



D. Santiago Armada Martínez de Campos, Director de Originación y Mercados, actuando en nombre y representación de Banco Pastor, S.A., 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 "18ª Emisión de Cédulas Hipotecarias de Banco Pastor, S.A."*, inscrita por la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 24 de mayo de 2012, con nº de registro 63.282.

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 25 de mayo de 2012.

Fdo: D. Santiago Armada Martínez de Campos

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



=

CONDICIONES FINALES

18ª EMISIÓN DE CÉDULAS HIPOTECARIAS DE BANCO PASTOR, S.A.

Importe nominal: 600.000.000,00 Euros

Mayo 2012

Emitida bajo el Folleto Base de Renta Fija de Valores, registrado en la
Comisión Nacional de Mercado de Valores el 12 de enero de 2012



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

DÉCIMO OCTAVA EMISIÓN DE CÉDULAS HIPOTECARIAS DE BANCO PASTOR, S.A.

600.000.000 EUROS

Emitida al amparo del Folleto Base registrado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 23 de diciembre de 2010

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

Las presentes condiciones finales (las "Condiciones Finales") se complementan con el Folleto Base de Valores de Renta Fija y Estructurados registrado en la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) con fecha 12 de enero de 2012, con los Suplementos al Folleto de Valores de Renta Fija y Estructurados registrados en la CNMV con fecha 23 de febrero y 8 de marzo de 2012 respectivamente, así como con la información relativa al emisor. El Documento de Registro del Emisor en vigor, fue registrado con fecha 12 de enero de 2012.

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. Santiago Armada Martínez de Campos, en virtud del Acuerdo de la Comisión Ejecutiva de Banco Popular Español, S.A. de fecha 8 de mayo de 2012, adoptado por unanimidad, como accionista único de la sociedad Banco Pastor S.A., Sociedad Unipersonal, al amparo de lo establecido en el artículo 15 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 20 de julio, y en nombre y representación del Emisor, 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. Santiago Armada Martínez de Campos 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, Participaciones Hipotecarias o Certificados de Transmisión Hipotecaria, 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 y con el artículo 14 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, 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:

- “18ª Emisión de Cédulas Hipotecarias de Banco Pastor”
- Código ISIN: ES0413770167.
- Fungibilidad: De conformidad con lo previsto en el Folleto Base de Valores de Renta Fija y Estructurados registrado en la CNMV el 12 de enero de 2012, al amparo del cual se hace la presente emisión, las Cédulas podrán tener la consideración de fungibles con otros de igual naturaleza que, con posterioridad, pudieran ser objeto de emisión.

4. Divisa de la emisión: Euros

5. Importe nominal y efectivo de la emisión:

Nominal: 600.000.000,00 Euros
Efectivo: 600.000.000,00 Euros
Número de valores: 6.000

6. Importe nominal y efectivo de los valores:

Nominal unitario: 100.000,00 Euros
Precio de Emisión: 100%
Efectivo unitario: 100.000,00 Euros por cédula

7. Fecha de emisión, desembolso y suscripción: 22 de mayo de 2012.



8. Tipo de interés: El tipo de interés será fijo, pagadero anualmente al 4,75%.

(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: 22 de noviembre de 2018.

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:** Además de los supuestos de cancelación anticipada legalmente establecidos, el Emisor se reserva la opción de cancelación anticipada de las Cédulas Hipotecarias, el último día hábil de cada mes. 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

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 la Sección 2ª de la Ley 2/1981, deducido el importe de los afectos a Bonos Hipotecarios o Participaciones Hipotecarias, o el límite que se establezca en cada caso.

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, el Emisor 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.

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: 4,75%.**

- Base de cálculo: Act/Act
- Fórmula de cálculo:

La fórmula de cálculo de los intereses será la siguiente:

$$C = (N \cdot i \cdot d) / (Base \cdot 100)$$

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

- Fechas de pago de los cupones: El 22 de mayo de cada año, siendo la primera Fecha de Pago de Cupones el 22 de mayo de 2013 y la última Fecha de Pago de Cupones el 22 de noviembre de 2018 (cupón corto), que coincide con la fecha de amortización final.

El período que comience en la Fecha de Emisión, Suscripción y Desembolso, inclusive, y que finalice en la primera Fecha de Pago de Cupones, no incluida, y cada período sucesivo que comience en una Fecha de Pago de Cupones, inclusive, y que finalice en la siguiente Fecha de Pago Cupones, no incluida, será un "Periodo de Intereses".

Si alguna de las Fechas de Pago de Cupones coincidiera con un día que no fuera día hábil, el abono se efectuará el día hábil inmediatamente siguiente, salvo que la fecha de pago del último cupón sea la que coincida con un día inhábil, en cuyo caso el abono se efectuará el día hábil inmediatamente anterior, sin que esto tenga ninguna repercusión en el cálculo del cupón correspondiente.

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: 22 de noviembre de 2018.

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

Con fecha 16 de mayo de 2012, Moody's Investor Services España, S.A. ha otorgado una calificación provisional de Baa1 a la presente emisión.

La agencia de calificación mencionada anteriormente ha sido registrada en la European Securities and Markets Authority (ESMA) de acuerdo con lo previsto en el reglamento (CE) número 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de septiembre de 2009, sobre las agencias de calificación crediticia.

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 extenderá desde las 9:00 hasta las 14:00 horas del día 21 de mayo de 2012.

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

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

Será colocada por la Entidad Colocadora, 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 Desembolso: El 22 de mayo de 2012.

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: N/A

29. Restricciones a la libre circulación y de venta de los valores: No existen restricciones a la libre circulación de los valores emitidos, 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: 4,752%

32. Interés efectivo previsto para el emisor (Banco Pastor): 4,752%



Gastos estimados de emisión y admisión: 16.332,84 euros (incluye gastos de admisión en AIAF, gastos IBERCLEAR y gastos en la CNMV por la verificación de requisitos para la admisión en AIAF).

E) INFORMACIÓN OPERATIVA DE LOS VALORES

33. Agente de Pagos: Banco Popular Español, 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 de la Junta General de Accionistas y Acuerdo del Consejo de Administración de Banco Popular Español, S.A., de fecha 8 de abril.
- Acuerdo de la Comisión Ejecutiva de Banco Popular Español, S.A. de fecha 8 de mayo de 2012, que adoptó la emisión de la “18ª Emisión de Cédulas Hipotecarias Banco Pastor” por unanimidad, como accionista único de la sociedad Banco Pastor S.A., Sociedad Unipersonal, al amparo de lo establecido en el artículo 15 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 20 de julio.

El importe máximo disponible para emisiones de Renta Fija al amparo del Folleto Base de Banco Pastor, S.A. inscrito con fecha 12 de enero de 2012 en el correspondiente registro de la CNMV es de 3.500 millones de euros. En el momento de la emisión de estos valores, el importe disponible del programa asciende a 3.000 millones de euros. Tras la presente emisión el importe disponible quedará en 2.400 millones de euros.

4. ACUERDOS DE ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN

Se solicita 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 30 días 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 llevanza, liquidación y compensación de los valores se realizará a través de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A., (IBERCLEAR).

No está prevista la constitución de un sindicato para los tenedores de las cédulas.

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 su páginas y firmada en Madrid, a 18 de mayo de 2012.

Firmado en representación de Banco Pastor, S.A.
P.P.

D. Santiago Armada Martínez de Campos