



**COMISIÓN NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES**
División de
Mercados Primarios
Marqués de Villamagna, 3
MADRID

Madrid, 15 de septiembre de 2010

Muy Señores Nuestros,

Adjunto a la presente les remitimos las Condiciones Finales de emisión de las "Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2010-4" rogándoles procedan a su inscripción en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Las presentes Condiciones Finales coinciden en todos sus términos con las que, el pasado 10 de septiembre, fueron dadas de alta en el registro de anotaciones en cuenta.

Atentamente.

Rafael de Mena Arenas
Director Financiero

CONDICIONES FINALES

Banco Popular Español, S.A.

Volumen de la emisión: 700.000.000 €

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 18 de febrero de 2010

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 18 de febrero de 2010 y deben leerse en conjunto con el mencionado Folleto, el Suplemento por incorporación de cuentas anuales auditadas correspondientes al ejercicio 2009 registrado el 16 de marzo de 2010 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 de Mena Arenas, en virtud del Acuerdo de Comisión Ejecutiva de Banco Popular de fecha 31 de agosto 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 de Mena Arenas 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 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 mismo.

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.

Las cédulas hipotecarias podrán estar respaldadas hasta un límite del 5% del principal emitido, por activos de sustitución.

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

No está prevista la existencia de activos de sustitución ni instrumentos financieros derivados vinculados.

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 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 (Disposición Final decimonovena de la Ley Concursal).

3. Naturaleza y denominación de los Valores:

- Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2010-4
- Código ISIN: ES0413790108
- 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 700.000.000
Efectivo: Euros 699.216.000

6. Importe nominal y efectivo de los valores: Nominal unitario: Euros 50.000
Precio de Emisión: 99,888%
Efectivo inicial: Euros 49.944
Número de valores: 14.000

7. Fecha de emisión: 13 de septiembre de 2010

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: 13 de septiembre de 2013

A la par al vencimiento

10. Opciones de amortización anticipada:

Las Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2010-4 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: 3,50%

- Base de cálculo para el devengo de intereses: Act/Act (ICMA)
- Fecha de inicio de devengo de intereses: 13 de septiembre de 2010
- Fechas de pago de los cupones: 13 de septiembre de cada año hasta el vencimiento

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: 13 de septiembre de 2013.
- Precio: 100%

- RATING

17. Rating de la Emisión: AAA/Aaa Standard&Poor´s/Moody's (provisional / definitivo).

- *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 31 de agosto de 2010 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: 13 de septiembre de 2010
23. Entidades Directoras: N.A.
24. Entidades Aseguradoras: N.A.
25. Entidades Colocadoras:

Entidad Colocadora	Importe nominal colocado (euros)
Banco Popular Español, S.A.	162.500.000,00
Crédit Agricole CIB	162.500.000,00
Deutsche Bank AG	162.500.000,00
Morgan Stanley & Co International plc	162.500.000,00
Unicredit	50.000.000,00
Total	700.000.000,00

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: 3,496%
31. Interés efectivo previsto para el Emisor TIR: 3,602%
32. Gastos: CNMV: 0,003% sobre el importe admitido a cotización, con un máximo de 9.646,38€; 9.646,38€
AIAF: 0,001% sobre el importe admitido a cotización con un máximo de 55.000€; 7.000,00€
IBERCLEAR: 590€
Gastos de calificación creditica, comisiones de colocación, legales y otros: 1.275.000,00€
Total Gastos de la Emisión: 0,18% (1.292.263,38€)

- *INFORMACIÓN OPERATIVA DE LOS VALORES*

33. Agente de Pagos: Banco Popular.

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 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 9.912,5 millones de euros. Considerando el importe de la presente emisión el programa tendrá un saldo disponible de 9.212,5 millones de euros.

Con cargo al Acuerdo de Comisión Ejecutiva de 31 de agosto de 2010, se han emitido hasta la fecha el importe nominal de la presente emisión (700 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 31 de agosto de 2010.
- 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 firmada en Madrid, a 15 de septiembre de 2010.

Firmado en representación del Emisor:

Rafael de Mena Arenas
Director Financiero