



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 "29ª 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 3 de Enero de 2013.

Y para que así conste ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, expido la presente certificación en Madrid, a 3 de Enero de 2013.

Banco Santander, S.A.

P.p.

D. José Antonio Soler Ramos

NOTA DE VALORES

BANCO SANTANDER, S.A.

29ª EMISION DE CÉDULAS HIPOTECARIAS

Importe nominal: 1.000.000.000,- Euros.

Vencimiento: 19 de Diciembre de 2016

La presente Nota de Valores, elaborada conforme al Anexo XIII del Reglamento (CE) 809/2004, según se ha modificado por el Reglamento Delegado (UE) nº 486/2012 de la Comisión de 30 de marzo de 2012, ha sido inscrita en el Registro Oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) con fecha 3 de Enero de 2013, 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 2012.

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 18 de Octubre de 2012.
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, Banco Santander, 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/o participaciones hipotecarias, 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 2012. A continuación se presenta, de forma resumida, los ratios de capital y morosidad del Grupo Santander a 30 de septiembre de 2012, 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009, 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:

	30.09.12 (1)	31.12.11	31.12.10	31.12.09
(millones de euros excepto porcentajes)				
Recursos Propios Computables	74.584	76.772	79.276	79.704
Activos ponderados por riesgo	562.285	565.958	604.885	561.684
Excedente de recursos propios (ratio BIS II)	29.601	31.495	30.885	34.769
Ratio BIS II (%)	13,26%	13,56%	13,11%	14,2%
Ratio Tier I (después de deducciones) (%)	11,11	10,91%	9,86%	9,97%
Core capital (%)	10,38%	10,02%	8,80%	8,6%
Tasa de morosidad (%)	4,33%	3,89%	3,55%	3,24%
Cobertura de morosidad (%)	70%	61%	73%	75%

(1) Datos no auditados.

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 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.

Asimismo, según las exigencias del Real Decreto-ley 2/2012, el importe a cubrir por el Grupo Santander en España (incluido Banesto) es de 6.100 millones de euros, de los que 2.000 millones son por mayores requerimientos de capital. Por otra parte, el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, ha exigido al Grupo Santander (incluido Banesto) saneamientos adicionales por importe de 2.700 millones de euros (antes de impuestos). Por tanto, la aplicación de estas dos normas implica para Banco Santander unas necesidades adicionales de 8.800 millones brutos, de las que una parte se cubren con capital. De este importe, 1.800 millones de euros quedaron cubiertos en el ejercicio 2011 tras el proceso de estimación de las pérdidas por deterioro de estos activos y el registro de las correspondientes provisiones.

Durante el segundo y tercer trimestre de 2012, el Grupo ha provisionado más de 5.010 millones de euros. Con estos cargos, y teniendo en cuenta los 1.800 millones de euros ya registrados en 2011, Grupo Santander ha cubierto el 90% de los nuevos requisitos a 30 de Septiembre de 2012. Los saneamientos pendientes quedarán íntegramente cubiertos en 2012 con cargo a las plusvalías y los resultados que se obtengan durante el año.

La presente emisión ha obtenido la **calificación provisional** de A3 por parte de la agencia de calificación crediticia Moody's Investors Service Ltd. con fecha 6 de diciembre 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 calificación	Largo Plazo	Corto Plazo	Fecha de última revisión	Perspectiva
Fitch Ratings (1)	BBB+	F2	Junio 2012	Negativa
Moody's (2)	Baa2	P2	Junio 2012	Negativa
Standard & Poor's (3)	BBB	A2	Octubre 2012	Negativa
DBRS (4)	A	R-1(bajo)	Noviembre 2012	Negativa

(1) Fitch Ratings España, S.A.U. (en adelante "Fitch Ratings")

(2) Moody's Investor Service España, S.A. (en adelante "Moody's")

(3) Standard & Poor's Credit Market Services Europe Limited (en adelante "Standard & Poor's")

(4) DBRS Ratings 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, con domicilio a estos efectos en Boadilla del Monte (Madrid), Ciudad Grupo Santander, Avenida de Cantabria s/n, al amparo del acuerdo de la Comisión Ejecutiva de Banco Santander, S.A. de fecha 26 de Noviembre de 2012 y en uso de las facultades delegadas en el mismo acuerdo los términos y condiciones de la presente Nota de Valores de la 29ª Emisión de Cédulas Hipotecarias de Banco Santander, S.A. Diciembre 2012, por importe de mil millones (1.000.000.000,-) de Euros (la “**Emisión**”), 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 26 de Noviembre 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 mil millones (1.000.000.000-) de euros, representados por diez mil (10.000) 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 mil millones (1.000.000.000,-) 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 29ª 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 rembolsables 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: ES0413900319.

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. Las Cédulas Hipotecarias serán suscritas en su totalidad por un solo inversor cualificado.

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, (según se ha modificado por el Reglamento Delegado (UE) nº 486/2012 de la Comisión de 30 de marzo de 2012), 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/o participaciones hipotecarias, 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. No obstante lo anterior, 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.

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.

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/o participaciones hipotecarias.

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 (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.).

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 3,001% nominal anual, calculado sobre el importe nominal de cada cédula hipotecaria, pagadero anualmente, a contar desde la Fecha de Desembolso.

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 Periodo 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 la Fecha de Desembolso de la Emisión (19 de diciembre de 2012) y serán satisfechos por anualidades vencidas cada aniversario de la fecha de desembolso durante la completa vigencia de la Emisión, siendo la fecha de pago del primer cupón el 19 de diciembre de 2013 y la del último cupón el 19 de diciembre de 2016. 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 rembolsarán a la par y por la totalidad de la Emisión el día 19 de diciembre de 2016. 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 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.

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 un suscriptor que adquiriese los valores amparados por la presente Nota de Valores en el momento de la emisión y los mantuviese hasta su vencimiento es de 3,001%.

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 (ICMA)

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 26 de noviembre de 2012.

A fecha de hoy, el límite disponible para emitir es de VEINTIUN MIL NOVECIENTOS CINCUENTA MILLONES (21.950.000.000,-) de euros, una vez descontados los MIL MILLONES (1.000.000.000) 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 19 de diciembre de 2012. El precio de emisión es del 100,00 %.

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 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.

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	9.840,27 €
- Supervisión admisión a negociación en el Mercado AIAF (0,03‰ máximo 9.840,27 euros)	9.840,27 €
Tasas IBERCLEAR	500 €
Tasas AIAF Mercado de Renta Fija. (0,05 ‰, máximo 55.000 euros)	55.000 €
TOTAL	75.180,54 €

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 6 de diciembre de 2012 la presente emisión ha obtenido la calificación provisional de A3 por parte de la agencia de calificación crediticia Moody's Investors Service Ltd. Esta calificación es preliminar y está sujeta a la revisión de la documentación final de la presente 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	Baa2	P2	Junio 2012	Negativa
Standard & Poor's	BBB	A2	Octubre 2012	Negativa
DBRS	A	R-1(bajo)	Noviembre 2012	Negativa

Como referencia para el suscriptor, a continuación se presentan las escalas de calificación de deuda a largo plazo empleadas por 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 2012.

Desde el 18 de octubre de 2012, 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 18 de octubre de 2012, que se incorpora por referencia. Se incorpora también por referencia el informe financiero trimestral del Grupo correspondiente al tercer trimestre de 2012, que incluye la Declaración Intermedia.

Igualmente, los hechos relevantes comunicados por Banco Santander, S.A. a la CNMV, a partir del 18 de octubre de 2012, fecha de registro del Documento de Registro de Banco Santander, se incorporan por referencia. Entre los referidos hechos relevantes, pasan a detallarse a continuación los más significativos:

- **Participación en SAREB**

Con fecha 13 de diciembre de 2012, Banco Santander, S.A. comunica que ha suscrito, junto con el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB), CaixaBank, Banco Sabadell, Banco Popular y Kutxabank, un acuerdo de inversión en la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, Sociedad Anónima (SAREB). Según comunicó el FROB con esa misma fecha, está previsto que antes de 31 de diciembre de 2012 se incorporen como accionistas adicionales otras entidades de crédito y un grupo de aseguradoras privadas.

En virtud del acuerdo, Banco Santander, S.A. ha comprometido una inversión en SAREB de hasta 840 millones de euros (25% en capital y 75% en deuda subordinada), que representará una participación accionarial de aproximadamente el 16% de SAREB, habiéndose desembolsado ya una parte de dicha inversión mediante la suscripción y desembolso de una ampliación de capital social en SAREB y estando previsto desembolsar el resto en varios tramos, según se produzcan las transmisiones de activos a SAREB por las entidades aportantes, que son las ya controladas por el FROB en una primera fase (Banco Financiero y de Ahorros – incluido Bankia –, Catalunya Banc, NCG Banco y Banco de Valencia) y las entidades incursas en procesos de reestructuración en una segunda fase (Banco Grupo Cajatres, Liberbank, Banco Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A. – Banco CEISS – y Banco Mare Nostrum).

- **Fusión por Absorción de Banco Español de Crédito, S.A.**

Con fecha 17 de Diciembre de 2012, Banco Santander, S.A. comunica que, con esa misma fecha, su Consejo de Administración ha acordado proponer a Banco Español de Crédito, S.A. (“Banesto”) una operación de fusión por absorción de Banesto (como sociedad absorbida) por Banco Santander, S.A. (como sociedad absorbente), conforme a una ecuación de canje de 0,633 acciones de Banco Santander, S.A., de 0,5 euros de valor nominal cada una, por cada acción de Banesto, de 0,79 euros de valor nominal cada una, lo cual supone la aplicación de una prima del entorno del 45% sobre el valor medio de cotización de las acciones de Banesto durante los últimos seis meses y de un 24,9% sobre el precio de cierre de la acción de Banesto el día 14 de diciembre de 2012, resultando 3,73 euros por acción de Banesto. Banco Santander, S.A., tiene previsto entregar como canje de las acciones de Banesto acciones propias en autocartera. Esta operación se enmarca en un proceso de integración comercial, agrupando bajo la marca Santander a Banesto y Banif.

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 17 de Diciembre de 2012.

Firmado en representación del Emisor:

D. José Antonio Soler Ramos