

GESTIÓN DE ACTIVOS



Santander Central Hispano



**COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES**

Instituciones de Inversión Colectiva

Pº Castellana, 19

28046 MADRID

Madrid, 24 de octubre de 2002

**HECHO RELEVANTE**

SANTANDER CENTRAL HISPANO ACTIVOS INMOBILIARIOS, SA, SGIIC, comunica como hecho relevante, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente, en relación con el Fondos de Inversión Inmobiliaria, SANTANDER CENTRAL HISPANO INMOBILIARIO 1, F.I.I. -inscrito en el registro de la CNMV con el número 3, y SANTANDER CENTRAL HISPANO INMOBILIARIO 2, F.I.I. -inscrito en el registro de la CNMV con el número 5, lo siguiente:

1º. Que el Ministerio de Economía (Dirección General del Tesoro y Política Financiera), mediante resolución administrativa de fecha 22 de octubre de 2002, ha procedido a autorizar el **PROYECTO DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN** de SANTANDER CENTRAL HISPANO INMOBILIARIO 2, F.I.I (Fondo absorbido) por SANTANDER CENTRAL HISPANO INMOBILIARIO 1, F.I.I (Fondo absorbente).

2º. Que el Proyecto de Fusión, el Texto Refundido del Reglamento del Fondo Absorbente, las cartas a partícipes y los acuerdos de Fusión de la Gestora y Depositarios, han sido depositados en la CNMV al momento de solicitarse su autorización. El Proyecto de Fusión se encuentra a disposición del público para su consulta en el domicilio de la Sociedad Gestora y será remitido individualizadamente a los partícipes.

3º. El Fondo absorbente pasará a denominarse SANTANDER CENTRAL HISPANO BANIF INMOBILIARIO, F.I.I. y el nuevo Texto Refundido de su Reglamento han sido igualmente autorizado por CNMV juntamente con el Proyecto de Fusión, habiéndose considerado por esta Comisión como de escasa relevancia.

4º. Se reconoce al partícipe un derecho especial de separación a ejercitar en el plazo de un mes desde que se le notifique por carta el Proyecto de Fusión, y sin perjuicio del derecho de reembolso de los partícipes del Fondo absorbido. Igualmente, los acreedores de los Fondos tienen derecho de oposición a la fusión en el mes siguiente a la publicación del tercer anuncio en prensa.

5º. La Fusión se ejecutará mediante el otorgamiento de escritura pública, en la que se recogerá que el Valor Liquidativo de Fusión es el correspondiente a 30 de Noviembre de 2002. Dicho otorgamiento será notificado a la CNMV por la Sociedad Gestora como hecho relevante.

Atentamente

Antonio Faz Escaño

SANTANDER CENTRAL HISPANO ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.A., SGIIC

**SANTANDER CENTRAL HISPANO GESTION, S.A. SGIIC**  
Asesoría Jurídica - Gestión de Activos y Banca Privada  
M. Villamejor, 5-2ª planta. 28006 MADRID  
Teléfono: 91-520.88.27 Fax 91- 520.90.06

**PROYECTO DE FUSION DE FONDOS**

**Fondo Absorbente: SANTANDER CENTRAL HISPANO INMOBILIARIO 1, F.I.I.**  
**Fondo Absorbido: SANTANDER CENTRAL HISPANO INMOBILIARIO 2, F.I.I.**

---

Handwritten marks and scribbles in the bottom left corner, including a large curved line, a vertical line, and several small, illegible characters.

## 1. Identificación de los Fondos implicados, de sus Sociedades Gestoras y de los Depositarios.

### 1.1. Fondo Absorbente: SANTANDER CENTRAL HISPANO INMOBILIARIO 1, F.I.I.

- Constituido con fecha 16 de Diciembre de 1994 e inscrito en el registro de la CNMV con el número 3.
- Inversión mínima inicial: **3.005,06** euros.
- Inversión mínima a mantener: No existe
- Régimen de comisiones, según último Folleto registrado ante CNMV:

**Comisión de gestión:** 3,00% anual sobre patrimonio efectivo del Fondo.

**Comisión de depósito:** 0,4% anual sobre patrimonio nominal del Fondo.

**Comisión de suscripción:** Exento.

**Comisión de reembolso:** 4% sobre patrimonio reembolsado, decreciente en un 1% por cada año de permanencia en el Fondo, aplicando el sistema de reembolsar participaciones por orden histórico de suscripción.

- Valor liquidativo aplicable a efectos de suscripciones y reembolsos, según último Folleto registrado ante CNMV:

**Suscripciones:** Las solicitudes de suscripción podrán realizarse en cualquier momento anterior a las 14:00 horas de la fecha de fijación del valor liquidativo mensual. El valor liquidativo aplicable será el primero que se calcule con posterioridad a la solicitud de la operación. Las solicitudes de suscripción efectuadas a partir de esa hora se considerarán solicitadas al día siguiente a efectos del valor liquidativo aplicable a las mismas. Las suscripciones se materializarán al día siguiente de la fecha de fijación mensual del valor liquidativo que sea de aplicación, siempre que reúna las condiciones establecidas en la legislación vigente, en el Reglamento de Gestión y en el presente Folleto. En ese momento deberá haberse realizado el pago con valor bancario correspondiente a esa fecha mediante cheque nominativo librado a favor del Fondo, transferencia bancaria a favor del mismo o mediante entrega en efectivo directamente por la persona interesada al depositario para su posterior abono en la cuenta del Fondo. Si la suscripción fuese aceptada por la Sociedad Gestora, esta procederá a emitir las correspondientes participaciones. Si la suscripción no fuese aceptada por no concurrir los requisitos establecidos en la legislación vigente, en el Reglamento de Gestión y en el presente Folleto, la Sociedad Gestora lo comunicará directamente o a través del Depositario.

**Reembolso:** Los partícipes podrán solicitar el reembolso de sus participaciones dos veces al año. El valor liquidativo aplicable al reembolso será el correspondiente al último día de los meses de febrero y octubre de cada año. El reembolso de participaciones podrá solicitarse en las oficinas de la Sociedad Gestora, bien directamente o bien a través de personas y entidades legalmente autorizadas. La solicitud de reembolso deberá hacerse cumplimentando la correspondiente solicitud entre los días 1 y 13 de febrero, y en el caso de que el año sea bisiesto, entre los días 1 y 14 del mismo mes, y entre los días 1 y 16 de octubre de cada año. Para el reembolso total o parcial de las participaciones se adjuntarán a la orden, caso de haberse emitido, los certificados de las participaciones y el pago lo realizará el depositario. Para reembolsar un tercero distinto del titular de la participación, la Sociedad Gestora deberá tener en su poder documentos que acrediten suficientemente que el partícipe faculta al tercero para actuar en su nombre y recibir el reembolso correspondiente. El reembolso deberá efectuarse en el plazo máximo de cinco días a partir de la fecha de fijación mensual del valor liquidativo que sea de aplicación en función del calendario previsto anteriormente. En supuestos excepcionales y, especialmente, cuando se produzcan peticiones de reembolso superiores al 10% del activo del Fondo, la Comisión Nacional del Mercado de Valores, a solicitud de la Sociedad Gestora, podrá autorizar, entre otras medidas, i) la suspensión

provisional del reembolso (en este supuesto se reembolsará hasta un importe equivalente a 10% del activo), efectuando a tal fin un prorrateo entre todos los reembolsos solicitados con anterioridad a la suspensión, ii) el pago con bienes integrantes del patrimonio del Fondo, iii) el no cumplimiento de los coeficientes de diversificación establecidos en la normativa vigente.

## 1.2. Fondo Absorbido: SANTANDER CENTRAL HISPANO INMOBILIARIO 2, F.I.I.

- Constituido con fecha 26 de enero de 1998 e inscrito en el Registro de la CNMV con el número 5.
- Inversión mínima inicial: **1.803,04 euros**.
- Inversión mínima a mantener: 1.803,04 euros
- Régimen de comisiones, según último Folleto registrado ante CNMV:

**Comisión anual de gestión:** 2,5% anual sobre patrimonio efectivo del Fondo.

**Comisión anual de depositario:** 0,1% anual sobre patrimonio efectivo del Fondo.

**Comisión de suscripción:** exento

**Comisión de la gestora por reembolso:** 2% sobre importe reembolsado, decreciente en un 0,50% por cada año de permanencia en el Fondo, aplicando el sistema de reembolsar participaciones por orden histórico de suscripción.

**Comisión de descuento a favor del Fondo:** 2% sobre importe reembolsado, decreciente en un 0,50% por cada año de permanencia en el Fondo, aplicando el sistema de reembolsar participaciones por orden histórico de suscripción.

- Valor liquidativo aplicable a efectos de suscripciones y reembolsos, según último Folleto registrado ante la CNMV: Idéntico a del Fondo Absorbente, si bien, la solicitud de reembolso deberá hacerse cumplimentando la correspondiente solicitud entre los días 1 y 15 de los meses de junio y noviembre de cada año.

## 1.4. Entidad Gestora

Tanto el Fondo Absorbente como el Absorbido están gestionados por **SANTANDER CENTRAL HISPANO ACTIVOS INMOBILIARIOS, SA, S.G.I.I.C.** (del grupo Santander Central Hispano), constituida por tiempo indefinido el día 3 de agosto de 1994 e inscrita en el Registro de la CNMV con el número 169.

## 1.5. Entidades Depositarias

Ejerce las funciones de Depositaria del Fondo Absorbente, la entidad "BANCO BSN-BANIF, S.A", inscrita en el Registro de la CNMV con el número 71 y ejerce las funciones de Depositaria del Fondo Absorbido, la entidad "SANTANDER CENTRAL HISPANO INVESTMENT, S.A." inscrita en el Registro de la CNMV con el número 42 Ambas entidades son del Grupo Santander Central Hispano).

## 1.6. Entidad Auditora

Arthur Andersen y Cia, S. Com.

Existe a disposición del público un folleto explicativo, una Memoria auditada explicativa del último ejercicio, que incluye el informe de auditoría de cuentas, y los informes trimestrales de cada uno de los Fondos, que pueden ser consultados en el domicilio de la gestora y en los registros de la CNMV.

### 1.7. Tasación

La sociedad de tasación del Fondo SANTANDER CENTRAL HISPANO INMOBILIARIO 1, F.I.I., es la denominada "TECNICOS EN TASACION, S.A."

La sociedad de Tasación del Fondo "SANTANDER CENTRAL HISPANO INMOBILIARIO 2, F.I.I." es "COMPAÑÍA HISPANA DE TASACIONES, S.A."

### 1.8. Administración de los inmuebles del Fondo

La sociedad administradora de los inmuebles del Fondo SANTANDER CENTRAL HISPANO INMOBILIARIO 1, F.I.I., es TESTA, S.A.

La sociedad administradora de los inmuebles del Fondo SANTANDER CENTRAL HISPANO INMOBILIARIO 2, F.I.I., es LA UNIÓN RESINERA ESPAÑOLA, S.A.

## 2. Aspectos jurídicos y económicos de la fusión. Procedimiento a seguir hasta culminar la fusión.

### 2.1. Aspectos jurídicos y económicos de la fusión:

2.1.a. La operación de fusión consiste en la absorción por el Fondo, "**SANTANDER CENTRAL HISPANO INMOBILIARIO 1, F.I.I.**" (Fondo Absorbente) del Fondo denominado "**SANTANDER CENTRAL HISPANO INMOBILIARIO 2, F.I.I.**" (Fondo Absorbido). La fusión implica la incorporación del patrimonio del Fondo Absorbido al Fondo Absorbente, con transmisión a favor del Fondo Absorbente a título de sucesión universal, de la totalidad del activo, pasivo, derechos y obligaciones del Fondo Absorbido, que quedará, como consecuencia de la fusión, disuelto sin liquidación.

2.1.b. La fusión es un supuesto más de las varias fusiones que han tenido lugar en el grupo SANTANDER CENTRAL HISPANO. La finalidad que se persigue con este proceso es realizar una **gestión más eficiente** de los Fondos del Grupo SANTANDER CENTRAL HISPANO, aprovechando las economías de escala para conseguir un mayor poder negociador en un mercado con características especiales como es el inmobiliario; facilitando las decisiones de inversión que hasta ahora se debían repartir entre dos fondos que no están diferenciados en su respectiva política de inversión, y que, por tanto, están sujetos a idénticas necesidades de inversión y coeficientes, sin que fuera posible establecer criterios claros de diversificación o distinción; además, se simplifican de forma significativa los procesos contables y de administración, así como el cálculo y seguimiento de los diferentes coeficientes que deben cumplir este tipo de Fondos.

2.1.c. Todos los gastos derivados del **proyecto de fusión** serán asumidos por la Sociedad Gestora.

### 2.2 Procedimiento de la fusión. Fases:

**Autorización administrativa previa:** El proyecto de fusión deberá ser autorizado por el Ministerio de Economía, a propuesta de la CNMV, previo acuerdo adoptado por la Sociedad Gestora y el Depositario. Esta autorización, al objeto de informar a los partícipes

de los Fondos afectados y otros interesados, deberá hacerse pública, teniendo la consideración de hecho relevante, por lo que se notificará a la CNMV y, en su caso, a la Bolsa de Valores correspondiente, adjuntándose el proyecto de fusión que queda a disposición del público.

**Publicaciones legales:** El acuerdo de fusión se publicará tres veces en el BORME y en dos diarios de difusión nacional

**Derecho de Separación:** En los diez días siguientes a la notificación de la autorización, se remitirá individualizadamente la carta comunicando la fusión y el proyecto de fusión a los partícipes, quienes podrán, en el plazo de un mes desde la fecha en que se les hubiere remitido dicha carta y el Proyecto de Fusión, optar por el derecho de separación a través de un escrito dirigido a la Gestora en el que, expresamente, se indique que optan por el ejercicio de tal derecho por razón de la fusión, y en el que solicitarán el reembolso de sus participaciones sin deducción de comisión o descuento de reembolso ni gasto alguno. A su vez, los acreedores de los Fondos tendrán derecho de oposición a la fusión en el plazo de un mes a contar desde la fecha del último anuncio del acuerdo.

**Valor Liquidativo de la Fusión:** El importe a reembolsar a cada partícipe que ejercite su derecho a la separación será determinado según el valor liquidativo del fondo correspondiente, el mes en que termine el plazo del derecho de separación, es decir, el día 30 de noviembre de 2002. Dicho valor liquidativo de cada Fondo, en adelante, se denominará "**Valor Liquidativo de Fusión**", el cual se reflejará en la escritura pública de Fusión. La Gestora comunicará a la CNMV el Valor Liquidativo de Fusión con la mayor brevedad, por tratarse de un hecho relevante.

La misma fecha que corresponde al Valor Liquidativo de Fusión, es decir, el día 30 de noviembre de 2002, será aplicable a todos los efectos, tanto operativos de valoración como a los efectos de valor liquidativo de suscripción y de reembolso, en los dos fondos, SANTANDER CENTRAL HISPANO INMOBILIARIO 1, F.I.I. y SANTANDER CENTRAL HISPANO INMOBILIARIO 2, F.I.I.

**Otorgamiento de la Escritura Pública de Fusión:** Una vez transcurrido el plazo de un mes para el ejercicio del derecho de oposición y de separación de los partícipes, y liquidadas las participaciones de los partícipes que hayan optado por ejercer su derecho de separación, la Sociedad Gestora y los Depositarios de los Fondos afectados ejecutarán la fusión mediante el otorgamiento de la escritura pública de fusión. La ecuación de canje definitiva se determinará sobre la base del valor liquidativo y número de participaciones en circulación que correspondan al mes en que termine el derecho de separación de los partícipes, es decir, el día 30 de noviembre de 2002. Los estados financieros deben ser aprobados por la Gestora de los Fondos implicados y por persona con poder bastante del cada Depositario.

**Inscripción en el Registro Mercantil y en el Registro de la CNMV:** Una vez inscrita la fusión en el Registro Mercantil, se solicitará la baja del Fondo Absorbido en el Registro de la CNMV acompañando la escritura de fusión debidamente inscrita en el Registro Mercantil.

### 2.3 Formalización de la Fusión:

La Fusión se ejecutará en escritura pública dentro de los cinco días siguientes al Valor Liquidativo de Fusión de 30 de noviembre de 2002, y en ella se incluirán el Valor Liquidativo de Fusión y el Balance de Fusión, establecidos según lo fijado en la letra b) del punto 2.2. anterior.

En la escritura de fusión se recogerá expresamente que, a partir de la determinación del Valor Liquidativo de Fusión de 30 de noviembre de 2002, que quedará incorporado a la escritura pública:

- i) las operaciones (compraventa de inmuebles, compraventa de valores) se consideran hechas por el Fondo Absorbente;
- ii) el Fondo Absorbente pasa a ser el beneficiario de todos los avales y demás garantías de cualquier naturaleza que correspondieran al Fondo Absorbido;
- iii) Todas las suscripciones y reembolsos de participaciones de cualquiera de los Fondos se materializarán en todo caso, en el Fondo Absorbente, que es el resultante de la Fusión y conforme al valor liquidativo de 30 de noviembre de 2002.

Se comunicará como hecho relevante a la CNMV el otorgamiento de dicha escritura, que recoge de forma fehaciente la fusión de los Fondos, así como la ecuación de canje definitiva.

Asimismo, la Gestora, en unión con el Depositario, procederá a efectuar el canje de los certificados de participación, en caso de que éstos hubieran sido emitidos o algún partícipe lo solicitara, así como a remitir a los partícipes los estados de posición en el Fondo resultante.

### **3. Información sobre la política de inversiones de los Fondos afectados así como composición de la cartera**

#### **3.1. Fondo Absorbente.**

Se describen a continuación los aspectos más relevantes en relación con la vocación inversora y política de inversiones, que se encuentran recogidos en el Folleto Informativo inscrito en el Registro de la CNMV.

> **Vocación inversora:** Compra de Inmuebles para su arrendamiento.

> **Política de inversiones:** El Fondo invertirá en inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y ajustará la inversión de su activo a las siguientes reglas:

- a) Al menos el 70% del promedio anual de saldos mensuales deberá estar invertido en bienes inmuebles. No obstante, tales inversiones no podrán sobrepasar el 90% del promedio anual mencionado.
- b) Se mantendrá un coeficiente de liquidez mínimo del 10% del activo total del mes anterior. El cumplimiento de este porcentaje será mensual, calculándose sobre la base del promedio diario del coeficiente a lo largo del mes. Este coeficiente deberá materializarse en efectivo, depósitos, cuentas a la vista en una entidad de crédito o en activos o instrumentos de renta fija a corto plazo de vencimiento o remanente de amortización inferior a dieciocho meses y compraventas con pacto de recompra de

valores de Deuda Pública siempre que se negocien en mercados secundarios de los contemplados en el artículo 17 del Reglamento de la Ley 46/1984.

- c) El restante porcentaje del activo del que el Fondo pueda disponer únicamente podrá estar invertido en valores de renta fija negociados en los mercados a que se refiere el artículo 17 del Reglamento de la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, reguladora de las instituciones de inversión colectiva.

#### > Tipos de Inversiones

A estos efectos se considerarán inversiones en inmuebles de naturaleza urbana:

- a) Las inversiones en inmuebles finalizados.
- b) Las inversiones en inmuebles en fase de construcción, incluso si se adquieren sobre plano, siempre que al promotor o constructor le haya sido concedida la autorización o licencia para edificar.
- c) Las opciones de compra cuando el valor de la prima no supere el 5 por 100 del precio del inmueble, así como los compromisos no supere el plazo de dos años y que los correspondientes contratos no establezcan restricciones a su libre transmisibilidad.
- d) La titularidad de cualesquiera otros derechos reales sobre los bienes inmuebles, siempre que les permita cumplir su objetivo de ser arrendados.
- e) La titularidad de concesiones administrativas que permita el arrendamiento de inmuebles.

#### > Tipos de inmuebles:

##### 1. Viviendas.

La inversión en viviendas representarán, como mínimo, el 50% del activo del Fondo, optando por ello a los beneficios fiscales previstos en los artículos 35 bis 2 de la Ley 46/1984 y en el artículo 78 bis 2 del Reglamento que la desarrolla. La inversión en vivienda irá dirigida tanto a vivienda libre como de protección. La inversión se materializará en edificios de viviendas nuevas o rehabilitadas. Se considerará igualmente oportunidades de inversión en edificios ya alquilados o vacíos. Las inversiones en viviendas se orientarán a todos los segmentos bajo, medio y alto, desde estudios a viviendas de cuatro dormitorios, con superficies 45 y 250 m<sup>2</sup>, buscándose inversiones tanto en zonas consolidadas de la ciudad, con un mercado de alquileres más desarrollado, como en barrios construidos nuevos, en los que se puedan negociar a la baja precios de adquisición, en función del número de viviendas adquiridas. Se exigirán las garantías necesarias para evitar la morosidad. Se intentará que los edificios sean propiedad al 100% del Fondo, pero no se descartarán inversiones en inmuebles en régimen de copropiedad. Se estudiarán todo tipo de proyectos de inmuebles de viviendas, tanto de primera residencia como de segunda. Se invertirá preferentemente en edificación de vivienda en altura, solamente en las zonas de expansión de las ciudades se considerará la posibilidad de adquisición de grupos de viviendas adosadas unifamiliares, que configuren una unidad de gestión.

##### 2. Oficinas

Se invertirá en edificios de oficinas y locales comerciales hasta completar la cartera de inversión inmobiliaria. La inversión se realizará en edificios de oficinas del segmento medio-

alto y alto del mercado, orientando preferentemente sus inversiones a la adquisición de edificios completos, situados en las zonas de la ciudad tradicionalmente reconocidas como de establecimientos de oficinas y, subsidiariamente, en los nuevos núcleos de establecimiento

de oficinas, condicionado a la existencia de las necesarias infraestructuras de comunicaciones y urbanas que garanticen los servicios exigibles por el personal empleado. Se valorará igualmente la adquisición de oficinas alquiladas o vacías, asimismo los edificios alquilados a un sólo inquilino o con varios arrendatarios. También se estudiarán oportunidades de inversión en las que se adquiere el edificio a su propietario permaneciendo éste como inquilino durante un plazo mínimo pactado, valorándose en este caso, además del edificio, el flujo de rentas asegurado. Se analizarán las oportunidades de inversión ponderando adecuadamente los valores que determinan el valor de los edificios, prestando atención a su ubicación, instalaciones y equipamiento, disponibilidad de luz natural y cumplimiento de las normas urbanísticas, específicamente las relativas a la seguridad y evacuación de edificios.

### 3. Locales comerciales, Centros Comerciales y Centros de Ocio.

Se considerarán posibilidades de inversión en locales comerciales situados en los principales ejes de comercio de las áreas metropolitanas y ciudades más importantes de España. Supuesto un desarrollo suficiente del Fondo, se estudiará la posibilidad de adquisición de galerías o centros comerciales. En el caso de adquisición de locales sueltos, se ponderará adecuadamente los diferentes factores que determinan el valor del local, prestando especial atención a su ubicación, fachada y planta, buscando aquellas oportunidades en que el local

cumpla todos los requisitos exigibles a un local considerado de primera categoría. Se estudiarán igualmente la oportunidad de adquisición de locales alquilados o vacíos.

### 4. Aparcamientos

El Fondo, en una primera fase, solo prevé realizar inversiones en aparcamientos vinculados a los edificios de vivienda y oficinas, o locales comerciales. En los edificios de oficinas y en las viviendas en altura situadas en las zonas de expansión de la ciudad, el factor de plazas de aparcamiento suficientes, disponibles, se considerará un factor decisivo en cuanto a la oportunidad de inversión. No se descarta que en caso de una evolución favorable de las rentabilidades de las plazas de aparcamiento se estudien inversiones que busquen la diversificación del patrimonio inmobiliario.

### 5. Residencias estudiantiles y de la tercera edad.

Se considerarán posibilidades de inversión en residencias estudiantiles y de la tercera edad.

### 6. Otros inmuebles:

Se estudiarán inmuebles que completen la cartera diversificada tanto geográfica como tipológica. El porcentaje sobre el total será reducido, y siempre que los mismos sean aptos para inversión de conformidad con la normativa vigente.

#### > Mercados:

Las inversiones inmobiliarias se realizarán dentro de la geografía nacional, no excluyéndose la inversión en países de la OCDE así como en otros autorizados por la normativa vigente en cada momento, si las condiciones de mercado fuesen de interés. Dentro de la geografía nacional, no existen zonas geográficas preseleccionadas. La gestora está abierta al estudio de todos aquellos productos inmobiliarios que por su tipología, calidad, precio y ubicación geográfica sean adecuados a las instituciones por ella administradas. No obstante, teniendo en cuenta que el patrimonio del Fondo tiene que explotarse en régimen de alquiler, se elegirán preferentemente, áreas geográficas y ciudades con desarrollo económico y demanda

de alquiler para viviendas y oficinas. Por este motivo las inversiones se centran en Madrid, Cataluña, Valencia y otras capitales donde existe una demanda potencial más importante. Se están estudiando permanentemente inversiones en toda la geografía nacional.

> **Perfil de riesgo:** Bajo

### **3.2. SANTANDER CENTRAL HISPANO ACTIVOS INMOBILIARIOS 2, F.I.I.**

La vocación inversora y política de inversión de este Fondo es la misma que la descrita en el punto anterior para el Fondo Absorbente.

### **3.3. Diferencia entre las estructuras de las carteras.**

No hay diferencias sustanciales en la estructura de las carteras.

Para obtener más información, existe a disposición de los partícipes, en el domicilio de la gestora y en los Registros de la CNMV, los informes trimestrales completos de los Fondos, en los que se puede consultar composición detallada de la cartera, así como otra información económica financiera relevante de los Fondos.

### **Información sobre la política de inversión que seguirá el Fondo Absorbente**

- Se mantiene la seguida por el Fondo SANTANDER CENTRAL HISPANO ACTIVOS INMOBILIARIOS 1, F.I.I con leves matices para flexibilizar los criterios de la política de
- inversiones, suprimiendo los que limiten innecesariamente las características de los inmuebles objeto de las inversiones, con pleno respeto en todo caso a la normativa vigente:

En este sentido, se propone esta redacción:

#### **" Tipos de Inmuebles**

##### **Viviendas.**

Se sustituye la referencia a "Las inversiones en viviendas se orientarán a todos los segmentos bajo, medio y alto, desde estudios a viviendas de cuatro dormitorios, con superficies 45 y 250 m<sup>2</sup>", por la más sencilla de: "Las inversiones en viviendas se orientarán a todos los segmentos bajo, medio y alto, desde estudios a viviendas de varios dormitorios"

##### **Aparcamientos**

Se suprime lo siguiente: "El Fondo, en una primera fase, solo prevé realizar inversiones en aparcamientos vinculados a los edificios de vivienda y oficinas, o locales comerciales. En los edificios de oficinas y en las viviendas en altura situadas en las zonas de expansión de la ciudad, el factor de plazas de aparcamiento suficientes, disponibles, se considerará un factor decisivo en cuanto a la oportunidad de inversión"

- 5. Últimos estados financieros auditados e información sobre la posible ecuación de canje que resultaría conforme a los últimos estados financieros remitidos a la CNMV.**

5.1. Los informes de auditoría del último ejercicio de los Fondos implicados no presentan salvedades. Dichos informes se pueden consultar en el domicilio de la Gestora y en los Registros de la CNMV

5.2. Según los últimos estados financieros remitidos a la CNMV el pasado 18 de septiembre de 2002, la ecuación de canje (resultado del cociente entre el valor liquidativo del Fondo Absorbido y el valor liquidativo del Fondo Absorbente) que resultaría sería la siguiente:

**Valor liquidativo de SANTANDER CENTRAL HISPANO INMOBILIARIO, 2 F.I.I.= 76,040252**

**Valor liquidativo de SANTANDER CENTRAL HISPANO INMOBILIARIO 1, F.I.I. =1.055,809273**

En aplicación de la ecuación de **canje provisional** indicada, el número de participaciones del Fondo SANTANDER CENTRAL HISPANO INMOBILIARIO 1, F.I.I. que recibirá en canje cada partícipe del Fondo SANTANDER CENTRAL HISPANO INMOBILIARIO 2, F.I.I., por cada participación del Fondo sería de **0,072021** participaciones.

**No obstante, la ecuación de canje definitiva se determinará con los valores liquidativos de los Fondos que correspondan al mes en que termine el derecho de separación de los partícipes (Valor Liquidativo de Fusión), es decir, el día 30 de noviembre de 2002.**

La ecuación de canje definitiva garantizará que cada partícipe del Fondo Absorbido reciba un número de participaciones del Fondo Absorbente de forma que el valor de su inversión el día de la fusión no sufra alteración alguna, ya que el patrimonio del Fondo resultante de la fusión es la suma de los patrimonios de los Fondos antes de la fusión.

## **6. Consideraciones sobre la determinación del Valor Liquidativo aplicable para la determinación de la ecuación de Canje:**

6.1. Para la determinación del valor liquidativo final, y atendiendo a la especial importancia de los efectos que esta tiene, pues es el valor liquidativo aplicable a las suscripciones y reembolsos, así como el valor liquidativo aplicable a la ecuación de canje, la Gestora aplicará los siguientes criterios:

- a) De manera general, se aplicarán las normas y procedimientos de valoración ordinaria, propios de los Fondos de Inversión Inmobiliaria;
- b) De manera excepcional, se encargarán las valoraciones de inmuebles que sean necesarias para que ninguna tasación tenga una antigüedad superior a seis meses en la fecha de determinación del Valor Liquidativo de Fusión cuando se trate de inmuebles comprados en escritura pública por los Fondos, seis meses antes de la fecha de Fusión.
- c) Asimismo, la Gestora de los Fondos implementará, con carácter previo a la fecha de fusión, el criterio de valoración de operaciones a plazo, conforme a lo que haya sido acordado con CNMV. En este sentido, se valoraran aquellos inmuebles adquiridos por los Fondos seis meses antes de la fecha de fusión, en virtud de

Contratos de Compromiso de Compraventa, Opciones de Compra, o de contratos privados de compraventa.

6.2. Una vez realizada la fusión el calendario de tasaciones se redistribuirá, de forma que el mes siguiente a la fusión se valorarán los edificios cuya anterior tasación sea la más antigua, es decir, la que sea superior a seis meses, y así sucesivamente durante 6 meses. A los seis meses, todas las tasaciones restantes tendrán la misma antigüedad, pues serán las tasaciones que se realizaron como consecuencia de la fusión, y siguiendo el criterio de valoración descrito en el reglamento de gestión de los fondos se distribuirán esas tasaciones de forma que el volumen de patrimonio inmobiliario a valorar mensualmente sea lo más homogéneo posible.

6.3. La Escritura de Fusión llevará como anexo un informe emitido por las Sociedades Tasadoras de los Fondos, que incluye:

- Una relación de los inmuebles en propiedad escriturada de cada Fondo y de los que se haya firmado un contrato de privado de compraventa o de compromiso o de opción de compra, haciendo referencia expresa a las fechas de la última tasación de los inmuebles;
- Y una declaración de las Tasadoras de haber sido realizada para la fusión, la tasación de los inmuebles adquiridos seis meses antes de la fecha de Fusión, en la que se indicará que los resultados obtenidos en dichas valoraciones son razonables y están en consonancia con los actuales criterios de valoración en el mercado inmobiliario.

Los Certificados de Tasación se encuentran depositados en la Gestora.

## 7- Información a los partícipes de los efectos fiscales de la fusión.

La fusión no tiene efectos en el impuesto de la Renta de las Personas Físicas ni en el Impuesto de Sociedades para los partícipes, manteniéndose en todo caso la antigüedad de las participaciones a todos los efectos, fiscales y operativos de los Fondos.

Para ello, se deberá proceder a comunicar a la Administración Tributaria por el Fondo absorbente, la opción por el régimen especial de Neutralidad previsto para las fusiones, de acuerdo con lo previsto en el artículo 110 de la ley del Impuesto sobre Sociedades y normas de desarrollo.

## 8. Información sobre las modificaciones que se pretendan incluir en el Reglamento de Gestión y en el Folleto explicativo del Fondo Absorbente.

8.1. Se modificará el actual Reglamento de Gestión del Fondo Absorbente, elaborándose un nuevo texto refundido, en el que se recojan, principalmente, los siguientes cambios:

- La posibilidad de que los partícipes del Fondo puedan ser arrendatarios de los inmuebles del patrimonio del Fondo, en los términos permitidos por la legislación vigente;
- El cambio de denominación del Fondo, que pasará a denominarse **SANTANDER CENTRAL HISPANO BANIF INMOBILIARIO, F.I.I.**;

- El cambio de denominación del Depositario, que para a ser **BANCO BANIF, S.A.** (antes denominado BANCO BSN- BANIF, S.A.);
- Los Administradores de los inmuebles del Fondo serán **TESTA, S.A.** y **LA UNIÓN RESINERA ESPAÑOLA, S.A.**

Se actualizará el Folleto explicativo del Fondo Absorbente al objeto de recoger, principalmente, además de las anteriores, las siguientes modificaciones:

- Fijar las 15,00 horas (hora española peninsular) como límite horario aplicable a los efectos de suscripciones y reembolsos.
- Permitir que los partícipes de los Fondos puedan ser arrendatarios de los inmuebles del Fondo, en los términos permitidos por la legislación vigente.
- Flexibilizar la política de inversiones, conforme a lo señalado en el punto 4 anterior.

**8.2.** El Procedimiento de suscripción y reembolso, así como el importe de las comisiones, no experimentan variación respecto de lo que se indica en este Proyecto para el Fondo Absorbente.

## 9. Suspensión del Proyecto de Fusión

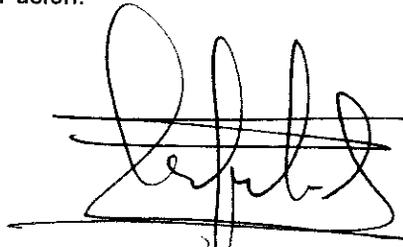
**9.1.** En el caso de que las peticiones de reembolso de los partícipes que ejerciten el derecho de separación sean superiores al **35%** del patrimonio total del Fondo SANTANDER CENTRAL HISPANO INMOBILIARIO 1, F.I.I. o al **25%** del patrimonio total del Fondo SANTANDER CENTRAL HISPANO INMOBILIARIO 2, F.I.I., podrá solicitarse por la Gestora dentro de los dos días hábiles siguientes a haberse alcanzado cualquiera de estos porcentajes, suspender el Proyecto el Fusión. Corresponderá a la Comisión Nacional del Mercado de Valores dar la oportuna autorización expresa de suspensión.

En caso de que se declare la suspensión de la Fusión, ninguna de las actuaciones realizadas hasta la fecha para el proyecto de fusión tendrá valor o efecto alguno, lo cual incluye las peticiones de reembolso derivadas del ejercicio efectivo del derecho de separación. No obstante, se tendrán en cuenta para los Fondos las tasaciones de inmuebles realizadas con motivo de la fusión, que se remitirán a la CNMV, conforme establece la Norma 4 de la Circular 4/94. Las tasaciones realizadas en los doce meses siguientes a la fecha prevista para la Fusión, se realizarán en todo caso conforme a lo previsto en el apartado 6.2 de este Proyecto.

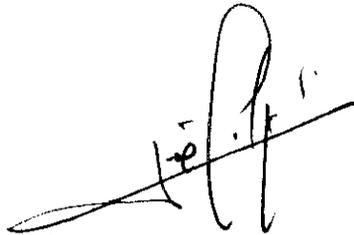
Asimismo, habida cuenta que el plazo para la solicitud de reembolso en el Fondo SANTANDER CENTRAL HISPANO INMOBILIARIO 2, F.I.I. establecido en su Reglamento de Gestión tiene lugar entre los días 1 y 15 de noviembre, la eventual suspensión del Proyecto de Fusión no perjudicará el derecho de reembolso con el valor liquidativo de 30 de noviembre de 2002, de aquellos partícipes que, en su solicitud de ejercicio del derecho

de separación entre los días 1 a 15 de noviembre, así lo hubieran hecho constar expresamente para tal caso.

9.2. Por otra parte, en el caso de que, una vez calculado del Valor Liquidativo de Fusión, y antes del otorgamiento de la escritura de Fusión en los cinco días siguientes, alguna circunstancia excepcional diese lugar a una alteración significativa de la ecuación de canje, la Sociedad Gestora lo comunicará de inmediato a CNMV. Una vez comprobado que la alteración es efectivamente, significativa, se comunicará como hecho relevante la suspensión del Proyecto de Fusión.



Antonio Faz Escaño  
**SANTANDER CENTRAL HISPANO ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.A.,  
S.G.I.I.C.**

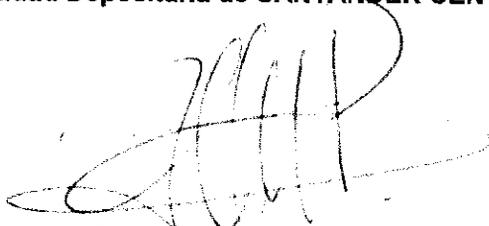


José Salgado Fuertes de Villavicencio

**BANCO BANIF, S.A.**  
Entidad Depositaria de **SANTANDER CENTRAL HISPANO INMOBILIARIO 1, F.I.I.**

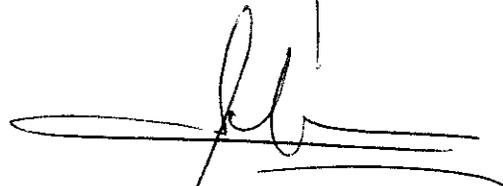


Carlos Aller Nalda



Gema Montoya Pérez

**SANTANDER CENTRAL HISPANO INVESTMENT, S.A.**  
Entidad Depositaria de **SANTANDER CENTRAL HISPANO INMOBILIARIO 2, F.I.I.**



José Ignacio Redondo Fernández