

SANTANDER REAL ESTATE

Fondos de Inversión Inmobiliaria

Bogotá, 25 de abril de 2007

Santander Real Estate advierte que esta presentación contiene manifestaciones sobre previsiones y estimaciones. Dichas previsiones y estimaciones están incluidas en diversos apartados de este documento e incluyen, entre otras, comentarios sobre el desarrollo de negocios futuros y rentabilidades futuras. Mientras estas previsiones y estimaciones representan nuestros juicios sobre expectativas futuras de negocios, puede que determinados riesgos, incertidumbres y otros factores relevantes ocasionen que los resultados sean materialmente diferentes a lo esperado. Entre estos factores se incluyen, (1) situación del mercado, factores macroeconómicos, directrices regulatorias y gubernamentales, (2) movimientos en los mercados bursátiles nacionales e internacionales, tipos de cambio y tipos de interés, (3) presiones competitivas, (4) desarrollos tecnológicos, (5) cambios en la posición financiera o de valor crediticio de nuestros clientes, deudores o contrapartes. Los factores de riesgo y otros factores fundamentales que hemos indicado podrían afectar adversamente a nuestro negocio y al comportamiento y resultados descritos y contenidos en nuestros informes pasados, o en los que presentaremos en el futuro, incluyendo aquéllos remitidos a las entidades reguladoras y supervisoras, incluida la Securities Exchange Commission de los Estados Unidos de América.

Nota.- la información contenida en esta publicación no está auditada. No obstante, la elaboración de las cuentas consolidadas se ha establecido sobre principios y criterios contables generalmente aceptados.

INDICE

- Características
- Normativa
- Nuestro Patrimonio: Santander Banif Inmobiliario FII
- Modelo de Gestión
 - Política de Inversión
 - Política de Explotación

INDICE

- Características
- Normativa
- Nuestro Patrimonio: Santander Banif Inmobiliario FII
- Modelo de Gestión
 - Política de Inversión
 - Política de Explotación

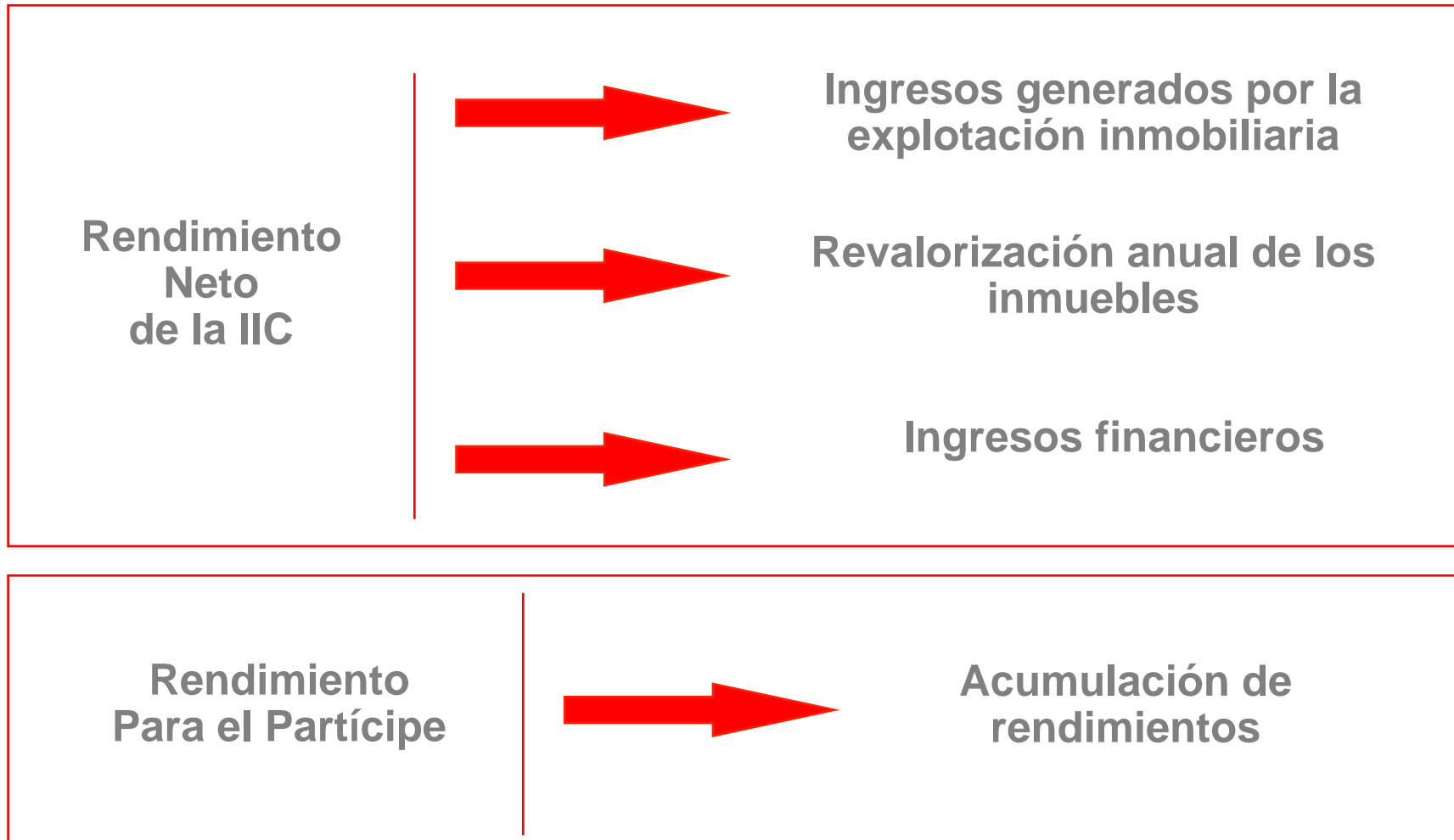
Características principales

- Instituciones de inversión colectiva creadas en 1995 que invierten en inmuebles para explotarlos en alquiler.
- Origen y justificación de los F.I.I: política de vivienda
- Cumplimiento de coeficientes:
 - Alcanzar el primer año de vida al menos 100 partícipes
 - Tienen que invertir el 50% en vivienda.
 - Se pueden vender los inmuebles a partir del 3 año desde la compra en firme.
 - Se puede utilizar financiación (máximo 50% del patrimonio del F.I.I.).
- Beneficios fiscales: 1% del IS, bonificación del 95% en ITP y AJD.

Los Partícipes del Juego

- Los inversores: partícipes (redes comerciales)
- La Sociedad Gestora: gestión del patrimonio
- Depositario: custodia y control Instituciones
- CNMV: órgano controlador sistema financiero
- Sociedad de Valoración: experto independiente tasador del patrimonio
- Compañías de Seguros: Incendios y R.C.
- Intermediarios Inmobiliarios
- Empresas subcontratadas o personal propio

Rentabilidad para el Partícipe



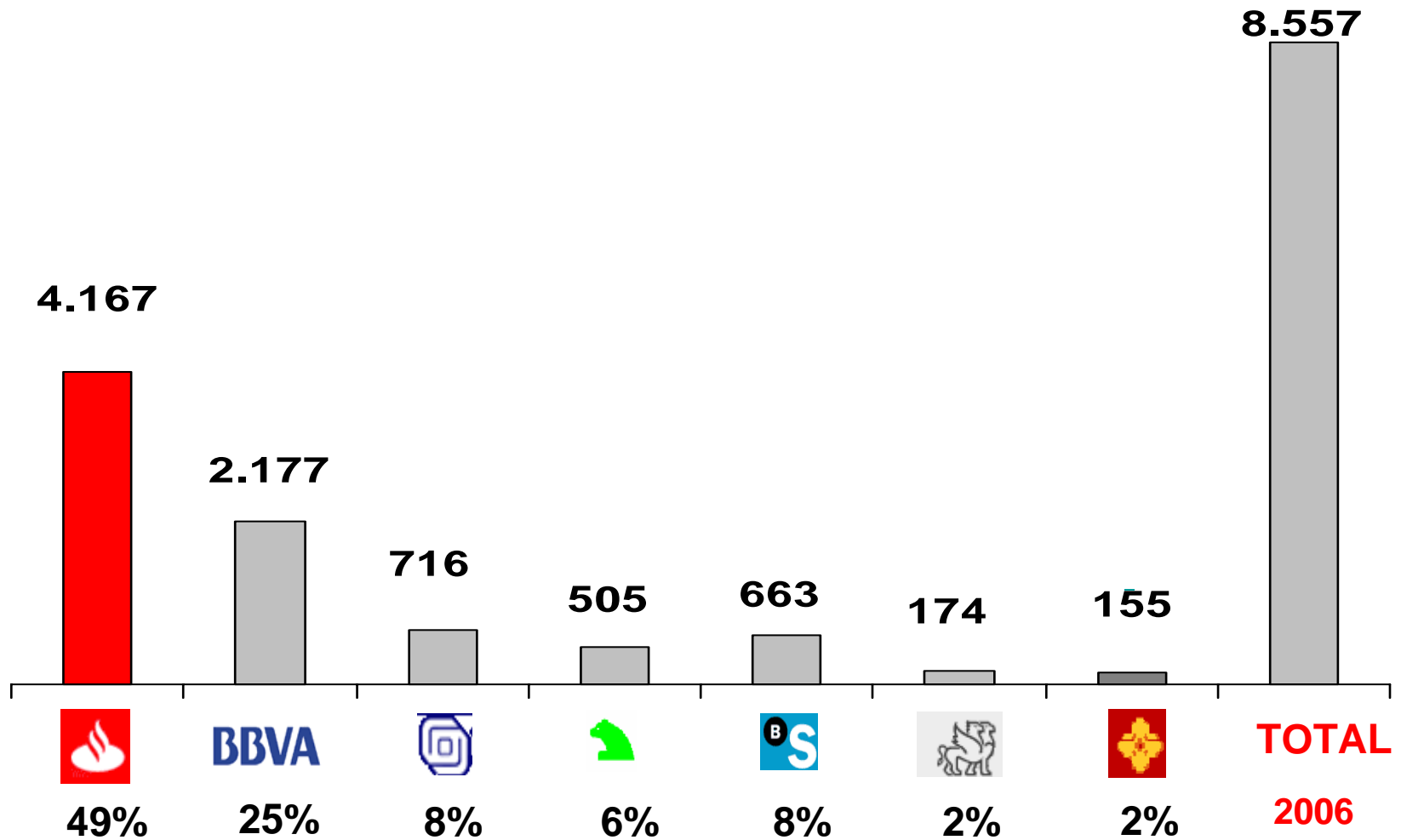
Mercado de FIs en Europa

	<u>Dic 2005</u>		<u>Dic 2006</u>	
	<u>Volumen</u>	<u>Fondos</u>	<u>Volumen</u>	<u>Fondos</u>
Alemania	85,1	35	75,5	39
Francia	13,5	145	17,0	152
Suiza	7,6	13	8,2	15
Bélgica	5,1	22	6,5	25
España	6,4	7	8,4	7
Otros	40,2	N.D.	72,2	N.D.
Total	157,9		187,8	

Datos en miles de millones de Euros








Fuente: Inverco

Mercado de FIs en España



Datos en millones de Euros

Mercado de FIs en España

		Patrimonio				Rentabilidad	
		Dic 05	Dic 06	△		2005	2006
	Santander Banif Inmobiliario	3.307,6	4.167,1	859,5	26%	6,09%	6,75%
	BBVA Propiedad	1.832,5	2.176,6	344,1	19%	4,32%	6,12%
	Segurfondo Inversión	626,4	715,9	89,5	15%	5,14%	6,14%
	Madrid Patrimonio	488,7	505,5	16,8	3%	5,56%	2,45%
	Sabadell BS Inmobiliario	215,9	663,3	447,4	207%	4,76%	5,69%
	Ahorro Corporación	22,3	173,7	151,4	679%	2,64%	1,46%
	Caixa Catalunya Propietat	-	154,6	-		-	1,43%
TOTAL		6.493,4	8.556,7	1.942,1	30%		

Datos en millones de Euros

INDICE

- Características
- Normativa
- Nuestro Patrimonio: Santander Banif Inmobiliario FII
- Modelo de Gestión
 - Política de Inversión
 - Política de Explotación

Normativa

■ Anterior al 1 de julio de 1998:

EDIFICIOS TERMINADOS

- Viviendas, oficinas, locales y aparcamientos

EDIFICIOS PENDIENTES DE REHABILITACION

■ Posterior al 1 de julio de 1998:

EDIFICIOS TERMINADOS

- Cualquier bien inmueble de naturaleza urbana
- Derechos reales y de superficie

EDIFICIOS EN CONSTRUCCIÓN

- Para rehabilitar, edificios en construcción, compras sobre plano, compromisos de compra, opciones de compra

■ Nueva Ley de IICs en 2004:

Sin modificaciones significativas en cuanto a FIIIs

Limitaciones y Coeficientes

- Se podrá invertir en cualquier bien inmueble de naturaleza urbana para su arrendamiento
- Los bienes inmuebles podrán estar finalizados o en fase de construcción
- Posibilidad de ser titulares de cualquier derecho real: concesiones administrativas
- Se consideran viviendas las residencias estudiantiles y de la tercera edad
- No se puede realizar promoción inmobiliaria (*modificado*)
- Los inmuebles en construcción, opciones y compras a plazo no podrán superar más del 20% del activo de la Institución. (*modificado*)
- Podrán adquirir inmuebles de nueva construcción a entidades del Grupo siempre que no superen el 25% del activo y tengan menos de dos años de antigüedad
- Únicamente se podrán firmar contratos de arrendamiento, no se podrán explotar el negocio ni los servicios de los edificios
- Los inmuebles deben permanecer en el patrimonio al menos 3 años desde Esc. Pública

Limitaciones y Coeficientes

- 10% coeficiente de liquidez anual
- Inversión Inmobiliaria entre un 70% y un 90%
- Un solo inmueble no puede representar más del 35% del patrimonio del F.I.I.
- Desaparecido el límite del 30% de inmuebles en rehabilitación.
- Los inmuebles arrendados a partícipes no podrán superar más del 25 % del activo.
- El saldo vivo de las financiaciones no podrá superar el 50% del activo del Fondo (con o sin garantía hipotecaria)
- Los inmuebles arrendados a entidades del mismo grupo no podrán representar más del 25% del patrimonio.
- Plazos para el cumplimiento de coeficientes (2 años 50% vivienda – 3 años para el resto)
- Incumplimiento de coeficientes: $\left\{ \begin{array}{l} - 50\% \text{ viv: pérdida beneficio } 1\% \text{ I.S.} \\ - \text{ Resto: sanción administrativa} \end{array} \right.$

Nuevo Reglamento 1309/2005

■ Inversión en sociedades:

➤ Opción A: sin límite

- Sociedad tenedora de un solo inmueble: liquidación en 6 meses.

➤ Opción B: límite máximo 15% del patrimonio

- La sociedad tenga su activo constituido mayoritariamente por bienes inmuebles.
- Los inmuebles deben ser objeto de arrendamiento

■ Coeficiente de Liquidez

- Se mantiene en 10% del activo total del mes anterior
- Será exigible su cumplimiento SÓLO en aquellos meses en los que exista derecho de reembolso de los partícipes

Nuevo Reglamento 1309/2005

■ Coeficientes:

- Art. 56.2. Establece un porcentaje de, como máximo, el 40% del patrimonio para poder invertir conjuntamente mediante compras sobre plano y compromisos, y un porcentaje del 10% como límite para invertir mediante opciones de compra. Antes, había un 20% para compra sobre plano, otro 20% para compromisos y opciones.
- Art. 60: Para el cálculo del 70% del promedio anual de saldos mensuales, que debe estar invertido en bienes inmuebles, se permite descontar de dichos saldos “las aportaciones realizadas por los partícipes en los 24 meses precedentes a cada una de las fechas consideradas en su cálculo”.
Antes sólo se permitía descontar las aportaciones hechas en los 12 meses anteriores.

Ley 23/2005 de Reformas Tributarias para el Impulso de la Productividad

■ Se admite que las IICIs desarrollen la actividad de promoción inmobiliaria, bajo el siguiente marco de actuación:

- Exclusivamente se permite la promoción de viviendas para destinarlas a arrendamiento
- Las inversiones en inmuebles afectos a esta actividad de promoción no podrán superar el 20% del total del activo de la IICI
- La actividad de promoción inmobiliaria y la de arrendamiento deben ser objeto de contabilización separada para cada inmueble adquirido o promovido
- Los inmuebles derivados de la actividad de promoción deben permanecer arrendados u ofrecidos en arrendamiento durante un período mínimo de 7 años desde la fecha de terminación de su construcción
- Comunicación previa a la Agencia Tributaria en el período impositivo en que se inicie esta actividad

INDICE

- Características
- Normativa
- Nuestro Patrimonio: Santander Banif Inmobiliario FII
- Modelo de Gestión
 - Política de Inversión
 - Política de Explotación

Características

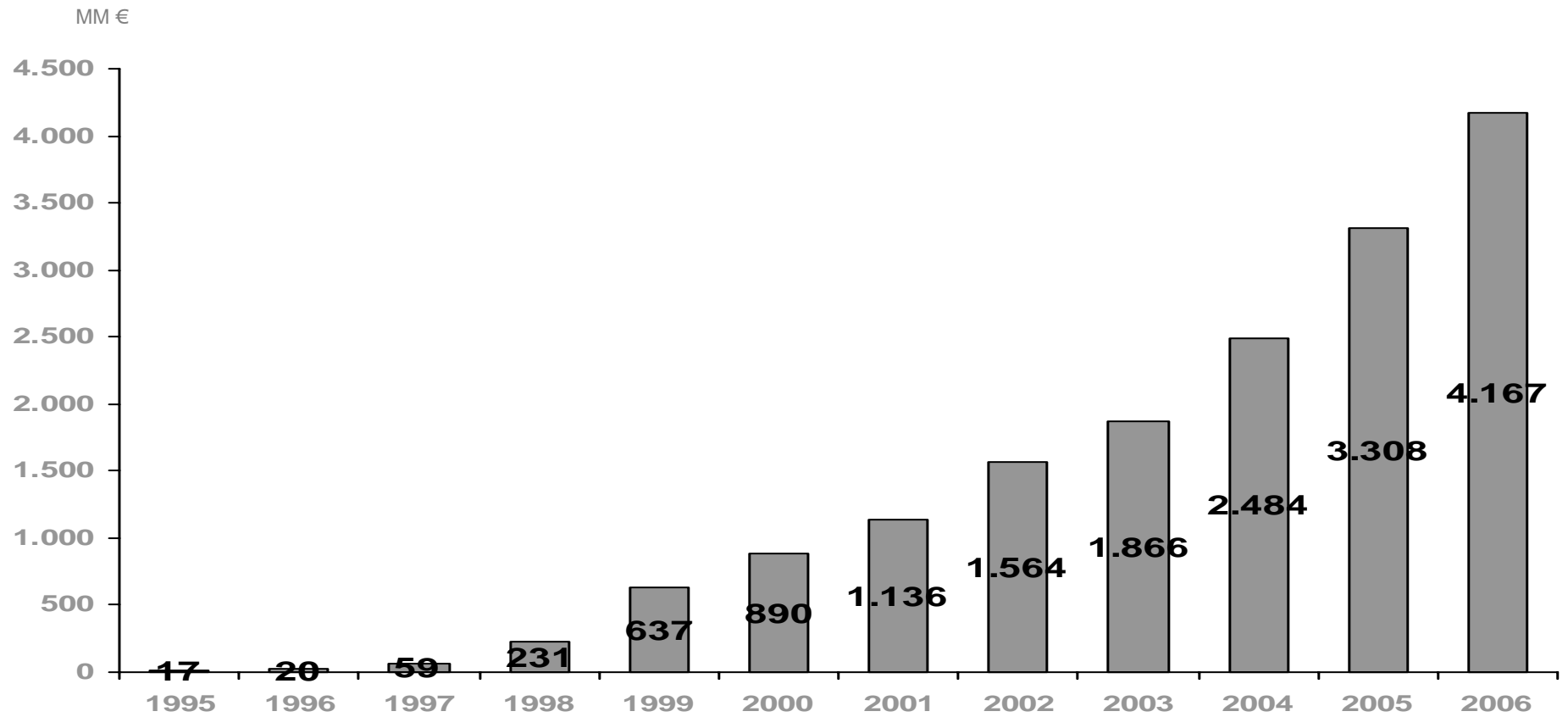
Denominación del Fondo	<i>Santander Banif Inmobiliario FII</i>
Tipo de Fondo	<i>Fondo de acumulación. No distribuye dividendos</i>
Suscripción	Mínima inicial: 3.000,00 € Sucesivas: cualquier cantidad que se desee, al valor liquidativo que se determine el último mes en que se solicite la suscripción
Reembolso	Dos veces al año: primer día hábil de marzo (petición de reembolso entre el 1 y 13 de febrero) y primer día hábil de noviembre (petición de reembolso entre el 1 y 16 de octubre)
Valor liquidativo	<i>Mensual, el último día de cada mes</i>
Fiscalidad	<i>Tipo único del 18%</i>
Gestora	<i>Santander Real Estate, S.A SGIIC (Grupo Santander)</i>

El Fondo Inmobiliario, obtiene una atractiva rentabilidad que se deriva de:

- Los **ingresos por alquileres** de la cartera de inmuebles
- La **revalorización** de los inmuebles, tanto por los importantes descuentos obtenidos en la compra, como por la excelente evolución del mercado inmobiliario

Santander Banif Inmobiliario F.I.I.

Evolución del Patrimonio



Santander Banif Inmobiliario F.I.I.

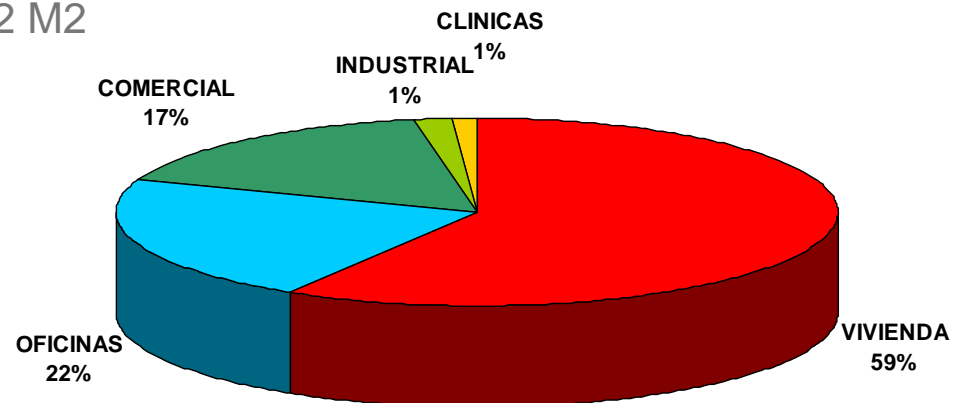
Rentabilidad para el Partícipe



Santander Banif Inmobiliario F.I.I.

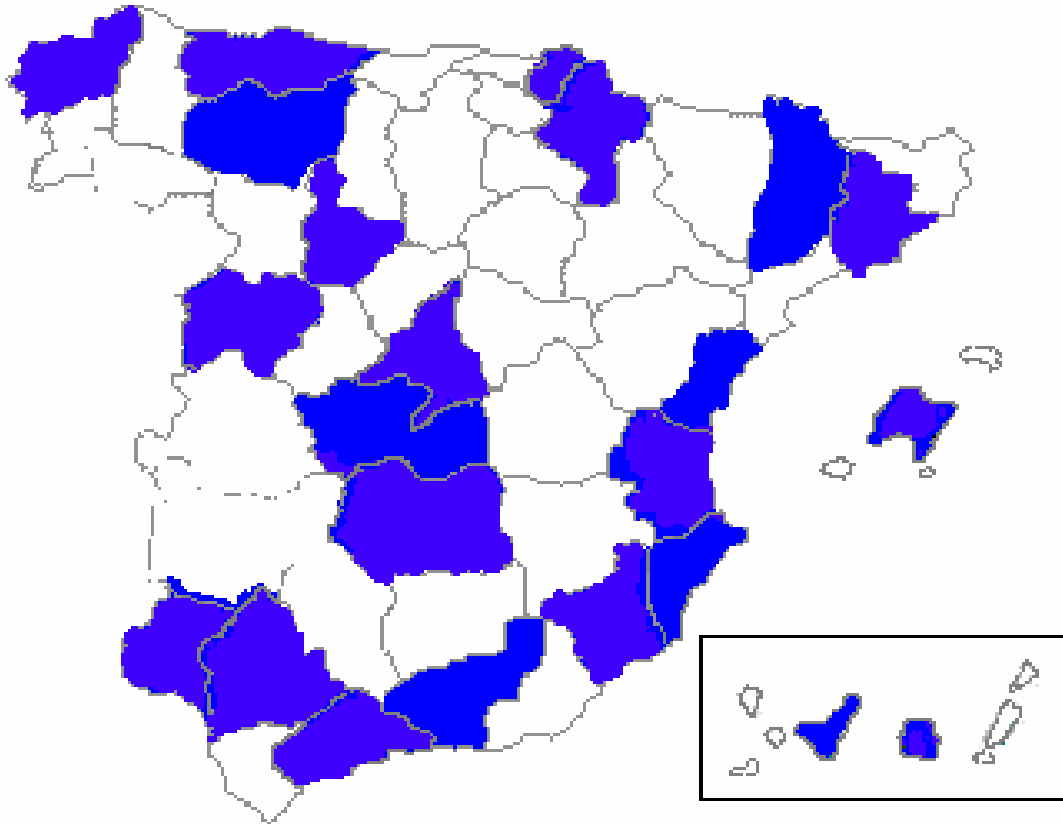
Patrimonio Inmobiliario: Tipología

- Santander Banif Inmobiliario es el **mayor Fondo Inmobiliario de nuestro país.**
- El patrimonio a diciembre 2006 asciende a 4.167 MM de euros distribuido, incluyendo compromisos y compras sobre plano, en: **185 edificios de viviendas con 8.276 pisos, 32 edificios de oficinas, 5 naves industriales, 18 locales comerciales, 2 hospitales, 5 centros comerciales, 10 residencias 3ª edad y 14.000 plazas de garaje**
- **Superficie gestionada : 2.020.022 M2**



Santander Banif Inmobiliario F.I.I.

Patrimonio Inmobiliario: Distribución Geográfica



CASTELLON	1,20%
C. REAL	0,05%
A CORUÑA	4,17%
GRANADA	0,15%
GUIPUZCOA	0,18%
HUELVA	0,27%
LEON	0,23%
LERIDA	0,21%
MADRID	48,69%
MALAGA	5,03%
MURCIA	0,17%
NAVARRA	3,74%
ASTURIAS	0,76%
LAS PALMAS DE G.C	2,84%
SALAMANCA	0,43%
STA. CRUZ DE TENERIFE	2,28%
ALICANTE	1,28%
SEVILLA	0,73%
TOLEDO	1,36%
VALENCIA	4,67%
VALLADOLID	8,80%
BALEARES	3,51%
BARCELONA	9,23%

Santander Banif Inmobiliario F.I.I.

INDICE

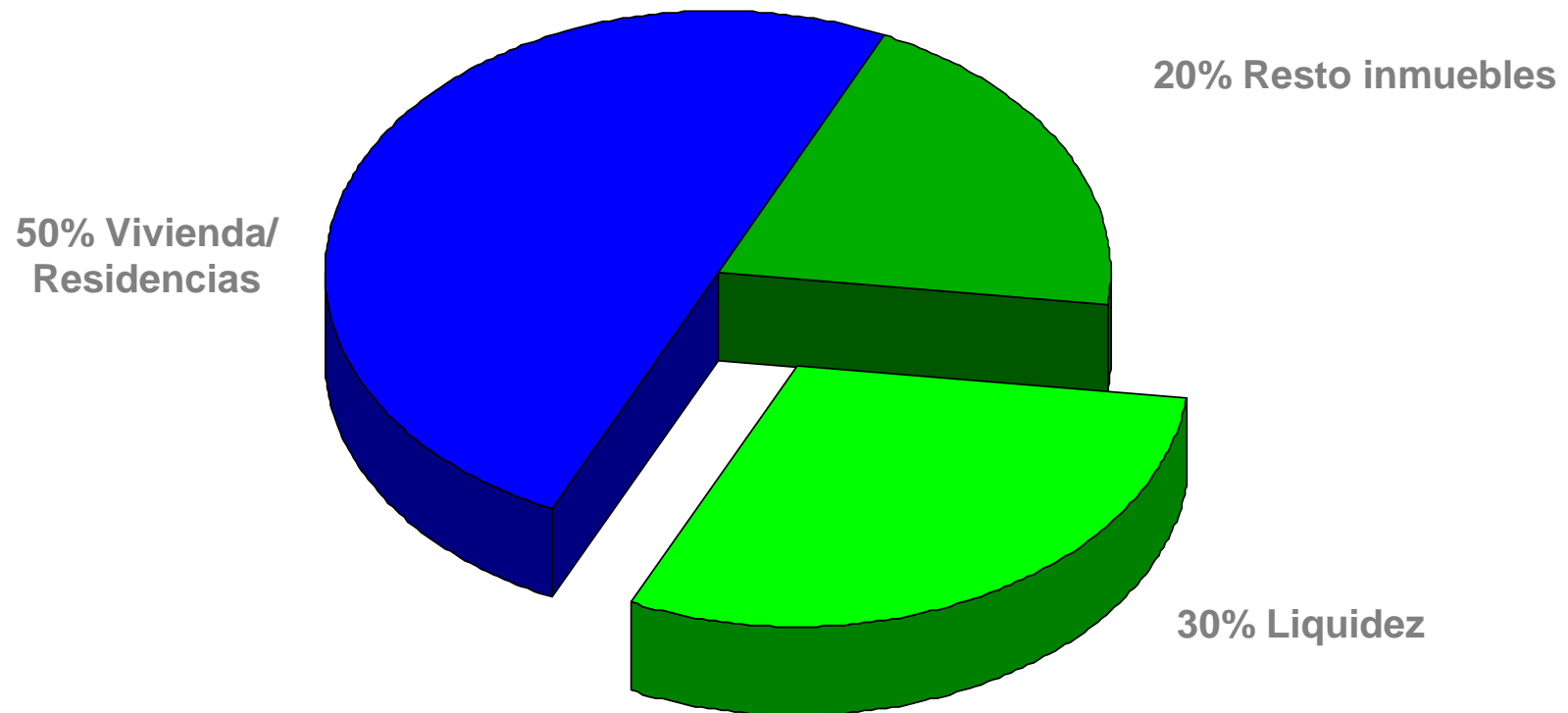
- Características
- Normativa
- Nuestro Patrimonio: Santander Banif Inmobiliario FII
- Modelo de Gestión
 - Política de Inversión
 - Política de Explotación

Modelo de Gestión



Cartera de Inversión de los FIIs

La posición en inmuebles se puede incrementar hasta el 90%



Para beneficiarse del 1% en el Impuesto sobre Sociedades el patrimonio debe tener al menos un 50% invertido en viviendas/residencias

Política de Inversión

- Diversificación de la inversión:
 - Por tipología: Bienes inmuebles de naturaleza urbana
 - Por situación geográfica: cualquier país de la OCDE
 - Por rentabilidades exigidas en cada activo y riesgo de la inversión
 - Por limitaciones de las IICs: número inmuebles, % inversión, % arrendamiento
- Búsqueda y estudio de las adquisiciones: (6 meses de media en negociación)
 - En oficinas, locales y comercial: Apoyo de intermediarios
 - En residencial: sector menos profesionalizado por la escasa oferta en España de inmuebles en alquiler
- Poder negociador en las adquisiciones:
 - El volumen de la inversión requiere comprar en mejores condiciones que los particulares (descuentos de mercado)
 - El gran nivel de información de mercado: precios y alquileres (volumen de estudio y ayuda tasadores)
 - Análisis numéricos, jurídicos, instalaciones, tipologías, calidades, licencias.
- Condicionamiento en la compra:
 - No se compra si el valor previo de tasación es inferior al de oferta

Actividad Inversora

ACTIVIDAD INVERSORA 2005 y 2006: 825 MM €



EDIFICIO ESPAÑA
389 MM €



P. COMERCIAL SAN PEDRO DE ALCANTARA
44 MM €

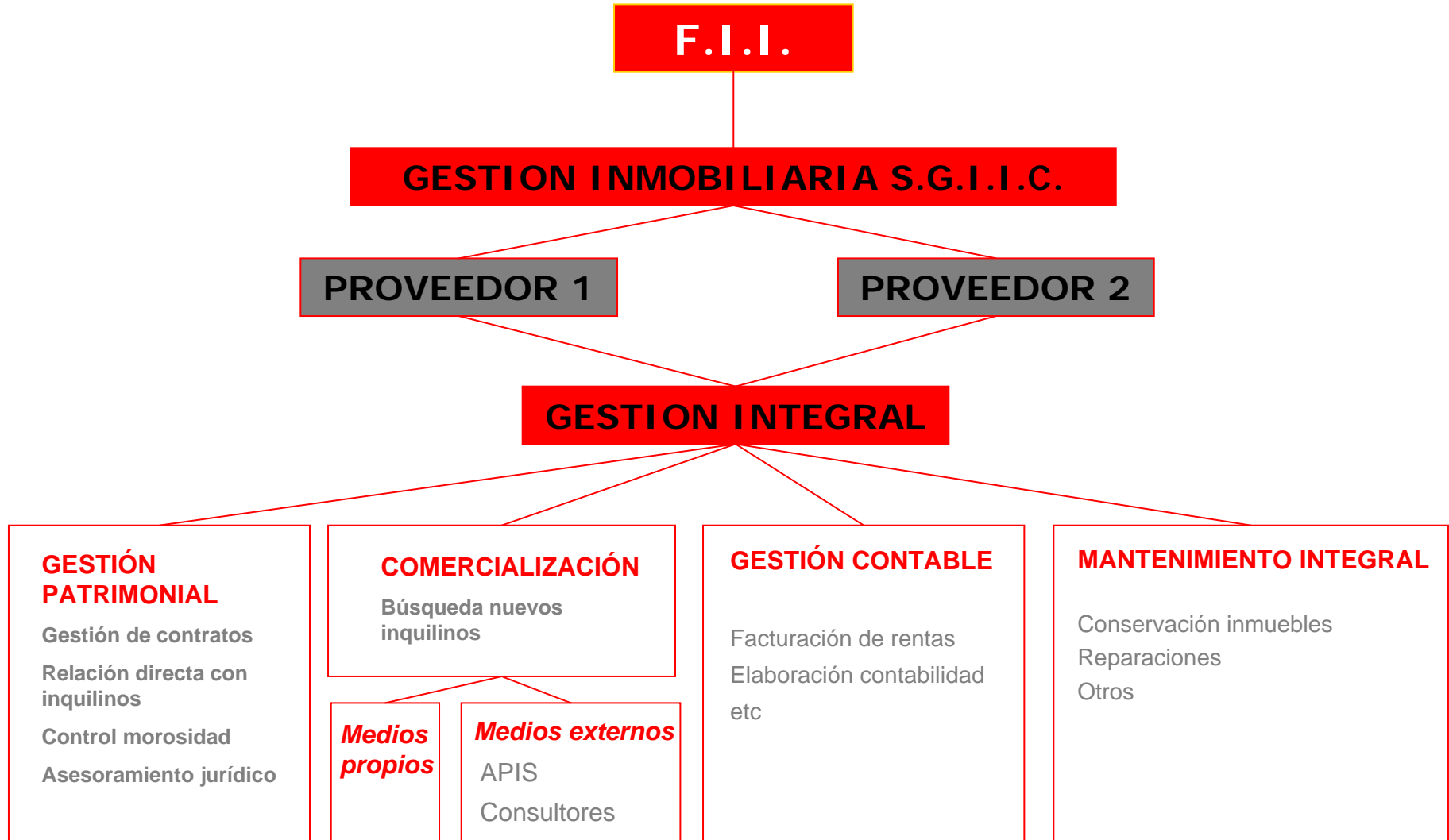


C.C. PLENILUNIO
272 MM €



PROMOCIONES VALLEHERMOSO
93 MM €

Modelo de Gestión



Política de Explotación de Inmuebles

TAREAS CLAVES:

- Mantenimiento del patrimonio inmobiliario
- Comercialización en arrendamiento
- Gestión de los contratos firmados
- Control del gasto de explotación
- Control de la morosidad

Política de Explotación de Inmuebles

➤ Mantenimiento del patrimonio inmobiliario:

Mantenimiento preventivo:

- Contratación de seguros (contra incendios, daños materiales, R.C.)
- Fijación de alcances: política de conservación
- Mercado terciario: en función de la figura del arrendatario
- Auditorías técnicas anuales

Mantenimiento correctivo:

- Especial atención acondicionamiento de viviendas
- Edificios nuevos: eficiente gestión de la postventa

Política de Explotación de Inmuebles

➤ Comercialización en arrendamiento:

- Fijación de rentas ajustadas a mercado (incidencia en tasación)
- Fijación de medios de publicidad: carteles, lonas, mailings, etc
- Mercado terciario: utilización de agentes y consultores
- Especial atención Centros Comerciales: la “recomercialización”

Política de Explotación de Inmuebles

➤ Gestión de contratos de arrendamiento:

- Atención a los arrendatarios
- Indexación de contratos
- Seguimiento rentas variables (retail)
- Renovaciones de renta
- Renegociaciones de plazos

Política de Explotación de Inmuebles

➤ Control del gasto de explotación:

- Búsqueda de política de proveedor único: optimización de costes
- Procedimientos de autorización del gasto
- Descuentos por volumen
- Conocimiento del mercado: análisis comparativos por ubicaciones, tipologías, volumen, etc

Política de Explotación de Inmuebles

➤ Control de la morosidad:

- Estudio y análisis previo de nuestros arrendatarios
- Solicitud de garantías adicionales a las legales
- Seguimiento mensual: comunicación continua con el deudor
- Equipo jurídico: procedimientos judiciales

Patrimonio Inmobiliario

INMUEBLES MAS REPRESENTATIVOS PROPIEDAD DEL FONDO



DIAGONAL MAR
28.861 m2 s/r



EDIFICIO ESPAÑA
65.405 m2 s/r



C.C.PLENILUNIO
70.000 M2 SBA



CERRO DE LOS GAMOS
35.312 m2 s/r



EDIFICIO PLATINUM
25.192 m2 s/r



EDIFICIO TRIANON
18.658 m2 s/r



Santander

REAL ESTATE

150
YEARS



Dow Jones
Sustainability Indexes
Member 2006/07

