

COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

Instituciones de Inversión Colectiva
Paseo de la Castellana, 19
28046 MADRID

HECHO RELEVANTE

Madrid, 16 de febrero de 2009

SANTANDER REAL ESTATE, S.A., S.G.I.I.C. (la "Gestora") comunica, en relación con el Fondo de Inversión Inmobiliaria, SANTANDER BANIF INMOBILIARIO, F.I.I.(el "Fondo"), inscrito en el Registro de la CNMV con el número 3, el siguiente hecho relevante:

1.- El importe de los reembolsos solicitados por los partícipes del Fondo hasta el día 13 de Febrero de 2009 (inclusive) asciende a 2.617 millones de euros, lo que representa un 80 por ciento del patrimonio del Fondo a finales de Enero.

2.- El Fondo carece actualmente de la liquidez necesaria para afrontar el íntegro pago del citado importe. Por ello, una vez analizadas las distintas alternativas contempladas en la normativa vigente, la Gestora ha adoptado las decisiones que se detallan a continuación, por considerarlas las más adecuadas para la defensa del interés general de los partícipes del Fondo.

3.- Con la finalidad de disponer del tiempo necesario para generar liquidez enajenando los activos del Fondo, se ha solicitado autorización a la CNMV para suspender el reembolso de participaciones por un periodo de dos años a contar desde el día 28 de Febrero de 2009, es decir, hasta el día 28 de Febrero de 2011, inclusive, al amparo del artículo 63.3 apartado d) del RD 1309/2005 de 4 de Noviembre, por concurrir uno de los supuestos expresamente previstos en dicho artículo (peticiones de reembolso superiores al 10 por ciento). Formando parte de dicha solicitud se incluyen las siguientes actuaciones:



- 3.1. En cumplimiento de la obligación de la Gestora de actuar en beneficio de los partícipes, establecida en el artículo 46.2 de la Ley 35/2005 de IIC, y con el objetivo de lograr la necesaria equidad entre los mismos, ampliar el plazo para la solicitud de reembolsos hasta el día 27 de Febrero de 2009 (inclusive), suprimiendo la comisión de reembolso para todos los solicitados hasta el día 27 de Febrero (inclusive).
- 3.2. Atender las solicitudes de reembolso recibidas hasta el día 27 de Febrero de 2009 (inclusive), de la siguiente forma:

- i) Se destinará un importe equivalente al 10 por ciento del patrimonio del Fondo al pago a prorrata de dichos reembolsos, al valor liquidativo a 28 de Febrero de 2009. Dicho pago inicial se efectuará en dos plazos, a razón de la mitad en cada uno de ellos. El primero, el día 9 de Marzo de 2009, y el segundo, el día 5 de Mayo 2009. Para atender estos pagos, el Fondo agotará su capacidad de endeudamiento prevista en el Art. 59.3. del RD 1309/2005, y procederá a la venta de activos. El citado endeudamiento se irá amortizando, una vez atendidos los reembolsos hasta el equivalente al citado 10 por ciento del patrimonio del Fondo, a medida que el Fondo genere liquidez neta mediante la venta de activos o procedente de otras fuentes. Banco Santander S.A., titular de la totalidad del capital de la Gestora, ha manifestado a ésta que, en el caso de que no fuera posible realizar las ventas de activos necesarias para completar el segundo de los mencionados pagos, suscribirá participaciones del Fondo en la cuantía necesaria para aportar la liquidez restante hasta el citado límite del 10 por ciento del patrimonio del Fondo.

La eventual suscripción de participaciones del Fondo por Banco Santander S.A. consecuencia del anterior compromiso, junto con la inversión que actualmente ostenta (suscrita en Noviembre de 2008, a valor liquidativo de 31 de Octubre de 2008) una vez deducida la parte proporcional que reciba en el proceso de reembolsos por hasta el 10 por ciento del patrimonio del Fondo, podría llegar a representar hasta un 9 por ciento del mismo, tras los citados reembolsos.

- ii) El Fondo iniciará un programa ordenado de enajenación de activos, con el objetivo de realizarlos en el menor plazo posible que sea compatible con la mayor diligencia y en interés de los partícipes, de tal forma que, una vez cancelado el endeudamiento, cada vez que obtenga liquidez disponible equivalente al 10 por ciento de su patrimonio, la distribuirá a prorrata entre los reembolsos pendientes de pago total, al valor liquidativo que corresponda al cierre del mes anterior a aquel en que se realice el pago.

Este proceso se repetirá hasta que se haya completado el pago total de los reembolsos solicitados que estuvieran pendientes.

- iii) Si transcurrido el plazo de dos años de suspensión de reembolsos mencionado, es decir, si llegado el día 1 de Marzo de 2011, no hubieran sido íntegramente satisfechos los reembolsos pendientes, la Gestora y el depositario del Fondo (el "Depositario") acordarán la disolución del mismo, iniciando el proceso correspondiente a partir de ese momento.



4.- Asimismo, se ha solicitado autorización a la CNMV, al amparo del Artículo 63.3 d) del RD 1309/2005, para la exención del cumplimiento de los coeficientes durante el periodo de dos años de suspensión de los reembolsos, es decir, del día 28 de Febrero de 2009 al día 28 de Febrero de 2011, ambos inclusive.

5.- Durante ese mismo periodo, la Gestora aplicará una rebaja de sus comisiones, que pasarán a ser del 0,75 por ciento y el Depositario, asimismo, reducirá sus comisiones al 0,10 por ciento.

6. - Si una vez efectuado el pago de los reembolsos, el patrimonio del Fondo fuese inferior al mínimo establecido por la normativa, la Gestora y el Depositario acordarán su disolución.

7.- Banco Santander S.A., Banco Español de Crédito, S.A. y Banco Banif S.A., han manifestado a la Gestora su predisposición para estudiar la posibilidad de conceder a aquéllos de sus clientes que sean titulares de participaciones en el Fondo, en condiciones de mercado y siempre que el análisis de riesgos lo aconseje, financiación con garantía de dichas participaciones.

Atentamente,

