

CERTIFICADO DE CONCORDANCIA

D. Kepa J. Eiguren Iriondo, en nombre y representación de Bankoia, S.A., en virtud de los poderes otorgados ante el Notario D. Aquiles Paternotte Suarez, el 23 de Marzo de 2004 con el número de protocolo 580 e inscritos en el Registro Mercantil de Guipúzcoa.

CERTIFICA

Que el ejemplar de la nota de Valores de la emisión denominada PRIMERA EMISION DE CEDULAS HIPOTECARIAS BANKOIA, S.A. 2011 coincide en su totalidad con el ejemplar en soporte electrónico que se acompaña.

Y mediante este documento, se autoriza a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) a su difusión pública.

Y para que conste, expido la presente a los efectos oportunos en San Sebastián, a veintiocho de febrero de dos mil once.



NOTA DE VALORES

PRIMERA EMISIÓN DE CÉDULAS HIPOTECARIAS BANKOA, S.A. 2011

40.000.000 DE EUROS

con vencimiento 24 de Febrero de 2019

La presente Nota de Valores de admisión ha sido elaborada según el Anexo XIII del Reglamento (CE) nº 809/2004 y ha sido inscrita en el Registro Oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha *** de *** de 2011. Esta Nota de Valores se complementa con el Documento de Registro (según Anexo XI del Reglamento (CE) 809/2004) de Bankoa, S.A. registrado en la Comisión Nacional del Mercado de Valores el día 6 de Octubre de 2010.

Índice

- I. Factores de riesgo.
- II. Anexo XIII del Reglamento (CE) nº 809/2004
 1. PERSONAS RESPONSABLES
 - 1.1. Personas responsables
 - 1.2. Declaración de los responsables
 2. FACTORES DE RIESGO
 3. INFORMACIÓN FUNDAMENTAL
 - 3.1. Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión/oferta
 4. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE
 - 4.1. Importe total de los valores que se admiten a cotización
 - 4.2. Descripción de los valores y código ISIN
 - 4.3. Legislación según la cual se han creado los valores
 - 4.4. Representación de los valores
 - 4.5. Divisa de la emisión
 - 4.6. Garantías. Orden de prelación
 - 4.7. Descripción de los derechos vinculados a los valores y procedimiento para el ejercicio de los mismos
 - 4.8. Tipo de interés nominal y disposiciones relativas a los intereses pagaderos
 - 4.9. Precio de amortización y disposiciones relativas al vencimiento de los valores
 - 4.10. Indicación del rendimiento y método de cálculo
 - 4.11. Representación de los tenedores de los valores
 - 4.12. Resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de los cuales se emiten los valores
 - 4.13. Fecha de emisión
 - 4.14. Restricciones a la libre transmisibilidad de los valores
 5. ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN
 - 5.1. Solicitudes de admisión a colocación
 - 5.2. Agente de pagos
 6. GASTOS DE LA ADMISIÓN A COTIZACIÓN
 7. INFORMACIÓN ADICIONAL
 - 7.1. Personas y entidades asesoras de la emisión
 - 7.2. Información de la nota de valores revisada por los auditores
 - 7.3. Otras informaciones aportadas por terceros
 - 7.4. Vigencia de las informaciones aportadas por terceros
 - 7.5. Ratings
 8. ACTUALIZACIÓN DEL DOCUMENTO DE REGISTRO DE BANKOA, S.A. INSCRITO EN LOS REGISTROS OFICIALES DE LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES CON FECHA 6 DE OCTUBRE DE 2010

**I. Factores de riesgo****A) Pérdidas de liquidez o representatividad de los valores en el mercado**

Los valores objeto de la presente Nota de Valores son valores de nueva emisión cuya distribución podría no ser muy amplia y para los cuales podría no existir un mercado muy activo. A pesar de que BANKOA, S.A. solicitará la admisión a cotización de la presente emisión en A.I.A.F. Mercado de Renta Fija, no es posible asegurar que vaya a producirse una negociación activa de los valores de la emisión en el mercado.

No se ha suscrito ningún contrato de liquidez con entidades en virtud del cual éstas se comprometan a ofrecer liquidez a los titulares de las cédulas hipotecarias.

B) Riesgo de mercado

Una vez admitidos a negociación en A.I.A.F. Mercado de Renta Fija los valores integrantes de la presente emisión, cabe la posibilidad de que el precio de mercado de los mismos se sitúe por debajo del precio de emisión inicial al estar condicionado dicho precio de mercado por distintos factores, tales como la evolución de los tipos de interés, la situación del mercado para valores similares y las condiciones económicas generales.

C) Riesgo de Crédito

Es el riesgo de pérdida económica que experimentaría el suscriptor o tenedor en el supuesto de que el emisor incurriera en incumplimiento de las obligaciones de pago asumidas en la emisión de las cédulas. El Emisor presenta los siguientes ratios relacionados con sus Fondos Propios:

	<u>31/12/2010</u>
Coefficiente de Recursos Recursos Propios:	11,53%
Core capital	10,42%
Tier 1	10,42%
Tier 2	1,11%

D) Calificación crediticia

Moody's Investors Services ha otorgado con fecha 19 de Enero de 2011 a la presente emisión una calificación crediticia provisional de Aaa.

La calificación crediticia asignada a BANKOA, S.A. por parte de Moody's Investors Services con fecha 24 de Septiembre de 2010 es la siguiente:

- Rating de depósitos y de deuda a largo plazo: A1
- Rating de corto plazo: P-1
- Rating de fortaleza financiera (Bank Financial Strength Rating): C-
- Perspectiva (Outlook) sobre estas calificaciones: negative

No obstante, no existen garantías de que la referida agencia de calificación vaya a mantener esta calificación durante toda la vida de la emisión.



El precio de mercado de las cédulas hipotecarias podría evolucionar a la baja si durante la vida de la presente emisión se revisase a la baja la calificación crediticia de la emisión o de BANKOA, S.A.

II. Anexo XIII del Reglamento (CE) nº 809/2004.

1. PERSONAS RESPONSABLES

1.1. Personas responsables

En nombre y representación de BANKOA, S.A., C.I.F. A-20043717, con domicilio social en Avenida de la Libertad nº 5, 20004-Donostia-San Sebastián, asume la responsabilidad del contenido de la presente Nota de Valores D. Kepa J. Eiguren Iriondo, Consejero Delegado de BANKOA, S.A., con domicilio profesional en la sede social de la Entidad que representa, con N.I.F. número 46.307.762-E, en virtud de las facultades expresamente conferidas al efecto por el Consejo de Administración de BANKOA, S.A. de fecha 13 de Diciembre de 2010.

1.2. Declaración de los responsables

D. Kepa J. Eiguren Iriondo asume la responsabilidad de su contenido y asegura, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, que la información contenida en la presente Nota de Valores es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiese afectar a su contenido.

2. FACTORES DE RIESGO

A los efectos de este apartado, ver punto I anterior.

3. INFORMACIÓN FUNDAMENTAL

3.1. Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión/oferta

No existen intereses particulares de las personas físicas y jurídicas que intervienen en esta oferta que pudiesen ser relevantes a efectos de la presente emisión.

4. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES OFERTADOS

4.1. Importe total de los valores que se admiten a cotización

CUARENTA MILLONES DE EUROS (40.000.000.-EUR), divididos en ochocientos valores de cincuenta mil euros (50.000.-EUR) de valor nominal unitario.



4.2. Descripción del tipo y clase de valores ofertados y Código ISIN. Colectivo de suscriptores

La presente Nota de Valores se refiere a la PRIMERA EMISIÓN DE CÉDULAS HIPOTECARIAS BANKOIA, S.A. 2011 (en adelante, "la Emisión").

Los valores de la presente Emisión son cédulas hipotecarias. Las cédulas hipotecarias son valores que representan una deuda para BANKOIA, S.A., devengan intereses y son reembolsables por amortización anticipada o a vencimiento.

El código ISIN correspondiente a esta Emisión es el ES0413676000.

La Emisión ha sido objeto de una colocación privada a Banco Europeo de Inversiones (BEI).

4.3. Legislación aplicable a los valores

Los valores de la presente Emisión se emiten de acuerdo con lo dispuesto en la legislación española aplicable al emisor y a los mismos, en particular:

- i. Ley 2/1981, de 25 de Marzo, sobre Regulación del Mercado Hipotecario, modificada entre otras por la Ley 41/2007, de 7 de Diciembre; y Real Decreto 716/2009, de 24 de Abril, de desarrollo de determinados aspectos de la anterior Ley.
- ii. Ley 24/1988, de 28 de Julio, del Mercado de Valores; Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos.
- iii. Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004 relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE del Parlamento y del Consejo en cuanto a la información contenida en los folletos así como el formato, incorporación por referencia, publicación de dichos folletos y difusión de publicidad.

4.4. Representación de los valores

Los valores ofrecidos estarán representados en anotaciones en cuenta. La entidad encargada del registro contable de las anotaciones en cuenta será la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (IBERCLEAR), con domicilio en la Plaza de la Lealtad, 1 - 28014 - Madrid.

4.5. Divisa de la emisión

Los valores de la presente Emisión estarán denominados en euros.



4.6. Garantías. Orden de prelación

El capital y los intereses de la Emisión estarán especialmente garantizados, sin necesidad de inscripción registral, por hipoteca sobre todas las que en cualquier tiempo consten inscritas a nombre de BANKOA, S.A. y no se encuentren afectas a emisión de bonos hipotecarios, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial universal de la sociedad emisora, y, si existen, por los activos de sustitución aptos para servir de cobertura, que podrán suponer hasta un límite del 5% del principal emitido, y por los flujos económicos generados por instrumentos financieros derivados vinculados a cada emisión, todo ello de conformidad con la Ley del Mercado Hipotecario y con el Reglamento del Mercado Hipotecario, y demás normativa aplicable.

BANKOA, S.A. llevará un registro contable especial de los préstamos y créditos que sirven de garantía a las emisiones de cédulas hipotecarias y, si existen, de los activos de sustitución inmovilizados para darles cobertura, así como de los instrumentos financieros derivados vinculados a cada emisión. Dicho registro contable especial deberá asimismo identificar, a efectos de cálculo del límite establecido en el artículo 16 de la Ley del Mercado Hipotecario, de entre todos los préstamos y créditos registrados, aquellos que cumplen los requisitos legalmente exigidos.

Los préstamos 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 BANKOA, S.A. no superará el 80% del importe de los capitales no amortizados de los préstamos y créditos hipotecarios de cartera que cumplan los requisitos exigidos por la Sección II de la Ley del Mercado Hipotecario, deducido el importe de los afectados a bonos hipotecarios y a participaciones hipotecarias. De conformidad con el artículo 14 de la Ley del Mercado Hipotecario, las cédulas hipotecarias incorporan el derecho de crédito de su tenedor frente a la entidad emisora y llevan aparejada ejecución para reclamar del emisor el pago, después de su vencimiento. Los tenedores de cédulas hipotecarias tendrán el carácter de acreedores con preferencia especial, de acuerdo con lo previsto en el número 3 del artículo 1.923 del Código Civil, frente a cualesquiera otros acreedores, con relación a la totalidad de los préstamos y créditos hipotecarios inscritos a favor de BANKOA, S.A., salvo los afectos a bonos hipotecarios, y con relación a los activos de sustitución y sobre los flujos económicos generados por los instrumentos financieros derivados vinculados a la Emisión, si existieran.

Existe la posibilidad de que BANKOA, S.A. realice en el futuro alguna o algunas emisiones de cédulas hipotecarias fungibles con la presente Emisión, lo que significa que las posteriores emisiones tendrían los mismos derechos y obligaciones que la presente Emisión. Todos los tenedores de cédulas hipotecarias, cualquiera que fuese su fecha de emisión, tendrán la misma prelación sobre los préstamos y créditos que las garantizan.

En caso de concurso, los titulares de cédulas hipotecarias gozarán del privilegio especial de cobro sobre los créditos hipotecarios de BANKOA, S.A. de conformidad con el artículo 90.1.1º de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal (la "Ley Concursal").



Sin perjuicio de lo anterior, durante el concurso, de acuerdo con el artículo 84.2.7 de la Ley Concursal se atenderán como créditos contra la masa los pagos que correspondan por amortización de capital e intereses de las cédulas hipotecarias emitidas y pendientes de amortización a las fechas de solicitud de concurso, hasta el importe de los ingresos percibidos por el concursado de los préstamos y créditos hipotecarios que respalden las cédulas hipotecarias y, si existen, de los activos de sustitución y de los flujos económicos generados por los instrumentos financieros vinculados a las emisiones. En caso de que, por un desfase temporal, los ingresos percibidos por el concursado sean insuficientes para atender los pagos mencionados en el párrafo anterior, la administración concursal deberá satisfacerlos mediante la liquidación de los activos de sustitución afectos a la emisión y, si esto resultase insuficiente, deberá efectuar operaciones de financiación para cumplir el mandato de pago a los tenedores de cédulas, subrogándose el financiador en la posición de éstos. En caso de que hubiera que proceder conforme a lo señalado en el artículo 155.3 de la Ley Concursal, el pago a los titulares de cédulas emitidas por BANKOA, S.A. se efectuará a prorrata, independientemente de las fechas de emisión de los títulos. Si un mismo crédito estuviese afecto al pago de cédulas y a una emisión de bonos se pagará primero a los titulares de los bonos.

No existen activos de sustitución ni instrumentos financieros derivados vinculados a esta emisión incluidos en la cobertura a que se refiere el art. 17 de la Ley.

4.7. Descripción de los derechos vinculados a los valores y procedimiento para el ejercicio de los mismos

Conforme a la legislación vigente, los valores de la presente Emisión no otorgarán al inversor que los adquiera ningún derecho político presente y/o futuro sobre BANKOA, S.A.

Los derechos económicos y financieros para el inversor asociados a la adquisición y tenencia de los mismos, serán los derivados de las condiciones de tipo de interés, rendimientos y precio de amortización, que se encuentran recogidas en los epígrafes 4.8 y 4.9.

4.8. Tipo de interés nominal y disposiciones relativas a los intereses pagaderos

4.8.1 Tipo de interés nominal

Los valores de la presente Emisión devengarán un tipo de interés nominal anual variable equivalente a Euribor a tres (3) meses más un margen de DOSCIENTOS OCHENTA puntos básicos porcentuales (2,80 %).

Por Euribor a 3 meses se entenderá, para cada Período de Interés, el tipo anual interbancario ofrecido para depósitos a tres meses en euros, calculado por la Federación Bancaria de la Unión Europea, y publicado a las 11,00 horas (C.E.T.) del segundo Día Hábil inmediatamente anterior al inicio de cada período de interés (la "Fecha de Determinación") en la pantalla Reuters "EURIBOR01" o cualquier otra página que pudiera sustituirla en el futuro.



Se entenderá por "Día hábil" a los efectos de esta Nota de Valores 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 2*).

En el supuesto de ausencia por imposibilidad de obtención del tipo Euribor a tres meses, el tipo de interés de referencia sustitutivo será el tipo de interés que resulte de efectuar la media aritmética simple de los tipos de interés interbancarios de oferta para operaciones de depósito no transferibles, en euros a tres meses de vencimiento, los dos días hábiles inmediatamente anteriores al inicio de cada Período de Interés, que declaren los siguientes bancos: Deutsche Bank, AG; Banco Santander, S.A.; Rabobank Nederland.

En el supuesto de imposibilidad de aplicación del tipo de interés de referencia sustitutivo, por no suministrar alguna de las citadas entidades declaración de cotizaciones de forma continuada, será de aplicación durante el correspondiente Período de Interés el tipo de interés que resulte de aplicar la media aritmética simple de los tipos de interés declarados por al menos dos de las citadas entidades.

En casos de ausencia o imposibilidad de obtención de los tipos establecidos en los párrafos anteriores, se aplicará como tipo de referencia en cada sucesivo Período de Interés el mismo tipo de interés de referencia principal o sustitutivo aplicado durante el Período de Interés inmediato anterior. Para el primer Período de Interés se aplicará como tipo de referencia el último Euribor a tres meses publicado.

Todos los porcentajes resultantes de los cálculos antes indicados serán redondeados al alza al más cercano 1/100.000 de 1 por 100.

La fórmula de cálculo de los intereses será la siguiente:

$$C = (N \times i \times d) / (BASE \times 100)$$

donde:

C = Importe Bruto del Cupón Periódico

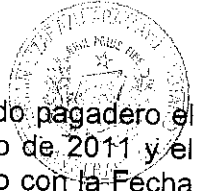
N = Nominal del Valor

i = Tipo de Interés Nominal Anual

d = Días transcurridos entre la Fecha de Inicio del Período de Interés y la Fecha de Pago del cupón correspondiente.

BASE = 360

- Fecha de inicio de devengo de los intereses: Fecha de Desembolso.
- Base de cálculo: Actual/ 360.
- Período de Interés: cada período de tres meses desde cada Fecha de Pago de intereses hasta la Fecha de Pago de intereses inmediatamente siguiente ("Período de Interés"). 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 trimestres vencidos los días 24 de Mayo, 24 de Agosto, 24 de Noviembre y 24 de Febrero



de cada año (las "Fechas de Pago de Intereses"), siendo pagadero el primer cupón de intereses ordinarios el día 24 de Mayo de 2011 y el último cupón el día 24 de Febrero 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, salvo que dicha fecha correspondiera al mes siguiente, en cuyo caso se adelantará al Día Hábil anterior, con el correspondiente ajuste de los intereses debidos.

- 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 tipo que resulte de sumar doscientos (200) puntos básicos al tipo Euribor a un mes, recalculándose ("rollover") dicho tipo, de ser necesario, a la expiración de cada período de un mes.

Se entenderá por Euribor a un 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 11,00 h. (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 Reuter EURIBOR01 o cualquier otra página que la sustituya.

En el caso de que el tipo Euribor a 1 mes no fuera publicado por las publicaciones previstas en el párrafo anterior en la fecha y hora indicadas, se aplicará, mutatis mutandis, el procedimiento previsto a tales efectos, la definición de Euribor a 3 meses cambiando las referencias a períodos de tres meses por períodos de un mes.

4.8.2 Plazo válido en el que se pueden reclamar los intereses y el reembolso del principal

La acción para reclamar el pago de intereses y el pago de principal prescribe a los 3 años a contar desde la fecha de su vencimiento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento del Mercado Hipotecario y el artículo 950 del Código de Comercio.

4.8.3 Descripción del subyacente e información histórica del mismo y de cualquier episodio de distorsión de mercado del subyacente

No aplicable.

4.8.4 Normas de ajuste del subyacente

No aplicable.



4.9 Precio de amortización y disposiciones relativas al vencimiento de los valores

4.9.1 Precio de amortización

La totalidad de los valores de la presente Emisión se amortizarán a la par, el 24 de Febrero de 2019 (la "Fecha de Vencimiento"), sin perjuicio de la posibilidad de amortización anticipada parcial prevista en el apartado 4.9.2 siguiente.

4.9.2 Fecha y modalidad de amortización

Las cédulas deberán ser amortizadas totalmente el día 24 de Febrero de 2019, Fecha de Vencimiento.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley del Mercado Hipotecario, el volumen de cédulas hipotecarias emitidas por Bankoa, S.A. y no vencidas, no podrá superar el 80% de una base de cómputo formada por la suma de los capitales no amortizados de todos los préstamos y créditos hipotecarios de la cartera de Bankoa, S.A. que cumplan los requisitos exigidos por la Sección II de la Ley del Mercado Hipotecario, deducido el importe de los afectados a bonos hipotecarios. Las cédulas hipotecarias podrán estar respaldadas hasta un 5% del principal emitido por activos de sustitución aptos para servir de cobertura.

Si por razón de la amortización de los préstamos o créditos hipotecarios, o por cualquier otra causa sobrevenida, el importe de cédulas hipotecarias emitidas por BANKOIA, S.A. excediese de los límites señalados en la Ley del Mercado Hipotecario, BANKOIA, S.A. deberá restablecer el equilibrio mediante cualquiera de las actuaciones previstas en el apartado 2 del artículo 25 del Reglamento del Mercado Hipotecario. De optar BANKOIA, S.A. por la amortización de cédulas hipotecarias por el importe excedido, será por reducción del nominal y a la par y se realizará de la forma prevista en la ley abonándose el importe correspondiente a los tenedores de cédulas.

En el caso de que se produjesen amortizaciones parciales de los valores de la presente Emisión, BANKOIA, S.A. lo comunicará a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, a AIAF Mercado de Renta Fija, a Iberclear y a los titulares de los valores, mediante la publicación del anuncio correspondiente en el Boletín Oficial de Cotización de AIAF.

4.10 Indicación del rendimiento y método de cálculo

- TIR para el tomador de los valores: 3,94%. Para el cálculo de la Tasa Interna de Rentabilidad se ha tomado el tipo Euribor a 3 meses del 2 de Febrero de 2011 (1,083%), más el margen de 280 puntos básicos y se ha supuesto que el tipo Euribor se mantiene constante hasta la fecha de amortización.
- Interés efectivo previsto para el Emisor: 3,94%. Para el cálculo de la TIR se ha tomado el tipo Euribor a 3 meses del 2 de febrero de 2011 (1,083%), más el margen de 280 puntos básicos y se ha supuesto que el tipo Euribor se mantiene constante hasta la fecha de amortización.



4.11 Representación de los tenedores de valores

No se constituirá sindicato de tenedores de cédulas.

4.12. Resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales se emiten los valores:

Las resoluciones o acuerdos en virtud de los cuales se realiza la presente Emisión son los siguientes:

1. De la Asamblea General Ordinaria de Bankoa, S.A. de fecha 30 de Marzo de 2010, por el que se delegó en el Consejo de Administración la facultad de acordar emisiones de valores de renta fija por un importe máximo de mil millones de euros (1.000.000.000.-EUR).
2. Del Consejo de Administración en sesión celebrada el 13 de Diciembre de 2010 que, al amparo de la autorización concedida por la Asamblea General de BANKOA, S.A., decide poner en circulación una emisión de cédulas hipotecarias con las características que se expresan en la presente Nota de Valores.

Se hace constar que no se ha adoptado ningún acuerdo que modifique los arriba indicados, no existiendo ningún tipo de circunstancias o hechos de los que resulten limitaciones o condicionamientos para la adquisición de los valores o el ejercicio de los derechos a ellos incorporados.

4.13 Fecha de emisión:

La emisión de los valores será el 24 de Febrero de 2011, al 100% de su valor nominal.

Recepción de solicitudes de suscripción de los valores: durante el periodo comprendido entre el 8 y el 23 de Febrero de 2011.

Fecha de desembolso de los valores: 24 de Febrero 2011.

4.14 Restricciones a la libre transmisibilidad de los valores

De acuerdo con la legislación española vigente, no existen restricciones particulares ni de carácter general a la libre transmisibilidad de los valores que se emiten.

5. ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN

5.1 Solicitudes de admisión a cotización

De conformidad con el acuerdo del Consejo de Administración de BANKOA, S.A. de 13 de Diciembre de 2010 citado en el apartado 4.12 precedente, el Emisor ha solicitado la admisión a cotización de las cédulas hipotecarias en A.I.A.F. Mercado de Renta Fija.



Los valores de la presente Emisión estarán admitidos a cotización en A.I.A.F. Mercado de Renta Fija en un plazo no superior a un mes contado desde la fecha desembolso de la Emisión. En caso de incumplimiento de este plazo, BANKOA, S.A. haría públicas las causas de retraso en un diario de difusión nacional, sin perjuicio de la responsabilidad contractual que en su caso corresponda.

BANKOA, S.A. conoce y acepta los requisitos exigidos para la admisión, permanencia y exclusión de los valores en A.I.A.F. Mercado de Renta Fija, según la legislación vigente y los requerimientos de sus organismos rectores.

No se ha suscrito ningún contrato de liquidez con entidades en virtud del cual éstas se comprometan a ofrecer liquidez a los titulares de las cédulas hipotecarias.

5.2. Agente de pagos

Los pagos de los cupones y del principal de la Emisión a que se refiere la presente Nota de Valores serán atendidos por BANKOA, S.A.

6. GASTOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN

Todos los gastos derivados de la Emisión serán a cargo de BANKOA, S.A..

La previsión de gastos para la admisión a cotización de la presente Emisión es:

CNMV, supervisión:	1.200 euros
CNMV:	1.200 euros
IBERCLEAR:	500 euros
AIAF:	2.000 euros

TOTAL: 4.900 euros

Los gastos estimados imputables a la emisión supondrán el 0,01225% del importe nominal total de la emisión.

7. INFORMACIÓN ADICIONAL

7.1 Personas y entidades asesoras en la emisión

Ninguna persona ajena a BANKOA, S.A. ha asesorado a la entidad en la realización de la presente Emisión.

7.2 Información de la Nota de Valores revisada por los auditores

No aplicable.

7.3 Otras informaciones aportadas por terceros

No aplicable.



7.4 Vigencia de las informaciones aportadas por terceros

No aplicable.

7.5 Ratings

Moody's Investors Services ("Moody's") ha otorgado con fecha 19 de Enero 2011 a la presente Emisión de cédulas hipotecarias una calificación crediticia provisional de Aaa.

A la fecha de inscripción de esta Nota de Valores en la Comisión Nacional del Mercado de Valores, las calificaciones crediticias (ratings) que asignadas a BANKOA, S.A. por la Agencia Moody's con fecha 24 de Septiembre de 2010 son las que se detallan a continuación:

- Rating de depósitos y de deuda a largo plazo: A1
- Rating de corto plazo: P-1
- Rating de fortaleza financiera (Bank Financial Strength Rating): C-
- Perspectiva (Outlook) sobre estas calificaciones: negative.

La calificación es una evaluación de la capacidad y compromiso jurídico de un emisor para efectuar los pagos de intereses y amortización del principal en los casos previstos en las condiciones de la emisión. La función de las calificaciones en los mercados financieros es la de proporcionar una medida del riesgo de incumplimiento en el pago de intereses, dividendos o principal, de una inversión de renta fija.

Esta calificación crediticia no constituye una recomendación para comprar, vender o suscribir esta Emisión. La calificación crediticia puede ser revisada, suspendida o retirada en cualquier momento de forma unilateral, si así lo creyera necesario la agencia de calificación.

La mencionada calificación crediticia es sólo una estimación y no tiene por qué evitar a los potenciales inversores la necesidad de efectuar sus propios análisis de BANKOA, S.A. o de los valores que se emiten.

La Agencia de Calificación mencionada anteriormente viene desarrollando su actividad en la Unión Europea con anterioridad al 7 de Junio de 2010, y ha solicitado su registro de acuerdo con lo previsto en el Reglamento (CE) nº 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de Septiembre de 2009, sobre Agencias de Calificación Crediticia.

8. ACTUALIZACIÓN DEL DOCUMENTO DE REGISTRO DE BANKOA, S.A. INSCRITO EN LOS REGISTROS OFICIALES DE LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES CON FECHA 6 DE OCTUBRE DE 2010

De acuerdo con lo establecido en el artículo 19 del Real Decreto 1310/2005, se incorporan por referencia las cuentas anuales auditadas individuales y consolidadas de Bankoa, S.A. correspondientes al ejercicio 2009, depositadas en la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Las referidas cuentas anuales están disponibles en la página web de Bankoa, S.A. (www.bankoa.es) así como en la de la Comisión



Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es) y en el Banco de España (www.bde.es). Los Informes de Auditoría de las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio 2009 no presentan salvedades.

Se incorporan asimismo por referencia a la presente Nota de Valores los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2010, que figuran en el Documento de Registro señalado en el encabezamiento, que puede consultarse en la citada página Web de la CNMV.

Desde la fecha de inscripción del Documento de Registro hasta la de la presente Nota de Valores no se han producido hechos que afecten o puedan afectar significativamente a los estados financieros consolidados o individuales del Emisor, salvo los expuestos en los estados financieros anuales y los comunicados como Hechos relevantes.

Se incorporan a continuación los Balances y Cuentas de Resultados Públicos consolidados no auditados, estados de Patrimonio neto y ratios de morosidad y solvencia, correspondientes a los dos últimos ejercicios (31 de diciembre 2010 y 31 de diciembre 2009), si bien se deja constancia de que las cuentas anuales cerradas al 31 de diciembre de 2010 no han sido por el momento formuladas por el Consejo de Administración de Bankoa, S.A.


BALANCE CONSOLIDADO PUBLICO

	12-2010	12-2009	% VAR
1. CAJA Y DEPÓSITOS EN BANCOS CENTRALES	32.859	53.218	-38,3%
2. CARTERA DE NEGOCIACIÓN	7.679	1.599	380,2%
2.1. Depósitos en entidades de crédito			
2.2. Crédito a la clientela			
2.3. Valores representativos de deuda	6.028		
2.4. Instrumentos de capital			
2.5. Derivados de negociación	1.651	1.599	3,3%
Pro-memoria: Prestados o en garantía			
3. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
3.1. Depósitos en entidades de crédito			
3.2. Crédito a la clientela			
3.4. Valores representativos de deuda			
3.5. Otros instrumentos de capital			
Pro-memoria: Prestados o en garantía			
4. ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA	67.209	146.447	-54,1%
4.1. Valores representativos de deuda	65.473	144.703	-54,8%
4.2. Otros instrumentos de capital	1.736	1.744	-0,5%
Pro-memoria: Prestados o en garantía	29.452	85.088	-65,4%
5. INVERSIONES CREDITICIAS	1.508.128	1.496.414	0,8%
5.1. Depósitos en entidades de crédito	25.066	42.531	-41,1%
5.2. Crédito a la clientela	1.483.062	1.453.883	2,0%
5.3. Valores representativos de deuda			
Pro-memoria: Prestados o en garantía		19.648	
6. CARTERA DE INVERSIÓN A VENCIMIENTO	74.099	42.855	72,9%
Pro-memoria: Prestados o en garantía	35.732	41.467	-13,8%
7. AJUSTES A ACTIVOS FINANCIEROS POR MACRO-COBERTURAS			
8. DERIVADOS DE COBERTURA			
9. ACTIVOS NO CORRIENTES EN VENTA	6.603	866	662,5%
10. PARTICIPACIONES	2.518	2.518	0,0%
10.1. Entidades asociadas	2.518	2.518	0,0%
10.2. Entidades multigrupo			
11. CONTRATOS DE SEGUROS VINCULADOS A PENSIONES			
12. ACTIVOS POR REASEGUROS			
13. ACTIVO MATERIAL	27.566	28.262	-2,5%
13.1. Inmovilizado material	24.565	25.198	-2,5%
13.1.1. De uso propio	24.565	25.198	-2,5%
13.1.2. Cedido en arrendamiento operativo			
13.1.3. Afecto a la obra social			
13.2. Inversiones inmobiliarias	3.001	3.064	-2,1%
Pro-memoria: Adquirido en arrendamiento financiero			
14. ACTIVO INTANGIBLE	178	147	21,1%
14.1. Fondo de comercio			
14.2. Otro activo intangible	178	147	21,1%
15. ACTIVOS FISCALES	3.119	2.453	27,2%
15.1. Corrientes	1.130	223	406,7%
15.2. Diferidos	1.989	2.230	-10,8%
16. RESTO DE ACTIVOS	2.008	2.261	-11,2%
TOTAL ACTIVO	1.731.966	1.777.040	-2,5%



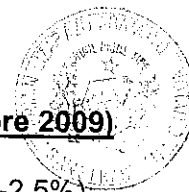
PASIVO	12-2010	12-2009	% VAR
1. CARTERA DE NEGOCIACIÓN			
1.1. Depósitos de bancos centrales	1.621	1.545	4,9%
1.2. Depósitos de entidades de crédito			
1.3. Depósitos de la clientela			
1.4. Débitos representados por valores negociables			
1.5. Derivados de negociación			
1.6. Posiciones cortas de valores	1.621	1.545	4,9%
1.7. Otros pasivos financieros			
2. OTROS PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
2.1. Depósitos de bancos centrales			
2.2. Depósitos de entidades de crédito			
2.3. Depósitos de la clientela			
2.4. Débitos representados por valores negociables			
2.5. Pasivos subordinados			
2.6. Otros pasivos financieros			
3. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO	1.595.779	1.636.355	-2,5%
3.1. Depósitos de bancos centrales	209.052	374.251	-46,6%
3.2. Depósitos de entidades de crédito	472.735	334.920	41,1%
3.3. Depósitos de la clientela	825.049	851.016	-3,1%
3.4. Débitos representados por valores negociables	72.542	63.085	15,0%
3.5. Pasivos subordinados			
3.6. Otros pasivos financieros	16.401	13.083	25,4%
4. AJUSTES A PASIVOS FINANCIEROS POR MACRO-COBERTURAS			
5. DERIVADOS DE COBERTURA			
6. PASIVOS ASOCIADOS CON ACTIVOS NO CORRIENTES EN VENTA			
7. PASIVOS POR CONTRATOS DE SEGUROS			
8. PROVISIONES	497	455	9,2%
8.1. Fondos para pensiones y obligaciones similares	4.331	4.204	3,0%
8.2. Provisiones para impuestos y otras contingencias legales			
8.3. Provisiones para riesgos y compromisos contingentes			
8.4. Otras provisiones	2.432	1.968	23,6%
9. PASIVOS FISCALES	1.899	2.236	-15,1%
9.1. Corrientes	3.626	6.324	-42,7%
9.2. Diferidos	3.366	4.763	-29,3%
11. RESTO DE PASIVOS	260	1.561	-83,3%
12. CAPITAL REEMBOLSABLE A LA VISTA	2.623	2.836	-7,5%
TOTAL PASIVO	1.608.477	1.651.719	-2,6%



PATRIMONIO NETO	12-2010	12-2009	% VAR
1. FONDOS PROPIOS	127.472	123.926	2,9%
1.1. Capital o fondo de dotación	25.411	25.411	0,0%
1.1.1. Escriturado	25.411	25.411	0,0%
1.1.2. Menos: Capital no exigido			
1.2. Prima de emisión			
1.3. Reservas	48.595	48.595	0,0%
1.3.1. Reservas (pérdidas) acumuladas	46.206	42.657	8,3%
1.3.2. Reservas (pérdidas) de entidades valoradas por el método de la participación	43.815	40.070	9,3%
1.4. Otros instrumentos de capital			
1.4.1. De instrumentos financieros compuestos			
1.4.2. Cuotas participativas y fondos asociados			
1.4.3. Resto de instrumentos de capital			
1.5. Menos: Valores propios			
1.6. Resultado atribuido a la entidad dominante	7.260	7.263	0,0%
1.7. Menos: Dividendos y retribuciones			
2. AJUSTES POR VALORACIÓN	-3.983	1.395	-385,5%
2.1. Activos financieros disponibles para la venta	-3.983	1.395	-385,5%
2.2. Coberturas de los flujos de efectivo			
2.3. Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero			
2.4. Diferencias de cambio			
2.5. Activos no corrientes en venta			
2.6. Entidades valoradas por el método de participación			
2.7. Resto			
3. INTERESES MINORITARIOS			
3.1. Ajustes por valoración			
3.2. Resto			
TOTAL PATRIMONIO NETO	123.489	125.321	-1,5%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1.731.966	1.777.040	-2,5%
PRO MEMORIA	12-2010	12-2009	% VAR
1. RIESGOS CONTINGENTES	170.319	151.081	12,7%
2. COMPROMISOS CONTINGENTES	138.018	158.846	-13,1%


CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA PÚBLICA

	12-2010	12-2009	VAR.
1. INTERESES Y RENDIMIENTOS ASIMILADOS	45.508	67.610	-32,7%
2. INTERESES Y CARGAS ASIMILADA	22.934	34.529	-33,6%
2.1. Remuneración de capital con naturaleza de pasivo financiero	0	0	
2.2. Otros	22.934	34.529	-33,6%
3. REMUNERACION DE CAPITAL REEMBOLSABLE VISTA			
A) MARGEN DE INTERESES	22.574	33.081	-31,8%
4. RENDIMIENTO DE INSTRUMENTOS DE CAPITAL	301	283	6,4%
5. RESULTADOS DE ENTIDADES VALORADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	0	130	
4.1. Entidades asociadas	0	130	
4.2. Entidades multigrupo	0	0	
6. COMISIONES PERCIBIDAS	10.758	11.475	-6,3%
7. COMISIONES PAGADAS	1.939	1.943	-0,2%
8. RESULTADOS DE OPERACIONES FINANCIERAS (NETO)	4.064	48	8.366,7%
8.1. Cartera de negociación	198	37	435,1%
8.2. Otros instrumentos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	0	0	
8.3. Instr. Financieros no valorados a valor razonable	3.866	11	35.045,4%
8.4. Otros	0	0	
9. DIFERENCIAS DE CAMBIO (NETO)	111	123	-9,8%
10. OTROS PRODUCTOS DE EXPLOTACIÓN	1.234	1.148	7,5%
10.1. Ingr. Contratos de seguros y reaseguros emitidos			
10.2. Ventas e ingresos por prestación de serv. No financieros	378	329	14,9%
10.3. Resto de productos de explotación	856	819	4,5%
11. OTRAS CARGAS DE EXPLOTACIÓN	428	416	2,9%
11.1. Gastos de contratos de seguros y reaseguros			
11.2. Variación de existencias			
11.3. Resto de cargas de explotación	428	416	2,9%
B) MARGEN BRUTO	36.675	43.929	-16,5%
12. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	24.407	25.120	-2,8%
12.1. Gastos de personal	16.155	16.297	-0,9%
12.2. Otros gastos generales de admon.	8.252	8.823	-6,5%
13. AMORTIZACIONES	1.188	1.306	-9,0%
14. DOTACIONES A PROVISIONES (NETO)	665	-142	-568,3%
15. PERDIDAS POR DETERIORO DE ACTIVOS FINANCIEROS (NETO)	712	7.915	-91,0%
15.1. Inversiones crediticias	928	7.776	-88,1%
15.2. Otros Instr. financieros no valorados a valor razonable	-216	139	-255,4%
C) RESULTADO DE LA ACTIVIDAD DE EXPLOTACIÓN	9.703	9.730	-0,3%
16. PERDIDAS POR DETERIORO DE RESTO DE ACTIVOS (NETO)			
16.1. Fondo de comercio y otro activo intangible			
16.2. Otros activos			
17. GAN-PER EN BAJA DE ACTIVOS NO CLASIFICADOS COMO NO CORRIENTES EN VENTA			
18. DIFERENCIA NEGATIVA EN COMBINACIONES DE NEGOCIOS			
19. GAN-PER ACTIVOS NO CORRIENTES EN VENTA NO CLASIF.	94	288	-67,4%
D) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	9.797	10.018	-2,2%
20. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	2.537	2.755	-7,9%
21. DOTACIÓN OBLIGATORIA A OBRAS Y FONDOS SOCIALES			
E) RESULTADO DE LA ACTIVIDAD ORDINARIA	7.260	7.263	0,0%
22. RESULTADO OP. INTERRUMPIDAS			
F) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	7.260	7.263	0,0%

**Comentarios Balance consolidado (31 de Diciembre 2010 - 31 de diciembre 2009)**

Destaca en el Balance la reducción de su volumen en 45.074 miles de euros (-2,5%).

En el Activo destaca la evolución en el apartado de activos financieros disponibles para la venta, que en el epígrafe de Valores representativos de deuda cae 79.238 miles de euros (un -54%) y que corresponde básicamente a las ventas realizadas de la Cartera de Renta Fija Privada de 17 millones de nominal (Deutsche Telecom Int Finance por 5 millones, Iberdrola Fin por 7 millones y France Telecom por 5 millones) y de Deuda Pública del Estado de 53 millones de nominal, con una duración residual media de 5 años.

El importe de activos financieros disponibles para la venta en su apartado pro-memoria evoluciona a la baja en 55.636 miles de euros (-65%) debido a la disminución de las cesiones temporales de deuda por la desinversión de Deuda anteriormente comentada.

La Cartera de Inversión a vencimiento aumenta en 31.244 miles de euros (un 73%) por nuevas inversiones realizadas en 2010 en Deuda Pública.

La inversión crediticia prácticamente se ha mantenido en los mismos importes (aumento de 11.714 miles de euros que supone un +0,8%). Los depósitos a entidades de crédito han disminuido en 17.465 miles de euros (-41%). El crédito a la clientela ha aumentado en 29.179 miles de euros. Por modalidades, la evolución ha sido dispar. La cartera comercial y los arrendamientos financieros han disminuido en 4.863 miles (-7%) y en 3.730 miles (-13%), respectivamente, mientras que el crédito a empresas ha aumentado en 11.993 miles de euros (+3%). La financiación hipotecaria principalmente para adquisición de vivienda, ha aumentado 21.197 miles (+2%) respecto del cierre de 2009.

En el Pasivo del balance, los saldos depositados en el BCE alcanzan 209.052 miles de euros tras caer en el año 165.199 miles de euros (-44%), vencidos en el mes de enero. Dicha financiación ha sido sustituida principalmente por la financiación tomada a la casa matriz que se ha visto incrementada en 156.000 miles de euros (+75%).

Los depósitos de la clientela han disminuido 25.967 miles de euros (3%), debido principalmente a la disminución de las cesiones temporales de activos.

El Patrimonio Neto disminuye 1.832 miles de euros (un 1,5%) como consecuencia principalmente de la evolución en el ejercicio de los Ajustes por Valoración en los Activos financieros disponibles para la venta.

Evolución de la tasa de mora. Se mantiene en parámetros altamente satisfactorios. La tasa de mora se sitúa en diciembre de 2010 en el 2,11% (1,94% en 2009) y la ratio de cobertura alcanza el 89% (108% en 2009), manteniéndose la cobertura genérica en el máximo exigido por el Banco de España (125% de alfa).

Los bienes adjudicados por ejecución de créditos ascienden a 6.059 miles de euros (el 0,36% de los riesgos con clientes) y cuentan con una cobertura del 37%. De las adjudicaciones, únicamente 2 operaciones son daciones en pago y representan en balance 321 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2010 los recursos propios computables ascienden a 134.948 miles de euros y suponen un coeficiente de solvencia del 11,53%.



Estado de solvencia. Ratio de Recursos Propios mínimos. Ratio de morosidad

<u>ESTADO DE SOLVENCIA</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2009</u>	<u>VAR%</u>
Capital	25.411	25.411	-
Prima de emisión	48.595	48.595	-
Reservas (*)	44.546	40.997	8,66%
Deducciones	-178	-147	21,09%
Resultado atribuido	3.630	3.631	-0,03%
Recursos propios básicos	<u>122.004</u>	<u>118.487</u>	<u>2,97%</u>
Corrección ajustes valoración Instr. capital	0	488	-
Corrección de valor por deterioro activos	11.284	11.267	0,15%
Reservas de actualización	1.660	1.660	-
Recursos propios de segunda categoría	<u>12.944</u>	<u>13.415</u>	<u>-3,51%</u>
Total recursos propios computables	<u>134.948</u>	<u>131.902</u>	<u>2,31%</u>
Total recursos propios mínimos	<u>93.634</u>	<u>93.406</u>	<u>0,24%</u>

(*) En 2010 se ha optado por no integrar ni las plusvalías ni las minusvalías de valores representativos de deuda contabilizados por su valor razonable como activos disponibles para la venta, al amparo de la circular 9/2010 del Banco de España, que modifica la circular 3/2008 sobre determinación y control de los recursos propios.

<u>RATIO RECURSOS PROPIOS MINIMOS</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2009</u>
Ratio de recursos propios básicos	10,42%	10,15%
Ratio de recursos propios segunda categoría	1,11%	1,15%
Ratio de recursos propios totales	<u>11,53%</u>	<u>11,30%</u>

<u>RATIO DE MOROSIDAD Y SOLVENCIA</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2009</u>	<u>31/12/2008</u>
Riesgos dudosos	35.463	31.906	17.355
Ratio morosidad	2,11%	1,94%	1,06%
Ratio de cobertura	89%	108%	155%

Donostia-San Sebastián, cuatro de Febrero de 2011.

Bankoa, S.A.
El Consejero Delegado

Kepa J. Egiguren Iriondo

LEGITIMACION DE FIRMA .-Yo **FERMIN LIZARAZU ARAMAYO**,
Notario de San Sebastián, del Ilustre Colegio del País Vasco, **DOY FE** de que la firma
precedente la considero auténtica y perteneciente a **D. KEPA JOSEBA EGIGUREN IRIONDO**
por conocimiento personal de la misma.

San Sebastián, a 04 de febrero de 2011.
LIBRO INDICADOR SECCION 2ª; HOJA Nº:101.-

SELLO DE
LEGITIMACIONES Y
LEGALIZACIONES



FE PÚBLICA
NOTARIAL

NIHIL PRIUS FIDE
A031340705



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Kepa Joseba Egiguren Iriondo".