



**COMISIÓN NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES**
División de Mercados Primarios.
Miguel Ángel, 11
28010 MADRID

Madrid, 8 de febrero de 2013

Muy Señores Nuestros,

Adjunto a la presente les remitimos, en formato "PDF", copia de las Condiciones Finales de la emisión de Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2013-1. Además se adjunta el certificado de subsanación por la errata contenida en el punto 22, "Fecha de emisión y desembolso", de las Condiciones Finales.

Las citadas Condiciones Finales se corresponden en todos sus términos con las que el 7 de febrero de 2013 fueron admitidas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Se autoriza la difusión del contenido de las presentes Condiciones Finales a través de la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Atentamente.

Santiago Armada Martínez de Campos
Banco Popular Español, S.A.



902 301 000
www.grupobancopopular.es

D. SANTIAGO ARMADA MARTÍNEZ DE CAMPOS, CON D.N.I nº 00401511-T, EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A., SOCIEDAD DOMICILIADA EN MADRID, CALLE VELÁZQUEZ Nº 34, CON CIF Nº A-28000727, SOCIEDAD INSCRITA EN EL REGISTRO MERCANTIL DE MADRID, AL TOMO 174, FOLIO 44, HOJA 5458, INSCRIPCIÓN 1ª, DEBIDAMENTE FACULTADO AL EFECTO POR ACUERDO DE LA COMISIÓN EJECUTIVA EN FECHA 14 DE ENERO DE 2013,

CERTIFICO

Primero.- Que la Comisión Ejecutiva de Banco Popular Español, S.A., en su reunión celebrada el 14 de enero de 2013, acordó los términos de la emisión de cédulas hipotecarias por un importe máximo de MIL MILLONES DE EUROS (1.000.000.000 €), denominada "Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2013-1", cuyos términos se concretaron en las Condiciones Finales registradas ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Segundo.- Que en dicha Comisión Ejecutiva se acordó delegar en D. Jacobo González-Robatto Fernández, D. Rafael de Mena Arenas, D^a. María Raga García, D. Santiago Armada Martínez de Campos, D. Rafael Galán Más, D. Iñaki Reyero Arregui, D^a. Aranzazu Ruiz Cotero y D. Jesús Martín Bermejo, las facultades que sean necesarias o convenientes, con carácter solidario, para permitir la más plena ejecución de los acuerdos adoptados por la Comisión Ejecutiva. Entre estas facultades, cada uno de los citados, podrá:

(a) Fijar los términos y condiciones que no hayan quedado determinados por la Comisión Ejecutiva, así como modificar, subsanar, aclarar, completar, interpretar y ejecutar en el más amplio sentido los acuerdos adoptados en el presente acuerdo en relación con la emisión de "Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2013-1" hasta dejarlos inscritos en los correspondientes registros, así como rectificar o subsanar dichos acuerdos; asimismo se delega igualmente en los susodichos señores la facultad de suspender la ejecución del presente acuerdo si las circunstancias del mercado así lo aconsejan.

Tercero.- Que en virtud de las facultades otorgadas por la Comisión Ejecutiva del 14 de enero de 2013 procedo a la modificación del punto 22 "Fecha de emisión y desembolso" de las Condiciones Finales de la emisión "Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2013-1" en los siguientes términos:

"22. Fecha de emisión y desembolso: 22 de enero de 2013."

Cuarto.- Que desde la fecha del presente acuerdo, no se ha producido ningún hecho relevante que pueda tener significación para esta sociedad.

Y para que conste expido la presente a los efectos oportunos en Madrid, a 21 de enero de 2013.

BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.
p.p. Santiago Armada Martínez de Campos

Legitimación.- Yo, ANTONIO HUERTA TROLEZ,
NOTARIO DE MADRID Y DE SU ILUSTRE COLEGIO, CON
RESIDENCIA EN LA MISMA CAPITAL,-----

DOY FE: Que, por ser de mí conocida considero legítima
la firma de DON SANTIAGO ARMADA MARTINEZ DE
CAMPOS con DNI 00401511-T.

En Madrid, a veintiuno de enero de dos mil trece.
Anotada en el Libro Indicador, Sección 2ª, Asiento 288



CONDICIONES FINALES

Banco Popular Español, S.A.

Volumen de la emisión: 500.000.000€

Emitida bajo el Folleto Base de Valores de Renta Fija y Estructurados de Banco Popular Español, S.A., inscrito en los Registros Oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 21 de febrero de 2012

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

Las presentes Condiciones Finales se complementan con el Folleto Base de Valores de Renta Fija y Estructurados, registrado en la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 21 de febrero de 2012 ("el **Folleto Base**") y deben leerse en conjunto con el mencionado Folleto, con cualquier suplemento que de éste se publique y el Documento de Registro del Emisor inscrito el 11 de octubre de 2012.

1. PERSONAS RESPONSABLES DE LA INFORMACIÓN

Los valores descritos en estas "Condiciones Finales" se emiten por Banco Popular Español, S.A., con domicilio social en Madrid, calle Velázquez 34, y C.I.F. número A-28000727 (en adelante, "**Banco Popular**", el "**Emisor**" o la "**Entidad Emisora**").

D. Santiago Armada Martínez de Campos, en virtud del Acuerdo de Comisión Ejecutiva de Banco Popular de fecha 14 de enero de 2013 y en nombre y representación del Emisor, con domicilio en Calle Velázquez nº 34, asume la responsabilidad de las informaciones contenidas en estas Condiciones Finales.

D. Santiago Armada Martínez de Campos declara que, tras comportarse con una diligencia razonable de que así es, las informaciones contenidas en estas Condiciones Finales son, según su conocimiento, conformes a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

2. DESCRIPCIÓN, CLASE Y CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES EMITIDOS

- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

1. Emisor: Banco Popular Español, S.A.,
2. Garante y naturaleza de la garantía:

El capital y los intereses (ordinarios y de demora) de las emisiones de cédulas hipotecarias están especialmente garantizados, sin necesidad de inscripción registral, por todas las hipotecas que en cualquier tiempo consten inscritas a favor de Banco Popular Español, S.A. y no estén afectas a emisión de bonos hipotecarios y, si existen, por los activos de sustitución y los flujos generados por los instrumentos financieros derivados vinculados a cada emisión, todo ello de conformidad con lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, modificada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, de Regulación del Mercado Hipotecario (la "**Ley del Mercado Hipotecario**") y en el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley del Mercado Hipotecario (el "**Reglamento del Mercado Hipotecario**"), sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial universal del emisor.

El volumen de cédulas hipotecarias emitidas por Banco Popular Español, S.A. no superará el 80% del importe de los capitales no amortizados de los préstamos y créditos hipotecarios de cartera que reúnan los requisitos establecidos en la sección segunda de la Ley del Mercado Hipotecario deducido, en su caso, el importe de los afectados a bonos o participaciones hipotecarias.

Las cédulas hipotecarias podrán estar respaldadas hasta un límite del 5% del principal emitido, por los activos de sustitución enumerados en el apartado 2 del artículo 17 de la Ley del Mercado Hipotecario.

El Emisor está obligado a mantener en todo momento los porcentajes establecidos por la Ley del Mercado Hipotecario.

Los bienes inmuebles por naturaleza sobre los que recaen las hipotecas de los préstamos que servirán de cobertura a las emisiones de cédulas hipotecarias habrán sido tasados con anterioridad a la emisión de los títulos, y habrán sido asegurados en las condiciones que establece el Reglamento del Mercado Hipotecario.

En la cartera de créditos y préstamos hipotecarios que sirve de garantía a las cédulas hipotecarias no se incluyen los préstamos o créditos que se hubieran afectado a una emisión de bonos hipotecarios o que hayan sido objeto de participaciones hipotecarias.

Para facilitar la segregación de los créditos y préstamos de la cartera de garantía del resto de los que componen el activo de las entidades emisoras, la Ley del Mercado Hipotecario ha previsto un registro contable especial. En dicho registro se recogerán todos los préstamos y créditos hipotecarios que configuran la garantía de las cédulas y, adicionalmente, se identificarán entre ellos aquellos que cumplan con los requisitos de la Sección II de la Ley del Mercado Hipotecario, pues ello resulta necesario para computar el límite del 80% referido anteriormente.

De conformidad con el artículo 14 de la Ley del Mercado Hipotecario, los tenedores de las cédulas hipotecarias tendrán el carácter de acreedores singularmente privilegiados, con la preferencia que señala el número 3 del artículo 1923 del Código Civil, frente a cualesquiera otros acreedores, con relación a la totalidad de los créditos y préstamos hipotecarios inscritos a favor de Banco Popular Español, S.A. salvo los que sirvan de cobertura para los bonos, y con relación a los activos de sustitución y a los flujos económicos generados por los instrumentos financieros derivados vinculados a las emisiones, si éstos existen.

Para esta emisión no existen ni activos liquidos de sustitución, ni instrumentos financieros derivados.

En caso de concurso, los titulares de cédulas hipotecarias gozarán de privilegio especial establecido en el artículo 90.1.1º de la Ley Concursal sobre los préstamos y créditos hipotecarios del Emisor.

Sin perjuicio de lo anterior, se atenderán durante el concurso, de acuerdo con el artículo 84.2.7, 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 de concurso, hasta el importe de los ingresos percibidos por el concursado de los préstamos y créditos hipotecarios (Disposición Final decimonovena de la Ley Concursal).

3. Naturaleza y denominación de los Valores:

- Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2013-1.
- Código ISIN: ES0413790231
- Fungibilidad: 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 sus respectivas Condiciones Finales o Folleto informativo se hará constar la relación de las emisiones anteriores con las que la nueva resulta fungible.

4. Divisa de la emisión: Euros

5. Importe nominal y efectivo de la emisión: Nominal: Euros 500.000.000
Efectivo: Euros 497.260.000

6. Importe nominal y efectivo de los valores: Nominal unitario: Euros 100.000
Precio de Emisión: 99,452
Efectivo inicial: Euros 99.452
Número de valores: 5.000

7. Fecha de emisión: 22 de enero de 2013

8. Tipo de interés: Fijo

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

9. Fecha de amortización final y sistema de amortización: 22 de enero de 2019

A la par al vencimiento, libre de gastos y comisiones para los tenedores en la fecha de vencimiento

10. Opciones de amortización anticipada:

Las Cédulas deberán ser amortizadas por el Emisor de forma total y definitiva en la Fecha de Vencimiento. Las Cédulas no podrán ser canceladas anticipadamente por el Emisor, a excepción de los supuestos de cancelación anticipada legalmente establecidos. De acuerdo con la Ley del Mercado Hipotecario, el volumen de las cédulas hipotecarias emitidas por una entidad y no vencidas no podrá superar el 80 por 100 de una base de cómputo formada por la suma de los capitales no amortizados de todos los préstamos y créditos hipotecarios de la cartera del Emisor aptos para servir de cobertura, deducido el importe de bonos o participaciones hipotecarias emitidos anteriormente.

En el caso de superar dicho límite, el Emisor podrá proceder a la amortización de cédulas hipotecarias hasta el importe excedido de acuerdo con lo que determina el artículo 25 del Reglamento del Mercado Hipotecario. De optarse por la amortización de las cédulas hipotecarias, esta se realizará a prorrata por reducción del nominal entre el total de cédulas en circulación del Emisor hasta reestablecer el límite máximo legal del 80%.

11. Admisión a cotización de los valores: Se solicita la admisión a negociación en AIAF Mercado de Renta Fija. No existe Entidad de Liquidez.

12. Representación de los valores: Anotaciones en Cuenta gestionadas por Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, IBERCLEAR, sita en Plaza de la Lealtad nº1. 28014. Madrid, junto con sus entidades participantes.

- TIPO DE INTERÉS Y AMORTIZACIÓN

13. Tipo de interés fijo: 3,750%

- Base de cálculo para el devengo de intereses: Act/Act (ICMA)
- Fecha de inicio de devengo de intereses: 22 de enero de 2013
- Fechas de pago de los cupones: 22 de enero de cada año hasta el vencimiento. El primer cupón se pagará el 22 de enero de 2014.

Si alguna Fecha de pago de cupones coincidiera con un día que no fuera día hábil, el abono se efectuará el día hábil inmediatamente siguiente, sin que ello devengue ningún tipo de interés por dicho motivo, de acuerdo con la convención de día hábil siguiente no ajustado.

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).

14. Tipo de interés variable: No aplicable.

15. Cupón cero: No aplicable.

16. Amortización de los valores

- Fecha de Amortización a vencimiento: 22 de enero de 2019.
- Precio: 100%

- RATING

17. Rating de la Emisión: Con fecha 16 de enero de 2013, Moody's Investor Services España, S.A. ha asignado como calificación provisional "A3", en perspectiva negativa, a la emisión de Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2013-1.

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

- DISTRIBUCIÓN Y COLOCACIÓN

18. Colectivo de Potenciales Suscriptores a los que se dirige la emisión: Inversores cualificados (Conforme a la Directiva 2003/71/CE).
19. Período de solicitudes de suscripción: Desde las 10.00 horas de Madrid del día 15 de enero de 2013 hasta las 14.00 horas de Madrid del mismo día.
20. Tramitación de la suscripción: Directamente a través de las entidades colocadoras.
21. Procedimiento de adjudicación y colocación de los valores: Discrecional
22. Fecha de emisión y desembolso: 22 de enero de 2012
23. Entidades Directoras: N.A.
24. Entidades Aseguradoras: N.A.
25. Entidades Colocadoras:

Entidad Colocadora	Importe nominal colocado (euros)
Credit Agricole – CIB	100.000.000
Merrill Lynch – Madrid	100.000.000
HSBC Bank PLC	100.000.000
Societe Generale S.E	100.000.000
Banco Popular Español, S.A.	100.000.000

26. Entidades Coordinadoras: N.A.
27. Entidades de Contrapartida y Obligaciones de Liquidez: N.A.
28. Restricciones de venta o a la libre transmisibilidad de los valores: No existen restricciones a la libre transmisibilidad de los valores, sin perjuicio de las restricciones a la venta existentes en los Estados Unidos y en aquellas jurisdicciones donde se vayan a colocar los valores.
29. Representación de los inversores: N.A.
30. TAE, TIR para el tomador de los valores. TIR: 3,8523%
31. Interés efectivo previsto para el Emisor TIR: 3,8582%
32. Gastos: CNMV: 0,003% sobre el importe admitido a cotización, con un máximo de 9.840,27€; 0€
AIAF: 0,001% sobre el importe admitido a cotización con un máximo de 55.000€; 5.000€
IBERCLEAR: 590€
Gastos de calificación crediticia, legales y otros: 150.000€
Total Gastos de la Emisión: 0,031118% (155.590,00€)

- 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: TARGET 2

- SALDO DISPUESTO Y DISPONIBLE

35. La presente emisión se ha realizado dentro del límite de 12.000 millones de euros amparados por el Folleto Base de Valores de Renta Fija y Estructurados de Banco Popular Español, S.A. registrado en la CNMV con fecha 21 de febrero de 2012. En el momento de la emisión de estos valores el importe disponible del programa asciende a 8.600 millones de euros. El límite disponible de emisión al amparo de dicho Folleto Base una vez realizada la presente Emisión, será de 8.100 millones de euros.

3. ACUERDOS DE EMISIÓN Y CONSTITUCIÓN DEL SINDICATO DE CEDULISTAS

Las resoluciones y acuerdos por los que se ha procedido a la emisión de las Cédulas son las siguientes:

- Acuerdo de la Junta General de Accionistas de Banco Popular de 11 de junio de 2012.
- Acuerdo del Consejo de Administración de Banco Popular de 11 de junio de 2012.
- Acuerdo de la Comisión Ejecutiva de Banco Popular de 14 de enero de 2013.
- No se constituirá sindicato de cedulistas.

4. ACUERDOS DE ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN

Se solicita la admisión a negociación de los valores descritos en las presentes "Condiciones Finales" a 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 liquidación se realizará a través de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A, (IBERCLEAR).

Estas Condiciones Finales están visadas en todas sus páginas y firmadas en Madrid, a 17 de enero de 2013.

Firmado en representación del Emisor:

Santiago Armada Martínez de Campos

P.P