

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

Acciones de clase B de EdR Private Equity Select Access Fund S.A., SICAV-SIF - Smart Estate 1 Sub-Fund (el «Fondo»)

El Fondo es un subfondo de EdR Private Equity Select Access Fund S.A., SICAV-SIF, una *société anonyme* constituida con arreglo a las leyes del Gran Ducado de Luxemburgo como *société d'investissement à capital variable – fonds d'investissement spécialisé*, sujeta a la Ley de 13 de febrero de 2007 sobre fondos de inversión especializados, en su versión más reciente.

| | | | |
|----------------------------|---|---|------------------------------------|
| Creador del PRIIP : | Edmond de Rothschild Private Equity Luxembourg S.A. | Código ISIN | LU1959976082 |
| Dirección: | 4, rue Robert Stumper L-2557 Luxemburgo Gran Ducado de Luxemburgo | Para más información contacte con el AIFM: | Tel +352 26 74 22 1 www.cbrm.lu |

Autoridad competente del productor del PRIIP: Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF)

Este documento fue revisado por última vez el 06/08/2025

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

¿QUÉ ES ESTE PRODUCTO?

TIPO

El Fondo es un subfondo domiciliado en Luxemburgo de EdR Private Equity Select Access Fund S.A., SICAV-SIF, una sociedad anónima constituida según las leyes del Gran Ducado de Luxemburgo como sociedad de inversión de capital variable – fondo de inversión alternativo reservado, establecido y existente según las leyes del Gran Ducado de Luxemburgo, cuyo domicilio social se sitúa en el 4, rue Robert Stumper, Gran Ducado de Luxemburgo. El Fondo es un fondo de inversión alternativo, en el sentido de la directiva 2011/61/UE sobre los gestores de fondos de inversión alternativos (la "DGfIA"), tal y como traspuesta en el Gran Ducado de Luxemburgo por la ley del 12 de julio de 2013 relativa a los gestores de fondos de inversión alternativos (la "Ley GFIA"), con sus modificaciones. Se ha confiado a Edmond de Rothschild Private Equity Luxembourg S.A. (el "GFIA") las actividades de gestión de la cartera y del riesgo del Fondo.

OBJETIVOS

El objetivo de inversión del Fondo consiste en invertir todos sus activos en Smart Estate Fund 1 SCSp, una sociedad comanditaria especial (*société en commandite spéciale*) luxemburguesa no regulada constituida con arreglo a las leyes de Luxemburgo, con razón social en 4, rue Robert Stumper, L-2557 Luxembourg, Gran Ducado de Luxemburgo, inscrita en el Registro Mercantil de Luxemburgo con el número B 225.327 y representada por su socio colectivo Smart Estate Management 1 S.à r.l., sociedad privada de responsabilidad limitada (*société à responsabilité limitée*) constituida con arreglo a las leyes de Luxemburgo, con razón social en 4, rue Robert Stumper, L-2557 Luxembourg, Gran Ducado de Luxemburgo e inscrita en el Registro Mercantil de Luxemburgo con el número B 223.907 (el «Fondo principal»).

El Fondo principal tendrá una duración de cinco (5) años desde la fecha de inicio. Ese plazo podrá ampliarse al vencimiento en dos (2) periodos consecutivos de un (1) año, tal y como se describe en la documentación del Fondo principal.

El Fondo principal se propone invertir en activos que ofrecen ventajas competitivas, priorizando aquellos de pequeña a mediana escala en mercados habitualmente menos competitivos.

El Fondo Maestro busca generar un beneficio máximo, ajustado al riesgo, al adquirir una cartera diversificada de activos inmobiliarios en todos los sectores en la Europa continental.

El Fondo Maestro busca maximizar los rendimientos minimizando los riesgos para alcanzar un tipo de rendimiento interno del diez por ciento (10 %) anual sobre el capital invertido, neto de gastos, costas, intereses pagados e impuestos locales. La oferta del Fondo Maestro está diseñada para ofrecer a los inversores:

- Un periodo de despliegue rápido del capital para aprovecharse del ciclo inmobiliario actual y capitalizar en los temas de inversión del Fondo Maestro.
- Una protección contra el riesgo de depreciación gracias a una cartera diversificada de activos de nueva generación que pueden tener un impacto medio ambiental y social positivo evidente con el fin de responder a los cambios estructurales del sector y a las mega-tendencias a largo plazo.

El Fondo promueve las características medioambientales y sociales en el sentido del artículo 8 del SFDR de la UE y tiene en cuenta el riesgo de sostenibilidad. No realiza inversiones alineadas con la Taxonomía Europea.

Para más información sobre los objetivos de inversión y la estrategia del Fondo Maestro, consulte el memorándum de oferta del Fondo Maestro ("Memorándum de oferta del Fondo Maestro").

INVERSOR MINORISTA AL QUE VA DIRIGIDO

El Fondo se dirige a inversores institucionales, profesionales y sofisticados. Los inversores minoristas que deseen invertir en el Fondo deben cumplir los siguientes requisitos: ser un inversor minorista con suficiente experiencia y conocimientos teóricos en fondos de capital riesgo que desee ganar exposición a un fondo cerrado (closed-ended), ser capaz de soportar la pérdida de toda su inversión y tener un horizonte de inversión a largo plazo.

PLAZO

El Fondo tiene una duración ilimitada aunque su terminación seguirá la liquidación del Fondo principal. Este último tiene una limitada duración de cinco (5) años desde la fecha del primer cierre que podrá prorrogarse a la entera discreción del consejo de administración si así lo requieren las prórrogas efectuadas en el Fondo principal. El consejo de administración también podrá, a su entera discreción, liquidar el Fondo antes de la fecha prevista, dependiendo del momento de las salidas que afecten al Fondo principal.

¿QUÉ RIESGOS CORRO Y QUÉ PODRÍA OBTENER A CAMBIO?

Indicador de riesgo



← Riesgo más bajo Riesgo más alto →



El indicador de riesgo presupone que usted mantendrá el producto durante 10 años. Usted no podrá salir anticipadamente. No podrá vender su producto fácilmente o podría tener que vender su producto a un precio que influirá considerablemente en la cantidad que reciba.

El indicador resumido de riesgo es una guía del nivel de riesgo de este producto en comparación con otros productos. Muestra las probabilidades de que el producto pierda dinero debido a la evolución de los mercados o porque no podamos pagarle. Hemos clasificado este producto en la clase de riesgo 6 en una escala de 7, en la que 6 significa «el segundo riesgo más alto».

Esta evaluación califica la posibilidad de sufrir pérdidas en rentabilidades futuras como «alta» y la probabilidad de que una mala coyuntura de mercado influya en la capacidad del Fondo de pagarle como «muy probable».

Cualquier cambio en las leyes y los tratados fiscales podrían tener un impacto negativo en el rendimiento de su inversión. 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 el Fondo no puede pagarle lo que se le debe, podría perder toda su inversión.

Escenarios de rentabilidad

| Inversión 10 000 € | | 5 años (Periodo de mantenimiento recomendado) |
|------------------------|---|---|
| Escenario desfavorable | Lo que puede recibir una vez deducidos los costes | € 8,020 |
| | Rendimiento medio ¹ cada año (%) | -4.32% |
| Escenario moderado | Lo que puede recibir una vez deducidos los costes | € 10,790 |
| | Rendimiento medio ² cada año (%) | 1.53% |
| Escenario favorable | Lo que puede recibir una vez deducidos los costes | € 12,760 |
| | Rendimiento medio ¹ cada año (%) | 5.00% |

Este cuadro muestra el dinero que usted podría recibir a lo largo de los próximos 5 años, en función de los distintos escenarios, suponiendo que invierta 10 000 EUR². Los escenarios presentados ilustran la rentabilidad que podría tener su inversión. Puede compararlos con los escenarios de otros productos. Los escenarios presentados son una estimación de la rentabilidad futura basada en datos del pasado sobre la variación de esta inversión y no constituyen un indicador exacto. Lo que recibirá variará en función de la evolución del mercado y del tiempo que mantenga la inversión o el producto.

Este producto no puede hacerse efectivo, lo que significa que es difícil determinar la cantidad que usted recibiría si lo vende antes de su vencimiento. Usted no podrá venderlo anticipadamente o tendrá que pagar un coste elevado o sufrir una pérdida considerable si lo hace. Las cifras presentadas incluyen todos los costes del producto en sí, pero puede que no incluyan todos los costes que 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 EL FONDO NO PUEDE PAGAR?

Las pérdidas no están cubiertas por un sistema de compensación o garantía para los inversores. Además, en lo que respecta a Edmond de Rothschild (Europe) S.A., en su rol como depositario del Fondo responsable de custodiar los activos del Fondo (el «Depositario»), existe un riesgo de impago potencial en caso de pérdida de los activos del Fondo que custodia el Depositario. No obstante, el riesgo de impago estaría limitado en ese caso, ya que el Artículo 19 de la Ley AIFM y el Reglamento Delegado (UE) n.º 231/2013 de la Comisión establecen la obligación de que el Depositario segregue los activos propios de los activos del Fondo. El Depositario es responsable ante el Fondo o ante los inversores del Fondo de la pérdida, por parte del Depositario o de cualquiera de sus representantes, de un instrumento financiero en su custodia, excepto cuando el Depositario pueda demostrar que la pérdida ha respondido a un acontecimiento externo que escapa a su control razonable. En todos los demás casos, el Depositario será responsable de no cumplir adecuadamente con sus obligaciones, ya sea por negligencia o de forma intencionada, conforme a las disposiciones de la Ley AIFM y a las normas y regulaciones de aplicación.

¿CUÁLES SON LOS COSTES?

COSTES A LO LARGO DEL TIEMPO

La reducción del rendimiento (RIY) muestra el impacto que tendrán los costes totales que usted paga en el rendimiento de la inversión que puede obtener. Los costes totales tienen en cuenta los costes únicos, corrientes y accesorios.

Los importes indicados aquí son los costes acumulados (i) del producto en sí y (ii) del Fondo principal. Excluyen las posibles penalizaciones por salida anticipada. Las cifras asumen que usted invertirá 10 000 EUR. Las cifras son estimaciones, por lo que pueden cambiar en el futuro.

La persona que le venda 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 tendrá en su inversión a lo largo del tiempo.

| Inversión 10 000 € | Con salida después de 5 años |
|--|------------------------------|
| Costes totales | € 1,749 |
| Impacto sobre la reducción del rendimiento por año | 3.10% |

² La rentabilidad media anual no puede compararse con una tasa interna de rentabilidad neta (TIR), una métrica de rendimiento ampliamente utilizada para los fondos de capital riesgo que tiene en cuenta el calendario y el tamaño de las peticiones de capital y las distribuciones para los inversores. El Reglamento PRIIP de la UE prescribe otro método (es decir, no la TIR) para los escenarios de rendimiento, que es un rendimiento anual ponderado en el tiempo durante el periodo de tenencia recomendado que no tiene en cuenta el calendario de los flujos de efectivo de los inversores.

² Su inversión máxima en el Fondo a lo largo de la vida del producto, y recibe el resultado una vez que el Fondo liquide sus inversiones al vencimiento del producto.

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 período de mantenimiento recomendado y el significado de las distintas categorías de costes.

| | | | |
|--------------------------|-----------------------------------|-----|---|
| Costes únicos | Costes de entrada | - | Impacto de los costes que usted paga al hacer su inversión. Esta es la cantidad máxima que pagará y podría pagar menos. |
| | Costes de salida | - | El impacto de los costes de salida de su inversión a su vencimiento. |
| Costes corrientes | Costes de operación de la cartera | 26 | El impacto de los costes que tendrán para nosotros la compra y venta de las inversiones subyacentes del producto. |
| | Otros costes corrientes | 284 | El impacto de los costes anuales de la gestión de sus inversiones y los costes que se presentan anteriormente. |
| Costes accesorios | Comisiones de rendimiento | - | El impacto de la comisión de rendimiento. Deducimos estas comisiones de su inversión si el producto obtiene una rentabilidad superior a su índice de referencia. |
| | Participaciones en cuenta | - | El impacto de las participaciones en cuenta pagadas a nivel del Fondo principal. Las cobramos cuando la inversión del Fondo principal ha obtenido una tasa crítica de rentabilidad superior a 7%. Un pago del 80% del diferencial entre el rendimiento final y la tasa crítica de rentabilidad se efectuará después de la salida de la inversión, siempre y cuando la tasa crítica de rentabilidad supere el 10%. |

¿CUÁNTO TIEMPO DEBO MANTENER LA INVERSIÓN, Y PUEDO RETIRAR DINERO DE MANERA ANTICIPADA?

PERÍODO DE MANTENIMIENTO MÍNIMO EXIGIDO : 5 años

El Fondo es un fondo cerrado (closed-ended), lo que significa que los inversores no pueden solicitar el reembolso de sus acciones antes de la fecha de vencimiento del Fondo. En principio, el periodo de mantenimiento mínimo exigido es de 5 años desde la fecha del Último cierre del Fondo, como se describe en el apartado «Plazo» de la sección titulada «¿Qué es este producto?».

¿CÓMO PUEDO RECLAMAR?

Si desea formular una reclamación, póngase en contacto con nosotros por correo postal, e-mail o fax.

Edmond de Rothschild Private Equity Luxembourg S.A.
4, rue Robert Stumper
L-2557 Luxemburgo
Gran Ducado de Luxemburgo
www.cbrm.lu
Tel.: +352 26 74 22 1
Fax: +352 26 74 22 99
E-mail: cbrm@edr.com

Las reclamaciones deben ir dirigidas al responsable de tramitación de reclamaciones (Complaints Handling Officer) y deben presentarse por escrito (por correo postal, correo electrónico o fax).

OTROS DATOS DE INTERÉS

La información que aparece en este documento de datos fundamentales debe considerarse junto con el memorando de colocación confidencial y los estatutos del Fondo que recibirán los inversores minoristas de forma previa a la suscripción. Además, los inversores minoristas también recibirán de forma previa a la suscripción una copia del último informe anual y el valor liquidativo más reciente del fondo, así como información sobre el comportamiento histórico del Fondo, si resulta de aplicación conforme a las disposiciones del Artículo 21 de la Ley AIFM. El productor del PRIIP dispone de otros documentos de información adicionales que pueden solicitarse gratuitamente, en inglés. Puede solicitarle gratuitamente al productor del PRIIP una copia en papel del documento de datos fundamentales.