



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 "23ª 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 la versión inscrita en el Registro Oficial de la CNMV el 15 de febrero de 2011.

Y para que así conste ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, expido la presente certificación en Madrid, a 16 de febrero de 2011.

**Banco Santander, S.A.**

P.p.

---

D. José Antonio Soler Ramos

## **NOTA DE VALORES**

### **BANCO SANTANDER, S.A.**

#### **23ª EMISION DE CEDULAS HIPOTECARIAS**

Importe nominal: 100.000.000,- Euros.

Vencimiento: 11 de Febrero de 2019

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 15 de Febrero 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 a 30 de septiembre de 2010:

	30.09.10	30.09.09	31.12.09
(millones de euros excepto porcentajes)			
Recursos Propios Computables	77.067	74.737	79.704
Activos ponderados por riesgo	593.693	549.647	561.684
Excedente de recursos propios (ratio BIS II)	29.572	30.765	34.769
Ratio BIS II (%)	13,0%	13,6%	14,2%
Ratio Tier I (antes de deducciones) (%)	9,7%	9,2%	10,1%
Core capital (%)	8,5%	7,7%	8,6%
Tasa de morosidad (%)	3,42%	3,03%	3,24%
Cobertura de morosidad (%)	75%	73%	75%

### 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 de los acuerdos adoptados por la Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración en sus reuniones celebradas el 20 de diciembre de 2010 y el 24 de enero 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 cien millones (100.000.000-) de euros, representados por 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 23ª 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: ES0413900236.

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 2,10%, 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 Período 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 29 de diciembre de 2010 al 31 de enero de 2011:

FECHA	EURIBOR 3 MESES	FECHA	EURIBOR 3 MESES
29/12/10	1,312	14/01/11	1,336
30/12/10	1,324	17/01/11	1,327
31/12/10	1,336	18/01/11	1,337
3/01/11	1,331	19/01/11	1,345
4/01/11	1,339	20/01/11	1,016
5/01/11	1,322	21/01/11	1,025
6/01/11	1,309	24/01/11	1,029
7/01/11	1,297	25/01/11	1,031
10/01/11	1,290	26/01/11	1,051
11/01/11	1,292	27/01/11	1,057
12/01/11	1,297	28/01/11	1,063
13/01/11	1,311	31/01/11	1,074

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 (11 de febrero de 2011) y serán satisfechos por trimestres vencidos los días 11 de febrero, 11 de mayo, 11 de agosto y 11 de noviembre de cada año, o el día hábil posterior en el caso de que alguna de las fechas fuera inhábil, con ajuste en este caso en cuanto a la cantidad pagadera por dicho concepto. La fecha de pago del primer cupón será el 11 de mayo de 2011 y la del último cupón el 11 de febrero de 2019. 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 11 de febrero de 2019. 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 23ª Emisión de Cédulas Hipotecarias estará en función de la evolución del tipo de referencia anteriormente indicado. Asumiendo un Euríbor a 3 meses del 1,074 % [Euríbor a 3 meses de 31 de enero de

2011] como constante para toda la vida de la emisión, y teniendo en cuenta el margen del 2.10%, dicho rendimiento efectivo anual (TIR) sería del 3,257%.

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 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 20 de diciembre de 2010.
- Acuerdo de la Comisión Ejecutiva de fecha 24 de enero de 2011.

Esta emisión se acuerda por la Comisión Ejecutiva al amparo de la delegación que, en uso de las atribuciones que le había conferido la Junta General ordinaria de accionistas celebrada el día 11 de junio de 2010, acordó el Consejo de Administración reunido en la misma fecha, sustituyendo en favor de la Comisión Ejecutiva las facultades que para emitir hasta un máximo de 35.000.000.000 de euros en valores de renta fija, no convertibles y/o canjeables en acciones de la Sociedad, o instrumentos de deuda de análoga naturaleza, le había otorgado la expresada Junta General

Al amparo de la citada delegación y dentro de dicho límite de 35.000.000.000 de euros, autorizado por la Junta General ordinaria de accionistas celebrada el 11 de junio de 2010, la comisión Ejecutiva acordó (i) el 8 de noviembre de 2010 la emisión de cédulas hipotecarias por un importe nominal de hasta 2.000.000.000 millones de euros, si bien en este caso sólo se emitieron cédulas hipotecarias por importe de 1.000.000.000 millones de euros; (ii) el 20 de diciembre de 2010 la presente emisión de cédulas hipotecarias por un importe nominal de hasta 100.000.000 millones de euros; y (iii) el 11 de enero de 2.011 la renovación del programa de emisión de warrants financieros y turbo warrants por un importe global máximo de 1.600.000.000 de euros, por lo que a la fecha de la presente Nota de Valores quedan disponibles para emitir 32.300.000.000 de euros.

#### **4.13. Fechas de emisión y desembolso de la emisión**

La fecha de emisión y de desembolso de los valores es el día 11 de febrero de 2011. 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.

### **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**

<b>Concepto</b>	<b>Importe</b>
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 26 de enero 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. Esta calificación es preliminar y está sujeta a la revisión de la documentación final de la presente emisión. Con fecha 1 de Febrero de 2011 la presente emisión ha obtenido la calificación definitiva de AAA por parte de la agencia de calificación crediticia Fitch Ratings.

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. 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; y así como el Informe Financiero relativo al período de enero a septiembre de 2010, que incluye el Balance y Cuenta de Resultados consolidados a 30 de septiembre de 2010, se incorporan por referencia.

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 puede consultarse en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)) y/o en la del BANCO SANTANDER, S.A. ([www.santander.com](http://www.santander.com))

Esta Nota de Valores está visada en todas sus páginas y firmada en Madrid a 2 de Febrero de 2011

Firmado en representación del Emisor:

D. José Antonio Soler Ramos