

COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
Instituciones de Inversión Colectiva
Paseo de la Castellana, 19
28046 MADRID

HECHO RELEVANTE

Madrid, 4 de marzo 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.- La Comisión Nacional del Mercado de Valores ha autorizado suspender el reembolso de las participaciones del Fondo por un periodo de dos años- desde el 28 de Febrero de 2009 hasta el día 28 de Febrero de 2011, ambos inclusive-. Se destinará un importe equivalente al 10 por ciento del patrimonio del Fondo al pago a prorrata de los reembolsos solicitados hasta el 27 de febrero de 2009. Este pago se hará en dos plazos, a razón de la mitad en cada uno de ellos, los días 9 de Marzo de 2009 y 5 de Mayo de 2009 y el resto, antes del 28 de febrero de 2011.

2.- La CNMV ha autorizado al Fondo la exención del cumplimiento de los coeficientes previstos en el Artículo 61 de dicho Real Decreto 1309/2005 de 4 de Noviembre durante el mencionado periodo de dos años de suspensión.

3.- Los partícipes que hayan solicitado el reembolso de sus participaciones durante el mes de febrero de 2009, que totalizan un importe de 3.053,5 millones de euros, que a su vez, representa un 96,8 por ciento del patrimonio del Fondo, podrán, en lo sucesivo, revocar total o parcialmente su solicitud de reembolso en la parte que estuviera pendiente de pago por el Fondo.

4.- La Gestora se compromete a publicar como Hecho Relevante el medio que utilice para atender el segundo pago que corresponde hacer el 5 de mayo de 2009.

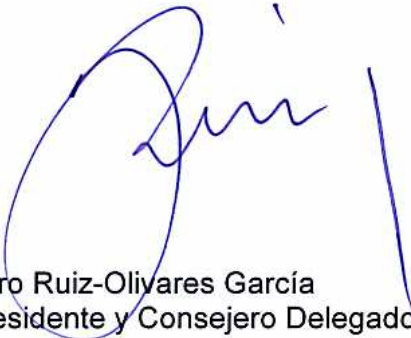
5- Si el medio empleado para atender ese segundo pago, en todo o parte, fuera el de la suscripción de participaciones en el Fondo por Banco Santander, S.A., este último mantendrá dicha participación en el Fondo durante todo el periodo de suspensión, es decir, hasta el 28 de febrero de 2011. Sin perjuicio de ello, Banco Santander, S.A. ha solicitado el reembolso irrevocable de todas las participaciones adquiridas en noviembre de 2008, que representan un porcentaje del 3,42 por ciento sobre el patrimonio del Fondo.

6.- La Gestora buscará la máxima concurrencia para obtener la mejor oferta en cada operación de venta de los activos del Fondo, para lo cual contactará con los Agentes del mercado, Inversores Institucionales, grandes patrimonialistas y fondos de inversión, tanto nacionales como extranjeros, que pudieran estar interesados en cada momento, en la compra de activos del Fondo. Dadas las actuales condiciones del mercado inmobiliario, es previsible que el grueso de las ventas se produzca a partir del segundo semestre de 2010.

7.- La Gestora, en la información pública periódica a partícipes, informará del proceso de venta de inmuebles.

8.- Adicionalmente, con carácter trimestral, la Gestora remitirá un informe a la CNMV sobre las gestiones de venta que se hubieran realizado en relación con los activos del Fondo

Atentamente,



D. Pedro Ruiz-Olivares García
Vicepresidente y Consejero Delegado