FOLLETO INFORMATIVO DE VSTUDENT II, FCRE, S.A.

Fecha del Folleto: [✹] de [✹] de 2026

Este folleto (el "**Folleto**") recoge información necesaria para que el inversor pueda formular un juicio fundado sobre la inversión que se propone y estará a disposición de los Inversores en el domicilio social de la Sociedad Gestora de la Sociedad y, en su caso, de las entidades comercializadoras. No obstante, la información que contiene puede verse modificada en el futuro. Dichas modificaciones se harán públicas en la forma legalmente establecida y, en todo caso, con la debida actualización de este folleto, al igual que en las cuentas anuales auditadas, estando todos estos documentos inscritos en los registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("**CNMV**") donde pueden ser consultados.

ÍNDICE

TÉRMINOS DEFINIDOS 3
I. DATOS IDENTIFICATIVOS DE LA SOCIEDAD Y DURACIÓN 15
II. LEY APLICABLE 15
III. INFORMACIÓN A LOS EFECTOS DEL REGLAMENTO (UE) 2019/2088 (SFDR) 16
IV. ADMINISTRACIÓN, DIRECCIÓN Y GESTIÓN DE LA SOCIEDAD 16
V. DEPOSITARIO 18
VI. AUDITOR 19
VII. INTERMEDIARIOS FINANCIEROS QUE PROPORCIONAN FINANCIACIÓN U OTROS SERVICIOS 19
VIII. EL PATRIMONIO Y ACCIONES DE LA SOCIEDAD 19
IX. COLOCACIÓN DE LAS ACCIONES DE LA SOCIEDAD 22
X. PROCEDIMIENTOS DE VALORACIÓN 26
XI. PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN DEL RIESGOS, LIQUIDEZ Y CONFLICTOS DE INTERÉS 27
XII. POLÍTICA DE INVERSIÓN DE LA SOCIEDAD 27
XIII. MODIFICACIÓN DE LA POLÍTICA DE INVERSIÓN 31
XIV. VEHÍCULO PARALELO 31
XV. REINVERSIONES 32
XVI. RIESGOS 32
XVII. COMISIONES 38
XVIII. OTRAS COMISIONES 40
XIX. MODIFICACIÓN DE COMISIONES 40
XX. GASTOS 40
XXI. EXCLUSIVIDAD Y OPERACIONES CON ENTIDADES AFILIADAS DEL ASESOR Y LA SOCIEDAD GESTORA 41
XXII. SERVICIOS PRESTADOS A LAS SOCIEDADES PARTICIPADAS 42
XXIII. CONFLICTOS DE INTERÉS 44
XXIV. SUSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA 44
XXV. CLASE Y DERECHOS ECONÓMICOS DE LAS ACCIONES 47
XXVI. DIVULGACIÓN DE INFORMACIÓN 48
XXVII. RENTABILIDAD HISTÓRICA 48
ANEXO I. ESTATUTOS SOCIALES 50
ANEXO II: CRITERIOS GENERALES DE EXCLUSIÓN EN LAS DECISIONES DE INVERSIÓN DEL FONDO 64

TÉRMINOS DEFINIDOS

.

CONCEPTO	DEFINICIÓN
Acciones	Las acciones representativas del capital social de la Sociedad.
Accionista(s) o Inversores	Cada uno de los titulares de Acciones de la Sociedad que ha suscrito el correspondiente Compromiso de Inversión.
Activo(s) de la Sociedad	Participaciones en las Sociedades Participadas que operan en el negocio de residencias para estudiantes, que sean propietarias de las referidas residencias o titulares de derechos de explotación económica sobre las mismas, de otros activos que hayan sido adquiridos a los efectos de operar como residencias de estudiantes o mediante el arrendamiento para alojamiento temporal como complemento a la actividad de residencias para estudiantes.
Acuerdo de Suscripción	El contrato de suscripción que cada Inversor suscriba con la Sociedad y la Sociedad Gestora, a efectos de adquirir Acciones de la Sociedad y asumir el correspondiente Compromiso de Inversión.
Afiliada	Cualquier Persona que, directa o indirectamente, controle a, sea controlada por, o esté bajo control común con, otra Persona (aplicando, a efectos interpretativos, el artículo 4 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión). No obstante, no se considerarán como Afiliadas de la Sociedad o de la Sociedad Gestora a las Sociedades Participadas, por el mero hecho de que la Sociedad ostente una inversión en dichas Sociedades Participadas.
Asesor	Significa Bankinter Investment SGIIC.
Bankinter, S.A.	Bankinter, S.A., sociedad constituida de conformidad con la legislación española, con domicilio social en Madrid, en el Paseo de la Castellana, número 29 y provista de número de identificación fiscal A28157360, y sus Afiliadas.
Bankinter Investment SGIIC	Bankinter Investment, SGIIC, S.A.U., sociedad constituida de conformidad con la legislación española, de la que Bankinter, S.A. es titular indirecto del cien por cien

	(100%) del capital social, inscrita en el Registro de Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva de la CNMV con el número 300 y con domicilio social en Madrid en el Paseo de Eduardo Dato, 18, y provista de número de identificación fiscal A-72811755.
Cambio de Control de la Sociedad Gestora	a) hasta dieciocho (18) meses después de la finalización del Periodo de Inversión, cualquier transmisión o emisión de acciones de la Sociedad Gestora, que tuviese como resultado que más de un cincuenta por ciento (50%) del capital social o de los derechos de voto, o la facultad de nombramiento o cese de la mayoría de los miembros del consejo de administración, pasara a ser ostentada (directa o indirectamente) por personas distintas a cualesquiera de los Socios de Plenium. No será de aplicación el Cambio de Control de la Sociedad Gestora siempre que individual o conjuntamente los socios de Plenium, de manera directa o indirecta, ostentan un cincuenta por ciento (50%) del capital social de la Sociedad Gestora o de los derechos de voto, o la facultad de nombramiento o cese de la mayoría de los miembros del consejo de administración, y; b) trascurridos dieciocho (18) meses desde la finalización del Periodo de Inversión, y siempre que se transmita más de un cincuenta por ciento (50%) del capital social de la Sociedad Gestora, que (i) ninguno de los Socios de Plenium (a) ostente un cargo con funciones ejecutivas en la Sociedad Gestora ni (b) ocupe un puesto en el Comité de Inversiones en representación de Plenium, o que (ii) la transmisión por parte de Plenium de más de un cincuenta por ciento (50%) del capital social de la Sociedad Gestora se haya realizado a un competidor directo de Bankinter, S.A., entendiendo como tal cualquier banco con presencia en España, con red de oficinas y personal local propio, y que su negocio primario sea la prestación de servicios de banca comercial a clientes minoristas y/o empresas en España.
Cambio de Control de Qurzon	La obtención, directa o indirectamente, por parte de un tercero distinto de los Socios de Plenium, de sociedades pertenecientes al Grupo Plenium o de empleados de las anteriores, del control de Qurzon (ya sea por alcanzar, incluso en virtud de acuerdos con terceros, una participación mayoritaria en el

	capital, o en los derechos de voto, o tener la capacidad de nombrar o destituir a la mayoría de los administradores, en cualquiera de dichas sociedades).
Cambio de Control Involuntario de Qurzon	Aquellas situaciones de Cambio de Control en Qurzon derivadas de transmisiones forzosas o mortis causa.
Causa	Cualquiera de los siguientes supuestos: a) Si la autorización como sociedad gestora de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado de la Sociedad Gestora caducara, fuera suspendida o revocada; b) Si se produjera un Cambio de Control de la Sociedad Gestora que no hubiera sido autorizado por Bankinter Investment SGIIC; c) Si la Sociedad Gestora realizase una actuación material o significativa para la actividad o inversiones de la Sociedad, y que requiera el consentimiento de Bankinter Investment SGIIC o de sus representantes en el Comité de Inversiones sin haber obtenido el referenciado consentimiento; d) Si la Sociedad Gestora o Plenium incumplieran cualquiera de las obligaciones de exclusividad establecidas en el presente Folleto; e) Si la Sociedad Gestora o Plenium incumplieran la política de conflictos de interés establecida en el presente Folleto, salvo que supongan un incumplimiento inmaterial; f) Si información material o significativa para la actividad o inversiones de la Sociedad que haya sido presentada al Comité de Inversiones se demostrase falsa o sustancialmente incompleta por causa de dolo directamente imputable a la Sociedad Gestora o a Plenium; g) Aquel supuesto en que, durante los tres (3) primeros años del Periodo de Inversión, la Sociedad Gestora no haya presentado al Comité de Inversiones, oportunidades de inversión adecuadas a la Política de Inversión de la Sociedad, por un importe mínimo agregado del cuarenta por ciento (40%) del Patrimonio Total Comprometido o en su defecto que no se haya desembolsado el cuarenta por ciento (40%) del Patrimonio Total Comprometido; o h) La imposición de penas muy graves por la comisión de delitos contra el patrimonio o el orden socioeconómico.
Cese con Causa	Tendrá el significado previsto en el apartado XXIV(ii) del presente Folleto.
Cierre	Cada una de las fechas en que la Sociedad emita Acciones para su adquisición por Inversores.

CNMV	La Comisión Nacional del Mercado de Valores.
Comisión de Estructuración	La comisión descrita en el apartado XVII.B del presente Folleto.
Comisión de Éxito	La comisión descrita en el apartado XVII.E del presente Folleto.
Comisión de Gestión	La comisión descrita en el apartado XVII.A del presente Folleto.
Comisión de Salida	La comisión descrita en el apartado XVII.D del presente Folleto.
Comité de Inversiones	El comité de inversiones de los Fondos Paralelos descrito en el apartado IV(ii) del presente Folleto.
Compromiso(s) de Inversión	Importe que cada uno de los Inversores se ha comprometido a desembolsar a la Sociedad, sin perjuicio de que dicho importe haya sido o no desembolsado o reembolsado, todo ello de acuerdo con lo establecido en el correspondiente Acuerdo de Suscripción y el presente Folleto.
Compromiso(s) Pendiente(s) de Desembolso	Con relación a cada uno de los Inversores, la parte del Compromiso de Inversión susceptible de ser desembolsado a la Sociedad en cada momento, de acuerdo con lo establecido en el correspondiente Acuerdo de Suscripción y el presente Folleto.
Coste de Adquisición	El importe efectivamente invertido por la Sociedad en la adquisición o financiación de una Inversión, incluyendo, a efectos aclaratorios, cualquier coste, impuesto o gasto relacionado con dicha inversión soportado por la Sociedad de acuerdo con el presente Folleto y, en su caso, descontando aquellos importes derivados de la adquisición o financiación de la Inversión, la optimización de la financiación existente, las distribuciones realizadas por la Inversión, así como, devoluciones de principal.
Derechos Económicos Ordinarios	Los derechos económicos correspondientes a los Accionistas en virtud de las Reglas de Prelación, en los términos previstos en el apartado XXV del presente Folleto.
Depositario	Significa Bankinter, S.A.
Desembolsos Totales	El importe total de los Compromisos de Inversión desembolsados por los Inversores hasta la finalización del semestre anterior al de devengo de la Comisión de Gestión correspondiente.
Desinversiones a Coste de Adquisición	El Coste de Adquisición de las Inversiones desinvertidas hasta la finalización del semestre anterior al de devengo de la

	Comisión de Gestión correspondiente. En caso de una desinversión parcial (entendiendo como tal cuando la Sociedad reduzca su porcentaje de participación en la Sociedad Participada mediante una transmisión de su participación o posición), se considerará como desinversión, la parte que haya sido desinvertida.
Días Hábiles	Cualquier día que no sea sábado, domingo o festivo en la ciudad de Madrid.
Directiva 2014/65/UE	Directiva 2014/65/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de mayo de 2014, relativa a los mercados de instrumentos financieros y por la que se modifican la Directiva 2002/92/CE y la Directiva 2011/61/UE.
Distribución(es)	Cualquier distribución bruta a los Inversores en su condición de tales que la Sociedad efectúe. A efectos aclaratorios, aquellos importes de las Distribuciones que sean objeto de retenciones o ingresos a cuenta fiscales, se considerarán, en todo caso, a los efectos de este Folleto, como si hubieran sido efectivamente distribuidos a los Inversores.
Distribución Hasta el Primer Retorno Preferente	Tiene el significado previsto en el apartado XXV(b) del presente Folleto.
Distribución Hasta el Segundo Retorno Preferente	Tiene el significado previsto en el apartado XXV(d) del presente Folleto.
Empresa en Cartera Admisible	Significa de conformidad con lo previsto en el artículo 3, apartado d), del Reglamento 345/2013 una empresa que: (a) En la fecha de la primera inversión de la Sociedad en esa empresa cumpla una de las siguientes condiciones: o Que la empresa no haya sido admitida a cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, según la definición del artículo 4, apartado 1, puntos 21 y 22, de la Directiva 2014/65/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, y emplee como máximo a 499 personas; o Que la empresa sea una pequeña o mediana empresa según la definición del artículo 4, apartado 1, punto 13, de la Directiva 2014/65/UE que cotice en un mercado de pymes en expansión según la definición del artículo 4, apartado 1, punto 12, de la misma Directiva; (b) Que no sea un organismo de inversión colectiva; (c) Que no pertenezca a una o varias de las categorías siguientes: o una entidad de crédito definida en el artículo 4, punto 1, de la Directiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2006, relativa al

	acceso a la actividad de las entidades de crédito y a su ejercicio; o una empresa de inversión definida en el artículo 4, apartado 1, punto 1, de la Directiva 2004/39/CE; o una empresa de seguros definida en el artículo 13, punto 1, de la Directiva 2009/138/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de noviembre de 2009, sobre el seguro de vida, el acceso a la actividad de seguro y de reaseguro y su ejercicio (Solvencia II); o una sociedad financiera de cartera definida en el artículo 4, punto 19, de la Directiva 2006/48/CE; o una sociedad mixta de cartera definida en el artículo 4, punto 20, de la Directiva 2006/48/CE. (d) Esté establecida en el territorio de un Estado miembro o en un tercer país, siempre y cuando el tercer país: o no figure en la lista de países y territorios no cooperantes establecida por el Grupo de Acción Financiera sobre el Blanqueo de Capitales y la Financiación del Terrorismo; o haya firmado un acuerdo con el Estado miembro de origen de la Sociedad Gestora y con cada Estado miembro en que se pretende comercializar las Acciones de la Sociedad, de tal modo que se garantice que el tercer país se ajusta plenamente a los preceptos establecidos en el artículo 26 del Modelo de Convenio Tributario sobre la Renta y sobre el Patrimonio de la OCDE y vela por un intercambio efectivo de información en materia tributaria, incluyendo, si procede, acuerdos multilaterales en materia de impuestos.
Fecha de Cierre Final	La fecha en la que se cierre definitivamente el Periodo de Comercialización de la Sociedad, que tendrá lugar en el plazo máximo de dieciocho (18) meses contados desde la Fecha de Inscripción de la Sociedad, prorrogable en seis (6) meses adicionales (i.e. hasta veinticuatro (24) meses desde la Fecha de Inscripción de la Sociedad) siempre que la Sociedad Gestora pueda acreditar la correcta gestión de los conflictos de interés entre los inversores y cuente con el visto bueno del Comité de Inversiones.
Fecha de Cierre Inicial	La fecha en la que la Sociedad Gestora acuerde realizar la primera llamada de capital, siempre y cuando se hubieran suscrito Compromisos de Inversión en los Fondos Paralelos por un importe de, al menos, cincuenta y tres millones

	(53.000.000) de euros. Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Gestora podrá reducir el importe anterior a su discreción.
Fecha de Efectos	Tiene el significado previsto en el apartado XXIV (iii).
Fecha de Efectos del Cese sin Causa	Tiene el significado previsto en el apartado XXIV (v).
Fecha de Inscripción	La fecha en la que la Sociedad sea inscrita en el correspondiente Registro Administrativo a cargo de la CNMV.
Folleto	El presente folleto informativo de la Sociedad y, en su caso, sus eventuales modificaciones, actualizaciones o sustituciones que se realicen conforme a la normativa aplicable.
Fondos Paralelos	La Sociedad y VSTUDENT AULIS II, FCRE, considerados conjuntamente.
Fondo Sucesor	Instituciones de inversión colectiva, entidades de capital riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado o sociedades cotizadas que tuvieran una política de inversión igual a la de la Sociedad que se pretendan comercializar.
Gastos de Establecimiento	Tiene el significado previsto en el apartado XX del presente Folleto.
Gastos Operativos	Tiene el significado previsto en el apartado XX del presente Folleto.
Grupo Plenium	Todas las entidades pertenecientes al grupo societario de Plenium.
Honorarios por la Gestión y Operación de los Activos	Se entenderá el porcentaje a cobrar por el Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos por la prestación de los servicios previstos en el apartado XXII del presente Folleto.
Inversión(es)	Inversiones en una sociedad, asociación o entidad efectuadas directa o indirectamente por la Sociedad, incluyendo, a título enunciativo, inversiones en acciones, participaciones, obligaciones convertibles, opciones, warrants o préstamos en los términos establecidos en el presente Folleto, en el Reglamento 345/2013 y en la restante normativa de aplicación.
Inversión Admisible	Tiene el significado previsto en artículo 3, letra e), del Reglamento 345/2013. De conformidad con el citado artículo, se entenderá por Inversión Admisible cualquiera de los siguientes instrumentos: a) Todo instrumento de capital o cuasi capital que: (a) haya sido emitido por una Empresa en Cartera Admisible y haya sido adquirido directamente por la Sociedad a dicha empresa; (b) haya sido emitido por una

	Empresa en Cartera Admisible a cambio de un valor participativo emitido por dicha empresa, o (c) haya sido emitido por una empresa que posea una participación mayoritaria en una Empresa en Cartera Admisible que sea su filial, y haya sido adquirido por la Sociedad a cambio de un instrumento de capital emitido por la Empresa en Cartera Admisible; b) Préstamos garantizados o no garantizados concedidos por la Sociedad a una Empresa en Cartera Admisible en la que la Sociedad ya tenga Inversiones Admisibles, siempre que para tales préstamos no se emplee más del 30% del total agregado de las aportaciones de capital y del capital comprometido no exigido en la Sociedad; o c) Acciones de una Empresa en Cartera Admisible adquirida a accionistas existentes de dicha empresa.
Inversión Complementaria	Inversiones adicionales, realizadas directa o indirectamente, en Sociedades Participadas o en entidades cuyo negocio es complementario con el de una Sociedad Participada (siempre que dicha Inversión adicional hubiese sido acordada con posterioridad a la fecha de la primera Inversión de la Sociedad en dicha Sociedad Participada).
Inversiones Objetivo	Las inversiones que constituyen el objetivo de inversión de la Sociedad, conforme a la política de inversión descrita en el Capítulo II del presente Folleto.
Inversor en Mora	Cualquier Inversor que incumpla la obligación de atender, en el plazo previsto, una Solicitud de Desembolso, con las consecuencias previstas en el presente Folleto y en la normativa aplicable.
Inversor Posterior	Aquel Inversor que adquiera la condición de Inversor con posterioridad a la Fecha de Cierre Inicial, así como aquel Inversor que incremente su Compromiso de Inversión en la Sociedad con posterioridad a la Fecha de Cierre Inicial (en este último caso, dicho Inversor tendrá la consideración de Inversor Posterior exclusivamente con relación al incremento de su Compromiso de Inversión, únicamente en el importe que suponga incrementar su porcentaje en el Patrimonio Total Comprometido de la Sociedad).
Ley 22/2014	La Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades

	gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado.
LSC	El Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
Patrimonio Total Comprometido	La suma de los Compromisos de Inversión asumidos por todos los Inversores de la Sociedad en cada momento.
Periodo de Comercialización	Tiene el significado previsto en el apartado IX(ii) del presente Folleto.
Periodo de Inversión	El periodo transcurrido desde la Fecha de Cierre Inicial hasta el cuarto (4º) aniversario de la Fecha de Cierre Inicial, prorrogable por un periodo adicional de un (1) año a discreción de la Sociedad Gestora.
Persona	Cualquier persona física, jurídica, organización, asociación, sucursal o cualquier otra entidad con o sin personalidad jurídica.
Plenium	Plenium Partners, S.L., sociedad constituida de conformidad con la legislación española, con domicilio social en Madrid, en el Paseo de la Castellana, 91, 11ª planta y provista de número de identificación fiscal B85.116.671. Plenium está participada al 100% por los Socios de Plenium.
Política de Inversión	La política de inversión de la Sociedad descrita en el apartado XII del presente Folleto.
Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos	QURZON o cualquier otra entidad designada por la Sociedad Gestora para el desarrollo en favor de las Sociedades Participadas, de las residencias de estudiantes y a los arrendamientos para alojamiento temporal como complemento a la actividad de residencia para estudiantes del conjunto de funciones previstas en el apartado XXII del presente Folleto.
Prima de Ecualización	La prima que deberán abonar los Inversores Posteriores al amparo del apartado IX (ii) del presente Folleto, equivalente a los desembolsos que les habrían correspondido entre la Fecha de Cierre Inicial y la fecha del cierre en el que sean admitidos, incrementados con un interés del seis por ciento (6%) anual a partir de los seis (6) meses posteriores a la Fecha de Cierre Inicial.
Primer Retorno Preferente	Para cada Inversor, un retorno preferente equivalente a un interés anual del seis por ciento (6%) (compuesto anualmente en cada aniversario de la fecha en la que se realizó el primer desembolso por un Inversor

	en la Sociedad, y calculado diariamente sobre la base de un año de 365 días), aplicado sobre el importe de los Compromisos de Inversión desembolsados por dicho Inversor a la Sociedad en cada momento y no rembolsados previamente en concepto de Distribuciones (excluyendo, a efectos de calcular el Primer Retorno Preferente aquellos importes distribuidos a la Sociedad Gestora en concepto de Comisión de Éxito).
Promotor	Bankinter Investment, S.A.U.
Proyecto	Consiste en la inversión en empresas propietarias o titulares de derechos de explotación económica de (i) residencias de estudiantes universitarios o de otros activos que hayan sido adquiridos a los efectos de operar como residencias de estudiantes o mediante el arrendamiento para alojamiento temporal como complemento a la actividad de residencia para estudiantes y (ii) de activos afectos ininterrumpidamente al desarrollo y construcción de las mismas , situados en España, Italia, Portugal, así como en otras jurisdicciones europeas o en cualquier otro mercado equivalente de la Unión Europea o del resto de los países miembros de la OCDE
QURZON	QURZON REAL ESTATE, S.L.
Reglas de Prelación	Las reglas de prelación aplicables a las Distribuciones de la Sociedad, descritas en el apartado XXV del presente Folleto.
Reglamento 345/2013	El Reglamento (UE) n.º 345/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de abril de 2013, sobre los Fondos de Capital Riesgo Europeos, tal y como ha sido modificado por (i) el Reglamento (UE) 2017/1991 del Parlamento Europeo y del Consejo de 25 de octubre de 2017, por el que se modifica el Reglamento (UE) n. 345/2013, sobre los fondos de capital riesgo europeos, y el Reglamento (UE) n. 346/2013, sobre los fondos de emprendimiento social europeos (ii) el Reglamento (UE) 2019/1156 del Parlamento Europeo y del Consejo de 20 de junio de 2019, por el que se facilita la distribución transfronteriza de organismos de inversión colectiva y (iii) el Reglamento (UE) 2023/2869 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre de 2023, por el que se modifican determinados Reglamentos en lo que respecta al

	establecimiento y el funcionamiento del punto de acceso único europeo.
Segundo Retorno Preferente	Para cada Inversor, un retorno preferente equivalente a un interés anual del diez por ciento (10%) (compuesto anualmente en cada aniversario de la fecha en la que se realizó el primer desembolso por un Inversor en la Sociedad, y calculado diariamente sobre la base de un año de 365 días), aplicado sobre el importe de los Compromisos de Inversión desembolsados por dicho Inversor a la Sociedad en cada momento y no rembolsados previamente en concepto de Distribuciones (excluyendo, a efectos de calcular el Segundo Retorno Preferente, aquellos importes distribuidos a la Sociedad Gestora en concepto de Comisión de Éxito).
Servicios de Gestión y Operación de los Activos	Tendrá el significado previsto en el apartado XXII del presente Folleto.
SFDR	El Reglamento (UE) 2019/2088 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de noviembre de 2019, sobre la divulgación de información relativa a la sostenibilidad en el sector de los servicios financieros.
Sociedad	VSTUDENT II, FCRE, S.A.
Sociedad Gestora	Plenium Partners Asset Management, SGEIC, S.A., una sociedad inscrita en el Registro de Sociedades Gestoras de Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado de la CNMV con el número 126 y con domicilio social en Madrid, en el Paseo de la Castellana, 91, 11ª planta y provista de número de identificación fiscal A87.041.497. La Sociedad Gestora está participada al 100% por Plenium.
Sociedades Participadas o SPVs	Empresas con cometido especial de naturaleza no inmobiliaria ni financiera que tienen la consideración de Empresa en Cartera Admisible y que operan, en el negocio de residencias para estudiantes, siendo las referidas empresas, bien propietarias, directa o indirectamente, bien titulares de derechos de explotación económica, de las mismas, de otros activos que hayan sido adquiridos a los efectos de operar como residencias de estudiantes o mediante el arrendamiento para alojamiento temporal como complemento a la actividad de residencias para estudiantes.
Socios de Plenium	D. Juan Ignacio Martí-Junco y D. Iñigo Gortázar Sánchez-Torres.

Solicitud de Desembolso	La solicitud de desembolsar Compromisos de Inversión remitida por la Sociedad Gestora a los Inversores, en la forma que determine la Sociedad Gestora en cada momento, de acuerdo con los términos establecidos en el presente Folleto.
Vehículo Paralelo	VSTUDENT AULIS II, FCRE, fondo de capital riesgo europeo inscrito con el número 261 en el correspondiente Registro Administrativo a cargo de la CNMV.
VSTUDENT I	"VSTUDENT AULIS, FCR", fondo de capital riesgo inscrito con el número 235 en el correspondiente Registro Administrativo a cargo de la CNMV.

CAPÍTULO I. LA SOCIEDAD

I. DATOS IDENTIFICATIVOS DE LA SOCIEDAD Y DURACIÓN

La sociedad "**VSTUDENT II, FCRE, S.A.**" (la "**Sociedad**") es un Fondo de Capital Riesgo Europeo constituido bajo la forma jurídica de sociedad anónima de nacionalidad española.

La Sociedad se constituyó en fecha 20 de marzo de 2026, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid Don Jesús Mª Ortega Fernández, con el número 647 de su protocolo y consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en la Hoja M-882338 y en el folio IRUS 1000470087877.

La Sociedad tiene su domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, número 91, planta 11, 28046.

El número de identificación fiscal (NIF) de la Sociedad es el A-27519073.

El promotor de la Sociedad es Bankinter Investment, S.A.U., con NIF A-09777020 (el "**Promotor**").

De conformidad con los Estatutos Sociales de la Sociedad, la duración de ésta es indefinida, si bien está previsto que se proceda con la disolución y liquidación de la Sociedad cuando hayan transcurrido siete (7) años desde la Fecha de Cierre Inicial, a menos que se disuelva anticipadamente conforme lo previsto en el presente Folleto y/o la normativa aplicable. En atención a los mejores intereses de los Inversores, la duración de la Sociedad podrá ser prorrogada más allá del séptimo (7) aniversario de la Fecha de Cierre Inicial, a discreción de la Sociedad Gestora, por tres (3) periodos adicionales de un (1) año cada uno.

Se considerará que la actividad de la Sociedad comienza en la fecha en la que la misma sea inscrita en el correspondiente Registro Administrativo a cargo de la CNMV. Desde este momento y durante toda la duración de la Sociedad, todos los activos que adquieran las empresas en las que invierta la Sociedad estarán adscritos de manera ininterrumpida a la actividad económica consistente en la explotación de residencias de estudiantes universitarios o en el arrendamiento para alojamiento temporal como complemento a la actividad de residencia para estudiantes.

II. LEY APLICABLE

La Sociedad se regulará de conformidad con lo dispuesto en el presente Folleto y, en defecto de disposiciones específicas, por el Reglamento (UE) n.º 345/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de abril de 2013, sobre los fondos de capital riesgo europeos (el "**Reglamento 345/2013**") y, exclusivamente en aquellos preceptos que resulten de aplicación, por la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado (la "**Ley 22/2014**"), así como las disposiciones que las desarrollen o sustituyan en el futuro.

En los aspectos de carácter societario, la Sociedad se regirá por lo dispuesto en sus Estatutos Sociales, adjuntos al presente Folleto como **ANEXO I** y por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la "**LSC**"), así como las disposiciones que la desarrollen o sustituyan en el futuro.

Cualesquiera controversias que pudieran surgir en relación con la Sociedad, su constitución, su gestión, su funcionamiento, su disolución y liquidación o, en general, en relación con el presente Folleto, se someterán a los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Madrid, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponder a las partes, y se regirán por la normativa española.

III. INFORMACIÓN A LOS EFECTOS DEL REGLAMENTO (UE) 2019/2088 (SFDR)

A los efectos del Reglamento (UE) 2019/2088 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de noviembre de 2019, sobre la divulgación de información relativa a la sostenibilidad en el sector de los servicios financieros (el **"SFDR"**), se hace constar que la Sociedad no promueve, entre otras, características medioambientales y/o sociales, ni tiene como objetivo inversiones sostenibles en los términos previstos en los artículos 8 y 9 del SFDR. Por tanto, la Sociedad se considera, a estos efectos, un producto no clasificado dentro de los referidos artículos 8 y 9 del SFDR.

No obstante lo anterior, la Sociedad Gestora ha integrado los riesgos de sostenibilidad en su proceso de toma de decisiones de inversión, en los términos previstos en el artículo 6 del SFDR. La Sociedad Gestora considera que los riesgos de sostenibilidad pueden tener un impacto material, real o potencial, sobre el valor de las inversiones que realice la Sociedad, si bien, atendiendo a la naturaleza de las Inversiones Objetivo, dicho impacto se considera, en general, limitado.

De conformidad con el artículo 7.2 del SFDR, la Sociedad Gestora ha decidido no tomar en consideración las incidencias adversas de sus decisiones de inversión sobre los factores de sostenibilidad respecto de la Sociedad, en atención al tamaño, naturaleza y alcance de sus actividades y al tipo de productos que pone a disposición de los inversores.

Asimismo, a los efectos del Reglamento (UE) 2020/852 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 18 de junio de 2020, relativo al establecimiento de un marco para facilitar las inversiones sostenibles (el "**Reglamento de Taxonomía**"), se hace constar que las inversiones que subyacen al producto financiero ofrecido por la Sociedad no tienen en cuenta los criterios de la Unión Europea para las actividades económicas medioambientalmente sostenibles establecidos en el referido Reglamento de Taxonomía.

IV. ADMINISTRACIÓN, DIRECCIÓN Y GESTIÓN DE LA SOCIEDAD

(i) *Sociedad Gestora*

La Sociedad Gestora de la Sociedad es "**PLENIUM PARTNERS ASSET MANAGEMENT, SGEIC, S.A.U.**" (la "**Sociedad Gestora**"), entidad debidamente inscrita en el Registro Administrativo de Sociedades Gestoras de Entidades de Inversión Colectiva de tipo Cerrado de la CNMV con el número 126, con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, número 91, planta 11, 28046 Madrid, y con NIF A-87.041.497.

Las funciones de la Sociedad Gestora son las descritas en el Reglamento 345/2013 y en la Ley 22/2014, así como las que le encomiende el presente Folleto. La Sociedad Gestora gestionará la Sociedad de manera diligente y profesional, en interés exclusivo de los Inversores y conforme a los principios de buena fe, transparencia y profesionalidad.

De conformidad con lo previsto en el artículo 48(a) de la Ley 22/2014, la Sociedad Gestora dispone de un seguro de responsabilidad civil profesional para cubrir los riesgos derivados de su responsabilidad profesional en relación con las actividades que pueda realizar.

A la fecha del presente Folleto, la Sociedad Gestora no ha delegado las funciones de gestión de carteras o de gestión de riesgos. La Sociedad Gestora ha delegado, únicamente, las funciones de cumplimiento normativo en la sociedad "AFI FINREG COMPLIANCE SOLUTIONS, S.L." y de auditoría interna en la sociedad "PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.".

(ii) Comité de Inversiones de los Fondos Paralelos

Se ha constituido un Comité de Inversiones para los Fondos Paralelos (el "**Comité de Inversiones**") que será responsable de adoptar las decisiones de inversión, gestión, control y desinversión de los Fondos Paralelos.

a. Composición

El Comité de Inversiones estará compuesto por cinco (5) miembros, tres (3) nombrados por la Sociedad Gestora a su discreción y dos (2) nombrados por el Asesor.

El Asesor y la Sociedad Gestora tendrán derecho a sustituir en cualquier momento a los miembros designados por cada uno de ellos.

b. Funciones del Comité de Inversiones

El Comité de Inversiones será informado cuando sea necesario de conformidad con las funciones descritas a continuación, en relación con las oportunidades de inversión y desinversión que estén siendo analizadas por la Sociedad Gestora y de cualquier otro evento significativo que tenga un impacto sobre las Sociedades Participadas de la Sociedad.

En concreto, el Comité de Inversiones adoptará, sin perjuicio de otras decisiones de inversión y desinversión relativas a la Sociedad, mediante mayoría ordinaria, las decisiones sobre los siguientes asuntos:

- la aprobación de las ofertas vinculantes que se presenten con el objeto de asegurar nuevos Proyectos y que no tengan la consideración de Inversiones Objetivo;
- la aprobación de los contratos de construcción llave en mano que afecten a los activos en los que inviertan las SPVs;
- la aprobación de la rentabilidad objetivo de la Sociedad;
- la aprobación de las inversiones de los Fondos Paralelos (incluyendo la coinversión de la Sociedad con los Inversores) o de sus Sociedades Participadas que no tengan la consideración de Inversiones Objetivo;
- la aprobación de las desinversiones (totales o parciales, incluyendo la transmisión de las Sociedades Participadas) de los Fondos Paralelos o de sus Sociedades Participadas;
- la realización de operaciones encaminadas a la liquidación total o parcial de los Fondos Paralelos;
- la salida a bolsa de la Sociedad y, en su caso, del Vehículo Paralelo, o de cualquiera de sus Sociedades Participadas;

- la asunción de cualquier tipo de deuda directamente por parte de los Fondos Paralelos (o el otorgamiento de garantías con recurso directo a los Fondos Paralelos) o la aprobación de operaciones de refinanciación o reapalancamiento de sus Sociedades Participadas; y
- asuntos similares o análogos a los anteriores.

La Sociedad Gestora se obliga a no llevar a cabo ninguna actuación en relación con los Fondos Paralelos que requiera la adopción de una decisión por mayoría ordinaria de los miembros del Comité de Inversiones sin recabar previamente el visto bueno del mencionado Comité con la mayoría ordinaria de los miembros.

En relación con las decisiones relacionadas con las Sociedades Participadas por la Sociedad, la Sociedad Gestora se compromete a que los miembros del órgano de administración designados por ella queden vinculados por las decisiones del Comité de Inversiones, respetando en todo caso los deberes de los administradores conforme a la normativa aplicable.

c. Quórum

El Comité de Inversiones quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, la totalidad de los miembros del Comité de Inversiones. El Comité de Inversiones adoptará sus acuerdos por mayoría ordinaria de los miembros presentes o representados.

Los miembros del Comité de Inversiones pueden asistir a las reuniones en persona, por teléfono o videoconferencia.

(iii) Junta General de Accionistas

La Junta General de la Sociedad será convocada y celebrada en la forma y con los requisitos establecidos por ley. No obstante lo anterior, aplicará las disposiciones descritas en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

(iv) Otros órganos de la Sociedad

La Sociedad no tiene prevista la constitución de un comité de supervisión u otro órgano similar del que participen los Inversores salvo por lo descrito anteriormente.

V. DEPOSITARIO

De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento 345/2013 y en el artículo 50 de la Ley 22/2014, la Sociedad Gestora ha designado a Bankinter, S.A. como depositario para la Sociedad ("**Bankinter**" o el "**Depositario**").

El Depositario, que queda sometido a las obligaciones contempladas en el Reglamento 345/2013, en la Ley 22/2014 y, por remisión de ésta, en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva y su normativa de desarrollo y en el Reglamento Delegado (UE) 231/2013.

El Depositario, con domicilio social en Madrid, en el Paseo de la Castellana, número 29, se encuentra inscrito en el Registro Oficial de Sociedades Depositarias de la CNMV con el número 27, y dispone de NIF A-28157360.

Las funciones del Depositario son las descritas en el Reglamento 345/2013, en la Ley 22/2014 y, por remisión de ésta, en la Ley 35/2003 y su normativa de desarrollo, y en el Reglamento Delegado (UE) 231/2013.

A la fecha del presente Folleto, el Depositario no ha delegado las funciones de custodia.

La Sociedad Gestora proporcionará a Bankinter, S.A. toda la información que éste precise acerca de la Sociedad o sus Sociedades Participadas para dar cumplimiento a sus obligaciones como depositario de la Sociedad.

Bankinter, S.A. percibirá de la Sociedad, como contraprestación por sus servicios una comisión equivalente al 0,04% anual del patrimonio neto de la Sociedad.

La Comisión de Depositaría es anual, que se devengará desde el momento en el que se devengue la Comisión de Gestión y se abonará por semestre vencido.

El cómputo semestral comprenderá desde el 1 de enero hasta el 1 de julio de cada año, salvo el primer período semestral, que empezará a contar desde la fecha de inscripción de la Sociedad en el registro administrativo de la CNMV y finalizará el 30 de junio o el 31 de diciembre inmediatamente siguiente, según sea el caso, y el último período semestral, que finalizará en la fecha de disolución de la Sociedad (según corresponda, la Comisión de Depositaría abonada se ajustará proporcionalmente al período efectivo que haya transcurrido desde el inicio del período semestral correspondiente hasta la finalización de dicho período).

De conformidad con la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, la Comisión que percibirá el Depositario está actualmente exenta de IVA.

VI. AUDITOR

De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento 345/2013 y en el artículo 67.6 de la Ley 22/2014, la Junta General de la Sociedad ha designado a Ernst & Young, S.L. como auditor de la Sociedad (el **"Auditor"**).

El Auditor, que queda sometido a las obligaciones contempladas en el Reglamento 345/2013, la Ley 22/2014 y en la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas.

El Auditor, con domicilio social en Madrid, Calle Raimundo Fernández Villaverde 65, se encuentra inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el número S-0530.

VII. INTERMEDIARIOS FINANCIEROS QUE PROPORCIONAN FINANCIACIÓN U OTROS SERVICIOS

A la fecha del presente Folleto no se han suscrito acuerdos con intermediarios financieros para que financien o ejecuten operaciones en instrumentos financieros o presten servicios de compensación y liquidación de operaciones o préstamo de valores.

En particular, se hace constar que Bankinter no tendrá ningún derecho preferente en relación con, y la Sociedad Gestora no estará obligada a aceptar, ninguna propuesta de financiación de Bankinter para la adquisición de activos por parte de la Sociedad, ni para su refinanciación, y estará en competencia con terceros financiadores.

VIII. EL PATRIMONIO Y ACCIONES DE LA SOCIEDAD

(i) Patrimonio inicial, compromiso de inversión y acciones de la Sociedad

La Sociedad tiene un capital social de DOSCIENTOS OCHENTA MIL EUROS (280.000,00 €). Está dividido en VEINTIOCHO MILLONES (28.000.000) acciones nominativas, acumulables e indivisibles, de UN CÉNTIMO DE EURO (0,01€) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 28.000.000, ambas inclusive, constitutivas de una única clase y serie.

Las acciones se encuentran totalmente suscritas *y desembolsadas.*

La suscripción o la adquisición de Acciones implicarán la aceptación por los Accionistas de los Estatutos Sociales y del presente Folleto, y de los acuerdos adoptados con anterioridad a la suscripción o adquisición de las Acciones por parte de la Junta General de Accionistas y del Órgano de Administración en los asuntos de su competencia, sin perjuicio de los derechos de impugnación y separación que a este respecto confiere la LSC. Asimismo, implicará la obligación por parte del Accionista de atender el Compromiso de Inversión en relación con cada una de las Acciones suscritas y la obligación de soportar en sus Acciones el pago de las comisiones.

Las Acciones serán nominativas y estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y figurarán inscritas en el correspondiente registro contable designando como entidad de llevanza a "BANKINTER, S.A." en el que se inscribirán las sucesivas transmisiones, así como la constitución de derechos reales sobre aquéllas, en la forma determinada por la legislación vigente.

(ii) Derechos de reembolso y separación

No está previsto inicialmente el reembolso total ni parcial de Acciones de la Sociedad hasta la disolución y liquidación de la misma.

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Gestora podrá acordar efectuar el reembolso parcial de las Acciones de la Sociedad antes de la disolución y liquidación de la Sociedad siempre que (i) exista liquidez suficiente, (ii) los reembolsos se realicen para todos los Inversores y en los mismos porcentajes que cada uno de los Inversores ostenta en la Sociedad y (iii) se realice en efectivo.

Ninguna modificación del presente Folleto, incluida la relativa a la duración de la Sociedad, conferirá a los Inversores derecho alguno de separación de la Sociedad.

(iii) Trato equitativo

La Sociedad Gestora garantiza un trato equitativo de todos los Inversores en los términos del Reglamento 345/2013, la Ley 22/2014 y del presente Folleto.

(iv) Derechos económicos y políticos de las Acciones

Las Acciones tendrán los mismos derechos políticos entre sí, que serán aquellos que se prevén en los Estatutos Sociales de la Sociedad, el Folleto y demás legislación concordante.

Las Acciones confieren a sus titulares la condición de Accionista y les atribuye el derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales o fondos propios en proporción a su representación en el capital social de la Sociedad, incluyendo, en su caso, el reparto de cualesquiera dividendos, reservas, prima de emisión, devolución de aportaciones de Accionistas, la recompra y/o amortización de acciones y, en su caso, el abono de la cuota de liquidación, de conformidad con lo establecido en los Estatutos Sociales y en el Folleto.

(v) Transmisibilidad de las Acciones

El régimen de transmisibilidad de las Acciones incluye restricciones a la transmisión, en los términos de lo recogido en el artículo 10 de sus Estatutos Sociales que se adjuntan a este Folleto como **ANEXO I**.

En particular, se prevé el régimen de transmisibilidad que se indica a continuación.

a) Deber de comunicación al órgano de administración

El Accionista transmitente deberá remitir a la Sociedad Gestora una notificación en la que incluya los datos correspondientes a las condiciones de la transmisión propuesta junto con la información adicional que la Sociedad Gestora solicite razonablemente al respecto, incluyendo la identidad y situación económica del adquirente propuesto.

Sin perjuicio de lo anterior, las transmisiones de acciones de la Sociedad estarán sujetas, en todo caso, a las obligaciones de información y comunicación que establezca la legislación aplicable en cada momento, y en particular, a aquellas relativas a la prevención del blanqueo de capitales.

b) Restricciones a la transmisión de Acciones

El establecimiento de cualesquiera cargas o gravámenes sobre las Acciones, o cualesquiera transmisiones, directas o indirectas, de Acciones requerirá el consentimiento previo y por escrito de la Sociedad Gestora, que podrá otorgar o denegar el mismo a su discreción, en función de lo dispuesto en el Folleto Informativo de la Sociedad.

c) Transmisión forzosa

En los supuestos de transmisiones forzosas se estará a lo dispuesto en el artículo 125 de la LSC, o el artículo que resulte de aplicación en cada momento.

d) Procedimiento para la transmisión de las Acciones

Con carácter previo a la formalización de la transmisión de las Acciones propuestas, el adquirente deberá comunicar a la Sociedad Gestora dicha transmisión.

La Sociedad Gestora podrá oponerse a la transmisión propuesta si:

(i) la participación del adquirente en la Sociedad pueda hacer que la Sociedad, la Sociedad Gestora o el depositario vulneren cualquier ley, reglamento o interpretación de los mismos o tenga como consecuencia que la Sociedad, la Sociedad Gestora, el depositario o cualquier inversor de la Sociedad soporten una fiscalidad o desventajas materiales económicas o de otra índole que no se habrían visto obligados a soportar si el adquirente no fuera inversor de la Sociedad;

(ii) la participación del adquirente en la Sociedad puede hacer que la Sociedad o cualquier sociedad participada incurran en o incrementen su pasivo fiscal (incluyendo cualquier efecto desfavorable sobre la capacidad de la Sociedad o de

las sociedades participadas para obtener desgravaciones fiscales en relación con los intereses generados por cualquier activo) o sufrir un perjuicio pecuniario, fiscal o administrativo material; o

(iii) si la transmisión da lugar a una infracción de la legislación sobre valores de cualquier país.

La conclusión de una transmisión de las Acciones está supeditada al otorgamiento de un contrato de suscripción por parte del adquirente y a la realización de las correspondientes verificaciones en materia de prevención del blanqueo de capitales, clasificación MIFID y otras revisiones (due diligence) regulatorias o fiscales.

IX. COLOCACIÓN DE LAS ACCIONES DE LA SOCIEDAD

(i) Potenciales inversores

Dado que se trata de un proyecto en exclusiva para Bankinter, S.A. y sus clientes, la comercialización de la Sociedad se llevará a cabo en exclusiva por Bankinter, S.A. en España y, en caso de que Bankinter, S.A. lo estime oportuno, en cualesquiera otros países de la Unión Europea (siempre de conformidad con la normativa aplicable) a través de cualquier Afiliada de Bankinter. Bankinter, S.A. podrá adoptar cualesquiera decisiones vinculadas a la comercialización del Fondo.

En particular, Bankinter, S.A. tendrá la facultad de aceptar o rechazar los posibles inversores en la Sociedad y proponer la lista definitiva de los mismos a la Sociedad Gestora. La Sociedad Gestora sólo podrá denegar la inversión en la Sociedad a los clientes propuestos por los comercializadores si los mismos no cumplieran cualquier normativa que resulte de aplicación y/o el presente Folleto.

Las Acciones de la Sociedad se comercializarán entre Inversores que cumplan con lo previsto en los artículos 6.1 y 6.2 del Reglamento 345/2013, a saber:

1) Inversores considerados clientes profesionales de conformidad con el Anexo II, Sección I, de la Directiva 2014/65/UE;
2) Inversores que, previa solicitud, puedan ser tratados como clientes profesionales de conformidad con el Anexo II, Sección II, de la Directiva 2014/65/UE;
3) Otros Inversores cuando se reúnan las condiciones siguientes: (a) que se comprometan a invertir como mínimo el Compromiso de Inversión mínimo previsto en el presente Folleto; y (b) que declaren por escrito, en un documento distinto del contrato relativo al Compromiso de Inversión, que son conscientes de los riesgos ligados al compromiso o la inversión previstos;
4) Ejecutivos, directores o empleados de la Sociedad Gestora respecto de la inversión en los fondos de capital riesgo europeos admisibles que gestionen.

Los Inversores deben ser conscientes de que la participación en la Sociedad entraña riesgos relevantes y considerar si se trata de una inversión adecuada a su perfil inversor. Antes de suscribir el correspondiente compromiso de inversión en la Sociedad, los inversores deberán

considerar, comprender y aceptar el contenido de este Folleto y, en particular, los factores de riesgo aquí descritos.

Ni las Acciones ni la Sociedad han sido aprobadas (o rechazadas) por la comisión del mercado de valores estadounidense ("**U.S. Securities and Exchange Commission**" o "**SEC**") ni por cualquier otra comisión de valores o autoridad regulatoria estadounidense (federal ni estatal). Asimismo, las mencionadas autoridades no han confirmado la exactitud o determinado la adecuación del presente Folleto. Las Acciones no han sido registradas en virtud de la Ley de Valores estadounidense de 1933, según modificada ("**Securities Act**"), o al amparo de las leyes de valores de ningún estado de Estados Unidos. Por lo tanto, las Acciones únicamente serán ofrecidas fuera de los Estados Unidos de América, de conformidad con la excepción a la necesidad de registro prevista en la Regla S ("**Regulation S**") de la Securities Act.

(ii) Periodos de colocación de las Acciones

Desde la Fecha de Inscripción de la Sociedad en el correspondiente Registro Administrativo a cargo de la CNMV se iniciará un periodo de comercialización que finalizará en la Fecha de Cierre Final (el "**Periodo de Comercialización**"). El Periodo de Comercialización tendrá una duración máxima de dieciocho (18) meses desde la Fecha de Inscripción de la Sociedad, la cual podrá prorrogarse en seis (6) meses adicionales (i.e. hasta veinticuatro (24) meses desde la Fecha de Inscripción de la Sociedad) siempre que la Sociedad Gestora pueda acreditar la correcta gestión de los conflictos de interés entre los inversores y cuente con el visto bueno del Comité de Inversiones de la Sociedad. Durante el Periodo de Comercialización, la Sociedad Gestora podrá aceptar Compromisos de Inversión adicionales bien de nuevos Inversores como de Inversores existentes (en cuyo caso dichos Inversores deberán ser tratados como Inversores Posteriores únicamente en relación con sus Compromisos de Inversión adicionales, y únicamente en la medida en que, como consecuencia de dichos Compromisos de Inversión adicionales, aumenten sus respectivos porcentajes en el Patrimonio Total Comprometido de la Sociedad).

Los Inversores que sean admitidos en cierres posteriores a la Fecha de Cierre Inicial (los "**Inversores Posteriores**") deberán abonar, además del importe correspondiente a su Compromiso de Inversión y a las comisiones que les hubieran correspondido, una prima de ecualización (la "**Prima de Ecualización**") equivalente a los desembolsos que les habrían correspondido entre la Fecha de Cierre Inicial y la fecha del cierre en el que sean admitidos, incrementados con un interés del seis por ciento (6%) anual, devengado a partir de los seis (6) meses posteriores a la Fecha de Cierre Inicial. La Prima de Ecualización se distribuirá entre los Inversores existentes hasta el momento de la admisión del Inversor Posterior, de manera proporcional a sus respectivos Compromisos de Inversión.

A los efectos de lo establecido en este Folleto, los importes correspondientes a la Prima de Ecualización, abonados por los nuevos Inversores o el Inversor existente, en relación con el Compromiso de Inversión adicional que suscriba, no serán considerados como desembolso de su Compromiso de Inversión y por tanto deberá abonarse de manera adicional a dicho Compromiso de Inversión

(iii) Compromisos mínimos de inversión

La Sociedad cuenta con una única clase de Acciones. El Compromiso de Inversión mínimo por Inversor será de DOS MILLONES (2.000.000,00 €) de euros.

No obstante lo anterior, la Sociedad Gestora podrá discrecionalmente aceptar Compromisos de Inversión inferiores a dicho importe, pero en ningún supuesto por debajo de cien mil (100.000) euros.

(iv) Solicitud de desembolso

La Sociedad Gestora solicitará a los Inversores el desembolso de la parte pendiente de sus respectivos Compromisos de Inversión mediante el envío de una solicitud de desembolso (la "**Solicitud de Desembolso**") con un preaviso mínimo de diez (10) Días Hábiles.

Dichos Desembolsos se realizarán en efectivo y, a efectos aclaratorios, en euros. En todo caso, los desembolsos se solicitarán en la medida que sean necesarios para atender a las Inversiones, la Comisión de Gestión, la Comisión de Salida, en su caso, y cualesquiera otros gastos de la Sociedad de conformidad con el presente Folleto.

(v) Desembolsos

A lo largo de la vida de la Sociedad, la Sociedad Gestora podrá requerir a los Inversores el desembolso de sus respectivos Compromisos Pendientes de Desembolso hasta un importe total igual a su Compromiso de Inversión.

Sin perjuicio de lo anterior, los Inversores Posteriores deberán, en sus respectivas fechas de la primera aportación, realizar la contribución correspondiente de su Compromiso de Inversión a la Sociedad, en la cantidad y porcentaje indicado por la Sociedad Gestora con el fin de igualar el porcentaje de los Compromisos de Inversión desembolsados por los Inversores anteriores.

El precio de suscripción de las acciones emitidas a los Inversores será igual al valor liquidativo de las acciones de la Sociedad.

Las aportaciones por parte de los Inversores se formalizarán en la forma que contable y societariamente el órgano de administración de la Sociedad o la Junta General, según corresponda, determine en cada momento.

(vi) Inversores en Mora

En el supuesto que un Inversor hubiera incumplido su obligación de desembolsar en el plazo debido la parte de su Compromiso de Inversión solicitada por la Sociedad Gestora de acuerdo con lo dispuesto en el presente Folleto, se devengará a favor de la Sociedad un interés de demora del 5% anual calculado sobre el importe del desembolso del Compromiso de Inversión requerido por la Sociedad Gestora y desde la fecha del requerimiento de la Sociedad Gestora hasta la fecha de desembolso efectivo. Si el inversor no subsanara el incumplimiento en el plazo de veinte (20) días naturales desde el incumplimiento, será considerado como un "**Inversor en Mora**".

Este apartado también será de aplicación, *mutatis mutandis*, a aquellos Inversores que no cumplan con las leyes de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo aplicables.

El Inversor en Mora verá suspendidos sus derechos políticos y económicos, compensándose automáticamente la deuda pendiente con las cantidades que en su caso le correspondieran con cargo a las Distribuciones de la Sociedad. Sin perjuicio de lo anterior, una vez transcurridos los citados veinte (20) días sin que se subsanase el incumplimiento y adicionalmente al devengo del interés de demora conforme al primer párrafo del presente artículo, se seguirá el siguiente procedimiento:

(a) El Inversor en Mora dispondrá de un plazo de diez (10) Días Hábiles para transmitir las Acciones afectadas a otros Inversores o a terceros (sujeto al consentimiento por parte de la Sociedad Gestora); el precio obtenido por la venta corresponderá al Inversor en Mora, una vez deducidos (i) cualesquiera costes, incluyendo intereses, incurridos como consecuencia de la financiación requerida por la Sociedad para cubrir el importe no desembolsado por el Inversor en Mora; y (ii) cualesquiera costes incurridos por la Sociedad Gestora con relación al incumplimiento del Inversor en Mora más una cantidad equivalente a la Comisión de Gestión que la Sociedad Gestora dejara de percibir como consecuencia de la aplicación del presente apartado;

(b) No habiendo sido transmitidas las Acciones del Inversor en Mora en el plazo anterior, la Sociedad Gestora dispondrá de un plazo de seis (6) meses para transmitir las mismas, por cuenta y riesgo del Inversor en Mora, a otros Inversores o a terceros en condiciones no más favorables que aquellas ofrecidas a los Inversores; el precio obtenido por la venta corresponderá al Inversor en Mora, una vez deducidos (i) cualesquiera costes, incluyendo intereses, incurridos como consecuencia de la financiación requerida por la Sociedad para cubrir el importe no desembolsado por el Inversor en Mora; (ii) cualesquiera costes incurridos por la Sociedad Gestora con relación al incumplimiento del Inversor en Mora más una cantidad equivalente a la Comisión de Gestión que la Sociedad Gestora dejara de percibir como consecuencia de la aplicación del presente apartado; y (iii) un veinte por ciento (20%) del precio de venta, que permanecerán en el patrimonio de la Sociedad en concepto de penalización;

A estos efectos, la firma del Acuerdo de Suscripción por los Accionistas conllevará el otorgamiento de un poder irrevocable, suficiente y bastante, a favor de la Sociedad Gestora, para proceder a la venta de las Acciones titularidad de los Inversores que se conviertan en Inversores en Mora

(c) No habiendo sido transmitidas en los plazos recogidos en los puntos (a) y (b) anteriores, la Sociedad Gestora deberá amortizar las Acciones del Inversor en Mora, quedando retenidas por la Sociedad en concepto de penalización las cantidades desembolsadas a la Sociedad por el Inversor en Mora y que no le hayan sido distribuidas previamente antes de la fecha de amortización. Como consecuencia de esta amortización, el Inversor en Mora no tendrá derecho a percibir de la Sociedad cualesquiera de las cantidades totales desembolsadas a la Sociedad por el Inversor en Mora que no hayan sido reembolsadas a éste en la fecha de amortización. Adicionalmente, el Inversor en Mora asumirá los siguientes importes: (i) cualesquiera costes, incluyendo intereses, incurridos como consecuencia de la financiación requerida por la Sociedad para cubrir el importe no desembolsado por el Inversor en Mora, y (ii) cualesquiera costes directos o indirectos incurridos por la Sociedad Gestora con relación al incumplimiento del Inversor en Mora; y

(iii) un cuarenta por ciento (40%) del valor liquidativo, que permanecerán en el patrimonio de la Sociedad en concepto de penalización.

Si la Sociedad no contase con los recursos suficientes para proceder a la amortización de las Acciones afectadas conforme al párrafo anterior, los derechos económicos y políticos de las mismas quedarán en suspenso hasta la liquidación de la Sociedad, deduciendo del valor que les corresponda en la liquidación (i) cualesquiera costes, incluyendo intereses, incurridos como consecuencia de la financiación requerida por la Sociedad para cubrir el importe no desembolsado por el Inversor en Mora; (ii) cualesquiera costes incurridos por la Sociedad Gestora con relación al incumplimiento del Inversor en Mora más una cantidad equivalente a la Comisión de Gestión que la Sociedad Gestora dejara de percibir como consecuencia de la aplicación del presente apartado; y (iii) un cincuenta por ciento (50%) del valor de liquidación que corresponda, que permanecerán en el patrimonio de la Sociedad en concepto de penalización.

(vii) Disolución y liquidación de la Sociedad

La Sociedad quedará disuelta, abriéndose en consecuencia el periodo de liquidación, en la primera de las siguientes fechas:

a. tras el transcurso de doce (12) meses desde la fecha de inscripción de la Sociedad en el correspondiente Registro Administrativo a cargo de la CNMV siempre que no se hubiera producido la Fecha de Cierre Inicial;
b. por el acaecimiento de cualquier otro hecho que tenga el efecto de disolver la Sociedad conforme al Reglamento 345/2013, la Ley 22/2014, la LSC o el presente Folleto; y
c. cualquier otra causa distinta de las reseñadas con anterioridad, siempre que lo determine la Sociedad Gestora.

X. PROCEDIMIENTOS DE VALORACIÓN

El valor liquidativo de las acciones se calculará de conformidad con lo establecido en el Reglamento 345/2013, el artículo 31.4 de la Ley 22/2014 y en la Circular de 04/2015 de 28 de octubre de la CNMV sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las entidades de capital-riesgo.

Las valoraciones serán efectuadas por el Departamento de Riesgos de la Sociedad Gestora (funcionalmente independiente del departamento que desarrolla la gestión de carteras), teniendo en cuenta la normativa aplicable y, en particular, los principios establecidos en la Circular 11/2008, de 30 de diciembre, de la CNMV, sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada a las entidades de capital riesgo o aquella normativa que en el futuro la sustituya.

El valor liquidativo será calculado como mínimo con carácter anual. Se establece la posibilidad de calcular un nuevo valor liquidativo siempre y cuando, a modo no limitativo, se den alguno de los siguientes supuestos: (i) una vez finalizado el Periodo de Comercialización; (ii) cada vez que se vaya a proceder a la realización de una Distribución; y (iii) cuando se produzcan potenciales reembolsos de Acciones.

Se utilizará el último valor liquidativo disponible y, por tanto, no será preciso realizar dicho cálculo a una determinada fecha en los supuestos de amortización o transmisión de las Acciones de un Inversor en Mora y de transmisión de Acciones.

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Gestora podrá delegar las tareas de valoración anteriores, en los términos previstos en el Reglamento 345/2013, en la Ley 22/2014 y en la restante normativa que resulte de aplicación.

Las valoraciones y los cálculos estarán a disposición de los Inversores en el domicilio social del Depositario.

XI. PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN DEL RIESGOS, LIQUIDEZ Y CONFLICTOS DE INTERÉS

La Sociedad Gestora cuenta con sistemas de gestión del riesgo adecuados para determinar, medir, gestionar, y controlar adecuadamente todos los riesgos inherentes a la política de inversión de la Sociedad y a los que esté o pueda estar expuesto, así como para determinar la adecuación del perfil de riesgo a la política y estrategia de inversión.

La Sociedad Gestora dispone, en particular, de un sistema adecuado de gestión de la liquidez así como de procedimientos que le permiten controlar el riesgo de liquidez de la Sociedad, con el fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones presentes y futuras. La Sociedad mantendrá un nivel de tesorería adecuado en efectivo, invertido en depósitos bancarios y otros activos monetarios, con la finalidad de atender sus gastos operativos.

Asimismo, la Sociedad Gestora tiene procedimientos para la prevención y gestión de los conflictos de interés que puedan afectar a la Sociedad y sus Inversores.

CAPÍTULO II. POLÍTICA DE INVERSIÓN Y RIESGOS

XII. POLÍTICA DE INVERSIÓN DE LA SOCIEDAD

La Sociedad Gestora llevará a cabo las gestiones y negociaciones relativas a la adquisición y enajenación de las participaciones en las Sociedades Participadas que operan en el negocio de residencias para estudiantes o, que sean propietarias o titulares de derechos de explotación económicos sobre las mismas, de otros activos que hayan sido adquiridos a los efectos de operar como residencias de estudiantes o mediante el arrendamiento para alojamiento temporal como complemento a la actividad de residencias para estudiantes (los "**Activos de la Sociedad**"), de conformidad con la Política de Inversión.

En cualquier caso, las Inversiones quedarán siempre sujetas a las limitaciones contenidas en el Reglamento 345/2013 y cualquier otra normativa aplicable. La Política de Inversión de la Sociedad consistirá en los siguientes criterios y normas de inversión

i. Objetivo de inversión

El principal objetivo de inversión de la Sociedad es crear, a través de la coinversión junto al Vehículo Paralelo, valor para los Inversores mediante la revalorización del capital a largo plazo a través de la adquisición, tenencia y distribución de beneficios o venta de participaciones temporales en el capital de SPVs de naturaleza no inmobiliaria ni financiera

que tienen la consideración de Empresas en Cartera Admisibles y que operan en el negocio de residencias para estudiantes, siendo titulares de cualquier derecho de explotación económico o propietarias, directa o indirectamente, de las mismas, de otros activos que hayan sido adquiridos a los efectos de operar como residencias de estudiantes o mediante el arrendamiento para alojamiento temporal como complemento a la actividad de residencias para estudiantes, teniendo como objetivo de coinversión principalmente aquellas inversiones que cumplan las siguientes características (las "**Inversiones Objetivo**"):

a. Residencias de estudiantes universitarios y terrenos donde puedan desarrollarse las mismas u otros activos que se adquieran a los efectos de operar como residencias de estudiantes;

b. En plena propiedad o adquiriendo la titularidad de los derechos de explotación;

c. Ya operativas o a desarrollar y construir;

d. Ubicadas en España, Italia, Portugal, así como en otras jurisdicciones europeas, o del resto de los países miembros de la OCDE;

e. Cumplan con la rentabilidad objetivo de la Sociedad que será determinada por el Comité de Inversiones de la Sociedad.

Sin perjuicio de lo anterior, siempre que se cuente con la aprobación mediante mayoría ordinaria del Comité de Inversiones, la Sociedad podrá llevar a cabo Inversiones que no cumplan con todas o alguna(s) de las características descritas en el presente Folleto y siempre en cumplimiento con lo dispuesto en el Reglamento 345/2013 y en la restante normativa de aplicación.

La Sociedad cumplirá con el coeficiente mínimo de inversión en Empresas en Cartera Admisibles previsto en el artículo 3.b) del Reglamento 345/2013 antes de la finalización del segundo ejercicio desde la inscripción de la Sociedad en el correspondiente registro administrativo a cargo de la CNMV.

ii. Periodo de Inversión

Conforme a las disposiciones del presente Folleto, la Sociedad Gestora acometerá todas las Inversiones de la Sociedad durante el Periodo de Inversión, el cual trascurrirá desde la Fecha de Cierre Inicial hasta el cuarto (4º) aniversario de la Fecha de Cierre Inicial, prorrogable por un periodo adicional de un (1) año a discreción de la Sociedad Gestora.

Finalizado el Periodo de Inversión, sólo podrá solicitarse el desembolso de Compromisos de Inversión en los siguientes supuestos:

(a) con el objeto de responder a cualquier comisión, obligación, gasto o responsabilidad de la Sociedad, de acuerdo con lo establecido en el presente Folleto o en la ley aplicable;

(b) con el objeto de cumplir aquellos contratos u obligaciones firmados con anterioridad a la finalización del Periodo de Inversión o para realizar Inversiones en las que la Sociedad tiene una obligación vinculante, siempre que dichas Inversiones cumplan con lo establecido en este Folleto; y/o

(c) con el objeto de efectuar Inversiones Complementarias.

No obstante lo anterior y como excepción, la Sociedad Gestora podrá decidir, finalizado el Periodo de Inversión, la reinversión de los siguientes importes:

a) aquellos importes derivados de desinversiones que tuvieran lugar dentro del Periodo de Inversión;

b) los importes aportados por los Inversores como consecuencia de los requerimientos realizados por la Sociedad Gestora que no hayan sido empleados por la Sociedad para la realización de Inversiones o para el pago de los gastos previstos en el presente Folleto; y

c) aquellos ingresos recibidos por la Sociedad de las Sociedades Participadas, o de las cantidades resultantes de la desinversión, o cualquier otro ingreso derivado de las inversiones.

Los activos adquiridos por las Sociedades Participadas estarán afectos al negocio consistente en la explotación de las residencias de estudiantes o en el de la explotación de activos inmobiliarios destinados al arrendamiento para alojamiento temporal como complemento a la actividad de residencias para estudiantes desde el mismo momento de su adquisición. Dicha afección será ininterrumpida y se mantendrá durante el periodo en el que la Sociedad sea titular de las Sociedades Participadas no pudiendo éstas alterar su uso, destino ni adscripción a los fines relacionados con las citadas actividades económicas mientras sean titulares de los activos más allá de los límites previstos en el Reglamento 345/2013, en la Ley 22/2014 y en la restante normativa que resulte de aplicación.

iii. Política de Inversión

(a) Sectores empresariales hacia los que se orientarán las inversiones

Las inversiones se realizarán únicamente mediante instrumentos que tienen la consideración de Inversión Admisible en SPVs que operan en el negocio de residencias para estudiantes, que sean (i) propietarias, directa o indirectamente de dichas residencias o (ii) titulares de derechos de explotación económica sobre las mismas o de otros activos que hayan sido adquiridos a los efectos de operar como residencias de estudiantes o mediante el arrendamiento para alojamiento temporal como complemento a la actividad de residencias para estudiantes.

La Sociedad implementa criterios sobre aspectos medioambientales, sociales y de gobernanza basados en estándares internacionales, tales como el Pacto Mundial de las Naciones Unidas, Líneas Directrices de la OCDE para Empresas Multinacionales, Principios Rectores de las Naciones Unidas sobre las Empresas y los Derechos Humanos, Declaración de la Organización Internacional del Trabajo relativa a los Principios y Derechos Fundamentales en el Trabajo y la Carta Internacional de Derechos Humanos.

Asimismo, la Sociedad cuenta con criterios de exclusión total y parcial en función de determinadas actividades económicas de empresas y emisores, por su vinculación a armas controvertidas, la producción de aceite de palma o el desarrollo de actividades de explotación de petróleo y gas no convencional, entre otros, que se desarrollan en el **ANEXO II** del Folleto.

(b) Límites geográficos

La Sociedad invertirá principalmente en SPVs u otros activos en España, Italia, Portugal, así como en otras jurisdicciones europeas, si bien podrán estar ubicadas en otros Estados miembros de la OCDE.

En todo caso, la Sociedad no invertirá en aquellos sectores que se encuentren prohibidos o restringidos por el Reglamento 345/2013 y la restante normativa de aplicación.

(c) Tipos de empresas en las que se pretende participar y criterios de su selección

Se invertirá en SPVs que tienen la consideración de Empresa en Cartera Admisible cuya actividad principal consista en la operación del negocio de residencias para estudiantes o en el de la explotación de activos inmobiliarios destinados al arrendamiento para alojamiento temporal como complemento a la actividad de residencias para estudiantes.

(d) Porcentajes generales de participación máximos y mínimos que se pretende detentar

(i) Límites por sectores

La Sociedad invertirá únicamente en empresas cuya actividad principal se desarrolle en el negocio de residencias para estudiantes siendo titulares de cualquier derecho de explotación económico o propietarias, directa o indirectamente sobre las mismas, de otros activos que hayan sido adquiridos a los efectos de operar como residencias de estudiantes o mediante el arrendamiento para alojamiento temporal como complemento a la actividad de residencias para estudiantes*.*

(ii) Límites de diversificación

Conforme a lo previsto en el Reglamento 345/2013, no se establecen porcentajes generales de participación máximos y mínimos en las Sociedades Participadas en las que la Sociedad pretende participar.

(iii) Límites temporales y vías de salida

Las desinversiones de las Sociedades Participadas se realizarán en el momento en el que la Sociedad Gestora, mediante la mayoría ordinaria del Comité de Inversiones, estime más adecuado, no estableciéndose a estos efectos un plazo mínimo o máximo de mantenimiento de las Inversiones.

Como procedimientos y estrategias de desinversión, la Sociedad puede considerar, entre otras, una oferta pública de venta, o una operación de venta o fusión, como posibles vías de salida de una Inversión existente o de varias de ellas.

(iv) Financiación ajena de la Sociedad

Sin perjuicio del debido cumplimiento de los límites y requisitos legales establecidos en cada momento, con la única finalidad de disponer con rapidez de tesorería a fin de anticipar los importes solicitados a los Inversores entre la fecha de solicitud de los respectivos desembolsos y su desembolso efectivo, la Sociedad podrá, siempre que cuente con la aprobación mediante mayoría ordinaria del Comité de Inversiones, solicitar y obtener financiación de terceros, así como otorgar las garantías que a dichos efectos fueran necesarias, hasta un importe máximo equivalente al 40% del Patrimonio Total Comprometido, con arreglo a la legislación aplicable en cada momento.

En todo caso, se deja expresa constancia de que dichas financiaciones (i) tendrán carácter temporal, de modo que el plazo fijado para la devolución del capital y los intereses será igual o inferior a un año, (ii) serán repagadas a la entidad prestamista en el momento en el que los Inversores desembolsen el importe de Compromiso de Inversión solicitado por la Sociedad

Gestora y (iii) cumplirán con los límites previstos en el Reglamento 345/2013 y en la restante normativa que resulta de aplicación.

Asimismo, la Sociedad Gestora, de conformidad con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 22/2014, pondrá en conocimiento de los Inversores el importe total del apalancamiento empleado por la Sociedad e informará de las principales condiciones económicas asociadas a las financiaciones reseñadas.

Las inversiones que cuenten con financiación a nivel del Proyecto para realizar la adquisición de la Sociedad Participada, en la medida en que no cuentan con recurso al patrimonio de la Sociedad, no deben computar como endeudamiento de la Sociedad (sin perjuicio de que, en caso de existir alguna obligación de pago asumida por la Sociedad, el importe de esta sí sea computado). Se excluye expresamente la pignoración de las acciones o participaciones de las Sociedades Participadas u otros derechos propiedad de la Sociedad sobre las mismas.

XIII. MODIFICACIÓN DE LA POLÍTICA DE INVERSIÓN

La política de inversión de la Sociedad (descrita en el apartado anterior) podrá ser modificada por la Sociedad Gestora.

XIV. VEHÍCULO PARALELO

La Sociedad Gestora ha constituido un Vehículo Paralelo que se denomina "VSTUDENT AULIS II, FCRE", inscrito con el número 261 en el correspondiente Registro Administrativo a cargo de la CNMV (el **"Vehículo Paralelo**"), de tal forma que la Sociedad y el Vehículo Paralelo efectuarán Inversiones y desinversiones, pari passu, esencialmente, en los mismos términos y condiciones legales y económicos, salvo limitaciones legales, fiscales, regulatorias o similares.

A tal efecto, el Vehículo Paralelo y la Sociedad han formalizado un acuerdo de inversión donde se regula, entre otros, el ajuste de los gastos y las comisiones que correspondan entre dichas entidades, la planificación temporal de las inversiones y desinversiones y la adopción de las decisiones por la Sociedad y el Vehículo Paralelo. A efectos aclaratorios, todos los costes y gastos derivados de dicha inversión en paralelo serán asumidos por la Sociedad y el Vehículo Paralelo en proporción a su respectiva participación en el Patrimonio Total Comprometido de los Fondos Paralelos.

Asimismo, el Vehículo Paralelo deberá invertir y desinvertir en paralelo, en términos “pari passu” con la Sociedad, y sustancialmente en los mismos términos y condiciones legales y económicas que la Sociedad, salvo limitaciones legales, fiscales, regulatorias o similares, pero no en términos más favorables que aquellos ofrecidos a la Sociedad.

Los documentos constitutivos del Vehículo Paralelo (tales como, sus reglamentos, acuerdos de accionistas, etc.) y los acuerdos de inversión celebrados entre la Sociedad y el Vehículo Paralelo deberán, hasta el máximo permitido por ley, establecer para el Vehículo Paralelo y los partícipes del Vehículo Paralelo, los mismos términos y condiciones, “mutatis mutandi”, que el Folleto establece para la Sociedad y los Inversores (incluyendo la misma duración que la establecida para la Sociedad) salvo limitaciones legales, fiscales, regulatorias o similares.

En caso de que uno de los Fondos Paralelos incumpla, el otro no vendrá obligado a cumplir con lo previsto en esta cláusula.

Dado que no se tendrá conocimiento del Patrimonio Total Comprometido de los Fondos Paralelos hasta la finalización del Periodo de Comercialización, dicho(s) acuerdo(s) de inversión podrá(n) contemplar la posibilidad de adquirir o transmitir participaciones en entidades ya adquiridas por la Sociedad o el Vehículo Paralelo, con el objeto de que, finalizado el Periodo de Comercialización, sus respectivas participaciones en dichas entidades se asignen proporcionalmente a sus respectivos compromisos en el Patrimonio Total Comprometido de los Fondos Paralelos. En todo caso, estas adquisiciones y transmisiones entre Fondos Paralelos se realizarán únicamente para los fines anteriores. A este respecto se deja expresa constancia de que, de acuerdo con la consulta 37 quinquies del Documento de Preguntas y Respuestas sobre la normativa de IIC, ECR y otros vehículos de inversión cerrados, publicado en fecha de 17 de julio de 2023, la Sociedad Gestora realizará sus mejores esfuerzos para aplicar los mecanismos antidilutivos pertinentes y tomar las medidas adecuadas con la finalidad de evitar y gestionar los conflictos de interés que pudieran surgir entre accionistas e inversores de los Vehículos Paralelos.

Sin perjuicio de lo anterior, se deja expresa constancia de que, salvo que se prevea lo contrario en el presente Folleto, ni la Sociedad Gestora ni sus Afiliadas tendrán derecho a coinvertir con la Sociedad, salvo autorización del Comité de Inversiones.

XV. REINVERSIONES

Con sujeción a las limitaciones establecidas en el presente Folleto, la Sociedad podrá reinvertir los ingresos obtenidos de desinversiones, distribuciones, dividendos o cualesquiera otros ingresos percibidos de las Sociedades Participadas.

XVI. RIESGOS

Invertir en la Sociedad (y, en general, en cualquier entidad de inversión de tipo cerrado) implica la asunción tanto de los riesgos inherentes a la actividad de capital riesgo, como de los riesgos asociados a los negocios subyacentes en los que la misma invierte. Se trata de inversiones a largo plazo, que no ofrecen garantía alguna en relación con la obtención de los retornos objetivo de la Sociedad.

A efectos de lo dispuesto en este apartado, dentro de las Inversiones Objetivo se entenderán igualmente aquellas otras de similar naturaleza que se acometan en otras jurisdicciones europeas distintas de España, Italia y Portugal, si es que hubiera, y en Estados miembros de la OCDE.

Se resumen a continuación los principales riesgos asociados a la actividad de la Sociedad, sin que se pueda considerar que la presente constituye una lista exhaustiva de los mismos:

A) Riesgo regulatorio vinculado a la Sociedad

La aplicación del régimen fiscal propio de los fondos de capital riesgo europeos está sujeta al cumplimiento de diversos requisitos, entre ellos, el cumplimiento del coeficiente mínimo obligatorio de inversión. Por lo tanto, el mantenimiento de dicho régimen fiscal puede depender de que la actividad principal realizada por las empresas que sean titulares de las residencias de estudiantes en las que invierta la Sociedad se considere en todo momento como actividad de naturaleza no inmobiliaria. Asimismo, el marco regulatorio aplicable a la

Sociedad, así como su interpretación, pueden cambiar durante la vida de la misma, pudiendo tener dichos cambios un efecto no deseado sobre los resultados de la Sociedad.

La Sociedad cumplirá con el coeficiente mínimo de inversión en Empresas en Cartera Admisibles previsto en el artículo 3.b) del Reglamento 345/2013 antes de la finalización del segundo ejercicio desde la inscripción de la Sociedad en el correspondiente registro administrativo a cargo de la CNMV.

B) Riesgos relativos a la Sociedad Gestora

La gestión de la Sociedad de acuerdo con lo dispuesto en el presente Folleto se lleva a cabo por la Sociedad Gestora que es una entidad regulada y supervisada por la CNMV. Si bien la Sociedad Gestora es un grupo de reconocido prestigio que desempeña sus tareas diligentemente y con acreditada experiencia en la gestión de inversiones, podría no cumplir con sus compromisos o atravesar dificultades financieras, laborales, salida de personal clave, dificultades legales o fiscales que no le permitan cumplir con sus obligaciones.

Adicionalmente, el incumplimiento de sus obligaciones podría dar lugar, por aplicación de lo previsto en el presente Folleto, a la necesidad de sustituir a la Sociedad Gestora, existiendo un riesgo de que no sea posible encontrar a otra entidad gestora que tenga el mismo nivel de experiencia, conocimiento y capacidad, lo que podría repercutir en los resultados de la Sociedad. La experiencia y éxito de la Sociedad Gestora en el pasado no garantiza el cumplimiento de sus obligaciones ni que vaya a conseguir el mismo rendimiento en la gestión de la presente Sociedad que el obtenido en la gestión de otros fondos.

C) Riesgos en relación con las Inversiones Objetivo

i. *Riesgo de concentración del negocio en Europa y de concentración en el sector de residencias universitarias*.

Las Inversiones Objetivo se acometen en jurisdicciones europeas, razón por la cual los resultados de la Sociedad estarán en mayor o menor medida vinculados a la situación económica de Europa.

Se desconoce cómo se comportará a corto plazo y en años sucesivos el ciclo económico en Europa y si se producirá o no un cambio adverso de la actual coyuntura económica.

Cualquier cambio que afecte a la economía europea, o una coyuntura económica desfavorable, podría tener un impacto negativo en el consumo, en los niveles de desempleo o en las ratios de ocupación de las Inversiones Objetivo y, como consecuencia, tener un impacto negativo en los resultados de la Sociedad.

Cualquier cambio que afecte al negocio de residencias para estudiantes en Europa podría impactar negativamente en los resultados de la Sociedad.

ii. Riesgo de inversión.

De conformidad con lo previsto en el presente Folleto, las decisiones de inversión y desinversión de la Sociedad serán adoptadas por la Sociedad Gestora. Por lo tanto, los Inversores no tomarán decisiones con respecto a la gestión, realización o venta de cualquier Inversión Objetivo, y no tendrán oportunidad de controlar o influir en la gestión o en las operaciones de la Sociedad. Asimismo, no tendrán la oportunidad de evaluar la información económica, financiera y de otro tipo que será utilizada por la Sociedad Gestora en la selección, estructuración, seguimiento y disposición de las Inversiones Objetivo.

El éxito de la Sociedad depende sustancialmente del equipo de inversión de la Sociedad Gestora y del Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de Activos. En caso de que uno o más de los profesionales clave que forman estos equipos dejen de participar en la gestión de la Sociedad, los resultados de la Sociedad podrían verse afectados de manera adversa.

iii. *Riesgo de dificultad en la materialización de las Inversiones Objetivo*.

Existe el riesgo de no poder adquirir o desarrollar Inversiones Objetivo en los términos establecidos en la Política de Inversiones y en los objetivos de inversión y, por tanto, de no poder invertir el patrimonio de la Sociedad, todo ello como consecuencia de diferentes factores como podrían ser la competencia de otros operadores, la evolución de los precios de las Inversiones Objetivo y/o costes de desarrollo de las mismas, la evolución de las condiciones del mercado de residencias de estudiantes (tarifas y tasas de ocupación, entre otras), existencia de trabas normativas y/o administrativas así como de nuevas cargas fiscales, dificultades en el mercado de financiación global o en la financiación específica de este tipo de Inversiones Objetivo, así como en general cualquier circunstancia que impida identificar y/o materializar las mismas en los términos establecidos en la Política de Inversiones y en los objetivos de inversión anteriormente citados.

iv. *Riesgo de adquisición o puesta en marcha de las Inversiones Objetivo*.

Antes de adquirir directa o indirectamente cualquier Inversión Objetivo, la Sociedad Gestora llevará a cabo un análisis previo ("due diligence") de la inversión propuesta. Este análisis dependerá en parte de terceros e incluirá, entre otros, estudios técnicos, informes jurídicos y valoraciones de las citadas Inversiones Objetivo. En la medida en que la Sociedad Gestora u otros terceros infravaloren o no detecten las contingencias asociadas a la Inversión Objetivo en cuestión, la Sociedad Participada puede incurrir, directa o indirectamente, en responsabilidades imprevistas, tales como defectos en la titularidad, dificultades para obtener permisos que permitan el uso de la/s Inversiones Objetivo como residencia para estudiantes, y contingencias medioambientales, estructurales u operativas que requieran solución. Todo análisis previo que no detecte dichas contingencias o riesgos puede dar lugar a la adquisición de Inversiones Objetivo que no se ajusten a la Política de Inversiones ni a los objetivos de inversión, o que no se adecuen a las proyecciones financieras u operativas realizadas sobre los mismos, lo que, a su vez, podría tener un efecto desfavorable en los resultados de la Sociedad.

A pesar de que la actividad desarrollada por las Sociedades Participadas no tiene naturaleza inmobiliaria, en el caso de que la Sociedad invirtiera en Inversiones Objetivo que requieran desarrollo, la ejecución de ese desarrollo debe considerarse compleja y, por tanto, con una serie de riesgos que podrían afectar a los resultados de la Sociedad.

En la ejecución de las Inversiones Objetivo, el Prestador de Servicios de Gestión y de Operación de los Activos, en su caso, contará a su vez con otros proveedores (empresas constructoras, de ingeniería, estudios de arquitectura, entre otros) y tendrá que solicitar y obtener determinados permisos, licencias y autorizaciones administrativas necesarias no solo para el desarrollo de las Inversiones Objetivo sino también para su puesta en marcha y posterior operación.

En consecuencia, los Inversores deben tener en cuenta que:

- Existe riesgo de incumplimiento de las obligaciones de los otros proveedores, así como el riesgo de que sus incumplimientos provoquen reclamaciones de terceros perjudicados.

Ambas circunstancias podrían retrasar, perjudicar e incluso impedir el desarrollo de las Inversiones Objetivo en marcha.

- Existe el riesgo de desviaciones en costes y plazos de tiempo respecto de los parámetros inicialmente estimados en relación con el desarrollo de las Inversiones Objetivo. En consecuencia, el incremento de los costes y/o el alargamiento de los plazos de ejecución podrían afectar negativamente a la rentabilidad de las mismas y, por tanto, provocar un impacto adverso en los resultados de la Sociedad.

- Adicionalmente, existe el riesgo de que, para el desarrollo y construcción, la puesta en marcha y posterior explotación de las Inversiones Objetivo, no se puedan obtener las pertinentes licencias, autorizaciones y/o permisos pertinentes o de que no se obtengan en los plazos inicialmente previstos, lo que podría ocasionar un impacto adverso en los resultados de la Sociedad.

v. Riesgos de mercado

Las inversiones de la Sociedad llevarán aparejados los riesgos inherentes al mercado donde operan las Inversiones Objetivo en las que se va a invertir. Los retornos de dichas Inversiones Objetivo están expuestos al entorno competitivo y por tanto a la demanda existente en cada momento y a los precios de las ofertas competidoras existentes en los mercados donde se encuentren las mismas. Una reducción de los precios de mercado por debajo de los niveles anticipados podría tener un efecto adverso en los resultados de la Sociedad.

Adicionalmente, las Inversiones Objetivo podrían verse afectadas positiva o negativamente por las políticas educativas adoptadas en cada momento, la evolución del sistema educativo, el desarrollo, puesta en marcha o cierre de activos relacionados con la educación universitaria o de postgrado especialmente en aquellas ciudades donde se encuentren las Inversiones Objetivo ya realizadas. Por otro lado, una evolución desfavorable de las variables macroeconómicas que afectan a los mercados del crédito puede implicar un riesgo para la Sociedad y para la consecución del objetivo de rentabilidad proyectado, en la medida en que ello pueda dificultar las condiciones o el acceso al crédito, en el caso en que la Sociedad o las Sociedades Participadas en las que participe se financien mediante endeudamiento con terceros.

D) Riesgo de Operación de las Inversiones Objetivo

i. *Riesgo del Prestador de Servicios de Gestión y Operación de los Activos*:

La operación de las Inversiones Objetivo se lleva a cabo por el Prestador de Servicios de Gestión y Operación de los Activos.

Si bien el Prestador de Servicios de Gestión y Operación de los Activos será una sociedad de reconocido prestigio que desempeña sus tareas diligentemente y con acreditada experiencia en el negocio de residencias para estudiantes en otras jurisdicciones, podría no cumplir con sus compromisos o atravesar dificultades financieras, laborales, salida de personal clave, dificultades materiales, legales o fiscales que no le permitieran cumplir con sus obligaciones de prestación de servicios a las Sociedades Participadas o a la Sociedad, dando lugar a que la Sociedad tenga que

destinar recursos adicionales para cumplir con sus compromisos, con los perjuicios que esta circunstancia podría ocasionar en los resultados de la Sociedad.

Adicionalmente, el incumplimiento de las obligaciones del Prestador de Servicios de Gestión y Operación de los Activos podría dar lugar a la resolución o vencimiento del contrato, existiendo, por tanto, un riesgo de que no sea posible suscribir el mismo contrato de prestación de servicios o uno similar con un proveedor alternativo que tenga el mismo nivel de experiencia, conocimiento y capacidad, lo que podría incidir negativamente en los resultados de la Sociedad.

La experiencia y éxito del Prestador de Servicios de Gestión y Operación de los Activos en el pasado no puede garantizar el cumplimiento de sus obligaciones de prestación de servicios ni que vaya a conseguir, entre otros, el mismo éxito, tasas de ocupación o tarifas que ha obtenido en la operación de otros activos similares en otros países.

ii. *Riesgo derivado de la contratación con otros proveedores y de la subcontratación de servicios.*

El Prestador de Servicios de Gestión y Operación de los Activos podrá contratar proveedores o subcontratar servicios en el desarrollo de su actividad y, por tanto, existe el riesgo de que los citados proveedores de bienes o servicios incumplan sus obligaciones, lo que podría afectar de alguna forma al servicio que se presta en una o varias Inversiones Objetivo.

iii. *Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de seguros insuficientes*.

La Sociedad podría estar expuesta indirectamente a reclamaciones sustanciales de responsabilidad por errores u omisiones contractuales del Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de Activos.

Asimismo, las Inversiones Objetivo estarán expuestas al riesgo genérico de daños que se puedan producir por incendios, inundaciones u otras causas, pudiendo las mismas incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de accidentes producidos en ellas.

Los seguros que se contraten para cubrir todos estos riesgos, si bien deberán estar cubiertos debidamente, podrían no proteger adecuadamente las Inversiones Objetivo de las consecuencias derivadas de las anteriores circunstancias ni la responsabilidad que se pudiera originar por tales acontecimientos, incluyendo las pérdidas que pudieren resultar de la interrupción de la Inversión Objetivo.

iv. *Riesgo de competencia*

La actividad en la que invierte la Sociedad se encuadra en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas.

Asimismo, los competidores actuales o futuros de la Sociedad podrían adoptar modelos de explotación de negocios de residencias para estudiantes similares o generar productos sustitutivos a los de la Sociedad. Todo ello podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente los resultados de la Sociedad. Una elevada competencia en el sector podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de las Inversiones Objetivo, y consecuentemente impactar sobre los precios, tasas de ocupación y rendimiento de las mismas.

E) Riesgo de liquidez de las Inversiones Objetivo en cartera

Este riesgo está ligado a la posibilidad de que la Sociedad, una vez finalizado su Periodo de Inversión, incluso por decisión de la Sociedad Gestora, desee vender las Inversiones Objetivo y no pueda hacerlo a un precio adecuado. En este sentido, no existe garantía alguna de que la situación del mercado en el momento de la desinversión vaya a ser favorable ni que la Sociedad sea capaz de maximizar las rentabilidades que finalmente se obtengan de dichas desinversiones, pudiendo afectar negativamente a los resultados de la Sociedad.

Debe tenerse presente que la inversión en este tipo de Inversiones Objetivo puede ser relativamente ilíquida y que además la Sociedad puede verse obligada a vender Inversiones Objetivo en un momento distinto al originalmente previsto, entre otros motivos, como consecuencia de las exigencias impuestas por terceros (como por ejemplo acreedores).

F) Riesgo de liquidez de las Acciones de la Sociedad

No existe un mercado líquido para las Acciones de la Sociedad. En consecuencia, los Inversores pueden tener dificultades para desinvertir en la Sociedad antes de la liquidación de la misma o verse afectada su rentabilidad por ser capaces de vender sólo a un precio inferior al previsto.

G) Riesgo vinculado al endeudamiento de la Sociedad

De conformidad con lo previsto en el presente Folleto, la Sociedad podrá incurrir en endeudamiento con el único objetivo de atender necesidades puntuales de tesorería derivadas del desfase temporal entre la solicitud de desembolsos a los Inversores y la recepción efectiva de dichos fondos. Dicho endeudamiento podrá alcanzar hasta un importe máximo equivalente al 40% del Patrimonio Total Comprometido, en los términos establecidos por la normativa aplicable.

A pesar de su carácter temporal y limitado, la utilización de financiación de terceros comporta una serie de riesgos que podrían afectar negativamente a la operativa de la Sociedad y, en consecuencia, a la rentabilidad de los Inversores, entre los que se destacan:

1) Riesgo de apalancamiento: aunque limitado, el recurso a financiación puede amplificar el efecto de pérdidas o ganancias sobre los resultados de la Sociedad.
2) Riesgo de liquidez: en caso de retraso o impago por parte de los Inversores de los desembolsos solicitados, la Sociedad podría incurrir en dificultades para atender la devolución del capital e intereses en los plazos pactados con las entidades prestamistas.
3) Riesgo de contraparte: se deriva de la eventual imposición de condiciones onerosas o exigencias de garantías por parte de las entidades prestamistas.
4) Riesgo regulatorio: cualquier cambio en la normativa aplicable podría alterar los límites o condiciones en que la Sociedad puede acudir a financiación externa, afectando su operativa habitual.

H) Riesgo regulatorio vinculado a las Inversiones Objetivo

El marco regulatorio y fiscal de las Sociedades Participadas por la Sociedad y de las residencias para estudiantes, así como su interpretación, pueden cambiar durante la vida de la Sociedad, pudiendo tener dichos cambios un efecto no deseado sobre los resultados de la Sociedad.

CAPÍTULO III. COMISIONES Y GASTOS

XVII. COMISIONES

A. Comisión de Gestión

La Sociedad Gestora percibirá por sus servicios de gestión y representación una comisión de gestión (la "**Comisión de Gestión**") equivalente al uno coma ochenta por ciento (1,80%) anual, calculada sobre la siguiente base, en función del momento del ciclo de vida de la Sociedad:

- Durante el Periodo de Inversión: la Comisión de Gestión se calculará sobre los Compromisos de Inversión totales asumidos por los Inversores.
- Una vez finalizado el Periodo de Inversión: la Comisión de Gestión se calculará sobre los Desembolsos Totales efectuados por los Inversores, reducidos por las Desinversiones a Coste de Adquisición.

La Comisión de Gestión se calculará y devengará semestralmente y se abonará por semestres anticipados. Los semestres comenzarán el 1 de enero y el 1 de julio de cada año, excepto el primer semestre, que comenzará en la Fecha de Cierre Inicial y finalizará el 30 de junio o el 31 de diciembre inmediatamente siguiente, así como el último semestre, que finalizará en la fecha de disolución de la Sociedad (debiéndose proceder, en su caso, a la regularización de la Comisión de Gestión abonada).

De conformidad con la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del actual Impuesto sobre el Valor Añadido, la Comisión de Gestión que percibe la Sociedad Gestora está actualmente exenta del IVA.

Con motivo de cualquier Cierre posterior a la Fecha de Cierre Inicial, la Comisión de Gestión será recalculada por la Sociedad Gestora como si todos los Inversores Posteriores hubieran sido admitidos en la Fecha de Cierre Inicial.

La Sociedad pagará a la Sociedad Gestora, tan pronto como sea posible con posterioridad a la fecha de cada Cierre, el importe adicional de la Comisión de Gestión calculada y adeudada con respecto a dicha fecha conforme a lo previsto anteriormente.

B. Comisión de Estructuración

La Sociedad Gestora percibirá, con cargo a la Sociedad, una comisión de estructuración por las actividades de diseño y lanzamiento de la Sociedad (la "**Comisión de Estructuración**") que será un importe equivalente al uno por ciento (1%) sobre los Compromisos de Inversión totales efectivamente desembolsados por los Inversores.

La Comisión de Estructuración se devengará y será pagadera dentro de los tres (3) días siguientes a cada desembolso efectuado por los Inversores, entendiendo por tal el momento en el que se atienda cada Solicitud de Desembolso efectuada por la Sociedad Gestora.

Con motivo de cualquier Cierre posterior a la Fecha de Cierre Inicial, la Comisión de Estructuración será recalculada por la Sociedad Gestora como si todos los Inversores

Posteriores hubieran sido admitidos en la Fecha de Cierre Inicial, teniendo en cuenta a los efectos del cálculo el importe de los Compromisos de Inversión desembolsados durante el Periodo de Comercialización.

La Sociedad pagará a la Sociedad Gestora, tan pronto como sea posible con posterioridad a la fecha de cada Cierre, el importe adicional de la Comisión de Estructuración inicial calculada y adeudada con respecto a dicha fecha conforme a lo previsto anteriormente.

C. Asesor

La Sociedad Gestora ha designado a Bankinter Investment SGIIC como Asesor de las inversiones de la Sociedad.

El Asesor prestará a la Sociedad Gestora, entre otros servicios incluidos en el Contrato de Asesoramiento, los relativos a la identificación de oportunidades de coinversión y desinversión, en el diseño y estructuración de las operaciones de coinversión y desinversión, el apoyo en el seguimiento y monitorización de las coinversiones durante toda la vida de las mismas y en cualesquiera otros asuntos de interés en relación con la operativa inversora del de la Sociedad y de los Fondos Paralelos.

En ningún caso el Asesor estará facultado para adoptar decisiones de coinversión y/o desinversión en nombre de la Sociedad ni ostentará ningún poder de representación del mismo ni poder para obligarle.

El Asesor recibirá sus retribuciones, de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Asesoramiento, directamente de la Sociedad Gestora por desarrollar las mencionadas funciones y con cargo a la Comisión de Gestión y, en su caso, a la Comisión de Éxito que reciba la Sociedad Gestora, sin que ello conlleve un gasto o coste adicional para la Sociedad, siendo soportado por la Sociedad Gestora al requerir los servicios prestados por el Asesor. El Asesor desarrollará sus funciones hasta la liquidación de la Sociedad y únicamente podrá ser cesado o sustituido por decisión de la Sociedad Gestora en los supuestos y con las consecuencias regulados en el Contrato de Asesoramiento.

Sin perjuicio de lo anterior, el Contrato de Asesoramiento regulará en detalle, entre otros, los derechos y obligaciones del Asesor y la Sociedad Gestora, siendo de aplicación preferente el referido Contrato de Asesoramiento en cuanto que el presente Folleto no recoge en su integridad su contenido.

D. Comisión de Salida

Como contraprestación por los gastos de naturaleza extraordinaria y no recurrente abonados por la Sociedad Gestora en interés de la Sociedad y que, de conformidad con este Folleto, no sean imputables o repercutibles a la Sociedad, la Sociedad Gestora tendrá derecho a una Comisión de Salida.

La Comisión de Salida se devengará una sola vez con anterioridad al inicio del proceso de disolución y liquidación de la Sociedad.

El importe de la Comisión de Salida no excederá, en ningún caso, de un uno coma cinco por ciento (1,5%) sobre el Patrimonio Total Comprometido de la Sociedad.

En todo caso, la Comisión de Salida operará como un límite máximo y se calculará y exigirá exclusivamente hasta el importe efectivamente incurrido por la Sociedad Gestora en conceptos no recurrentes y no repercutibles a la Sociedad, sin que pueda devengarse ni

cobrarse cantidad alguna por encima de dichos importes efectivamente incurridos. En ningún caso, la Comisión de Salida podrá configurarse o aplicarse de manera que implique la creación de nuevas comisiones no previstas en el presente Folleto respetando lo establecido en el régimen de modificaciones de dicho documento.

E. Comisión de Éxito

Además de las comisiones referidas en los apartados anteriores, la Sociedad Gestora percibirá de la Sociedad, como contraprestación a sus servicios de gestión, la Comisión de Éxito que se pagará de conformidad con las reglas de prelación previstas en el apartado XXV del presente Folleto.

XVIII. OTRAS COMISIONES

Ni la Sociedad, ni las Sociedades Participadas satisfarán otras comisiones al Asesor y a la Sociedad Gestora salvo (i) que así lo decida la Sociedad Gestora; (ii) como consecuencia de la prestación real de un servicio a la Sociedad o sus Sociedades Participadas; (iii) en términos de mercado; y (iv) valorados y validados por un tercero independiente o sometido a comparación de ofertas.

XIX. MODIFICACIÓN DE COMISIONES

La Sociedad Gestora se compromete a no modificar al alza la Comisión de Gestión, la Comisión de Estructuración, ni la Comisión de Salida, ni la Comisión de Éxito, así como a no crear nuevas comisiones que deban ser soportadas por la Sociedad ni por los inversores de la Sociedad.

XX. GASTOS

(i) Gastos de Establecimiento

La Sociedad asumirá como Gastos de Establecimiento todos los gastos debidamente documentados derivados del establecimiento de la Sociedad, incluyendo, entre otros, los gastos legales (gastos de abogados, gastos notariales y gastos de registros), preparación de la documentación, gastos de comunicación, promoción, contables, impresión de documentos, gastos de viaje, gastos de mensajería, y demás gastos (incluyendo el IVA aplicable) (los "**Gastos de Establecimiento**").

(ii) Gastos Operativos

La Sociedad será responsable de todos los gastos de terceras partes (incluyendo el IVA aplicable) incurridos en relación con la organización, administración y el objeto de la Sociedad, incluyendo, a título enunciativo, gastos de preparación y distribución de informes y notificaciones, honorarios por presentación de operaciones ("introduction fees"), costes de operaciones fallidas, gastos por asesoría legal, auditoría, valoraciones, contabilidad (incluyendo gastos relacionados con la preparación de los estados financieros y declaraciones fiscales), gastos de vehículos de inversión, gastos registrales, honorarios de depositarios, honorarios de consultores externos y expertos independientes incluidos los contratados por la Sociedad Gestora a los efectos de llevar a cabo la valoración de aquellos activos que sean adquiridos por la Sociedad, gastos de gestión del riesgo asociados, gastos de publicidad, comisiones bancarias y gastos de afianzamiento, costes de seguros,

comisiones o intereses por préstamos, costes derivados de operaciones de arbitraje o cobertura ("hedging"), gastos relacionados con el pago de tasas a CNMV e información y cumplimiento con entidades reguladoras, gastos extraordinarios (tales como aquellos derivados de litigios, obligaciones tributarias, y costes de abogados, auditores, consultores o asesores externos con relación a la identificación, gastos de operaciones cerradas, valoración, negociación, adquisición, mantenimiento, seguimiento, protección y liquidación de las Inversiones (sin perjuicio de que la Sociedad Gestora hará sus mejores esfuerzos para que dichos gastos sean soportados por las Sociedades Participadas) y cualesquiera otros gastos que pudiera verse obligado a soportar en el futuro de conformidad con la normativa aplicable ("**Gastos Operativos**").

(iii) Otros gastos

A efectos aclaratorios, la Sociedad Gestora deberá soportar sus propios gastos operativos y de mantenimiento, tales como alquiler de oficinas, gastos de personal y aquellos relacionados con las obligaciones regulatorias aplicables a la Sociedad Gestora.

La Sociedad reembolsará al Asesor y a la Sociedad Gestora aquellos gastos abonados por dichas entidades que, de acuerdo con lo establecido en el Folleto correspondan a la Sociedad (excluyendo, a efectos aclaratorios, aquellos gastos que la Sociedad Gestora hubiera recuperado de Sociedades Participadas u otras entidades en relación con transacciones de la Sociedad).

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN DE LA SOCIEDAD GESTORA, EL ASESOR Y LAS ACCIONES

XXI. EXCLUSIVIDAD Y OPERACIONES CON ENTIDADES AFILIADAS DEL ASESOR Y LA SOCIEDAD GESTORA

(i) Por parte de Bankinter, S.A.

Bankinter, S.A. no comercializará otros vehículos de inversión que tuvieran una política de inversión sustancialmente similar a la de los Fondos Paralelos, con anterioridad a la primera de las siguientes fechas: (a) la finalización del Periodo de Inversión; (b) la fecha en que se hubiera invertido, suscrito, comprometido o reservado por la Sociedad el ochenta por ciento (80%) del Patrimonio Total Comprometido; o (c) la liquidación de la Sociedad.

(ii) Por parte de Plenium y la Sociedad Gestora

En ningún caso, la Sociedad Gestora podrá gestionar, ni asesorar, ni Plenium podrá promover, asesorar, comercializar o invertir (sin haber presentado antes dichas oportunidades de inversión al Comité de Inversiones de la Sociedad) en transacciones que entren dentro del objetivo de inversión de los Fondos Paralelos, con anterioridad a la primera de las siguientes fechas: (a) la finalización del Periodo de Inversión; (b) la fecha en que se hubiera invertido, suscrito, comprometido o reservado por la Sociedad el ochenta por ciento (80%) del Patrimonio Total Comprometido; o (c) la liquidación de la Sociedad.

Con la excepción prevista en el párrafo anterior, la Sociedad Gestora no estará sujeta a obligación alguna de exclusividad con relación a (i) aquellos activos o vehículos de inversión que estén gestionados o participados de manera, directa o indirecta, así como iniciativas comprometidas, por la Sociedad Gestora con anterioridad a la constitución de la Sociedad y (ii) cualesquiera otras actividades de gestión llevadas a cabo con anterioridad a la constitución de los Fondos Paralelos.

A efectos aclaratorios, lo descrito en el párrafo anterior no se considerará como un incumplimiento de la obligación de exclusividad o un conflicto de intereses a los efectos de lo establecido en el presente Folleto. Asimismo, se excluye de la obligación de exclusividad la gestión del patrimonio personal o familiar de los Socios de Plenium, de Oxford Channel, S.L.U. y de Clunia Management, S.L.U.

(iii) Por parte del Asesor y la Sociedad Gestora

Ni el Asesor, ni la Sociedad Gestora, ni las Afiliadas de Bankinter, S.A. podrán, salvo mutuo acuerdo entre el Asesor y la Sociedad Gestora, promover, gestionar, asesorar o comercializar, directa o indirectamente, ningún Fondo Sucesor con anterioridad al transcurso de tres (3) años desde la Fecha de Cierre Inicial.

A efectos aclaratorios, aquellas obligaciones respecto de “VSTUDENT AULIS, FCR” y “VSTUDENT AULIS II, FCRE” no estarán sujetas a las obligaciones de exclusividad previstas en el presente apartado.

XXII. SERVICIOS PRESTADOS A LAS SOCIEDADES PARTICIPADAS

(i) Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos

QURZON o cualquier otra entidad designada por la Sociedad Gestora será el prestador de los servicios previstos en el presente artículo a las Sociedades Participadas, residencias de estudiantes y a los arrendamientos para alojamiento temporal como complemento a la actividad de residencia para estudiantes (el "**Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos**").

A este respecto, se deja expresa constancia de que QURZON será el prestador de los servicios referidos siempre que los honorarios que perciba dicha entidad se encuentren en el rango validado por un experto independiente y aprobados por la Sociedad Gestora, conforme a lo previsto en el subapartado (iv) del presente apartado.

Una vez validados por el experto independiente y aprobados por la Sociedad Gestora, los honorarios de QURZON podrán ser revisados según el mismo mecanismo cada tres (3) años, a discreción de la Sociedad Gestora.

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Gestora podrá designar a otra entidad distinta de QURZON como Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos en consideración a las circunstancias concretas del activo que sea titularidad de la Sociedad Participada.

En el caso de que los honorarios de QURZON no se encuentren en el rango validado por un experto independiente y aprobados por la Sociedad Gestora, dicha entidad designará un nuevo Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos que se mantendrá en tal función siempre que, como se ha referido con anterioridad, sus honorarios se encuentren en el rango validado por un experto independiente y aprobados por la Sociedad Gestora.

En virtud de lo anterior, las referencias en el presente Folleto a QURZON y al Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos se entenderán hechas a la entidad designada por la Sociedad Gestora en cada momento para el ejercicio de las funciones previstas en el presente artículo.

(ii) Delegación o subcontratación

Durante la vida de la Sociedad, la delegación o subcontratación con carácter permanente de funciones relevantes por parte del Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos, así como de cualquier otra función operativa de las residencias de estudiantes, requerirá el consentimiento de la Sociedad Gestora.

(iii) Servicios a prestar por el Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos

El Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos ofrecerá la pericia y experiencia adquiridas y prestará diligentemente los servicios de gestión operativa y comercialización de dichas residencias de estudiantes una vez estén terminadas **("Servicios de Gestión y Operación de los Activos").** Los Servicios de Gestión y Operación de los Activos tendrán carácter técnico, administrativo, financiero, industrial y cualquier otro necesario para que el Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos cumpla con sus obligaciones.

(iv) Honorarios del Prestador de los Servicios por la Gestión y Operación de los Activos

El Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos, por la prestación de los servicios relacionados en el apartado anterior, percibirá unos honorarios que serán abonados por las Sociedades Participadas cuyo contenido y valoración deberán ser revisados y validados por un experto independiente y aprobados por la Sociedad Gestora. A este respecto se deja expresa constancia de que los costes relacionados con la revisión y valoración del tercero independiente serán abonados por la Sociedad**.**

Los honorarios percibidos por el Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos podrán ser revisados, a discreción de la Sociedad Gestora, cada tres (3) años de conformidad con los términos previstos en el presente Folleto **("Honorarios por la Gestión y Operación de los Activos").** A efectos aclaratorios, lo descrito en el presente artículo no se considerará como un conflicto de intereses a los efectos de lo establecido en el presente Folleto.

(v) Cambio de Control en Qurzon

Cualquier Cambio de Control en Qurzon durante la vida de la Sociedad requerirá el consentimiento de la Sociedad Gestora.

No requerirá el consentimiento de la Sociedad Gestora aquellas circunstancias que den lugar a un Cambio de Control Involuntario en Qurzon**.**

(vi) Prestaciones de servicios que la Sociedad Gestora y sus Afiliadas podrán realizar a favor de las Sociedades Participada

Sin perjuicio de cualesquiera otras actividades que la Sociedad Gestora pueda realizar de conformidad con lo establecido en el presente Folleto, en el Reglamento 345/2013, en la Ley 22/2014 y en la restante normativa que resulte de aplicación, la Sociedad Gestora y sus Afiliadas podrán prestar, en condiciones habituales de mercado, entre otras funciones y sin que la siguiente enumeración tenga carácter limitativo, servicios de gestión comercial a las Sociedades Participadas (supervisión técnica, administración y contabilidad, apoyo legal, domiciliación social, etc.) y servicios de desarrollo en relación con activos a construir por las Sociedades Participadas.

El contenido y valoración de dichos servicios deberán ser revisados y validados por un experto independiente. Los costes derivados de los servicios del experto independiente serán abonados por la Sociedad. Una vez validados, dichos servicios podrán ser revisados según el mismo mecanismo cada tres (3) años, o antes si se incumpliesen las condiciones previamente establecidas, de conformidad con el Folleto. A efectos aclaratorios, lo descrito en el presente Artículo no se considerará como un conflicto de intereses a los efectos de lo establecido en el presente Folleto.

XXIII. CONFLICTOS DE INTERÉS

El Asesor y la Sociedad Gestora procurarán evitar situaciones de conflicto entre sus intereses particulares y los de los Fondos Paralelos.

Bankinter, S.A. y sus Afiliadas no tendrán ningún derecho preferente, y la Sociedad Gestora no estará obligada a aceptar, ninguna propuesta de financiación de Bankinter, S.A. y sus Afiliadas quienes estarán en competencia con terceros financiadores.

En cualquier caso, en caso de solicitar financiación a Bankinter, S.A. y/o sus Afiliadas, la Sociedad Gestora se asegurará de que las condiciones ofrecidas por Bankinter, S.A. y/o sus Afiliadas son en condiciones de mercado.

La Sociedad Gestora no estará obligada a aceptar ninguna inversión propuesta por Bankinter, S.A. y/o sus Afiliadas (directamente o referida de cualquiera de sus clientes, sean o no Inversores de la Sociedad). No se considerará conflicto de interés la suscripción de un compromiso en una Sociedad Participada a la que Bankinter, S.A. y/o sus Afiliadas haya financiado o de una Sociedad Participada en el caso de que Bankinter, S.A. y/o sus Afiliadas formen parte del pool de bancos con el que dicha Sociedad Participada tenga suscrita financiación.

El Asesor y la Sociedad Gestora dispondrán y aplicarán procedimientos administrativos y de organización eficaces para detectar, prevenir, gestionar y controlar los conflictos de intereses que puedan darse con el fin de evitar que perjudiquen los intereses de la Sociedad y de sus Inversores.

XXIV. SUSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA

(i) Mecanismo de sustitución de la Sociedad Gestora

La Sociedad Gestora, podrá solicitar voluntariamente su sustitución cuando lo estime procedente mediante solicitud formulada conjuntamente con la sociedad gestora sustituta ante la CNMV, en la que la nueva sociedad gestora se manifieste dispuesta a aceptar tales funciones.

En este supuesto, la Sociedad Gestora no tendrá derecho a percibir ninguna comisión más allá de la fecha de solicitud de su cese voluntario, ni compensación alguna derivada de dicha sustitución, salvo los importes pendientes de cobro por parte de la Sociedad Gestora.

En caso de declaración de concurso de la Sociedad Gestora, la administración concursal deberá solicitar el cambio a la CNMV siempre que presente una sociedad gestora sustituta que se manifieste dispuesta a aceptar tales funciones. La CNMV podrá acordar dicha

sustitución, bien, cuando no sea solicitada por la administración concursal, dando inmediata comunicación de ella al juez del concurso, o bien, en caso de cese de actividad por cualquier causa.

En este supuesto, la Sociedad Gestora no tendrá derecho a percibir ninguna comisión más allá de la fecha en que se produjera la declaración de concurso o el cese en su actividad, salvo los importes pendientes de cobro por parte de la Sociedad Gestora.

Los efectos de la sustitución se producirán desde el momento de la inscripción de la modificación del presente Folleto en el registro correspondiente de la CNMV.

La sustitución de la Sociedad Gestora por cumplimiento de cualquiera de las causas previstas en este apartado no conferirá a los Inversores derecho de reembolso de las Acciones o derecho de separación, salvo en los supuestos en que éste se pueda ejercer, con carácter imperativo, por el Reglamento 345/2013, la Ley 22/2014 y demás disposiciones legales aplicables.

(ii) Cese con Causa de la Sociedad Gestora

La Sociedad Gestora podrá ser cesada o sustituida mediante el voto favorable de más del noventa por ciento (90%) del capital social y en caso de concurrencia de Causa, siempre y cuando tales incumplimientos no hayan sido remediados o subsanados por la Sociedad Gestora en un plazo de treinta (30) Días Hábiles desde el momento en que se produzca la Causa.

(iii) Efectos del Cese con Causa

El Cese con Causa de la Sociedad Gestora conllevará los siguientes efectos:

a) la Sociedad Gestora no tendrá derecho a compensación alguna por su cese;

b) el cese de la Sociedad Gestora será efectivo en la fecha posterior en que un tercero aceptara sustituir a la Sociedad Gestora en dicho cargo (la "**Fecha de Efectos**");

c) la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir la totalidad de la Comisión de Gestión, la Comisión de Estructuración y la Comisión de Salida devengada a la Fecha de Efectos y perderá todo derecho a cobrar dichas comisiones en lo sucesivo;

(iv) Cese sin Causa de la Sociedad Gestora

La Sociedad Gestora podrá ser cesada sin necesidad de concurrencia de Causa mediante acuerdo de la Junta General de Accionistas adoptado con el voto favorable de Accionistas que representen, al menos, el noventa y cinco por ciento (95%) del capital social de la Sociedad (el "**Cese sin Causa**").

El acuerdo de Cese sin Causa deberá ser notificado por escrito a la Sociedad Gestora con una antelación mínima de sesenta (60) Días Hábiles a la fecha prevista para que el cese surta efectos y deberá ir acompañado de la propuesta de designación de una nueva sociedad gestora que se manifieste expresamente dispuesta a aceptar tales funciones y reúna los

requisitos legalmente exigibles, formulándose la correspondiente solicitud conjunta ante la CNMV de conformidad con la normativa aplicable.

(v) Efectos del Cese sin Causa

El Cese sin Causa de la Sociedad Gestora conllevará los siguientes efectos:

a el cese de la Sociedad Gestora será efectivo en la fecha en la que la nueva sociedad gestora propuesta acepte formalmente su nombramiento y se hayan completado los trámites administrativos exigidos por la CNMV, incluida la inscripción de la correspondiente modificación del presente Folleto en el registro de la CNMV (la "**Fecha de Efectos del Cese sin Causa**");

b la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir la totalidad de la Comisión de Gestión, Comisión de Salida y de la Comisión de Estructuración devengadas hasta la Fecha de Efectos del Cese sin Causa, así como cualesquiera otros importes pendientes de cobro a dicha fecha;

c sin perjuicio de lo previsto en el apartado b) anterior, en el caso de que la Sociedad Gestora fuera cesada sin Causa con anterioridad al trascurso de siete (7) años desde la Fecha de Cierre Inicial, la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir, como mínimo, la totalidad de los importes correspondientes a la Comisión de Gestión y a la Comisión de Estructuración que hubieran procedido conforme a lo previsto en el presente Folleto bajo la hipótesis de que la Sociedad Gestora hubiera continuado en el ejercicio de sus funciones durante todo el plazo indicado;

d el Cese sin Causa de la Sociedad Gestora no conferirá a los Inversores derecho de reembolso de las Acciones ni derecho de separación, salvo en aquellos supuestos en que éste deba reconocerse con carácter imperativo conforme al Reglamento 345/2013, la Ley 22/2014 y demás disposiciones legales aplicables.

Será de aplicación al Cese sin Causa el deber de cooperación previsto en el apartado siguiente.

(vi) Deber de cooperación

En cualquier supuesto de sustitución de la Sociedad Gestora, la Sociedad Gestora quedará obligada a cooperar de buena fe con la sociedad gestora que le fuera a sustituir, procurando una sucesión ordenada en la gestión de la Sociedad, velando en todo momento por los intereses de la Sociedad y evitando cualquier perjuicio a sus Accionistas.

Sin perjuicio de la obligación general anterior, la Sociedad Gestora deberá en todos los supuestos de sustitución, no más tarde de la Fecha de Efectos:

(i) suscribir toda aquella documentación que fuera precisa y le fuera solicitada para formalizar el cambio de sociedad gestora ante la CNMV o para adaptar en dicho sentido el presente Folleto;

(ii) entregar a la nueva sociedad gestora (o a quien la misma le indicare) todos los libros, registros y documentación relativos a la Sociedad que estuvieran bajo su posesión o.

XXV. CLASE Y DERECHOS ECONÓMICOS DE LAS ACCIONES

(i) Reglas de prelación

La Sociedad cuenta con una única clase de Acciones, todas ellas con los mismos derechos económicos y políticos.

Las Distribuciones se realizarán individualmente a cada Accionista, proporcionalmente a su participación en la Sociedad, de la siguiente manera (las "**Reglas de Prelación**"):

a. primero, a todos los Accionistas, hasta que hubieran recibido Distribuciones por un importe equivalente al cien por cien (100%) de sus Compromisos de Inversión desembolsados;

b. segundo, hasta que hayan recibido Distribuciones por una cantidad equivalente al Primer Retorno Preferente sobre el importe de sus Compromisos de Inversión desembolsados (al capital distribuido conforme a esta letra (b) se le denominará la "**Distribución Hasta el Primer Retorno Preferente"**);

c. tercero, una vez se cumplan los supuestos de las letras (a) y (b) anteriores, (i) el veinte por ciento (20%) a los Accionistas, y (ii) el ochenta por ciento (80%) a la Sociedad Gestora en concepto de Comisión de Éxito hasta que la Sociedad Gestora hubiera recibido una cantidad agregada equivalente al veinte por ciento (20%) de todas las cantidades distribuidas en exceso de la letra (a) anterior;

d. cuarto, (i) ochenta por ciento (80%) a los Accionistas, y (ii) veinte por ciento (20%) a la Sociedad Gestora en concepto de Comisión de Éxito hasta que los Accionistas hayan recibido una cantidad equivalente al Segundo Retorno Preferente sobre el importe de sus Compromisos de Inversión desembolsados (al capital distribuido conforme a esta letra (d) se le denominará la "**Distribución Hasta el Segundo Retorno Preferente**");

e. quinto, una vez se cumplan los supuestos de las letras (a), (b), (c) y (d) anteriores, (i) el cincuenta por ciento (50%) a los Accionistas, y (ii) el cincuenta por ciento (50%) a la Sociedad Gestora en concepto de Comisión de Éxito hasta que la Sociedad Gestora hubiera recibido una cantidad agregada equivalente al treinta y ocho por ciento (38%) de todas las cantidades distribuidas en exceso de la letra (c) anterior;

f. una vez se cumplan los supuestos de las letras (a), (b), (c), (d) y (e) anteriores, los importes recibidos se distribuirán (i) un setenta por ciento (70%) a los Accionistas, y (ii) un treinta por ciento (30%) a la Sociedad Gestora en concepto de Comisión de Éxito.

Las cantidades a las que tenga derecho a recibir la Sociedad Gestora en concepto de Comisión de Éxito, quedarán retenidas en depósito por la Sociedad hasta que se verifique que no pueda existir obligación de devolución si finalmente la rentabilidad obtenida por los Inversores fuese inferior al Primer Retorno Preferente y al Segundo Retorno Preferente respectivamente.

La Sociedad Gestora no efectuará Distribuciones en especie a los Inversores con anterioridad a la liquidación de la Sociedad en los términos requeridos por la normativa de aplicación,

(ii) Obligaciones de reembolso

Los Inversores estarán obligados, una vez finalizado el periodo de liquidación de la Sociedad, a abonar a la misma cualquier cantidad recibida durante la vida de la Sociedad que exceda de sus respectivos derechos económicos de conformidad con las Reglas de Prelación para las Distribuciones como un pago en exceso a cualquier Inversor o un déficit en la Comisión de Éxito que tiene derecho a recibir la Sociedad Gestora, según corresponda.

Una vez dichas cantidades hayan sido reembolsadas a la Sociedad, la Sociedad Gestora procederá a distribuirlas entre los Inversores y la Sociedad Gestora de conformidad con las Reglas de Prelación para las Distribuciones establecidas anteriormente.

CAPÍTULO V. INFORMACIÓN AL INVERSOR

XXVI. DIVULGACIÓN DE INFORMACIÓN

BANKINTER, S.A. pondrá a disposición de los Inversores, con carácter periódico, la información financiera y de gestión de la Sociedad exigida por el Reglamento 345/2013, la Ley 22/2014 y demás normativa de aplicación, así como la información necesaria para que los Inversores puedan formarse un juicio fundado sobre la evolución de su inversión y sobre el cumplimiento de la política de inversión y de las obligaciones asumidas por la Sociedad Gestora.

En particular, la Sociedad pondrá a disposición de los Inversores las cuentas anuales auditadas, los informes de gestión, los estados financieros intermedios, así como cualesquiera comunicaciones e informes periódicos exigidos por la normativa aplicable o que la Sociedad Gestora considere oportunos.

Toda la información se hará llegar a los Inversores a través de los medios habituales de comunicación con éstos y, en su caso, será inscrita en los registros oficiales correspondientes a cargo de la CNMV, donde podrá ser consultada por los Inversores y por el público en general.

Durante el Periodo de Comercialización, y de conformidad con lo previsto en el Reglamento 1286/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de noviembre de 2014 sobre los documentos de datos fundamentales relativos a los productos de inversión minorista vinculados y los productos de inversión basados en seguros, la Sociedad Gestora pondrá a disposición de los inversores minoristas interesados en invertir en la Sociedad, el documento de datos fundamentales o KID de la Sociedad.

XXVII. RENTABILIDAD HISTÓRICA

Dada la reciente constitución de la Sociedad, esta información no está disponible.

CAPÍTULO VI. RESPONSABILIDAD DEL CONTENIDO DEL FOLLETO

La Sociedad Gestora y el Depositario asumen la responsabilidad por el contenido de este Folleto y confirman que los datos contenidos en el mismo son conformes a la realidad y que no se omite ningún hecho susceptible de alterar su alcance.

El registro del presente Folleto por la CNMV no implica recomendación de suscripción o compra de los valores a que se refiere el mismo, ni pronunciamiento en sentido alguno sobre la solvencia de la entidad emisora o la rentabilidad o calidad de los valores ofrecidos.

Por la Sociedad Gestora,

PLENIUM PARTNERS ASSET MANAGEMENT, SGEIC, S.A.U.

Por el Depositario,

BANKINTER, S.A.

ANEXO I.

ESTATUTOS SOCIALES DE "VSTUDENT II, FCRE, S.A."

TÍTULO I
CONSTITUCIÓN, DENOMINACIÓN, OBJETO Y DOMICILIO.

Artículo 1.- Denominación Social y Régimen Jurídico.

Con la denominación de "**VSTUDENT II FCRE, S.A.**" (la "**Sociedad**") se constituye un fondo de capital riesgo europeo en la forma de una sociedad anónima de nacionalidad española que se regirá por los presentes Estatutos Sociales y, en su defecto, por el Reglamento (UE) n.º 345/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de abril de 2013, sobre los fondos de capital riesgo europeos (el "**Reglamento 345/2013**"), la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las Entidades de Capital Riesgo, otras Entidades de Inversión Colectiva de tipo Cerrado y las Sociedades Gestoras de Entidades de Inversión Colectiva de tipo Cerrado y por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva (la "**Ley 22/2014**"), por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (el "**Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital**"), y demás disposiciones vigentes o que las sustituyan en el futuro.

Artículo 2.- Objeto Social.

El objeto principal de la Sociedad consiste en la realización de Inversiones Admisibles (según el término definido en el presente artículo) de conformidad con lo previsto en el artículo 3 del Reglamento 345/2013 y con los límites establecidos en Política de Inversiones referida en el artículo 7 de los Estatutos Sociales.

En concreto, de acuerdo con lo previsto en el artículo 3 del Reglamento 345/2013, la Sociedad deberá invertir, como mínimo, el setenta por ciento (70%) de su capital social y del capital comprometido no exigido en inversiones admisibles conforme a dicho Reglamento 345/2013 que reúnan los siguientes requisitos, calculadas sobre la base de los importes que puedan invertirse tras deducir todos los costes pertinentes y las tenencias de efectivo y otros medios líquidos equivalentes (las "**Inversiones Admisibles**"):

(i) Instrumentos de capital y cuasi capital que cumplan con cualquiera de los requisitos previstos en el artículo 3, apartado e) punto i) del Reglamento 345/2013**;**

(ii) Préstamos garantizados o no garantizados concedidos a una sociedad participada, entendiéndose ésta como cualquier persona jurídica en la cual la Sociedad mantenga una inversión conforme a la Política de Inversiones referida en el artículo 7 de los Estatutos Sociales (en adelante, las **"Sociedades Participadas**"), en la que la Sociedad ya tenga Inversiones Admisibles, siempre que para tales préstamos no se

emplee más del treinta por ciento (30%) del capital social y del capital comprometido no exigido en la Sociedad;

(iii) Acciones o participaciones de una Sociedad Participada adquiridas a accionistas existentes de dicha Sociedad Participada; y

(iv) Participaciones o acciones de distintos fondos de capital riesgo europeos (FCRE), siempre y cuando estos FCRE no hayan invertido más del diez por ciento (10%) del total de sus aportaciones de capital y del capital comprometido no exigido en otros FCRE.

A los efectos previstos en estos Estatutos Sociales, cada Sociedad Participada deberá considerarse una empresa en cartera admisible según el artículo 3.d) del Reglamento 345/2013 (las "**Empresas Admisibles**"). En este sentido, tendrán la consideración de Empresas Admisibles aquellas que, en la primera Inversión Admisible de la Sociedad, cumplan una de las siguientes condiciones: (i) no hayan sido admitidas a cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, según la definición del artículo 4, apartado 1, puntos 21 y 22, de la Directiva 2014/65/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, y emplee como máximo a 499 personas, o (ii) sean una pequeña o mediana empresa según la definición del artículo 4, apartado 1, punto 13, de la Directiva 2014/65/UE que cotice en un mercado de PYMES en expansión según la definición del artículo 4, apartado 1, punto 12, de la misma Directiva.

Las Empresas Admisibles deberán cumplir también con el resto de las condiciones previstas en el artículo 3, apartado d) del Reglamento 345/2013. En particular, no podrán ser una entidad de crédito, una empresa de servicios de inversión, una empresa de seguros, una sociedad financiera de cartera o una sociedad mixta de cartera.

No obstante, la Sociedad podrá invertir hasta el treinta por ciento (30%) del capital social y del capital comprometido no exigido para la adquisición de activos distintos de las Inversiones Admisibles, calculados sobre la base de los importes que puedan invertirse tras deducir todos los costes relevantes y las tenencias de efectivo y otros medios líquidos equivalentes, todo ello de conformidad con el Reglamento 345/2013.

Se excluyen de este objeto todas aquellas actividades para cuyo ejercicio alguna ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por la Sociedad. Si alguna ley exigiera para el ejercicio de todas o algunas de las actividades expresadas algún título profesional, autorización administrativa, inscripción en Registros Públicos, o, en general, cualesquiera otros requisitos, tales actividades no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos y, en su caso, deberán desarrollarse por medio de persona o personas que tengan la titulación requerida.

El CNAE relativo a la actividad principal de la Sociedad es el 64.3

Artículo 3.- Duración.

La duración de la Sociedad será indefinida y dará comienzo a sus operaciones en la fecha de su inscripción en el correspondiente Registro Administrativo a cargo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("**CNMV**"), sin perjuicio de lo dispuesto en el Reglamento 345/2013, la Ley 22/2014 y en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y demás disposiciones de pertinente aplicación.

Artículo 4.- Domicilio.

El domicilio social se fija en Madrid, Paseo de la Castellana, n.º 91, Planta 11, 28046.

El órgano de administración podrá trasladar el domicilio social a cualquier otro lugar dentro del territorio nacional y decidir la creación, supresión o traslado de delegaciones, sucursales o representaciones en cualquier punto del territorio nacional o del extranjero.

Artículo 5.- Página web corporativa.

La Sociedad dispondrá de una página web corporativa en los términos establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y que estará inscrita en el Registro Mercantil.

En dicha página web corporativa se publicarán los documentos de información preceptiva en atención a la Ley, los presentes Estatutos Sociales y cualesquiera otras normas internas, así como toda aquella información que se considere oportuno poner a disposición de los accionistas e inversores a través de este medio.

La modificación, el traslado o la supresión de la página web corporativa de la Sociedad será competencia del Órgano de Administración. El acuerdo de modificación o traslado de la página web se hará constar en la hoja registral abierta a la Sociedad en el Registro Mercantil, y será publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en la propia página web que se acuerde modificar o trasladar durante los treinta (30) días siguientes a contar desde la inserción del acuerdo.

TITULO II
CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS Y POLÍTICA DE INVERSIONES.

Artículo 6.- Valoración de los activos.

Las participaciones de la cartera de la Sociedad se valorarán de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento 345/2013, en la Ley 22/2014, y demás disposiciones vigentes que los desarrollan o que los pudiesen desarrollar, así como conforme los principios contables generalmente aceptados en España.

No obstante, y con la finalidad de que los estados financieros reflejen la imagen fiel de la situación económico-financiera de la Sociedad, ésta proporcionará información contable complementaria para cuya confección las inversiones se valorarán de acuerdo con la legislación vigente.

Artículo 7.- Política de Inversiones.

La Sociedad tendrá su patrimonio invertido con sujeción a los límites y porcentajes contenidos en el Reglamento 345/2013, en la Ley 22/2014 y en la restante normativa que fuese de aplicación, así como en los términos detallados en el Folleto Informativo presentado ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores y todo ello en atención a lo previsto en el artículo 39 de la Ley 22/2014.

TITULO III
CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES.

Artículo 8.- Capital Social.

El capital social se fija en la suma de DOSCIENTOS OCHENTA MIL EUROS (280.000,00 €). Está dividido en VEINTIOCHO MILLONES (28.000.000) acciones nominativas, acumulables e indivisibles, de UN CÉNTIMO DE EURO (0,01€) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 28.000.000, ambas inclusive, constitutivas de una única clase y serie.

Las acciones se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas.

Las acciones serán nominativas y estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y figurará inscritas en el correspondiente registro contable en el que se inscribirán las sucesivas transmisiones, así como la constitución de derechos reales sobre aquéllas, en la forma determinada por la legislación vigente.

La titularidad de las acciones figurará en un libro registro que llevará la Sociedad en el que se inscribirán las sucesivas transferencias, así como la constitución de derechos reales sobre aquéllas, en la forma determinada por la ley.

El órgano de administración podrá exigir, siempre que la transmisión no conste en escritura pública o en póliza mercantil, los medios de prueba que estime convenientes para la inscripción de la transmisión en el libro registro.

Todo accionista o titular de un derecho real sobre las acciones deberá comunicar su dirección y demás datos identificativos al órgano de administración.

El accionista tendrá derecho a obtener certificación de las acciones inscritas a su nombre.

Artículo 9.- Derecho de suscripción preferente.

En los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones, con cargo a aportaciones dinerarias, los antiguos accionistas podrán ejercitar, dentro del plazo que a estos efectos les conceda el órgano de administración de la Sociedad, que no será inferior a un (1) mes desde la publicación de los correspondientes anuncios, el derecho a suscribir en la nueva emisión un número de acciones proporcional al valor nominal de las acciones que posea.

No habrá lugar al derecho de suscripción preferente cuando el aumento de capital se deba a la conversión de obligaciones en acciones o a la absorción de otra sociedad o de parte del patrimonio escindido de otra sociedad, así como en los supuestos en que se acuerde su supresión total o parcial, conforme a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Artículo 10.- Transmisibilidad de las acciones.

10.1 Deber de comunicación al órgano de administración

El accionista transmitente deberá remitir al órgano de administración una notificación en la que incluya los datos correspondientes a las condiciones de la transmisión propuesta junto con la información adicional que la Sociedad Gestora solicite razonablemente al respecto, incluyendo la identidad y situación económica del adquirente propuesto.

Sin perjuicio de lo anterior, las transmisiones de acciones de la Sociedad estarán sujetas, en todo caso, a las obligaciones de información y comunicación que establezca la legislación aplicable en cada momento, y en particular, a aquellas relativas a la prevención del blanqueo de capitales.

10.2 Restricciones a la transmisión de acciones

El establecimiento de cualesquiera cargas o gravámenes sobre las acciones, o cualesquiera transmisiones, directas o indirectas, de acciones requerirá el consentimiento previo y por escrito del órgano de administración, que podrá otorgar o denegar el mismo a su discreción, en función de lo dispuesto en el Folleto Informativo de la Sociedad.

10.3 Transmisión forzosa

En los supuestos de transmisiones forzosas se estará a lo dispuesto en el artículo 125 de la Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, o el artículo que resulte de aplicación en cada momento.

10.4 Procedimiento para la transmisión de las acciones

Con carácter previo a la formalización de la transmisión de las acciones propuestas, el adquirente deberá comunicar al órgano de administración dicha transmisión.

El órgano de administración podrá oponerse a la transmisión propuesta si:

(i) la participación del adquirente en la Sociedad pueda hacer que la Sociedad, la Sociedad Gestora o el depositario vulneren cualquier ley, reglamento o interpretación de los mismos o tenga como consecuencia que la Sociedad, la Sociedad Gestora, el depositario o cualquier inversor de la Sociedad soporten una fiscalidad o desventajas materiales económicas o de otra índole que no se habrían visto obligados a soportar si el adquirente no fuera inversor de la Sociedad;

(ii) la participación del adquirente en la Sociedad puede hacer que la Sociedad o cualquier sociedad participada incurran en o incrementen su pasivo fiscal (incluyendo cualquier efecto desfavorable sobre la capacidad de la Sociedad o de las sociedades participadas para obtener desgravaciones fiscales en relación con los intereses generados por cualquier activo) o sufrir un perjuicio pecuniario, fiscal o administrativo material; o

(iii) si la transmisión da lugar a una infracción de la legislación sobre valores de cualquier país.

La conclusión de una transmisión de las acciones está supeditada al otorgamiento de un contrato de suscripción por parte del adquirente y a la realización de las correspondientes

verificaciones en materia de prevención del blanqueo de capitales, clasificación MIFID y otras revisiones (due diligence) regulatorias o fiscales aplicables.

.

TITULO IV
GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD.

Artículo 11.- Órganos de gobierno de la Sociedad.

La Sociedad estará regida y administrada por la junta general como órgano supremo deliberante en que se manifiesta la voluntad social por decisión de la mayoría en los asuntos de su competencia y por el órgano de administración al que corresponden la gestión, administración y representación de la Sociedad con las facultades que le atribuyen el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y los presentes Estatutos Sociales. Las competencias y decisiones que no estén atribuidas por imperativo legal o en estos Estatutos Sociales a la junta general corresponderán al órgano de administración.

TITULO V
LA JUNTA GENERAL.

Artículo 12.- Junta General.

Los accionistas, constituidos en Junta General debidamente convocada, decidirán por las mayorías establecidas en estos Estatutos Sociales y, en su caso, en lo previsto en la normativa que resulte de aplicación, en los asuntos propios de la competencia de la Junta General.

Todos los accionistas, incluso los disidentes y los que no hayan participado en la sesión, quedarán sometidos a los acuerdos de la Junta General.

Artículo 13.- Clases de Junta General.

La Junta General Ordinaria, previamente convocada al efecto, se reunirá necesariamente dentro de los seis (6) primeros meses de cada ejercicio para, en su caso, aprobar la gestión social, las Cuentas Anuales del ejercicio anterior y la aplicación del resultado.

Toda Junta General que no sea la prevista en el párrafo anterior, tendrá la consideración de Junta General Extraordinaria.

Artículo 14.- Junta General Universal.

La Junta General podrá celebrarse con el carácter de universal, sin necesidad de previa convocatoria, cuando se halle presente la totalidad del capital social y los asistentes acepten

por unanimidad la celebración de la Junta General, de acuerdo con lo previsto en el artículo 178 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Artículo 15.- Asistencia y representación en la Junta General.

Todos los accionistas podrán asistir a la Junta General. Será requisito esencial para asistir que el accionista tenga inscritas las acciones a su nombre en el correspondiente Libro Registro de Acciones Nominativas con cinco (5) días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la sesión de la Junta General. Cada acción da derecho a un (1) voto.

El derecho de asistencia a la Junta General es delegable en cualquier persona, sea o no accionista. La representación deberá conferirse por escrito o por medios de comunicación a distancia que cumplan con los requisitos previstos en la legislación vigente y, con carácter especial, para cada Junta General. La representación es siempre revocable. La asistencia personal a la Junta General del representado o, en su caso, el ejercicio por su parte del derecho de voto a distancia, tendrá valor de revocación. La solicitud pública de representación, la representación familiar y la conferida a un apoderado general para administrar todo el patrimonio, se regirán por las normas legales vigentes.

El voto de las propuestas sobre puntos comprendidos en el Orden del Día de cualquier clase de Junta General podrá delegarse o ejercitarse por el accionista, en los términos previstos en la legislación vigente y los presentes Estatutos Sociales, mediante correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de comunicación a distancia, siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto que ejerce su derecho de voto.

La asistencia a las Juntas Generales podrá realizarse por medios telemáticos que garanticen debidamente la identidad del sujeto. Para ello, en la convocatoria se describirán los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas previstos por el órgano de administración para permitir el ordenado desarrollo de la Junta. Las respuestas a los accionistas que asistan a las Juntas Generales por medios telemáticos y que ejerciten su derecho de información durante la Junta General se producirán por escrito durante los siete (7) días siguientes a la finalización de la Junta General.

El órgano de administración, o el presidente y el secretario de la junta de accionistas desde su constitución, y las personas en quienes cualquiera de ellos delegue, gozarán de las más amplias facultades para verificar la identidad de los accionistas y sus representantes, comprobar la titularidad y legitimidad de sus derechos y determinar la autenticidad y validez de los formularios de representación, asistencia y voto o de los documentos alternativos de representación.

Actuarán como presidente y secretario de las juntas:

(i) si el órgano de administración consiste en un consejo de administración, los que lo sean del consejo de administración, en su defecto, el vicepresidente y el vicesecretario del consejo, si los hubiera, y a falta de estos las personas que la propia junta general elija al principio de la misma;

(ii) si el órgano de administración consiste en varios administradores solidarios, aquellos de ellos que la propia junta general elija al principio de la misma;

(iii) si el órgano de administración consiste en dos administradores mancomunados, uno actuará como presidente y el otro como secretario, según los designe la junta general

al principio de la misma; y

(iv) si el órgano de administración es un administrador único, éste actuará como presidente y será secretario la persona que la propia junta general elija al principio de la misma.

Sólo se podrá deliberar y votar sobre los asuntos incluidos en el orden del día, salvo en los supuestos legalmente previstos.

Corresponde al presidente dirigir las deliberaciones, conceder el uso de la palabra y determinar el tiempo de duración de las sucesivas intervenciones.

La representación es siempre revocable. La asistencia personal a la junta general del representado tendrá valor de revocación.

Artículo 16.- . Junta General por escrito y sin sesión

El órgano de administración podrá proponer en la convocatoria de la Junta General la adopción de los acuerdos incluidos en el orden del día recurriendo al procedimiento por escrito y sin sesión. En esa convocatoria, el órgano de administración indicará el plazo para que los accionistas manifiesten expresamente su conformidad o disconformidad con el mencionado procedimiento por escrito y sin sesión, así como para que expresen el sentido de su voto en relación con cada uno de los acuerdos a adoptar.

En cualquier caso, ese plazo no podrá ser inferior a diez (10) días naturales. En caso de que algún accionista no haya manifestado expresamente su conformidad en el plazo indicado en la convocatoria, además del sentido de su voto, el procedimiento decaerá, mientras que, si todos los accionistas hubieran manifestado su conformidad, incluido el sentido de su voto, el procedimiento por escrito y sin sesión continuará. La convocatoria de Junta General deberá ir acompañada de toda la documentación necesaria sobre cada asunto contenido en el orden del día.

Artículo 17.- Régimen sobre convocatoria, constitución, asistencia, representación y celebración de la Junta General, derecho de voto, derechos de información y adopción de acuerdos.

La Junta General se reunirá, al menos, una (1) vez al año, previa convocatoria por el órgano de administración, a iniciativa propia, o a petición de cualquier accionista.

Salvo en lo específicamente previsto en los Estatutos Sociales, para la constitución, asistencia, representación y celebración de la Junta General, derecho de voto y mayorías para la adopción de acuerdos, será de aplicación cuanto se establece en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y demás disposiciones vigentes. La Junta General será convocada mediante anuncio publicado en la página web corporativa de la Sociedad si ésta hubiera sido creada, inscrita y publicada en los términos legalmente aplicables , al menos un (1) mes antes de la fecha fijada para su celebración, . La convocatoria podrá realizarse mediante comunicación individual y escrita que será remitido por correo certificado con acuse de recibo, telegrama con acuse de recibo, burofax con acuse de recibo o cualquier otro medio, escrito o telemático, que pueda asegurar la recepción de dicho anuncio por todos los accionistas, en el domicilio que hayan designado al efecto o en el domicilio que conste en la documentación de la Sociedad, o, en caso de empleo de medios telemáticos, en la dirección de correo electrónico que haya sido facilitada por cada accionista y que conste en el Libro Registro de Acciones Nominativas, siempre y cuando se asegure la recepción de dicho anuncio

Asistirán a las Juntas Generales los miembros del órgano de administración y podrán hacerlo otras personas a las que autorice el Presidente de la Junta General.

Hasta la fecha de celebración de la Junta General, los accionistas podrán solicitar del órgano de administración, acerca de los asuntos comprendidos en el Orden del Día, las informaciones o aclaraciones que estimen precisas, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes. Los administradores estarán obligados a facilitar la información por escrito.

Durante la celebración de la Junta General, los accionistas asistentes podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el Orden del Día, y, en caso de no ser posible satisfacer el derecho del accionista en ese momento, los administradores estarán obligados a facilitar esa información por escrito dentro de los siete (7) días siguientes al de la terminación de la Junta General.

Los administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada al amparo de lo previsto en este artículo, salvo en los casos en que, a juicio del Presidente de la Junta General, la publicidad de la información solicitada perjudique los intereses sociales. No procederá la denegación de información cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, el 25% del capital social.

Se entenderá por situación de conflicto de intereses las previstas en el artículo 190 c) a 190 e) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital . El Accionista afectado carecerá de derecho de voto respecto al punto del Orden del Día que verse sobre la adopción de dicho acuerdo. En todo caso, la Junta General aprobará este tipo de acuerdos teniendo en cuenta únicamente los intereses de la Sociedad.

Se autoriza la convocatoria por parte del órgano de administración de la Sociedad de toda clase de Junta General para ser celebradas sin asistencia física de accionistas. Para ello, en la convocatoria se informará de los trámites y procedimientos que habrán de seguirse para el registro y formación de la lista de asistentes, para el ejercicio por estos de sus derechos y para el adecuado reflejo en el acta del desarrollo de la junta. La asistencia no podrá supeditarse en ningún caso a la realización del registro con una antelación superior a una hora antes del comienzo previsto de la reunión. Las respuestas a accionistas que ejerciten su derecho de información durante la Junta General celebrada sin asistencia física se regirán por lo previsto en el artículo 182 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

La celebración de la Junta General exclusivamente telemática estará supeditada en todo caso a que la identidad y legitimación de accionistas se halle debidamente garantizada y a que todos los asistentes puedan participar efectivamente en la reunión mediante medios de comunicación a distancia apropiados, como audio o video, complementados con la posibilidad de mensajes escritos durante el transcurso de la Junta General, tanto para ejercitar en tiempo real los derechos de palabra, información, propuesta y voto que les correspondan, como para seguir las intervenciones de los demás asistentes por los medios indicados.

Artículo 17 bis.- Adopción de acuerdos por parte de la Junta General de Accionistas

Sin perjuicio de lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital o, en casos particulares establecidos en estos estatutos, las decisiones por parte de la Junta General de Accionistas serán adoptadas por mayoría simple del capital presente o representado. Tiene la consideración de “Materia Reservada” el acuerdo social relativo al cese de la Sociedad Gestora, que se deberá adoptar, en su caso, con el voto favorable de las acciones representativas de más del 90% del capital social.

TITULO VI
EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN.

Artículo 18.- Composición y remuneración.

La administración y representación de la Sociedad y el uso de la firma social, corresponderá, a elección de la junta general, que tendrá la facultad de optar alternativamente por cualquiera de los distintos modos de organizar la administración que se citan, sin necesidad de modificación estatutaria, a:

(i) Un administrador único.

(ii) Dos administradores mancomunados.

(iii) Varios administradores solidarios, con un mínimo de dos y un máximo de cuatro.

(iv) Un consejo de administración, que estará formado por un mínimo de tres y un máximo de doce consejeros.

Corresponde a la junta general la fijación del número de miembros dentro de esos límites.

Para ostentar el cargo de administrador no se necesitará ser accionista, pudiendo serlo tanto personas físicas, como jurídicas.

La designación de la persona que haya de ocupar el cargo de administrador corresponderá a la junta general. No podrán ser administradores las personas declaradas incompatibles o incursas en causa de prohibición legal, de conformidad con lo previsto en la normativa aplicable.

El cargo de administrador de la Sociedad será gratuito.

Artículo 19.- Duración.

La duración del cargo de administrador será de seis (6) años, sin perjuicio de su posible separación o dimisión, pudiendo ser reelegido una o más veces, por periodos de igual duración.

El nombramiento caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la junta general siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la junta general que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

En cualquier momento, la Junta General podrá separar al administrador de su cargo aun cuando la separación no conste en el orden del día de acuerdo con lo establecido en el artículo 223 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Artículo 20.- Funcionamiento del consejo de administración

Si se opta por un consejo de administración, este estará compuesto por un mínimo de tres miembros y un máximo de doce, designados por la junta, que además concretará su número.

Salvo que lo haga la junta general, el consejo de administración elegirá de su seno por mayoría absoluta un presidente y, en caso de estimarlo conveniente, un vicepresidente para sustituir a aquél en ausencias, vacantes y enfermedades. Asimismo, e igualmente salvo que lo haga la junta general, elegirá a la persona que ostente el cargo de secretario y, en caso de estimarlo conveniente, uno o más vicesecretarios, quienes sustituirán a aquél en ausencias, vacantes y enfermedades. El secretario, y en su caso, el/los vicesecretario/s, podrán ser o no consejeros. En este último caso tendrán voz pero no voto.

Todos ellos actuarán como tales hasta que se nombre a otras personas para desempeñar el cargo o el consejo de administración decida su destitución.

El consejo de administración podrá designar de entre sus miembros a uno o varios consejeros delegados o comisiones ejecutivas, estableciendo el contenido, los límites y las modalidades de delegación. La delegación permanente de alguna facultad del consejo de administración en la comisión ejecutiva o en el consejero delegado y la designación de los administradores que hayan de ocupar tales cargos requerirán para su validez el voto favorable de 66,66% de los componentes del consejo y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil.

El consejo se reunirá cuando lo requiera el interés de la Sociedad y, por lo menos, una vez al trimestre.

El consejo se considerará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, al menos, la mayoría de sus miembros, y deberá ser convocado por el presidente o el que haga sus veces, ya sea por decisión propia o cuando así lo soliciten dos cualesquiera de los consejeros, con una antelación mínima de siete días a la fecha de celebración del mismo, mediante notificación escrita remitida a cada uno de los consejeros mediante correo certificado con acuse de recibo y certificación de contenido, o telegrama, o fax, o correo electrónico o por cualquier otro procedimiento por escrito que asegure el contenido y la recepción de la convocatoria por todos los consejeros en el domicilio que conste inscrito en el Registro Mercantil. No obstante, cuando razones de urgencia aconsejen celebrar consejo, bastará con que la convocatoria se realice con una antelación mínima de veinticuatro horas respecto de la fecha prevista para la reunión.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, los administradores que constituyan al menos un tercio de los miembros del consejo podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición al presidente, éste sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un mes.

La convocatoria incluirá al menos el día y la hora de celebración del mismo así como un orden del día tentativo con los asuntos que deberán tratarse en la reunión, sin perjuicio de cualesquiera otros que pudieran ser planteados por los consejeros en el transcurso de la misma.

No obstante lo anterior, el consejo quedará válidamente constituido, sin necesidad de convocatoria previa, cuando concurran presentes o representados la totalidad de sus miembros y estos decidan por unanimidad la celebración del mismo.

Serán válidos los acuerdos del consejo de administración celebrado por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple siempre que los consejeros dispongan de los medios

necesarios para ello que permitan el reconocimiento e identificación de los mismos, la permanente comunicación entre los concurrentes y la intervención y emisión del voto en tiempo real. En el acta del consejo y en la certificación que de estos acuerdos se expida se dejará constancia por el secretario de los consejeros que hayan empleado este sistema, que se tendrán por presentes. El acta del consejo se remitirá de inmediato a las direcciones de correo electrónico de cada uno de los consejeros concurrentes a la reunión. En tal caso, la sesión del consejo se considerará única y celebrada en el lugar del domicilio social.

Igualmente será válida la adopción de acuerdos por el consejo de administración por el procedimiento escrito y sin sesión, siempre que ningún consejero se oponga a este procedimiento.

Cualquier consejero puede conferir, por escrito, su representación a otro consejero.

El consejo de administración adoptará sus acuerdos por mayoría absoluta de los miembros asistentes a la reunión salvo en aquellos supuestos para los que la ley exija mayorías distintas.

Cada consejero, incluyendo el presidente, tendrá un voto, sin perjuicio de las delegaciones de voto que pueda ostentar. No obstante, el presidente tendrá voto de calidad para dirimir los empates que, en su caso, se produzcan en las votaciones del consejo de administración.

Las discusiones y acuerdos del consejo de administración se llevarán a un libro de actas y cada acta será firmada por el presidente y el secretario de la reunión.

Artículo 21.- Representación de la Sociedad.

El órgano de administración ostenta la representación judicial y extrajudicial de la Sociedad, pudiendo ejercer todos los derechos y contraer y cumplir todas las obligaciones correspondientes a su giro o tráfico, sin limitación de cuantía, y en consecuencia, realizar toda clase de actos, contratos y negocios, sean de administración plena u ordinaria, gestión, disposición y dominio comprendidos los de adquisición, enajenación, gravamen e hipoteca sobre toda clase de bienes muebles, inmuebles y derechos por cualquier título jurídico, salvo los reservados por los Estatutos Sociales o por la normativa que resulte de aplicación a la competencia de la Junta General.

En el caso de que la administración y representación de la Sociedad se haya encomendado a un consejo de administración y previo acuerdo del mismo, se podrá delegar en su Presidente el ejercicio de aquellos derechos y la ejecución y aceptación de aquellas obligaciones dentro del ámbito de representación de la Sociedad por el consejo de administración señalado en el párrafo anterior.

Artículo 22.- Gestión de la Sociedad.

La gestión de los activos de la Sociedad se delega a “PLENIUM PARTNERS ASSET MANAGEMENT, SGEIC, S.A.U.” una Sociedad Gestora de Entidades de Inversión de Tipo Cerrado autorizada para la administración, representación, gestión y comercialización de Entidades de Capital Riesgo y Fondos de Capital Riesgo Europeos con NIF A-87041497, e inscrita en el correspondiente Registro Administrativo a cargo de la CNMV con el número 126 y domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, n.º 91, Planta 11, 28046 (la “**Sociedad Gestora**”).

Artículo 23.- Depositario.

Actuará como Sociedad Depositaria de la Sociedad la entidad "BANKINTER, S.A.", entidad inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 1.857, Folio 220, y Hoja número 9.643, provista de NIF número A-28157360 y domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana, n.º 29, 28046.

La Sociedad Depositaria tendrá encomendado el depósito o custodia de los valores, efectivo y, en general, de los activos objeto de las inversiones de la Sociedad, así como la vigilancia de la gestión de la Sociedad Gestora.

TITULO VII
EJERCICIO SOCIAL, BALANCE Y APLICACIÓN DEL RESULTADO.

Artículo 24.- Ejercicio Social.

El ejercicio social comprende desde el 1 de enero hasta el 31 de diciembre de cada año.

Artículo 25.- Formulación de Cuentas Anuales.

El órgano de administración, dentro del plazo legal, formulará las cuentas anuales, el informe de gestión, y la propuesta de aplicación del resultado, así como, en su caso, las cuentas y el informe de gestión consolidados, para, una vez revisados o informados por los auditores de cuentas, ser presentados a la junta general.

A partir de la convocatoria de la junta general que vaya a decidir sobre las cuentas anuales, cualquier accionista podrá obtener de la Sociedad, de forma inmediata y gratuita, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la misma, así como, en su caso, el informe de gestión y el informe de los auditores de cuentas. En la convocatoria, se hará mención de este derecho.

Se observarán en todo lo relativo a confección, reglas de valoración, contenido, verificación, aplicación y publicación, las disposiciones del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y demás disposiciones que la desarrollan o la puedan desarrollar.

Artículo 26.- Designación de Auditores.

Las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión deberán ser revisados por los Auditores de Cuentas de la Sociedad.

El nombramiento de los Auditores se regirá por lo dispuesto en la legislación vigente.

Artículo 27.- Aprobación de Cuentas. Aplicación del resultado.

Las Cuentas Anuales se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de accionistas, de conformidad con lo previsto en estos Estatutos Sociales y en la normativa que resulte de aplicación.

Una vez aprobadas las Cuentas Anuales, la Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado, con observancia de los presentes Estatutos Sociales y demás normativa que resulte de aplicación.

TITULO VIII
DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN.

Artículo 28.- Disolución.

La Sociedad se disolverá por cualquiera de las causas previstas en las leyes vigentes.

Artículo 29.- Liquidación.

El nombramiento de liquidadores corresponderá a la Junta General de accionistas, la cual deberá designar siempre un número impar de los mismos.

Artículo 30.- Régimen aplicable en caso de disolución y/o liquidación.

Las normas para la disolución y liquidación de la Sociedad se ajustarán en todo momento a las disposiciones contenidas en el citado Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

TITULO IX
DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 31.- Jurisdicción competente.

Los accionistas, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que en Derecho les pudiera corresponder, someten expresamente a la competencia de los Juzgados y Tribunales de la Ciudad de Madrid, la resolución cualquier cuestión y diferencia que pueda surgir entre ellos.

ANEXO II: CRITERIOS GENERALES DE EXCLUSIÓN EN LAS DECISIONES DE INVERSIÓN DEL FONDO

La Sociedad implementa criterios sobre aspectos medioambientales, sociales y de gobernanza basados en estándares internacionales, tales como el Pacto Mundial de las Naciones Unidas, Líneas Directrices de la OCDE para Empresas Multinacionales, Principios Rectores de las Naciones Unidas sobre las Empresas y los Derechos Humanos, Declaración de la Organización Internacional del Trabajo relativa a los Principios y Derechos Fundamentales en el Trabajo y la Carta Internacional de Derechos Humanos.

En línea con los anteriores estándares, la Sociedad se compromete a no invertir en:

- Empresas sobre las que tenga constancia de que no se respetan o apoyan los derechos humamos fundamentales, siguiendo la Declaración Universal de los Derechos Humanos de las Naciones Unidas.

- Empresas que no respeten o no apoyen los derechos laborales, en general y en particular los derechos sobre trabajo infantil, discriminación y trabajos forzados, tomando como principios las Convenciones fundamentales de la Organización Internacional del Trabajo (OIT).

- Empresas en las que haya evidencias de trabajo infantil o forzado según se define en los Convenios de la Organización Internacional del Trabajo (OIT)

Sin perjuicio de que la Sociedad invertirá en empresas cuya actividad principal se desarrolle, tanto en el ámbito de las residencias de estudiantes, como en el de activos destinados al arrendamiento alternativos con carácter temporal con fines residenciales, se deja expresa constancia de que no invertirá, en ningún caso, en empresas cuyos ingresos se deriven de forma total o parcial al desarrollo del armamento controvertido y a la producción de aceite de palma.

Asimismo, en ningún caso la Sociedad invertirá en entidades cuyos ingresos se deriven de forma parcial del desarrollo de las actividades identificadas en la siguiente tabla:

Exclusiones parciales (en función de un límite máxime de ingresos)	**%**
Entretenimiento para adultos	5%
Armamento nuclear	10%
Exploración y producción de petróleo y gas en el Ártico	10%
Exploración y producción de arenas bituminosas	10%
Extracción de fracturación hidráulica (fracking)	10%
Generación eléctrica a partir de carbón	25%

Extracción de carbón térmico	10%