

**COMISIÓN NACIONAL DEL  
MERCADO DE VALORES  
División de Mercados Primarios.**

Paseo de la Castellana, 19  
28046 MADRID

Madrid, 29 de julio de 2009

Muy Señores Nuestros,

Adjunto a la presente les remitimos, en soporte informático y formato "PDF", copia de las "Condiciones Finales" de la emisión de Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2009-4".

Las citadas Condiciones Finales se corresponden en todos sus términos, con las que el 28 de julio de 2009 fueron admitidas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

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.

Ernesto Rey Rey  
Por poder.

**CONDICIONES FINALES**  
**Banco Popular Español, S.A.**  
**Importe de la emisión: 200.000.000 €**  
**Emitida bajo el Folleto Base de Banco Popular Español, inscrito en los Registros Oficiales**  
**de la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 3 de febrero de 2009**

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

Las presentes Condiciones Finales complementan el Folleto Base registrado en la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 3 de febrero de 2009 y deben leerse en conjunto con el mencionado Folleto así como con la información relativa al Emisor, contenida en el Documento de Registro elaborado según el Anexo I del Reglamento nº 809/2004 e inscrito en el registro oficial de la CNMV con fecha 16 de junio de 2009.

## **1. PERSONAS RESPONSABLES DE LA INFORMACIÓN**

Los Valores descritos en estas Condiciones Finales se emiten por Banco Popular Español, S.A., con domicilio social en Madrid, calle Velázquez 34, y C.I.F. número A-000727 (en adelante, el "**Emisor**").

D. Ernesto Rey Rey, en virtud del Acuerdo de Comisión Ejecutiva del Emisor de fecha 25 de junio de 2009 y en nombre y representación del Emisor, con domicilio en Calle Velázquez nº 34, asume la responsabilidad de las informaciones contenidas en estas Condiciones Finales y acuerda las condiciones de la presente Emisión.

D. Ernesto Rey Rey, asegura que, tras comportarse con una diligencia razonable de que así es, las informaciones contenidas en estas Condiciones Finales son, según su conocimiento, conformes a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

## **2. DESCRIPCIÓN, CLASE Y CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES**

### *- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES*

1. Emisor: Banco Popular Español S.A.
2. Garante y naturaleza de la garantía:

El capital y los intereses (ordinarios y de demora) de las emisiones de cédulas hipotecarias están especialmente garantizados, sin necesidad de inscripción registral, por todas las hipotecas que en cualquier tiempo consten inscritas a favor del Emisor y no estén afectas a emisión de bonos hipotecarios, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial del mismo 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 Emisor.

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 el Emisor no superará el 80% del importe de los capitales no amortizados de los créditos hipotecarios de la cartera aptos para servir de cobertura.

Los préstamos hipotecarios que sirven de cobertura, a efectos del límite legal, a las emisiones de cédulas hipotecarias están garantizados con rango de primera hipoteca sobre el pleno dominio de la totalidad de la finca. 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 del Mercado Hipotecario.

Los bienes inmuebles por naturaleza sobre los que recaen las hipotecas de los préstamos que servirán de garantía, a efectos del límite legal, 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 artículo 8 del 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 hipotecarios inscritos a favor del Emisor salvo lo que sirva 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 activos líquidos de sustitución. Tampoco tiene asociado ningún instrumento financiero derivado.

En caso de concurso, los titulares de cédulas hipotecarias gozarán de privilegio especial de cobro sobre los créditos hipotecarios del Emisor de conformidad con el artículo 90.1.1º de la Ley Concursal.

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.

3. Naturaleza y denominación de los Valores:

- Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2009-4
- Código ISIN: ES0413790066

4. Divisa de la emisión: Euros

5. Importe nominal y efectivo de la emisión: Nominal: Euros 200.000.000  
Efectivo: Euros 200.000.000

6. Importe nominal y efectivo de los valores: Nominal unitario: Euros 50.000  
Precio de Emisión: 100,00%  
Efectivo inicial: Euros 200.000.000  
Número de valores: 4.000

7. Fecha de emisión: 15 de julio de 2009

8. Tipo de interés: Variable referenciado a Euribor a 3 meses.

*(Información adicional sobre el tipo de interés de valores los puede encontrarse en el Epígrafe 14 de las presentes Condiciones Finales)*

9. Fecha de amortización final y sistema de amortización: 14 de julio de 2017 (la "**Fecha de Vencimiento**").

A la par al vencimiento.

10. Opciones de amortización anticipada:

Las Cédulas deberán ser amortizadas por el Emisor de forma total y definitiva en la Fecha de Vencimiento. Las Cédulas no podrán ser canceladas anticipadamente ni por el Emisor ni por sus tenedores, a excepción de los supuestos de cancelación anticipada legalmente establecidos. De acuerdo con la Ley del Mercado Hipotecario, el volumen de las cédulas hipotecarias emitidas y no vencidas por el Emisor no podrá superar el

80 por 100 de una base de cómputo formada por la suma de los capitales no amortizados de todos los créditos hipotecarios de la cartera del Emisor, aptos para servir de cobertura.

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%.

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

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

12. Representación de los valores: Anotaciones en Cuenta gestionadas por Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, IBERCLEAR, sita en Plaza de la Lealtad nº1. 28014. Madrid

#### *- TIPO DE INTERÉS Y AMORTIZACIÓN*

13. Tipo de interés fijo: N.A.

14. Tipo de interés variable: Euribor a 3 meses más 150 puntos básicos (1,50%)

- **Euribor a 3 meses:** 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 11h00 (a.m. hora de Bruselas) del segundo Día Hábil previo a la fecha de inicio del período de interés relevante (la "**Fecha de Determinación**") en la pantalla Reuters EURIBOR01 o cualquier otra página que la sustituya.

En el caso en que, para un determinado período de interés, el tipo Euribor a 3 meses no hubiera sido publicado por la publicación prevista en el párrafo anterior a las 11h00 (a.m. hora de Bruselas) de la Fecha de Determinación, el tipo sustitutivo se determinará por el Emisor solicitando a Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA), Banco Santander, Caja Madrid y JP Morgan, que le coticen el tipo que cada uno de ellos ofrece para depósitos a tres meses en euros, por un importe similar al del nominal de las Cédulas aproximadamente a las 11.00 horas (a.m. hora de Bruselas) de la Fecha de Determinación. Si le fueren ofrecidas dos o más cotizaciones, el tipo sustitutivo será la media aritmética de dichas cotizaciones.

Si no se obtuvieren al menos dos cotizaciones, el tipo aplicable al Período de Interés en cuestión será la media aritmética de los tipos ofrecidos para préstamos en euros, por un importe similar al del nominal de la presente Emisión y por una duración de tres meses, por otras entidades de crédito de primer orden de la zona euro, distintas de las anteriores, elegidas por el Emisor, aproximadamente a las 11.00 horas (a.m. hora de Bruselas) de la Fecha de Determinación.

No obstante lo anterior, en caso de que resultara imposible determinar el tipo Euribor a 3 meses o (según el caso) una media aritmética de conformidad con las disposiciones anteriores, se aplicará como tipo de referencia el mismo tipo aplicado durante el Período de Interés inmediato anterior.

Si se trata del primer Período de Interés, el tipo de referencia será determinado en función del último EURIBOR a 3 meses que aparezca en la pantalla designada EURIBOR01 en Reuters (o aquella pantalla que reemplace a dicha página en ese servicio, o aquél otro servicio identificado como proveedor de información a los efectos de mostrar tipos comparables).

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

Las definiciones relativas al tipo Euribor a tres meses aprobadas por la Federación Bancaria de la Unión Europea (FBE) y de la Asociación Cambista Internacional (ACI) que fueran eventualmente complementarias a la presente, podrán ser aplicadas por el Emisor.

- **Evolución reciente del subyacente:** (Fuente: Página euribor, Reuters)

22/06/09	1,215
23/06/09	1,206
24/06/09	1,195
25/06/09	1,145
26/06/09	1,120
29/06/09	1,108
30/06/09	1,099
01/07/09	1,085
02/07/09	1,072
03/07/09	1,059

- **Fecha de inicio de devengo de los intereses:** Fecha de Desembolso.
- **Base de cálculo:** Act/360, ajustada.
- **Periodo de interés:** cada periodo de tres meses desde cada Fecha de Pago de intereses (inclusive) hasta la Fecha de Pago de intereses inmediatamente siguiente (excluida). El primer Periodo de Interés se iniciará en la Fecha de Desembolso. El último Periodo 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 15 de octubre, 15 de enero, 15 de abril y 15 de julio de cada año (las **'Fechas de Pago de intereses'**), siendo el pago del primer cupón de intereses ordinarios el 15 de octubre de 2009 y el pago del último cupón el 14 de julio de 2017, 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, excepcionalmente el pago del último cupón se ha adelantado un día, coincidiendo con la Fecha de Vencimiento, para evitar su coincidencia con un día inhábil.
- **Cálculo de la liquidación de intereses:** El importe a pagar por intereses para cada Periodo de Interés se calculará aplicando la siguiente fórmula:

$$C = N * i * d / 36.000$$

Donde,

C = importe bruto del cupón periódico, equivalente a los intereses ordinarios

N = valor nominal de las Cédulas en cada momento

d = número exacto de días transcurridos

i = tipo de interés aplicable

- **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 1 mes, recalculándose ("rollover") dicho tipo, de ser necesario, a la expiración de cada periodo de un mes.

Se entenderá por Euribor a 1 mes el tipo anual interbancario ofrecido para depósitos a un mes en euros, calculado por la Federación Bancaria de la Unión Europea, y publicado a las 11h00 (a.m. hora de Bruselas) del segundo Día Hábil previo a la fecha en que debió realizarse el pago respecto del que se ha incurrido en mora (o a la fecha de inicio de cada nuevo periodo mensual) en la pantalla Reuters 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 en los cuatro párrafos finales de la definición de Euribor a 3 meses cambiando las referencias a periodos de tres meses por periodos de un mes.

15. Cupón cero: N.A.

16. Amortización de los valores

- Fecha de Amortización a vencimiento: 14 de julio de 2017.

- *RATING*

17. Rating de la Emisión: AAA por Fitch Rating.

#### - DISTRIBUCIÓN Y COLOCACIÓN

18. Colectivo de Potenciales Suscriptores a los que se dirige la emisión: Colocación privada al Banco Europeo de Inversiones (el "BEI").
19. Período de solicitudes de suscripción: 9 de julio de 2009.
20. Tramitación de la suscripción: Directamente a través del Emisor.
21. Procedimiento de adjudicación y colocación de los Valores: A la medida.
22. Fecha de emisión, suscripción y desembolso: 15 de julio de 2009.
23. Entidades Directoras: N.A.
24. Entidades Aseguradoras: N.A.
25. Entidades Colocadoras: Banco Popular Español, S.A.
26. Entidades Coordinadoras: N.A.
27. Entidades de Contrapartida y Obligaciones de Liquidez: N.A.
28. Restricciones de venta o a la libre transmisibilidad de los valores: No existen restricciones a la libre transmisibilidad de los valores.
29. Representación de los inversores: N.A.
30. TAE, TIR para el tomador de los valores TIR: 2,6199%
31. Interés efectivo previsto para el Emisor TIR: 2,6214%

*(Cálculo aproximado de la TIR, estimando un tipo de interés de 2,56% para todos los periodos de interés, resultado del euribor a tres meses publicado el día 3 de julio de 2009 (1,059) más 150 puntos básicos)*

Gastos por cuenta del Emisor:

- CNMV: 0€
- AIAF: 1.000€
- IBERCLEAR: 580€
- Abogados: 17.000€
- Notaría: 100 €

Total Gastos de la Emisión: 18.680€

#### - INFORMACIÓN OPERATIVA DE LOS VALORES

32. Agente de Pagos: Banco Popular Español, S.A.
33. Calendario relevante para el pago de los flujos establecidos en la emisión: Se entenderá por "Día Hábil" a los efectos de estas Condiciones Finales el que se fije en cada momento por el Banco Central Europeo para el funcionamiento del sistema TARGET2 (Trans-European Automated Real-Time Gross-Settlement Express Transfer System).

#### - SALDO DISPUESTO Y DISPONIBLE

34. La presente emisión se ha realizado dentro del límite de 12.000 millones de euros amparados por el Folleto Base de emisión de renta fija del Emisor, inscrito en la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 3 de febrero de 2009. Este folleto Base fue registrado por importe de 8.000 millones de euros y ampliado a 12.000 millones de euros con fecha 2 de junio de 2009. En el momento de la emisión de estos valores, el importe disponible del programa asciende a 5.120,2 millones de euros. Considerando el importe de la presente emisión, el programa tendrá un saldo disponible de 4.920,2 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 del Emisor de 30 de mayo de 2007.
- Acuerdo del Consejo de Administración del Emisor de 30 de mayo de 2007.
- Acuerdo de la Comisión Ejecutiva del Emisor de 25 de junio de 2009.

### **4. ACUERDOS DE ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN**

Se ha solicitado la admisión a negociación de los valores descritos en las presentes Condiciones Finales a AIAF mercado de Renta Fija y se prevé su cotización en un plazo inferior a 30 días desde la fecha de desembolso.

Las presentes Condiciones Finales incluyen la información necesaria para la admisión a cotización de los valores en el mercado mencionados anteriormente.

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

Firmado en representación del Emisor:

Ernesto Rey Rey  
Director Financiero