

Diga sí al rescate de 'Banif Inmobiliario'

Santander ha decidido poner dinero de su bolsillo para pagar los reembolsos de todos los que decidan salir de este fondo inmobiliario, pero ¿debe el inversor aprovechar esta ventana de salida? La respuesta es sí, aunque pierda dinero, ya que evitará perder aún más... **Por A. Palomares**

Levan casi dos años con su dinero atrapado en *Banif Inmobiliario* pero esta espera está cerca de tocar su fin. Santander, la gestora del fondo, anunció hace una semana que levantará la suspensión de reembolsos a la que sometió al fondo en febrero de 2009, a partir del próximo mes de marzo. Los inversores tienen ahora una nueva oportunidad de decidir si quieren mantener sus participaciones en el fondo o reiterar su deseo de irse. Y los analistas tienen claro qué es lo que deberían hacer estos inversores.

"Si fuera uno de los inversores lo liquidaría y me quedaría con lo que me dieran. Hay que tener en cuenta que a partir de enero cambia la fiscalidad de la vivienda y los precios van a caer de una manera significativa", afirma Paula Mercado, directora de análisis de VDOS Stochastics. Como la suya son el resto de opiniones de los expertos consultados por *eEconomista*.

Y eso a pesar de que muchos de ellos no sólo no recuperarán el patrimonio invertido sino que además obtendrán cuantiosas minusvalías. De hecho, si se tiene en cuenta la evolución del IPC sólo los que compraron participaciones antes del año 2000 po-

drán presumir de haber obtenido rentabilidad real con su inversión en el fondo (ver gráfico). De momento, los inversores que solicitaron el rescate cuando la gestora dio por última vez esa posibilidad, en febrero de 2009, ya saben que el precio al que obtendrán su inversión es un 11 por ciento inferior al que tenía el fondo en el monto en que solicitaron el reembolso. Y las caídas no acaban ahí.

"El valor del fondo ha caído un 30 por ciento desde que marcó máximos y el valor liquidativo seguirá cayendo en los próximos meses, por lo que recomendaría reembolsar", afirma Ángel Olea, de Abante Asesores. De hecho, si la evolución del fondo es similar a la registrada en los últimos dos años (de media ha perdido un 0,57 por ciento mensual) de su valor, el fondo aún tendría que caer un 1,72 por ciento, lo que dejaría el precio de cada participación en 1.201 euros. Y eso que en el cálculo no se incluyen las tasaciones de inmuebles que la gestora tiene programadas para los próximos meses.

Pese a todo y pese a que muchos inversores vayan a perder dinero, el consejo sigue siendo vender. "Te están ofreciendo la posibilidad de comprar la participación con un descuento de entre el 15 y el 20 por ciento y es

Sólo quien invirtió antes del año 2000 obtendrá plusvalías si ahora decide solicitar el reembolso

una oportunidad que hay que aprovechar ya que sólo si hubiera experimentado una caída del 40 por ciento se podría hablar de que fuese un buen momento para entrar", afirma Víctor Alvorgonzález, consejero delegado de Profim. Quien opte por seguir sus indicaciones ha de solicitar el reembolso antes del 16 de febrero de 2011 (ver gráfico).

Aunque muchos consideran que lo que quiere decir la gestora del Santander con la decisión de levantar la suspensión en este momento es que el mercado inmobiliario español ha tocado suelo, la realidad es que el precio de la vivienda en España aún tiene que caer. Y no hay que olvidar que *Banif Inmobiliario* invierte todo su patrimonio en el territorio nacional. "En España hay entre 1 y 3 millones de viviendas y sólo se necesitan de media, según algunos estudios, 300.000 en un entorno de crecimiento normal", afirma Alvorgonzález.

La polémica del precio

La noticia de que Santander haya decidido seguir los pasos de BBVA y asumir los reembolsos con el dinero del grupo –en un primer momento optó por atender los rescates a medida que fuese vendiendo activos, lo que explica que los inversores sólo hayan reci-

bido el 5 por ciento del dinero solicitado– fue muy celebrada por los inversores. Sin embargo, poco duró esa alegría tras enterarse de que el precio al que por fin rescatarán su inversión no sería el que marcaba en el momento en que pidieron salir del fondo, sino el valor liquidativo que tenga el producto el 28 de febrero de 2011. "Santander ha hecho con esto borrón y cuenta nueva porque creen que quien pidiera el reembolso hace dos años puede que haya cambiado de opinión", afirma Olea.

Las asociaciones de consumidores han puesto el grito en el cielo ante esta situación y ya han reclamado que el cálculo del precio de rescate sea el de febrero de 2009 e incluso que se aplique el de octubre de 2008, cuando la gestora anunció la tasación extraordinaria de los activos. Sin embargo, la ley de Instituciones de Inversión Colectiva respalda la decisión tomada por la gestora.

"Ya se vio esto con los *hedge funds*, cuando estalló la crisis. El participe no puede hacer nada, ya que los fondos inmobiliarios tienen el mismo sistema que los *hedge funds* por tener activos poco líquidos en cartera y pueden establecer el precio del rescate de esta manera", afirma Ricardo Sánchez-Se-co, analista de Gestiohna.

Se abre el 'corralito' de la mayor inmobiliaria española

12 dic. 2008	La gestora anuncia que llevará cabo una tasación extraordinaria de sus activos para adecuarse a las condiciones de mercado	5 may 2009	Los inversores reciben el 10% de los rescates solicitados
1 feb. 2009	Se abre el plazo para los inversores que lo deseen soliciten reembolso	3 dic. 2010	Santander anuncia que levantará la suspensión del fondo
16 feb. 2009	Santander Inmobiliario solicita la suspensión de reembolsos tras recibir peticiones de rescate por valor del 90% de su patrimonio	9 dic. 2010	Se abre el plazo para que los inversores confirmen su petición de reembolso o la anulen. Quien no la hubiera solicitado puede hacerlo ahora
3 mar. 2009	Se conoce el resultado de la tasación extraordinaria : el fondo pierde un 7,5%	16 feb. 2011	Finaliza el plazo para pedir rescates
5 mar. 2009	CNMV accede a suspender los reembolsos	28 feb. 2011	Se conocerá el valor al que se efectuarán los reembolsos . El Grupo Santander los asumirá comprando nuevas participaciones

Pocos ganan con su inversión

¿Cuánto se ha revalorizado su inversión?

SI COMPRÓ EN...	RENT. ACUMULADA (%)	IPC
1995	97,07	50,5
1996	87,04	45,4
1997	63,27	42,7
1998	54,66	40,4
1999	39,89	37,0
2000	33,80	31,7
2001	22,90	27,9
2002	14,04	23,0
2003	7,05	19,9
2004	1,36	15,7
2005	-4,77	11,8
2006	-11,40	9,0
2007	-15,98	5,3
2008	-20,14	1,7
2009	-6,93	2,3

(*) Se tiene en cuenta el precio de octubre.

Evolución del valor liquidativo del fondo desde que se creó

