

**COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES**

Dirección General de Entidades  
Calle Miguel Angel, 11  
28010 Madrid

Boadilla del Monte, a 8 de junio de 2012

**Ref: Comunicación de Hecho Relevante – SANTANDER AHORRO INMOBILIARIO 1, SII, S.A. (Nº Registro CNMV 6)**

Muy Sres. Nuestros,

En nuestra condición de Entidad Gestora de la entidad del asunto ponemos en su conocimiento el siguiente hecho relevante:

A efectos de lo dispuesto en el artículo 339 de la Ley de Sociedades de Capital se comunica que la Junta General de la Sociedad, celebrada el día 5 de junio de 2012 en segunda convocatoria, acordó, con la mayoría legal y estatutariamente exigible, reducir el capital social en 9.999.404,68 euros. Esta reducción de capital se realizará mediante la adquisición de acciones de la propia Sociedad a los accionistas para su posterior amortización en los términos previstos en el artículo 342 de la Ley de Sociedades de Capital.

Para llevar a cabo esta reducción de capital, la Junta General de la Sociedad celebrada el día 5 de junio de 2012 ha acordado formular una oferta de compra de un máximo de 10.762 acciones de la Sociedad, actualmente en circulación y de 929,14 euros de valor nominal cada una de ellas. La oferta se realiza en los términos previstos en el artículo 339 de la Ley de Sociedades de Capital, está dirigida a todos los accionistas de la Sociedad y se rige por las siguientes condiciones:

- Comprador: SANTANDER AHORRO INMOBILIARIO 1, SII, S.A.
- Acciones: máximo 10.762 acciones de la Sociedad actualmente en circulación.
- Destinatarios: todos los legítimos titulares de acciones de la Sociedad. De ellos, Banco Santander, S.A. ha confirmado que no tiene intención de acudir a la oferta.
- Precio: El precio por acción asciende a 929,13 euros y equivale al valor liquidativo de la sociedad a 31 de diciembre de 2011, calculado de conformidad con la normativa aplicable.
- Forma de pago: El pago del precio se efectuará dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha en que expire el plazo para suscribir los contratos de compraventa.
- Los contratos de compraventa quedarán sujetos a la siguiente condición suspensiva: que a la fecha de suscripción de los correspondientes contratos de compraventa y a la fecha de transmisión de las acciones, las acciones de SAI 1 objeto de dichos contratos y de las correspondientes aceptaciones se encuentren totalmente libres de cargas y gravámenes, con la excepción, en su caso, de las Prendas BS. Se entenderá por “Prendas BS” aquellas prendas sobre cualesquiera

acciones de SAI 1 que hubiesen sido constituidas por sus titulares a favor de Banco Santander, S.A. en garantía de obligaciones asumidas frente a éste en virtud de cualesquiera contratos de préstamo o de cualquier otra forma de financiación celebrados con Banco Santander, S.A. y respecto de cada una de las cuales los titulares de las acciones sobre las que dichas Prendas BS recaen instruyan irrevocablemente a SAI 1 para que esta sociedad entregue a Banco Santander, S.A. aquella parte del precio de la compraventa que resulte necesaria para la íntegra satisfacción y cancelación de los créditos garantizados por las Prendas BS (incluyendo principal, intereses y demás cantidades debidas) permitiendo, en consecuencia, la cancelación de las Prendas BS. En adelante esta condición suspensiva será denominada como la “Condición de Gravámenes y Cargas de las Acciones”.

- Plazo de aceptación: un mes contado a partir de la fecha en que se publique el último de los anuncios de la oferta de adquisición.
- Plazo de firma de los contratos de compraventa: máximo 15 días a contar desde el día siguiente a la fecha de vencimiento del derecho de oposición de los acreedores de la Sociedad.
- Condiciones suspensivas:  
La oferta de adquisición, y por ende, la reducción de capital quedarán en todo caso condicionadas suspensivamente a que el eventual ejercicio del derecho de oposición de los acreedores sociales previsto en el artículo 334 de la Ley de Sociedades de Capital no impida a la Sociedad llevar a cabo la reducción. Esta condición se entenderá cumplida si (i) ninguno de los acreedores de la Sociedad ejercita su derecho de oposición en el plazo legalmente previsto; o (ii) habiendo ejercitado alguno de los acreedores sociales su derecho de oposición conforme a la Ley, la Sociedad puede y, por tanto, les garantiza sus créditos en los términos previstos en el artículo 337 de la Ley de Sociedades de Capital no más tarde de los 5 días siguientes a la expiración del plazo de oposición de los acreedores.

Se hace constar que el acuerdo no prevé un número mínimo de acciones que deban ser adquiridas por la Sociedad para llevar a efecto la reducción. Por tanto, si las acciones que finalmente acudan a la oferta de adquisición resultan inferiores al número máximo al que aquélla se dirige, el capital quedará reducido en la cantidad correspondiente a las acciones efectivamente adquiridas.

Lo que comunico a los efectos legales oportunos.

SANTANDER REAL ESTATE SGIIC, S.A.