

San Sebastián, 11 de Diciembre de 2008

COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
Paseo de la Castellana nº 15, 2º IZDA.
28046 - MADRID

**Asunto: Soporte Informático de Condiciones Finales “Cédulas Hipotecarias
Noviembre 2008”**

El documento contenido en el soporte informático que se adjunta para su depósito en la Comisión Nacional del Mercado de Valores, se corresponde en todos sus términos con las Condiciones Finales “Cédulas Hipotecarias Noviembre 2008” en soporte papel, que ha sido verificado e inscrito por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, el día 11 de Diciembre de 2008.

Se autoriza la difusión del contenido del presente documento a través de la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Sin otro particular,

Fdo.: D. Iñaki Azaola Onaindia
Director General Adjunto

CONDICIONES FINALES
EMISIÓN CÉDULAS HIPOTECARIAS
NOVIEMBRE 2008

Banco Guipuzcoano, S.A.
300.000.000 de Euros

Las presentes Condiciones Finales complementan el Folleto Base de Valores de Renta Fija y Estructurados, aprobado y registrado por la Comisión Nacional de Mercado de Valores el día 19 de Septiembre de 2008.

1. INTRODUCCIÓN

Estas "Condiciones Finales" tienen por objeto la descripción de las características específicas de los valores que se emiten.

Las presentes "Condiciones Finales" complementan el Folleto Base de Valores de Renta Fija y Estructurados aprobado y registrado en la Comisión Nacional del Mercado de Valores el día 19 de Septiembre de 2008 y deben leerse en conjunto con el mencionado Folleto.

2. PERSONAS RESPONSABLES DE LA INFORMACIÓN

Los valores descritos en estas "Condiciones Finales" se emiten por Banco Guipuzcoano, S.A., con domicilio social en Avenida de la Libertad 21 de San Sebastián y N.I.F. número 20000733 (en adelante, el "Emisor" o la "Entidad Emisora").

D. Iñaki Azaola Onaindia, actuando como Director General Adjunto de Banco Guipuzcoano S.A., en virtud de los acuerdos de la Junta General de Accionistas de fecha 7 de marzo de 2008, de la Comisión Delegada del Consejo de Administración de fecha 17 de julio de 2008, de la Comisión Delegada del Consejo de Administración de fecha 13 de noviembre de 2008, y en nombre y representación del Emisor, asume la responsabilidad de las informaciones contenidas en estas "Condiciones Finales".

D. Iñaki Azaola Onaindia declara que tras comportarse con una diligencia razonable de que así es, la información contenida en las siguientes "Condiciones Finales" es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

3. DESCRIPCIÓN, CLASE Y CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES EMITIDOS

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

3.1 Emisor: Banco Guipuzcoano, S.A.

3.2 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 Guipuzcoano 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 económicos generados por los instrumentos financieros derivados vinculados a cada emisión, de conformidad con lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario, en el Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, y en la Ley 41/2007 de 7 de diciembre por la que se modifica la ley 2/1981.

3.3 Naturaleza y denominación de los valores:

3.3.1 Emisión Cédulas Hipotecarias Noviembre 2008.

3.3.2 Código ISIN: ES0413580012

3.3.3 Existe la posibilidad de emitir posteriormente una o varias emisiones fungibles con la presente emisión. A tales efectos y con ocasión de la puesta en circulación de una nueva emisión de valores fungible con otra u otras anteriores de valores de igual clase, en su respectivas Condiciones Finales o Folleto Informativo se hará constar la relación de las emisiones anteriores con las que la nueva resulta fungible

3.4 Divisa de la emisión: Euros.

3.5 Importe nominal y efectivo de la emisión:

3.5.1 Nominal: 300.000.000 €

3.5.2 Efectivo: 300.000.000 €

3.6 Importe nominal y efectivo de los valores:

3.6.1 Nominal unitario: 100.000 €

3.6.2 Precio de Emisión: 100%

3.6.3 Efectivo inicial: 100.000 €

3.6.4 Número de Valores: 3.000

3.7 Fecha de emisión: 9 de Diciembre de 2008.

3.8 Tipo de interés: Variable

(Información adicional sobre el tipo de interés de los valores puede encontrarse en el epígrafe 3.14 de las presentes "Condiciones Finales")

3.9 Fecha de amortización final y sistema de amortización:

3.9.1 Fecha de amortización a vencimiento: 9 de Diciembre de 2011.

3.9.2 Importe de amortización: A la par.

(Información adicional sobre las condiciones de amortización de los valores puede encontrarse en el epígrafe 3.17 de las presentes "Condiciones Finales")

3.10 Opciones de amortización anticipada:

3.10.1 Para el emisor: Sí.

3.10.2 Para el inversor: No.

(Información adicional sobre las opciones de amortización de los valores puede encontrarse en el epígrafe 3.17 de las presentes "Condiciones Finales")

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

3.12 Representación de los valores: Anotaciones en Cuenta gestionadas por 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 28014 Madrid

TIPO DE INTERÉS Y AMORTIZACIÓN

3.13 Tipo de interés fijo: No Aplica.

3.14 Tipo de interés variable: El tipo de interés nominal aplicable en cada Periodo 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. El tipo resultante se redondeará a tres decimales (en caso de que el cuarto decimal sea “5”, el redondeo se efectuará al alza). Si la fecha de pago de un cupón no fuera día hábil, tal fecha será el siguiente día hábil, que se incluirá para el cómputo de intereses. El calendario relevante para el pago de los cupones establecidos en la emisión será el calendario TARGET.

3.14.1 Nombre y descripción del subyacente en el que 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 Européenne) y la ACI (Financial Market Association).

3.14.2 Página de referencia o fuente de referencia para el subyacente: El Euribor a tres meses señalado anteriormente; será el publicado en la página “Euribor01”, suministrada por Reuters, o en cualquier otra página que pudiera sustituirla en el futuro, a las 11 horas de los dos días hábiles inmediatamente anteriores al inicio de cada Periodo de Devengo.

3.14.3 Evolución reciente del subyacente: Evolución reciente del Euribor 3 meses:

- 04/12/2008	3,669%
- 28/11/2008	3,853%
- 31/10/2008	4,760%
- 30/09/2008	5,277%
- 29/08/2008	4,963%
- 31/07/2008	4,968%
- 30/06/2008	4,947%
- 30/05/2008	4,864%
- 30/04/2008	4,857%

3.14.4 Fórmula de Cálculo:

$$C = \frac{N * i * d}{\text{Base} * 100}$$

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 Periodo de Devengo de Interés 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: Act/360.

3.14.5 Agente de Cálculo: Banco Guipuzcoano S.A.

3.14.6 Procedimiento de publicación de la fijación de los nuevos tipos de interés: El tipo de interés de referencia y el importe del cupón se comunicarán al mercado oficial de renta fija AIAF en el plazo máximo de un día hábil a partir de su determinación.

3.14.7 Base de cálculo para el devengo de intereses: Act/360

3.14.8 Fecha de inicio de devengo de intereses: el 9 de Diciembre de 2008.

3.14.9 Fechas de pago de los cupones: El 9 de Marzo, el 9 de Junio, el 9 de Septiembre y el 9 de Diciembre de cada año, desde el 9 de Marzo de 2009, hasta el 9 de Diciembre de 2011, ambos inclusive. Si la fecha de pago de un cupón no fuera día hábil, tal fecha será el siguiente día hábil, que se incluirá para el cómputo de intereses.

3.14.10 Importes Irregulares: No Aplica.

3.14.11 Tipo Mínimo: No Aplica.

3.14.12 Tipo Máximo: No Aplica.

3.14.13 Otras características relacionadas con el tipo de interés variable: A efectos de la determinación del tipo de interés nominal aplicable a la emisión, la misma se dividirá en sucesivos periodos de devengo de intereses (“Periodos de Devengo”), el primero de los cuales se iniciará en la Fecha de Desembolso. Cada uno de dichos Periodos de Devengo comprenderá los días efectivos transcurridos entre cada fecha de pago de cupones (o entre la Fecha de Desembolso y la fecha de pago del primer

cupón, en el caso del primer Periodo de Devengo), incluyendo en cada Periodo de Devengo la fecha de pago inicial (o la Fecha de Desembolso, en el caso del primer Periodo de Devengo) y excluyendo la fecha de pago final. En el supuesto de que la fecha de pago final de un Periodo de Devengo coincida con un día inhábil (entendido como el sábado, domingo o festivo en Madrid, o inhábil según el calendario TARGET), el Periodo de Devengo en cuestión finalizará el día hábil inmediatamente posterior, excepto que este día se sitúe en el mes siguiente, en cuyo caso el periodo de devengo finalizará en el primer día hábil inmediatamente anterior.

En el supuesto de ausencia o imposibilidad de obtención del tipo Euribor a tres meses, el tipo de interés de referencia sustitutivo será el tipo de interés que resulte de efectuar la media aritmética simple de los tipos de interés interbancarios de oferta para operaciones de depósito no transferibles, en euros, a tres meses de vencimiento, los dos días hábiles inmediatamente anteriores al inicio de cada Periodo de Devengo, que declaren, a petición de Banco Guipuzcoano con posterioridad a las 11 horas, cuatro bancos, de su elección, de primer orden del mercado interbancario de la zona euro.

En el supuesto de imposibilidad de aplicación del tipo de interés de referencia sustitutivo, por no suministrar alguna de las citadas entidades, de forma continuada, declaración de cotizaciones, será de aplicación durante el correspondiente Periodo de Devengo el tipo de interés que resulte de aplicar la media aritmética simple de los tipos de interés declarados por al menos dos de las citadas entidades.

En ausencia o imposibilidad de obtención de los tipos establecidos en los párrafos anteriores, se aplicará como tipo de referencia en cada sucesivo Periodo de Devengo el mismo tipo de interés de referencia, principal o sustitutivo, aplicado durante el Periodo de Devengo inmediato anterior.

3.15 Tipo de interés referenciado a: No Aplica.

3.16 Cupón Cero: No Aplica.

3.17 Amortización de los valores:

3.17.1 Fecha de Amortización a vencimiento: 9 de Diciembre del año 2011.

Precio: 100%

3.17.2 Amortización Anticipada por el Emisor:

Fechas: Podrá proceder a la amortización Total o Parcial cada año desde la fecha de emisión coincidiendo con el pago de intereses. En el caso de producirse una amortización Parcial, será por reducción del nominal y a la par, en la parte proporcional que corresponda.

Precio: 100%

Adicionalmente, 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 Hipotecarias podrán estar respaldadas hasta un límite del 5 por 100 del principal emitido por los activos de sustitución aptos 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 ésta se realizará por reducción del nominal y en la proporción que se determine para cada uno de los títulos abonándose el importe correspondiente a los tenedores de las cédulas.

En el supuesto de producirse amortizaciones de Cédulas Hipotecarias, éstas se anunciarán a la CNMV, a la Sociedad Rectora del mercado secundario donde estén admitidas 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.

3.17.3 Amortización Anticipada por el tenedor: No Aplica.

RATING

3.18 Rating definitivo de la Emisión: AAA (Agencia de calificación: FitchRatings)

DISTRIBUCIÓN Y COLOCACIÓN

3.19 Colectivo de potenciales suscriptores a los que se dirige la emisión: Inversores cualificados (Conforme a la Directiva 2003/71/CE).

3.20 Período de Suscripción: No Aplica

3.21 Tramitación de la suscripción: Directamente a través de la Entidad Colocadora.

3.22 Procedimiento de adjudicación y colocación de los valores: Discrecional.

3.23 Fecha de Desembolso: 9 de Diciembre de 2008.

3.24 Entidades Directoras: No Aplica.

3.25 Entidades Aseguradoras: No Aplica.

3.26 Entidad Colocadora: Banco Guipuzcoano S.A.

3.27 Entidades Coordinadoras: No Aplica.

3.28 Entidades de Contrapartida y Obligaciones de Liquidez: No Aplica.

3.29 Restricciones de venta o a la libre circulación de los valores: Según la legislación vigente, no existen restricciones particulares, ni de carácter general a la libre transmisibilidad de estos valores, amparados por la Ley 2/1981, de 25 de marzo, del mercado hipotecario, y Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, modificado por el Real Decreto 1289/1991, que desarrolla la regulación del mercado hipotecario.

No obstante, existen restricciones a la venta en EE.UU. y Reino Unido.

3.30 Cuadro del Servicio Financiero:

Fecha	Intereses Brutos y Gastos de emisión	Desembolso Amortización
09/12/2008	-12.800	300.000.000
09/03/2009	-3.126.750	
09/06/2009	-3.196.233	
09/09/2009	-3.196.233	
09/12/2009	-3.161.492	
09/03/2010	-3.126.750	
09/06/2010	-3.196.233	
09/09/2010	-3.196.233	
09/12/2010	-3.161.492	
09/03/2011	-3.126.750	
09/06/2011	-3.196.233	
09/09/2011	-3.196.233	
09/12/2011	-3.161.492	-300.000.000

3.31 TAE, TIR para el tomador de los valores: 4,294%. Este tipo se ha calculado suponiendo que el tipo de interés de referencia se mantiene constante durante toda la vida de la emisión e igual al Euribor 3 meses del 4 de Diciembre de 2008 que fue del 3,669% + 0,50% = 4,169%.

3.32 Gastos para el Suscriptor: No Aplica.

3.33 Interés efectivo previsto para el emisor: 4,296%

Gastos CNMV: (0,003% con un máximo de 9.363,60 euros); 9.000 euros.

Gastos AIAF: (0,001% sobre importe admitido a cotización con un máximo de 45.000 euros.) ; 3.000 euros.

Gastos Iberclear: 800 euros.

Total gastos de la emisión: 12.800 euros.

3.34 Importes mínimos y máximos de suscripción por inversor:

3.34.1 Importe Mínimo Suscripción: 100.000 €

3.34.2 Importe Máximo Suscripción: 300.000.000 €

3.35 Saldo vigente del programa:

La Comisión Delegada Permanente del Consejo de Administración, en su reunión de fecha 17 de julio de 2008, al amparo de la autorización concedida por la Junta General de Accionistas de fecha 7 de marzo de 2008, acordó llevar a cabo un Programa de Oferta de Valores de Renta Fija y Estructurados por un importe nominal máximo de 1.500.000.000 euros. Con cargo a este importe se pretende llevar a cabo la presente emisión, denominada “Cedulas Hipotecarias Noviembre 2008”, por un importe de 300.000.000 euros, tras la cual el límite disponible del Programa será de 1.200.000.000 euros.

INFORMACIÓN OPERATIVA DE LOS VALORES

3.36 Agente de Pagos: Banco Guipuzcoano S.A.

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

4. ACUERDOS DE EMISIÓN DE LOS VALORES Y DE CONSTITUCIÓN DEL SINDICATO DE TENEDORES DE CEDULAS.

Las resoluciones y acuerdos por los que se procede a la realización de la presente emisión, son los que se enuncian a continuación:

- Acuerdo de la Junta General Ordinaria de fecha 7 de marzo de 2008.
- Acuerdo de la Comisión Delegada Permanente del Consejo de Administración de fecha 17 de julio de 2008.
- Acuerdo de la Comisión Delegada Permanente del Consejo de Administración de fecha 13 de noviembre de 2008.

De conformidad con los epígrafes 2.6 y 4.10 del Folleto Base al amparo del que se realiza la presente emisión de valores y según las reglas y el Reglamento previstos en él

en relación con la constitución del Sindicato de Tenedores de Cédulas, para la presente emisión de valores no se procederá a la constitución del Sindicato de Tenedores de Cédulas.

5. ACUERDOS DE ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN

En virtud de las facultades conferidas en el acuerdo de la Comisión Delegada Permanente del Consejo de Administración de fecha 13 de noviembre de 2008, al amparo de la autorización concedida por la Junta General de Accionistas de 7 de marzo de 2008, se solicitará la admisión a negociación de los valores descritos en las presentes "Condiciones Finales" en AIAF mercado de Renta Fija. Se asegura su cotización en un plazo inferior a un 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. Unipersonal (IBERCLEAR).

6. LEGISLACIÓN APLICABLE

Los valores se emitirán de conformidad con la legislación española que resulte aplicable al Emisor o a los mismos. En particular, se emitirán de conformidad con la ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y sus posteriores modificaciones y Real Decreto 1310/2005 de 4 de noviembre, sobre emisiones y ofertas públicas de venta de valores y sus posteriores modificaciones. Las emisiones de Cédulas Hipotecarias están sujetas, además, a lo establecido en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, modificada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria y en el Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, modificado por el Real Decreto 1289/1991, de 2 de agosto.

Banco Guipuzcoano, S.A.
P.p.

D. Iñaki Azaola Onaindia.