



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

Madrid, 7 de noviembre 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 2012-5.

Las citadas Condiciones Finales se corresponden en todos sus términos con las que el 6 de noviembre de 2012 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.

Iñaki Reyero Arregui
Banco Popular Español, S.A.

CONDICIONES FINALES

Banco Popular Español, S.A.

Volumen de la emisión: 1.850.000.000€

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 21 de febrero de 2012

Las siguientes Condiciones Finales incluyen las características de los valores descritos en ellas.

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 11 de octubre de 2012.

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 9 de octubre de 2012 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. Iñaki Reyero Arregui declara que, tras comportarse con una diligencia razonable de que así es, las informaciones contenidas en estas Condiciones Finales son, según su conocimiento, conformes a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

2. DESCRIPCIÓN, CLASE Y CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES EMITIDOS

- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

1. Emisor: Banco Popular 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 de Banco Popular Español, S.A. y no estén afectas a emisión de bonos hipotecarios y, si existen, por los activos de sustitución y los flujos generados por los instrumentos financieros derivados vinculados a cada emisión, todo ello de conformidad con lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, modificada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, de Regulación del Mercado Hipotecario (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 (el "**Reglamento del Mercado Hipotecario**"), sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial universal 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 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.

Las cédulas hipotecarias podrán estar respaldadas hasta un límite del 5% del principal emitido, por los activos de sustitución enumerados en el apartado 2 del artículo 17 de la Ley del Mercado Hipotecario.

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

Los bienes inmuebles por naturaleza sobre los que recaen las hipotecas de los préstamos que servirán de cobertura a las emisiones de cédulas hipotecarias habrán sido tasados con anterioridad a la emisión de los títulos, y habrán sido asegurados en las condiciones que establece el Reglamento del Mercado Hipotecario.

En la cartera de créditos y préstamos hipotecarios que sirve de garantía a las cédulas hipotecarias no se incluyen los préstamos o créditos que se hubieran afectado a una emisión de bonos hipotecarios o que hayan sido objeto de participaciones hipotecarias.

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

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

Para esta emisión no existen ni activos líquidos de sustitución, ni instrumentos financieros derivados.

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

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

3. Naturaleza y denominación de los Valores:

- Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2012-5.
- Código ISIN: ES0413790223.
- Fungibilidad: Existe la posibilidad de emitir posteriormente una o varias emisiones fungibles con la presente emisión. A tales efectos y con ocasión de la puesta en circulación de una nueva emisión de valores fungible con otra u otras anteriores de valores de igual clase, en sus respectivas Condiciones Finales o Folleto informativo se hará constar la relación de las emisiones anteriores con las que la nueva resulta fungible.

4. Divisa de la emisión: Euros

5. Importe nominal y efectivo de la emisión: Nominal: Euros 1.850.000.000
Efectivo: Euros 1.850.000.000

6. Importe nominal y efectivo de los valores: Nominal unitario: Euros 100.000
Precio de Emisión: 100,00
Efectivo inicial: Euros 100.000
Número de valores: 18.500

7. Fecha de emisión: 22 de octubre de 2012

8. Tipo de interés: Variable

(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: 22 de abril de 2016

A la par al vencimiento, libre de gastos y comisiones para los tenedores en la fecha de vencimiento

10. Opciones de amortización anticipada:

Para el emisor: Las Cédulas podrán ser canceladas anticipadamente por el Emisor semanalmente desde la fecha de desembolso, así como en 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: El tenedor no cuenta con la opción de cancelación anticipada de las Cédulas.

11. Admisión a cotización de los valores: Se solicita la admisión a negociación en AIAF Mercado de Renta Fija. No existe Entidad de Liquidez.

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

- TIPO DE INTERÉS Y AMORTIZACIÓN

13. **Tipo de interés variable:** Euribor 6 meses+ 250 pb, sin que en ningún caso supere el 5%. En tal supuesto, el tipo aplicable será el 5%.

- **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.

- **Tipo de interés aplicable al primer cupón:** Será el tipo calculado a las 11 horas del 18 de octubre de 2012 (0,409%).
- **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 de inicio de devengo de intereses:** 22 de octubre de 2012
- **Fechas de pago de los cupones:** Los intereses se abonarán semestralmente, el 22 abril y el 22 de octubre de cada año, desde el 22 de abril de 2013, hasta el 22 de abril de 2016, 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.

14. Tipo de interés fijo: No aplicable.

15. Cupón cero: No aplicable.

16. Amortización de los valores

- Fecha de Amortización a vencimiento: 22 de abril de 2016.
- Precio: 100%

- *RATING*

17. Rating de la Emisión: Con fecha 11 de octubre de 2012, Moody's Investor Services España, S.A. ha asignado como calificación provisional "A3", en perspectiva negativa, a la emisión de Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2012-5.

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*

18. Colectivo de Potenciales Suscriptores a los que se dirige la emisión: Inversores cualificados (Conforme a la Directiva 2003/71/CE).

19. Período de solicitudes de suscripción: Desde las 10.00 horas de Madrid del día 15 de octubre de 2012 hasta las 14.00 horas de Madrid del mismo día.

20. Tramitación de la suscripción: Directamente a través de las entidades colocadoras.

21. Procedimiento de adjudicación y colocación de los valores: Discrecional

22. Fecha de emisión y desembolso: 22 de octubre de 2012

23. Entidades Directoras: N.A.

24. Entidades Aseguradoras: N.A.

25. Entidades Colocadoras:

Entidad Colocadora	Importe nominal colocado (euros)
Banco Popular Español, S.A.	1.850.000.000

26. Entidades Coordinadoras: N.A.

27. Entidades de Contrapartida y Obligaciones de Liquidez: N.A.

28. Restricciones de venta o a la libre transmisibilidad de los valores: No existen restricciones a la libre transmisibilidad de los valores, sin perjuicio de las restricciones a la venta existentes en los Estados Unidos y en aquellas jurisdicciones donde se vayan a colocar los valores.

29. Representación de los inversores: N.A.

30. TAE, TIR para el tomador de los valores. TIR: 2,9711%

31. Interés efectivo previsto para el Emisor TIR: 2,9723%

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 18 de octubre de 2012 (0,409 %) y se ha supuesto que el mismo permanece constante durante toda la vida de la emisión.

32. Gastos: CNMV: 0,003% sobre el importe admitido a cotización, con un máximo de 9.840,27€; 0€
AIAF: 0,001% sobre el importe admitido a cotización con un máximo de 55.000€; 18.500€
IBERCLEAR: 590€
Gastos de calificación crediticia, legales y otros: 50.000€
Total Gastos de la Emisión: 0,003735% (69.090,00€)

- INFORMACIÓN OPERATIVA DE LOS VALORES

33. Agente de Pagos: Banco Popular Español, S.A.

34. Calendario relevante para el pago de los flujos establecidos en la emisión: TARGET 2

- SALDO DISPUESTO Y DISPONIBLE

35. La presente emisión se ha realizado dentro del límite de 12.000 millones de euros amparados por el Folleto Base de Valores de Renta Fija y Estructurados de Banco Popular Español, S.A. registrado en la CNMV con fecha 21 de febrero de 2012. En el momento de la emisión de estos valores el importe disponible del programa asciende a 10.450 millones de euros. El límite disponible de emisión al amparo de dicho Folleto Base una vez realizada la presente Emisión, será de 8.600 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 11 de junio de 2012.
- Acuerdo del Consejo de Administración de Banco Popular de 11 de junio de 2012.
- Acuerdo de la Comisión Ejecutiva de Banco Popular de 9 de octubre de 2012.
- No se constituirá sindicato de cedulistas.

4. ACUERDOS DE ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN

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

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

La liquidación se realizará a través de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A, (IBERCLEAR).

Estas Condiciones Finales están visadas en todas sus páginas y firmadas en Madrid, a 18 de octubre de 2012.

Firmado en representación del Emisor:

Iñaki Reyero Arregui

P.P