

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

Madrid, 5 de octubre de 2010

Muy Señores Nuestros,

Adjunto a la presente les remitimos las Condiciones Finales de emisión de las "Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2010-5" rogándoles procedan a su inscripción en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Las presentes Condiciones Finales fueron dadas de alta en el registro de anotaciones en cuenta el pasado 28 de septiembre de 2010. Con fecha 30 de septiembre de 2010 se ha confirmado el rating definitivo de la emisión por Standard & Poor's, AAA, y se ha incorporado a las Condiciones Finales. El resto de documento coincide en todos sus términos con el dado de alta en anotaciones en cuenta el pasado 28 de septiembre de 2010.

Atentamente.

---

**Rafael de Mena Arenas**  
**Director Financiero**

**CONDICIONES FINALES**  
**Banco Popular Español, S.A.**  
**Volumen de la emisión: 1.750.000.000 €**  
**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 para la incorporación de las 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. Asimismo, se incorporan por referencia a las presentes Condiciones Finales las cuentas semestrales auditadas individuales y consolidadas de Banco Popular Español, S.A. correspondientes al primer semestre del ejercicio 2010, que se encuentran depositadas, junto con el Informe de Auditoría del periodo indicado, ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores y en el domicilio social de Banco Popular Español, S.A. y que pueden consultarse tanto en la página web de Banco Popular Español, S.A. ([www.bancopopular.es](http://www.bancopopular.es)) como en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).

## **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 7 de septiembre 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 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 está prevista la existencia de 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:

- Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2010-5
- 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: 1.750.000.000 euros  
Efectivo: 1.743.525.000 euros

6. Importe nominal y efectivo de los valores: Nominal unitario: Euros 50.000  
Precio de Emisión: 99,63%  
Efectivo inicial: Euros 49.815  
Número de valores: 35.000

7. Fecha de emisión: 30 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: 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

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:

- Aaa por Moody's (28/09/10). Definitivo.
- AAA por Standard & Poor's (30/09/10). Definitivo.

*- DISTRIBUCIÓN Y COLOCACIÓN*

18. Colectivo de Potenciales Suscriptores a los que se dirige la emisión. La presente emisión se ha dirigido a los titulares de valores integrantes de las siguientes emisiones:

- Bonos Simples 2007 Serie 1 emitidos por BPE Financiaciones, S.A. y garantizados por Banco Popular Español, S.A. (ISIN: ES0357080144) (en adelante, y junto con la emisión Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2005 mencionada en el siguiente párrafo, los "**Valores**"), por importe de 1.000 millones de euros, emitidos el 8 de febrero de 2007, a un tipo variable de Euribor a 3 meses más un diferencial del 0,075%, con fecha de vencimiento 8 de febrero de 2012. Los Valores fueron colocados entre inversores cualificados españoles y extranjeros y cotizan en AIAF Mercado de Renta Fija.
- Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2005 emitidas por Banco Popular Español, S.A. (ISIN: ES0413790009) (en adelante, y junto con la emisión Bonos Simples 2007 Serie 1 mencionada en el párrafo anterior, los Valores), emitidas el 18 de octubre de 2005, por un importe de 2.500 millones de euros, un cupón fijo del 3%, con fecha de vencimiento 18 de octubre de 2012. Los Valores fueron colocados entre inversores cualificados españoles y extranjeros y cotizan en AIAF Mercado de Renta Fija.

Los titulares de los Valores han tenido la oportunidad de acudir al proceso de canje de los dichos Valores por Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2010-5, de acuerdo con las siguientes condiciones de canje:

- Bonos Simples 2007 Serie 1:
  - precio de canje: 97,703%. Cada Bono Simple 2007 Serie 1 con un valor nominal unitario de 100.000 euros se valorará a efectos del canje en 97.703 euros.
  - relación de canje: 0,980658  
 La relación de canje resulta de dividir (i) el precio de canje de los Bonos Simples 2007 Serie 1 (97,703%), entre (ii) el precio de emisión de las nuevas Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2010-5 (99,63%).  
 Los titulares de Bonos Simples 2007 Serie 1 cuyas ofertas de canje hubiesen resultado aceptadas recibirán nuevas Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2010-5 por un valor nominal agregado que resultará de multiplicar (i) el valor nominal agregado de los Bonos Simples 2007 Serie 1 ofrecidos y aceptados en canje, por (ii) la relación de canje.
- Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2005:
  - precio de canje: 100,787%. Cada Cédula Hipotecaria Banco Popular 2005 con un valor nominal unitario de 100.000 euros se valorará a efectos del canje en 100.787 euros.
  - relación de canje: 1,011613  
 La relación de canje resulta de dividir (i) el precio de canje de las Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2005 (100,787%), entre (ii) el precio de emisión de las nuevas Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2010-5 (99,63%).  
 Los titulares de Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2005 cuyas ofertas de canje hubiesen resultado aceptadas recibirán nuevas Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2010-5 por un valor nominal agregado que resultará de multiplicar (i) el valor nominal agregado de las Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2005 ofrecidas y aceptadas en canje, por (ii) la relación de canje.

Los Valores para los que no se solicite el canje seguirán vivos y en circulación.

A fin de poder participar en el canje, los titulares de los Valores deben ser titulares de Bonos Simples 2007 Serie 1 o Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2005, según corresponda, por un importe nominal agregado mínimo que les permitiese recibir, después de aplicar la relación de canje correspondiente, al menos una Cédula Hipotecaria Banco Popular 2010-5.

Los titulares de los Valores que han solicitado el canje recibirán en efectivo en la Fecha de Canje el importe que no resulte múltiplo de 50.000 euros después de aplicar la ecuación de canje, así como el pago del cupón devengado desde la fecha del último pago de intereses de dichos Valores hasta el día inmediatamente anterior a la fecha de emisión de las Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2010-5.

Adicionalmente, la presente emisión se ha dirigido para su suscripción a inversores cualificados españoles (conforme al Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre) y extranjeros (conforme a la Directiva 2003/71/EC o normativa equivalente) durante un periodo de solicitudes de suscripción para nuevos inversores abierto a continuación del cierre del periodo de recepción de solicitudes de canje.

19. Período de solicitudes de suscripción: El periodo de solicitud de órdenes de canje para los titulares de los Valores se ha extendido desde el día 13 de septiembre hasta las 16:00 horas del 24 de septiembre de 2010. Adicionalmente, el periodo de suscripción para nuevos inversores se ha extendido desde las 10:00 horas hasta las 17:00 horas del día 27 de septiembre de 2010.

Durante el periodo de recepción de solicitud de órdenes de canje, los titulares de los Valores han presentado solicitudes de canje aceptadas por los siguientes importes:

	Importe de los Valores ofrecidos y aceptados en canje (euros)	Importe de las Cédulas Banco Popular 2010-5 a suscribir por los titulares de los Valores (euros)
Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2005	1.053.700.000	1.065.100.000
Bono Simple 2007 Serie 1	328.100.000	321.300.000
<b>Total</b>	<b>1.381.800.000</b>	<b>1.386.400.000</b>

El importe solicitado de Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2010-5 a suscribir por los titulares de los Valores que han solicitado el canje ha ascendido a 1.386.400.000 euros.

El importe solicitado de Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2010-5 a suscribir por nuevos inversores ha ascendido a 363.600.000 euros.

A la vista de lo anterior, el importe final a suscribir de la Emisión ha ascendido a 1.750.000.000 euros.

20. Tramitación de la suscripción: Las solicitudes de canje se han tramitado a través del agente de canje, a cuyos efectos los titulares de los Valores le han remitido las oportunas instrucciones. El agente de canje es Lucid Issuer Services Limited. Las órdenes de suscripción para nuevos inversores se han realizado directamente a través de las Entidades Colocadoras.
21. Procedimiento de adjudicación y colocación de los valores: Los titulares de los Valores han presentado las solicitudes de canje irrevocables durante el período de recepción de solicitudes de canje señalado en el apartado 19 anterior ("*Período de solicitudes de suscripción*") ante el Agente de Canje, a través de las entidades participantes en Iberclear depositarias de los Valores. Una vez presentadas las solicitudes de canje, los depositarios de los Valores respecto de los cuales se han emitido han declarado el bloqueo de los mismos para atender el canje. El día hábil anterior a la Fecha de Emisión de las Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2010-5, dichos depositarios participantes en Iberclear transferirán a la cuenta de valores de Banco Popular en Iberclear, libre de pago, los Valores que hayan resultado canjeados. En la Fecha de Emisión, Banco Popular procederá a canjear los Valores por Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2010-5, que se remitirán por Banco Popular a las entidades participantes en Iberclear para su entrega a los titulares de los Valores cuyas solicitudes de canje hubieran sido aceptadas por Banco Popular. En relación con los nuevos inversores, la adjudicación de las Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2010-5 ha sido discrecional.
22. Fecha de emisión, suscripción y desembolso: 30 de septiembre de 2010.  
Fecha de canje: 30 de septiembre de 2010.
23. Entidades Directoras: N.A.
24. Entidades Aseguradoras: N.A.
25. Entidades Colocadoras: Banco Popular Español, S.A., Credit Suisse Securities (Europe) Limited, J.P. Morgan Securities Ltd., BNP Paribas y Unicredit Bank AG, en relación con las Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2010-5 destinadas a nuevos inversores.
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 existentes en los Estados Unidos.
29. Representación de los inversores: N.A.
30. TAE, TIR para el tomador de los valores: TIR: 4,3314%
31. Interés efectivo previsto para el emisor, teniendo en cuenta los gastos mencionados en el presente punto: TIR: 4,3624%.

Tasas CNMV:	0 euros.
Tasas AIAF:	0,001%: 17.500 euros
Iberclear:	800 euros.
Otros gastos de la emisión <sup>(1)</sup> :	2.369.767 euros.

(1) Incluye gastos de asesoría jurídica y fiscal, comisión de colocación, agente de canje, auditoría y traductores.

### *- 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: 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 18 de febrero de 2010. En el momento de la emisión de estos valores el importe disponible del programa asciende a 9.212,5 millones de euros. Considerando el importe máximo de la presente emisión el programa tendrá un saldo disponible de 7.462.5 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 7 de septiembre 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 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 30 de septiembre de 2010.

Firmado en representación del Emisor:

Rafael de Mena Arenas

Director Financiero