



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

Madrid, 30 de marzo de 2011

Muy Señores Nuestros,

Adjunto a la presente les remitimos, en soporte informático y formato "PDF", copia de las Condiciones Finales de la ampliación de la emisión de Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2010-1".

Las citadas Condiciones Finales se corresponden en todos sus términos, con las que el 29 de marzo de 2011 fueron registradas 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.

Rafael Galán Más
P.P.
Banco Popular Español, S.A.

CONDICIONES FINALES

PRIMERA AMPLIACIÓN DE LA EMISIÓN DE CÉDULAS HIPOTECARIAS BANCO POPULAR 2010-1

Banco Popular Español, S.A.

Volumen de la emisión: 100.000.000 €

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 17 de febrero de 2011

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

Las presentes Condiciones Finales complementan el Folleto Base registrado en la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 17 de febrero de 2011 y deben leerse en conjunto con el mencionado Folleto, el Suplemento por incorporación de cuentas anuales auditadas correspondientes al ejercicio 2010 registrado el 10 de marzo de 2011 y el Documento de Registro del Emisor inscrito el 8 de julio de 2010.

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. Rafael Galán Más, en virtud del Acuerdo de Comisión Ejecutiva de Banco Popular de fecha 12 de enero de 2010 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. Rafael Galán Más 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.
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, participaciones hipotecarias o certificados de transmisión hipotecaria, 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 (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 en el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley del Mercado Hipotecario (tal y como ha sido modificado y sea modificado en el futuro y la norma que, en su caso, lo sustituya, el "**Reglamento del Mercado Hipotecario**"), sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial del Emisor. Para esta emisión no existen activos de sustitución ni instrumentos financieros derivados vinculados.

Los préstamos y créditos hipotecarios que sirven de cobertura a las emisiones de cédulas hipotecarias están garantizados con primera hipoteca sobre el pleno dominio. Las inscripciones de las fincas hipotecadas sujetas a los préstamos que servirán de cobertura a las emisiones de cédulas hipotecarias se encontrarán vigentes y sin condición alguna y no sujetas a limitaciones por razón de inmatriculación o por tratarse de inscripciones practicadas al amparo del artículo 298 del Reglamento Hipotecario.

Los préstamos y créditos garantizados que servirán de cobertura a las emisiones de cédulas hipotecarias no excederán de los límites establecidos en la Ley del Mercado Hipotecario. 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 aptos para servir de cobertura.

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, participaciones hipotecarias o certificados de transmisión hipotecaria.

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 hipotecarios, participaciones hipotecarias y certificados de transmisión hipotecaria. Para esta emisión no existen ni activos líquidos 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 y, si existen, de los activos de sustitución que respalden las cédulas y los flujos económicos generados por los instrumentos financieros derivados vinculados a las emisiones. (Disposición Final decimonovena de la Ley Concursal).

3. Naturaleza y denominación de los Valores:

- Primera ampliación de la emisión Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2010-1
- Código ISIN: ES0413790074
- Fungibilidad: Esta emisión es una ampliación de la Emisión Cédulas Hipotecarias 2010-1, emisión en la que se preveía la posibilidad de emitir posteriormente emisiones fungibles, lo que significa que para la emisión objeto de esta ampliación existen los mismos derechos y obligaciones que para la Emisión Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2010-1: mismo valor nominal unitario, mismo pago de cupones, fecha de vencimiento, etc. Los tenedores de la Emisión Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2010-1 no tendrán prioridad como acreedores en el orden de prelación frente a los tenedores de la emisión fungida, respecto a los cuales tendrán el mismo derecho, en caso de disolución voluntaria o concurso del emisor.

4. Divisa de la emisión: Euros

5. Importe nominal y efectivo de la emisión: Nominal: Euros 100.000.000
Efectivo: Euros 96.479.164

6. Importe nominal y efectivo de los valores: Nominal unitario: Euros 50.000
Precio de Emisión: 96,479%
Efectivo inicial: Euros 48.239,58

Número de valores: 2.000

7. Fecha de emisión: 14 de marzo de 2011

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: 9 de abril de 2018

A la par al vencimiento

10. Opciones de amortización anticipada:

Las Cédulas Hipotecarias no podrán ser canceladas anticipadamente ni por el Emisor ni por sus tenedores, a excepción de los supuestos de cancelación anticipada legalmente establecidos. El volumen de las cédulas hipotecarias emitidas y no vencidas por Banco Popular no podrá superar el 80 por 100 de una base de cómputo formada por la suma de los capitales no amortizados de todos los créditos hipotecarios de la cartera del Banco, aptos para servir de cobertura.

En el caso de superar dicho límite, entre las opciones planteadas en el artículo 25 del Reglamento del Mercado Hipotecario, el Banco podrá proceder a la amortización de cédulas hipotecarias hasta el importe excedido. 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 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: 4,125%

- Base de cálculo para el devengo de intereses: Act/Act (ICMA)
- Fecha de inicio de devengo de intereses: 9 de abril de 2010
- Fechas de pago de los cupones: 9 de abril de cada año hasta el vencimiento. El cupón correspondiente a 9/4/2011 se pagará entero, independientemente de que no haya transcurrido el periodo anual desde el desembolso. 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. 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: 9 de abril de 2018.
- Precio: 100%

- RATING

17. Rating de la Emisión: Con fecha 7 de marzo Moody's Investor Services España, S.A. ha asignado como calificación provisional "Aaa" (triple A) a la ampliación de la emisión Cédulas Hipotecarias 2010-1. Además, con fecha 10 de marzo Fitch Ratings ha concedido a esta emisión la calificación provisional de "AA+".

Las agencias de calificación mencionadas anteriormente vienen desarrollando su actividad en la Unión Europea con anterioridad a 7/06/2010, y han solicitado el registro 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 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 9.00 horas del día 2 de marzo de 2011 hasta las 12.00 horas 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: 14 de marzo de 2011
23. Entidades Directoras: N.A.
24. Entidades Aseguradoras: N.A.
25. Entidades Colocadoras:

Entidad Colocadora	Importe nominal colocado(millones de euros)
Caja Madrid	100
Total	100

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: 5,3977%
 31. Interés efectivo previsto para el Emisor TIR: 5,4471%
- Gastos CNMV (supervisión admisión): 0€
 AIAF: 1.000€
 IBERCLEAR: 590€
 Gastos de calificación crediticia, comisiones de colocación, legales y otros: 269.000€ (0,27%)
 Notaría: 100€
- Total Gastos de la Emisión: 0,27% (270.690€)

- INFORMACIÓN OPERATIVA DE LOS VALORES

32. Agente de Pagos: Banco Popular.
33. Calendario relevante para el pago de los flujos establecidos en la emisión: TARGET 2

- SALDO DISPUESTO Y DISPONIBLE

34. La presente emisión se ha realizado dentro del límite de 12.000 millones de euros amparados por el Folleto Base registrado en la CNMV con fecha 17 de febrero de 2011. En el momento de la emisión de estos valores el importe disponible del programa asciende a 11.650 millones de euros. Considerando el importe de la presente emisión el programa tendrá un saldo disponible de 11.550 millones de euros.

Con cargo al Acuerdo de Comisión Ejecutiva de 12 de enero de 2010, se han emitido hasta la fecha 1.100 millones de euros, teniendo en cuenta la presente emisión.

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 26 de junio de 2009.
- Acuerdo del Consejo de Administración de Banco Popular de 26 de junio de 2009.
- Acuerdo de la Comisión Ejecutiva de Banco Popular de 12 de enero de 2010.
- No se va a constituir sindicato de cedulistas.

Dichos acuerdos continúan vigentes a la fecha de este documento.

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 10 de marzo de 2011.

Firmado en representación del Emisor:

Rafael Galán Más
P.P.