



Banco Pastor

D. José María Arias Mosquera, Presidente de Banco Pastor, S.A., actuando en nombre y representación de la mencionada entidad, domiciliada en La Coruña, Cantón Pequeño 1, provista de C.I.F. A-15000128 S.A., y ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores,

CERTIFICA

Que el contenido del soporte informático enviado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, para poner a disposición del mercado y del público en general, es copia fiel y coincide exactamente con la versión de las Condiciones Finales de la Séptima Emisión de Cédulas Hipotecarias de Banco Pastor, inscrita por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, con fecha 20 de enero de 2009.

AUTORIZA

La difusión del texto citado a través de la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Y para que así conste y a los efectos legales oportunos, expide la presente certificación en Madrid, a veintiuno de enero de dos mil nueve.

Fdo: D. José María Arias Mosquera

CNMV. Dirección de Mercados Primarios
Marqués de Villamagna, 3
28001 MADRID



CONDICIONES FINALES

7ª EMISIÓN DE CEDULAS HIPOTECARIAS DE BANCO PASTOR, S.A.

Importe nominal: 100.000.000 de Euros

Diciembre 2008

**Emitida bajo el Folleto Base de Renta Fija de Valores, registrado en la
Comisión Nacional de Mercado de Valores el 11 de diciembre de 2008**

INDICE

1. PERSONAS RESPONSABLES DE LA INFORMACIÓN
 - A) CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES
 - B) TIPO DE INTERÉS Y AMORTIZACIÓN
 - C) DISTRIBUCIÓN Y COLOCACIÓN
 - D) INFORMACIÓN OPERATIVA DE LOS VALORES
2. DESCRIPCIÓN, CLASE Y CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES EMITIDOS
3. ACUERDOS DE EMISIÓN DE LOS VALORES
4. ACUERDOS DE ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN
5. LEGISLACIÓN APLICABLE

CONDICIONES FINALES

SÉPTIMA EMISIÓN DE CÉDULAS HIPOTECARIAS DE BANCO PASTOR, S.A.

100.000.000 DE EUROS

Emitida al amparo del Folleto Base registrado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 11 de diciembre de 2008

Las siguientes Condiciones Finales incluyen las características de los valores descritos en ellas.

Las presentes condiciones finales (las "Condiciones Finales") complementan el Folleto Base de Renta Fija de Valores registrado en la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) con fecha 11 de diciembre de 2008 y deben leerse en conjunto con el mencionado Folleto Base, así como con la información relativa al emisor. El Documento de Registro del Emisor en vigor fue registrado con fecha 5 de diciembre de 2008.

1. PERSONAS RESPONSABLES DE LA INFORMACIÓN

Los valores descritos en estas Condiciones Finales se emiten por Banco Pastor, S.A. (en adelante, el "Emisor" o la "Entidad Emisora"), con domicilio social en La Coruña, Cantón Pequeño, 1 y C.I.F. número A15000128.

D. José María Arias Mosquera, actuando como Presidente de Banco Pastor, S.A., al amparo de los Acuerdos de la Junta General de Accionistas de fecha de 30 de abril de de 2008, del Acuerdo del Consejo de Administración de fecha 24 de julio de 2008 y del Acuerdo de fecha 28 de noviembre de 2008, y al amparo del Folleto Base de Emisión de Valores de Renta Fija, inscrito en los Registros Oficiales de la CNMV con fecha 11 de diciembre de 2008, en nombre y representación de Banco Pastor S.A., asume la responsabilidad de las informaciones contenidas en estas Condiciones Finales.

D. José María Arias Mosquera declara que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en las presentes Condiciones Finales es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

2. DESCRIPCIÓN, CLASE Y CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES EMITIDOS

A) CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

1. Emisor: Banco Pastor, S.A.

2. Garante y naturaleza de la garantía: Cada cédula hipotecaria está especialmente garantizada, sin necesidad de inscripción registral, por hipoteca sobre todas las que en cualquier tiempo consten inscritas a favor de Banco Pastor S.A., y no estén afectas a emisión de bonos hipotecarios, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial universal de la misma y, si existen por los activos de sustitución contemplados en el apartado dos del artículo 17 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, en su redacción vigente y por los flujos de económicos generados por los instrumentos financieros derivados vinculados a cada emisión, de conformidad con lo previsto en la Ley 2/1981, y en la Ley 41/2007 de 7 de diciembre por la que se modifica la Ley 2/1981.

Activos de sustitución: A los efectos del apartado 2 del artículo 17 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado hipotecario, no existen activos de sustitución vinculados a la presente emisión.

Derivados afectos a la emisión: A los efectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario, no existen instrumentos financieros derivados vinculados a la presente emisión.

3. Naturaleza y denominación de los Valores:

- “Séptima Emisión de Cédulas Hipotecarias de Banco Pastor”
- Código ISIN: ES0413770076

4. Divisa de la emisión: Euros

5. Importe nominal y efectivo de la emisión:

Nominal: 100.000.000 Euros

Efectivo: 100.000.000 Euros

6. Importe nominal y efectivo de los valores:

Nominal unitario: 100.000 Euros

Precio de Emisión: 100%

Efectivo inicial: 100.000 Euros por cédula

La emisión será libre de gastos para el suscriptor.

7. Número de valores: 1.000

8. Fecha de emisión 29 de diciembre de 2008

9. Tipo de interés: Variable

El tipo de interés será variable, pagadero trimestralmente y será fijado al principio de cada período de devengo de intereses. El tipo de interés nominal aplicable en cada período de devengo, se determinará mediante la suma de: (i) el tipo de interés de referencia Euribor a tres meses y (ii) un diferencial, el 0,50% que se mantendrá constante durante toda la vida de la emisión, pagadero trimestralmente.

(Información adicional sobre el tipo de interés de valores puede encontrarse en el epígrafe 14 de las presentes condiciones finales)

10. Fecha de amortización final y sistema de amortización: 29 de diciembre de 2011.

Los valores de esta emisión se reembolsarán a la par, al vencimiento.

(Información adicional sobre las condiciones de amortización de los valores puede encontrarse en el epígrafe 19 de las presentes condiciones finales)

11. Posibilidad de amortización anticipada de los valores

- **Para el inversor:** No
- **Para el emisor:** Sí.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 2/1981 de 25 de marzo que regula el mercado hipotecario, en su versión actual, el Emisor no podrá emitir cédulas hipotecarias por importe superior al 80 por 100 de los capitales no amortizados de los préstamos y créditos hipotecarios de su cartera, que reúnan los requisitos establecidos en la propia ley, deducido el importe de los afectados a bonos hipotecarios. Las cédulas podrán estar respaldadas hasta un límite del 5 por 100 del principal emitido por los activos de sustitución actos para servir de cobertura.

El emisor está obligado a mantener en todo momento los porcentajes establecidos por la Ley 2/1981. Si por razón de la amortización de los préstamos o créditos, el importe de las cédulas hipotecarias emitidas excediera de los límites señalados por la Ley 2/1981, el emisor podrá adquirir sus propias cédulas hipotecarias hasta restablecer la proporción. De optarse por la amortización de las cédulas hipotecarias, esta se realizará por reducción del nominal y en la proporción que se determine para todas las emisiones de cédulas hipotecarias de Banco Pastor en circulación a la fecha de amortización, abonándose el importe correspondiente a los tenedores de las cédulas.

En el supuesto de producirse amortizaciones de las cédulas hipotecarias, éstas se anunciarán a la CNMV, a la Sociedad Rectora del mercado secundario donde estén admitidos a cotización los valores, a la entidad encargada del registro de los valores y a los titulares de los mismos, a estos últimos, exclusivamente a criterio del Emisor y de acuerdo con la legislación vigente, mediante la publicación del correspondiente anuncio en los Boletines Oficiales de Cotización de los mercados secundarios donde coticen los valores, o en un periódico de difusión nacional o en los tabloneros de anuncios de la red de oficinas del Emisor.

12. Admisión a cotización de los valores: AIAF Mercado de Renta Fija.

13. Representación de los valores: Mediante anotaciones en cuenta.

La llevanza del registro contable corresponderá a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal (Iberclear), sita en Plaza de la Lealtad, 1. 28004 Madrid.

B) TIPO DE INTERÉS Y AMORTIZACIÓN

14. Tipo de interés: El tipo de interés será variable, pagadero trimestralmente y será fijado al principio de cada período de devengo de intereses. El tipo de interés nominal aplicable en cada período de devengo, se determinará mediante la suma de: (i) el tipo de interés de referencia Euribor a tres meses y (ii) un diferencial, el 0,50% que se mantendrá constante durante toda la vida de la emisión, pagadero trimestralmente.

Con independencia del tipo de interés, en el caso de que el día de pago del cupón no sea día hábil según el calendario TARGET, el pago del mismo se trasladará al día hábil inmediatamente posterior, sin que por ello el titular del valor tenga derecho a percibir intereses por dicho diferimiento. El calendario relevante para el pago de los cupones establecidos en la emisión será por tanto, el calendario TARGET.

15. Nombre y descripción del subyacente en el se basa: Se entiende por Euribor el tipo de referencia del Mercado Monetario del Euro que resulte de aplicación de la convención vigente en cada momento bajo el patrocinio de la FBE (Fédération Bancaire de l'Union Européene) y la ACI (Financial Market Association).

16. Página de referencia o fuente de referencia para el subyacente:

El tipo de referencia, en concreto el Euribor a tres meses, será el publicado en la página "Euribor01", suministrada por Reuters, o en cualquier otra página que pueda sustituirla en el futuro, a las 11 horas (C.E.T.) del segundo día hábil inmediatamente anterior al inicio de cada período de devengo. Si dicha página (o cualquiera que la sustituya en un futuro) no estuviera disponible, se tomará como "pantalla relevante" por este orden, las páginas de información electrónica que ofrezcan los tipos Euribor (publicados por British Bankers Association) de Telerate, Bloomberg, o cualquiera que sea práctica de mercado para reflejar el mercado interbancario del euro.

17. Fórmula de cálculo

La fórmula de cálculo de los intereses será la siguiente:

$$C = (N * i * d) / (Base * 100)$$

Donde:

C = Importe Bruto del cupón periódico

N = Nominal del valor

i = Tipo de interés nominal anual

d = Días transcurridos entre la fecha de inicio del período de devengo de intereses y la fecha de pago del cupón correspondiente, computándose tales días de acuerdo con la Base establecida y teniendo en cuenta la convención de días hábiles aplicable.

Base = Actual/Actual

18. Fecha y pago de los cupones

Los intereses se abonarán trimestralmente, el 29 de marzo, el 29 de junio, el 29 septiembre y el 29 de diciembre de cada año, desde el 29 de marzo de 2009, hasta el 29 de diciembre de 2011, ambos inclusive. El último cupón se pagará coincidiendo con el vencimiento de la emisión.

19. Amortización de los valores

Fecha de Amortización a vencimiento

29 de diciembre de 2011
Precio 100 % (a la par)

Posibilidad de amortización anticipada de los valores por el emisor o por el tenedor de los valores

(Información adicional al respecto, puede encontrarse en el epígrafe 11 de las presentes condiciones finales)

C) RATING

20. Rating de la Emisión

Con fecha 22 de diciembre de 2008, la agencia de rating Moody's, asignaba como rating definitivo para la emisión, la máxima calificación crediticia (Aaa).

D) DISTRIBUCIÓN Y COLOCACIÓN

21. Colectivo de Potenciales Suscriptores a los que se dirige la emisión: La emisión fue dirigida a inversores cualificados.

22. Período de Suscripción: La fecha para la admisión de solicitudes de suscripción, fue el viernes 29 de diciembre de 2008, de 8:30 a 11:00 horas.

23. Procedimiento de adjudicación y colocación de los valores

Discrecional, velando, en todo caso, para que no se produzcan tratamientos discriminatorios injustificados entre las peticiones que tengan características comunes.

24. Fecha de Desembolso: El 29 de diciembre de 2008

25. Restricciones a la libre circulación y de venta de los valores: No existen restricciones a la libre circulación de los valores emitidos.

26. TIR para el tomador de los valores: 3,617%

Para el cálculo de la TIR se ha tomado el Euribor 3 meses del 23 de diciembre de 2008 (3,019%) más un diferencial del 0,50% de conformidad con lo establecido el apartado 15 del las presentes condiciones finales.

27. Interés efectivo previsto para el emisor (Banco Pastor): 3,621%

Considerando los gastos que se detallan a continuación:

GASTOS EMISIÓN		En Euros
Iberclear		800,00
Gastos CNMV		9.550,87
Gastos AIAF Mercado de Renta Fija (0,001 % máx. 55.000 euros)		1000,00
Total Gastos de la Emisión:		11.350,87

E) INFORMACIÓN OPERATIVA DE LOS VALORES

28. Agente de Pagos: Banco Pastor S.A.

29. Calendario relevante para el pago de los flujos establecidos en la emisión: TARGET.

3. ACUERDOS DE EMISIÓN DE LOS VALORES

Los acuerdos conforme a los cuales, se ha realizado la presente emisión, cuya vigencia consta en certificación remitida a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, son los que se enuncian a continuación:

- Acuerdo de Junta General de Accionistas de fecha 30 de abril de 2008
- Acuerdo del Consejo de Administración de fecha 24 de julio 2008
- Acuerdo del Presidente de la entidad, de fecha 28 de noviembre de 2008

4. ACUERDOS DE ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN

En virtud de las facultades conferidas en el acuerdo del Presidente de la entidad, de 28 de noviembre de 2008, conforme a lo establecido en el Acuerdo del Consejo de Administración de fecha 24 de julio de 2008, al amparo de la autorización concedida por la Junta General de Accionistas de 30 de abril de 2008, se ha solicitado la admisión a negociación de los valores descritos en las presentes "Condiciones Finales" en AIAF Mercado de Renta Fija y se prevé su cotización en un plazo inferior a 1 mes desde la fecha de desembolso.

Las presentes "Condiciones Finales" incluyen la información necesaria para la admisión a cotización de los valores en el mercado mencionado anteriormente.

La liquidación se realizará a través de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A., (Iberclear).

5. LEGISLACIÓN APLICABLE

Las cédulas se emiten de acuerdo con la ley española, siéndoles de aplicación lo dispuesto en la Ley 2111/1964, en la Ley de Sociedades Anónimas, en la Ley 24/1988 del Mercado de Valores y en el Reglamento del Registro Mercantil, así como la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado hipotecario modificada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, y en el Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo y demás disposiciones que resulten de aplicación.

Estas Condiciones Finales están visadas en todas su páginas y firmado en La Coruña, a 16 de enero de 2009.

Firmado en representación de Banco Pastor
P.P.

D. José María Arias Mosquera
Presidente de Banco Pastor, S.A.