

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

Madrid, 9 de noviembre de 2011

Muy Señores Nuestros,

Adjunto a la presente les remitimos, en formato "PDF", copia de las Condiciones Finales de la ampliación de la emisión Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2010-5.

Las citadas Condiciones Finales se corresponden en todos sus términos, con las que el 8 de noviembre de 2011 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
P.P.
Banco Popular Español, S.A.

CONDICIONES FINALES
Banco Popular Español, S.A.
Volumen de la emisión: 150.000.000 €
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 para la incorporación de las cuentas anuales auditadas correspondientes al ejercicio 2010 registrado el 10 de marzo de 2011, y el Documento de Registro del Emisor inscrito el 20 de septiembre de 2011

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 19 de octubre de 2011 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 para garantizar 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 y, si existen, por los activos de sustitución y los flujos generados por los instrumentos financieros derivados vinculados a cada emisión, 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.

Asimismo, 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 la 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.

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

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, 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.

A la fecha de las presentes Condiciones Finales no existen activos líquidos de sustitución ni instrumentos financieros derivados vinculados a la Emisión.

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:

- Ampliación Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2010-5, por lo tanto fungible con ella.
- Código ISIN: ES0413790116
- 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: 150.000.000 euros
Efectivo: 148.182.450 euros (incluyendo cupón corrido)

6. Importe nominal y efectivo de los valores: Nominal unitario: Euros 50.000
Precio de Emisión: 98,7883%
Efectivo inicial: Euros 49.394,15
Número de valores: 3.000

7. Fecha de emisión: 25 de octubre 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: 30 de septiembre de 2015
A la par al vencimiento

10. Opciones de amortización anticipada:

Las Cédulas Hipotecarias serán amortizadas por el Emisor en la Fecha de Amortización Final. Las Cédulas Hipotecarias no podrán ser canceladas anticipadamente por el Emisor ni por sus tenedores, a excepción de los supuestos de cancelación anticipada legalmente establecidos. De acuerdo con la Ley del Mercado Hipotecario, el volumen de 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 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.

En el caso de superar dicho límite, el Emisor podrá proceder a la amortización de cédulas hipotecarias hasta el importe necesario para restablecer el equilibrio, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 25 del Reglamento del Mercado Hipotecario. Dicha amortización anticipada, en su caso, se realizará en la forma prevista en la Ley, abonándose el importe correspondiente a los tenedores hasta reestablecer el límite legal del 80%.

11. Admisión a cotización de los valores: Se ha solicitado 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, S.A. Unipersonal (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: 4,25%
 - Base de cálculo para el devengo de intereses: Act/Act (ICMA)
 - Fecha de inicio de devengo de intereses: 30 de septiembre de 2010
 - Fechas de pago de los cupones: 30 de septiembre de cada año hasta el vencimiento. El cupón correspondiente a 30/09/2012 se pagará entero, independientemente de que no haya transcurrido el período 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: 30 de septiembre de 2015.
 - Precio: 100%

- RATING

17. Rating de la Emisión: Con fecha 19 de octubre de 2011 Moody's Investor Services España, S.A. ha asignado como calificación provisional "Aaa" (triple A) a la ampliación a la emisión de Cédulas Hipotecarias 2010-5. Con fecha 30 de septiembre de 2010, Standard & Poor's Credit Market Services Europe Limited Sucursal en España concedió a la emisión original, Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2010-5, la calificación definitiva AAA (triple A)". A la fecha de las presentes Condiciones Finales siguen conservando dicha calificación.

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 11.00 horas de Madrid del día 13 de octubre de 2011 hasta las 15.00 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: 25 de octubre de 2011
23. Entidades Directoras: N.A.
24. Entidades Aseguradoras: N.A.
25. Entidades Colocadoras:

Entidad Colocadora	Importe nominal colocado (euros)
Société Generale	75.000.000
RBS	25.000.000
Banco Popular Español, S.A.	50.000.000
Total	150.000.000

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: 4,6720%
31. Interés efectivo previsto para el Emisor TIR: 4,7107%
32. Gastos: CNMV: 0,003% sobre el importe admitido a cotización, con un máximo de 9.646,38€; 0 € AIAF: 0,001% sobre el importe admitido a cotización con un máximo de 55.000€; 1.500 € IBERCLEAR: 590€
Gastos de calificación creditica, comisiones de colocación, legales y otros: 200.000 €
Total Gastos de la Emisión: 0,20% (202.090 €)

- *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

- INFORMACIÓN OPERATIVA DE LOS VALORES

35. Agente de Pagos: Banco Popular Español, S.A.

36. Calendario relevante para el pago de los flujos establecidos en la emisión: TARGET 2

- SALDO DISPUESTO Y DISPONIBLE

37. 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 10.700 millones de euros. Teniendo en cuenta que en la misma fecha de esta emisión se procederá al desembolso de 3.000 millones de euros, correspondientes a las emisiones 2011-3, 2011-4 y 2011-5, y el importe máximo de la presente emisión el programa tendrá un saldo disponible de 7.550 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 8 de abril de 2011.
- Acuerdo del Consejo de Administración de Banco Popular de 8 de abril de 2011.
- Acuerdo de la Comisión Ejecutiva de Banco Popular de 19 de octubre de 2011.

No se va a constituir sindicato de cedulistas.

4. ACUERDOS DE ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN

Se ha solicitado 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.U. (IBERCLEAR).

Estas Condiciones Finales están visadas en todas sus páginas y firmadas en Madrid, a 21 de octubre de 2011.

Firmado en representación del Emisor:

Santiago Armada Martínez de Campos
P.P.