

## **FOLLETO INFORMATIVO DE:**

### **VSTUDENT AULIS, F.C.R.**

Fecha del Folleto: 26 de febrero 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 del Fondo 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. La responsabilidad sobre el contenido y veracidad del Folleto, el Reglamento de Gestión, y el DFI (en caso de que lo hubiere), corresponde exclusivamente a la Sociedad Gestora, La CNMV no verifica el contenido de dichos documentos.

## VSTUDENT AULIS, F.C.R. (el “Fondo”)

Como anexo a este Folleto se incorpora el Reglamento de Gestión del Fondo (el “**Reglamento**”). El Reglamento forma parte integrante de este Folleto. Todos los términos definidos en el presente Folleto tendrán el significado que a los mismos les adjudica el Anexo 1 (Definiciones) del mencionado Reglamento, salvo que expresamente se disponga lo contrario.

### CAPÍTULO I. EL FONDO

#### I. Datos identificativos del Fondo.

El Fondo es un fondo de capital riesgo, constituido con fecha 10 de septiembre de 2018, cuya duración es de siete años desde el Primer Cierre del Fondo. No obstante, esta duración podrá ampliarse de conformidad con lo previsto en el Artículo 3 y 20 del Reglamento.

#### II. Ley aplicable

El Fondo se regulará de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento y en 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 (la “**Ley 22/2014**”), así como las disposiciones que la desarrollen o sustituyan en el futuro.

Cualquier cuestión litigiosa que pueda derivarse de la interpretación o ejecución de este Folleto o del Reglamento, o que esté relacionada directa o indirectamente con los mismos, entre la Sociedad Gestora y los Inversores del Fondo o entre los Inversores entre sí, se interpretará de conformidad con la normativa española y se someterá a los tribunales de la ciudad de Madrid, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponder.

#### III. Administración, dirección y gestión del Fondo

##### (i) Sociedad Gestora

La gestión y representación del Fondo corresponden a la Sociedad Gestora de Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado, Plenum Partners Asset Management, SGEIC, S.A. (la “**Sociedad Gestora**”), sociedad española con domicilio social en Madrid en el Paseo de la Castellana, 91, 11ª planta.

La Sociedad Gestora está administrada por un Consejo de Administración contando sus miembros con una reconocida honorabilidad comercial, empresarial o profesional. La composición del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora puede ser consultada en los Registros de la CNMV.

De acuerdo con el Artículo 48 (a) de la Ley 22/2014, a fin de cubrir los posibles riesgos derivados de la responsabilidad profesional en relación con las actividades que pueda realizar, la Sociedad Gestora suscribirá un seguro de responsabilidad civil profesional o mantendrá unos recursos propios adicionales equivalentes al 0,01% del patrimonio gestionado.

Las funciones de la Sociedad Gestora son las descritas en la Ley 22/2014.

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 o delegará únicamente las funciones de cumplimiento normativo y de auditoría interna en terceras entidades de reconocido prestigio.

(ii) Comité de Inversiones

La Sociedad Gestora creará un comité de inversiones compuesto por cinco (5) miembros, tres (3) nombrados por la Sociedad Gestora, que serán parte de su personal interno (ya sean administradores o empleados), y dos (2) por Bankinter Investment SGEIC, ("**Bankinter Investment SGEIC**") en su calidad de promotor del Fondo, comité que será responsable de dar el visto bueno a decisiones de inversión, gestión, control y desinversión del Fondo (el "**Comité de Inversiones**").

Las materias recogidas en el Artículo 8.2 del Reglamento ("**Materias Reservadas**") requerirán la aprobación por unanimidad de todos los miembros del Comité de Inversiones, en los términos descritos en el mencionado Artículo.

(iii) Consejo/s de Administración de las Sociedades Participadas

Cada entidad con cometido especial ("**SPV**" o "**Sociedad Participada**") en que invierta el Fondo contará con un Órgano de Administración que tomará la forma de consejo de administración o de administradores mancomunados y sus miembros serán nombrados en cualquier caso a propuesta de la Sociedad Gestora, teniendo como función principal la adopción de decisiones de delegación de funciones a Qurzon Real Estate, S.L. ("**Qurzon**" o el "**Prestador de Servicios de Gestión y Operación de los Activos**") como sociedad encargada de prestar los servicios de análisis de ofertas para la adquisición de los terrenos, de gestión de los mismos hasta la terminación de las residencias para estudiantes y de gestión operativa, comercialización y asesoramiento de dichas residencias una vez estén terminadas.

Qurzon es una sociedad con domicilio social en Calle Velázquez 41, planta 1ºB, Madrid y está provista de número identificativo B88055876.

(iv) Comité de Supervisión del Proyecto

El Proyecto, tal como se define en el Artículo 3 del Reglamento, será supervisado por un comité de supervisión formado por cinco (5) miembros, tres (3) nombrados por la Sociedad Gestora y dos (2) por Bankinter Investment SGEIC (el "**Comité de Supervisión**").

(v) Junta de Partícipes

La Sociedad Gestora, a través de Bankinter, S.A., podrá convocar la Junta de Partícipes a los solos efectos de resolver los conflictos de interés que pudieran derivarse de la transmisión de Sociedades Participadas por el Fondo a otros vehículos de inversión promovidos, gestionados o asesorados por la Sociedad Gestora o por sociedades de su Grupo. La Junta de Partícipes se regirá por lo previsto por lo previsto en el Artículo 9 del Reglamento.

#### IV. Información 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

De acuerdo con 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 del sector de los servicios financieros (el "SFDR") así como lo establecido en el Reglamento (UE) 2022/1288 de la Comisión de 6 de abril de 2022 que completa al Reglamento 2019/2088, el Fondo está obligado a revelar la manera en que los riesgos de sostenibilidad se integran en los procesos de inversión, así como los resultados de la evaluación de las posibles repercusiones de los riesgos de sostenibilidad en los rendimientos del Fondo. A tal efecto, se hace constar que:

En relación con el artículo 6.1 a) del SFDR, la Sociedad Gestora integra riesgos de sostenibilidad en su proceso de toma de decisiones de inversión del Fondo, integración que está basada en el análisis propio y de terceros. Para ello, la Sociedad Gestora utiliza metodología propia y tiene en cuenta los ratings Ambientales Sociales y de Gobernanza (ASG) publicados por las compañías de calificación crediticias, además de utilizar datos facilitados por proveedores externos.

A los efectos del artículo 6.1.b) de SFDR, que las inversiones que presenten un mayor riesgo de sostenibilidad pueden sufrir un perjuicio en su rentabilidad (disminución del precio en el momento de la desinversión y por tanto afectar al valor liquidativo de las participaciones), como consecuencia de un hecho o condición ambiental, social o de gobernanza.

En relación con el artículo 7.2 del SFDR, la Sociedad Gestora no toma en consideración las incidencias adversas sobre los factores de sostenibilidad por razones de tamaño y proporcionalidad, y porque no dispone actualmente de la información necesaria para ello.

Asimismo, de conformidad con el artículo 7 del Reglamento (UE) 2020/852, relativo al establecimiento de un marco para facilitar las inversiones sostenibles y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2019/2088 (el "**Reglamento de Taxonomía**"), la Sociedad Gestora declara que las inversiones subyacentes a este producto financiero no tienen en cuenta los criterios de la Unión Europea para las actividades económicas, ambientales y sostenibles.

## **V. Depositario**

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

El Depositario queda sometido a las obligaciones contempladas 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.

Las funciones del Depositario son las descritas 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.

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

## **VI. Auditor**

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 67.6 de la Ley 22/2014, la Sociedad Gestora designará al auditor de cuentas del Fondo (el “**Auditor**”) en los seis (6) meses siguientes a la fecha de constitución del mismo y, en todo caso, antes del final del primer ejercicio fiscal que deba examinarse.

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

#### **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 S.A. no tendrá ningún derecho preferente en relación con, y la Sociedad Gestora no estará obligada a aceptar, ninguna propuesta de financiación de Bankinter S.A. de los activos y/o las Sociedades Participadas por parte del Fondo, ni para su refinanciación, y estará en competencia con terceros financiadores.

#### **VIII. El patrimonio y las Participaciones del Fondo**

(i) Patrimonio inicial y compromiso de inversión

El Fondo ha sido constituido con un patrimonio inicial de 1.650.000 euros, totalmente suscrito y desembolsado por:

- (a) Bankinter: 1.434.782 euros; y
- (b) La Sociedad Gestora: 215.218 euros.

La diferencia entre los mencionados importes y los importes mínimos comprometidos conforme al Artículo 31.2 del Reglamento (“**Co-Inversiones Mínimas**”) serán desembolsados por Bankinter y la Sociedad Gestora una vez sean alcanzados los Compromisos de Inversión de los Inversores o Partícipes recogidos en el Artículo 31.1 del mismo, como contraprestación por la adquisición de Participaciones de Clase A y en la misma forma que la exigida para estos últimos en el Artículo 30 de dicho Reglamento.

El Patrimonio Inicial está representado por un millón seiscientos cuarenta y nueve mil novecientos noventa y ocho (1.649.998) Participaciones de Clase A y dos (2) Participaciones de Clase B.

(ii) Participaciones del Fondo

Las Participaciones de Clase A y las Participaciones de Clase B confieren a sus titulares un derecho de propiedad sobre el patrimonio del Fondo en proporción al número total de Participaciones del Fondo.

A diferencia de las Participaciones de Clase A, las Participaciones de Clase B confieren a sus titulares una participación preferente adicional conjunta en los beneficios del Fondo (el “**Carry**”) igual a:

- (a) un 20% del importe de las distribuciones realizadas por el Fondo a los titulares de las Participaciones de Clase A, que provengan de los Flujos de Caja Operativos que excedan del importe equivalente a una distribución preferente del 6% anual ("**Distribuciones Preferentes 1**") respecto a las aportaciones que hubieren desembolsado;

Las Distribuciones Preferentes 1 no distribuidas serán acumulables a partir del tercer año desde que se realicen las aportaciones, pero no devengarán a su vez nuevos intereses.

- (b) adicionalmente, un 35% del importe de las distribuciones realizadas por el Fondo a los titulares de las Participaciones de Clase A, que provengan de los Flujos de Caja Operativos que excedan del importe equivalente a una distribución preferente del 7,5% anual ("**Distribuciones Preferentes 2**") respecto a las aportaciones que hubieren desembolsado;

Las Distribuciones Preferentes 2 no distribuidas serán acumulables a partir del tercer año desde que se realicen las aportaciones pero no devengarán a su vez nuevos intereses.

- (c) un 20% del importe de los Flujos de Capital de los titulares de las Participaciones de Clase A que excedan del capital desembolsado, siempre que estos últimos hayan recibido, al menos, una Tasa Interna de Retorno ("**TIR**") de un 7% anual respecto a las aportaciones que hubieren desembolsado ("**Retorno Preferente 1**"), teniendo en cuenta que el cálculo de dicho Retorno Preferente 1 se llevará a cabo sin tener en cuenta los impuestos devengados por los Partícipes;

- (d) adicionalmente, un 35% del importe de los Flujos de Capital de los titulares de las Participaciones de Clase A que excedan del capital desembolsado, siempre que estos últimos hayan recibido, al menos, una TIR de un 9% anual respecto a las aportaciones que hubieren desembolsado ("**Retorno Preferente 2**"), teniendo en cuenta que el cálculo de dicho Retorno Preferente 2 se llevará a cabo sin tener en cuenta los impuestos devengados por los Partícipes;

sujeto al mecanismo previsto en el Artículo 24 del Reglamento ("**Prioridad de las distribuciones**").

Los titulares de dichas Participaciones de Clase B son Bankinter Investment SGEIC y la Sociedad Gestora (los "**Promotores**"), en su condición de promotores del Fondo, y Valeo Groupe Investment Student España, S.L. ("**Valeo Groupe Investment Student España**") al haber adquirido la Participación de Clase B de la que era anteriormente titular Valeo Groupe Europe Limited (anteriormente, VSA Jersey Limited) ("**VGE**"), uno de los promotores originales del Fondo. La emisión de Participaciones de Clase B, las características de dichas participaciones y quiénes podrán ser sus titulares están reflejadas en el Reglamento. Asimismo, en tanto que titulares de Participaciones de Clase A, los Promotores participarán en los resultados del Fondo como el resto de Inversores titulares de Participaciones de Clase A, en función de su inversión respectiva en el mismo. Las Participaciones estarán representadas mediante certificados nominativos. El procedimiento y las condiciones de emisión y transmisión de las Participaciones del Fondo son las

recogidas en el Artículo 30 del Reglamento ("**Suscripción de Participaciones del Fondo**") y el Capítulo VIII del Reglamento ("**Transmisión de Participaciones**").

(iii) Derechos de reembolso y separación

No se admitirán reembolsos totales o parciales de las Participaciones del Fondo a solicitud de los Inversores.

La Sociedad Gestora podrá acordar, con el consentimiento de Bankinter Investment SGEIC, efectuar el reembolso parcial de las Participaciones del Fondo de acuerdo con lo establecido en el Artículo 32 del Reglamento ("**Reembolso de Participaciones del Fondo**").

Ninguna modificación de este Folleto o del Reglamento, incluida la relativa a la duración del Fondo, conferirá a los Inversores derecho alguno de separación del Fondo sin comisiones o gastos.

(iv) Trato equitativo

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

## **IX. Comercialización del Fondo**

(i) Comercializador

La comercialización del Fondo se llevará a cabo por Bankinter, S.A., o por la Sociedad Gestora a petición de Bankinter Investment SGEIC, en España y Portugal y, en caso de que Bankinter Investment SGEIC lo estime oportuno, en cualesquiera otros países de la Unión Europea (siempre de conformidad con la normativa aplicable).

No obstante lo anterior, todas las Partes del Proyecto, Bankinter Investment SGEIC, la Sociedad Gestora y el Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de Activos, colaborarán en la comercialización del Fondo cuando sean requeridos para ello.

(ii) Potenciales inversores

Las Participaciones del Fondo se comercializarán entre:

- (a) inversores institucionales tal y como están definidos en el artículo 196 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión;
- (b) inversores considerados clientes profesionales tal y como están definidos en los artículos 194 y 195 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión; y
- (c) otros inversores minoristas que, no siendo considerados clientes profesionales, reúnan las condiciones siguientes: (i) que se comprometan a invertir como mínimo 200.000 euros o, excepcionalmente, 100.000 euros, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 31.1 del Reglamento y (ii) que declaren por escrito, en un documento distinto del contrato relativo al compromiso de inversión, que son conscientes de los riesgos ligados al compromiso previsto.

Antes de suscribir el correspondiente compromiso de inversión en el Fondo, los inversores deberán considerar, comprender y aceptar el contenido de este Folleto y, en particular, los factores de riesgo aquí descritos.

En ese mismo instante, el Inversor recibirá además el Documento de Datos Fundamentales al amparo de lo dispuesto en el Reglamento (UE) 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 empaquetados y los productos de inversión basados en seguros ("**PRIIPs**", por sus siglas en inglés).

Ni las Participaciones ni el Fondo 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 Participaciones 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 Participaciones 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.

(iii) Periodos de comercialización

A partir de la constitución del Fondo, se iniciará un periodo de colocación privada para buscar desembolsos de terceros inversores interesados en participar en el Fondo, conforme a lo dispuesto en el Artículo 30 del Reglamento ("**Suscripción de Participaciones del Fondo**").

(iv) Compromisos mínimos de inversión

Con carácter general, se requerirá un compromiso de suscripción mínimo de 200.000 euros a cada Inversor si bien excepcionalmente, de conformidad con el Reglamento, se podrán aceptar compromisos por importes inferiores siempre y cuando fueran de al menos 100.000 euros y sujeto, en todo caso, al cumplimiento de los requisitos legales aplicables para la suscripción por parte de inversores que no sean profesionales.

El importe comprometido por los Inversores será parcialmente desembolsado en el Cierre en que entrará el Inversor correspondiente en el Fondo, ya sea durante el Período de Comercialización Ordinario como del Período de Comercialización Extraordinario, y sucesivamente en la forma exigida en el Artículo 30.6 del Reglamento ("**Desembolsos de los Compromisos de Inversión por los Inversores o Partícipes y por los Promotores**").

(v) Disolución y liquidación del Fondo

Si el 31 de diciembre de 2018, (a) no se hubiera producido el Primer Cierre, (b) no se hubieran alcanzado compromisos de inversión por parte de terceros inversores en el Fondo por al menos 65.000.000 euros, y (c) uno de los Promotores así lo solicitara, se iniciará la disolución y liquidación del Fondo.

Además, se iniciará la disolución y liquidación del Fondo por cualquier otro hecho que tenga el efecto de disolver el Fondo conforme a la Ley 22/2014 o al Reglamento.

#### **X. Procedimientos de valoración**

La Sociedad Gestora calculará el valor liquidativo de las Participaciones del Fondo dividiendo el valor del patrimonio del Fondo por el número de Participaciones del Fondo en circulación, ponderado por los derechos económicos que, conforme al Artículo 22 del Reglamento (Clase y derechos económicos de las Participaciones), correspondan a cada clase de Participaciones del Fondo. Inicialmente, el valor de las Participaciones de Clase A y el de las Participaciones de Clase B será de 1,00 euro.

Las valoraciones serán efectuadas por el Departamento de Riesgos de la Sociedad Gestora (funcionalmente independiente de 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.

Los activos se valorarán y el valor liquidativo se calculará, como mínimo, con una frecuencia anual, así como siempre que se produzca un aumento o reducción del capital del Fondo. Los procedimientos de valoración y las valoraciones efectuadas en relación con el Fondo por la Sociedad Gestora, a través de su Departamento de Gestión de Riesgos, serán verificados por un valorador externo o por un auditor. Tales verificaciones estarán a disposición de la CNMV y de los Inversores.

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

#### **XI. Procedimientos de gestión de 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 del Fondo descrita en el Artículo 6.4 del Reglamento 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 del Fondo, con el fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones presentes y futuras. El Fondo 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 al Fondo y sus Inversores. En este sentido, véase el Artículo 16 del Reglamento (Conflictos de interés).

### **CAPÍTULO II. POLÍTICA DE INVERSIÓN Y RIESGOS**

#### **XII. Política de inversión del Fondo**

De acuerdo con el Artículo 6 del Reglamento ("**Criterios y normas para la selección de inversiones**"), la Política de Inversión del Fondo consistirá en los siguientes criterios y normas de inversión:

- (i) Objetivo de inversión

El principal objetivo de inversión del Fondo es crear 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 empresas con cometido especial ("**SPVs**" o "**Sociedades Participadas**", indistintamente) de naturaleza no inmobiliaria ni financiera, que operan en el negocio de residencias para estudiantes, que sean propietarias, directa o indirectamente, de las mismas, teniendo como objetivo de inversión principalmente aquellas inversiones que cumplan las siguientes características (las "**Inversiones Objetivo**"):

- a) Residencias de estudiantes universitarios y terrenos donde puedan desarrollarse las mismas;
- 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 y Portugal, principalmente cercanas a los campus universitarios o con una buena conexión mediante transporte público, privado u ofrecido por las propias universidades;
- e) Con un apalancamiento medio no superior al 65% del Valor Bruto de los Activos ("**VBA**") durante la vida de los Activos del Fondo;
- f) Que razonablemente permitan cumplir con los objetivos de rentabilidad del Fondo siguientes ("**Objetivos de Rentabilidad del Fondo**"):
  - i. una rentabilidad apalancada total del 9 %; y
  - ii. distribuciones medias anuales de al menos un 6% sobre los fondos efectivamente desembolsados por los Inversores durante los 7 primeros años de inversión; previsiblemente, estas distribuciones se producirán una vez transcurrido el primer año desde el inicio de explotación de las residencias.

El Fondo podrá llevar a cabo inversiones en empresas que operan en el negocio de residencias para estudiantes, que sean propietarias o titulares de derechos de explotación económica de los mismos, y que estén ubicadas en Europa, aun no cumpliendo alguna de dichas características anteriores si ello se aprobara con la decisión unánime del Comité de Inversiones.

(ii) Periodo de Inversión

Conforme a las disposiciones del Reglamento, y salvo que este periodo sea ampliado, el Fondo tendrá un periodo de inversión de tres (3) años desde el Primer Cierre (prorrogable por dos (2) años más a solicitud de la Sociedad Gestora y previa autorización de Bankinter Investment SGEIC) (el "**Periodo de Inversión**"), teniendo en cuenta que una vez finalizado el mismo, el Fondo sólo podrá realizar después del Periodo de Inversión inversiones comprometidas con anterioridad a dicha fecha o inversiones adicionales en la cartera existente a esa fecha (con un límite máximo conjunto para estas últimas de un 15% de los Desembolsos Totales de los Inversores al Fondo).

Se entenderá que una inversión está comprometida a los efectos previstos en el presente Artículo cuando, en desarrollo y ejecución de la Política de Inversión, (i) se haya dispuesto de las contribuciones o inversiones de los Partícipes o los recursos del Fondo para hacer frente a obligaciones contraídas por éste, por el importe de las contribuciones o recursos dispuestos; (ii) se hayan contraído obligaciones con terceros, por el importe de las obligaciones contraídas; o (iii) se hayan aprobado ofertas vinculantes presentadas con el objeto de asegurar nuevos Proyectos o se hayan aprobado Inversiones Objetivo o de sus Sociedades Participadas o sus respectivos presupuestos por el Comité de Inversiones, por el importe de las ofertas vinculantes o las inversiones aprobadas o presupuestadas, respectivamente (las “**Inversiones Comprometidas**”).

Los activos adquiridos por las Sociedades Participadas estarán afectos al negocio consistente en la explotación de las residencias de estudiantes universitarios desde el mismo momento de su adquisición. Dicha afección será ininterrumpida y se mantendrá durante el periodo en el que el Fondo sea titular de las Sociedades Participadas no pudiendo éstas alterar su uso, destino ni adscripción a los fines relacionados con la citada actividad económica mientras sean titulares de los activos más allá de los límites previstos en la LECR.

- (iii) La Sociedad Gestora podrá declarar terminado el Periodo de Inversión una vez que el importe de las Inversiones Comprometidas alcance el de los recursos del Fondo aun cuando no haya transcurrido en su totalidad el periodo de tres años o la prórroga máxima de dos años señalada. Política de Inversión
- (a) Sectores empresariales hacia los que se orientarán las inversiones
- Las inversiones se realizarán únicamente en SPVs que operan en el negocio de residencias para estudiantes, que sean propietarias, directa o indirectamente, de los mismos.
- (b) Límites geográficos
- El Fondo invertirá principalmente en SPVs en España y Portugal, si bien podrán estar ubicadas en otros países de Europa cuando tales inversiones sean aprobadas con la unanimidad del Comité de Inversiones.
- (c) Tipos de empresas en las que se pretende participar y criterios de su selección
- Se invertirá en SPVs cuya actividad principal consista en la operación del negocio de residencias para estudiantes.
- (d) Porcentajes generales de participación máximos y mínimos que se pretende ostentar
- (i) Límites por sectores
- El Fondo invertirá únicamente en empresas cuya actividad principal se desarrolle en el sector de las residencias de estudiantes.

(ii) Límites de diversificación

El Fondo respetará las limitaciones legales en materia de diversificación que en cada momento resulten de aplicación.

(iii) Límites temporales y vías de salida

Las desinversiones de las Sociedades Participadas se realizarán en el momento en el que la Sociedad Gestora, con el voto unánime 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, el Fondo 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) Activos Semilla

El Fondo podrá invertir en Activos Semilla. Se entenderá por "**Activos Semilla**" aquellos activos propios del objeto del Fondo adquiridos por las Partes (u otras entidades de sus respectivos Grupos) con carácter previo a la constitución del Fondo para su transmisión al mismo.

La inversión en Activos Semilla se hará con el voto unánime del Comité de Inversiones.

Los Activos Semilla sólo podrán ser traspasados (aportados o vendidos) al Fondo hasta la fecha en que tenga lugar el Primer Cierre.

Los Activos Semilla serán traspasados al Fondo a un precio (o con una valoración) equivalente al coste de adquisición de los activos (incluyendo gastos e impuestos) y por cualquier fórmula jurídica admitida en Derecho (incluidas la compraventa y la aportación al Fondo por sus titulares).

Desde el momento del traspaso de los Activos Semilla al Fondo quedarán éstos afectos de manera ininterrumpida y durante toda la vida del Fondo a la actividad consistente en la explotación de las respectivas residencias universitarias.

(v) Financiación ajena del Fondo

El Fondo podrá financiarse con recursos ajenos siempre que el plazo fijado para la devolución del capital y los intereses sea igual o inferior a un año y siempre que se cumplan los criterios establecidos en la legislación vigente.

(vi) Información sobre los posibles riesgos en los que se pretende incurrir

Los principales riesgos asociados a la actividad del Fondo son los resumidos en el apartado XV del presente Folleto.

### **XIII. Modificación de la política de inversión**

La política de inversión del Fondo (descrita en el apartado anterior) podrá ser modificada por acuerdo de la Sociedad Gestora y Bankinter Investment SGEIC, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 34 del Reglamento ("**Modificaciones del Reglamento de Gestión**").

#### **XIV. Apalancamiento**

De acuerdo con el Artículo 16 del Reglamento ("**Conflictos de Interés**"), los activos y Sociedades Participadas del Fondo podrán ser financiados y refinanciados con deuda bancaria, de conformidad con lo dispuesto en las leyes.

#### **XV. Riesgos**

Invertir en el Fondo (y, en general, en cualquier entidad de capital riesgo) 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 el mismo invierte. Se trata de inversiones a largo plazo, que no ofrecen garantía alguna en relación con la obtención de los retornos objetivo del Fondo.

A efectos de lo dispuesto en esta Sección XIV, dentro de las Inversiones Objetivo se entenderán igualmente aquellas otras de similar naturaleza que se acometan en otros países de la UE distintos de España y Portugal, si es que hubiera.

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

##### **A) Riesgo regulatorio vinculado al Fondo**

La aplicación del régimen fiscal propio de las entidades de capital riesgo está sujeta al cumplimiento de diversos requisitos, entre ellos, el cumplimiento del coeficiente mínimo obligatorio de inversión en empresas de naturaleza no inmobiliaria ni financiera. 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 el fondo de capital riesgo se considere en todo momento como actividad de naturaleza no inmobiliaria.

Asimismo, el marco regulatorio aplicable al Fondo, así como su interpretación, pueden cambiar durante la vida del mismo, pudiendo tener dichos cambios un efecto no deseado sobre los resultados del Fondo.

##### **B) Riesgos relativos a la Sociedad Gestora**

La gestión del Fondo de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento del mismo 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 del Reglamento del Fondo, 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 del Fondo.

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 del presente Fondo que el obtenido en la gestión de otros fondos.

##### **C) Riesgos en relación con las Inversiones Objetivo**

*i) Riesgo de concentración del negocio en España y Portugal y de concentración en el sector de residencias universitarias*

Sin perjuicio de la posibilidad de acometer inversiones en otros países de Europa, de conformidad con la Política de Inversión del Fondo, las Inversiones Objetivo se acometen en España y Portugal, razón por la cual los resultados del Fondo estarán en mayor o menor medida vinculados a la situación económica de España y Portugal.

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

Cualquier cambio que afecte a la economía española y portuguesa, 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 del Fondo.

Cualquier cambio que afecte al negocio de residencias para estudiantes en España y Portugal podría impactar negativamente en los resultados del Fondo.

*ii) Riesgo de inversión.*

De conformidad con lo previsto en el Reglamento, las decisiones de inversión y desinversión del Fondo serán adoptadas por la Sociedad Gestora con el visto bueno previo de todos los miembros del Comité de Inversiones, del que formarán parte la Sociedad Gestora y Bankinter Investment SGEIC. Por lo tanto, a excepción de los anteriores, 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 del Fondo. 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 del Fondo 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 del Fondo, los resultados del Fondo podrían verse afectados de manera adversa.

Igualmente, debe considerarse que la estructura de remuneración de los Socios y Promotores podría incentivarles a recomendar y/o decidir la ejecución de Inversiones Objetivo que, por su precio, y/o condiciones de mercado o de la financiación sean excesivamente arriesgados.

*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 del Fondo, todo ello como consecuencia de diferentes factores como podrían ser la competencia de otros operadores, la evolución de los precios 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 citadas.

*iv) Riesgo de adquisición o puesta en marcha de los 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 del Fondo.

A pesar de que la actividad desarrollada por las Sociedades Participadas no tiene naturaleza inmobiliaria, en el caso de que el Fondo 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 del Fondo.

En la ejecución de las Inversiones Objetivo, el Prestador de Servicios, 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 al 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 del Fondo.
- 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 del Fondo.

*v) Riesgos de mercado*

Las inversiones del Fondo 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 del Fondo.

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 el Fondo 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, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 16 del Reglamento ("**Conflictos de Interés**"), el Fondo 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 es 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 al Fondo, dando lugar a que el Fondo tenga que destinar recursos adicionales para cumplir con sus compromisos, con los perjuicios que esta circunstancia podría ocasionar en los resultados del Fondo.

Adicionalmente, el incumplimiento de las obligaciones del Prestador de Servicios de Gestión y Operación de los Activos podría dar lugar, por aplicación del Artículo 17 del Reglamento del Fondo, 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 del Fondo.

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*

El Fondo podría estar expuesto 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 el Fondo se encuadra en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas.

Asimismo, los competidores actuales o futuros del Fondo podrían adoptar modelos de explotación de negocios de residencias para estudiantes similares o generar productos sustitutivos a los del Fondo. Todo ello podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente los resultados del Fondo. 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 el Fondo, una vez finalizado su Periodo de Inversión, incluso por decisión de la Sociedad Gestora en los términos que se describen en el Artículo 6.3 del Reglamento ("**Período de Inversión**"), 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 el Fondo sea capaz de maximizar las rentabilidades que finalmente se obtengan de dichas desinversiones, pudiendo afectar negativamente a los resultados del Fondo.

Debe tenerse presente que la inversión en este tipo de Inversiones Objetivo puede ser relativamente ilíquida y que además el Fondo puede verse obligado 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 Participaciones del Fondo

No existe un mercado líquido para las Participaciones del Fondo. Asimismo, la transmisión de las Participaciones de Clase A del Fondo está sometida al procedimiento previsto en los Artículos 26 y siguientes del Reglamento. En consecuencia, los Inversores pueden tener dificultades para desinvertir en el Fondo antes de la liquidación del mismo o verse afectada su rentabilidad por ser capaces de vender sólo a un precio inferior al previsto.

G) Riesgo regulatorio vinculado a la Inversiones Objetivo

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

H) Riesgo derivado de la estructura de los llamamientos a los Inversores ("**Capital Calls**")

Existe el riesgo de que en el momento de atender los compromisos derivados del contrato de suscripción incluido en el Artículo 31.1 del Reglamento ("**Compromisos de Inversión de los Inversores o Partícipes**"), alguno, algunos o incluso una parte relevante de los Inversores no cumpliera con sus obligaciones de desembolso y que las cláusulas de penalidad establecidas en el Artículo 30.7 del Reglamento ("**Mora**") no cubrieran íntegramente los perjuicios ocasionados al Fondo.

### **CAPÍTULO III. COMISIONES Y GASTOS**

#### **XVI. Comisiones**

Las comisiones con que corren directa o indirectamente los Inversores del Fondo son las detalladas a continuación:

(a) Comisión de gestión

(i) Importe

Como contraprestación por la prestación al Fondo de los servicios de gestión y administración, la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir una comisión de gestión del Fondo equivalente al 0,8% anual de los Desembolsos Totales menos las Desinversiones a Coste de Adquisición (la "**Comisión de Gestión**").

A estos efectos se entenderá por:

- "**Desembolsos Totales**", el importe total de los desembolsos efectivamente realizados y de los comprometidos pendientes de desembolso 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 agregado para el Fondo (incluyendo precio, gastos e impuestos satisfechos para la adquisición del activo correspondiente) de los activos desinvertidos hasta la finalización del semestre anterior al de devengo de la Comisión de Gestión correspondiente.

(ii) Devengo y pago

La Comisión de Gestión se devengará con carácter semestral, por semestres anticipados a contar desde el Primer Cierre, y se pagará dentro de los cinco (5) primeros días de cada semestre natural.

(iii) Inversores admitidos con posterioridad al Primer Cierre

Con motivo de cualquier Cierre posterior al Primer Cierre que tenga lugar durante el Periodo de Comercialización Ordinario (tal y como estos términos se definen en el Artículo 30.1 del Reglamento), la Comisión de Gestión será recalculada por la Sociedad Gestora como si todos los Inversores admitidos durante el Periodo de Comercialización Ordinario (los "**Inversores**

**Adicionales**”) hubieran sido admitidos en el Primer Cierre, teniendo en cuenta a los efectos del cálculo de los Desembolsos Totales el importe de todos los desembolsos realizados durante el Periodo de Comercialización Ordinario.

El Fondo 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 Asesoramiento Estratégico

(i) Importe

La Sociedad Gestora, en atención al asesoramiento realizado en el seno del Comité de Inversiones, recibirá una comisión equivalente al 0,05% anual de los Desembolsos Totales menos las Desinversiones a Coste de Adquisición (la “**Comisión de Asesoramiento Estratégico**”).

(ii) Devengo y pago

La Comisión de Asesoramiento Estratégico se devengará con carácter semestral, por semestres anticipados a contar desde el Primer Cierre, y se pagará dentro de los cinco (5) primeros días de cada semestre natural.

(iii) Inversores admitidos con posterioridad al Primer Cierre

Con motivo de cualquier Cierre posterior al Primer Cierre que tenga lugar durante el Periodo de Comercialización Ordinario (tal y como estos términos se definen en el Artículo 30.1 del Reglamento), la Comisión de Asesoramiento Estratégico será recalculada por la Sociedad Gestora como si todos los Inversores Adicionales hubieran sido admitidos en el Primer Cierre, teniendo en cuenta a los efectos del cálculo de los Desembolsos Totales el importe de todos los desembolsos realizados durante el Periodo de Comercialización Ordinario.

El Fondo 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 Asesoramiento Estratégico calculada y adeudada con respecto a dicha fecha conforme a lo previsto anteriormente.

(c) Comisión de Comercialización

(i) Importe

Bankinter S.A., por su función de comercializador, tendrá derecho a percibir del Fondo una comisión de comercialización (la “**Comisión de Comercialización**”). La Comisión de Comercialización a la que tendrá derecho Bankinter S.A. será percibida por Bankinter Investment SGEIC, entidad íntegramente participada por Bankinter S.A., titular indirecto del 100% del capital social. En todo caso, Bankinter Investment

SGEIC repercutirá a Bankinter S.A., en su condición de Comercializador, la Comisión de Comercialización acordada entre las partes por dicho servicio.

La Comisión de Comercialización será un importe equivalente al 1% que se aplicará sobre los Desembolsos Totales según se vayan desembolsando.

(ii) Devengo y pago

La Comisión de Comercialización será satisfecha por el Fondo a Bankinter Investment SGEIC dentro de los tres (3) días naturales siguientes a la fecha de los desembolsos efectivos de los fondos.

(iii) Inversores admitidos con posterioridad a la Fecha de Cierre Inicial

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

El Fondo pagará a Bankinter Investment SGEIC, tan pronto como sea posible con posterioridad a la fecha de cada Cierre, el importe adicional de la Comisión de Comercialización calculada y adeudada con respecto a dicha fecha conforme a lo previsto anteriormente.

(d) Comisión de Asesoramiento

(i) Importe

Bankinter Investment SGEIC, como contraprestación por (i) los servicios prestados previamente por Bankinter, S.A. referidos al asesoramiento, estructuración y apoyo en la preparación de la documentación jurídica, financiera y comercial referente a la constitución del Fondo, y (ii) el asesoramiento y apoyo a través de su participación en los órganos de gobierno interno del Fondo ejerciendo las funciones de asesoramiento y de supervisión, percibirá del Fondo una comisión de asesoramiento (la **Comisión de Asesoramiento**) equivalente al 1,15% anual sobre los Desembolsos Totales menos las Desinversiones a Coste de Adquisición

(ii) Devengo y pago

La Comisión de Asesoramiento se devengará con carácter semestral, por semestres anticipados a contar desde el Primer Cierre, y se pagará dentro de los cinco (5) primeros días de cada semestre natural, y

(iii) Inversores admitidos con posterioridad a la Fecha de Cierre Inicial

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

El Fondo pagará a Bankinter Investment SGEIC, tan pronto como sea posible con posterioridad a la fecha de cada Cierre, el importe adicional de la Comisión de Asesoramiento calculada y adeudada con respecto a dicha fecha conforme a lo previsto anteriormente.

(e) Comisión de Depósito

Bankinter, como Entidad Depositaria, no percibirá del Fondo ninguna comisión de depósito (la **Comisión de Depósito**).

Además, el Proyecto origina otros honorarios que no satisfarán los Inversores del Fondo:

- (a) Honorarios del Prestador de Servicios de Gestión y Operación de los Activos ("**Honorarios por la Gestión y Operación de los Activos**"), que satisfarán las Sociedades Participadas directamente.
- (b) Honorarios de Bankinter Investment SGEIC por su apoyo al Prestador de Servicios de Gestión y Operación de los Activos en la prestación de determinados servicios relacionados con la búsqueda e intermediación en la adquisición de los terrenos y residencias para estudiantes, las tareas de apoyo institucional o el trato con proveedores (los "**Honorarios por los Servicios Auxiliares**"), que satisfará el Prestador de Servicios de Gestión y Operación de los Activos a Bankinter Investment SGEIC.

Tanto los Honorarios por la Gestión y Operación de los Activos como los Honorarios por los Servicios Auxiliares se recogen en el Artículo 10 del Reglamento de Gestión ("**Servicios Prestados a las Sociedades Participadas**").

#### **XVII. Modificación de comisiones**

De conformidad con lo previsto en el Artículo 34 del Reglamento ("**Modificaciones del Reglamento de Gestión**"), la Sociedad Gestora y Bankinter Investment SGEIC, se comprometen a no modificar al alza la Comisión de Gestión, la Comisión de Asesoramiento Estratégico, la Comisión de Comercialización, la Comisión de Depósito, los Honorarios por la Gestión y Operación de los Activos, los Honorarios por los Servicios Auxiliares ni el Carry, así como a no crear nuevas comisiones que deban ser soportadas por el Fondo salvo por lo previsto en el Artículo 9.6 del Reglamento ("**Otras comisiones o gastos**") y en el apartado XVIII (Otros gastos) siguiente.

#### **XVIII. Otros gastos**

Ni el Fondo ni sus Sociedades Participadas satisfarán otras comisiones o gastos a las Partes o a entidades que formen parte de cualquiera de sus respectivos Grupos salvo:

- (i) En caso de acuerdo expreso entre las Partes;
- (ii) Como consecuencia de la prestación real de un servicio al Fondo o sus Sociedades Participadas;
- (iii) En términos de mercado; y
- (iv) Valorados y validados por un tercero independiente o sometido a comparación de ofertas.

Se imputarán al Fondo todos los gastos de constitución e inscripción del mismo, así como todos los gastos incurridos durante la vida del mismo necesarios para el buen fin de su actividad, incluyendo, entre otros:

- (i) Los gastos de explotación corporativos del Fondo, incluyendo: auditoría, asesores legales o de otro tipo, gastos relacionados con el pago de tasas a la CNMV, valoraciones internas y/o externas, información y cumplimiento con entidades reguladoras y organización de las reuniones del Comité de Inversiones y del Comité de Supervisión.
- (ii) Los gastos de transacciones no soportados por Sociedades Participadas, incluyendo valoraciones independientes, en su caso (incluyendo asimismo los

relativos a operaciones que no llegaran a consumarse siempre y cuando hayan sido aprobados previamente por el Comité de Inversiones de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 8 del Reglamento).

- (iii) Otros contemplados en el Reglamento, en su caso, y cualquier otro que pudiera verse obligado a soportar en el futuro de conformidad con la normativa aplicable.

El Fondo no satisfará otras comisiones o gastos a la Sociedad Gestora, a Bankinter Investment SGEIC o a entidades que formen parte de cualquiera de sus respectivos Grupos.

Sin perjuicio de lo anterior, serán por cuenta de las Sociedades Participadas aquellos gastos propios de su actividad incluyendo, entre otros, los gastos de organización de sus respectivos consejos y juntas, así como los de remuneración de sus respectivos consejeros o administradores y, por supuesto, los Honorarios al Prestador de Servicios de Gestión y Operación de los Activos.

El IVA o cualquier otro impuesto indirecto que devenguen las comisiones y honorarios satisfechos por el Fondo o, en su caso, las SPVs, por la prestación por las Partes de los servicios previstos en el presente Folleto y en el Reglamento de Gestión será neutro para el Fondo o, en su caso para las SPVs. En consecuencia, cuando el IVA o los impuestos indirectos correspondientes a los servicios prestados por las Partes no sean deducibles para el Fondo o las SPVs, éstos deducirán del importe a pagar por los servicios recibidos el IVA o impuesto indirecto que resultare de aplicación.

## **CAPÍTULO IV. INFORMACIÓN AL INVERSOR**

### **XIX. Divulgación de información**

Bankinter S.A. pondrá a disposición de los Inversores, en su domicilio social (sito en Madrid, en el Paseo de la Castellana, 29), el presente Folleto y el Reglamento, así como el informe anual del Fondo, que previamente le habrá facilitado la Sociedad Gestora. Asimismo, Bankinter S.A. remitirá a los partícipes en los seis (6) primeros meses de cada ejercicio el mencionado informe anual que contendrá información acerca de:

- el porcentaje de los activos del Fondo que es objeto de medidas especiales motivadas por su iliquidez; y
- el perfil de riesgo efectivo del Fondo y los sistemas de gestión de riesgos utilizados por la Sociedad Gestora para gestionar tales riesgos.

Adicionalmente, la Sociedad Gestora comunicará a los Inversores el valor de los activos del Fondo con una frecuencia anual, así como siempre que se produzca un aumento o reducción del Fondo. También les comunicará, de manera inmediata:

- cualesquiera nuevas medidas para gestionar la liquidez del Fondo; y
- en el caso de que las medidas organizativas adoptadas para detectar, impedir, gestionar y controlar los conflictos de intereses no garanticen de forma suficiente y con razonable certeza la prevención de los riesgos en perjuicio de los Inversores afectados de tales conflictos, la Sociedad Gestora deberá revelarles claramente la naturaleza o el origen de los conflictos de intereses.

Asimismo, en cualquier momento los Inversores tienen derecho a solicitar y obtener información completa, veraz, precisa y permanente sobre el Fondo, el valor de las Participaciones, así como la posición del Inversor en el Fondo.

## **XX. Rentabilidad histórica**

Dada la reciente constitución del Fondo, esta información no está disponible.

## **CAPÍTULO V. 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.

---

**La Sociedad Gestora**

---

**El Depositario**

## **ANEXO – REGLAMENTO DE GESTIÓN DEL FONDO**

# VSTUDENT AULIS, FCR

## REGLAMENTO DE GESTIÓN

### CAPÍTULO I. DEFINICIONES

#### Artículo 1. Definiciones

Los términos definidos en el presente Reglamento de Gestión tendrán el significado que se les asigna en el Anexo 1.

### CAPÍTULO II. INFORMACIÓN GENERAL DEL FONDO

#### Artículo 2. Denominación y régimen jurídico

Se constituye un fondo de capital riesgo con la denominación "**VSTUDENT AULIS, FCR**" (el "**Fondo**"), que se registrará por lo previsto en el presente Reglamento de Gestión y, en defecto de disposiciones específicas, por lo previsto en 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, así como por cualesquiera disposiciones que desarrollen, modifiquen o sustituyan dicha ley en el futuro (conjuntamente, la "**LECR**").

#### Artículo 3. Objeto y duración del Fondo

El Fondo es un patrimonio gestionado y administrado por la Sociedad Gestora, cuyo objetivo principal consiste en la inversión en empresas propietarias o titulares de derechos de explotación económica de residencias de estudiantes universitarios o de activos afectos ininterrumpidamente al desarrollo y construcción de las mismas situadas en España y Portugal (el "**Proyecto**"), de conformidad con el Artículo 6 y con la política de inversión del fondo contenida en el presente Reglamento de Gestión (la "**Política de Inversión**") y respetando la normativa aplicable.

El Fondo se constituye con una duración de 7 años a contar desde el Primer Cierre, a menos que se disuelva anticipadamente, si bien la duración del Fondo podrá ser prorrogada más allá del séptimo aniversario del Primer Cierre por un periodo de hasta tres (3) años por decisión de Bankinter Investment, S.G.E.I.C., S.A.U. ("**Bankinter Investment SGEIC**"), a instancias de la Sociedad Gestora, si se justifica en interés de los Inversores. Para ello, no será necesario modificar el Reglamento de Gestión. Tales prórrogas serán notificadas sin dilación por parte de la Sociedad Gestora a la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("**CNMV**") y a los Inversores.

Se considerará que la actividad del Fondo comienza en la fecha en la que el mismo sea inscrito en el Registro de la CNMV. Desde este momento y durante toda la duración del Fondo, todos los activos que adquieran las empresas en las que invierta el Fondo estarán adscritos de manera ininterrumpida a la actividad económica consisten en la explotación de residencias de estudiantes universitarios.

#### Artículo 4. Socios y Partes del Proyecto

Los Socios del Proyecto (los "**Socios**") son Bankinter Investment SGEIC, sociedad con domicilio social en Madrid, en el Paseo de Eduardo Dato, número 18 y provista de número de identificación fiscal A-72811755 y Plenium Partners Asset Management, SGEIC, S.A., (la "**Sociedad Gestora**").

Las Partes del Proyecto son los Socios y Qurzon Real Estate, S.L. ("**Qurzon**"), con domicilio social en Madrid, en la calle Velázquez, número 41, planta 1ºB, y provista de número de identificación fiscal B-88055876 (las "**Partes**").

#### **Artículo 5. Promotores**

El Fondo está promovido por los Socios (en adelante, indistintamente, también denominados los "**Promotores**"). Originalmente, el Fondo fue también promovido por Valeo Groupe Europe Limited (anteriormente, denominado VSA Jersey Limited) ("**VGE**").

Con posterioridad a la fecha de constitución del Fondo, los titulares de las Participaciones de Clase B son los Promotores y Valeo Groupe Investment Student España, S.L. ("**Valeo Groupe Investment Student España**"), quien adquirió la Participación de Clase B de la que era titular VGE de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 29.

### **CAPÍTULO III. POLÍTICA DE INVERSIÓN**

#### **Artículo 6. Criterios y normas para la selección de inversiones**

La Sociedad Gestora, a través del Comité de Inversiones recogido en el Artículo 8 (el "**Comité de Inversiones**"), 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, que sean propietarias o titulares de derechos de explotación económica de los mismos (los "**Activos del Fondo**"), de conformidad con la Política de Inversión. Además, y no obstante lo previsto en cualquier otra disposición del presente Reglamento de Gestión, la gestión e inversión de los Activos del Fondo quedará siempre sujeta en todo caso a los límites y restricciones contenidos en la LECR y cualquier otra normativa aplicable.

La Política de Inversión del Fondo consistirá en los siguientes criterios y normas de inversión:

##### *6.1 Objetivo de inversión*

El principal objetivo de inversión del Fondo es crear 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 empresas con cometido especial ("**SPVs**" o "**Sociedades Participadas**", indistintamente) de naturaleza no inmobiliaria ni financiera, que operan en el negocio de residencias para estudiantes, que sean propietarias, directa o indirectamente, de las mismas, teniendo como objetivo de inversión principalmente aquellas inversiones que cumplan las siguientes características (las "**Inversiones Objetivo**"):

- a) Residencias de estudiantes universitarios y terrenos donde puedan desarrollarse las mismas;
- 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 y Portugal, principalmente cercanas a los campus universitarios o con una buena conexión mediante transporte público, privado u ofrecido por las propias universidades;
- e) Con un apalancamiento medio no superior al 65% del Valor Bruto de los Activos ("**VBA**") durante la vida de los Activos del Fondo;
- f) Que razonablemente permitan cumplir con los Objetivos de Rentabilidad del Fondo definidos en el presente Reglamento de Gestión.

El Fondo podrá llevar a cabo inversiones en empresas que operan en el negocio de residencias para universitarios, que sean propietarias o titulares de derechos de explotación del mismo, y que estén ubicadas en Europa, aun no cumpliendo alguna de las características anteriores si ello se aprobara con la decisión unánime del Comité de Inversiones.

## 6.2 *Objetivos de Rentabilidad*

El Fondo perseguirá los siguientes objetivos de rentabilidad ("**Objetivos de Rentabilidad del Fondo**") para los Inversores:

- i. una rentabilidad apalancada total del 9 %; y
- ii. distribuciones medias anuales de al menos un 6% sobre los fondos efectivamente desembolsados por los Inversores durante los 7 primeros años de inversión; previsiblemente estas distribuciones se producirán una vez transcurrido el primer año desde el inicio de explotación de las residencias.

## 6.3 *Periodo de Inversión*

Conforme a las disposiciones del presente Reglamento de Gestión, y salvo que este periodo sea ampliado, el Fondo tendrá un periodo de inversión de tres (3) años desde el Primer Cierre (prorrogable por dos (2) años más a solicitud de la Sociedad Gestora y previa autorización de Bankinter Investment SGEIC) (el "**Periodo de Inversión**"), teniendo en cuenta que una vez finalizado el mismo, el Fondo sólo podrá realizar después del Periodo de Inversión inversiones comprometidas con anterioridad a dicha fecha o inversiones adicionales en la cartera existente a esa fecha (con un límite máximo conjunto para estas últimas de un 15% de los Desembolsos Totales de los Inversores al Fondo).

Se entenderá que una inversión está comprometida a los efectos previstos en el presente Artículo cuando, en desarrollo y ejecución de la Política de Inversión, (i) se haya dispuesto de las contribuciones o inversiones de los Partícipes o los recursos del Fondo para hacer frente a obligaciones contraídas por éste, por el importe de las contribuciones o recursos dispuestos; (ii) se hayan contraído obligaciones con terceros, por el importe de las obligaciones contraídas; o (iii) se hayan aprobado ofertas vinculantes presentadas con el objeto de asegurar nuevos Proyectos o se hayan aprobado Inversiones Objetivo o de sus Sociedades Participadas o sus respectivos presupuestos por el Comité de Inversiones, por el importe de las ofertas vinculantes o las inversiones aprobadas o presupuestadas, respectivamente (las "**Inversiones Comprometidas**").

Los activos adquiridos por las Sociedades Participadas estarán afectos al negocio consistente en la explotación de las residencias de estudiantes universitarios desde el mismo momento de su adquisición. Dicha afección será ininterrumpida y se mantendrá durante el periodo en el que el Fondo sea titular de las Sociedades Participadas no pudiendo éstas alterar su uso, destino ni adscripción a los fines relacionados con la citada actividad económica mientras sean titulares de los activos más allá de los límites previstos en la LECR.

La Sociedad Gestora podrá declarar terminado el Periodo de Inversión una vez que el importe de las Inversiones Comprometidas alcance el de los recursos del Fondo aun cuando no haya transcurrido en su totalidad el periodo de tres años o la prórroga máxima de dos años señalada.

## 6.4 *Política de Inversión*

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

Las inversiones se realizarán únicamente en SPVs que operan en el negocio de residencias para estudiantes, que sean propietarias, directa o indirectamente, de los mismos.

(b) Límites geográficos

El Fondo invertirá principalmente en SPVs u otros activos en España y Portugal, si bien podrán estar ubicadas en otros países de Europa cuando tales inversiones sean aprobadas con la unanimidad del Comité de Inversiones.

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

Se invertirá en SPVs cuya actividad principal consista en la operación del negocio de residencias para estudiantes.

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

(i) Límites por sectores

El Fondo invertirá únicamente en empresas cuya actividad principal se desarrolle en el sector de las residencias de estudiantes.

(ii) Límites de diversificación

El Fondo respetará las limitaciones legales en materia de diversificación que en cada momento resulten de aplicación.

(iii) Límites temporales y vías de salida

Las desinversiones de las Sociedades Participadas se realizarán en el momento en el que la Sociedad Gestora, con el voto unánime 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, el Fondo 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.

## 6.5 *Activos Semilla*

El Fondo podrá invertir en Activos Semilla. Se entenderá por “**Activos Semilla**” aquellos activos propios del objeto del Fondo adquiridos por las Partes (u otras entidades de sus respectivos Grupos) con carácter previo a la constitución del Fondo para su transmisión al mismo.

La inversión en Activos Semilla se hará con el voto unánime del Comité de Inversiones.

Los Activos Semilla sólo podrán ser traspasados (aportados o vendidos) al Fondo hasta la fecha en que tenga lugar el Primer Cierre.

Los Activos Semilla serán traspasados al Fondo a un precio (o con una valoración) equivalente al coste de adquisición de los activos (incluyendo gastos e impuestos) y por cualquier fórmula jurídica admitida en Derecho (incluidas la compraventa y la aportación al Fondo por sus titulares). Desde el momento del traspaso de los Activos Semilla al Fondo quedarán éstos afectos de manera ininterrumpida y durante toda la vida del Fondo a la actividad consistente en la explotación de las respectivas residencias universitarias.

## 6.6 *Financiación ajena del Fondo*

El Fondo podrá financiarse con recursos ajenos siempre que el plazo fijado para la devolución del capital y los intereses sea igual o inferior a un año y siempre que se cumplan los criterios establecidos en la legislación vigente.

## 6.7 Información sobre los posibles riesgos en los que se pretende incurrir

Los principales riesgos asociados a la actividad del Fondo son los resumidos en la Sección XIV del Folleto del Fondo ("**Riesgos**").

## CAPÍTULO IV. GESTIÓN, ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN DEL FONDO

### Artículo 7. Sociedad Gestora

La Sociedad Gestora del Fondo es Plenium Partners Asset Management, SGEIC, S.A., Sociedad Gestora de Entidades de Inversión de Tipo Cerrado con domicilio social en Madrid, en el Paseo de la Castellana, 91, 11ª planta, provista de número de identificación fiscal A87041497. A todos los efectos pertinentes, se considerará en todo momento que el domicilio del Fondo es el de la Sociedad Gestora.

La gestión y administración del Fondo serán responsabilidad de la Sociedad Gestora que, de conformidad con la legislación aplicable, tendrá los más amplios poderes para representar al Fondo, y cualesquiera actos y contratos otorgados por la Sociedad Gestora con terceros en representación del Fondo no podrán ser impugnados, en ninguna circunstancia, por falta de poderes de administración y disposición.

Del mismo modo, sin que ello entrañe la propiedad sobre tales activos, las facultades de disposición y administración sobre los Activos del Fondo se atribuyen a la Sociedad Gestora, que podrá delegar sus funciones, con los requisitos establecidos a continuación, a menos que lo prohíba la normativa aplicable.

La Sociedad Gestora está participada al 100% por Plenium Partners S.L. ("**Plenium**"), sociedad con domicilio social en Madrid, en el Paseo de la Castellana, 91, 11ª planta y provista de número de identificación fiscal B-85116671. Cualquier Cambio de Control en Plenium o la Sociedad Gestora (tal y como éste se define con posterioridad) durante la vida del Fondo requerirá el consentimiento previo de Bankinter Investment SGEIC.

A estos efectos, se entenderá por "**Cambio de Control en Plenium o la Sociedad Gestora**" la obtención, directa o indirectamente, por parte de un tercero distinto de los Socios de Plenium, de sociedades pertenecientes al Grupo de Plenium (entendido "**Grupo**" en el sentido en que dicho término se define en el artículo 42 del Código de Comercio) o de empleados de las anteriores, del control de Plenium o la Sociedad Gestora (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).

A los efectos de este Reglamento de Gestión, se entenderá por "**Cambio de Control Involuntario en Plenium o la Sociedad Gestora**" aquellas situaciones de Cambio de Control en Plenium o la Sociedad Gestora derivadas de transmisiones forzosas o mortis causa. En estos casos, no se requerirá el consentimiento previo de Bankinter Investment SGEIC.

Plenium se asegurará y será responsable de que la Sociedad Gestora cuente con los recursos adecuados en cada momento para la gestión e inversión del Fondo.

Durante la vida del Fondo, la delegación o subcontratación con carácter permanente de funciones relevantes para el proceso de inversión (incluidas en todo caso las relativas a la búsqueda, análisis y selección de oportunidades de inversión) por parte de la Sociedad Gestora, así como cualquier acuerdo de reparto con terceros de comisiones percibidas del Fondo, requerirá el consentimiento de Bankinter Investment SGEIC. Esta autorización no será necesaria siempre que la delegación o subcontratación se haga a favor de entidades pertenecientes al Grupo de Plenium, o sea sobre actividades no esenciales (como, por ejemplo, contabilidad o gestión financiera), o haya sido ya

incluida en la solicitud de autorización de la Sociedad Gestora o se trate de la contratación de cualquiera de las firmas denominadas "Big Four" a los efectos de valoración externa de las inversiones.

## **Artículo 8. Comité de Inversiones**

Las decisiones diarias en relación con el Fondo, incluidas las de inversión, se tomarán por la Sociedad Gestora.

No obstante, las decisiones relacionadas con las materias descritas en el artículo 8.2 deberán ser tomadas a través de un Comité de Inversiones para el Fondo.

### *8.1 Composición*

El Comité de Inversiones estará compuesto por cinco (5) miembros, tres (3) nombrados por la Sociedad Gestora, que serán parte de su personal interno (ya sean administradores o empleados), y dos (2) por Bankinter Investment SGEIC.

La Sociedad Gestora y Bankinter Investment SGEIC tendrán derecho a sustituir en cualquier momento a los miembros designados por cada uno de ellos.

### *8.2 Decisiones a tomar con el visto bueno del Comité de Inversiones*

Las decisiones en torno a las siguientes materias se adoptarán por la Sociedad Gestora, si bien requerirán la aprobación por unanimidad de todos los miembros del Comité de Inversiones (las "**Materias Reservadas**"):

- (i) La aprobación de las ofertas vinculantes que se presenten con el objeto de asegurar nuevos Proyectos.
- (ii) La aprobación de los gastos de Due Diligence para el análisis de oportunidades.
- (iii) La aprobación de inversiones del Fondo o de sus Sociedades Participadas.
- (iv) La aprobación de los contratos de construcción llave en mano que afecten a los activos en los que inviertan las SPVs.
- (v) La aprobación de la cesión de Activos Semilla, de acuerdo con el artículo 6.5 del presente Reglamento de Gestión.
- (vi) La aprobación de las desinversiones (totales o parciales, incluyendo la transmisión de activos individuales) del Fondo o de sus Sociedades Participadas.
- (vii) La realización de operaciones encaminadas a la liquidación total o parcial del Fondo.
- (viii) La salida a Bolsa del Fondo o de cualquiera de sus Sociedades Participadas ("**OPV**").
- (ix) La asunción, reembolso anticipado o extraordinario o refinanciación de cualquier tipo de deuda.

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

La adopción de cualquier acuerdo relativo a las Materias Reservadas que conlleve la adquisición de activos de cualquier naturaleza conllevará la afección de manera ininterrumpida de los correspondientes activos a la actividad económica consistente en la explotación de las respectivas residencias de estudiantes universitarios.

Una vez adoptados por el Comité de Inversiones los acuerdos relativos a las Materias Reservadas que versen sobre solares, estén en construcción o no, u otros activos que no sean edificaciones aptas para ser explotadas inmediatamente como residencias universitarias, la Sociedad Gestora estará obligada a promover y adoptar las medidas necesarias para obtener las licencias de edificación y explotación así como celebrar los contratos relativos al proyecto de construcción y la construcción de las edificaciones y cuantos trámites, negociaciones y acuerdos sean necesarios para la conclusión de la edificación de las residencias y su inmediata puesta en explotación.

### *8.3 Convocatoria*

El Comité de Inversiones se convocará por la Sociedad Gestora, bien por propia iniciativa, bien a solicitud de Bankinter Investment SGEIC.

### *8.4 Quorum*

No se considerará que el Comité de Inversiones está válidamente constituido para tratar sobre las materias enumeradas en el Artículo 8.2 si no estuvieran presentes (o debidamente representados) todos los miembros del Comité de Inversiones.

A estos efectos, los miembros del Comité de Inversiones podrán asistir a las reuniones físicamente, por teléfono y por videoconferencia.

Los miembros que no puedan asistir con causa justificada a las reuniones del Comité de Inversiones delegarán su voto en otros miembros del Comité.

La Sociedad Gestora se obliga a no llevar a cabo ninguna actuación en relación con el Fondo que requiera la unanimidad en el Comité de Inversiones sin recabar previamente el visto bueno del mencionado Comité con el voto favorable de todos sus miembros.

No obstante cuanto antecede, se considerará válidamente constituido el Comité de Inversiones cuando, habiendo sido debidamente convocado y notificada la convocatoria a todos sus miembros, alguno o algunos no asistieran ni delegaran su voto en la forma prevista, siempre que estuvieran presentes (o debidamente representados) la mitad de sus miembros, incluidos en todo caso los designados por Bankinter Investment SGEIC.

### *8.5 Excepciones*

Es intención de las Partes apoyar, a través del Comité de Inversiones, todas aquellas decisiones sobre las Materias Reservadas que sean favorables a los Inversores.

En este sentido, la Sociedad Gestora y Bankinter Investment SGEIC se comprometen (a través de sus representantes en el Comité de Inversiones) a actuar objetiva y prudentemente en el momento de votar a favor o en contra o de declinar su voto en relación con una decisión que afecte a las Materias Reservadas y, en su caso, a aportar las razones y justificaciones objetivas en los casos de voto en contra o de declinación de voto respecto de las propuestas que se sometan al Comité de Inversiones.

Bankinter Investment SGEIC, en su caso, tiene derecho a exigir a la Sociedad Gestora la entrega de las citadas razones objetivas, prudentes y justificativas.

A modo ejemplificativo, se entenderán por razones objetivas, prudentes y justificativas todas aquellas que promuevan la gestión adecuada del riesgo, las que estén en línea con el presente Reglamento del Fondo, con la Política de Inversiones y con la normativa aplicable, las que persigan los intereses de los Inversores y/o Partícipes o aquellas que especifiquen que no se cumplen los requisitos para ser consideradas Inversiones Objetivo.

## **Artículo 9. Junta de Partícipes**

### *9.1 Constitución y competencia exclusiva*

La Junta de Partícipes se constituye a los solos efectos de resolver los conflictos de interés que pudieran derivarse de la transmisión de Sociedades Participadas por el Fondo a otros vehículos de inversión promovidos, gestionados o asesorados por la Sociedad Gestora o por sociedades de su Grupo. La Junta de Partícipes tendrá como competencia exclusiva la adopción de acuerdos relativos a la aprobación o denegación de dichas operaciones de transmisión cuando concurra el referido conflicto de interés.

### *9.2 Naturaleza vinculante de los acuerdos*

Todos los Partícipes, incluidos los Partícipes disidentes y cualquier Partícipe que no hubiera tomado parte en la Junta de Partícipes, quedarán obligados por los acuerdos adoptados por la Junta de Partícipes respecto de las propuestas y resoluciones que, a tenor del presente Reglamento, deban someterse obligatoriamente a su criterio o votación.

### *9.3 Convocatoria*

La Junta de Partícipes se celebrará cuando la convoque la Sociedad Gestora a través de Bankinter, S.A.

La Sociedad Gestora a través de Bankinter, S.A. convocará la Junta de Partícipes con una antelación mínima de quince (15) días naturales antes de la fecha en que haya de celebrarse. No obstante, cuando concurra cualquier circunstancia de urgente necesidad, la convocatoria podrá realizarse con cinco (5) días naturales de antelación.

Se convocará la Junta de Partícipes por cualquier procedimiento de comunicación individual escrita, que asegure la recepción del anuncio por todos los partícipes en el domicilio designado al efecto o en el que conste en la documentación de la Sociedad Gestora, el depositario o el comercializador o por medios telemáticos en la dirección de correo electrónico que conste en la documentación puesta a disposición de la Sociedad Gestora o del Depositario o por cualquier otro medio escrito de comunicación individual y escrita o telemático que garantice la recepción de la notificación por parte de los Partícipes.

En la convocatoria deberá indicarse el lugar, día y hora de la reunión, el orden del día de los asuntos a tratar y la forma en que se celebrará la reunión, que podrá ser presencialmente o mediante videoconferencia o por cualquier medio telemático, que garantice debidamente la identidad del sujeto. Asimismo, junto con la convocatoria se remitirá a los Partícipes la documentación informativa sobre los puntos del orden del día, a los efectos de que los Partícipes puedan formarse un juicio fundado sobre los acuerdos a adoptar.

.

### *9.4. Asistencia*

Todos los Partícipes podrán asistir a las sesiones de la Junta de Partícipes. Será posible, cuando así se prevea en la convocatoria, la asistencia en la Junta de Partícipes por medios telemáticos, incluyendo la videoconferencia, siempre que se garantice la identidad de los asistentes y su legitimación y la de sus representantes y la participación efectiva de los asistentes a la reunión.

### *9.5. Representación*

Los Partícipes podrán estar representados en la Junta de Partícipes por un tercero, sin necesidad de que el representante sea un Partícipe. Los poderes de representación se otorgarán por escrito, deberán ser remitidos por correo electrónico a la Sociedad Gestora y podrán ser revocados en todo momento. La asistencia personal del otorgante del poder tendrá por efecto la revocación del poder de representación.

### *9.6. Derecho de voto*

Cada Partícipe tendrá derecho a un (1) voto en la Junta de Partícipes por cada euro que tenga comprometido en el Fondo en virtud de su correspondiente Compromiso de Inversión.

No podrán ejercer el derecho de voto los Partícipes que se encuentren en situaciones de conflictos de interés respecto de los asuntos que se someten a votación ni los Partícipes en Mora.

Los Partícipes podrán emitir su voto a distancia sobre las propuestas contenidas en el orden del día de la convocatoria remitiendo, antes de su celebración, por medios físicos o telemáticos, un escrito conteniendo su voto con indicación expresa de si votan a favor o en contra de los acuerdos específicos propuestos por la Sociedad Gestora. En caso de no ejercer el voto a distancia sobre alguno o algunos de los puntos del orden del día, se entenderá que se abstiene en relación con dichos puntos.

Se considerará que los Inversores que votan por escrito asisten a la reunión representados por la Sociedad Gestora que, en todo caso, deberá votar en representación del Inversor estrictamente de conformidad con el voto escrito emitido por el Inversor.

### *9.7. Válida constitución (quórum)*

La Junta de Partícipes quedará válidamente constituida cuando concurran a la reunión, presentes o representados, Partícipes con derecho a voto que representen conjuntamente más del cincuenta (50) por ciento del Patrimonio Comprometido del Fondo..

### *9.8. Lugar de celebración y composición de la mesa*

Las sesiones de la Junta de Partícipes se celebrarán en el lugar que decida la Sociedad Gestora y que conste en la notificación de convocatoria. Si la convocatoria no indicara el lugar de celebración, se entenderá que el lugar de celebración es el domicilio social de la Sociedad Gestora.

La Junta de Partícipes podrá celebrarse, a elección de la Sociedad gestora, de forma física, exclusivamente telemática o híbrida (es decir, que al mismo tiempo haya presencia física y asistencia telemática).

Serán válidos los acuerdos de la Junta de Partícipes celebrada por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple, siempre que se disponga de los medios necesarios para ello y el Secretario de la reunión proceda a reconocer a los participantes, lo cual deberá expresarse en el acta. En tal caso, la sesión de la Junta de Partícipes se considerará única y celebrada en el lugar del domicilio social de la Sociedad Gestora.

La función de Presidente y Secretario de la Junta de Partícipes será desempeñada por las personas que designe a tal efecto la Sociedad Gestora.

Solamente podrán someterse a deliberación y voto los puntos incluidos en el orden del día. El Presidente moderará los debates, otorgará la palabra y determinará la duración de cada una de las sucesivas intervenciones.

### 9.9. Régimen de mayorías

Los acuerdos en el seno de la Junta de Partícipes se adoptarán por mayoría reforzada, entendida como tal el voto favorable de Partícipes que representen, al menos, setenta (70) por ciento del Patrimonio Comprometido del Fondo presente o debidamente representado en la sesión de la Junta de Partícipes celebrada.

### 9.10. Derechos de los Partícipes

Los Partícipes tendrán los siguientes derechos en relación con la Junta de Partícipes:

- a) Derecho de asistencia: Todos los Partícipes podrán asistir a las sesiones de la Junta de Partícipes conforme a lo establecido en el apartado 4 del presente Artículo.
- b) Derecho de representación: Los Partícipes podrán estar representados en la Junta de Partícipes conforme a lo establecido en el apartado 5 del presente Artículo.
- c) Derecho de voto: Los Partícipes tendrán derecho de voto en la Junta de Partícipes conforme a lo establecido en el apartado 7 del presente Artículo.
- d) Derecho a recibir documentación informativa: Los Partícipes tendrán derecho a recibir, junto con la convocatoria, la documentación informativa completa relativa a los puntos del orden del día, a fin de poder formarse un juicio fundado sobre los acuerdos a adoptar.
- e) Derecho a recibir el acta: Los Partícipes tendrán derecho a recibir copia del acta de la Junta de Partícipes conforme al apartado 11 del presente Artículo.

### 9.11. Actas

Todos los acuerdos adoptados en la Junta de Partícipes se harán constar en acta, que la Sociedad Gestora conservará en un libro mantenido al efecto. Las actas serán enviadas por el Secretario de la Junta de Partícipes a los Partícipes a efectos informativos, dentro del plazo de los diez (10) días naturales siguientes a la celebración de la Junta de Partícipes.

## Artículo 10. Comisiones y gastos del Fondo

### 10.1 Comisión de Gestión

#### 10.1.1 Importe

Como contraprestación por la prestación al Fondo de los servicios de gestión y administración, la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir una comisión de gestión del Fondo equivalente al 0,8% anual de los Desembolsos Totales menos las Desinversiones a Coste de Adquisición (la “**Comisión de Gestión**”).

A estos efectos se entenderá por:

- a) “**Desembolsos Totales**”, el importe total de los desembolsos efectivamente realizados y de los comprometidos pendientes de desembolso por los Inversores hasta la finalización del semestre anterior al de devengo de la Comisión de Gestión correspondiente;

- b) “**Desinversiones a Coste de Adquisición**”, el coste de adquisición agregado para el Fondo (incluyendo precio, gastos e impuestos satisfechos para la adquisición del activo correspondiente) de los activos desinvertidos hasta la finalización del semestre anterior al de devengo de la Comisión de Gestión correspondiente.

#### *10.1.2 Devengo y pago*

La Comisión de Gestión se devengará con carácter semestral, por semestres anticipados a contar desde el Primer Cierre, y se pagará dentro de los cinco (5) primeros días de cada semestre natural.

#### *10.1.3 Inversores admitidos con posterioridad al Primer Cierre*

Con motivo de cualquier Cierre posterior al Primer Cierre que tenga lugar durante el Periodo de Comercialización Ordinario (tal y como estos términos se definen en el Artículo 31.2.1 siguiente), la Comisión de Gestión será recalculada por la Sociedad Gestora como si todos los Inversores admitidos durante el Periodo de Comercialización Ordinario (los “**Inversores Adicionales**”) hubieran sido admitidos en el Primer Cierre, teniendo en cuenta a los efectos del cálculo de los Desembolsos Totales el importe de todos los desembolsos realizados durante el Periodo de Comercialización Ordinario.

El Fondo 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.

### **10.2 Comisión de Asesoramiento Estratégico**

#### *10.2.1 Importe*

La Sociedad Gestora, en atención al asesoramiento realizado en el seno del Comité de Inversiones, recibirá una comisión equivalente al 0,05% anual de los Desembolsos Totales menos las Desinversiones a Coste de Adquisición (la “**Comisión de Asesoramiento Estratégico**”).

#### *10.2.2 Devengo y pago*

La Comisión de Asesoramiento Estratégico se devengará con carácter semestral, por semestres anticipados a contar desde el Primer Cierre, y se pagará dentro de los cinco (5) primeros días de cada semestre natural.

#### *10.2.3 Inversores admitidos con posterioridad al Primer Cierre*

Con motivo de cualquier Cierre posterior al Primer Cierre que tenga lugar durante el Periodo de Comercialización Ordinario (tal y como estos términos se definen en el Artículo 31.2.1 siguiente), la Comisión de Asesoramiento Estratégico será recalculada por la Sociedad Gestora como si todos los Inversores Adicionales hubieran sido admitidos en el Primer Cierre, teniendo en cuenta a los efectos del cálculo de los Desembolsos Totales el importe de todos los desembolsos realizados durante el Periodo de Comercialización Ordinario.

El Fondo 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 Asesoramiento Estratégico calculada y adeudada con respecto a dicha fecha conforme a lo previsto anteriormente.

### **10.3 Comisión de Comercialización**

#### *10.3.1 Importe*

Bankinter, S.A., por su función de comercializador, tendrá derecho a percibir del Fondo una comisión de comercialización (la “**Comisión de Comercialización**”). La Comisión de

Comercialización a la que tendrá derecho Bankinter, S.A. será percibida por Bankinter Investment SGEIC, entidad íntegramente participada por Bankinter, S.A., titular indirecto del 100% del capital social. En todo caso, Bankinter Investment SGEIC repercutirá a Bankinter, S.A., en su condición de Comercializador, la Comisión de Comercialización acordada entre las partes por dicho servicio.

La Comisión de Comercialización será un importe equivalente al 1% que se aplicará sobre los Desembolsos Totales según se vayan desembolsando.

#### *10.3.2 Devengo y pago*

La Comisión de Comercialización será satisfecha por el Fondo a Bankinter Investment SGEIC dentro de los tres (3) días naturales siguientes a la fecha de los desembolsos efectivos de los fondos.

#### *10.3.3 Inversores admitidos con posterioridad a la Fecha de Cierre Inicial*

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

El Fondo pagará a Bankinter Investment SGEIC, tan pronto como sea posible con posterioridad a la fecha de cada Cierre, el importe adicional de la Comisión de Comercialización calculada y adeudada con respecto a dicha fecha conforme a lo previsto anteriormente.

### **10.4. Comisión de Asesoramiento**

#### *10.4.1. Importe*

Bankinter Investment SGEIC, como contraprestación por (i) los servicios prestados previamente por Bankinter, S.A. referidos al asesoramiento, estructuración y apoyo en la preparación de la documentación jurídica, financiera y comercial referente a la constitución del Fondo, y (ii) el asesoramiento y apoyo a través de su participación en los órganos de gobierno interno del Fondo ejerciendo las funciones de asesoramiento y de supervisión, percibirá del Fondo una comisión de asesoramiento (la **Comisión de Asesoramiento**) equivalente al 1,15% anual sobre los Desembolsos Totales menos las Desinversiones a Coste de Adquisición

#### *10.4.2. Devengo y pago*

La Comisión de Asesoramiento se devengará con carácter semestral, por semestres anticipados a contar desde el Primer Cierre, y se pagará dentro de los cinco (5) primeros días de cada semestre natural, y

#### *10.4.3 Inversores admitidos con posterioridad a la Fecha de Cierre Inicial*

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

El Fondo pagará a Bankinter Investment SGEIC, tan pronto como sea posible con posterioridad a la fecha de cada Cierre, el importe adicional de la Comisión de Asesoramiento calculada y adeudada con respecto a dicha fecha conforme a lo previsto anteriormente.

### **10.5 Comisión de Depósito**

Bankinter, como Entidad Depositaria, no percibirá del Fondo ninguna comisión de depósito (la "**Comisión de Depósito**").

### **10.6 Otras comisiones o gastos**

Ni el Fondo ni sus Sociedades Participadas satisfarán otras comisiones o gastos a las Partes o a entidades que formen parte de cualquiera de sus respectivos Grupos salvo:

- (i) En caso de acuerdo expreso entre las Partes;
- (ii) Como consecuencia de la prestación real de un servicio al Fondo o sus Sociedades Participadas;
- (iii) En términos de mercado; y
- (iv) Valorados y validados por un tercero independiente o sometido a comparación de ofertas.

## **10.6 Imputación de comisiones**

El IVA o cualquier otro impuesto indirecto que devenguen las comisiones y honorarios satisfechos por el Fondo o, en su caso, las SPVs, por la prestación por las Partes de los servicios previstos en el presente Reglamento será neutro para el Fondo o, en su caso para las SPVs. En consecuencia, cuando el IVA o los impuestos indirectos correspondientes a los servicios prestados por las Partes no sean deducibles para el Fondo o las SPVs, éstos deducirán del importe a pagar por los servicios recibidos el IVA o impuesto indirecto que resultare de aplicación.

### *10.6.1 Hasta la constitución del Fondo*

Si no se constituyera el Fondo o no tuviere lugar el Primer Cierre, los gastos incurridos por las Partes en relación con el Proyecto serán satisfechos por los Titulares del Carry en proporción al porcentaje de participación establecido en Artículo 23.2. Dichos gastos deberán figurar en el presupuesto elaborado y acordado por los Socios.

Si el Fondo se constituyera y tuviera lugar el Primer Cierre, los gastos incurridos hasta la constitución del Fondo a que hace referencia el párrafo anterior serán satisfechos por el Fondo.

### *10.6.2 A partir de la constitución del Fondo*

Desde la constitución del Fondo, serán por cuenta del Fondo los siguientes gastos:

- (i) Los gastos de explotación corporativos del Fondo, incluyendo: auditoría, asesores legales o de otro tipo, gastos relacionados con el pago de tasas a la CNMV, valoraciones internas y externas, información y cumplimiento con entidades reguladoras y organización de las reuniones del Comité de Inversiones y del Comité de Supervisión.
- (ii) Los gastos de transacciones no soportados por Sociedades Participadas (incluyendo asimismo los relativos a operaciones que no llegaron a consumarse, siempre y cuando hayan sido aprobadas previamente por el Comité de Inversiones de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 8).
- (iii) Otros contemplados en el presente Reglamento de Gestión, en su caso, y cualquier otro que pudiera verse obligado a soportar en el futuro de conformidad con la normativa aplicable.

Los gastos anteriores serán por cuenta del Fondo conforme al presupuesto anual aprobado por las Partes.

Serán por cuenta de la Sociedad Gestora y de las demás Partes todos los gastos relativos a sus actividades en relación con el Fondo.

## **Artículo 11. Servicios prestados a Sociedades Participadas**

### *11.1 Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos*

Qurzon será el prestador de los servicios previstos en el presente artículo a las Sociedades Participadas y residencias de estudiantes (el "**Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos**").

No obstante lo anterior, Qurzon se reserva el derecho a ser sustituida en cualquier momento por cualquier otra entidad del Grupo de Plenium o controlada de otro modo por los Socios de Plenium. En caso de sustitución de Qurzon como Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos, las referencias en el presente Reglamento y en el Folleto del Fondo a Qurzon y al Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos se entenderán hechas a la entidad que la sustituya.

#### 11.2 Delegación o subcontratación

Durante la vida del Fondo, 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 Bankinter Investment SGEIC y de la Sociedad Gestora.

#### 11.3 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 análisis de ofertas para la adquisición de los terrenos, de gestión de los mismos hasta la terminación de las residencias de estudiantes y de gestión operativa, comercialización y asesoramiento 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 (valoración, análisis de riesgos, etc.), estratégico, administrativo, financiero, industrial (apoyo administrativo, legal, fiscal, financiero, contable, contractual, marketing, etc.) y cualquier otro necesario para que el Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos cumpla con sus obligaciones.

#### 11.4 Honorarios del Prestador de los Servicios por la Gestión y Operación de los Activos

##### 11.4.1 Honorarios 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 Artículo 11.3, percibirá unos honorarios ("**Honorarios por la Gestión y Operación de los Activos**") equivalentes a un porcentaje anual sobre el Coste Bruto de Desarrollo ("**CBD**") invertido por el Fondo de acuerdo con la siguiente tabla:

Año	CBD Anual (%) para VML or su filial en España
1	1,54%
2	1,54%
3	0,93%
4	0,93%
5	0,93%
6	0,93%
7	0,93%

El CBD se calculará como la inversión bruta total (incluida deuda y capital) que se hubiere comprometido en cada Proyecto y que hubiere sido aprobada por el Comité de Inversiones una vez que cada uno de los terrenos donde se desarrollarán y construirán cada una de las residencias o los derechos de explotación sobre los mismos hayan sido adquiridos ("**CBD Inicial**").

#### *11.4.2 Devengo y pago*

Los Honorarios por la Gestión y Operación de los Activos se devengarán con carácter semestral, por semestres anticipados, según el importe total comprometido y a comprometer de CBD Inicial en cada periodo de un año a partir del Primer Cierre.

Los Honorarios por la Gestión y Operación de los Activos se pagarán por las Sociedades Participadas dentro de los cinco (5) primeros días de cada semestre, según el importe total comprometido al principio de cada período.

Una vez que se adquiera el terreno donde se desarrollará y construirá cada residencia, la SPV correspondiente satisfará los Honorarios por la Gestión y Operación de los Activos devengados (y no satisfechos) hasta la firma del contrato de compraventa del terreno.

#### *11.4.3 El Ajuste al CBD Inicial*

El CBD final se calculará dentro de los seis (6) meses siguientes a la finalización de cada Proyecto ("**CBD Final**").

En este sentido, durante los años de la fase operacional del Proyecto, se realizarán ajustes sobre los costes futuros para que los Honorarios por la Gestión y Operación de los Activos estén en línea con el CBD Final (el "**Ajuste al CBD Inicial**").

El Ajuste al CBD Inicial se realizará en el primer año de la fase operacional del Proyecto, salvo acuerdo de Bankinter Investment SGEIC y la Sociedad Gestora.

#### *11.5 Servicios auxiliares de apoyo al Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos*

Bankinter Investment SGEIC apoyará al Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos en la prestación de determinados servicios relacionados con la búsqueda e intermediación en la adquisición de los terrenos y residencias de estudiantes, las relaciones institucionales pertinentes, las relaciones con potenciales proveedores y cualesquiera otras gestiones de similar naturaleza, para lo cual, entre otros, utilizará sus redes, reunirá información al respecto, la analizará y filtrará y apoyará al Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos en su tarea de tratar con los Ayuntamientos, con las Universidades, y con cualesquiera otros organismos que sean precisos.

Bankinter Investment SGEIC percibirá del Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos como contraprestación por los servicios auxiliares previstos en el presente apartado unos honorarios equivalentes al 17% de los Honorarios por la Gestión y Operación de los Activos obtenidos por el Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos (los "**Honorarios por los Servicios Auxiliares**").

#### *11.6 Cambio de Control en el Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos*

Cualquier Cambio de Control en el Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos (tal y como éste se define con posterioridad) durante la vida del Fondo requerirá el consentimiento previo de Bankinter Investment SGEIC.

A estos efectos, se entenderá por "**Cambio de Control en el Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos**" la obtención, directa o indirectamente, por parte de un tercero distinto de los Socios de Plenium, de sociedades pertenecientes al Grupo de Plenium o de empleados de las anteriores, del control del Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos (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).

A los efectos de este Reglamento de Gestión, se entenderá por “**Cambio de Control Involuntario en el Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos**” aquellas situaciones de Cambio de Control en el Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos derivadas de transmisiones forzosas o mortis causa. En estos casos, no se requerirá el consentimiento previo de Bankinter Investment SGEIC.

## **Artículo 12. Comercialización**

Dado que se trata de un Proyecto para Bankinter, S.A. y sus clientes, la comercialización del Fondo se llevará a cabo en exclusiva por Bankinter, S.A., o por la propia Sociedad Gestora a petición de Bankinter Investment SGEIC, en España y Portugal. En caso de que Bankinter Investment SGEIC lo estime oportuno, podrá comercializarse en cualesquiera otros países de la Unión Europea (siempre de conformidad con la normativa aplicable), principalmente para sus clientes minoristas e institucionales.

No obstante lo anterior, todas las Partes trabajarán de forma conjunta en la comercialización del Fondo. En concreto, la Sociedad Gestora y el Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos colaborarán con Bankinter Investment SGEIC (o con la Sociedad Gestora) cuando sean razonablemente requeridos para ello en relación con la comercialización del Fondo, de tal forma que, entre otras tareas de colaboración, asistirán a reuniones con potenciales inversores y prepararán documentación relativa al Fondo. El Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos no está ni estará autorizado para actuar como comercializador del Fondo.

Las Partes serán responsables de toda aquella información que suministren a Bankinter Investment SGEIC (o a la Sociedad Gestora) en relación con la comercialización del Fondo.

Bankinter Investment SGEIC tendrá la facultad de aceptar o rechazar los posibles inversores en el Fondo y proponer la lista definitiva de los mismos a la Sociedad Gestora.

La Sociedad Gestora sólo podrá denegar la inversión en el Fondo a los clientes propuestos por Bankinter Investment SGEIC si los mismos no cumplieran cualquier normativa que resulte de aplicación y/o este Reglamento de Gestión.

## **Artículo 13. Depositario**

Bankinter, S.A., o una compañía de su Grupo autorizada, será la Entidad Depositaria del Fondo (el “**Depositario**”), con las funciones legalmente exigibles.

El Depositario y la Gestora han suscrito un contrato por el que se nombra al Depositario como depositario del Fondo.

## **Artículo 14 Los Órganos de Administración de las Sociedades Participadas**

Los Promotores decidirán, de mutuo acuerdo, si la fórmula más eficiente para la ejecución del Proyecto es a través de una SPV o más SPVs propietarias o titulares de los derechos de explotación de las residencias de estudiantes.

El Órgano de Administración de cada SPV, en su caso, tomará la forma de consejo de administración o de administradores mancomunados, y sus miembros serán nombrados en cualquier caso a propuesta de la Sociedad Gestora.

## **Artículo 15 El Comité de Supervisión del Proyecto**

### *15.1 Creación*

Se creará por los Promotores un comité de supervisión que tendrá como función primordial reforzar el desarrollo adecuado del Proyecto (el "**Comité de Supervisión**").

#### *15.2 Funciones (lista abierta)*

Entre otros, el Comité de Supervisión se encargará de la supervisión del Proyecto, del análisis de rentabilidades y resultados, de la puesta en práctica de planes de contingencia cuando fueren necesarios, del asesoramiento en la resolución o subsanación de cualquier conflicto dentro del Comité de Inversiones con carácter previo a la adopción de otras medidas y de cualquier otra función supervisora a tener en consideración, sin perjuicio de las competencias legal y contractualmente atribuidas a las Partes y de las facultades otorgadas a la Junta de Partícipes en virtud del artículo 9 del Reglamento.

#### *15.3 Composición*

El Comité de Supervisión estará compuesto de cinco (5) miembros, tres (3) nombrados por la Sociedad Gestora y dos (2) por Bankinter Investment SGEIC.

Los miembros nombrados por Bankinter Investment SGEIC no podrán ser miembros del Comité de Inversiones.

#### *15.4 Funcionamiento, quórum y asistencia*

El Comité de Supervisión se reunirá, ordinariamente, de forma cuatrimestral y, extraordinariamente, cuando fuere preciso.

El Comité de Supervisión no tendrá quórum suficiente si no están presentes o adecuadamente representados todos sus miembros.

Los miembros que no puedan asistir por causa justificada a las reuniones delegarán su voto en otros miembros del Comité de Inversiones.

Los miembros del Comité de Supervisión podrán asistir a las reuniones de forma presencial, por teléfono o por videoconferencia.

## **CAPÍTULO V. PROTECCIÓN DEL INVERSOR**

### **Artículo 16. Exclusividad**

#### *16.1 Exclusividad hasta la finalización del Periodo de Inversión*

Hasta la finalización del Periodo de Inversión (o cuando éste haya sido declarado finalizado por la Sociedad Gestora por cumplirse lo dispuesto en el Artículo 6.3), la Sociedad Gestora, Plenium, los Socios de Plenium y Bankinter Investment SGEIC se comprometen, en relación con las oportunidades de inversión localizadas en España y Portugal y que formen parte de los objetivos de inversión del Fondo de conformidad con los Artículos 3 y 6.1 de este Reglamento de Gestión, a (i) no participar de ningún modo, ni directa ni indirectamente a través de cualquier sociedad de sus respectivos Grupos, en la constitución, promoción y comercialización de otras instituciones de inversión colectiva ("IIC"), entidades de capital riesgo ("ECR"), otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado ("EICC") o sociedades cotizadas con un objetivo de inversión análogo al del Fondo que se pretendan comercializar a inversores institucionales, no institucionales o clientes minoristas (un "**Fondo Sucesor**"); (ii) canalizar a través del Fondo las citadas oportunidades de inversión; y (iii) no invertir ni asesorar (ni directamente ni a través de cualquier sociedad de su Grupo) en relación con esas oportunidades de inversión.

#### *16.2 Exclusividad en caso de no lanzamiento del Fondo Sucesor*

Desde que el período de exclusividad previsto en el apartado 16.1 anterior haya finalizado y hasta la liquidación del Fondo, Plenium deberá canalizar primero a través del Fondo cualquier oportunidad en España y Portugal que sea objetivo de inversión del mismo de conformidad con los Artículos 3 y 6.1, si bien ello estará sujeto a que el Fondo tenga capacidad para ejecutarla. No obstante, si dicha oportunidad fuese rechazada, podrán llevar a cabo tal inversión al margen del Fondo.

#### *16.3 Otras obligaciones desde que finalice el período de exclusividad y hasta la liquidación del Fondo*

Desde que el período de exclusividad previsto en el apartado 16.1 anterior haya finalizado hasta la liquidación del Fondo:

- Bankinter Investment SGEIC tendrá un derecho preferente de participación como promotor y comercializador exclusivo en la constitución de los Fondos Sucesores dirigidos a clientes institucionales, no institucionales y de minoristas, en la constitución de aquellos que sean promovidos por Plenium (o por los Socios de Plenium) o en los que tenga una participación directa o indirecta a través de otras sociedades de su Grupo; el derecho preferente anterior se limitará a los fondos que inviertan en España y Portugal y que tengan un objeto análogo al descrito en los Artículos 3 y 6.1.
- Plenium y los Socios de Plenium, ya sea directamente o través de la Sociedad Gestora o de otras compañías del Grupo de Plenium, tendrán un derecho preferente de participación como promotores, gestores y comercializadores en la constitución de los Fondos Sucesores dirigidos a clientes institucionales, no institucionales y minoristas en los que Bankinter Investment SGEIC participe o en aquellos que sean promovidos por Bankinter Investment SGEIC (directa o indirecta a través de otra sociedad del Grupo); el derecho preferente anterior se limitará a los fondos que inviertan en España y Portugal y que tengan un objeto análogo al descrito en los Artículos 3 y 6.1

#### *15.4 Extensión de la obligación de exclusividad en caso del lanzamiento de un Fondo Sucesor*

Las obligaciones de exclusividad anteriores serán de aplicación al Fondo Sucesor siempre que los Socios participen en el mismo.

### **Artículo 17. Conflictos de interés**

Las Partes procurarán evitar situaciones de conflicto entre sus intereses particulares y los del Fondo.

Bankinter, S.A. no tendrá ningún derecho preferente, y la Sociedad Gestora no estará obligada a aceptar ninguna propuesta de financiación de Bankinter, S.A. de los activos y/o las Sociedades Participadas por parte del Fondo, ni para su refinanciación, y estará en competencia con terceros financiadores.

La Sociedad Gestora no estará obligada a aceptar ninguna inversión propuesta por Bankinter, S.A. (directamente o referida de cualquiera de sus clientes, sean o no inversores del Fondo).

La prestación de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos se llevará a cabo por el Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos conforme al Artículo 11.1.

### **Artículo 18. Sustitución de la Sociedad Gestora y el Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos**

La Sociedad Gestora gestionará el Fondo, y el Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos prestará los Servicios de Gestión y Operación de los Activos incluidos en el Artículo 11 del presente Reglamento, hasta la liquidación del Fondo y únicamente podrán ser sustituidos

(en la gestión del Fondo y en la prestación de dichos servicios, respectivamente) por decisión de Bankinter Investment SGEIC en los supuestos y con las consecuencias que se regulan para cada caso en el presente Artículo 18.

#### *18.1 Cese de la Sociedad Gestora y del Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos o liquidación del Fondo*

En los supuestos de incumplimiento descritos en el Artículo 18.2, siempre y cuando tales incumplimientos no hayan sido remediados o subsanados por Plenium, los Socios de Plenium, la Sociedad Gestora o el Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos, según corresponda, en un plazo de treinta (30) días hábiles desde el momento en que se produzca la Causa, Bankinter Investment SGEIC podrá optar por:

- (i) cesar a la Sociedad Gestora y al Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos, o
- (ii) en caso de que lo considere más favorable para los intereses de los Inversores del Fondo, promover la disolución y liquidación del Fondo, sin cese de la Sociedad Gestora ni del Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos, de acuerdo con lo previsto en el artículo 37 de la LECR y en este Reglamento de Gestión del Fondo (sin pérdida del Carry por parte de Plenium en este caso).

#### *18.2 Supuestos de incumplimiento*

Cada uno de los supuestos de incumplimiento que se describen a continuación se entenderán como **“Causa de Cese”** y el cese de la Sociedad Gestora y del Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos en dichos supuestos, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 18.1 (i) un **“Cese con Causa”**:

- a) Si la autorización como sociedad gestora de entidades de tipo cerrado de la Sociedad Gestora caducara, fuera suspendida o revocada;
- b) En caso de incumplimiento de las obligaciones del Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos en los términos recogidos en el contrato que regula la prestación de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos;
- c) Si se produjera un Cambio de Control en Plenium o la Sociedad Gestora cuando requiriese autorización de conformidad con el Artículo 7, que no hubiera sido autorizado por Bankinter Investment SGEIC;
- d) Si se produjera un Cambio de Control en el Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos cuando requiriese autorización de conformidad con el Artículo 11.6, que no hubiera sido autorizado por Bankinter Investment SGEIC;
- e) Si la Sociedad Gestora o el Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos contravinieran gravemente las reglas de gobierno corporativo establecidas en el Artículo 21 (i), (ii), (v), (vi), (vii), (viii), (ix), (x), (xi) y (xii) siguiente;
- f) Si Plenium, la Sociedad Gestora o los Socios de Plenium incumplieran cualquiera de las obligaciones de exclusividad establecidas en el Artículo 16;
- g) Si Plenium, la Sociedad Gestora, el Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos o los Socios de Plenium incumplieran, en caso de existir conflicto, la política de conflictos de interés establecida en el Artículo 17;

- h) Si Plenium no atendiera los llamamientos para el desembolso de las Co-Inversiones Mínimas, de conformidad con el régimen del Artículo 32.2;
- i) Si la información presentada al Comité de Inversiones, y que haya sido elaborada por la Sociedad Gestora o el Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos, se demostrase falsa o sustancialmente incompleta por causa de dolo o negligencia grave directamente imputable a la Sociedad Gestora o el Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos, lo que tendrá que justificarse con razones objetivas;
- j) La imposición de penas graves por la comisión de delitos contra el patrimonio o el orden socioeconómico (estafa, administración desleal, etc.), contra la Hacienda Pública o la Seguridad Social (por importe en ambos casos superior a 5.000.000 euros), o
- k) La imposición de penas o sanciones administrativas por la comisión de infracciones graves o muy graves en materia de la normativa reguladora del capital riesgo, mercado de valores o de prevención de blanqueo de capitales, en ambos casos, por parte de la Sociedad Gestora, Plenium, el Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos o los administradores de la Sociedad Gestora en el ejercicio de su cargo en la misma (en este último caso, siempre que no pueda reemplazarse al administrador).

### 18.3 Efectos del Cese con Causa

El Cese con Causa de la Sociedad Gestora y el Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos conllevará los siguientes efectos:

- (i) Ni la Sociedad Gestora ni el Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos tendrán derecho a compensación alguna por su cese.
- (ii) La Sociedad Gestora perderá todo derecho a cobrar el Carry en lo sucesivo. No obstante lo anterior, si la Sociedad Gestora hubiera incumplido sus obligaciones de gestión y Bankinter Investment SGEIC lo probara o si la Sociedad Gestora o el Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos hubieran incumplido su obligación de cooperación del Artículo 18.4, será de aplicación la cláusula de reembolso ("**Claw-Back**") prevista en el Artículo 25, inicialmente a la Sociedad Gestora cuando los Partícipes de Clase A no hubieran alcanzado una TIR mínima de al menos el 6% durante la vida del Fondo. En su caso, será de aplicación a Bankinter Investment SGEIC sólo si se hubiera agotado la cantidad máxima establecida en dicho Artículo para la Sociedad Gestora.
- (iii) El cese de la Sociedad Gestora y del Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos será efectivo en la fecha indicada a tal efecto en la notificación de cese recibida de Bankinter Investment SGEIC o la fecha posterior en que uno o varios terceros aceptaran sustituir tanto a la Sociedad Gestora como al Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos en su condición de sociedad gestora y de Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos, respectivamente (la "**Fecha de Efectos**").

Transcurridos quince (15) días hábiles a contar desde la Fecha de Efectos (la "**Fecha de Transmisión**"), la Sociedad Gestora transmitirá a Bankinter Investment SGEIC (o a las entidades designadas por ella) las Participaciones de Clase B que dieran derecho a percibir el Carry de las que fuera titular, por el importe por el que dichas participaciones hubieran sido suscritas o adquiridas por la Sociedad Gestora, salvo por lo dispuesto en el Artículo 18.6 siguiente.

Si Plenium y/o la Sociedad Gestora discreparan, los intereses de las Participaciones de Clase B se depositarán como garantía, hasta la resolución de la discrepancia, en una

tercera parte neutral que será designada por las Partes, con los efectos previstos en el apartado (iv) siguiente.

- (iv) Sin perjuicio del efecto inmediato de dicho cese en la Fecha de Efectos, en caso de que la Sociedad Gestora, el Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos y/o Plenum estuvieran en desacuerdo con la existencia de Causa de Cese, si la Sociedad Gestora, el Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos y/o Plenum interpusieran una reclamación en este sentido de conformidad con lo establecido en el Artículo 38 antes de la Fecha de Transmisión, los efectos económicos relativos al Carry, así como la consiguiente transmisión de participaciones especiales que dieran derecho a su percepción, junto con la Comisión de Gestión, la Comisión de Asesoramiento Estratégico y los Honorarios por la Gestión y Operación de los Activos, quedarán en suspenso hasta que se emita la resolución judicial correspondiente, y no se producirá ningún pago del Carry, ni de la Comisión de Gestión, ni de la Comisión de Asesoramiento Estratégico ni de los Honorarios por la Gestión y Operación de los Activos a la Sociedad Gestora ni al Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos hasta que se obtuviera dicha resolución y en el entendido de que si la resolución en cuestión:

- a) fuera favorable a la Sociedad Gestora, el Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos y/o Plenum, la Sociedad Gestora y el Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos tendrán derecho a ser reintegrados en sus respectivas funciones y a la devolución de las Participaciones de Clase B depositadas, como garantía. Además, la Sociedad Gestora y el Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos tendrán derecho al pago íntegro del Carry, de la Comisión de Gestión, de la Comisión de Asesoramiento Estratégico y de los Honorarios por la Gestión y Operación de los Activos, según corresponda, que en otro caso se hubiera producido de no haber ocurrido el cese de la Sociedad Gestora y el Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos.

El pago de la Comisión de Gestión, de la Comisión de Asesoramiento Estratégico y de los Honorarios por la Gestión y Operación de los Activos, en el importe que hubiere correspondido de no haberse producido el cese, y el pago del Carry devengado, en su caso, se abonarán y pagarán, dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación a Bankinter Investment SGEIC de la resolución judicial correspondiente, a Plenum, el Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos y/o la Sociedad Gestora en concepto de pago diferido.

- b) si fuera contraria a la Sociedad Gestora, el Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos y/o Plenum, la Sociedad Gestora y el Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos no tendrían derecho a pago de Carry alguno ni a la Comisión de Gestión, ni a la Comisión de Asesoramiento Estratégico ni a los Honorarios por la Gestión y Operación de los Activos. En tales casos, la transmisión de las participaciones del Carry a Bankinter Investment SGEIC se producirá, sin compensación, dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de la resolución correspondiente a la Sociedad Gestora y a Bankinter Investment SGEIC, quedando extinguido cualquier acuerdo entre las Partes.

Cuando, en virtud de lo dispuesto en el Artículo 18.3 (iv) del Reglamento, el pago de los Honorarios por la Gestión y Operación de los Activos al Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos quede en suspenso, se entenderá que Bankinter Investment SGEIC presta los servicios a las Sociedades Participadas cobrando los Honorarios por los Servicios Auxiliares directamente de ellas.

#### 18.4 Deber de cooperación

En cualquiera de los supuestos de cese de la Sociedad Gestora y el Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos previstos en este Artículo 18.1, la Sociedad Gestora y el Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos quedarán obligados a cooperar de buena fe con las entidades que les fueran a sustituir, procurando una sucesión ordenada en la gestión del Fondo y en la prestación de los servicios de gestión y operación de los activos, velando en todo momento por los intereses del Fondo y evitando cualquier perjuicio a sus Inversores.

#### 18.5 Obligaciones adicionales de la Sociedad Gestora

No obstante lo anterior, la Sociedad Gestora deberá en todo caso, no más tarde de la Fecha de Efectos:

- (i) Suscribir toda aquella documentación que fuera precisa y le fuera solicitada por Bankinter Investment SGEIC para formalizar el cambio de gestora ante la CNMV o para adaptar en dicho sentido este Reglamento de Gestión.
- (ii) Entregar a la nueva gestora (o a quien la misma le indicara) todos los libros, registros y documentación relativos al Fondo que estuvieran bajo su posesión o control.

#### 18.6 Disolución y liquidación del Fondo

Adicionalmente, en caso de que lo considere favorable para los intereses de los Inversores, Bankinter Investment SGEIC podrá promover la disolución y liquidación del Fondo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 37 de la LECR y en el presente Reglamento de Gestión del Fondo, en los siguientes supuestos:

- (i) La (a) imposición de penas graves por la comisión de delitos contra el patrimonio o el orden socioeconómico (estafa, administración desleal, etc.), contra la Hacienda Pública o la Seguridad Social (por importe en ambos casos superior a 5.000.000 euros), o
- (ii) La imposición de penas o sanciones administrativas por la comisión de infracciones graves o muy graves en materia de la normativa reguladora del capital riesgo, mercado de valores o de prevención de blanqueo de capitales, en ambos casos, a las Sociedades del Grupo de Plenium (excluyendo (i) aquellas donde tenga directa o indirectamente participaciones minoritarias y, específicamente, (ii) la sociedad FM Green Power Investments S.L. y sus participadas directa o indirectamente), o a los consejeros o administradores de las Sociedades del Grupo de Plenium en el ejercicio de su cargo (en este último caso, siempre que el consejero o administrador no pueda ser sustituido); y
- (iii) El acaecimiento de un Cambio de Control Involuntario en Plenium o la Sociedad Gestora o de un Cambio de Control Involuntario en el Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos (tal y como estos términos se han definido, respectivamente, en los Artículos 7 y 11.6 anteriores).

En los casos referidos en los apartados 18.6 (i), (ii) y (iii), la Sociedad Gestora no perderá el Carry.

### **Artículo 19 Régimen de responsabilidad de Bankinter Investment SGEIC**

#### 19.1 Supuestos de incumplimiento

Como regla general, Bankinter, S.A. puede incurrir en responsabilidad en su función de comercializador del Fondo y Bankinter Investment SGEIC puede incurrir en responsabilidad por incumplimiento tanto de su obligación de exclusividad descrita en el Artículo 16 como de la política

de conflictos de interés establecida en el Artículo 17 y de la de atender los llamamientos para el desembolso de las Co-Inversiones Mínimas, de conformidad con el régimen del Artículo 32.1.

### 19.2 Efectos del incumplimiento

En los supuestos de incumplimiento descritos en los Artículos 18.2 y 19.1, siempre y cuando tales incumplimientos por parte de Bankinter Investment SGEIC le fueran notificados por la Sociedad Gestora en el plazo de treinta (30) días hábiles desde que fueren cometidos y siempre que dichos incumplimientos persistieran en dicha fecha ("**Fecha de Efectos**"), se producirán los siguientes efectos:

- (i) Bankinter Investment SGEIC perderá todo derecho a cobrar el Carry en lo sucesivo. No obstante lo anterior, siempre que se probaran los incumplimientos anteriores por la Sociedad Gestora, será de aplicación la cláusula de reembolso ("**Claw-Back**") prevista en el Artículo 25 del presente Reglamento a Bankinter Investment SGEIC cuando, además, los Partícipes titulares de Participaciones de Clase A no hubieran alcanzado una TIR mínima de al menos el 6% durante la vida del Fondo. En su caso, será de aplicación a la Sociedad Gestora sólo si se hubiera agotado la cantidad máxima establecida en dicho artículo para Bankinter Investment SGEIC.
- (ii) Transcurridos quince (15) días hábiles a contar desde la fecha indicada en la notificación recibida ("**Fecha de Transmisión**"), Bankinter Investment SGEIC transmitirá a la Sociedad Gestora (o a las entidades designadas por ésta) las Participaciones de Clase B que dieran derecho a percibir el Carry de las que fuera titular, por el importe por el que dichas participaciones hubieran sido suscritas o adquiridas por Bankinter Investment SGEIC, salvo por lo dispuesto en este mismo Artículo.

Si Bankinter Investment SGEIC discrepara, los intereses de estas Participaciones de Clase B se depositarán como garantía, hasta la resolución de la discrepancia, en una tercera parte neutral que será designada por las Partes, con los efectos previstos en el apartado (iii) siguiente.

- (iii) Si Bankinter Investment SGEIC discrepara sobre la existencia de los incumplimientos que le fueran notificados e interpusiera una reclamación en este sentido antes de la Fecha de Transmisión y de conformidad con lo establecido en el Artículo 38, los efectos económicos relativos al Carry, así como la consiguiente transmisión de participaciones especiales que dieran derecho a su percepción, junto con la Comisión de Comercialización y los Honorarios por los Servicios Auxiliares, quedarán en suspenso hasta que se emita la resolución judicial correspondiente, y no se producirá ningún pago del Carry, ni de Comisión de Comercialización ni de Honorarios por los Servicios Auxiliares a Bankinter Investment SGEIC hasta que se obtuviera dicha resolución y en el entendido de que si la resolución en cuestión:
  - a) fuera favorable a Bankinter Investment SGEIC, Bankinter Investment SGEIC tendrá derecho a la devolución de las Participaciones de Clase B depositadas, como garantía, y al pago íntegro del Carry, de la Comisión de Comercialización y de Honorarios por los Servicios Auxiliares que en otro caso se hubieran producido.

El pago de la Comisión de Comercialización y de los Honorarios por Servicios Auxiliares, en el importe que hubiere correspondido, y el pago del Carry devengado, en su caso, se abonarán y pagarán dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de la resolución judicial correspondiente a Bankinter Investment SGEIC, en concepto de pago diferido.

- b) si fuera contraria a Bankinter Investment SGEIC, Bankinter Investment SGEIC no tendría derecho ni al pago de Carry, ni al de la Comisión de Comercialización ni al de los Honorarios por los Servicios Auxiliares; en tal caso, la transmisión de las Participaciones de Clase B se producirá, sin compensación, dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de la resolución correspondiente a Bankinter Investment SGEIC y a la Sociedad Gestora, quedando extinguido cualquier acuerdo entre las Partes.

## **Artículo 20 Información a los Inversores**

La Sociedad Gestora proporcionará a Bankinter, S.A., en su condición de depositario y comercializador, toda la información que éste precise acerca del Fondo o sus Sociedades Participadas para dar cumplimiento a sus obligaciones de información con los Inversores o de cumplimiento normativo.

En todo caso, la Sociedad Gestora proporcionará a los Inversores la información contemplada en la LECR o en aquellas normas que la completen o desarrollen, entre otras, el Reglamento (UE) 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 empaquetados y los productos de inversión basados en seguros ("**PRIPs**", por sus siglas en inglés).

El Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos proporcionará a la Sociedad Gestora toda la información que ésta precise para cumplir con sus obligaciones con respecto a las Sociedades Participadas, con sus obligaciones de información a los Partícipes o con sus obligaciones normativas.

Asimismo, Bankinter Investment SGEIC y la Sociedad Gestora, de mutuo acuerdo, podrán ampliar la información que deba entregarse con carácter periódico a los Inversores.

## **CAPÍTULO VI. GOBIERNO CORPORATIVO**

### **Artículo 21. Materias reservadas a Bankinter Investment SGEIC**

Corresponderá a Bankinter Investment SGEIC (a iniciativa propia, o en los casos indicados, a solicitud de la Sociedad Gestora):

- i. Autorizar cualquier actividad competidora con el Fondo por parte de Plenium, la Sociedad Gestora o los Socios de Plenium de acuerdo con los compromisos de Exclusividad recogidos en el Artículo 16 y siempre que no estén ya permitidos o debidamente regulados en este Reglamento de Gestión del Fondo.
- ii. Sin perjuicio de las facultades otorgadas a la Junta de Partícipes en el Artículo 9, autorizar posibles operaciones en las que exista conflicto de interés con Plenium (o la Sociedad Gestora o los Socios de Plenium o el Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos), así como la contratación de servicios por parte del Fondo o cualquier Sociedad Participada con sociedades pertenecientes al Grupo de Plenium siempre que no estén ya debidamente regulados en este Reglamento de Gestión o los regulados en el Artículo 17.
- iii. Autorizar un Cambio de Control en Plenium o la Sociedad Gestora, y un Cambio de Control en el Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos salvo que se trate de un Cambio de Control Involuntario en Plenium o la Sociedad Gestora o un Cambio de Control Involuntario en el Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos.
- iv. Sustituir y cesar a la Sociedad Gestora y al Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos en los términos contemplados en el Artículo 18 anterior.

- v. A propuesta de la Sociedad Gestora, autorizar la ampliación del Periodo de Inversión del Fondo hasta un máximo de dos (2) años después de finalizado el Periodo de Inversión si se justifica en interés de los Inversores.
- vi. A propuesta de la Sociedad Gestora, ampliar, en una o varias veces, la duración del Fondo hasta un máximo de tres (3) años tras la finalización de la duración inicialmente prevista, si se justifica en interés de los Inversores.
- vii. A propuesta de la Sociedad Gestora, aprobar cualquier modificación del Reglamento de Gestión del Fondo si se justifica en interés de los Inversores. En este sentido, las Partes no modificarán al alza ni la Comisión de Gestión, ni la Comisión de Asesoramiento Estratégico, ni la Comisión de Comercialización, ni los Honorarios por la Gestión y Operación de los Activos, ni los Honorarios por los Servicios Auxiliares ni el Carry, y no crearán nuevas comisiones que deban ser soportadas por el Fondo, salvo de conformidad con lo previsto en el Artículo 10.6 anterior.
- viii. Aprobar aquellas materias que requieren unanimidad en el Comité de Inversiones según las causas justificadas en su caso.
- ix. Aprobar, con el consentimiento de la Sociedad Gestora, los gastos extraordinarios del Fondo cuyo importe individual sea superior a 300.000 euros.
- x. Aprobar, a iniciativa de la Sociedad Gestora, o con su consentimiento respectivo, la disolución y liquidación del Fondo por causas distintas de la finalización de la duración del Fondo u otras causas legales de disolución.
- xi. Adoptar cualesquiera decisiones vinculadas a la comercialización del Fondo de conformidad con el Artículo 12.
- xii. Las demás materias contempladas en este Reglamento de Gestión que requieran veto por parte de Bankinter Investment SGEIC, en su caso.

Las decisiones de Bankinter Investment SGEIC referidas en este Artículo serán vinculantes para las Partes y para el Fondo y, por tanto, también serán vinculantes para los Inversores.

## **CAPÍTULO VII. PARTICIPACIONES**

### **Artículo 22. Características básicas y forma de representación de las Participaciones**

El patrimonio del Fondo está dividido en Participaciones de Clase A y Participaciones de Clase B, ambas sin valor nominal, que otorgan a sus titulares, junto con el resto de los Inversores, un derecho de propiedad sobre el Fondo conforme a las condiciones que regulan el Fondo en virtud de la Ley o de contrato. Son titulares de las Participaciones de Clase B del Fondo los Promotores y Valeo Groupe Investment Student España, quien adquirió la Participación de Clase B de la que era titular VGE, promotor originario del Fondo junto con los Promotores (conjuntamente, los "**Titulares del Carry**").

La suscripción de Participaciones del Fondo supondrá la aceptación íntegra por el Inversor del presente Reglamento de Gestión y dará derecho a la participación en los resultados del Fondo, siendo los derechos económicos inherentes a cada clase de Participaciones distintos, de conformidad con lo descrito en los Artículos 23 y 25 del presente Reglamento.

Las Participaciones del Fondo estarán representadas por medio de certificados nominativos sin valor nominal, que documentarán una o varias Participaciones. Los Inversores tendrán derecho a solicitar la emisión y entrega de dichos certificados nominativos. Cada certificado nominativo indicará el número de certificado, el número de Participaciones del Fondo representadas, el nombre

del Fondo, de la Sociedad Gestora y de su Depositario, así como sus respectivos domicilios y datos completos de la inscripción del Fondo en la CNMV.

## **Artículo 23. Clase y derechos económicos de las Participaciones**

### *23.1 Derechos económicos de las Participaciones de Clase A*

Los Titulares del Carry participarán en los resultados del Fondo como el resto de Inversores titulares de participaciones de clase general en el Fondo ("**Participaciones de Clase A**") en función de su inversión respectiva en el mismo, de conformidad con lo establecido en la el Artículo 32.2.

### *23.2 Derechos económicos de las Participaciones de Clase B*

Con carácter adicional, los Titulares del Carry tendrán una participación preferente adicional conjunta en el rendimiento del Fondo (el "**Carry**"), sobre la base de las distribuciones realizadas por el Fondo a los Partícipes que provengan de los Flujos de Caja Operativos del Fondo y de los Flujos de Capital del Fondo, según se describe a continuación.

Los "**Flujos de Caja Operativos**" del Fondo se determinarán partiendo del Beneficio Operativo (según se define posteriormente), más/menos las variaciones de capital circulante no financiero de las Sociedades Participadas y del Fondo, menos los costes operativos del Fondo, menos el servicio de la deuda de las Sociedades Participadas y del Fondo, menos las inversiones de las Sociedades Participadas, menos los impuestos pagados por el Fondo y por las Sociedades Participadas.

El "**Beneficio Operativo**" se calculará como los ingresos menos los costes operativos de las Sociedades Participadas (ambos netos de IVA), contabilizados de acuerdo con los principios internacionales contables ("**International Financial Reporting Standards**" o "**IFRS**").

Los "**Flujos de Capital del Fondo**" serán todas las distribuciones que obtengan los Partícipes durante la vida del Fondo.

(i) Con respecto a las distribuciones realizadas a los Partícipes provenientes de Flujos de Caja Operativos del Fondo:

a. Los Titulares del Carry recibirán el 20% del importe de las distribuciones realizadas por el Fondo a los titulares de las Participaciones de Clase A que provengan de los Flujos de Caja Operativos del Fondo que excedan del importe equivalente a una distribución preferente del 6% anual ("**Distribuciones Preferentes 1**") respecto a las aportaciones que hubieren desembolsado;

Las Distribuciones Preferentes 1 no distribuidas serán acumulables a partir del tercer año desde que se realicen las aportaciones pero no devengarán a su vez nuevos intereses.

b. Adicionalmente, los Titulares del Carry recibirán el 35% del importe de las distribuciones realizadas por el Fondo a los titulares de las Participaciones de Clase A que provengan de los Flujos de Caja Operativos del Fondo que excedan del importe equivalente a una Distribución Preferente del 7,5% anual ("**Distribución Preferente 2**") respecto a las aportaciones que hubieren desembolsado;

Las Distribuciones Preferentes 2 no distribuidas serán acumulables a partir del tercer año desde que se realicen las aportaciones pero no devengarán a su vez nuevos intereses.

(ii) Con respecto a las distribuciones realizadas a los Partícipes provenientes de Flujos de Capital del Fondo:

a. Los Titulares del Carry recibirán el 20% del importe de los Flujos de Capital de los titulares de las Participaciones de Clase A que excedan del capital desembolsado siempre que estos últimos hayan recibido, al menos, una Tasa Interna de Retorno ("**TIR**") de un 7% anual respecto a las

aportaciones que hubieren desembolsado ("**Retorno Preferente 1**"), teniendo en cuenta que el cálculo de dicho Retorno Preferente 1 se llevará a cabo sin tener en cuenta los impuestos devengados por los Partícipes;

Esta distribución adicional a los Titulares del Carry se realizará de forma preferente por la totalidad del exceso sobre el 7% de Retorno Preferente 1 mencionado anteriormente, hasta que los Titulares del Carry hubieran recibido un 20% del total de distribuciones que excedan el capital desembolsado, y un 20% a partir de entonces ("**Catch up 1**");

b. Adicionalmente, los Titulares del Carry recibirán el 35% del importe de los Flujos de Capital de los titulares de las Participaciones de Clase A que excedan del capital desembolsado siempre que estos últimos hayan recibido, al menos, una TIR de un 9% anual respecto a las aportaciones que hubieren desembolsado ("**Retorno Preferente 2**"), teniendo en cuenta que el cálculo de dicho Retorno Preferente 2 se llevará a cabo sin tener en cuenta los impuestos devengados por los Partícipes;

Esta distribución adicional a los Titulares del Carry se realizará de forma preferente por la totalidad del exceso sobre el 9% de Retorno Preferente mencionado anteriormente, hasta que los Titulares del Carry hubieran recibido un 35% del total de distribuciones que excedan el capital desembolsado, y un 35% a partir de entonces ("**Catch up 2**").

El Carry que provenga de los Flujos de Capital tendrá en cuenta el Carry que los Titulares del Carry hubieran obtenido de los Flujos de Caja Operativos del Fondo, es decir, del cálculo del Carry que provenga de los Flujos de Capital se reducirá el Carry que los Titulares del Carry hubieran obtenido de los Flujos de Caja Operativos del Fondo.

Los Titulares del Carry tendrán los siguientes porcentajes de participación en el Carry:

- i. Bankinter Investment SGEIC: 43,75%.
- ii. Sociedad Gestora: 21,25%
- iii. Valeo Groupe Investment Student España: 35%.

El Carry se estructurará y hará efectivo a través de participaciones de clase especial ("**Participaciones de Clase B**"), siendo sus titulares los Promotores y Valeo Groupe Investment Student España

#### **Artículo 24. Fecha de las distribuciones y límites aplicables**

El Fondo realizará distribuciones periódicas en importe a determinar por las Partes.

Si se produjeran desinversiones de activos durante el Periodo de Inversión, el Fondo podrá reinvertir en todo o en parte el rendimiento de dichas desinversiones.

El importe desembolsado y no invertido por el Fondo será devuelto a los Inversores a la finalización del Periodo de Inversión una vez deducida, en su caso, una reserva a determinar por la Sociedad Gestora para cubrir futuras necesidades del Fondo (la "**Reserva**").

Se fija como objetivo la desinversión de la cartera (mediante una o más transacciones) en un plazo de siete (7) años a contar desde la fecha del Primer Cierre. La desinversión puede llevarse a cabo mediante la enajenación de las residencias en una o más transacciones o incluso mediante una OPV.

El Fondo efectuará todas las distribuciones de efectivo en euros.

Todas las distribuciones realizadas por el Fondo estarán sujetas a las deducciones y retenciones fiscales exigidas por la legislación en cada momento.

#### **Artículo 25. Prioridad de las distribuciones**

El Fondo llevará a cabo las distribuciones a los Partícipes de conformidad con las reglas previstas en el presente Artículo (las "**Distribuciones del Fondo**").

Las Distribuciones del Fondo podrán instrumentarse por acuerdo de la Sociedad Gestora mediante distintos instrumentos; entre ellos el reparto de dividendos o cualquier tipo de reserva, mediante la devolución de participaciones, mediante la recompra de participaciones, o cualquier otro instrumento permitido por la ley.

Las Distribuciones del Fondo a los titulares de Participaciones de Clase A (incluyendo a los Promotores) y a los titulares de Participaciones de Clase B (es decir, a los Titulares del Carry) se realizarán como sigue:

A) En relación con las distribuciones realizadas a los Partícipes provenientes de Flujos de Caja Operativos del Fondo:

- (i) En primer lugar, a los titulares de Participaciones de Clase A (incluyendo a los Promotores), hasta que los Inversores obtengan las Distribuciones Preferentes 1 de un 6% anual acumuladas hasta el momento;
- (ii) En segundo lugar, el 20% a los Titulares del Carry y 80% a los titulares de Participaciones de Clase A, hasta que los Inversores obtengan las Distribuciones Preferentes 2 de un 7,5% anual acumuladas hasta el momento;
- (iii) En tercer lugar, el 35% a los Titulares del Carry y 65% a los titulares de Participaciones de Clase A.

No obstante lo anterior, cualquier Carry obtenido por los los Titulares del Carry en relación con los Flujos de Caja Operativos estará sujeto a una cláusula de reembolso ("**Claw-Back**") para el caso de que los titulares de las Participaciones de Clase A no alcancen al menos una TIR mínima final del 6% durante la vida del Fondo. Este mecanismo de reembolso queda limitado al importe de todas las Distribuciones del Fondo percibidas por los Titulares del Carry en concepto de Carry proveniente de la distribución de Flujos de Caja Operativos. A elección de los Titulares del Carry, cualquier importe sometido a este mecanismo será reembolsado por los Titulares del Carry al Fondo o deducido del valor de sus Participaciones de Clase A en favor del Fondo.

B) En relación con las distribuciones realizadas a los Partícipes provenientes de Flujos de Capital del Fondo:

- (i) En primer lugar, a los titulares de Participaciones de Clase A (incluyendo a los Promotores), hasta que recuperen sus aportaciones;
- (ii) En segundo lugar, a los titulares de Participaciones de Clase A (incluyendo a los Promotores), hasta que obtengan un Retorno Preferente 1 de un 7% anual;
- (iii) En tercer lugar, el **Catch-Up 1**;
- (iv) En cuarto lugar, el 80% a los titulares de Participaciones de Clase A (incluyendo a los Promotores) y el 20% a los Titulares del Carry, hasta que los Inversores obtengan un Rendimiento Preferente 2 de un 9% anual;
- (v) En quinto lugar, el **Catch-Up 2**; y

(vi) En sexto lugar, 65% a los titulares de Participaciones de Clase A (incluyendo a los Promotores) y 35% a los Titulares del Carry.

#### **Artículo 26. Distribuciones en especie**

El Fondo no realizará distribuciones en especie.

### **CAPÍTULO VIII. TRANSMISIÓN DE PARTICIPACIONES**

#### **Artículo 27. Comunicación previa**

Será necesario comunicar a la Sociedad Gestora, que podrá oponerse conforme al procedimiento previsto en el Artículo 28 siguiente, cualquier transmisión de las Participaciones de Clase A con carácter previo a la efectividad de la misma.

Las transmisiones de Participaciones de Clase A deberán llevarse a cabo siempre a través de Bankinter, S.A.

#### **Artículo 28. Procedimiento**

Toda transmisión proyectada de Participaciones de Clase A deberá comunicarse a la Sociedad Gestora por parte del potencial transmitente. El potencial transmitente facilitará 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 del adquirente propuesto (el “**Adquirente**”).

Después de la recepción de tal notificación, la Sociedad Gestora informará a Bankinter, S.A. Dentro de los quince (15) días siguientes a la recepción por parte de la Sociedad Gestora de la comunicación remitida por el Inversor en cuestión, la Sociedad Gestora y Bankinter, S.A., actuando de común acuerdo, podrán oponerse a la transmisión propuesta si:

- (i) la participación del Adquirente en el Fondo pueda hacer que el Fondo, la Sociedad Gestora o el Depositario vulneren cualquier ley, reglamento o interpretación de los mismos o tenga como consecuencia que el Fondo, la Sociedad Gestora, el Depositario o cualquier Inversor del Fondo 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 del Fondo;
- (ii) la participación del Adquirente en el Fondo puede hacer que el Fondo o cualquier Sociedad Participada incurran en o incrementen su pasivo fiscal (incluyendo cualquier efecto desfavorable sobre la capacidad del Fondo 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;
- (iv) si la transmisión afecta a Participaciones de Clase A con compromisos pendientes de desembolso por parte del transmitente en los términos previstos en los Artículos 32 y 33, el adquirente deberá subrogarse en los derechos y obligaciones contenidos en el Contrato Suscripción.

No obstante cualquier otra disposición del presente Reglamento de Gestión, la conclusión de una transmisión de Participaciones de Clase A 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. El precio de transmisión de participaciones será el acordado por transmitente y adquirente.

#### **Artículo 29. Transmisión de Participaciones por los Promotores**

Los Promotores se comprometen a no vender o ceder sus respectivas participaciones (directas e indirectas) en el Fondo durante la vida del mismo, salvo (i) entre sociedades pertenecientes a sus respectivos Grupos; (ii) entre vehículos gestionados o estructurados por sociedades pertenecientes a sus respectivos Grupos; o (iii) en los supuestos expresamente previstos en el presente Reglamento de Gestión. También estará permitido que los Promotores transmitan sus respectivas participaciones (directas e indirectas) en el Fondo a favor de (i) sociedades pertenecientes al Grupo de cualquiera de los otros Promotores; o (ii) vehículos gestionados o estructurados por sociedades pertenecientes al Grupo de cualquiera de los otros Promotores.

### **CAPÍTULO IX. SUSCRIPCIÓN Y REEMBOLSO DE PARTICIPACIONES DEL FONDO Y PERÍODO DE COLOCACIÓN**

#### **Artículo 30. Valor de las Participaciones del Fondo**

El valor de las Participaciones del Fondo se calculará de acuerdo con lo previsto en la Sección IX del Folleto del Fondo (Procedimientos de valoración).

#### **Artículo 31. Suscripción de Participaciones del Fondo**

##### *31.1 Patrimonio Inicial*

El Fondo se constituye con un "**Patrimonio Inicial**" igual al mínimo exigido por la LECR (1.650.000€), que representa el importe de las aportaciones que, en el momento de la constitución, la Sociedad Gestora y Bankinter han aportado y desembolsado al Fondo.

El Fondo estará dividido en Participaciones de Clase A y en Participaciones de Clase B.

Las Participaciones de Clase A se atribuirán y suscribirán por la Sociedad Gestora y Bankinter Investment, S.A.U., en proporción a las Co-Inversiones Mínimas comprometidas por cada uno de ellos de acuerdo con lo especificado en el Artículo 32.2.

La Sociedad Gestora emitirá tan sólo tres (3) Participaciones de Clase B, una para cada uno de los Titulares del Carry.

##### *31.2 Período de Suscripción*

###### *31.2.1 Período de Comercialización Ordinario*

A partir de la constitución del Fondo se iniciará el primer período de colocación para buscar compromisos de inversión de terceros inversores (distintos de Bankinter Investment, S.A.U. y la Sociedad Gestora) interesados en participar en el Fondo, de tal forma que la Sociedad Gestora podrá emitir nuevas Participaciones de Clase A.

La oferta de Participaciones de Clase A del Fondo tendrá lugar únicamente de modo privado de conformidad con los requisitos aplicables según la normativa aplicable.

Una vez iniciado el primer periodo de colocación de las Participaciones de Clase A del Fondo, se entenderá por "**Cierre**" cada una de las fechas en que el Fondo emita dichas participaciones para su adquisición por nuevos Inversores o Partícipes.

Conforme a lo anterior, se fija como "**Primer Cierre**" la fecha en la que se produzcan compromisos de inversión en el Fondo por parte de terceros inversores distintos de la Sociedad Gestora y Bankinter Investment, S.A.U. por importe de 65.000.000 euros. No obstante, las Partes podrán

reducir o incrementar el importe de compromisos de inversión necesarios para el Primer Cierre de mutuo acuerdo.

Una vez producido el Primer Cierre, las Partes se reservan la posibilidad de realizar uno o varios Cierres posteriores, y admitir por tanto nuevos Inversores o Partícipes, durante los seis (6) meses siguientes al Primer Cierre.

El período comprendido entre la fecha de constitución del Fondo y la fecha del último Cierre acordado por las Partes se constituye como el "**Período de Comercialización Ordinario**".

#### *31.2.2 Período de Comercialización Extraordinario*

Sin perjuicio de lo anterior, una vez finalizado el Período de Comercialización Ordinario, las Partes se reservarán la posibilidad de, a propuesta de la Sociedad Gestora, si se justifica en interés de los Inversores existentes (porque los fondos aportados por los nuevos Inversores se vayan a destinar a adquirir proyectos que mejoren la rentabilidad de dichos Inversores) y previa autorización de Bankinter Investment SGEIC, abrir un nuevo período de comercialización del Fondo en un plazo de 18 meses desde el Primer Cierre del Fondo (el "**Período de Comercialización Extraordinario**"), que deberá ser objeto de comunicación a la CNMV como hecho relevante.

#### *31.2.3 Período de Suscripción de las Participaciones y finalización*

Durante el Período de Comercialización Ordinario y, en su caso, el Período de Comercialización Extraordinario, los Partícipes o Inversores suscribirán, en su caso, las Participaciones emitidas por la Sociedad Gestora, lo que constituye el "**Período de Suscripción de las Participaciones**". A la finalización del Período de Suscripción de las Participaciones, el Fondo quedará cerrado y no se admitirán nuevos Partícipes.

#### *31.3 Emisión de Participaciones y Desembolso*

La Sociedad Gestora estará autorizada para emitir Participaciones del Fondo a los Inversores y a los Promotores con ocasión de la recepción de los correspondientes compromisos de inversión conforme a lo previsto en este Reglamento de Gestión.

Las Participaciones de Clase A podrán ser suscritas por cualquier Inversor admitido al Fondo por la Sociedad Gestora.

Entre un cuarenta (40%) y un sesenta (60%) por ciento del importe comprometido por los Inversores para la suscripción de las Participaciones de Clase A será desembolsado inmediatamente en el Primer Cierre y, sucesivamente, en la forma exigida en este Reglamento de Gestión.

Antes del Primer Cierre, los Promotores desembolsarán sus Co-Inversiones Mínimas pendientes, en la proporción fijada en el párrafo anterior y en función del porcentaje que a cada uno le corresponda sobre las Co-Inversiones Mínimas indicadas en el Artículo 32.2.

El mismo sistema y porcentajes de desembolso serán aplicados en el caso de que hubiera nuevas suscripciones de Participaciones de Clase A en cierres posteriores, incluidos, los que se dieran dentro del Período de Comercialización Extraordinario. Por tanto, el porcentaje efectivamente desembolsado por los Inversores en el Primer Cierre será igualmente desembolsado en el momento del Cierre en que entrara el Inversor correspondiente en el Fondo y, sucesivamente, en la forma exigida en este Reglamento de Gestión.

#### *31.4 Precio de suscripción*

El "**Precio de Suscripción de las Participaciones de Clase A**" emitidas a los Inversores, incluidos los Promotores, a cambio de los Desembolsos será igual a:

- (i) Para las Participaciones de Clase A emitidas durante el Periodo de Comercialización Ordinario, un importe igual al "**Valor Inicial de las Participaciones Clase A**" del Fondo; y
- (ii) Para las Participaciones de Clase A emitidas durante el Periodo de Comercialización Extraordinario, el precio de suscripción para los nuevos inversores será el valor liquidativo de las Participaciones de Clase A del Fondo determinado por un experto independiente nombrado de entre las firmas de auditoría "Big Four".

### *31.5 Requerimiento de aportaciones hasta completar el Patrimonio Comprometido del Fondo*

A propuesta de la Sociedad Gestora, se podrán producir uno o varios llamamientos sucesivos a los Partícipes o Inversores y a los Promotores ("**Capital Calls**") hasta completar el Patrimonio Comprometido del Fondo definido en el Artículo 32.3, una vez transcurridos tres (3) meses a contar desde la fecha del Primer Cierre. Dicho plazo podrá ser prorrogado por la Sociedad Gestora hasta el límite del Periodo de Inversión.

Una vez transcurridos los tres (3) meses del párrafo anterior, siempre que se hubieren acordado cierres posteriores o incluso abierto un Período de Comercialización Extraordinario, se arbitrará un sistema de llamamientos idéntico al descrito en el párrafo anterior, si bien el plazo de tres (3) meses se contará desde el Primer Cierre y los nuevos Inversores deberán desembolsar el mismo porcentaje de Participaciones de Clase A suscritas que los Inversores que hubieren entrado con anterioridad, de tal forma que en cada llamamiento todos los Inversores, nuevos y antiguos, se sitúen en el mismo nivel o porcentaje de desembolso.

### *31.6 Desembolsos de los Compromisos de Inversión por los Inversores o Partícipes y por los Promotores*

Los Inversores desembolsarán inicial y simultáneamente en la fecha del Primer Cierre, y a requerimiento de la Sociedad Gestora, entre un cuarenta (40%) y un sesenta (60%) por ciento de sus respectivos Compromisos de Inversión, mediante adeudo en cuenta bancaria a la cuenta corriente correspondiente del Fondo que la Sociedad Gestora indicará de cada Partícipe.

El porcentaje o porcentajes pendientes hasta llegar al 100% de los Compromisos de Inversión serán desembolsados por los Inversores según la notificación que reciba de la Sociedad Gestora. A estos efectos, el Partícipe dispondrá de un plazo máximo de veinte (20) días hábiles a contar desde la notificación de la Sociedad Gestora para realizar la aportación solicitada. Todos los desembolsos se harán efectivos de la misma manera que el desembolso inicial.

En el supuesto de que se dieran cierres posteriores o un Período de Comercialización extraordinario, se aplicará lo dispuesto en el Artículo 31.5 y en este Artículo 31.6, de tal forma que, cualquiera que sea el cierre en el que los Inversores entren en el Fondo, todos ellos, nuevos y antiguos, se sitúen en el mismo nivel o porcentaje de desembolso.

### *31.7 Mora*

En el supuesto que un Partícipe no hubiera cumplido con su suscripción y desembolso en el plazo fijado, se devengará, a favor del Fondo, un interés de demora del Euribor + 5% anual por los días transcurridos desde la fecha de desembolso no atendida por el Partícipe hasta la fecha en que se haga efectivo dicho desembolso, tomando el Euribor a un (1) año de la fecha de incumplimiento, que percibirá el Fondo.

Si el Partícipe no subsanara el incumplimiento en el plazo de catorce 14 días naturales, será considerado como un "**Partícipe en Mora**". Las suscripciones y desembolsos requeridos y no satisfechos por los Partícipes tendrán a todos los efectos la consideración de cantidad líquida y exigible. El Partícipe que hubiera incurrido en mora en el pago de los desembolsos pendientes verá

suspendidos sus derechos políticos y económicos, compensándose la deuda pendiente con las cantidades que en su caso le correspondieran con cargo a las Distribuciones del Fondo.

Si, por el contrario, el Partícipe subsanara el incumplimiento en el plazo de catorce 14 días naturales señalado en el párrafo anterior, conservará sus derechos políticos y económicos, si bien podrá verse penalizado por los costes incurridos.

Sin perjuicio de lo anterior, y una vez transcurridos los citados 14 días, se seguirá el siguiente procedimiento:

- (i) La Sociedad Gestora y/o el Partícipe en Mora dispondrán de un plazo de 10 días hábiles para transmitir las Participaciones afectadas, por cuenta y riesgo del propio Partícipe en Mora, a otros Partícipes o a terceros en condiciones no discriminatorias; el precio obtenido por la venta corresponderá al Partícipe en Mora, una vez deducidos los gastos correspondientes al precio de venta, que permanecerán en el patrimonio del Fondo en concepto de penalización;
- (ii) No habiendo sido transmitidas las Participaciones del Partícipe en Mora en el plazo anterior, la Sociedad Gestora dispondrá de un plazo de 6 meses para transmitir las mismas, por cuenta y riesgo del mismo partícipe en Mora, a otros Partícipes o a terceros en condiciones no discriminatorias; el precio obtenido por la venta corresponderá al Partícipe en Mora, una vez deducidos los gastos correspondientes al precio de venta, los intereses devengados y un 20% del precio de venta, que permanecerán en el patrimonio del Fondo en concepto de penalización;

La venta realizada al amparo de los números (i) y (ii) anteriores se realizará ante Notario. La Sociedad Gestora estará facultada, a estos efectos, para sustituir, si procede, el título originario por un duplicado.

- (iii) No habiendo sido transmitidas en los plazos recogidos en (i) y (ii) anteriores, la Sociedad Gestora deberá proceder a la amortización y anulación de las mismas al último valor liquidativo disponible, con una penalización de un 40% de dicho valor liquidativo.

Si el Fondo no contase con los recursos suficientes para proceder a la amortización de las Participaciones afectadas conforme al apartado (iii) anterior, los derechos económicos y políticos de las mismas quedarán en suspenso hasta la liquidación del Fondo, deduciendo del valor que les corresponda en la liquidación los gastos correspondientes al precio de venta, los intereses devengados y un 50% de valor de liquidación en concepto de penalización en favor del Fondo.

## **Artículo 32. Compromisos**

### *32.1 Compromisos de Inversión de los Inversores o Partícipes*

Cada uno de los Inversores firmará un Contrato de Suscripción con Bankinter, S.A. y la Sociedad Gestora con respecto al Fondo, en virtud del cual dicho Inversor se comprometerá irrevocablemente a suscribir las correspondientes Participaciones del Fondo y a realizar las aportaciones o desembolsos a medida que se lo requiera la Sociedad Gestora, de conformidad con su Contrato de Suscripción y hasta completar el total del Patrimonio Comprometido del Fondo, con arreglo a lo previsto en el Artículo 31 anterior. En el momento de la firma del contrato anterior, el Inversor recibirá además el Documento de Datos Fundamentales exigido por el Reglamento PRIIPS.

Con carácter general, se requerirá un compromiso de suscripción mínimo de 200.000 euros a cada Inversor (si bien, excepcionalmente, se podrán aceptar compromisos inferiores siempre y cuando fueran de al menos 100.000 euros), y sujeto en todo caso al cumplimiento de los requisitos legales aplicables para la suscripción por parte de inversores que no sean profesionales.

Las aportaciones comprometidas en virtud del Contrato de Suscripción deberán ser desembolsadas no más tarde del Cierre pertinente.

El importe comprometido por los Inversores en virtud de los Contratos de Suscripción será asumido por los nuevos adquirentes o por los cesionarios en caso que se transmitan o cedan las Participaciones de Clase A parcialmente desembolsadas.

Los Compromisos de Inversión adquiridos por los Partícipes para la suscripción de las Participaciones de Clase A serán de, al menos, 65.000.000 euros.

### *32.2 Compromisos de Inversión de los Promotores*

Cada uno de los Promotores se compromete a invertir como mínimo las siguientes cantidades, siempre y cuando se alcancen los Compromisos de Inversión de los Inversores por importe de al menos 65.000.000 euros:

- (i) Bankinter: un mínimo de 10.000.000 euros.
- (ii) Sociedad Gestora: un mínimo de 1.500.000 euros.

Las cantidades anteriores acordadas por los Promotores constituyen las "**Co-Inversiones Mínimas**" y se suscribirán no más tarde del Primer Cierre y se desembolsarán como el resto de participaciones.

Las aportaciones de los Promotores podrán ser realizadas en especie mediante la incorporación de Activos Semilla al Fondo, siempre y cuando sean aprobadas por los Promotores, en los términos del Artículo 6.5.

### *32.3 Patrimonio Comprometido del Fondo*

El importe a desembolsar por terceros inversores, que como mínimo será de 65.000.000 euros, más las Co-Inversiones Mínimas a desembolsar por los Promotores constituyen el "**Patrimonio Comprometido del Fondo**".

## **Artículo 33. Reembolso de Participaciones del Fondo**

No se admitirán reembolsos totales o parciales de las Participaciones del Fondo a solicitud de los Inversores.

La Sociedad Gestora podrá acordar, con el consentimiento de Bankinter Investment SGEIC, efectuar el reembolso parcial de las Participaciones del Fondo antes de la disolución y liquidación del Fondo, siempre que exista liquidez suficiente, y con sujeción a lo siguiente: (i) el reembolso parcial anticipado será general para todos los Inversores y se efectuará en proporción a sus respectivas Participaciones del Fondo; (ii) el reembolso se realizará en efectivo; y (iii) a solicitud del Inversor correspondiente, la Sociedad Gestora entregará un nuevo certificado de las Participaciones del Fondo poseídas por dicho Inversor.

El reembolso tendrá siempre lugar al último valor disponible de las Participaciones del Fondo para cada clase, calculado conforme al Artículo 30.

## **CAPÍTULO X. DISPOSICIONES GENERALES**

### **Artículo 34. Nombramiento de los auditores**

Los estados financieros anuales del Fondo serán auditados del modo previsto en las leyes. El nombramiento de los auditores será realizado por la Sociedad Gestora en los seis (6) meses siguientes a la fecha en que se constituya el Fondo y, en todo caso, antes del final del primer ejercicio fiscal que deba examinarse, y el nombramiento se efectuará a favor de una de las personas

o entidades mencionadas en el artículo 8 de la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, y se notificará a la CNMV y a los Inversores, que también serán notificados de cualquier cambio de auditores.

### **Artículo 35. Modificaciones del Reglamento de Gestión**

Los términos de este Reglamento de Gestión podrán ser modificados por acuerdo de la Sociedad Gestora y Bankinter Investment SGEIC. No obstante, no será posible (i) incrementar o crear nuevas comisiones a satisfacer por el Fondo, salvo de conformidad con lo previsto en el Artículo 10.6 anterior, ni (ii) modificar el Carry.

Toda modificación de este Reglamento de Gestión, una vez que se hayan cumplido las formalidades administrativas aplicables según la LECR u otras disposiciones en vigor, será notificada por la Sociedad Gestora a los Inversores en los diez (10) días hábiles siguientes a la inscripción en la CNMV de la correspondiente modificación. Las modificaciones del Reglamento de Gestión y, en particular, la prórroga del plazo de duración del Fondo (según lo previsto en el Artículo 3) no concederán a los Inversores un derecho de separación sin comisiones o gastos, debiendo respetarse, en todo caso, lo dispuesto en el artículo 44 del Real Decreto 1082/2012, de 13 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, en la Circular 3/2010, de 14 de octubre, de la CNMV, sobre procedimientos administrativos de autorización de las entidades de capital-riesgo y de sus sociedades gestoras, de autorización de las modificaciones de sus reglamentos y estatutos y de comunicación de los cambios de consejeros y directivos y en cualquier otra disposición normativa aplicable.

### **Artículo 36. Disolución, liquidación y fusión del Fondo**

La disolución y liquidación del Fondo se iniciará en la primera de las siguientes fechas:

- (i) el 31 de diciembre de 2018, siempre que (a) no se hubiera producido el Primer Cierre, (b) no se hubieran alcanzado compromisos de inversión por parte de terceros inversores en el Fondo por al menos 65.000.000 euros, y (c) uno de los Promotores así lo solicitara; o
- (ii) la finalización de la duración del Fondo según lo previsto en el presente Reglamento de Gestión; o
- (iii) el acaecimiento de cualquier otro hecho que tenga el efecto de disolver el Fondo conforme a la LECR o al presente Reglamento de Gestión (en particular, conforme a lo previsto en el Artículo 18 del presente Reglamento de Gestión).

El acuerdo de disolución se comunicará inmediatamente a la CNMV y a los Inversores. Mientras el Fondo esté siendo disuelto conforme a este Artículo, todos los derechos relativos al reembolso y suscripción de Participaciones del Fondo quedarán suspendidos. La disolución del Fondo será efectuada por la Sociedad Gestora. A efectos de lo previsto en este Artículo, la Sociedad Gestora liquidará el Fondo aplicando las normas de distribución de resultados previstas en el Artículo 25 del presente Reglamento de Gestión.

La CNMV podrá imponer condiciones a la efectividad y/o ejecución de la disolución del Fondo, con objeto de reducir cualquier posible perjuicio ocasionado a las Sociedades Participadas. La Sociedad Gestora procederá, con la máxima diligencia y en el plazo más breve comercialmente posible, a disponer de los Activos del Fondo, pagar sus deudas y recuperar el pago de las cantidades adeudadas al Fondo. Una vez que se hayan realizado estas operaciones, formulará los estados financieros pertinentes y determinará la cuota del producto neto de la liquidación que será imputable a cada Inversor. Dichos estados financieros serán auditados del modo previsto por la legislación

aplicable y el Balance y la Cuenta de Resultados se entregarán a todos los Inversores y se presentarán a la CNMV.

Si después de transcurrido un (1) mes desde la presentación de dichos documentos a la CNMV, no se han efectuado reclamaciones, el patrimonio neto del Fondo será distribuido entre los Inversores de conformidad con las asignaciones realizadas por la Sociedad Gestora conforme al párrafo anterior. Las cuotas no reclamadas en el plazo de tres (3) meses serán consignadas en depósitos ante el Banco de España o la Caja General de Depósitos a disposición de sus propietarios legítimos. Si existen reclamaciones, se estará a lo que dispongan las resoluciones del juzgado o tribunal competente.

Con motivo de la liquidación, la Sociedad Gestora podrá, con el consentimiento de Bankinter Investment SGEIC, distribuir en especie la totalidad o parte de los Activos del Fondo, con independencia de si se negocian o no en una bolsa o en un mercado de valores o de si a juicio de la Sociedad Gestora son fácilmente negociables, cuando considere que la realización en efectivo en ese momento no es viable o no es práctica o no favorece los intereses de los Inversores en su conjunto. No obstante, tratándose de valores negociados en un primer mercado de las Bolsas de Valores, se estará a lo dispuesto en el Artículo 28 del presente Reglamento de Gestión y, en particular, los Inversores tendrán derecho a solicitar de la Sociedad Gestora la venta de dichos valores conforme a lo que se establece en dicho Artículo.

Una vez que se haya efectuado la distribución total del patrimonio neto, las deudas vencidas que no pudieron ser extinguidas hayan sido depositadas en beneficio del acreedor y las deudas no vencidas hayan sido debidamente garantizadas, la Sociedad Gestora solicitará la cancelación de la inscripción del Fondo en el Registro de la CNMV.

Los supuestos y mecanismos necesarios para la fusión del Fondo serán los dispuestos en la LECR y demás disposiciones que puedan ser de aplicación.

## **Artículo 37. Confidencialidad**

### *37.1 Información confidencial*

A efectos del presente Artículo, toda la información facilitada por la Sociedad Gestora a los Inversores en relación con el Fondo, la Sociedad Gestora o cualquier Sociedad Participada se considerará información confidencial, y los Inversores acuerdan y aceptan que su comunicación a terceros puede ocasionar perjuicios al Fondo, a la Sociedad Gestora o a una Sociedad Participada. Del mismo modo, a menos que exista un acuerdo expreso en contrario, cualquier tipo de información facilitada por la Sociedad Gestora acerca de una Sociedad Participada será considerada información comercial sensible, cuya divulgación podrá ocasionar perjuicios al Fondo, a la Sociedad Gestora o a una Sociedad Participada.

Los Inversores se comprometen a mantener la confidencialidad de la información confidencial relativa al Fondo, la Sociedad Gestora, las Sociedades Participadas o las potenciales inversiones a las que tengan acceso, y a no comunicarla o revelarla a terceros sin el consentimiento previo por escrito de la Sociedad Gestora.

### *37.2 Excepciones a la confidencialidad*

La obligación de confidencialidad mencionada en el Artículo 37.1 no será aplicable a un Inversor para la información:

- (a) que dicho Inversor ya conocía antes de que la Sociedad Gestora se la facilitara; o

- (b) que llegue a ser de dominio público por motivos distintos del incumplimiento de la obligación de confidencialidad por dicho Inversor o por una persona a la que el Inversor comunicó tal información.

Además, y no obstante lo previsto en el Artículo 37.1, un Inversor podrá revelar información confidencial relativa al Fondo que se haya facilitado con arreglo a lo previsto en el Folleto o en la LECR:

- (a) a sus propios inversores, accionistas o potenciales accionistas o potenciales inversores (incluidos, para mayor claridad, los inversores en el caso de un fondo de fondos);
- (b) a sus asesores profesionales y auditores, por cualquier motivo que el Inversor considere de buena fe que está relacionado con la prestación de sus servicios;
- (c) a un adquirente potencial de las Participaciones del Fondo de dicho Inversor; o
- (d) cuando lo exija la legislación, en virtud de una resolución de un tribunal o de una autoridad reguladora o administrativa con competencia sobre el Inversor.

En los supuestos mencionados en los apartados (a), (b) y (c) anteriores, y no obstante sus disposiciones, dicha comunicación sólo estará autorizada, salvo que la Sociedad Gestora acuerde otra cosa, si el destinatario de la información está sujeto asimismo a una obligación de confidencialidad equivalente sobre dicha información, en virtud de la cual se haya comprometido a no revelar, a su vez, dicha información. Los Inversores que revelen información conforme al presente Artículo 37.2 se encargarán de que los destinatarios cumplan dichas obligaciones de confidencialidad y responderán de ello ante el Fondo y la Sociedad Gestora.

### *37.3 No revelación de información*

No obstante lo previsto en el presente Reglamento de Gestión, la Sociedad Gestora podrá abstenerse de facilitar a un Inversor una información que dicho Inversor, de no ser por lo previsto en este Artículo 37.3, tendría derecho a recibir con arreglo al Reglamento de Gestión, en el caso de que:

- (a) el Fondo o la Sociedad Gestora estén obligados, en virtud de la legislación o de las disposiciones de un contrato, a mantener la confidencialidad de dicha información;
- (b) la Sociedad Gestora considere, de buena fe, que la revelación de dicha información a un Inversor podría causar perjuicios al Fondo, a la Sociedad Gestora, a las Sociedades Participadas o a sus respectivos negocios.

En el caso de que la Sociedad Gestora decida no proporcionar cierta información a un Inversor con arreglo a lo previsto en este Artículo, la Sociedad Gestora podrá (pero no estará obligada a ello) poner dicha información a disposición del Inversor para su inspección en su domicilio social o en otro lugar que considere oportuno.

### *37.4 Información a los Promotores*

No obstante lo previsto en el presente Artículo 37 los Promotores tendrán acceso en todo caso a toda la información que la Sociedad Gestora tenga sobre el Fondo y las Sociedades Participadas, sin limitación, y sin perjuicio de su obligación de mantenerla confidencial en los términos establecidos en el presente Reglamento de Gestión.

## **Artículo 38. Jurisdicción competente**

Cualquier cuestión litigiosa que pueda derivarse de la interpretación o ejecución de este Reglamento de Gestión, o que esté relacionada directa o indirectamente con el mismo, entre la Sociedad Gestora y los Inversores del Fondo o entre los Inversores entre sí, se interpretará de conformidad con la normativa española y se someterá a los tribunales de la ciudad de Madrid, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponder.

## ANEXO 1

### DEFINICIONES

- Por **Activos del Fondo** se entenderá las inversiones efectuadas por el Fondo en las Sociedades Participadas así como cualesquiera otros activos del Fondo.
- **Activos Semilla** tendrá el significado que se indica en el Artículo 6.5.
- **Adquirente** tendrá el significado que se indica en el Artículo 28.
- Por **Ajuste al CBD Inicial** se entenderá el ajuste que se indica en el Artículo 11.4.3.
- Por **Bankinter** se entenderá 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 A-28157360.
- Por **Bankinter Investment SGEIC** se entenderá Bankinter Investment, S.G.E.I.C, S.A.U., sociedad constituida de conformidad con la legislación española, de la que Bankinter es titular indirecto del cien por cien (100%) del capital social, inscrita en el Registro de Sociedades Gestoras de Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado de la CNMV con el número 200 y con domicilio social en Madrid en el Paseo de Eduardo Dato, 18, y provista de número de identificación fiscal A-72811755.
- **Beneficio Operativo** tendrá el significado que se indica en el Artículo 23.2.
- **Cambio de Control en Plenium o la Sociedad Gestora** tendrá el significado que se indica en el Artículo 7.
- **Cambio de Control en el Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos** tendrá el significado que se indica en el Artículo 11.6.
- **Cambio de Control Involuntario en Plenium o la Sociedad Gestora** tendrá el significado que se indica en el Artículo 18.6.
- **Cambio de Control Involuntario en el Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos** tendrá el significado que se indica en el Artículo 18.6.
- Por **Capital Calls** se entenderán los llamamientos realizados a los Inversores y Partícipes para el desembolso de las aportaciones al Fondo que hubieren comprometido, de acuerdo a lo estipulado en los Artículos 31.5 y 31.6.
- **Carry** tendrá el significado que se indica en el Artículo 23.2.
- **Catch-Up 1 y Catch up 2** tendrán el significado que se indica en los Artículos 23.2 y 25.
- **Causa de Cese** tendrá el significado que se indica en el Artículo 18.2.
- **CBD o Coste Bruto de Desarrollo** es la magnitud sobre la cual se calcularán los Honorarios por la Gestión y Operación de los Activos a cobrar por el Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos.
- **CBD Final** tendrá el significado que se indica en el Artículo 11.4.3.
- **CBD Inicial** tendrá el significado que se indica en el Artículo 11.4.1.

- **Cese con Causa** tendrá el significado que se indica en el Artículo 18.
- **Cierre** tendrá el significado que se indica en el Artículo 31.2.1.
- **Cláusula de reembolso** o **Claw-Back** tendrá el significado que se indica en los Artículos 18.3, 19.2 y 25.
- Por **CNMV** se entenderá la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- **Co-Inversiones Mínimas** son aquellas cantidades acordadas por los Promotores/Socios recogidas en el Artículo 32.2 y que se suscribirán y desembolsarán no más tarde del Primer Cierre.
- **Comisión de Asesoramiento** se entenderá la comisión a la que tiene derecho Bankinter Investment SGEIC, según lo previsto en el Artículo 10.4.1.
- Por **Comisión de Asesoramiento Estratégico** se entenderá la comisión a la que tiene derecho la Sociedad Gestora, según lo previsto en el Artículo 10.2.
- **Comisión de Comercialización** tendrá el significado que se indica en el Artículo 10.3.1.
- Por **Comisión de Depósito** tendrá el significado que se indica en el Artículo 10.5.
- Por **Comisión de Gestión** se entenderá la comisión a la que tiene derecho la Sociedad Gestora, según lo previsto en el Artículo 10.1.
- Por **Comité de Inversiones** se entenderá el comité de inversiones descrito en el Artículo 8.
- Por **Comité de Supervisión** se entenderá el comité encargado de supervisar el Proyecto, como se recoge en el Artículo 15.
- Por **Compromisos de Inversión de los Inversores** se entenderán los compromisos para la realización de aportaciones al Fondo, de conformidad con lo recogido en el Artículo 32.1.
- Por **Compromisos de Inversión de los Promotores** se entenderán los compromisos para la realización de aportaciones al Fondo (o Co-Inversiones Mínimas), de acuerdo con lo establecido en el Artículo 32.2.
- Por **Contrato de Depositaria** se entenderá el contrato suscrito por el Depositario y la Gestora por el que se nombre al Depositario como depositario del Fondo.
- Por **Contratos de Suscripción** se entenderá los contratos de suscripción celebrados por los Inversores y la Sociedad Gestora en relación con el Fondo.
- Por **Depositario, Entidad Depositaria, o Comercializador** se entenderá Bankinter o una entidad de su Grupo autorizada para ser depositario al amparo de la LECR.
- Por **Desembolsos** se entenderá cualesquiera importes desembolsados por los Inversores del Fondo.
- Por **Desembolsos Totales** se entenderá el importe total de los desembolsos efectivamente realizados y de los comprometidos pendientes de desembolso por los Inversores hasta la finalización del semestre anterior al de devengo de la Comisión de Gestión correspondiente.
- Por **Desinversiones a Coste de Adquisición** se entenderá el coste de adquisición agregado para el Fondo (incluyendo precio, gastos e impuestos satisfechos para la adquisición del activo correspondiente) de los activos desinvertidos hasta la finalización del semestre anterior al de devengo de la Comisión de Gestión correspondiente.

- Por **Distribuciones del Fondo** se entenderán las distribuciones realizadas a los Partícipes provenientes de Flujos de Caja Operativos del Fondo y de Flujos de Capital que se mencionan en el Artículo 25.
- Por **Distribuciones Preferentes 1** y **Distribuciones Preferentes 2** se entenderán las distribuciones indicadas en el Artículo 23.2.
- Por **ECR** se entenderá Entidades Capital Riesgo.
- Por **EICC** se entenderá Entidades de Inversión Colectiva de tipo cerrado.
- **Fecha de Efectos** tendrá el significado que se indica en los Artículos 18.3 y 19.2.
- **Fecha de Transmisión** tendrá el significado que se indica en los Artículos 18.3 y 19.2.
- **Flujos de Caja Operativos** tendrá el significado que se indica en el Artículo 23.2.
- **Flujos de Capital** tendrá el significado que se indica en el Artículo 23.2.
- Por **Fondo** se entenderá el Fondo de Capital Riesgo “VSTUDENT AULIS, FCR”.
- **Fondo Sucesor** tendrá el significado que se indica en el Artículo 16.1.
- **Grupo** tendrá el significado que se indica en el Artículo 42 del Código de Comercio español.
- Por **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 Artículo 11.4.1.
- Por **Honorarios por los Servicios Auxiliares** se entenderá el porcentaje a cobrar por Bankinter Investment SGEIC por su apoyo a las funciones de Qurzon, según lo previsto en el Artículo 11.5.
- Por **IIC** se entenderá Instituciones de Inversión Colectiva.
- Por **Junta de Partícipes** se entenderá el órgano de representación de los Partícipes descrito en el Artículo 9.
- Por **Inversiones** se entenderá cualesquiera inversiones efectuadas por el Fondo en las Sociedades Participadas directa o indirectamente conforme al presente Reglamento de Gestión.
- **Inversiones Comprometidas** tendrá el significado indicado en el Artículo 6.3.
- **Inversiones Objetivo** tendrá el significado que se indica en el Artículo 6.1.
- Por **Inversores** se entenderá, con respecto al Fondo, los titulares de Participaciones de Clase A y los titulares de Participaciones de Clase B.
- **Inversores Adicionales** tendrá el significado que se indica en el Artículo 10.1.3.
- Por **LECR** se entenderá 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, así como por cualesquiera disposiciones que desarrollen, modifiquen o sustituyan dicha ley en el futuro.
- Por **Materias Reservadas** se entenderán todas aquellas materias en las que cualquier decisión será precisa la participación del Comité de Inversiones, según lo previsto en el Artículo 8.2.

- Por **Objetivos de Rentabilidad del Fondo** se entenderán los objetivos definidos en el Artículo 6.2.
- Por **Partes** del Proyecto se entenderá los Socios/Promotores y Qurzon.
- Por **Participaciones de Clase A** se entenderá las Participaciones del Fondo suscritas por los Inversores admitidos al Fondo por la Sociedad Gestora (incluidos los Promotores), que tienen los derechos económicos previstos en el Artículo 23.
- Por **Participaciones de Clase B** se entenderá las Participaciones del Fondo suscritas exclusivamente por los Titulares del Carry, que tienen los derechos económicos previstos en el Artículo 23.
- Por **Participaciones del Fondo** se entenderá las Participaciones de Clase A y las Participaciones de Clase B.
- Por **Partícipe** se entenderán los Inversores, incluidos los Socios y Promotores.
- Por **Partícipe en Mora** se entenderán aquellos Partícipes que no atiendan, en plazo, los llamamientos o Capital Calls, según lo recogido en el Artículo 31.7.
- Por **Patrimonio Comprometido del Fondo** tendrá el significado que se indica en el Artículo 32.3.
- Por **Patrimonio Inicial** se entienden las aportaciones mínimas para la constitución del Fondo y que serán desembolsadas según lo especificado en el Artículo 31.1.
- **Periodo de Comercialización Extraordinario** tendrá el significado que se indica en el Artículo 31.2.2.
- **Periodo de Comercialización Ordinario** tendrá el significado que se indica en el Artículo 31.2.1.
- Por **Periodo de Inversión** tendrá el significado que se indica en los Artículos 6.3.
- Por **Periodo de Suscripción de las Participaciones** se entenderán los Periodos de Comercialización Ordinario y Extraordinario en los que los Partícipes o Inversores suscribirán las Participaciones que emita la Sociedad Gestora, conforme a lo recogido en el Artículo 31.2.
- Por **Plenium** se entenderá 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 B-85116671.
- Por **Política de Inversión** se entenderá la política de inversión del Fondo, tal como se establece en el Artículo 6.4.
- Por **Precio de Suscripción de las Participaciones de Clase A** se entenderá lo dispuesto en el Artículo 31.4.
- Por **Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos** se entenderá Qurzon o la entidad que le sustituya, de conformidad en el Artículo 11.1.
- **Primer Cierre** tendrá el significado que se indica en el Artículo 31.2.1.
- Por **Promotores** se entenderá Bankinter Investment SGEIC y la Sociedad Gestora.
- **Proyecto** tendrá el significado que se indica en el Artículo 3.

- Por **Qurzon** se entenderá Qurzon Real Estate, S.L., con domicilio social en Madrid, en la calle Velázquez, número 41, planta 1ºB, y provista de número de identificación fiscal B-88055876, que prestará los Servicios de Gestión y Operación de los Activos y, por tanto, a nivel de SPVs y de las residencias de estudiantes.
- Por **Reglamento de Gestión** se entenderá el presente reglamento de gestión.
- **Reserva** tendrá el significado que se indica en el Artículo 25.
- **Retorno Preferente 1 y Retorno Preferente 2** tendrán el significado que se indica en el Artículo 24.2.
- Por **Run-Off** se entenderá el periodo transcurrido desde la finalización del Periodo de Suscripción de las Participaciones hasta la disolución y liquidación del Fondo.
- Por **Servicios de Gestión y Operación de los Activos** se entenderán los servicios a prestar por el Prestador de los Servicios de Gestión y Operación de los Activos a las SPVs y a los terrenos y residencias de estudiantes, según lo especificado en el Artículo 11.3.
- Por **Sociedad Gestora** se entenderá Plenium Partners Asset Management, SGEIC, S.A. o la sociedad gestora que la sustituya conforme al Artículo 18.
- Por **Sociedades Participadas** se entenderán las entidades con cometido especial (SPVs) en las que el Fondo invierta, según lo previsto en el Artículo 6.1.
- Por **Socios de Plenium** se entenderá D. Juan Ignacio Martí Junco y D. Iñigo Gortázar Sánchez-Torres.
- Por **Socios** del Proyecto se entenderá Bankinter Investment SGEIC y la Sociedad Gestora.
- **TIR** es la Tasa Interna de Retorno definida en el Artículo 23.2.
- Por **Titulares del Carry** se entenderá los Promotores y Valeo Groupe Investment Student España.
- Por **Valeo Groupe Investment Student España** se entenderá Valeo Groupe Investment Student España, S.L., con domicilio social en Paseo de la Castellana, 93, Planta 14, 28020, Madrid, y provista de número de identificación fiscal B88055868.
- Por **Valor Inicial de las Participaciones Clase A** se entenderá un euro (1,00€).
- Por **Valor Inicial de las Participaciones Clase B** se entenderá un euro (1,00€).
- Por **VGE** se entenderá Valeo Groupe Europe Limited (anteriormente, VSA Jersey Limited).