

CONDICIONES FINALES

Banco Popular Español, S.A.

Importe de la emisión: 87.500.000 €

Emitida bajo el Folleto Base de Banco Popular Español, inscrito en los Registros Oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 18 de febrero de 2010

Las presentes Condiciones Finales de emisión (las "Condiciones Finales") incluyen las características de los valores descritos en ellas (los "Valores" o las "Cédulas").

Las presentes Condiciones Finales complementan el Folleto Base registrado en la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 18 de febrero de 2010 y deben leerse en conjunto con el mencionado Folleto así como con la información relativa al Emisor, contenida en el Documento de Registro elaborado según el Anexo I del Reglamento nº 809/2004 e inscrito en el registro oficial de la CNMV con fecha 16 de junio de 2009.

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. Javier Moreno Navarro, en virtud del Acuerdo de Comisión Ejecutiva de Banco Popular de fecha 18 de mayo 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 y acuerda las condiciones de la presente emisión.

D. Javier Moreno Navarro asegura 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

- 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, participaciones hipotecarias o certificados de transmisión hipotecaria. 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 está prevista la existencia de activos de sustitución ni instrumentos financieros derivados vinculados.

Los préstamos y créditos hipotecarios que sirven de garantía 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 garantía 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 garantía 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 garantía.

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 garantía 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 la entidad emisora, 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 garantía 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 (Disposición Final decimonovena de la Ley Concursal).

3. Naturaleza y denominación de los Valores:

- Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2010-2
- Código ISIN: ES0413790082

4. Divisa de la emisión: Euros

5. Importe nominal y efectivo de la emisión: Nominal: Euros 87.500.000

Efectivo: Euros 87.500.000

6. Importe nominal y efectivo de los valores: Nominal unitario: Euros 50.000

Precio de Emisión: 100,00%

Efectivo inicial: Euros 87.500.000

Número de valores: 1.750

7. Fecha de emisión: 17 de junio de 2010

8. Tipo de interés: Fijo

(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: 17 de junio de 2019 (la "**Fecha de Vencimiento**").

A la par al 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 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 las cédulas hipotecarias emitidas y no vencidas por el Emisor 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 Emisor, aptos para servir de garantía.

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, ésta 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%.

No existen opciones de amortización anticipada por parte del suscriptor de los valores.

11. Admisión a cotización de los valores: Se ha solicitado la admisión a negociación en AIAF.

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

- TIPO DE INTERÉS Y AMORTIZACIÓN

13. Tipo de interés fijo: 4,20%

- **Fecha de inicio de devengo de los intereses:** Fecha de Desembolso.
- **Base de cálculo:** 30/360, sin ajustes.
- **Periodo de interés:** cada periodo de seis meses desde cada Fecha de Pago de intereses (inclusive) hasta la Fecha de Pago de intereses inmediatamente siguiente (excluida). 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 diciembre de 2010 y el pago del último cupón el 17 de junio de 2019, coincidiendo con la Fecha de Vencimiento. Si alguna de las Fechas de Pago coincidiera con un día que no fuera un

Día Hábil, el pago se efectuará el Día Hábil inmediatamente siguiente, sin que los titulares de los valores tengan derecho a percibir intereses por dicho diferimiento.

- **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 mayor de los siguientes tipos: (a) el 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 y (ii) el Tipo de Interés Fijo aplicable a las Cédulas conforme a este apartado 13 más 0,25% (25 puntos básicos), es decir, 4,45%.

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 Hábil 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 Reuters EURIBOR01 o cualquier otra página que la sustituya.

En el caso en que, para un determinado período de interés, el tipo Euribor a 1 mes 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 sustitutivo se determinará por el Emisor solicitando a Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA), Banco Santander, Caja Madrid y JP Morgan, que le coticen el tipo que cada uno de ellos ofrece para depósitos a 1 mes 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 sustitutivo será la media aritmética de dichas cotizaciones.

Si no se obtuvieren al menos dos cotizaciones, el tipo aplicable 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 1 mes, 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.

Todos los porcentajes resultantes de los cálculos antes indicados serán redondeados al alza más cercano a la diezmilésima (en tanto por uno).

14. Tipo de interés variable: N.A.

15. Cupón cero: N.A.

16. Amortización de los valores: Fecha de Amortización a vencimiento el 17 de junio de 2019, (la “**Fecha de Vencimiento**”).

- RATING

17. Rating de la Emisión: AAA por Fitch Rating (provisional).

- DISTRIBUCIÓN Y COLOCACIÓN

18. Colectivo de Potenciales Suscriptores a los que se dirige la emisión: Colocación privada al Banco Europeo de Inversiones (el “**BEI**”).

19. Período de solicitudes de suscripción: 26 de mayo de 2010.

20. Tramitación de la suscripción: Directamente a través del Emisor.
21. Procedimiento de adjudicación y colocación de los Valores: A la medida.
22. Fecha de emisión, suscripción y desembolso: 17 de junio de 2010.
23. Entidades Directoras: N.A.
24. Entidades Aseguradoras: N.A.
25. Entidades Colocadoras: Banco Popular Español, S.A.
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.
29. Representación de los inversores: N.A.
30. TAE, TIR para el tomador de los valores TIR: 4,2413%
31. Interés efectivo previsto para el Emisor TIR: 4,2415%

Gastos por cuenta del Emisor:

- CNMV: 0€
- AIAF: 875€
- IBERCLEAR: 580€
- Notaría: 100 €

Total Gastos de la Emisión: 1.555€

- INFORMACIÓN OPERATIVA DE LOS VALORES

32. Agente de Pagos: Banco Popular Español, S.A.
33. Calendario relevante para el pago de los flujos establecidos en la emisión: Se entenderá por "Día Hábil" a los efectos de estas Condiciones Finales 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).

- 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 18 de febrero de 2010. En el momento de la emisión de estos valores el importe disponible del programa asciende a 11.000 millones de euros. Considerando el importe de la presente emisión el programa tendrá un saldo disponible de 10.912,5 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 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 18 de mayo de 2010.

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 mencionados anteriormente.

El registro de anotaciones en cuenta se realizará a través de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A, (IBERCLEAR). La compensación y liquidación de los valores se realizará a través de Clearstream Banking Luxembourg.

Firmado en representación del Emisor:

Javier Moreno Navarro

Director de Gestión Financiera

