



Documento de datos fundamentales

Finalidad

Este documento le proporciona información fundamental que debe conocer sobre este producto de inversión. No se trata de material comercial. Es una información exigida por ley para ayudarle a comprender la naturaleza, los riesgos, los costes y los beneficios y pérdidas potenciales de este producto y para ayudarle a compararlo con otros productos.

Producto VSTUDENT AULIS, FCR

El producto, que es un Fondo de Capital Riesgo de acuerdo a la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, será gestionado por PLENIUM PARTNERS ASSET MANAGEMENT, SGEIC, S.A. (en adelante, la "Sociedad Gestora"), cuyo domicilio social es Paseo de la Castellana 91, Planta 11, 28046, Madrid, y página web www.pleniumpartners.com, y comercializado en exclusiva por Bankinter, S.A. (en adelante, "Bankinter"), cuyo domicilio social es Paseo de la Castellana 29, 28046 Madrid.

La autoridad competente encargada de la supervisión del producto es la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, la "CNMV"), cuyo teléfono 900 535 015.

Este documento ha sido elaborado/revisado por última vez el 25 de Septiembre de 2018.

Advertencia

Está a punto de adquirir un producto que no es sencillo y que puede ser difícil de comprender.

¿Qué es este producto?

Tipo

Fondo de Capital Riesgo.

Objetivos

El objetivo del Fondo es generar valor para los partícipes mediante la toma de participaciones temporales en empresas no financieras y de naturaleza no inmobiliaria 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 que, en el momento de la toma de participación, no coticen en el primer mercado de las Bolsas de valores o en cualquier otro mercado regulado equivalente de la Unión Europea o del resto de los países miembros de la OCDE. No obstante, no existe garantía alguna de que las inversiones acometidas vayan a resultar adecuadas y exitosas.

Período de inversión

Una vez inscrito en el Registro Administrativo de la CNMV, el período de inversión del Fondo será de tres años (prorrogable por dos años más) desde el Primer Cierre, tal y como se define en el Reglamento.

Inversor minorista al que va dirigido

Inversores que cumplan los siguientes requisitos:

- Que se comprometan a invertir como mínimo 200.000 EUR o, excepcionalmente, 100.000 EUR, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 32.1 del Reglamento
- 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.
- Que se encuentren definidos en los documentos que conforman la documentación precontractual del instrumento, que se le hace entrega en el momento de la contratación.
- Que tengan capacidad de afrontar las posibles pérdidas derivadas de la inversión.

¿Qué riesgos corro y qué podría obtener a cambio?

Indicador resumido de riesgo



Riesgo más bajo

Riesgo más alto

El indicador es una guía del nivel de riesgo de este producto en comparación con otros productos. Muestra las probabilidades de que el producto produzca pérdidas de dinero debido a la evolución de los mercados o porque no podamos pagarle; la probabilidad de impago en este producto no recae sobre Sociedad Gestora sino que depende del rendimiento de los activos subyacentes en los que invierte el Fondo.

Hemos clasificado este producto en la clase de riesgo 6, en la que: 1 significa «el riesgo más bajo» y 7 significa «el riesgo más alto», lo cual significa que el producto tiene un nivel de riesgo alto.



El indicador de riesgos presupone que usted mantendrá el producto durante el periodo de mantenimiento recomendado (7 años). Tenga en cuenta que el riesgo real puede variar considerablemente en caso de venta anticipada, especialmente si tuviera que vender el producto a un precio inferior al que recibiría de mantener la inversión hasta su vencimiento.

Usted puede tratar de monetizar su participación en el Fondo mediante una transmisión en el mercado secundario. No podrá vender su producto fácilmente o es posible que tenga que vender su producto a un precio inferior respecto a la cuantía que recibiría de mantener la inversión hasta su vencimiento.

Ésta evaluación es consecuencia de la limitada liquidez que posee el Fondo y de la probabilidad de que una mala coyuntura de mercado influya en la capacidad de que los activos subyacentes en los que se invierta obtengan o no buenos resultados y/o estos no retornen capital al Fondo.

El indicador de riesgos no tiene en cuenta otros riesgos significativos como los de gestión, valoración, regulatorios y fiscales. No existe un mercado líquido para las participaciones del Fondo, por lo que la liquidez dependerá de la demanda existente en el mercado secundario.

La normativa fiscal aplicable al inversor podría incidir en el rendimiento efectivamente abonado.

Este producto no incluye protección alguna contra la evolución futura del mercado, por lo que podría perder una parte o la totalidad de su inversión. Si no es posible pagarle lo que se le debe, podría perder toda su inversión.

Escenarios de rentabilidad

1. La TIR esperada en los distintos escenarios se realiza durante el tiempo que está invertido el capital.
2. El periodo medio de tenencia es de 7 años.
3. La vida total del FCR es de 7+3 años.

Inversión: 200.000 euros		1 año (periodo medio de tenencia)	4 años (periodo medio de tenencia)	7 años (periodo medio de tenencia)
Escenario				
Escenario de tensión	Rendimiento medio	123.000 € -32.23 %	64.000 € -21.00 %	93.000 € -7.79 %
Escenario desfavorable	Rendimiento medio	153.200 € -19.21 %	142.800 € -7.91 %	230.000 € 2.07 %
Escenario moderado	Rendimiento medio	187.300 € -5.12 %	201.200 € 0.15 %	294.500 € 6.08 %
Escenario favorable	Rendimiento medio	211.000 € 4.38 %	272.000 € 8.71 %	438.874 € 14.49 %

Este cuadro muestra el dinero que usted podría recibir a lo largo de los próximos 7 años, en función de los distintos escenarios, suponiendo que invierta 200.000 EUR. Sin embargo, teniendo en cuenta que son una estimación, lo que recibirá variará en función de la evolución del mercado y del momento en que se venda el producto.

Los escenarios presentados son una estimación de la rentabilidad futura y no constituyen un indicador exacto. Lo que recibirá variará en función de la evolución del mercado.

Las cifras presentadas incluyen todos los costes del producto, pero es posible que no incluyan todos los costes que usted deba pagar a su asesor o distribuidor. Las cifras no tienen en cuenta su situación fiscal personal, que también puede influir en la cantidad que reciba.

¿Qué pasa si la Sociedad Gestora no puede pagar?

Al tratarse de un Fondo de Capital Riesgo, el hecho de que la Sociedad Gestora experimentase una situación de insolvencia corporativa no afectaría al patrimonio invertido en el producto, ya que el Fondo constituye una cuenta separada. El rendimiento de los activos subyacentes en los que invierta el Fondo son los que determinarán la posibilidad de impago de la inversión.

¿Cuáles son los costes?

Costes a lo largo del tiempo

La persona que le asista en la venta de este producto o le asesore al respecto puede cobrarle otros costes. En tal caso, esa persona le facilitará información acerca de estos costes y le mostrará los efectos que la totalidad de los costes adicionales tendrán en su inversión a lo largo del tiempo.

Inversión Escenarios	Con salida en 7 años
Costes totales	1.600 €
Impacto sobre la reducción del rendimiento	0.80%

Composición de los costes

El siguiente cuadro muestra:

- El impacto correspondiente a cada año que pueden tener los diferentes tipos de costes en el rendimiento de la inversión al final del periodo de mantenimiento recomendado. No se refiere a los impuestos directos o indirectos que el cliente vaya a tener que asumir, sino a los devengados en la formalización de la operación o gestión del producto.
- El significado de las diferentes categorías de costes.

**Este cuadro muestra el impacto sobre el rendimiento por año**

Costes únicos	Costes de entrada	1,00%	Comisión de comercialización Inicial (**)
	Costes de salida	0,00%	Ninguno
Costes corrientes	Costes de operación de la cartera	2,00%	Comisiones (*)
	Otros costes corrientes	0,50%	Gastos
Costes accesorios	Comisiones de rendimiento	0,00%	Comisión de Éxito

(*) Incluye las siguientes comisiones:

- Comisión de gestión anual (0.8%).
 - Comisión de asesoramiento estratégico anual (0.05%);
 - Comisión de comercialización anual (1,15%);
- Los anteriores porcentajes son sobre los desembolsos totales menos las desinversiones a coste de adquisición.

(**) Comisión de comercialización inicial (1% sobre los desembolsos totales según se vayan desembolsando).

Carry: 1) los socios del fondo, según se recogen en el artículo 4 del Reglamento, recibirán el 20% del importe de las distribuciones realizadas a todos los Partícipes provenientes de flujos de caja operativos que excedan del importe equivalente a una distribución preferente del 6% anual respecto a las aportaciones que hubieren desembolsado y, adicionalmente, el 35% cuando exceda el 7,5%

2) los socios anteriores recibirán el 20% del importe de los flujos de capital que excedan del capital desembolsado, siempre que los Partícipes hayan recibido, al menos, una TIR de un 7% anual respecto a las aportaciones que todos los Partícipes hubieren desembolsado y, adicionalmente, un 35% cuando hayan recibido, al menos, una TIR de un 9% anual.

Del cálculo del Carry que provenga de los Flujos de Capital se reducirá el Carry que los Socios hubieran obtenido de los Flujos de Caja Operativos del Fondo.

Adicionalmente, el proyecto origina otros honorarios que satisfarán los propios activos sobre los que invierta el fondo: los honorarios por la gestión y operación de los mismos a Valeo Management Limited y los honorarios por los servicios auxiliares a Bankinter bajo el esquema de remuneración detallado en el Artículo 10 del Reglamento.

¿Cuánto tiempo debo mantener la inversión, y puedo retirar dinero de manera anticipada?

Período de mantenimiento recomendado: hasta el vencimiento del Fondo, es decir, 7 años desde el Primer Cierre del Fondo (como se define en el Reglamento), prorrogable 3 años más.

Los inversores no podrán solicitar el reembolso anticipado de las participaciones en ningún momento de la vida del Fondo. Sin embargo, podrían transmitir su inversión de conformidad con el procedimiento previsto en el artículo 28 del Reglamento del Fondo.

¿Cómo puedo reclamar?

Cualquier reclamación relacionada con la conducta de la Sociedad Gestora puede ser presentada directamente ante la misma.

Cualquier reclamación en relación con el producto o la conducta de la Sociedad Gestora acerca de este producto puede ser presentada por escrito a:

Jurisdicción	Dirección Postal	Dirección email	Sitio web
España	Pº Castellana 91 11ª Planta 28046 Madrid	info@pleniumpartnersassetmanagement.com	www.pleniumpartners.com/

Otros datos de interés

Cualquier documentación adicional en relación con el producto se publicará de conformidad con los requisitos legales, y, en todo caso, en el Folleto Informativo y el Reglamento de Gestión de la ECR.

Con el fin de obtener información más detallada - y en particular los detalles de la estructura y los riesgos asociados a una inversión en el producto - debe leer estos documentos. Estos documentos también están disponibles de forma gratuita en el sitio web de la CNMV (www.cnmv.es/portal/home.aspx).