



D. José Antonio Soler Ramos, en nombre y representación de BANCO SANTANDER, S.A., entidad con domicilio social en Santander, Paseo de Pereda 9-12 y C.I.F. A-39000013, debidamente facultado al efecto,

CERTIFICA:

Que el documento en soporte informático adjunto a la presente contiene el texto de la Nota de Valores relativa a la “25ª EMISIÓN DE CÉDULAS HIPOTECARIAS FUNGIBLE CON LA 21ª EMISIÓN DE CÉDULAS HIPOTECARIAS DE BANCO SANTANDER, S.A.” para su puesta a disposición del público en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV). El contenido del citado soporte informático se corresponde exactamente con la versión de la Nota de Valores inscrita en el Registro Oficial de la CNMV el 24 de marzo de 2011.

Y para que así conste ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, expido la presente certificación en Madrid, a 24 de marzo de 2011.

Banco Santander, S.A.
P.p.

D. José Antonio Soler Ramos

NOTA DE VALORES

BANCO SANTANDER, S.A.

**25ª EMISION DE CÉDULAS HIPOTECARIAS FUNGIBLE CON LA
21ª EMISIÓN DE CÉDULAS HIPOTECARIAS DE
BANCO SANTANDER, S.A.**

Importe nominal: 250.000.000,- Euros.

Vencimiento: 6 de Abril de 2017

La presente Nota de Valores, elaborada conforme al Anexo XIII del Reglamento (CE) 809/2004, ha sido inscrita en el Registro Oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) con fecha de Marzo de 2011, y se complementa con el Documento de Registro de Banco Santander, S.A. inscrito igualmente en el Registro de la CNMV el día 22 de Octubre de 2010.

INDICE

I.- FACTORES DE RIESGO

1. Factores de riesgo relativos a los valores
 - 1.1. Riesgo de Mercado
 - 1.2. Riesgo de Crédito
 - 1.3. Riesgo de Liquidez
 - 1.4. Riesgo de amortización anticipada

II.- NOTA DE VALORES

1. Personas responsables
2. Factores de riesgo
3. Información fundamental
 - 3.1. Interés de las personas participantes en la oferta
 - 3.2. Motivo de la emisión y destino de los ingresos
4. Información relativa a los valores que van a admitirse a cotización
 - 4.1. Importe total de los valores que van a admitirse a cotización
 - 4.2. Descripción del tipo y clase de los valores.- Colectivo de potenciales suscriptores
 - 4.3. Legislación de los valores
 - 4.4. Representación de los valores
 - 4.5. Divisa de la emisión
 - 4.6. Clasificación de los valores admitidos a cotización, incluyendo resúmenes de cualquier cláusula que afecte a la clasificación o subordine el valor a alguna responsabilidad actual o futura del emisor
 - 4.7. Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de éstos, y procedimiento para el ejercicio de los mismos
 - 4.8. Tipo de interés nominal y disposiciones relativas a los intereses pagaderos
 - 4.8.1 Tipo de interés nominal
 - 4.8.2 Disposiciones relativas a los intereses pagaderos
 - 4.8.3. Plazo válido en el que se pueden reclamar los intereses y el reembolso del principal
 - 4.9. Fecha de vencimiento y acuerdos para la amortización de los valores
 - 4.10. Indicación del rendimiento
 - 4.11. Representación de los tenedores de los valores
 - 4.12. Resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales se emiten los valores
 - 4.13. Fechas de emisión y desembolso de la emisión
 - 4.14. Restricciones a la libre transmisibilidad de los valores
5. Acuerdos de admisión a cotización y negociación
 - 5.1. Indicación del Mercado en el que se negociarán los valores
 - 5.2. Agente de Pagos
6. Gastos de la admisión a cotización

7. Información adicional

- 7.1. Personas y entidades asesoras en la emisión
- 7.2. Información de la Nota de Valores revisada por los auditores
- 7.3. Otras informaciones aportadas por terceros
- 7.4. Vigencia de las informaciones aportadas por terceros
- 7.5. Ratings

III.- ACTUALIZACIÓN DEL DOCUMENTO DE REGISTRO

1. Hechos más significativos posteriores a la inscripción del Documento de Registro del Banco en el Registro de la CNMV el día 22 de Octubre de 2010.
2. Documentos incorporados por referencia.

I. FACTORES DE RIESGO

1. Factores de riesgo relativos a los valores

1.1. Riesgo de mercado

Es el derivado de la incertidumbre en la evolución futura de los mercados, propia de la actividad financiera.

A este respecto, cabe señalar que el precio de mercado de las cédulas hipotecarias a que se refiere la presente Nota de Valores puede verse sometido a fluctuaciones que pueden provocar que el mismo se sitúe por debajo del precio de emisión inicial y del valor nominal de las cédulas, al estar condicionado dicho precio de mercado por distintos factores, tales como la evolución de los tipos de interés, la situación del mercado para valores similares y las condiciones económicas generales.

Igualmente, el precio de mercado de las cédulas hipotecarias podría evolucionar a la baja si durante la vigencia de la emisión se produjera una revisión negativa de la calificación crediticia asignada a la emisión o a Banco Santander, S.A. (en adelante también Santander, el Banco, la Entidad Emisora o el Emisor).

1.2. Riesgo de crédito

Es el riesgo de pérdida que puede producirse ante el incumplimiento de los pagos por parte de la contrapartida en una operación financiera.

En este sentido, debe señalarse que las cédulas hipotecarias objeto de esta Nota de Valores están garantizadas con el patrimonio universal de Banco Santander, S.A. y, adicionalmente, el capital y los intereses de las emisiones de Cédulas Hipotecarias están especialmente garantizados, sin necesidad de inscripción registral, por hipoteca sobre todas las que en cualquier tiempo consten inscritas a favor de Banco Santander, S.A. y no estén afectas a emisión de bonos hipotecarios y por los flujos económicos generados por los instrumentos financieros derivados vinculados a cada emisión, de conformidad con lo previsto 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, y otras normas del sistema hipotecario y financiero (en adelante, el “Real Decreto 716/2009”).

El riesgo de crédito del Emisor se describe en el Documento de Registro del Emisor inscrito en los registros oficiales de la CNMV el 22 de Octubre de 2010. A continuación, se presenta, de forma resumida, los ratios de capital y morosidad del Grupo Santander a 31 de diciembre de 2010:

	31.12.10	31.12.09
(millones de euros excepto porcentajes)		
Recursos Propios Computables	79.276	79.704
Activos ponderados por riesgo	604.885	561.684
Excedente de recursos propios (ratio BIS II)	30.885	34.769
Ratio BIS II (%)	13,1%	14,2%
Ratio Tier I (antes de deducciones) (%)	10 %	10,1%
Core capital (%)	8,8%	8,6%
Tasa de morosidad (%)	3,55%	3,24%
Cobertura de morosidad (%)	73%	75%

A la fecha de la presente Nota de Valores el Emisor cumple con lo establecido en el Real Decreto–Ley 2/2011, de 18 de febrero, para el reforzamiento del sistema financiero español, siendo el capital principal conforme se define en el referido decreto a 31 de diciembre de 2010 de 49.051 millones de euros, superior al coeficiente exigido del 8% de las exposiciones totales ponderadas por riesgos.

1.3. Riesgo de liquidez

Los valores que se emiten al amparo de la Nota de Valores son valores de nueva emisión cuya distribución podría no ser muy amplia y para los cuales podría no existir un mercado muy activo. Aunque se va a proceder a solicitar la admisión a negociación de los valores emitidos al amparo de esta Nota de Valores en el Mercado AIAF de Renta fija, no es posible asegurar que vaya a producirse una negociación activa en el mercado.

Para tratar de reducir la iliquidez de los valores, el Emisor tiene suscrito un contrato de liquidez con las Entidades de Liquidez de la emisión (ver epígrafe 5.1.), en virtud del cual dichas entidades se comprometen a realizar sus mejores esfuerzos para ofrecer liquidez a los titulares de las Cédulas Hipotecarias cotizando precios de compra y venta de las Cédulas Hipotecarias a lo largo de cada sesión de negociación.

1.4. Riesgo por amortización anticipada

La Entidad Emisora podrá proceder a la amortización anticipada de las Cédulas Hipotecarias, durante la vida de la emisión, hasta el importe excedido del límite que se

establezca en cada momento por la normativa aplicable (actualmente el volumen establecido de cédulas hipotecarias, emitidas por la entidad y no vencidas, no podrá superar el 80% de los capitales no amortizados de todos los préstamos y créditos hipotecarios de su cartera que resulten elegibles de acuerdo con lo previsto en el artículo 3 del Real Decreto 716/2009, excluidos el importe íntegro de cualquier préstamo o crédito afecto a bonos hipotecarios y la porción participada de los que hubieran sido objeto de participación hipotecaria).

II. NOTA DE VALORES (ANEXO XIII DEL REGLAMENTO (CE) 809/2004).

1. PERSONAS RESPONSABLES

D. José Antonio Soler Ramos, con domicilio a estos efectos en Boadilla del Monte (Madrid), Ciudad Grupo Santander, Avenida de Cantabria s/n, con N.I.F 784.036-N, al amparo de los acuerdos de la Comisión Ejecutiva de Banco Santander, S.A. de fecha 28 de febrero de 2011 y en uso de las facultades delegadas en el mismo acuerdo los términos y condiciones de la presente Nota de Valores de la 25ª Emisión de Cédulas Hipotecarias fungible con la 21ª Emisión de Cédulas Hipotecarias de Banco Santander, S.A., por importe de doscientos cincuenta millones (250.000.000,-),- de Euros, que se establecen más adelante.

D. José Antonio Soler Ramos, actuando en nombre y representación de Banco Santander, S.A., con domicilio en Santander (Cantabria), Paseo de Pereda 9-12, en su condición de Director del Área de Gestión Financiera de dicha entidad y de acuerdo con las facultades que le fueron conferidas en virtud de los acuerdos adoptados por la Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración en su reunión celebrada el 28 de febrero de 2011 asume la responsabilidad de las informaciones contenidas en esta Nota de Valores.

D. José Antonio Soler Ramos declara que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en la presente Nota de Valores es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

2. FACTORES DE RIESGO

Ver apartado I anterior.

3. INFORMACIÓN FUNDAMENTAL

3.1 Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la oferta

No existen intereses particulares.

3.2. Motivo de la emisión y destino de los ingresos

La Emisión obedece a la financiación habitual de BANCO SANTANDER, S.A.

4. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A ADMITIRSE A COTIZACIÓN

4.1. Importe total de los valores que van a admitirse a cotización

El importe total de los valores integrantes de esta emisión, para los cuales se va a solicitar la admisión a cotización, es de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES (250.000.000-) de euros, representados por DOS MIL QUINIENTAS (2.500) cédulas hipotecarias de CIEN MIL (100.000-) euros de valor nominal unitario.

El precio de emisión es del 93,11% sobre el nominal unitario (importe efectivo unitario: 93.110 €; importe nominal de la emisión: 250.000.000 €; importe efectivo de la emisión: 232.775.000 €).

El cupón corrido es de 3,4264 %, lo que supone un precio con cupón corrido de 96,5364 %, por ello el efectivo a desembolsar por los inversores asciende al importe de 241.340.924,66 euros.

La colocación de la Emisión se ha llevado a cabo por BANCO SANTANDER, S.A.

4.2. Descripción del tipo y la clase de los valores.- Colectivo de potenciales suscriptores

Las Cédulas Hipotecarias son valores que representan una deuda para su Emisor, devengan intereses y son reembolsables en la fecha o fechas previstas en las condiciones de su emisión. Estos valores se emiten con la garantía de la cartera de préstamos y créditos concedidos con garantía hipotecaria de inmuebles por la Entidad Emisora conforme a la legislación vigente a estos efectos.

Los valores que se emiten al amparo de la presente Nota de Valores serán fungibles desde la Fecha de Desembolso con los emitidos y puestos en circulación por la Sociedad emisora en la 21ª Emisión de Cédulas Hipotecarias de Banco Santander, S.A., por lo que los términos y condiciones serán los mismos que los de la emisión meritada.

El código ISIN (*International Securities Identification Number*) asignado a los valores de la presente emisión es el siguiente: ES0413900210.

Con arreglo a lo dispuesto en el art. 30 bis, 1ª) de la Ley del Mercado de Valores, la presente emisión se dirige exclusivamente a inversores cualificados, tanto nacionales como extranjeros.

La emisión será suscrita íntegramente por Inversores Cualificados.

4.3. Legislación de los valores

Los valores se emiten de conformidad con la legislación española aplicable al Emisor y a los mismos.

En particular, se emiten de conformidad con lo dispuesto en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores; en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988 del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos; 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, y posteriores modificaciones de todas las citadas disposiciones.

La presente Nota de Valores se ha elaborado siguiendo los modelos previstos en el Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión, de 29 de abril de 2004, relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo en cuanto a la información contenida en los folletos, así como al formato, incorporación por referencia, publicación de dichos folletos y difusión de publicidad.

4.4 Representación de los valores

Los valores integrantes de esta emisión están representados mediante Anotaciones en Cuenta, gestionadas por la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, IBERCLEAR, con domicilio social en Plaza de la Lealtad, 1, 28014, de Madrid.

4.5 Divisa de la emisión

Los valores están denominados en Euros.

4.6 Clasificación de los valores admitidos a cotización, incluyendo resúmenes de cualquier cláusula que afecte a la clasificación o subordine el valor a alguna responsabilidad actual o futura del emisor

El capital y los intereses de las emisiones de Cédulas Hipotecarias están especialmente garantizados, sin necesidad de inscripción registral, por hipoteca sobre todas las que en cualquier tiempo consten inscritas a favor de BANCO SANTANDER, S.A. y no estén afectas a emisión de bonos hipotecarios, y, si existen, por los activos de sustitución aptos para servir de cobertura y por los flujos económicos generados por los instrumentos financieros derivados vinculados a cada emisión, de conformidad con lo previsto en la Ley 2/1981, y en el Real Decreto 716/2009, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial universal del Emisor.

Los préstamos y créditos hipotecarios elegibles que sirven para el cálculo del límite de emisión de las Cédulas Hipotecarias son los que cumplen todos los requisitos exigidos en la sección segunda de la Ley 2/1981 y en el Capítulo II del Real Decreto 716/2009.

De conformidad con el artículo 24 del Real Decreto 716/2009, el volumen de Cédulas Hipotecarias emitidas por BANCO SANTANDER, S.A. y no vencidas no podrá superar el 80% de una base de cómputo formada por la suma de los capitales no amortizados de todos los préstamos y créditos hipotecarios de su cartera que resulten elegibles de acuerdo con lo previsto en el artículo 3 de dicho Real Decreto. Se computarán como tales préstamos o créditos los capitales de las participaciones hipotecarias adquiridas por

Banco Santander, S.A. que se mantengan en cartera y resulten igualmente elegibles. Se excluirán de la base de cómputo aludida anteriormente el importe íntegro de cualquier préstamo o crédito afecto a bonos hipotecarios y la porción participada de los que hubieran sido objeto de participación hipotecaria.

Además, las Cédulas Hipotecarias podrán estar respaldadas hasta un límite del 5 por ciento del principal por los activos de sustitución enumerados en el apartado segundo del artículo 17 de la Ley 2/1981.

Los bienes inmuebles por naturaleza sobre los que recaen las hipotecas de los préstamos y créditos elegibles a efectos de servir para el cálculo del límite de emisión de las Cédulas Hipotecarias de BANCO SANTANDER, S.A. han sido tasados con anterioridad a la emisión de los títulos, y han sido asegurados contra daños en las condiciones que establece el artículo 10 del Real Decreto 716/2009.

De conformidad con el artículo 14 de la Ley 2/1981, 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 préstamos y créditos hipotecarios inscritos a favor de BANCO SANTANDER, S.A., salvo los que sirvan de cobertura a los bonos hipotecarios, y con relación a los activos de sustitución y a los flujos económicos generados por los instrumentos financieros derivados vinculados a la emisión, si estos existiesen.

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 22/2003, de 9 de julio, Concursal (en adelante, la “Ley Concursal”).

Sin perjuicio de lo anterior, durante el concurso, de acuerdo con el artículo 84.2.7 de la Ley Concursal, se atenderán como créditos contra la masa los pagos que correspondan por amortización de capital e intereses de las cédulas hipotecarias emitidas y pendientes de amortización a la fecha de solicitud del 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 Hipotecarias y de los flujos económicos generados por los instrumentos financieros vinculados a la emisión. (Disposición Final decimonovena de la Ley Concursal).

La presente emisión es fungible con la “21 Emisión de Cédulas Hipotecarias de Banco Santander, S.A.”. Existe la posibilidad de que el Emisor realice en el futuro alguna o algunas emisiones de cédulas hipotecarias fungibles con la presente emisión, lo que significa que las posteriores emisiones tendrían los mismos derechos y obligaciones que la presente emisión (mismo valor nominal unitario, mismo pago de cupones, fecha de vencimiento, etc.).

No existen activos de sustitución vinculados a la presente emisión.

Para la emisión con la que resulta fungible (“21ª Emisión de Cédulas Hipotecarias de Banco Santander, S.A.”), desembolsada con fecha 6 de Abril de 2010, se formalizó una

operación de permuta de tipo de interés con fecha 18 de marzo de 2010 entre Banco Santander, S.A. y Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, por un importe nominal de 1.000.000.000 de euros, con vencimiento el 6 de abril de 2017, y en el que Banco Santander paga Euribor a 6 meses más un diferencial de 75,3 puntos básicos y recibe el tipo fijo anual de la emisión, 3,625%. El objeto de dicha operación es cubrir el riesgo de tipo de interés incurrido por lo que dicha operación quedo vinculada a la emisión con la que resulta fungible.

Para la presente emisión, se ha formalizado una operación de permuta de tipo de interés con fecha 28 de febrero de 2011 entre Banco Santander, S.A. y Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (en adelante “la Operación”), por un importe nominal de 250.000.000 de euros, con vencimiento el 6 de abril de 2017, y en el que Banco Santander paga Euribor a 6 meses más un diferencial de 183 puntos básicos y recibe el tipo fijo anual de la emisión, 3,625 %. El objeto de dicha operación es cubrir el riesgo de tipo de interés incurrido, por lo que la Operación quedará vinculada a la presente emisión.

La Operación se encuentra documentada a través de la correspondiente Confirmación sujeta al Contrato Marco suscrito entre las entidades mencionadas en el párrafo anterior. Dicho contrato recoge entre sus cláusulas que el derecho de Banco Santander, S.A. al valor positivo, si existe, del mencionado contrato no se verá perjudicado porque dicha entidad sea declarada en concurso.

Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid tiene una calificación crediticia a largo plazo de A1, A- y A- otorgada por Moody's, Fitch Ratings y Standard & Poor's, respectivamente, actualizadas el 24 de febrero de 2010, el 4 de febrero de 2011 y el 11 de Marzo de 2011, también respectivamente.

De conformidad con lo establecido en el artículo 21 del Real Decreto 716/2009, el emisor lleva un registro contable especial de los préstamos y créditos hipotecarios que sirven de garantía a sus emisiones de cédulas hipotecarias, de los activos de sustitución que las respaldan, y de los instrumentos financieros vinculados a cada emisión.

4.7. Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de éstos, y procedimiento para el ejercicio de los mismos

Conforme con la legislación vigente, los valores a que se refiere la presente Nota de Valores carecerán para el inversor que los adquiera de cualquier derecho político presente y/o futuro sobre BANCO SANTANDER, S.A.

Los derechos económicos y financieros para el inversor asociados a la adquisición y tenencia de los valores serán los derivados de las condiciones de tipo de interés, rendimientos y precios de amortización con que se emitan y que se encuentran recogidas en los epígrafes 4.8 y 4.9 siguientes.

El servicio financiero de la emisión será realizado por BANCO SANTANDER, S.A., quien pondrá a disposición de los inversores los importes correspondientes al principal e intereses de las cédulas hipotecarias a sus respectivos vencimientos, sin necesidad de que los inversores deban realizar actuación alguna en relación con los derechos económicos derivados de sus valores.

Para los valores incluidos en la presente Nota de Valores no se constituirá Sindicato de Cedulistas.

4.8. Tipo de interés nominal y disposiciones relativas a los intereses pagaderos

4.8.1 Tipo de interés nominal

Las Cédulas Hipotecarias objeto de esta Emisión devengan a favor de sus tenedores un tipo de interés fijo del 3,625 % nominal anual, calculado sobre el importe nominal de cada cédula hipotecaria, pagadero anualmente, a contar desde el 6 de abril de 2010.

La fórmula de cálculo de los intereses es la siguiente:

$$C = N * \frac{i}{100} * \frac{d}{Base}$$

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 Periodo de Devengo de Interés correspondiente y la fecha de vencimiento del Período de devengo de interés correspondiente, computándose tales días de acuerdo con la Base establecida.

Base = Act/Act (ICMA)

4.8.2. Disposiciones relativas a los intereses pagaderos

Los intereses se devengarán desde el 6 de abril de 2010 y serán satisfechos por anualidades vencidas cada 6 de abril, durante la completa vigencia de la Emisión, siendo la fecha de pago del primer cupón el 6 de abril de 2011 y la del último cupón el 6 de abril de 2017. El último cupón se abonará coincidiendo con el vencimiento final de la Emisión.

En caso de que el día de pago de un cupón periódico no fuese día hábil, el pago del mismo se trasladará al día hábil inmediatamente posterior, sin que los titulares de los valores tengan derecho a percibir intereses por dicho diferimiento.

Se entenderá por “día hábil” a efectos de la presente Emisión 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).

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

4.8.3. Plazo válido en el que se pueden reclamar los intereses y el reembolso del principal

Conforme a lo dispuesto en el artículo 22.2 del Real Decreto 716/2009, y en el artículo 950 del Código de Comercio, el reembolso de las cédulas hipotecarias y el pago de sus intereses dejarán de ser exigibles a los tres años de su vencimiento.

4.9 Fecha de vencimiento y acuerdos para la amortización de los valores

Los valores de esta Emisión se reembolsarán a la par y por la totalidad de la Emisión el día 6 de abril de 2017. El abono del principal a los tenedores de las cédulas hipotecarias se realizará mediante abono en cuenta, a través de las Entidades participantes en Iberclear en cuyos registros aparezcan los inversores como titulares de los valores.

No existen opciones de amortización anticipada ni para el Emisor ni para los tenedores, excluyendo los supuestos legalmente establecidos, conforme se indica a continuación.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 24 del Real Decreto 716/2009, el volumen de cédulas hipotecarias emitidas por la entidad, y no vencidas no podrá superar el 80% de una base de cómputo formada por la suma de los capitales no amortizados de todos los préstamos y créditos hipotecarios de la cartera de la entidad que resulten elegibles de acuerdo con lo previsto en el artículo 3 de dicho Real Decreto. Se excluirán de dicha base de cómputo el importe íntegro de cualquier préstamo o crédito afecto a bonos hipotecarios y la porción participada de los que hubieran sido objeto de participación hipotecaria.

En el caso de superar dicho límite, la Entidad Emisora podrá proceder a la amortización anticipada de Cédulas Hipotecarias hasta el importe excedido de acuerdo con lo que determina el artículo 25.2.f del Real Decreto 716/2009. De optarse por la amortización de las Cédulas Hipotecarias ésta se realizará en la forma prevista en la ley abonándose el importe correspondiente a los cedulistas. En el supuesto de producirse dicha amortización se comunicará a la CNMV, a la Sociedad Rectora del Mercado Secundario donde las cédulas estén admitidas a negociación y a los cedulistas mediante publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cotización de dicho Mercado Secundario y en un periódico español de difusión nacional.

En caso de amortización anticipada, el emisor entregará al inversor la cantidad correspondiente al cupón corrido así como el importe del principal.

4.10. Indicación del rendimiento

El interés efectivo previsto para el suscriptor, tomando como base el cupón del 3,625% anual, es del 4,97%.

La tasa interna de rentabilidad para el suscriptor se ha calculado mediante la siguiente fórmula:

$$P_0 = \sum_{j=1}^n \frac{F_j}{\left(1 + \frac{r}{100}\right)^{\left(\frac{d}{Base}\right)}}$$

Donde:

P_0 = Precio de Emisión del valor más cupón corrido hasta el 17 de Marzo de 2011.

F_j = Flujos de cobros y pagos brutos a lo largo de la vida del valor

r = Rentabilidad anual efectiva o TIR

d = Número de días transcurridos desde la fecha de desembolso hasta la fecha en que se realiza el pago del flujo correspondiente

n = Número de flujos de la Emisión

$Base$ = Base para el cálculo de intereses ACT/ACT

4.11. Representación de los tenedores de los valores

Para los valores incluidos en la presente Emisión no se constituirá Sindicato de Cedulistas.

4.12. Resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales se emiten los valores

Las resoluciones y acuerdos de los órganos societarios del Emisor por los que se procede a la realización de la presente emisión de cédulas hipotecarias, son los que se enuncian a continuación:

- Acuerdo de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el día 11 de junio de 2010.
- Acuerdo del Consejo de Administración de fecha 11 de junio de 2010.
- Acuerdo de la Comisión Ejecutiva de fecha 28 de febrero de 2011.

A fecha de hoy, el límite disponible para emitir es de 29.050.000.000 de euros, una vez descontados los doscientos cincuenta millones de euros de la presente emisión.

4.13. Fechas de emisión y desembolso de la emisión

La fecha de emisión y de desembolso de los valores es el día 17 de marzo de 2011. El precio de emisión es del 93,11% sobre el nominal unitario (importe efectivo unitario: 93.110 €; importe nominal de la emisión: 250.000.000 €; importe efectivo de la emisión: 232.775.000 €).

El cupón corrido es de 3,4264 %, lo que supone un precio con cupón corrido de 96,5364 %, por ello el efectivo a desembolsar por los inversores asciende al importe de 241.340.924,66 euros.

4.14. Restricciones a la libre transmisibilidad de los valores

No existen restricciones particulares ni de carácter general a la libre transmisibilidad de las cédulas hipotecarias a que se refiere la presente Nota de Valores, las cuales podrán ser transmitidas sin necesidad de intervención de fedatario público según lo dispuesto en el art. 37 del Real Decreto 716/2009, sin perjuicio de las restricciones a la venta existentes en aquellas jurisdicciones en que se vayan a colocar las Cédulas Hipotecarias.

5. ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN

5.1. Indicación del Mercado en el que se negociarán los valores

BANCO SANTANDER, S.A. solicitará la admisión a negociación de la presente emisión de cédulas hipotecarias en el Mercado AIAF de Renta Fija en un plazo máximo de 30 días a contar desde la Fecha de Desembolso.

En caso de que no se cumpla este plazo, la Entidad Emisora dará a conocer las causas del incumplimiento a la CNMV y al público mediante la inclusión de un anuncio en un periódico de difusión nacional o en el Boletín Diario de Operaciones de AIAF Mercado de Renta Fija, sin perjuicio de las responsabilidades incurridas por este hecho caso de resultar imputable al Emisor la causa del incumplimiento del citado plazo.

La Entidad Emisora hace constar que conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de los valores en el Mercado AIAF de Renta Fija, según la legislación vigente, así como los requerimientos de sus Órganos Rectores, y acepta cumplir todo ello.

La Emisión con la que resulta fungible (“21ª Emisión de Cédulas Hipotecarias de Banco Santander, S.A.”), desembolsada con fecha 6 de Abril de 2010, tiene como entidades con obligación de liquidez a HSBC France, Landesbank Baden-Württemberg, Société Générale, Commerzbank Aktiengesellschaft, y DZ Bank AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt Am Main (en adelante, cada una de las anteriores, individualmente, la “Entidad de Liquidez” y todas ellas, conjuntamente, las “Entidades de Liquidez”).

Las Entidades de Liquidez suscribieron un contrato de liquidez, cuya vigencia es igual a la vida de la emisión, por el que cada Entidad de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de las Cédulas Hipotecarias cotizando precios de compra y venta de las Cédulas Hipotecarias, a lo largo de cada sesión de negociación, de acuerdo con las siguientes reglas, entre otras:

(i) Cada Entidad de Liquidez cotizará precios de compra y venta de las Cédulas Hipotecarias, que serán válidos para importes nominales de hasta quince millones de euros diarios, referidos al total de los precios de compra y venta cotizados diariamente por cada Entidad de Liquidez y que en ningún caso superarán conjuntamente el compromiso de aseguramiento asumido por cada una de las Entidades de Liquidez en virtud del Contrato de Aseguramiento firmado con el emisor de fecha 29 de marzo de 2010 (por el que las Entidades de Liquidez aseguraron la totalidad de la Emisión).

(ii) La cotización de los precios ofrecidos por las Entidades de Liquidez reflejarán en cada momento la situación de liquidez existente en el mercado. La cotización de los precios de venta estará sujeta a la disponibilidad de valores en el mercado. Las Entidades de Liquidez no garantizan que puedan localizar valores con los que corresponder a la demanda, ya sea en su propia cartera o en la de otras entidades. Sin embargo, cada Entidad de Liquidez se compromete a realizar sus mejores esfuerzos para actuar con la diligencia habitual en los mercados a dichos efectos.

(iii) Los precios cotizados por cada Entidad de Liquidez se entenderán en firme y serán calculados en función de las condiciones de mercado existentes en cada momento, teniendo en cuenta la rentabilidad de la Emisión, la situación del mercado de cédulas hipotecarias y de los mercados de renta fija en general, así como de otros mercados financieros, pudiendo cada Entidad de Liquidez decidir los precios de compra y venta que cotiche y modificar ambos cuando lo considere oportuno.

Los precios de compra y venta cotizados por cada Entidad de Liquidez oscilarán, teniendo en cuenta el vencimiento residual de la Emisión, en una banda que no será superior en precio al diferencial que se establece a continuación, siempre y cuando no se produzcan situaciones en el mercado que imposibiliten el mantenimiento de los precios en la referida banda.

Vigencia hasta vencimiento	Diferencial
Mayor o igual a 6 años e inferior a 7 años	8 puntos básicos
Mayor o igual a 4 años e inferior a 6 años	6 puntos básicos
Inferior a 4 años	5 puntos básicos

En todo caso, los precios de compra y venta cotizados por cada Entidad de Liquidez oscilarán en una banda que no será superior al 5% en términos de T.I.R., siempre y

cuando no se produzcan situaciones extraordinarias en los mercados que lo imposibiliten. Este 5% se calculará sobre el precio de compra que se cotice en ese momento. En cualquier caso ese diferencial no será superior a 50 puntos básicos en términos de T.I.R. y a un 1% en términos de precio.

Cada Entidad de Liquidez se obliga a hacer difusión diaria de los precios, al menos por medio de su pantalla Reuters o de su pantalla Bloomberg. Adicionalmente a cualquiera de los medios anteriores, telefónicamente.

Las Entidades de Liquidez quedarán exoneradas de sus obligaciones y responsabilidades ante cambios significativos de las circunstancias estatutarias, legales o económicas del Emisor en que se aprecie de forma determinante una disminución significativa de su solvencia o capacidad de pago de las obligaciones del mismo.

Igualmente las Entidades de Liquidez quedarán exoneradas de sus obligaciones ante el acaecimiento de un supuesto de fuerza mayor, o de alteración extraordinaria de las circunstancias de los mercados financieros que hicieran excepcionalmente gravoso el cumplimiento del Contrato de Liquidez, o que causaran una situación de iliquidez imprevista en los mercados financieros, o ante cambios que repercutan significativamente en las circunstancias legales actuales que se siguen para la operativa de compraventa de los valores por parte de las Entidades de Liquidez o de su habitual operativa como entidades financieras.

En cualquiera de los casos a que se refieren los dos párrafos anteriores, una vez las citadas circunstancias hayan desaparecido, la Entidad de Liquidez afectada estará obligada a reanudar el cumplimiento de sus obligaciones. Igualmente, en cualquiera de dichos supuestos, el Emisor comunicará al Mercado AIAF de Renta Fija y a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), mediante hecho relevante, el acaecimiento de dichas circunstancias, y en consecuencia la exoneración de las obligaciones asumidas por las Entidades de Liquidez, así como la desaparición de dichas circunstancias y la consiguiente reanudación del cumplimiento de sus obligaciones.

El Contrato de Liquidez prevé que el Emisor podrá dar por resuelto el compromiso de liquidez con cualquier Entidad de Liquidez o que cualquier Entidad de Liquidez podrá resolver su compromiso de liquidez, en ambos casos, con un preaviso mínimo de 30 días. En todo caso cualquier Entidad de Liquidez nunca cesará en sus funciones hasta que haya sido designada una nueva entidad como sustituta, su nombramiento haya sido comunicado a la CNMV y ésta hubiera comunicado su aceptación y haya comenzado efectivamente a prestar sus funciones.

El compromiso de liquidez asumido por las Entidades de Liquidez se extiende a los valores que se emiten a cargo de la presente 25ª emisión, al ser estos fungibles en su totalidad con la “21ª Emisión de Cédulas Hipotecarias de Banco Santander, S.A.”. En concreto, se dará liquidez al importe total de la emisión, que está compuesto por los doscientos cincuenta millones de la presente emisión, así como por los mil millones de la “21ª Emisión de Cédulas Hipotecarias de Banco Santander, S.A.” con la que resulta fungible.

5.2. Agente de Pagos

Los pagos de cupones y de principal de las cédulas hipotecarias a que se refiere esta Nota de Valores serán atendidos por BANCO SANTANDER, S.A., que dispone de la capacidad para llevar a cabo estas funciones.

6. GASTOS DE LA ADMISIÓN A COTIZACIÓN

Concepto	Importe
Tasas CNMV por:	
- Registro de la Nota de Valores	7.500,- €
- Supervisión admisión a negociación ene. Mercado AIAF (0,03‰ máximo 9.646,38 euros)	7.500,- €
Tasas IBERCLEAR	500,- €
Tasas AIAF Mercado de Renta Fija. (0,05 ‰, máximo 55.000 euros)	5.000,-€
TOTAL	20.500,- €

7. INFORMACIÓN ADICIONAL

7.1. Personas y entidades asesoras en la emisión

No aplicable.

7.2. Información de la Nota de Valores revisada por los auditores

No aplicable.

7.3. Otras informaciones aportadas por terceros

No aplicable.

7.4. Vigencia de las informaciones aportadas por terceros

No aplicable.

7.5. Ratings

Con fecha 7 de marzo de 2011 la presente emisión ha obtenido la calificación provisional de Aaa por parte de la agencia de calificación crediticia Moody's Investor Service España, S.A.

La emisión con la que resulta fungible ("21ª Emisión de Cédulas Hipotecarias de Banco Santander, S.A.") obtuvo una calificación definitiva de Aaa y AAA, por parte de las agencias de calificación crediticia Moody's Investor Service España, S.A. y Fitch Ratings, con fechas 5 y 6 de Abril de 2010, respectivamente, sin que la presente ampliación afecte a la calificación de las cédulas.

Por otra parte, a la fecha de registro de la presente Nota de Valores, el Banco tiene asignadas las siguientes calificaciones crediticias por las Agencias que se indican seguidamente:

Agencia de calificación	Largo Plazo	Corto Plazo	Fecha de última revisión	Perspectiva
FITCH	AA	F1+	Septiembre 2010	Estable
Moody's	Aa2	P1	Octubre 2010	Negativa
Standard & Poor's	AA	A1+	Septiembre 2010	Negativa
DBRS	AA	R-1(alto)	Noviembre 2010	Estable

Estas calificaciones crediticias no constituyen una recomendación para comprar, vender o ser titular de valores. La calificación crediticia puede ser revisada, suspendida o retirada en cualquier momento por la agencia de calificación.

Las mencionadas calificaciones crediticias son sólo una estimación y no tienen por qué evitar a los potenciales inversores la necesidad de efectuar sus propios análisis del Emisor o de los valores a adquirir.

Las agencias de calificación mencionadas anteriormente vienen desarrollando su actividad en la Unión Europea con anterioridad al 7 de junio de 2010 y han solicitado su registro de acuerdo con lo previsto en el Reglamento (CE) nº 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de septiembre de 2009, sobre agencias de calificación crediticia.

III. ACTUALIZACIÓN DEL DOCUMENTO DE REGISTRO

1. Hechos más Significativos posteriores a la Inscripción del Documento de Registro del Banco en el registro de la CNMV el día 22 de Octubre de 2010.

Desde el 22 de octubre de 2010, fecha de registro en la CNMV del Documento de Registro de Banco Santander, no se ha producido ningún hecho distinto de los que

se contienen en la información que se incorpora por referencia que pueda afectar a la evaluación de los valores por los inversores.

2. Documentos incorporados por referencia.

La información relativa al emisor se encuentra disponible en el Documento de Registro de Banco Santander, S.A. registrado en los Registros Oficiales de la CNMV el 22 de octubre de 2010, que se incorpora por referencia. Se incorporan también por referencia el Informe Anual del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009 que incluye el informe de auditoría, las Cuentas Anuales auditadas consolidadas e individuales del Banco y el informe de gestión; así como las cuentas semestrales del Grupo correspondientes al segundo semestre de 2010, que incluyen los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, el Informe de Gestión correspondiente a dicho semestre, y el Informe de Auditoría.

Igualmente, los hechos relevantes comunicados por Banco Santander, S.A. a la CNMV, a partir del 22 de octubre de 2010, fecha de registro del Documento de Registro de Banco Santander, se incorporan por referencia.

Dichos documentos pueden consultarse en la página web de la CNMV (www.cnmv.es) y en la del BANCO SANTANDER, S.A. (www.santander.com)

Esta Nota de Valores está visada en todas sus páginas y firmada en Madrid a 15 de Marzo de 2011

Firmado en representación del Emisor:

D. José Antonio Soler Ramos