

EXCMO. SR. PRESIDENTE DE LA COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE
VALORES (MADRID)

En Málaga, a 22 de diciembre de 2.009

D. Pedro Costa Samaniego, con D.N.I. número 02.089.484-A, en nombre y representación de Montes de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera (UNICAJA), en su calidad de Director de la División de Mercados de Capitales e Inmuebles de dicha Entidad

CERTIFICA:

Que el contenido del fichero en PDF incluido en el disquete adjunto, para su puesta a disposición en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, reproduce fielmente el texto de las Condiciones Finales de la emisión denominada “CÉDULAS HIPOTECARIAS UNICAJA OCTAVA EMISIÓN”.

Y para que conste y surta los efectos pertinentes, expido la presente certificación.

Fdo.: Pedro Costa Samaniego
Dtor. de la División de Mercados
de Capitales e Inmuebles

Condiciones Finales de Emisión

Cédulas Hipotecarias Unicaja 8^a Emisión



***CONDICIONES FINALES DE EMISIÓN
DE CÉDULAS HIPOTECARIAS UNICAJA 8ª EMISIÓN***

**Montes de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera
(UNICAJA)**
70.000.000 de Euros

Estas condiciones se complementan con del Documento de Registro y Folleto de Base, registrados ambos en la Comisión Nacional de Mercado de Valores con fecha de 20 de agosto de 2009 y 10 de septiembre de 2009, respectivamente

1. PERSONAS RESPONSABLES DE LA INFORMACIÓN

Los valores descritos en estas "Condiciones Finales" han sido emitidos por Montes de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera (UNICAJA), con domicilio social en Málaga, avenida de Andalucía 10-12, y C.I.F. número G-29498086 (en adelante,"Unicaja" o la "Entidad Emisora").

D. Pedro Costa Samaniego, actuando como Director de la División de Mercado de Capitales e Inmuebles, en virtud de las facultades que le han sido conferidas por la Comisión Ejecutiva de la Entidad emisora celebrada el 11 de junio de 2009, en uso de la delegación conferida a esta Comisión Ejecutiva por el Consejo de Administración de esta Entidad en la sesión celebrada el día 30 de enero de 2009, de acuerdo con la previa autorización otorgada por la Asamblea General celebrada el día 27 de septiembre de 2008, ha acordado la emisión objeto de este documento y asumido la responsabilidad de las informaciones contenidas en el mismo.

D. Pedro Costa Samaniego, asegura 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 su contenido.

2. DESCRIPCIÓN, CLASE Y CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES EMITIDOS

A –CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

1. Emisor: Montes de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera (UNICAJA)
2. Garante y naturaleza de la garantía:

El capital y los intereses (ordinarios y de demora) 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 la entidad emisora y no estén afectas a emisión de bonos hipotecarios, sin perjuicio de la

responsabilidad patrimonial universal de la misma, en los términos del artículo 14 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, modificada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, de Regulación del Mercado Hipotecario (tal y como ha sido modificada y sea modificada en el futuro y la norma que, en su caso, la sustituya, la “Ley del Mercado Hipotecario”) y del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley del Mercado Hipotecario. Esta emisión no cuenta con activos de sustitución de los contemplados en el apartado dos del artículo 17 de la Ley del Mercado Hipotecario ni tiene ningún instrumento financiero derivado vinculado a la misma. Los tenedores de las cédulas hipotecarias tienen la condición de acreedores preferentes con arreglo a lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley del Mercado Hipotecario.

3. Naturaleza y denominación de los Valores:

- Naturaleza: Cédulas Hipotecarias
- Denominación: “Cédulas Hipotecarias Unicaja 8^a Emisión”
- Código ISIN: ES0464872078

4. Legislación Aplicable: Legislación española.

La emisión se realiza al amparo de la Ley 24/1988, de 28 de Julio, del Mercado de Valores y sus posteriores modificaciones, la Ley 211/1964, de 24 de diciembre, por la que se regula la emisión de obligaciones por sociedades que no hayan adoptado la forma de anónimas o por asociaciones u otras personas jurídicas, y la constitución del sindicato de obligacionistas, y de acuerdo con aquellas otras normativas que las han desarrollado, Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de Crédito, Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, Real Decreto 716/2009 de 24 de abril y demás legislación aplicable.

5. Divisa de la emisión:

Euro.

6. Importe nominal y efectivo de la emisión:

Nominal: 70.000.000 de Euros
Efectivo: 70.000.000 de Euros

7. Importe nominal y efectivo de los valores:

Nominal unitario: 50.000 Euros
Precio de Emisión: 100,00 %
Efectivo inicial: 50.000 Euros

8. Número de Valores:

1.400

9. Fecha de amortización final y sistema de amortización:

A la par (100%) al vencimiento, el 17 de diciembre de 2017, libre de gastos para el tenedor.

10. Opciones de amortización anticipada para el Emisor /Suscriptor:

No existe posibilidad de amortización anticipada ni por parte del emisor, ni por parte del tenedor de los valores, con la salvedad descrita en el párrafo siguiente:

Si se superan los límites de emisión de cédulas hipotecarias que se establezcan en cada momento por la normativa aplicable (actualmente establecido en 80 por ciento de los capitales no amortizados de los préstamos y créditos hipotecarios de su cartera que reúnan los requisitos establecidos en la Ley del Mercado Hipotecario, deducido el importe de los afectados a bonos hipotecarios), Unicaja podrá proceder a la amortización de cédulas hipotecarias hasta el importe excedido de acuerdo con lo que determine la normativa. En el caso de producirse esta amortización se realizará por reducción del nominal de todas las emisiones en circulación de Unicaja a la fecha de amortización. Dicha amortización se comunicará, como hecho relevante, a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y al AIAF Mercado de Renta Fija, mediante la inserción de un anuncio en el Boletín Oficial de Operaciones.

11. Tipo de interés:

- Variable: Tipo Euribor 6 meses + 0,69 p.b.

El tipo resultante se redondeará a tres decimales (en caso de que el cuarto decimal sea “5”, el redondeo se efectuará al alza).

- Euribor a 6 meses:

Para el primer Período de Interés, que va desde el día 17 de diciembre de 2009 hasta el 17 de junio de 2010, se ha tomado como referencia el Euribor a 6 meses, obtenido de la pantalla Reuters EURIBOR01, publicado el día 1 de diciembre de 2009 a las 11:00h (a.m. de Bruselas), es decir el 0,997%, al que se le aplica el margen de 0,69%, quedando un tipo de interés de 1,687%.

Para los sucesivos Períodos de Interés, el tipo anual que se aplicará será el tipo interbancario ofrecido para depósitos a seis meses en euros, calculado por la Federación Bancaria de la Unión Europea, y publicado a las 11h00 (a.m. hora de Bruselas) del segundo Día Hábiles previo a la fecha de inicio del período de interés (la “Fecha de Determinación”) en la pantalla Reuters EURIBOR01 (o cualquier otra página que la sustituya en el futuro como “Pantalla Relevante”). Si dicha página (o cualquiera que la sustituya en el 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 creada que sea práctica de mercado para reflejar el Mercado Interbancario del EURO.

En el caso en que, para un determinado período de interés, el tipo Euribor a 6 meses no hubiera sido publicado por la publicación prevista en el párrafo anterior a las 11h00 (a.m. hora de Bruselas) de la Fecha de Determinación, el tipo Euribor a 6 meses se determinará por el Emisor solicitando a Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA), Banco de Santander, Caja Madrid y JP Morgan, que le coticen el tipo que cada uno de ellos ofrece para depósitos a seis meses en euros, por un importe similar al del nominal de las Cédulas aproximadamente a las 11.00 horas (a.m. hora de Bruselas) de la Fecha de Determinación. Si le fueren ofrecidas dos o más cotizaciones, el tipo Euribor a 6 meses será la media aritmética de dichas cotizaciones.

Si no se obtuvieren al menos dos cotizaciones, el tipo Euribor a 6 meses aplicable al Período de Interés en cuestión será la media aritmética de los tipos ofrecidos para préstamos en euros, por un importe similar al del nominal de la presente Emisión y por una duración de seis meses, por otras entidades de crédito de primer orden de la zona euro, distintas de las anteriores, elegidas por el Emisor, aproximadamente a las 11.00 horas (a.m. hora de Bruselas) de la Fecha de Determinación.

En ausencia o imposibilidad de obtención de los tipos establecidos en los párrafos anteriores, será de aplicación el último tipo de interés de referencia aplicado al último Período de Interés y así por Períodos de Interés sucesivos en tanto en cuanto se mantenga dicha situación.

Todos los porcentajes resultantes de los cálculos antes indicados serán redondeados al alza al más cercano 1/100.000 de 1 por 100.

Las definiciones relativas al tipo Euribor a seis meses aprobadas por la Federación Bancaria de la Unión Europea (FBE) y de la Asociación Cambista Internacional (ACI) que fueran eventualmente complementarias a la presente, podrán ser aplicadas por el Emisor.

- Fecha de inicio de devengo de los intereses: Fecha de Desembolso.
- Base de cálculo: Act/360.
- Período de interés: cada período de seis meses desde cada Fecha de Pago de intereses hasta la Fecha de Pago de intereses inmediatamente siguiente. El primer Período de Interés se iniciará en la Fecha de Desembolso. El último período de interés finalizará en la Fecha de Vencimiento.
- Fechas de pago de intereses: Los intereses se devengarán día a día desde la Fecha de Desembolso y se pagarán por semestres vencidos los días 17 de diciembre y 17 de junio de cada año (las “Fechas de Pago de Intereses”), siendo el pago del primer cupón de intereses ordinarios el 17 de junio de 2010 y el pago del último cupón el 17 de diciembre de 2017, coincidiendo con la Fecha de Vencimiento. Si alguna de las Fechas de Pago coincidiera con un día que no fuera un Día Habil, el pago se efectuará el Día Habil inmediatamente siguiente, salvo que dicha fecha correspondiera al mes siguiente, en cuyo caso se adelantará al Día Habil anterior, con el correspondiente ajuste de los intereses debidos.

- Cálculo de la liquidación de intereses: El importe a pagar por intereses para cada Período de Interés se calculará aplicando la siguiente fórmula:

$$C = N * i * d / 36.000$$

Donde,

C = importe bruto del cupón periódico, equivalente a los intereses ordinarios

N = valor nominal de las Cédulas en cada momento

d = número exacto de días transcurridos

i = tipo de interés aplicable

- Intereses de demora: En caso de retraso en el pago de alguna de las cantidades debidas (ya sea debida en concepto de capital, intereses o cualquier otro), el Emisor incurrirá de pleno derecho en mora sin necesidad de requerimiento previo y vendrá obligado a pagar intereses de demora, que se devengarán desde la fecha en que el pago debió realizarse y hasta la fecha de recepción por el tenedor de las Cédulas de la cantidad impagada en su integridad, y se calcularán aplicando sobre la suma no pagada el tipo que resulte de sumar doscientos (200) puntos básicos al tipo Euribor a 1 mes, recalculándose (“rollover”) dicho tipo, de ser necesario, a la expiración de cada periodo de un mes.

Se entenderá por Euribor a 1 mes el tipo anual interbancario ofrecido para depósitos a un mes en euros, calculado por la Federación Bancaria de la Unión Europea, y publicado a las 11h00 (a.m. hora de Bruselas) del segundo Día Habil previo a la fecha en que debió realizarse el pago respecto del que se ha incurrido en mora (o a la fecha de inicio de cada nuevo período mensual) en la pantalla Reuter EURIBOR01 o cualquier otra página que la sustituya.

En el caso de que el tipo EURIBOR a 1 mes no fuera publicado por las publicaciones previstas en el párrafo anterior en la fecha y hora indicadas, se aplicará, mutatis mutandis, el procedimiento previsto en los cuatro párrafos finales de la definición de Euribor a 6 meses cambiando las referencias a periodos de seis meses por periodos de un mes.

12. Representación de los valores:

Los valores estarán representados mediante anotaciones en cuenta gestionadas por la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores S.A. (Iberclear), con domicilio en Plaza de la Lealtad, 1 Madrid, junto con sus entidades participantes.

B -RATING

13. La emisión tiene otorgada las siguientes calificaciones:

Con fecha 23 de noviembre de 2009 ha sido asignada por la Agencia de Calificación Moody's, el rating provisional Aaa a la presente emisión objeto de estas Condiciones Finales.

C –DISTRIBUCIÓN Y COLOCACIÓN

14. Colectivo de Potenciales Suscriptores a los que se dirige la emisión:

Inversor cualificado: Banco Europeo de Inversiones (BEI)

15. Período de solicitudes de Suscripción:

1 de diciembre de 2009

16. Tramitación y procedimiento de la suscripción:

Directamente a través de Unicaja.

17. Fecha prevista de Emisión, Suscripción y Desembolso:

17 de diciembre de 2009

18. Entidades Directoras:

No aplica

19. Entidades Aseguradoras:

No aplica

20. Entidades Colocadoras:

No aplica

21. Entidades Coordinadoras:

No aplica

22. No existen entidades de Contrapartida ni Obligaciones de Liquidez.

23. Restricciones de venta:

No existen restricciones a la transmisibilidad de las cédulas hipotecarias. Las cédulas hipotecarias serán transmisibles por cualesquiera de los medios admitidos en derecho sin necesidad de intervención de fedatario público ni notificación al deudor.

24. Representación de los inversores:

No aplica.

25. TIR para el tomador de los valores:

1,669%

Este cálculo se ha realizado tomando como tipo único el Euribor 6 meses durante toda la vida de la emisión y para todos los Períodos de Intereses. El tipo Euribor 6 meses aplicado, el 0,997%, es el del día 1 de diciembre de 2009 al que se le aplica el margen de 0,69%.

26. Interés efectivo previsto para el emisor:

1,670%

El cálculo se ha realizado con unos gastos previstos de 3.500 Euros, por los siguientes conceptos:

Supervisión de Admisión AIAF:	2.100 euros
Admisión AIAF:	700 euros
Iberclear:	<u>700 euros</u>
	3.500 euros

El suscriptor está exento de todo tipo de comisiones y gastos, tanto en la Emisión, como en la Amortización de Cédulas Hipotecarias Unicaja 8^a Emisión.

27. Agente de Pagos:

Montes de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera (UNICAJA)

28. Saldo vigente del programa:

La Comisión Ejecutiva de la Entidad en su sesión celebrada el 11 de junio de 2009, en uso de la delegación conferida a ésta por su Consejo de Administración, en la sesión celebrada el día 30 de enero de 2009, de acuerdo con la previa autorización otorgada por la Asamblea General celebrada el día 27 de septiembre de 2008, acordó llevar a cabo un Programa de Emisión para valores de Renta Fija, por un importe nominal máximo de 3.000 millones de euros. Con cargo a este importe se ha ejecutado la presente emisión, denominada “Cédulas Hipotecarias Unicaja 8^a Emisión”, por un importe de 70 millones de euros y “Cédulas Hipotecarias Unicaja 9^a Emisión”, por un importe de 30 millones de euros, tras la cual el límite disponible del Programa es de 1.900 millones de euros.

3. ACUERDOS DE EMISIÓN DE LOS VALORES Y DE CONSTITUCIÓN DEL SINDICATO DE TENEDORES DE CÉDULAS

La emisión se realiza en virtud de los siguientes acuerdos:

- Certificado de la Asamblea General de fecha 27 de septiembre de 2008.
- Certificado del Acuerdo de Consejo de Administración de fecha 30 de enero de 2009.
- Certificado de la Comisión Ejecutiva de fecha 11 de junio de 2009.

De conformidad con el epígrafe 4.11 del Folleto Base al amparo del que se realiza la presente emisión de valores y según las reglas y 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.

4. ACUERDOS DE ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN

En virtud del Acuerdo del Consejo de Administración y de la Comisión Ejecutiva, solicitará la admisión a negociación de los valores descritos en las presentes Condiciones Finales en AIAF mercado de Renta Fija para su cotización en un plazo inferior a 30 días desde la fecha de desembolso.

En caso de que no se cumplan estos plazos, la Entidad Emisora dará a conocer las causas del incumplimiento a la CNMV y al inversor, mediante la publicación de un hecho relevante, y mediante un anuncio en el boletín oficial del mercado en que vaya a cotizar los valores, sin perjuicio de las responsabilidades incurridas por este hecho.

Las presentes Condiciones 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”.

En Málaga, a 4 de diciembre de 2009, asume la responsabilidad por el contenido de las presentes Condiciones Finales:

Fdo. Pedro Costa Samaniego
Dtor. de la División de Mercado de
Capitales e Inmuebles