



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

Madrid, 3 de septiembre de 2012

Muy Señores Nuestros,

Adjunto a la presente les remitimos, en formato "PDF", copia de las Condiciones Finales de la emisión de Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2012-3.

Las citadas Condiciones Finales se corresponden en todos sus términos, con las que el 10 de agosto de 2012 fueron admitidas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, con nº registro 64.965.

Se autoriza la difusión del contenido de las presentes Condiciones Finales a través de la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Atentamente.

Iñaki Reyero Arregui
P.P.
Banco Popular Español, S.A.

CONDICIONES FINALES
EMISIÓN DE CÉDULAS HIPOTECARIAS 2012-3 de Banco Popular Español, S.A.
Importe nominal: 50.000.000 de Euros

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 21 de febrero de 2012

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 se complementan con el Folleto Base de Valores de Renta Fija y Estructurados, registrado en la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 21 de febrero de 2012 ("el **Folleto Base**") y deben leerse en conjunto con el mencionado Folleto, con cualquier suplemento que de éste se publique y el Documento de Registro del Emisor inscrito el 20 de septiembre de 2011.

1. PERSONAS RESPONSABLES DE LA INFORMACIÓN

Los valores descritos en estas Condiciones Finales se emiten por Banco Popular Español, S.A., con domicilio social en Madrid, calle Velázquez 34, y C.I.F. número A-28000727 (en adelante, "**Banco Popular**", el "**Emisor**" o la "**Entidad Emisora**").

D. Iñaki Reyero Arregui, en virtud del Acuerdo de Comisión Ejecutiva de Banco Popular de fecha 10 de julio de 2012 y en nombre y representación del Emisor, con domicilio en Calle Velázquez 34, asume la responsabilidad de las informaciones contenidas en estas Condiciones Finales.

D. Iñaki Reyero Arregui 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

2.1 **Emisor:** Banco Popular Español, S.A.

2.2 **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.

El volumen de cédulas hipotecarias emitidas por Banco Popular Español, S.A. no superará el 80% del importe de los capitales no amortizados de los préstamos y créditos hipotecarios de la cartera que reúnan los requisitos establecidos en la sección segunda de la Ley del Mercado Hipotecario deducido, en su caso, el importe de los afectados a bonos o participaciones hipotecarias.

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

Para facilitar la segregación de los créditos y préstamos de la cartera de garantía del resto de los que componen el activo de las entidades emisoras, la Ley del Mercado Hipotecario ha previsto un registro contable especial. En dicho registro se recogerán todos los préstamos y créditos hipotecarios que configuran la garantía de las cédulas y, adicionalmente, se identificarán entre ellos aquellos que cumplan con los requisitos de la Sección II de la Ley del Mercado Hipotecario, pues ello resulta necesario para computar el límite del 80% referido anteriormente.

De conformidad con el artículo 14 de la Ley del Mercado Hipotecario, los tenedores de las cédulas hipotecarias tendrán el carácter de acreedores singularmente privilegiados, con la preferencia que señala el número 3 del artículo 1923 del Código Civil, frente a cualesquiera otros acreedores, con relación a la totalidad de los créditos y préstamos hipotecarios inscritos a favor de Banco Popular Español, S.A. salvo los que sirvan de cobertura para los bonos hipotecarios, y con relación a los activos de sustitución y a los flujos económicos generados por los instrumentos financieros derivados vinculados a las emisiones, si éstos existen.

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

En caso de concurso, los titulares de cédulas hipotecarias gozarán de privilegio especial establecido en el artículo 90.1.1º de la Ley Concursal sobre los préstamos y créditos hipotecarios del Emisor.

Sin perjuicio de lo anterior, se atenderán durante el concurso, de acuerdo con el artículo 84.2.7, como créditos contra la masa, los pagos que correspondan por amortización de capital e intereses de las cédulas emitidas y pendientes de amortización en la fecha de solicitud de concurso, hasta el importe de los ingresos percibidos por el concursado de los préstamos y créditos hipotecarios (Disposición Final decimonovena de la Ley Concursal).

2.3 Naturaleza y denominación de los Valores:

- Naturaleza de los Valores: Cédulas Hipotecarias.
- Denominación de los Valores: Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2012-3.
- Código ISIN: ES0413790207.
- 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.

2.4 Divisa de la emisión: Euros

2.5 Importe nominal y efectivo de la emisión:

- Nominal: 50.000.000,00 de Euros
- Efectivo: 50.000.000,00 de Euros

2.6 Importe nominal y efectivo de los valores:

- Nominal unitario: 100.000,00 Euros
- Precio de Emisión: 100%
- Efectivo inicial: 100.000,00 Euros
- Número de valores: 500

2.7 Fecha de emisión: 6 de agosto de 2012

2.8 Tipo de interés: Variable

(Información adicional sobre el tipo de interés de los valores puede encontrarse en el Epígrafe 2.14 de las presentes condiciones finales)

2.9 Fecha de amortización final y sistema de amortización:

- Amortización final al vencimiento de la Emisión, 6 de agosto de 2018 (la "**Fecha de Vencimiento**").
- Amortización a la par, libre de gastos y comisiones para los tenedores en la Fecha de Vencimiento.

En el caso de que la fecha de amortización a vencimiento no sea Día Hábil, la misma se trasladará al Día Hábil inmediatamente posterior (salvo que dicha fecha correspondiera al mes natural siguiente, en cuyo caso se adelantará al Día Hábil anterior), con el correspondiente ajuste de los intereses debidos.

(Información adicional sobre las condiciones de amortización de los valores puede encontrarse en el epígrafe 2.17 de las presentes condiciones finales)

2.10 Opciones de amortización anticipada:

- **Para el emisor:** 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, 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 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 aptos para servir de cobertura, deducido el importe de bonos o participaciones hipotecarias emitidos anteriormente.

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, esta 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%.

- **Para los tenedores de los valores:** No existen opciones de amortización anticipada por parte de los tenedores de los valores.

2.11 Admisión a cotización de los valores: AIAF Mercado de Renta Fija. No existe Entidad de Liquidez.

2.12 Representación de los valores: Anotaciones en cuenta cuyo registro contable será gestionado por la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (IBERCLEAR), sita en Plaza de la Lealtad nº. 28014. Madrid, junto con sus entidades participantes.

- TIPO DE INTERÉS Y AMORTIZACIÓN

2.13 Tipo de interés fijo: No aplicable.

2.14 Tipo de interés variable: El tipo de interés nominal aplicable en cada Periodo de Devengo se determinará mediante la suma de: (i) el tipo de interés de referencia Euribor 6 meses y (ii) un diferencial, el 4,200%, que se mantendrá constante durante toda la vida de la emisión. Pagadero semestralmente.

Nombre y descripción del subyacente en el que se basa: Se entiende por EURIBOR el tipo de referencia del Mercado Monetario del Euro que resulte de aplicación de la convención vigente en cada momento bajo el patrocinio de la FBE (Fédération Bancaire de l'Union Européenne) y la ACI (Financial Market Association).

Página de referencia o fuente de referencia para el subyacente: El Euribor a seis meses señalado anteriormente; será el publicado en la página "Euribor01", suministrada por Reuters, o en cualquier otra página que pudiera sustituirla en el futuro, a las 11 horas de los dos días hábiles inmediatamente anteriores al inicio de cada Periodo de Devengo ("Fecha de Determinación").

Si dicha página (o cualquiera que la sustituya en un futuro) no estuviera disponible, se tomará como "pantalla relevante" por este orden, las páginas de información electrónica que ofrezcan los tipos Euribor (publicados por British Bankers Association) de Telerate, Bloomberg, o cualquiera que sea práctica de mercado para reflejar el mercado interbancario del euro.

En el caso de supuestos de interrupción del mercado de cotización del activo subyacente, se estará a lo dispuesto en el apartado 4.7.3. del Folleto Base de Valores de Renta Fija y Estructurados de Banco Popular Español, S.A., inscrito en los registros oficiales de la CNMV el 21 de febrero de 2012.

Fórmula de cálculo:

La fórmula de cálculo de los intereses será la siguiente:

$$C = (N * i * d) / (360 * 100)$$

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 devengo de intereses y la fecha de pago del cupón correspondiente, computándose tales días de acuerdo con la Base establecida y teniendo en cuenta la convención de días hábiles aplicable.

Base = Actual/360

Fecha y pago de los cupones: Los intereses se abonarán semestralmente, el 6 de agosto y el 6 de febrero de cada año, desde el 6 de febrero de 2013, hasta el 6 de agosto de 2018, ambos inclusive. El último cupón se pagará coincidiendo con el vencimiento de la emisión. En el caso de que el día del pago del cupón no sea un Día Hábil, el pago del mismo se trasladará al Día Hábil inmediatamente posterior (salvo que dicha fecha correspondiera al mes natural siguiente, en cuyo caso se adelantará al Día Hábil anterior), con el correspondiente ajuste de los intereses debidos.

El abono de los cupones a los tenedores de las cédulas hipotecarias se realizará mediante abono en cuenta, a través de entidades participantes en Iberclear en cuyos registros aparezcan los inversores como titulares de los valores.

2.15 Tipo de interés referenciado a un índice: No aplicable.

2.16 Cupón cero: No aplicable.

2.17 Amortización de los valores

- Fecha de Amortización a vencimiento: 6 de agosto de 2018.
- Precio: 100% (a la par), libre de gastos para los tenedores de los valores.
- Amortización anticipada por el Emisor: Existe la opción de amortización anticipada por parte del Emisor referida en el epígrafe 2.10 anterior, así como en cualesquiera otros casos establecidos en la legislación vigente en cada momento.
- Amortización anticipada por el tenedor: No aplicable.

- RATING

2.18 **Rating de la Emisión:** Con fecha 24 de julio de 2012, Moody's Investor Services España, S.A. ha otorgado una calificación provisional de "A3". La calificación definitiva será otorgada, como máximo, en los tres días siguientes a la fecha del desembolso

La agencia de calificación mencionada anteriormente ha sido registrada en la European Securities and Markets Authority (ESMA) de acuerdo con lo previsto en el reglamento (CE) número 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de Septiembre de 2009, sobre las agencias de calificación crediticia.

- DISTRIBUCIÓN Y COLOCACIÓN

2.19 **Colectivo de Potenciales Suscriptores a los que se dirige la emisión:** La emisión será suscrita en su totalidad por el Banco Europeo de Inversiones (BEI).

2.20 **Período de solicitudes de suscripción:** hasta el 27 de julio de 2012.

2.21 **Tramitación de la suscripción:** Directamente a través de la entidad colocadora.

2.22 **Procedimiento de adjudicación y colocación de los valores:** N/A.

2.23 **Fecha de emisión y desembolso:** 6 de agosto de 2012

2.24 **Entidades Directoras:** N.A.

2.25 **Entidades Aseguradoras:** N.A.

2.26 **Entidades Colocadoras:** Banco Popular Español, S.A.

2.27 **Entidades Coordinadoras:** N.A.

2.28 **Restricciones a la libre circulación de los valores:** No existen restricciones a la libre circulación de los valores emitidos.

2.29 **Representación de los inversores:** N.A.

2.30 **TAE, TIR para el tomador de los valores:** 5,053%

2.31 **Interés efectivo previsto para el Emisor:** 5,052%

Para los cálculos de la TIR y del interés efectivo previsto para el Emisor incluidos en los apartados anteriores, se ha tomado el Euribor 6M correspondiente al 24 de julio de 2012 (0,721 %) y se ha supuesto que el mismo permanece constante durante toda la vida de la emisión.

2.32 **Gastos:** Considerando los gastos que se detallan a continuación:

	En Euros
1) Iberclear	590,00
2) Gastos CNMV	1.500,00
3) Gastos AIAF Mercado de Renta Fija	500,00
TOTAL	2.590,00

- Gastos AIAF: 0,001% sobre el importe admitido a cotización (con un máximo de 55.000 €)
- Gastos CNMV: 0,003% sobre el importe admitido a cotización (con un máximo de 9.840,27 €)

- INFORMACIÓN OPERATIVA DE LOS VALORES

2.33 **Agente de Pagos:** Banco Popular Español, S.A.

2.34 **Calendario relevante para el pago de los flujos establecidos en la emisión:** TARGET 2

- SALDO DISPUESTO Y DISPONIBLE

La presente emisión se realiza con cargo al Programa de Emisión de Valores de Renta Fija y Estructurados inscrito en la CNMV con fecha 21 de febrero de 2012, cuyo saldo vivo máximo asciende a 12.000 millones de euros. En el momento de la emisión de estos valores el importe disponible del programa asciende a 11.100 millones de euros. El límite disponible de emisión al amparo del Folleto Base una vez realizada la presente emisión, será de 11.050 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 realización de la presente emisión, son los que se enuncian a continuación:

- Acuerdo de la Junta General de Accionistas y Acuerdo del Consejo de Administración de Banco Popular de 11 de junio de 2012.
- Acuerdo de la Comisión Ejecutiva de Banco Popular de 17 de julio de 2012.

No está prevista la constitución de un sindicato para los tenedores de las cédulas.

4. ACUERDOS DE ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN

Se solicita la admisión a negociación de los valores descritos en las presentes "Condiciones Finales" en 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 llevanza, liquidación y compensación de los Valores se realizará a través de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A, Unipersonal (IBERCLEAR).

5. LEGISLACIÓN APLICABLE

Los valores se emitirán de conformidad con la legislación española, y en particular de acuerdo con la Ley 24/1988 de 28 de julio, del Mercado de Valores, y de acuerdo con aquellas otras normativas que la hayan desarrollado.

Las emisiones de Cédulas Hipotecarias se sujetarán además a lo establecido en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, modificada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre y en el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo de regulación del mercado hipotecario y financiero.

Estas Condiciones Finales están visadas en todas sus páginas y firmadas en Madrid, a 25 de julio de 2012.

Banco Popular Español, S.A.

P.p.

D. Iñaki Reyero Arregui