

Madrid, 10 de marzo de 2009

**COMISIÓN NACIONAL DEL  
MERCADO DE VALORES**  
**División de**  
**Mercados Primarios.**  
Paseo de la Castellana, 19.  
MADRID

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 2009-1".

El citado documento se corresponde en todos sus términos, con el que ha sido inscrito en sus Registros Oficiales.

Se autoriza la difusión del contenido de las presentes Condiciones Finales de la emisión de "Cédulas Hipotecarias Banco Popular 2009-1" a través de la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Atentamente.

**Ernesto Rey Rey**  
**Director Financiero**

## **CONDICIONES FINALES**

**Banco Popular Español, S.A.**

**Volumen de la emisión: 563.800.000 €**

**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 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 3 de febrero de 2009 y deben leerse en conjunto con el mencionado Folleto así como con la información relativa al Emisor, con Documento de Registro elaborado según el Anexo I del Reglamento nº 809/2004 e inscrito en el registro oficial de la CNMV con fecha 13 de mayo 2008.

### **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-287000727 (en adelante, el "Emisor" o la "Entidad Emisora").

D. Ernesto Rey Rey, actuando como Director Financiero, en virtud del Acuerdo de Comisión Ejecutiva de Banco Popular de fecha 3 de febrero 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.

D. Ernesto Rey Rey 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 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, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial de la misma 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 y en el Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, modificado por el Real Decreto 1289/1991, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial del mismo.

Los préstamos hipotecarios que sirven de cobertura a las emisiones de cédulas hipotecarias están garantizados con primera hipoteca sobre el pleno dominio. 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 Hipotecario.

Los préstamos garantizados que servirán de cobertura a las emisiones de cédulas hipotecarias no excederán de los límites establecidos en la Ley 2/1981 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 créditos hipotecarios de cartera aptos para servir de cobertura.

Las cédulas hipotecarias podrán estar respaldadas hasta un límite del 5% del principal emitido, por los activos de sustitución enumerados en el artículo 17 de la Ley 2/1281, de 25 de marzo, en su redacción por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre.

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 artículo 30 del Real Decreto 685/1982 de 17 de Marzo.

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 41/2007 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 2/1981, pues ello resulta necesario para computar el límite del 80% referido anteriormente.

La nueva normativa también ha recogido la posibilidad de incluir activos líquidos de sustitución en la cartera de la emisión, que contribuye a cubrir el riesgo de liquidez ante un eventual concurso.

De conformidad con el artículo 14 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, 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 de Banco Popular Español, S.A. 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.

La presente emisión tiene asociado un instrumento financiero derivado para cubrir el riesgo de tipo de interés del emisor. Se trata de un swap contratado con el banco Société Générale por un plazo de tres años y de importe 563.800.000 euros. El swap transforma el cupón fijo que paga el emisor en un coste variable referenciado a euribor 12 meses más un spread. El swap tiene pagos anuales coincidiendo con las fechas de pago de cupón de las cédulas.

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 y si existen de los activos de sustitución que respalden las cédulas (Disposición Final decimonovena de la Ley Concursal)

3. Naturaleza y denominación de los Valores:

- Cédulas Hipotecarias 2009-1
- Código ISIN: ES0413790033

4. Divisa de la emisión: Euros

5. Importe nominal y efectivo de la emisión: Nominal: Euros 563.800.000  
Efectivo: Euros 563.884.570

6. Importe nominal y efectivo de los valores: Nominal unitario: Euros 100.000  
Precio de Emisión: 100,015%  
Efectivo inicial: Euros 100.015  
Número de valores: 5.638

7. Fecha de emisión: 17 de febrero de 2009

8. Tipo de interés Fijo

*(Información adicional sobre el tipo de interés de valores los puede encontrarse en el Epígrafe 13 de las presentes condiciones finales)*

9. Fecha de amortización final y sistema de amortización: 17 de febrero de 2012  
A la par al vencimiento

10. Opciones de amortización anticipada:

Las cédulas hipotecarias 2009-1 no podrán ser canceladas anticipadamente ni por el Emisor ni por sus tenedores, a excepción de los supuestos de cancelación anticipada legalmente establecidos. El volumen de las cédulas hipotecarias emitidas y no vencidas por Banco Popular 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 Banco, aptos para servir de cobertura.

En el caso de superar dicho límite, el Banco podrá proceder a la amortización de cédulas hipotecarias hasta el importe excedido de acuerdo con lo que determina el artículo 60 del Real Decreto 685/1982, modificado por el Real Decreto 1289/1991. 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 de Banco Popular hasta reestablecer el límite máximo legal del 80%.

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: 3,50%
- Base de cálculo para el devengo de intereses: Act/Act
  - Fecha de inicio de devengo de intereses: 17 de febrero de 2009
  - Fechas de pago de los cupones: anual, desde 17/02/2010 hasta el 17/02/2012 ambos incluidos. Si un día de pago de cupón o principal fuese festivo, se abonará el siguiente día hábil, salvo que éste fuese el primero del mes siguiente, en cuyo caso se abonará el día hábil inmediatamente anterior. Los intereses se devengarán desde la fecha de emisión.
14. Tipo de interés variable: N.A.
15. Cupón cero: N.A.
16. Amortización de los valores
- Fecha de Amortización a vencimiento: 17 de febrero de 2012.

#### *- RATING*

17. Rating de la Emisión: AAA por Fitch Ratings (definitivo).

#### *- 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: 30 de enero de 2009
20. Tramitación de la suscripción: Directamente a través de las entidad emisora
21. Procedimiento de adjudicación y colocación de los valores: Discrecional
22. Fecha de emisión, suscripción y desembolso: 17 de febrero 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: 3,495%  
31. Interés efectivo previsto para el Emisor TIR: 3,498%
- Gastos CNMV: 9.550,87€  
AIAF: 5.638€  
IBERCLEAR: 90€
- Total Gastos de la Emisión: 0,0027 % (15.278,87€)

*- INFORMACIÓN OPERATIVA DE LOS VALORES*

32. Agente de Pagos: Banco Popular  
33. Calendario relevante para el pago de los flujos establecidos en la emisión: TARGET

*- SALDO DISPUESTO Y DISPONIBLE*

34. Los presentes valores se emiten bajo 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. El importe máximo de emisión del programa es de 8.000.000.000 euros. En el momento de la la emisión de estos valores está disponible el saldo total del programa. Después de la emisión quedará disponible 7.436.200.000 euros para próximas emisiones.

### **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 30 de mayo de 2007.
- Acuerdo del Consejo de Administración de Banco Popular de 30 de mayo de 2007.
- Acuerdo de la Comisión Ejecutiva de Banco Popular Español, S.A. de 3 de febrero de 2009.

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.

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

Firmado en representación del Emisor:

Ernesto Rey Rey  
Director Financiero