



Banco Pastor

D. Antonio Muñoz Calzada, Director de Gestión Financiera del Balance 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 16ª Emisión de Cédulas Hipotecarias de Banco Pastor, S.A.*, inscrita por la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 18 de noviembre de 2010, con nº de registro 48.738.

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 19 de noviembre de 2010.

Fdo: D. Antonio Muñoz Calzada

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



CONDICIONES FINALES

16ª EMISIÓN DE CÉDULAS HIPOTECARIAS DE BANCO PASTOR, S.A.

**(Fungible con la 15ª Emisión de Cédulas Hipotecarias de Banco Pastor,
S.A. registrada en la CNMV 6 de octubre de 2010)**

Importe nominal: 100.000.000,00 Euros

Noviembre 2010

**Emitida bajo el Folleto Base de Renta Fija de Valores, registrado en la
Comisión Nacional de Mercado de Valores el 17 de diciembre de 2009**



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

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

100.000.000 EUROS

Emitida al amparo del Folleto Base registrado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 17 de diciembre de 2009

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 17 de diciembre de 2009 así como al Suplemento inscrito en la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) con fecha 31 de marzo de 2010, y debe 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 9 de diciembre de 2009.

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. Antonio Muñoz Calzada, actuando como Director de Gestión Financiera del Balance de Banco Pastor, S.A., al amparo del Acuerdo del Presidente de la entidad de fecha 25 de octubre de 2010, y al amparo del Folleto Base de Emisión de Valores de Renta Fija, inscrito en los Registros Oficiales de la CNMV con fecha 17 de diciembre de 2009, en nombre y representación de Banco Pastor S.A., asume la responsabilidad de las informaciones contenidas en estas Condiciones Finales, y acuerda fijar los términos de la emisión que no fueron determinados en virtud de tal Acuerdo.

D. Antonio Muñoz Calzada 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:

El capital y los intereses de las Cédulas estarán especialmente garantizados 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 la emisión de Bonos Hipotecarios, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial universal del mismo, 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, y en la Ley 41/2007 de 7 de diciembre por la que se modifica la Ley 2/1981 y en el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley del Mercado Hipotecario.

A los efectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario, no existen activos de sustitución ni instrumentos financieros derivados vinculados a la presente emisión de cédulas hipotecarias.



De conformidad con el artículo 14 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, del mercado hipotecario, los tenedores de las Cédulas Hipotecarias tendrán el carácter de acreedores con preferencia especial que señala el número 3 del artículo 1923 del Código Civil, frente a cualesquiera otros acreedores, con relación a la totalidad de los préstamos y créditos hipotecarios inscritos a favor de Banco Pastor, S.A., salvo los que sirvan de cobertura a los bonos hipotecarios.

En caso de concurso, los titulares de cédulas hipotecarias gozarán de privilegio especial de cobro sobre los préstamos y créditos hipotecarios del Emisor de conformidad con el artículo 90.1.1º de la Ley Concursal. Todos los tenedores de cédulas hipotecarias, cualquiera que fuese su fecha de emisión tendrán la misma prelación sobre los préstamos y créditos que las garantizan.

Sin perjuicio de lo anterior, durante el concurso, de acuerdo con el artículo 84.2.7 de la Ley Concursal, se atenderán como créditos contra la masa los pagos que correspondan por amortización de capital e intereses de las cédulas emitidas y pendientes de amortización en la fecha de solicitud del concurso, hasta el importe de los ingresos percibidos por el concursado de los préstamos y créditos hipotecarios.

3. Naturaleza y denominación de los Valores:

- “16ª Emisión de Cédulas Hipotecarias de Banco Pastor”
- Código ISIN: ES0413770134
- Carácter fungible con la “15ª Emisión de Cédulas Hipotecarias de Banco Pastor, S.A.”, registrada en la CNMV con fecha 6 de octubre de 2010.

La presente emisión es fungible con la “15ª Emisión de Cédulas Hipotecarias de Banco Pastor, S.A.”, emisión en la que se preveía la posibilidad de emitir posteriormente emisiones fungibles, lo que significa que la presente emisión (“16ª Emisión de Cédulas Hipotecarias de Banco Pastor”) se rige conforme a idénticos términos y condiciones y conlleva los mismos derechos y obligaciones que para la “15ª Emisión de Cédulas Hipotecarias de Banco Pastor, S.A.”, entre otras y sin carácter limitativo: mismo valor nominal unitario, mismo pago de cupones, fecha de vencimiento, debiendo entenderse incorporados por referencia a las presentes condiciones finales los términos de la “15ª Emisión de Cédulas Hipotecarias de Banco Pastor, S.A.” Los tenedores de la presente emisión no tendrán prioridad como acreedores en el orden de prelación frente a los tenedores de la emisión fungida, respecto a lo cuales tendrán el mismo derecho, en caso de disolución voluntaria o concurso del emisor.

Los valores integrantes de la presente emisión podrán tener la consideración de fungibles con otros de igual naturaleza que con posterioridad puedan ser objeto de emisión.

4. Divisa de la emisión: Euros

5. Importe nominal y efectivo de la emisión:

Nominal: 100.000.000,00 Euros

Efectivo: 100.028.123,29 Euros (precio limpio [€ 99.611.000] + cupón corrido [€ 417.123,29])

Número de valores: 1.000

6. Importe nominal y efectivo de los valores:

Nominal unitario: 100.000,00 Euros

Precio de Emisión: 100,028123% (Precio limpio [99,611%]+ cupón corrido [€ 417,12329])

Efectivo unitario: 100.028,123 Euros por cédula

7. Fecha de emisión, desembolso y suscripción: 5 de noviembre de 2010



8. Tipo de interés: Fijo

(Información adicional sobre el tipo de interés de valores puede encontrarse en el epígrafe 13 de las presentes condiciones finales)

9. Fecha de amortización final y sistema de amortización: 24 de septiembre de 2012

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

En el caso de que la fecha de amortización a vencimiento no sea Día Hábil, la misma se trasladará al Día Hábil inmediatamente posterior, sin que devengue ningún tipo de interés por dicho diferimiento.

(Información adicional sobre las condiciones de amortización de los valores puede encontrarse en el epígrafe 17 de las presentes condiciones finales)

10. Opciones de amortización anticipada de los valores

- **Para el emisor:** Solo con el fin de cumplir con los límites al volumen de cédulas hipotecarias en circulación establecidos en la normativa reguladora. De optarse por la amortización de las Cédulas Hipotecarias, ésta se realizará en la forma prevista en la ley, abonándose el importe correspondiente a los tenedores de las cédulas.

Supuesto legal de amortización anticipada

Por lo que se refiere a la amortización anticipada de la Cédulas Hipotecarias, de acuerdo con lo establecido en el artículo 16 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario, modificada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, la entidad no podrá emitir cédulas hipotecarias por importe superior al 80% de los capitales no amortizados de los préstamos y créditos hipotecarios de la cartera de la entidad que reúnen los requisitos establecidos en las Sección 2ª de la Ley 2/1981, deducido el importe de los afectos a bonos hipotecarios.

Las Cédulas Hipotecarias podrán estar respaldadas hasta un límite del 5 por ciento del principal emitido por activos de sustitución.

El Emisor está obligado a mantener en todo momento los porcentajes de límite de emisión de cédulas hipotecarias establecidos por la Ley 2/1981 y en el Real Decreto 716/2009.

No obstante, si el límite se traspasa por incrementos en las amortizaciones de los préstamos y créditos afectos, o por cualquier otra causa, la Entidad Emisora deberá reestablecer el equilibrio de acuerdo con lo que determina el artículo 25 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril. De optarse a estos efectos por la amortización de las Cédulas Hipotecarias, ésta será por reducción del nominal y a la par y se realizará en la forma prevista en la ley abonándose el importe correspondiente a los tenedores de las cédulas.

- **Para el inversor:** No

11. Admisión a cotización de los valores: AIAF, Mercado de Renta Fija. La Entidad Emisora solicita, dentro de los plazos establecidos en el Folleto Base que ampara la presente emisión, la admisión a cotización en AIAF.

12. Representación de los valores: Mediante 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 nº 1. 28004 Madrid.

También se tramitará su inclusión en Euroclear Bank y en Clearstream Banking Luxembourg, los sistemas internacionales de liquidación y compensación de valores.



B) TIPO DE INTERÉS Y AMORTIZACIÓN

13. Tipo de interés fijo: 3,625% pagadero anualmente.

- Base de cálculo para el devengo de intereses: Act/Act ICMA
- Fecha de inicio de devengo de intereses: 24 de septiembre de 2010
- Fechas de pago de los cupones: cupones pagaderos anualmente cada 24 de septiembre, comenzando el 24 de septiembre de 2011 y hasta el 24 de septiembre de 2012, ambos inclusive.

El pago del principal se hará de una sola vez en la fecha de amortización de los valores.

En caso de coincidir con fecha inhábil para TARGET2, la fecha de pago del cupón se trasladará al siguiente Día Hábil, sin que devengue ningún tipo de interés por dicho diferimiento.

Se entenderá por "Día Hábil" el que se fije en cada momento por el Banco Central Europeo para el funcionamiento del sistema TARGET2 (Trans-European Automated Real-Time Gross-Settlement Express Transfer system).

Fórmula de cálculo

$$C = N \times \frac{i}{100}$$

Donde:

C = Importe bruto del cupón periódico
N = Nominal del valor
I = Tipo de interés nominal anual

14. Tipo de interés variable: N/A

15. Tipo de interés referenciado a un índice: N/A

16. Cupón cero: N/A

17. Amortización de los valores

Fecha de Amortización a vencimiento: 24 de septiembre de 2012

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 10 de las presentes condiciones finales)

C) RATING

18. Rating de la Emisión

La agencia de rating Moody's ha otorgado una calificación definitiva de Aaa para la presente emisión. La "15ª Emisión de Cédulas Hipotecarias de Banco Pastor, S.A.", con la que la presente emisión será fungible, cuenta también a la fecha del presente escrito, con una calificación de Aaa por Moody's.



D) DISTRIBUCIÓN Y COLOCACIÓN

19. Colectivo de Potenciales Suscriptores a los que se dirige la emisión: La emisión se dirige exclusivamente a inversores cualificados, tanto nacionales como extranjeros.

20. Período de solicitud de Suscripción: La fecha para la admisión de solicitudes de suscripción, se extendió desde las 10:00 hasta las 14:00 horas del día 21 de octubre de 2010.

21. Tramitación de la suscripción: Directamente a través de las entidades colocadoras.

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

Será colocada por las Entidades Colocadoras, entre las peticiones de sus clientes, de forma discrecional, velando, en todo caso, porque no se produzcan tratamientos discriminatorios injustificados entre las peticiones que tengan características similares.

23. Fecha de emisión, desembolso y suscripción: El 5 de noviembre de 2010

24. Entidades Directoras: N/A

25. Entidades Aseguradoras: N/A

26. Entidades Colocadoras: Banco Pastor, S.A.

27. Entidades Coordinadoras: N/A

28. Entidades de Contrapartida y Obligaciones de Liquidez: No hay entidades de contrapartida.

29. Restricciones a la libre circulación y de venta de los valores: No existen, sin perjuicio de las restricciones a la venta existentes en los Estados Unidos y en aquellas otras jurisdicciones donde se vayan a colocar valores.

30. Representación de los tenedores: No está prevista la constitución de Sindicato de Cedulistas.

31. TIR para el tomador de los valores: 3,839%

32. Interés efectivo previsto para el emisor (Banco Pastor): 3,844%

Gastos estimados de emisión y admisión: 10.000 euros (incluye gastos de admisión en AIAF, gastos en IBERCLEAR y gastos en la CNMV por el estudio de la documentación).

E) INFORMACIÓN OPERATIVA DE LOS VALORES

33. Agente de Pagos: Banco Pastor, S.A.

34. Calendario relevante para el pago de los flujos establecidos en la emisión: TARGET2.

3. ACUERDOS DE EMISIÓN DE LOS VALORES

Los Acuerdos por los que se procede a la realización de 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 del Presidente de fecha 25 de octubre de 2010, ejecutando las facultades que le fueron delegadas por el Consejo de Administración en su reunión del 26 de marzo de 2010.



- Acuerdo del Consejo de Administración de Banco Pastor, S.A. de fecha 26 de marzo de 2010.
- Acuerdo de la Junta General de Accionistas de Banco Pastor, S.A. de fecha 26 de marzo de 2010.
- Acuerdo de determinación de los términos finales contenido en el presente documento.

Mediante Acuerdo del Consejo de Administración de fecha 26 de marzo de 2010, se autorizó la emisión, hasta un límite máximo de 6.000 millones de euros, de toda clase de títulos que reconozcan o creen deuda, incluyendo la emisión de cédulas hipotecarias. Hasta la fecha, una vez incluida la presente emisión, se han realizado emisiones por importe de 1.840 millones de euros, de manera que el límite de emisión disponible se sitúa en 4.160 millones de euros. Del mismo modo, la presente emisión se realiza con cargo al Programa de Emisión de Valores de Renta Fija, inscrito en la CNMV con fecha 17 de diciembre de 2009, cuyo saldo vivo máximo asciende a 3.500 millones de euros. El límite disponible de emisión del Folleto Base de Valores de Renta Fija 2009, una vez realizada la presente emisión, quedará en 1.560 millones de euros.

4. ACUERDOS DE ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN

En virtud de las facultades conferidas en el Acuerdo del Presidente de la entidad de fecha 25 de octubre de 2010, 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

Los valores se emitirán de conformidad con la legislación española, y en particular de acuerdo con la Ley 24/1988 de 28 de julio, del Mercado de Valores, y de acuerdo con aquellas otras normativas que la hayan desarrollado.

Las emisiones de Cédulas Hipotecarias se sujetarán 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 y en el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo de regulación del mercado hipotecario y financiero.

Estas Condiciones Finales están visadas en todas sus páginas y firmadas en Madrid, a 3 de noviembre de 2010.

Firmado en representación de Banco Pastor
P.P.

D. Antonio Muñoz Calzada
Director Gestión Financiera Del Balance