



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 “27ª 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 23 de febrero de 2012.

Y para que así conste ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, expido la presente certificación en Madrid, a 27 de febrero de 2012.

Banco Santander, S.A.
P.p.

D. José Antonio Soler Ramos

NOTA DE VALORES

BANCO SANTANDER, S.A.

27ª EMISION DE CÉDULAS HIPOTECARIAS

Importe nominal: 2.000.000.000,- Euros.

Vencimiento: 17 de Febrero de 2015

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 23 de Febrero 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, 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, 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 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:

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

(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%.

En cuanto a los **activos inmobiliarios adjudicados en España** se situaron a cierre de 2011 en 8.552 millones brutos con un fondo de provisiones acumulado a dicha fecha de 4.278 millones de euros incrementando la cobertura al 50% (31% en 2010).

El siguiente cuadro presenta el desglose al 31 de diciembre de 2011 de los activos adquiridos y adjudicados por los principales negocios en España (en millones de euros):

A 31 de Diciembre de 2.011	Importe Bruto	Cobertura	Importe Neto
Inmuebles Adjudicados			
<i>Edificios terminados</i>	3.753	25%	2.826
<i>Edificios en construcción</i>	521	25%	391
<i>Suelo Urbanizado</i>	2.661	39%	1.615
<i>Suelo Urbanizable</i>	1.339	40%	798
<i>Resto Suelo</i>	279	42%	162
Subtotal	8.552	32%	5.792
Fondo pendiente de distribución		18%	
Total	8.552	50%	4.275

Deuda Soberana: A 30 de junio de 2011 la exposición del Grupo (deuda soberana) a Irlanda, Grecia, Italia, Portugal y España ascendía a 0, 142, 1.220, 1.561 y 36.652 millones de euros, respectivamente.

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.

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. con fecha 7 de febrero 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	Fortaleza Financiera	Fecha de última revisión	Perspectiva
Fitch Ratings ⁽¹⁾	A	F1	A	Febrero 2012	Negativa
Moody’s ⁽²⁾	Aa3	P1	B-	Diciembre 2011	Negativa
Standard & Poor’s ⁽³⁾	A+	A1		Febrero 2012	Negativa
DBRS ⁽⁴⁾	AA (bajo)	R-1(medio)		Diciembre 2011	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.

Para tratar de reducir la iliquidez de los valores, el Emisor ha suscrito un contrato de liquidez en los términos que se detallan en el apartado 5.1 de la presente Nota de Valores.

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 de los acuerdos de la Comisión Ejecutiva de Banco Santander, S.A. de fecha 7 de Noviembre de 2011 y en uso de las facultades delegadas en el mismo acuerdo los términos y condiciones de la presente Nota de Valores de la 27ª Emisión de Cédulas Hipotecarias de Banco Santander, S.A. Febrero 2012, por importe de dos mil millones (2.000.000.000,-) 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 7 de Noviembre 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

Banco Español de Crédito, S.A. entidad perteneciente al Grupo Santander participa como entidad aseguradora y entidad de liquidez de la Emisión.

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 dos mil millones (2.000.000.000,-) de euros, representados por veinte mil (20.000) cédulas hipotecarias de cien mil (100.000,-) euros de valor nominal unitario.

El precio de emisión es del 99,944%, por lo que el importe efectivo de la Emisión es de mil novecientos noventa y ocho millones ochocientos ochenta mil (1.998.880.000,-) euros, y el importe efectivo unitario es de noventa y nueve mil novecientos cuarenta y cuatro (99.944,-) 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 27ª 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: ES0413900285.

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.

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/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.

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

De conformidad con el artículo 24 del Real Decreto 716/2009, el volumen de Cédulas Hipotecarias emitidas por BANCO SANTANDER, S.A. y no vencidas no podrá superar

el 80% de una base de cómputo formada por la suma de los capitales no amortizados de todos los préstamos y créditos hipotecarios de su cartera que resulten elegibles de acuerdo con lo previsto en el artículo 3 de dicho Real Decreto. Se computarán como tales préstamos o créditos los capitales de las participaciones hipotecarias adquiridas por Banco Santander, S.A. que se mantengan en cartera y resulten igualmente elegibles. Se excluirán de la base de cómputo aludida anteriormente, el importe íntegro de cualquier préstamo o crédito afecto a bonos hipotecarios y la porción participada de los que hubieran sido objeto de participación hipotecaria.

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

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

De conformidad con el artículo 14 de la Ley 2/1981, del mercado hipotecario, los tenedores de las Cédulas Hipotecarias tendrán el carácter de acreedores singularmente privilegiados, con la preferencia que señala el número 3 del artículo 1923 del Código Civil, frente a cualesquiera otros acreedores, con relación a la totalidad de los préstamos y créditos hipotecarios inscritos a favor de BANCO SANTANDER, S.A., salvo los que sirvan de cobertura a los bonos hipotecarios y/o participaciones hipotecarias, 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.

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 3,25% 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 (17 de febrero 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 17 de febrero de 2013 y la del último cupón el 17 de febrero de 2015. El último cupón se abonará coincidiendo con el vencimiento final de la Emisión.

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

Se entenderá por “día hábil” a efectos de la presente Emisión el que se fije en cada momento por el Banco Central Europeo para el funcionamiento del Sistema TARGET2 (Trans-European Automated Real-Time Gross-settlement Express Transfer System).

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

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

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

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

Los valores de esta Emisión se reembolsarán a la par y por la totalidad de la Emisión el día 17 de febrero de 2015. 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 3,27%.

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 99,944 %).

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)

El interés efectivo para el Emisor, teniendo en consideración los gastos de emisión estimados, sería del 3,341%

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 17 de junio de 2011.
- Acuerdo del Consejo de Administración de fecha 17 de junio de 2011.
- Acuerdo de la Comisión Ejecutiva de fecha 7 de noviembre de 2011.

A fecha de hoy, el límite disponible para emitir es de TRECE MIL CUATROCIENTOS MILLONES (13.400.000.000,-) de euros, una vez descontados los DOS MIL MILLONES (2.000.000.000) 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 17 de febrero de 2012. El precio de emisión es del 99,944 %.

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.

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 diciembre de 2011 asciende a 65.239.475 miles de euros; de los que mantenidos en balance son 64.443.234 miles de euros.
- b) El valor nominal de la totalidad de la cartera de préstamos y créditos hipotecarios pendientes de amortización a 31 de diciembre de 2011 que respaldan la emisión de cédulas y bonos hipotecarios de acuerdo con el Real Decreto 716/2009 (excluidos titulizados) asciende a 53.271.720 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 diciembre de 2011 a 34.766.281 miles de euros.
- d) El emisor no tiene ninguna emisión de Bonos hipotecarios
- e) Las Participaciones Hipotecarias emitidas a 31 de diciembre de 2011 ascienden a 54.105 miles de euros; de los que no mantiene ninguno en balance .
- f) Los Certificados de transmisión hipotecaria emitidos a 31 de diciembre de 2011 ascienden a 11.913.651 miles de euros; de los que mantenidos en balance son 11.171.515 miles de euros.

Las cédulas hipotecarias emitidas a la fecha de la presente Nota de Valores ascienden a 27.810.000 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.

Con fecha 15 de febrero de 2012 el Emisor ha suscrito un Contrato de Liquidez, con Barclays Bank plc, Citigroup Global Markets Limited, Natixis, Banco Español de Crédito, S.A., Caixabank, S.A. y Deka Bank Deutsche Girozentrale (en adelante, cada

una de las anteriores, individualmente, la “Entidad de Liquidez” y todas ellas, conjuntamente, las “Entidades de Liquidez”), en virtud del cual, cada Entidad de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de las Cédulas Hipotecarias cotizando precios de compra y venta de las Cédulas Hipotecarias, a lo largo de cada sesión de negociación, de acuerdo con las siguientes reglas, entre otras:

(i) Cada Entidad de Liquidez cotizará precios de compra y venta de las Cédulas Hipotecarias, que serán válidos para importes nominales de hasta quince millones de euros (15.000.000,-€) diarios, referidos al total de los precios de compra y venta cotizados diariamente por cada Entidad de Liquidez y que en ningún caso superarán conjuntamente el compromiso de aseguramiento asumido por cada una de las Entidades de Liquidez en virtud del Contrato de Aseguramiento y Colocación con el Emisor que se ha suscrito con fecha 15 de febrero de 2012 (por el que las Entidades de Liquidez aseguran la totalidad de la Emisión).

El compromiso de aseguramiento según el Contrato de Aseguramiento y Colocación es el siguiente:

BARCLAYS BANK PLC	651.700.000,00
CITIGROUP GLOBAL MARKETS LIMITED	651.700.000,00
NATIXIS	651.600.000,00
BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A.	15.000.000,00
CAIXABANK, S.A.	15.000.000,00
DEKA BANK DEUTSCHE GIROZENTRALE	15.000.000,00

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

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

Los precios de compra y venta cotizados por cada Entidad de Liquidez oscilarán, teniendo en cuenta el vencimiento residual de la Emisión, en una banda que no será superior en precio a un diferencial de cinco puntos básicos, siempre y cuando no se

produzcan situaciones en el mercado que imposibiliten el mantenimiento de los precios en la referida banda.

En todo caso, los precios de compra y venta cotizados por cada Entidad de Liquidez oscilarán en una banda que no será superior al 5% en términos de T.I.R., siempre y cuando no se produzcan situaciones extraordinarias en los mercados que lo imposibiliten. Este 5% se calculará sobre el precio de compra que se cotice en ese momento. En cualquier caso ese diferencial no será superior a 50 puntos básicos en términos de T.I.R. y a un 1% en términos de precio.

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

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

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

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

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

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	9.742,84 €
- Supervisión admisión a negociación ene. Mercado AIAF (0,03‰ máximo 9.742,84 euros)	9.742,84 €
Tasas IBERCLEAR	500 €
Comisiones Aseguramiento y Colocación	3.022.500 €
Tasas AIAF Mercado de Renta Fija. (0,05 ‰, máximo 55.000 euros)	55.000 €
TOTAL	3.097.485,68 €

7. INFORMACIÓN ADICIONAL

7.1. Personas y entidades asesoras en la emisión

No aplicable.

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

No aplicable.

7.3. Otras informaciones aportadas por terceros

No aplicable.

7.4. Vigencia de las informaciones aportadas por terceros

No aplicable.

7.5. Ratings

Con fecha 7 de febrero de 2012 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.

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	Fortaleza Financiera	Fecha de última revisión	Perspectiva
Fitch Ratings	A	F1	A	Febrero 2012	Negativa
Moody's	Aa3	P1	B-	Diciembre 2011	Negativa
Standard & Poor's	A+	A1		Febrero 2012	Negativa
DBRS	AA (bajo)	R-1(medio)		Diciembre 2011	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. No se puede considerar que el futuro esté asegurado. La protección del pago de intereses y principal es muy moderada

B	B	B	Grado Especulativo	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 a los estados financieros consolidados resumidos del Grupo al 31 de Diciembre de 2011

A continuación se hacen unos comentarios al balance y cuenta de resultados correspondientes a los estados financieros consolidados, no auditados, resumidos a 31 de diciembre de 2011 que forman parte de la información financiera anual del Grupo, que ha sido incorporada por referencia a esta Nota de Valores, en el apartado 2 siguiente.

Resultados

En 2011, los ingresos de Banco Santander aumentaron a ritmos del 5%, hasta 44.300 millones de euros, y absorbieron unos costes de 19.900 millones de euros, que crecen al 9%, en parte debido a que las unidades en países emergentes están invirtiendo en apertura de oficinas y nuevos negocios. La diferencia entre ingresos y costes arroja un margen neto de 24.373 millones de euros, con un crecimiento de más del 2%. El ratio de eficiencia es del 44,9%.

El beneficio antes de provisiones es de 24.373 millones de euros. En 2011 el importe de las dotaciones netas para insolvencias asciende a 10.562 millones, un 3% más que en 2010 y casi 4.000 millones más que en 2008.

Además, en el cuarto trimestre el Banco ha decidido llevar a cabo saneamientos extraordinarios por un importe neto de 3.183 millones de euros, de los que 1.513 millones proceden de las plusvalías obtenidas y 1.670 millones del resultado del cuarto trimestre. Con cargo al resultado del cuarto trimestre se han dotado 1.812 millones brutos a provisiones para el saneamiento del riesgo inmobiliario en España, así como 600 millones brutos para amortizar fondo de comercio de los negocios en Portugal. Por su parte, las plusvalías de 1.513 millones netos generadas en el año se han destinado al saneamiento de carteras por 620 millones de euros y a la amortización de intangibles, la dotación de pensiones y otras contingencias por importe de 893 millones.

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 y en financiación al consumo, mientras que cae en las economías que están en fuertes procesos de desapalancamiento, como España y Portugal. El conjunto de créditos del Grupo asciende a 750.100 millones de euros y representa un 117% de los depósitos (638.585 millones). En diciembre de 2008, esa relación era del 150%.

Adicionalmente, Banco Santander sigue siendo una de las entidades que cuenta con mayor acceso a los mercados mayoristas de financiación. En 2011 se realizaron emisiones por importe de 40.000 millones de euros, que superaron a los vencimientos de 32.000 millones del año. Además, se han realizado titulaciones por importe de 23.500 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 ascienden a 984.353 millones de euros a cierre de 2011, prácticamente la misma cifra que un año antes, mientras que los depósitos de clientes crecen a ritmos del 3%. Los depósitos del sector residente alcanzan 171.147 millones de euros y los de no residentes 460.911 millones, con crecimientos del 6% y 3%, respectivamente.

El importe de la **inversión crediticia** neta del Grupo Santander se situó en 750.100 millones al cierre de 2011, casi un 4% más que hace un año. El crédito al sector residente (España) cae el 7%, mientras que el no residente aumenta un 8%.

La tasa de morosidad del Grupo se sitúa en el 3,89%, lo que supone un aumento de 0,34 puntos con respecto a un año antes. Dicha tasa desciende en el negocio de financiación al consumo, en Sovereign y México. En España, la morosidad se sitúa en un 5,49%, con un aumento de 1,25 puntos en el año, dicha tasa está afectada también por la caída del crédito. 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%. En cuanto a los activos inmobiliarios adjudicados en España se situaron a cierre de 2011 en 8.552 millones brutos con un fondo de provisiones acumulado a dicha fecha de 4.278 millones de euros incrementando la cobertura al 50% (31% en 2010).

En Reino Unido, la morosidad apenas sube una décima, hasta el 1,86%.

Deuda Soberana: A 30 de junio de 2011 la exposición del Grupo (deuda soberana) a Irlanda, Grecia, Italia, Portugal y España ascendía a 0, 142, 1.220, 1.561 y 36.652 millones de euros, respectivamente.

El capital y la acción

Banco Santander ha alcanzado con seis meses de antelación el core capital del 9% que exige la EBA, con unos criterios que aplica a las principales entidades de Europa. Bajo los criterios internacionales que marca Basilea II, el core capital de Banco Santander se sitúa por encima del 10%.

Banco Santander cerró 2011 con una capitalización de 50.290 millones de euros que le sitúan como primer banco de la zona euro por valor en Bolsa y entre los quince mayores del mundo. La base accionarial de Grupo Santander ascendía a 3.293.537 accionistas a cierre de 2011. En el Grupo Santander trabajan 193.349 personas, que atienden a más de 102 millones de clientes en 14.756 oficinas. Estas cifras colocan a Santander como el mayor grupo financiero internacional tanto en número de accionistas como en red de oficinas.

Datos básicos

Balance (Millones de euros)

	31.12.11	31.12.10	Variación		31.12.09
			Absoluta	%	
Activo total	1.251.525	1.217.501	34.024	2,8	1.110.529
Créditos a clientes (neto)	750.100	724.154	25.946	3,6	682.551
Depósitos de clientes	632.533	616.376	16.158	2,6	506.976
Recursos de clientes gestionados	984.353	985.269	(916)	(0,1)	900.057
Fondos propios ¹	77.115	75.273	5.356	7,1	70.006
Beneficio atribuido pendiente de distribución ²	3.781				
Total fondos gestionados	1.382.980	1.362.289	20.691	1,5	1.245.420

Resultados (Millones de euros)

	2011	2010	Variación		2009
			Absoluta	%	
Margen de intereses	30.821	29.224	1.597	5,5	26.299
Margen bruto	44.262	42.049	2.213	5,3	39.381
Margen neto	24.373	23.853	519	2,2	22.960
Resultado de operaciones continuadas	7.881	9.129	(1.248)	(13,7)	9.427
Beneficio atribuido al Grupo	5.351	8.181	(2.830)	(34,6)	8.943

¹ En 2011, no incluye el beneficio atribuido pendiente de distribuir.

² El consejo de administración con fecha de 19 de diciembre de 2011 ha acordado proponer a la junta general ordinaria de accionistas del Banco un aumento de capital para ofrecer la posibilidad de optar por recibir el importe equivalente al dividendo complementario del ejercicio 2011 en efectivo o acciones. Los administradores del banco han estimado que el % de solicitudes de acciones será del 86% , por lo que se estima retribuir a los accionistas con 267 millones de euros en efectivo y 1.728 millones de euros en acciones

(ii) Información sobre el importe a cubrir por Grupo Santander en España en aplicación de los nuevos requerimientos aprobados por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero.

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, el importe a cubrir por el Grupo Santander en España (incluido Banesto) es de 6.100 millones de euros.

Banco Santander informa que estas necesidades adicionales de saneamientos quedarán íntegramente cubiertas en el año 2012 de la siguiente manera:

- 1.800 millones de euros ya se han cargado contra los resultados del Grupo correspondientes al cuarto trimestre de 2011.
- 2.000 millones de euros constituyen el *buffer* de capital exigido por la norma y están cubiertos con el excedente de capital ya existente en el Grupo.
- Los restantes 2.300 millones de euros se cubrirán contra las plusvalías que se obtengan durante el año –de los que 900 millones de euros provienen de la plusvalía por la venta de Banco Santander Colombia- y mediante dotaciones ordinarias para provisiones del ejercicio 2012.

IMPORTE DEL SANEAMIENTO	millones
Saneamientos adicionales nueva normativa a 31-XII-2011	6.100
Contra resultados de 2011	-1.800
<i>Buffer</i> cubierto con el excedente de capital existente	-2.000
Pendiente de provisionar	= 2.300
FINANCIACIÓN DE LAS NUEVAS PROVISIONES	2.300
Con cargo a plusvalías por venta de Santander Colombia	900
Con cargo a otras plusvalías y dotaciones ordinarias del ejercicio 2012	1.400

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; así como 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 no auditados a 31 de diciembre de 2011.

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

Esta Nota de Valores está visada en todas sus páginas y firmada en Madrid a 15 de Febrero de 2012

Firmado en representación del Emisor:

D. José Antonio Soler Ramos

FE DE ERRATAS

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,

Por la presente les manifiesto que el documento de Nota de Valores relativa a la “27ª EMISIÓN DE CÉDULAS HIPOTECARIAS BANCO SANTANDER, S.A.” presentada a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) con fecha 15 de Febrero de 2012, contiene una errata en su página 6 ya que al hacer referencia a “Standard & Poor’s Rating Services” debería hacerlo a “Standard & Poor’s Credit Market Services Europe Limited”.

Y para que así conste ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, expido la presente fe de erratas en Madrid, a 16 de Febrero de 2012.

Banco Santander, S.A.

P.p.

D. José Antonio Soler