



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 “28ª EMISIÓN DE CÉDULAS HIPOTECARIAS 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 28 de junio de 2012.

Y para que así conste ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, expido la presente certificación en Madrid, a 12 de julio de 2012.

Banco Santander, S.A.
P.p.

D. José Antonio Soler Ramos

NOTA DE VALORES

BANCO SANTANDER, S.A.

28ª EMISION DE CEDULAS HIPOTECARIAS

Importe nominal: 100.000.000,- Euros.

Vencimiento: 25 de Junio de 2020

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 Junio de 2012, y se complementa con el Documento de Registro de Banco Santander, S.A. inscrito igualmente en el Registro de la CNMV el día 18 de Octubre de 2011.

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
 - 4.15. Información sobre la cartera hipotecaria y cédulas hipotecarias emitidas
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 18 de Octubre de 2011.
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 18 de Octubre de 2011. A continuación se presenta, de forma resumida, los ratios de capital y morosidad del Grupo Santander a 31 de marzo de 2012, a 31 de marzo de 2011 y a 31 de diciembre de 2011, calculados de conformidad con lo establecido por la Circular 3/2008, de 22 de Mayo, modificada por la Circular 9/2010, de 22 de diciembre, y por la circular 4/2011, de 30 de noviembre, de Banco de España, sobre determinación y control de los recursos propios mínimos:

	31.03.12 ⁽¹⁾	31.03.11 ⁽¹⁾	31.12.11
(millones de euros excepto porcentajes)			
Recursos Propios Computables	76.999	78.845	76.772
Activos ponderados por riesgo	570.239	574.036	565.958
Excedente de recursos propios (ratio BIS II)	31.380	32.922	31.495
Ratio BIS II (%)	13,50%	13,74%	13,56%
Ratio Tier I (antes de deducciones) (%)	11,05%	10,93%	11,01%
Core capital (%)	10,10%	9,66%	10,02%
Tasa de morosidad (%)	3,98%	3,61%	3,89%
Cobertura de morosidad (%)	62%	71%	61%

(1) Datos no auditados.

A 31 de diciembre de 2011 la **cartera hipotecaria** de vivienda de particulares del Grupo en España ascendía a 59 mil millones de euros (61 mil millones de euros a 31 de diciembre de 2010) y alcanzó una tasa de morosidad de un 2,7% (2,2% un año antes). A esa fecha, la inversión crediticia consolidada en los sectores de la construcción y promoción inmobiliaria en España ascendía a 23.442 millones de euros (14% de descenso con relación al año 2010) con una tasa de morosidad del 28,6%. Por su parte el Informe Financiero correspondiente al primer trimestre de 2012, que incluye el balance y la cuenta de resultados consolidados no auditados a 31 de marzo de 2012, muestra un saldo bruto de inmuebles adjudicados de 8.590 millones de euros, con una cobertura de inmuebles adjudicados a esa fecha del 48%.

El siguiente cuadro presenta el desglose al cierre del ejercicio 2011 y 2010 de los activos adquiridos y adjudicados por los negocios en España (en millones de euros):

	31-12-11		31-12-10	
	Valor neto contable	Del que: Cobertura	Valor neto contable	Del que: Cobertura
<i>Millones de euros</i>				
Activos inmobiliarios	2.988	3.536		1.790

procedentes de financiaci3nes destinadas a empresas de construcci3n y promoci3n inmobiliaria			3.607	
<i>De los que:</i>				
<i>Edificios terminados</i>	1.001	760	825	268
<i>Vivienda</i>	661	505	539	175
<i>Resto</i>	340	255	286	93
<i>Edificios en construcci3n</i>	255	265	425	139
<i>Vivienda</i>	235	244	424	138
<i>Resto</i>	20	21	1	1
<i>Suelo</i>	1.732	2.511	2.357	1.383
<i>Terrenos urbanizados</i>	1.121	1.540	1.460	775
<i>Resto de suelo</i>	611	971	897	608
Activos inmobiliarios procedentes de financiaci3nes hipotecarias a hogares para adquisici3n de vivienda	1.223	689	1.137	369
Resto de activos inmobiliarios adjudicados	63	53	452	154
Total activos inmobiliarios	4.274	4.278	5.196	2.313
Instrumentos de capital, participaciones y financiaci3nes a sociedades no consolidadas tenedoras de dichos activos	818	580	402	438
Total	5.092	4.858	5.598	2.751

Deuda Soberana: La exposici3n del Grupo a la deuda soberana de Grecia, Portugal, Italia y Espa1a a 31 de diciembre de 2011 era de 0,1, 1,8, 0,7 y 39,3 miles de millones de euros respectivamente, y no tena exposici3n a deuda soberana de Irlanda. A 31 de marzo de 2012, no se cuenta con informaci3n p3blica disponible al respecto.

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 espa1ol, siendo el ratio del **capital principal**, conforme se define en el referido decreto, a 31 de diciembre de 2011 del 9,4%, superior al coeficiente exigido del 8% de las exposiciones totales ponderadas por riesgos.

La presente emisi3n ha obtenido la **calificaci3n provisional** de Aa2 por parte de la agencia de calificaci3n crediticia Moody's Investor Service Espa1a, S.A. con fecha 31 de mayo de 2012.

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 calificaci3n	Largo Plazo	Corto Plazo	Fecha de 3ltima revisi3n	Perspectiva
Fitch Ratings (1)	BBB+	F2	Junio 2012	Negativa
Moody's (2)	A3	P-2	Mayo 2012	Negativa

Standard & Poor's (3)	A-	A-2	Abril 2012	Negativa
DBRS (4)	A (alto)	R-1(medio)	Mayo 2012	Negativa

- (1) Fitch Ratings España, S.A. (en adelante "Fitch Ratings")
(2) Moody's Investor Service España, S.A. (en adelante "Moody's")
(3) Standard & Poor's Rating Services (en adelante "Standard & Poor's")
(4) DBRS Limited (en adelante "DBRS")

Las agencias de calificación mencionadas anteriormente se encuentran registradas 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.

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.

No se suscribirá Contrato de Liquidez para la presente Emisión de Cédulas Hipotecarias.

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 del 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, 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 del acuerdo adoptado por la Comisión

Ejecutiva del Consejo de Administración en su reunión celebrada el 14 de mayo de 2012 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 cien millones (100.000.000) de euros, representados por mil (1.000) cédulas hipotecarias de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario.

El precio de emisión es del 100%, por lo que el importe efectivo de la Emisión es de cien millones (100.000.000) de euros, y el importe efectivo unitario es de cien mil (100.000-) euros.

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

La presente Nota de Valores se realiza en relación con la 28ª Emisión de Cédulas Hipotecarias de Banco Santander, S.A.

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.

El código ISIN (*International Securities Identification Number*) asignado a los valores de la presente emisión es el siguiente: ES0413900293.

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, y será suscrita íntegramente por el Banco Europeo de Inversiones (BEI).

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 en C/ Tramontana bis, 2, 28231 Las Rozas, 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 en el párrafo anterior 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).

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 ni instrumentos financieros derivados vinculados a la presente emisión, ni se han formalizado operaciones de permuta de tipo de interés vinculadas a la presente emisión.

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 intereses a favor de sus tenedores en cada período de devengo de interés a un tipo de interés variable, que será calculado a un tipo nominal de Euribor (Euro Interbank Offered Rate) a tres meses más

un diferencial del 3,20 %, pagadero trimestralmente, a contar de la Fecha de Desembolso.

A estos efectos, se entenderá por tipo de interés Euribor el tipo de referencia del mercado monetario de la “Zona Euro” y publicado en la pantalla Euribor01 de Reuters (“Reuters Monitor Money Rate Service”), o la que en su momento pudiera sustituirla, aproximadamente a las 11:00 horas de la mañana (CET) del segundo día hábil a efectos del sistema TARGET inmediato anterior al del inicio del Período de Devengo de Interés (tal y como se define a continuación) de que se trate para la concesión de depósitos en euros y por un plazo de 3 meses (o el más cercano posible).

A efectos de determinación del tipo de interés nominal aplicable, la duración de la presente Emisión se dividirá en sucesivos períodos de devengo de interés de tres meses de duración cada uno, comprensivos de los días efectivos existentes entre la fecha de emisión y la primera fecha de pago de cupón o, a partir de ésta, entre las sucesivas fechas de pago de cupón, incluyendo en el cómputo la fecha inicial y excluyendo la fecha final (en adelante, un “**Periodo de Devengo de Interés**”). Si alguna de dichas fechas fuera inhábil a efectos bursátiles, se trasladará al día hábil siguiente.

El tipo de interés nominal aplicable para cada Periodo de Devengo de Interés será determinado el segundo día hábil a efectos del sistema TARGET anterior a su fecha de inicio. En caso de imposibilidad de obtención del tipo de interés aplicable a cualquier Periodo de Devengo de Interés en la forma indicada, se tomará como Euribor a tres meses la tasa que resulte de efectuar la media aritmética simple de las cotizaciones de Euribor a tres meses que suministren Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Deutsche Bank AG, Caja Madrid, Societé Générale y BNP Paribas a las 11:00 (CET) del segundo día hábil a efectos del sistema TARGET inmediato anterior al de inicio del Periodo de Devengo de Interés correspondiente, suprimiendo la cotización más alta y más baja recibida y redondeando el resultado si fuera necesario hasta la cienmilésima más cercana de un punto porcentual, redondeándose el 0,000005 al alza. En el caso de que se obtengan menos de cuatro cotizaciones, se determinará la media aritmética simple de las cotizaciones recibidas, redondeadas si fuera necesario en la manera antedicha, sin eliminar ninguna de ellas.

En ausencia de tipo de interés nominal según lo señalado en los párrafos anteriores, se aplicará el tipo de interés nominal determinado para el cálculo de los intereses que se hubiese aplicado en el Período de Devengo de Interés anterior.

El tipo de referencia Euribor a plazo de tres meses y el tipo de interés nominal aplicable a cada Período de Devengo de Interés será comunicado por el Emisor, mediante anuncio en el Boletín Diario de Operaciones de AIAF Mercado de Renta Fija, en el plazo de un día hábil a partir de la fecha de determinación.

A continuación se recoge, a título meramente informativo, la variación del Euribor a plazo de tres meses entre el 16 de mayo de 2012 al 12 de junio de 2012:

FECHA	EURIBOR 3 MESES	FECHA	EURIBOR 3 MESES
-------	-----------------	-------	-----------------

16/05/12	0,685%		01/06/12	0,665%
17/05/12	0,686%		04/06/12	0,664%
18/05/12	0,684%		05/06/12	0,663%
21/05/12	0,682%		06/06/12	0,663%
22/05/12	0,681%		07/06/12	0,663%
23/05/12	0,680%		08/06/12	0,663%
24/05/12	0,677%		11/06/12	0,661%
25/05/12	0,675%		12/06/12	0,661%
28/05/12	0,673%			
29/05/12	0,673%			
30/05/12	0,671%			
31/05/12	0,668%			

La fórmula de cálculo de los intereses es la siguiente:

$$C = N \times i \times d / 100 \times 360$$

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 y la fecha de vencimiento del Periodo de Devengo de Interés correspondiente.

4.8.2. Disposiciones relativas a los intereses pagaderos

Los intereses se devengarán desde la Fecha de Desembolso de la Emisión (25 de junio de 2012) y serán satisfechos por trimestres vencidos los días 25 de marzo, 25 de junio, 25 de septiembre y 25 de diciembre de cada año, o el día hábil posterior en el caso de que alguna de las fechas fuera inhábil, a menos que ese día coincida con el siguiente mes natural, en cuyo caso la correspondiente fecha de pago de intereses será el primer día inmediatamente anterior que sea un día hábil, con ajuste en este caso en cuanto a la cantidad pagadera por dicho concepto.

La fecha de pago del primer cupón será el 25 de septiembre de 2012 y la del último cupón el 25 de junio de 2020. El último cupón se abonará coincidiendo con el vencimiento final de la Emisión.

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 25 de junio de 2020. 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 rendimiento efectivo para los inversores de la 28ª Emisión de Cédulas Hipotecarias estará en función de la evolución del tipo de referencia anteriormente indicado. Asumiendo un Euríbor a 3 meses del 0,661 % [Euríbor a 3 meses de 12 de junio de 2012] como constante para toda la vida de la emisión, y teniendo en cuenta el margen del 3,20 %, dicho rendimiento efectivo anual (TIR) sería del 3,861%.

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. (El precio de emisión quedó fijado en 100,00 %).

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 del rendimiento 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 30 de marzo de 2012.

- Acuerdo del Consejo de Administración de fecha 30 de marzo de 2012.

- Acuerdo de la Comisión Ejecutiva de fecha 14 de mayo de 2012.

A fecha de hoy, el límite disponible para emitir es de treinta y ocho mil cuatrocientos cincuenta millones (38.450.000.000) de euros, una vez descontados los cien millones (100.000.000) 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 25 de junio de 2012. El precio de emisión es del 100%.

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 vaya a colocar la emisión.

4.15 Información sobre la cartera hipotecaria y cédulas hipotecarias emitidas

A continuación se incluye la información sobre los datos procedentes del registro contable especial de la entidad emisora, al que se refiere el Artículo 21 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, en virtud de lo establecido en la Circular 7/2010, de 30 de noviembre, a las entidades de crédito, que desarrolla determinados aspectos del mercado hipotecario.

- a) El valor nominal de la totalidad de la cartera de préstamos y créditos hipotecarios pendientes a **31 de marzo de 2012** asciende a **64.089.766** miles de euros; de los que mantenidos en balance son **63.334.428** miles de euros.
- b) El valor nominal de la totalidad de la cartera de préstamos y créditos hipotecarios pendientes de amortización a **31 de marzo de 2012** que respaldan la emisión de cédulas y bonos hipotecarios de acuerdo con el Real Decreto 716/2009 (excluidos titulizados) asciende a **53.252.285** miles de euros.
- c) El valor del importe de la totalidad de los préstamos y créditos hipotecarios pendientes de amortización que resultan elegibles, a tenor de los criterios fijados en el artículo 12 del citado Real Decreto, asciende a **31 de marzo de 2012** a **34.485.711** miles de euros.
- d) El emisor no tiene ninguna emisión de Bonos hipotecarios
- e) Las Participaciones Hipotecarias emitidas a **31 de marzo de 2012** ascienden a **51.438** miles de euros; de las que no mantiene ninguna en balance .
- f) Los Certificados de transmisión hipotecaria emitidos a **31 de marzo de 2012** ascienden a **10.786.043** miles de euros; de los que mantenidos en balance son **10.082.143** miles de euros.

Las cédulas hipotecarias emitidas a la fecha de la presente Nota de Valores ascienden a **26.910.000** miles de euros (incluyendo la presente emisión), por lo que cumple con el requisito de no superar el 80% de la cartera elegible de préstamos hipotecarios

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.

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	3.000,- €
- Supervisión admisión a negociación ene. Mercado AIAF (0,03‰ máximo 9.646,38 euros)	3.000,- €
Tasas IBERCLEAR	500,- €
Tasas AIAF Mercado de Renta Fija. (0,05 ‰, máximo 55.000 euros)	5.000,-€
TOTAL	11.500,- €

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 31 de mayo de 2012 la presente emisión ha obtenido la calificación provisional de Aa2 por parte de la agencia de calificación crediticia Moody's Investor Service España, S.A. Esta calificación es preliminar y está sujeta a la revisión de la documentación final de la presente emisión. El rating definitivo de la emisión se obtendrá dentro de los cinco días siguientes a la Fecha de Desembolso de la Emisión.

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 Ratings	BBB+	F2	Junio 2012	Negativa
Moody's	A3	P-2	Mayo 2012	Negativa
Standard & Poor's	A-	A-2	Abril 2012	Negativa
DBRS	A (alto)	R-1(medio)	Mayo 2012	Negativa

Como referencia para el suscriptor, a continuación se presentan las escalas de calificación de deuda a largo plazo empleadas por tres de las mencionadas agencias. Moody's aplica modificadores numéricos 1, 2 y 3 a cada categoría genérica de calificación desde Aa hasta B. El modificador 1 indica que la obligación está situada en la banda superior de cada categoría de rating genérica; el modificador 2 indica una banda media y el modificador 3 indica la banda inferior de cada categoría genérica.

Fitch y Standard & Poor's aplican un signo más (+) o menos (-) desde la categoría AA hasta la CCC que indican la posición relativa dentro de cada categoría.

Moody's	Fitch	S&P		Significado
Aaa	AAA	AAA	Grado de Inversión	Capacidad de pago de intereses y devolución de principal muy alta
Aa	AA	AA		Capacidad muy fuerte para pagar intereses y devolver principal, aunque el grado no es tan alto como el anterior.
A	A	A		Fuerte capacidad de pagar intereses y devolver el principal. Los factores de protección se consideran adecuados pero pueden ser susceptibles de empeorar en el futuro
Baa	BBB	BBB		La capacidad de pago se considera adecuada. Protección de los pagos moderada. Condiciones adversas podrían conducir a una capacidad inadecuada para hacer los pagos
Ba	BB	BB	Grado Especulativo	Grado especulativo. No se puede considerar que el futuro esté asegurado. La protección del pago de intereses y principal es muy moderada
B	B	B		La garantía de los pagos puede ser muy pequeña. Altamente vulnerables a las condiciones adversas
Caa	CCC	CCC		Vulnerabilidad identificada al incumplimiento. Continuidad de los pagos dependiente de que las condiciones financieras, económicas y de los negocios sean favorables
Ca	CC	CC		Altamente especulativos
C	C	C		Incumplimiento actual o inminente
-	-	D		Valores especulativos. Su valor puede ser inferior del valor de reembolso en caso de liquidación

Las escalas de calificación de deuda a corto plazo empleadas por estas agencias se detallan a continuación. En la máxima calificación, Fitch y Standard & Poor's aplican un signo más (+) dentro de sus respectivas máximas categorías F1 y A-1 si la seguridad de cobro es extrema.

Moody's	Fitch	S&P	Significado
Prime-1	F1	A-1	Es la más alta calificación indicando que el grado de seguridad de cobro en los momentos acordados es muy alto.
Prime-2	F2	A-2	La capacidad de atender correctamente el pago es satisfactoria, aunque el grado de capacidad no es tan alto como el anterior.
Prime-3	F3	A-3	Capacidad de pago satisfactoria pero con mayor

			vulnerabilidad que en los casos anteriores a cambios adversos en las circunstancias.
No Prime	B	B	Normalmente implica una suficiente capacidad de pago, pero unas circunstancias adversas condicionarían seriamente el pago.
-	C	C	Dudosa capacidad de pago.
-	-	D	La deuda se encuentra en mora. El pago de intereses o principal no se ha hecho en la fecha debida.
-	-	I	Sólo se usa cuando no se ha pedido de forma explícita una calificación

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 se encuentran registradas 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 18 de Octubre de 2011.

Desde el 18 de octubre de 2011, 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.

(i) Notas al Informe Trimestral del Grupo al 31 de Marzo de 2012

A continuación se hacen unos comentarios al balance y cuenta de resultados correspondientes a los estados financieros consolidados, no auditados, resumidos a 31 de marzo de 2012 que forman parte de la información financiera trimestral del Grupo, que ha sido incorporada por referencia a esta Nota de Valores, en el apartado 2 siguiente.

Resultados

En el primer trimestre de 2012, los ingresos de Banco Santander aumentaron a ritmos superiores al 8%, hasta 11.354 millones de euros, y absorbieron unos costes de 5.074 millones de euros, que crecen al 7% con respecto a enero-marzo del año pasado, pero bajan con respecto al trimestre anterior. La diferencia entre ingresos y

costes arroja un margen neto de 6.280 millones de euros, con un crecimiento de más del 9% sobre el mismo periodo del año pasado y un 13% sobre el trimestre anterior. La combinación de ingresos y costes tiene como consecuencia un ratio de eficiencia del 44,7% y mejora en cuatro décimas el de hace un año.

El beneficio antes de provisiones es de 6.280 millones de euros. En el primer trimestre de este año, las dotaciones netas para insolvencias han ascendido a 3.127 millones de euros, lo que supone un 51% más que los 2.065 millones dotados en el mismo trimestre del año pasado. Dichas dotaciones se han realizado íntegramente con cargo al beneficio ordinario, ya que en el trimestre no se han producido plusvalías extraordinarias, y han permitido mejorar en un punto la cobertura de morosidad, hasta el 62%.

El aumento de dotaciones está vinculado a la fuerte demanda de provisiones por la situación económica de España y Portugal, al crecimiento de la actividad crediticia en Latinoamérica y a que ha finalizado el impacto favorable derivado del uso de las provisiones genéricas acumuladas en años anteriores para cubrir las necesidades de dotaciones para insolvencias. En el primer trimestre de 2011 se utilizaron 356 millones de genéricas dotadas anteriormente, de modo que no se cargaban a la cuenta de resultados del trimestre, mientras que en este año se han dotado 99 millones para genéricas.

La diversificación del Banco Santander sigue siendo clave para entender la resistencia de los resultados del Grupo en un entorno tan complejo en Europa, donde desarrolla una parte muy importante de su actividad. Latinoamérica aporta el 52% del beneficio, con Brasil que suma el 27%; México, un 13%, y Chile, un 6%; Europa Continental añade el 25%, con España agregando un 12%, Alemania, un 5% y Polonia, un 4%; Reino Unido, el 13%, y Estados Unidos, el 10%.

Negocio

Desde el punto de vista del negocio, la estrategia central sigue siendo captar y vincular a más y mejores clientes, y mejorar la estructura de financiación del activo con depósitos más estables. El crédito crece con fuerza en las unidades que operan en mercados emergentes, mientras que cae en las economías que están en fuertes procesos de despalancamiento, como España y Portugal.

El conjunto de créditos del Grupo asciende a 746.382 millones de euros y representa un 115% de los depósitos (651.132 millones). En diciembre de 2008, esa relación era del 150%. Banco Santander sigue siendo una de las entidades que cuenta con mayor acceso a los mercados mayoristas de financiación. Siguiendo una política conservadora de emisiones, en el primer trimestre de 2012 ha emitido por importe de 12.200 millones de euros, que superaron a los vencimientos de 11.300 millones del mismo periodo. Además, ha realizado titulizaciones en el mercado por importe de 3.800 millones. La buena posición de liquidez, incluso en un ejercicio de stress, permite afrontar 2012 sin necesidad de emisiones en España y Portugal.

Los recursos de clientes gestionados por el Grupo superan por primera vez en su historia el billón de euros y ascienden a 1.007.804 millones de euros a cierre de

marzo de 2012, con un aumento del 2%. Los depósitos crecen a tasas del 6%, incluyendo los pagarés captados en la red comercial en España (8.346 millones de euros) y las letras financieras en Brasil.

El importe de la **inversión crediticia** neta del Grupo Santander se situó en 746.382 millones al cierre del primer trimestre de 2012, casi un 5% más que hace un año. El crédito al sector residente (España) cae el 8%, mientras que el no residente aumenta casi un 10%. En España, destaca el descenso del crédito con finalidad inmobiliaria en un 18% si se compara con el cierre de marzo del año pasado y un 8% sólo en un trimestre. Además, el importe de los inmuebles adjudicados se mantiene estable en el trimestre, ya que únicamente aumenta en 37 millones de euros, de manera que el saldo acumulado entre crédito con finalidad inmobiliaria e inmuebles adjudicados cae en 1.897 millones en tres meses. La financiación a empresas en España, excluido el sector inmobiliario, se mantiene estable.

La tasa de morosidad del Grupo se sitúa en el 3,98%, lo que supone un aumento de 0,37 puntos con respecto a un año antes y nueve centésimas en el trimestre. En España, la morosidad se sitúa en un 5,75%, con un aumento de 1,18 puntos en el año, afectada por la caída del crédito. En Reino Unido la mora está prácticamente estable, cae en tres meses hasta el 1,82% y aumenta menos de una décima en un año. En Santander Consumer Finance, baja en términos anuales y aumenta unas centésimas en el trimestre y se sitúa en el 4,05%. En Estados Unidos cae más de punto y medio en el año, hasta el 2,46%. Latinoamérica, por su parte, registra un leve repunte de la morosidad en términos anuales, con 0,91 puntos más en Brasil y 0,30 puntos en los otros países de la región.

La tasa de cobertura de dicha mora se sitúa en el 62% para el conjunto del grupo y en el 46% para el negocio en España. Dicha tasa es un punto superior a la del cierre del año pasado, cambio de tendencia que se produce por vez primera en seis trimestres.

El capital y la acción

Banco Santander supera el requisito de core capital del 9% que exige la EBA para cierre de junio de este año y se sitúa ya en el 9,11%. Bajo los criterios internacionales que marca Basilea II, el core capital de Banco Santander alcanza el 10,1%.

Banco Santander cerró el primer trimestre de 2012 con una capitalización de 52.373 millones de euros. Dicho importe está lejos del patrimonio neto de Banco Santander, que ascendía a 84.155 millones a cierre de marzo.

La base accionarial de Grupo Santander ascendía a 3.269.996 accionistas a finales del primer trimestre. En el Grupo Santander trabajan 189.613 personas, que atienden a más de 102 millones de clientes en 14.696 oficinas.

Balance (Millones de euros)

Variación

	31.03.12	31.03.11	Absoluta	%	2011
Activo total	1.238.349	1.208.563	74.786	6,2	1.251.525
Créditos a clientes (neto)	746.382	713.871	32.511	4,6	750.100
Depósitos de clientes	642.786	620.774	22.013	3,5	632.533
Recursos de clientes gestionados	1.007.804	984.668	23.136	2,3	984.353
Fondos propios ¹	80.695	77.590	3.105	4,0	80.629
Total fondos gestionados	1.418.528	1.350.922	67.606	5,0	1.382.980

Resultados (Millones de euros)

	31.03.12	31.03.11	Variación		2011
			Absoluta	%	
Margen de intereses	7.821	7.075	746	10,6	29.110
Margen bruto	11.354	10.482	872	8,3	42.754
Margen neto	6.280	5.750	530	9,2	23.195
Resultado de operaciones continuadas	1.829	2.332	(504)	(21,6)	7.812
Beneficio atribuido al Grupo	1.604	2.108	(504)	(23,9)	5.351

(ii) Requerimientos para el saneamiento activos inmobiliarios del sistema financiero español.

En febrero de 2012 el Gobierno ha aprobado los nuevos requerimientos para el saneamiento de los activos inmobiliarios del sistema financiero español. Según las exigencias de esta nueva normativa (Real Decreto-ley 2/2012), el importe a cubrir por el Grupo Santander en España (incluido Banesto) es de 6.100 millones de euros. Estos requerimientos han sido ampliados por el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, que exige al Grupo Santander (incluido Banesto) saneamientos adicionales por importe de 2.700 millones de euros (antes de impuestos). A la fecha de la presente Nota de Valores, los saneamientos pendientes de realizar en virtud de ambas normas ascienden a 5.000 millones de euros (que se cubrirán contra las plusvalías que se obtengan durante el año –de los que 900 millones de euros provendrán de la plusvalía por la venta de Banco Santander Colombia- y mediante dotaciones ordinarias para provisiones del ejercicio 2012).

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 18 de octubre de 2011, que se incorpora por referencia. Se incorporan también por referencia el Informe Anual del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010 que incluye el informe de auditoría, las Cuentas Anuales auditadas consolidadas e individuales del Banco y el informe de gestión; el Informe Financiero anual del Grupo correspondiente al período de enero a diciembre de 2011, que incluye el balance y la cuenta de resultados consolidados auditados a 31 de diciembre de 2011; así como el Informe Financiero correspondiente al primer

¹ En diciembre 2011, dato del *scrip dividend* de mayo 2012 estimado.

trimestre de 2012, que incluye el balance y la cuenta de resultados consolidados no auditados a 31 de marzo de 2012.

Igualmente, los hechos relevantes comunicados por Banco Santander, S.A. a la CNMV, a partir del 18 de octubre de 2011, fecha de registro del Documento de Registro de Banco Santander, se incorporan por referencia.

Dichos documentos puede consultarse en la página web de la CNMV (www.cnmv.es) y/o 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 14 de Junio de 2012

Firmado en representación del Emisor:

D. José Antonio Soler Ramos