

HECHO RELEVANTE

El próximo 28 de febrero finaliza el plazo de suspensión del reembolso de las participaciones del fondo de inversión inmobiliario Santander Banif Inmobiliario, FII (el “**Fondo**”) – cuyo patrimonio neto asciende a 2.525 millones de euros a 30 de noviembre de 2010 -, según se comunicó por Santander Real Estate, S.A. SGIIC (la “**Gestora**”) mediante hechos relevantes de 16 de febrero y 4 de marzo de 2009 (números 103.752 y 104.994 del registro de la CNMV).

En el proceso de enajenación de activos iniciado por el Fondo en marzo de 2009, en el que la Gestora ha contado con asesoramiento externo de expertos en consultoría inmobiliaria, no se han alcanzado los objetivos de venta, ni en número de activos ni en volumen de operaciones, necesarios para atender los reembolsos pendientes en el plazo disponible. Como se comunicó mediante hecho relevante de la Gestora el 21 de mayo de 2010, numerosas ofertas recibidas por activos del Fondo suponían, a juicio de la Gestora, descuentos excesivos respecto al valor de tasación y al estimado por la misma de acuerdo con sus asesores, por lo que fueron rechazadas. Por ello los reembolsos realizados a los partícipes del Fondo hasta la fecha se limitan al 10 % del total de reembolsos solicitados – que representaban el 96,8% del patrimonio del Fondo - y no parece previsible poder atender los reembolsos pendientes antes de la finalización del plazo de suspensión mediante la venta de activos del Fondo.

En el supuesto que el 1 de marzo de 2011 no se hubiesen satisfecho íntegramente los reembolsos pendientes, estaba previsto que la Gestora y el depositario del Fondo acordasen su disolución, con carácter irreversible. En tal caso, continuaría el procedimiento de venta de activos con sujeción a lo previsto en la normativa aplicable y los reembolsos pendientes se irían atendiendo a medida que los activos se fuesen vendiendo. Siendo así, previsiblemente transcurriría aún un plazo muy significativo hasta que los partícipes que solicitaron el reembolso en 2009 recibiesen las cantidades que les corresponda. Adicionalmente aquellos partícipes que no han solicitado el reembolso de sus participaciones y que están interesados en mantener su inversión en el Fondo se verían obligados a desinvertir forzosamente y sin posibilidad de recibir los cobros de manera inmediata.

A la vista de las excepcionales circunstancias descritas y por razones exclusivamente comerciales, Grupo Santander ha decidido aportar recursos al Fondo mediante la suscripción de nuevas participaciones para poder atender los reembolsos de los partícipes que así lo quieran y evitar su disolución. Estas nuevas participaciones se sumarán a las participaciones que ya mantiene el Grupo Santander en el Fondo y que ascienden, al 30 de noviembre de 2010, a un importe de 91,05 millones de euros, desglosadas en 0,67 millones de euros pertenecientes a Banesto y 90,37 pertenecientes al resto de entidades del Grupo Santander. El Fondo contará adicionalmente con una garantía de liquidez otorgada por Grupo Santander durante un plazo de dos años, que asegurará que los partícipes puedan reembolsar sus participaciones en dicho plazo, en los términos que se detallan a continuación.

Con ello, los partícipes afectados por la suspensión de reembolsos contarán con una solución que les permitirá recibir la totalidad de los reembolsos pendientes conforme al procedimiento más abajo descrito, sin necesidad de esperar para ello a que se desarrolle un proceso de disolución y venta de los activos del Fondo cuya duración y resultados presentan una notable incertidumbre en las actuales circunstancias. El Fondo recuperará su actividad ordinaria sin centrarse ya en la liquidación ordenada de activos, y los partícipes interesados en ello podrán mantener, total o parcialmente, sus inversiones en el Fondo.

A tal efecto, las entidades de Grupo Santander que han comercializado el Fondo, la Gestora y el Depositario han acordado realizar las siguientes actuaciones:

1. El próximo 28 de febrero, las correspondientes entidades de Grupo Santander solicitarán la suscripción de participaciones del Fondo por el importe correspondiente al total de reembolsos pendientes que no hayan sido revocados conforme se indica en el apartado 2 siguiente. Según lo previsto en el Reglamento de Gestión y el folleto del Fondo, el valor liquidativo aplicable a las participaciones a suscribir por Grupo Santander será el correspondiente a dicha fecha.
2. Desde el día 9 de diciembre de 2010 y hasta el 16 de febrero de 2011, los partícipes del Fondo que lo deseen podrán revocar, total o parcialmente, sus órdenes de reembolso en la parte que no haya sido ya satisfecha. De este modo, podrán optar por mantener todo, parte o nada de su actual inversión en el Fondo, ello sin perjuicio de poder pedir nuevos reembolsos en las futuras ventanas de liquidez. Grupo Santander revocará las solicitudes de reembolso correspondientes a las participaciones del Fondo de las que es titular.

Igualmente, con carácter extraordinario y en el mismo plazo, aquellos partícipes que no solicitaron el reembolso de sus participaciones en 2009 podrán solicitar dicho reembolso, de forma total o parcial, si así lo desean, sin perjuicio de la posibilidad de pedirlo en las siguientes ventanas de liquidez, en caso de que decidiesen permanecer en el Fondo.

3. Tras la suscripción de las nuevas participaciones por Grupo Santander, la Gestora procederá al pago de la totalidad de los reembolsos pendientes cuyas solicitudes no hubieran sido revocadas (incluyendo, en su caso, los reembolsos que se hayan producido conforme a lo previsto en el apartado 2). Dicho pago se hará al valor liquidativo del Fondo a 28 de febrero (esto es, el mismo utilizado para la suscripción de participaciones por Grupo Santander) y utilizando los fondos aportados por Grupo Santander. El pago íntegro de los reembolsos tendrá lugar en todo caso antes del 5 de marzo.
4. Al quedar asegurado el pago íntegro de los reembolsos pendientes conforme a lo indicado, la Gestora y el depositario del Fondo no procederán a la disolución de éste. A partir del 1 de marzo, quedará levantada la suspensión de reembolsos y el Fondo operará normalmente. Por tanto entre el 1 y el 16 de octubre de 2011 (y, desde entonces, cada febrero y octubre tal y como se prevé en el folleto del Fondo) se abrirá un período ordinario de reembolso.

5. Tanto la Gestora como el depositario del Fondo han acordado mantener a partir del 1 de marzo de 2011 y durante el plazo de dos años previsto para la garantía de liquidez que se describe en el apartado 7 siguiente, las comisiones de gestión y de depósito rebajadas que se han venido aplicando durante el período de suspensión de los reembolsos. De este modo, durante el indicado plazo la comisión de gestión será del 0,75% y la comisión de depósito será del 0,1%. Adicionalmente, la Gestora ha acordado también suprimir durante el indicado plazo de 2 años la comisión de reembolso prevista en el Folleto del Fondo, que ascendía a un importe máximo del 4%.
6. A partir del 1 de marzo de 2011, la Gestora desarrollará la gestión ordinaria de los activos del Fondo para asegurar el normal funcionamiento de éste, sin centrarse ya en la liquidación ordenada de dichos activos. Es intención de la Gestora que la liquidez que vaya generando la actividad ordinaria y las eventuales ventas de activos se destine inicialmente, en la medida en que la gestión ordinaria del patrimonio del Fondo y el mantenimiento de un nivel adecuado de liquidez lo permitan, a reducir el endeudamiento del Fondo, incluyendo el préstamo de Grupo Santander comunicado mediante hecho relevante de 11 de mayo de 2010 y cuyo saldo vivo al 31 de octubre de 2010 asciende a 244,4 millones de euros, con el objetivo de reducir el apalancamiento actual y situar al Fondo en unos niveles de financiación acordes con la gestión ordinaria del mismo.
7. En consideración a las extraordinarias circunstancias del mercado inmobiliario, y para evitar posibles problemas de liquidez en el Fondo en caso de producirse un alto número de solicitudes de reembolso en el inmediato futuro, Grupo Santander ha asumido el compromiso de garantizar la liquidez del Fondo durante 2 años a partir del 1 de marzo (esto es, en los períodos de reembolso de octubre de 2011, febrero y octubre de 2012 y febrero 2013). A tal efecto, si en esos períodos se produjesen solicitudes de reembolso que no pudieran ser atendidas con la liquidez con la que cuente el fondo en ese momento, Grupo Santander suscribirá en cada ocasión las participaciones que corresponda para dotar de liquidez al Fondo y/u otorgará financiación a éste dentro de los límites legalmente previstos.

La suscripción de nuevas participaciones el próximo 28 de febrero de 2011 y la garantía de liquidez otorgada por las distintas entidades de Grupo Santander se distribuye de la siguiente forma entre ellas hasta completar el total de participaciones a suscribir y la garantía de liquidez para el 100% de las participaciones del Fondo, sujeta a los límites temporales indicados anteriormente:

- Banesto: 10,64% sobre el patrimonio neto.
- Resto de entidades del Grupo Santander: 89,36% del patrimonio neto.

Boadilla del Monte (Madrid), 3 de diciembre de 2010