

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

Instituciones de Inversión Colectiva

Paseo de la Castellana, 19

28046 MADRID

HECHO RELEVANTE

Madrid, 21 de mayo de 2010

Santander Real Estate, S.A. S.G.I.I.C., comunica en relación con el Fondo Santander Banif Inmobiliario F.I.I. :

1. Que en el Hecho Relevante de 4 de marzo de 2009 se indicó, en relación con el proceso de enajenación de activos, que “era previsible que el grueso de las ventas de activos del Fondo se produjera a partir del segundo semestre de 2010.”
2. Que en el momento actual se sigue observando una situación de iliquidez y depresión generalizada del mercado inmobiliario, en la que los precios de un elevado porcentaje de las ofertas recibidas no se han considerado razonables, ni por la gestora ni por los asesores externos. Estas circunstancias, unidas al hecho de que se encuentra en tramitación un cambio normativo, que eliminará la previsión de inscribir, a favor de los partícipes, en el Registro de la Propiedad los inmuebles que no hubieran podido enajenarse transcurridos dos años desde la entrada en liquidación , son las que han llevado a la Gestora a rechazar ofertas de compra que, por su precio, no se han considerado de interés para los partícipes.
3. Que las operaciones que se han podido cerrar hasta la fecha, con precios que reflejan el valor pleno de los inmuebles, tienen su origen, con carácter general, en ofertas formuladas por los usuarios finales de los edificios. En el actual contexto del mercado inmobiliario, antes descrito, los inversores distintos de los anteriores ofertan precios fijados con criterios de oportunidad, salvo en los casos en que tengan estrategias de inversión muy definidas y a largo plazo, lo que aconseja su rechazo.
4. Que como consecuencia de lo anterior no es previsible que el grueso de las ventas se realice a partir del segundo semestre del 2010 sino a lo largo del año 2011 y siguientes, en su caso, dentro del proceso de liquidación que se iniciaría el 1 de marzo 2011 conforme lo manifestado en el Hecho Relevante de fecha 16 de febrero 2009.

5. Que, sin perjuicio de lo anterior, la gestión del patrimonio del Fondo y la venta ordenada de sus inmuebles continúa realizándose con la máxima diligencia, en colaboración con CB Richard Ellis y Clifford Chance, con el objetivo de preservar el valor patrimonial del Fondo consiguiendo un precio por los inmuebles que refleje el valor adecuado de los mismos.