

# Documento de Información Clave (DIC)

## OBJETIVO

El presente documento contiene informaciones esenciales sobre el producto de inversión. No se trata de un documento de carácter comercial. Estas informaciones se le facilitan de acuerdo con una obligación legal, con el fin de ayudarle a entender en qué consiste este producto y los riesgos, costes, ganancias y pérdidas potenciales asociados con el mismo, y de ayudarle a compararlo con otros productos.

## PRODUCTO

### Clase de acciones F de inversores de EdR Private Equity Select Access Fund II S.A., SICAV-RAIF, Smart Estate 2 Sub-Fund (el "Fondo")

El Fondo es un compartimento de EdR Private Equity Select Access Fund II S.A., SICAV-RAIF, 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.

|                            |   |   |                                    |
|----------------------------|---|---|------------------------------------|
| <b>Creador del PRIIP :</b> | Edmond de Rothschild Private Equity Luxembourg S.A.                     | <b>Código ISIN</b>  | LU2440685456                       |
| <b>Dirección:</b>          | 4, rue Robert Stumper<br>L-2557 Luxemburgo<br>Gran Ducado de Luxemburgo | <b>Para más informaciones,<br/>ponerse en contacto con el GFIA:</b> | Tel +352 26 74 22 1<br>www.cbrm.lu |

Autoridad competente del iniciador del PRIIP : Comisión de Vigilancia del Sector Financiero (CSSF)

Este documento se actualizó por última vez el 18/08/2025

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

## ¿EN QUÉ CONSISTE ESTE PRODUCTO?

### TIPO

El fondo es un compartimento de EdR Private Equity Select Access Fund II S.A., SICAV-RAIF, 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 es invertir el conjunto de sus activos en Smart Estate Fund 2 SCSp, una sociedad comanditaria especial no regulada, formada según las leyes del Gran Ducado de Luxemburgo, con domicilio social en el 4, rue Robert Stumper, L-2557 Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo, inscrita en el Registro Mercantil y de Sociedades con el número B 254.758 representada por su socio comanditario Smart Estate Management 2 S.à r.l., una sociedad de responsabilidad limitada constituida según las leyes del Gran Ducado de Luxemburgo, con domicilio social en el 4, rue Robert Stumper, L-2557 Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo e inscrita en el Registro Mercantil y de Sociedades de Luxemburgo con el número B 237.897 (el "Fondo Maestro").

El Fondo Maestro tendrá una duración de cinco (5) años a partir de la fecha de inicio con la opción de ampliar la duración en un (1) año dos (2) veces consecutivas a partir del vencimiento del plazo, tal y como se describe en la documentación del Fondo Maestro.

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").

### INVERSORES MINORISTAS DESTINATARIOS

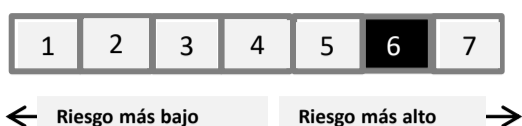
Se contempla comercializar el Fondo a los inversores institucionales, profesionales, expertos. Los inversores minoristas que deseen invertir en el Fondo deben calificarse como inversores minoristas, según el Reglamento Europeo y del Consejo del 26 de noviembre de 2014 sobre los documentos de informaciones clave relativos a los productos de inversión en paquetes minoristas y basados sobre la seguridad, que tengan suficiente experiencia y conocimiento teórico de los fondos de "private equity", deseos de invertir en una inversión cerrada, capaces de asumir la pérdida de su inversión y que tengan un horizonte de inversión a largo plazo.

### DURACIÓN

El Fondo se establece para una duración de cinco (5) años a partir de la fecha del último día de suscripción. Esta duración podrá aumentarse por decisión del consejo de administración del Fondo si así lo requieren ampliaciones a nivel del Fondo Maestro. El consejo de administración del Fondo podrá también poner fin de forma anticipada a la vida del Fondo en función de la enajenación de desinversiones a nivel del Fondo Maestro.

## ¿CUÁLES SON LOS RIESGOS Y QUÉ PODRÍA OBTENER DE ELLO?

### Indicador de riesgos



El indicador de riesgos asume que conserve el producto hasta el final del plazo del fondo. Es posible que no vea el retorno de su inversión por adelantado. Es posible que no pueda vender su producto fácilmente o que tenga que venderlo a un precio que podría afectar significativamente a la rentabilidad de su inversión.

El indicador sintético de riesgos determina el nivel de riesgo del producto comparado con otros productos. Muestra la medida en la cual está sujeto el producto a perder valor a causa de movimientos de mercados o debido a nuestra incapacidad para pagarle. Este producto está clasificado 6 sobre 7: esto corresponde a la segunda categoría de riesgo más elevada.

Esto evalúa de forma resumida las pérdidas potenciales, es altamente probable que unas condiciones adversas del mercado afecten a la capacidad del Fondo para pagarle.

Cambios en las leyes y tratados fiscales pueden afectar negativamente a los resultados financieros de su inversión. Este producto no contiene ninguna protección contra los malos rendimientos del mercado de tal forma que es probable que pueda perder una parte o la totalidad de su inversión. Si el Fondo es incapaz de pagarle lo que se le debe, podría perder la totalidad de su inversión.

### Escenarios de rendimiento

#### Inversión de € 10,000

5 años (período de tenencia recomendado)

|                        |   |          |
|------------------------|---|----------|
| Escenario desfavorable | Lo que podría recuperar después de deducir los costes | 9,430 €  |
|                        | Rendimiento anual medio <sup>1</sup> (%)              | -1.17%   |
| Escenario moderado     | Lo que podría recuperar después de deducir los costes | 13,620 € |
|                        | Rendimiento anual medio <sup>1</sup> (%)              | 6.37%    |
| Escenario favorable    | Lo que podría recuperar después de deducir los costes | 16,100 € |
|                        | Rendimiento anual medio <sup>1</sup> (%)              | 9.99%    |

Esta tabla muestra las cantidades que podría obtener en 5 años en función de los diferentes escenarios, suponiendo una inversión de EUR 10.000<sup>2</sup>. Los diferentes escenarios muestran como podría comportarse su inversión. Podría compararlos con otros productos. Los escenarios presentados son una estimación de rendimientos futuros a partir de datos disponibles de productos comparables. No constituyen un indicador exacto. Lo que obtendrá dependerá del rendimiento del mercado y del tiempo de posesión del presente producto de inversión.

Este producto es muy poco líquido. Esto significa que es difícil estimar cuánto podría recuperar si intentase liquidarlo antes del vencimiento. Sería o incapaz de liquidarlo anticipadamente o debería pagar gastos significativos si lo hiciese. Las cifras indicadas se han calculado netas de todos los gastos mencionados en el apartado «¿cuánto me va a costar la inversión?». No tienen en cuenta todos los gastos eventuales debidos a su asesor o distribuidor, ni su situación fiscal personal que puede tener igualmente una influencia sobre los importes que recibirá.

## ¿QUÉ OCURRE SI EL FONDO NO ESTÁ EN POSICIÓN DE REALIZAR LOS PAGOS?

Las pérdidas no están cubiertas por el régimen de garantía o de compensación del inversor. Además, Edmond de Rothschild (Europe) S.A., en su calidad de banco depositario del Fondo responsable de la buena custodia de los activos del Fondo (el Depositario), presenta un riesgo potencial de impago si se pierden los activos del Fondo en poder del Depositario. Sin embargo, este riesgo de impago queda limitado debido a las normas enunciadas en el artículo 19 de la Ley GFIA y en el Reglamento Delegado (UE) 231/2013 de la Comisión que impone una segregación de los activos entre los del Depositario y los del Fondo. El Depositario es responsable respecto al Fondo o los inversores del Fondo de la pérdida de un instrumento financiero que conserve él mismo o uno de sus delegados, a menos que el Depositario pueda demostrar que la pérdida nació de un acontecimiento externo e independiente de un control satisfactorio de su parte. Para cualquier otra pérdida y de acuerdo con la Ley GFIA y cualesquiera otra normas y disposiciones aplicables, el Depositario debe ser considerado responsable en caso de negligencia o de incumplimiento intencionado del cumplimiento de sus responsabilidades y de sus obligaciones.

## ¿QUÉ ME COSTARÁ ESTA INVERSIÓN?

### COSTES A LO LARGO DEL TIEMPO

La reducción del rendimiento (RIY) muestra la incidencia de los costes totales que usted paga sobre el rendimiento que podría obtener de su inversión. Los costes totales incluyen los costes puntuales, recurrentes y accesorios.

Los importes presentados aquí son los costes acumulados (i) del producto mismo y (ii) del Fondo Maestro. Para evitar cualquier duda, los costes de transacción de la cartera que se muestran a continuación son los costes incurridos por el Fondo Maestro. No se cobran costes de transacción a nivel del Fondo.

Estos importes excluyen las potenciales sanciones de una retirada prematura.

Las cifras se calculan en base a una hipótesis de inversión de EUR 10 000 y son estimaciones que pueden tener que cambiarse en el futuro.

La persona que le venda o le aconseje acerca de este producto puede facturarle otros costes. En este caso, esta persona le proporcionará informaciones sobre estos costes y le mostrará el impacto de estos costes sobre su inversión a lo largo del tiempo.

#### Inversión € 10,000

#### Si se sale después de 5 años

|                                       |         |
|---------------------------------------|---------|
| Costes totales                        | € 1,334 |
| Reducción anual del rendimiento (RIY) | 2.10%   |

<sup>1</sup> 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 período de tenencia recomendado que no tiene en cuenta el calendario de los flujos de efectivo de los inversores.

<sup>2</sup> Esta hipótesis se considera como su compromiso máximo en el Fondo, considerado a lo largo de la vida del producto, entendiendo que debe recibir distribuciones en el momento de la fase de desinversión del producto.

## COMPOSICIÓN DE LOS COSTES

La tabla siguiente indica la incidencia anual de los diferentes tipos de costes sobre el rendimiento que podría obtener de su inversión al final del periodo de inversión recomendado y el significado de las diferentes categorías de costes.

|                           |   |     |   |
|---------------------------|---|-----|---|
| <b>Costes puntuales</b>   | Costes de entrada                           | -   | La incidencia de los costes que paga en el momento de la entrada en su inversión. Se trata del importe máximo que pagará y podría ser que pague menos.  |
|                           | Costes de salida                            | -   | La incidencia de los costes incurridos cuando sale de su inversión al vencimiento.  |
| <b>Costes recurrentes</b> | Costes de transacción sobre la cartera      | 20  | La incidencia de los costes incurridos cuando compramos o vendemos inversiones subyacentes del producto.  |
|                           | Otros costes recurrentes                    | 188 | La incidencia de los costes que cobramos cada año para gestionar sus inversiones y los costes presentados en la sección II.   |
| <b>Costes accesorios</b>  | Comisión vinculada a los resultados         | -   | La incidencia de las comisiones vinculadas a los resultados. Cobramos esta comisión sobre su inversión si el producto supera los resultados.  |
|                           | Comisión de participación en los beneficios | -   | La incidencia de las comisiones de participación en los beneficios. Cobramos este importe cuando el rendimiento de la inversión es superior al 10% e inferior al 12%. Si el rendimiento es superior al 12 %, se hará un pago a los inversores del 80% del diferencial entre el rendimiento final y el tipo umbral después de la salida de la inversión. |

## ¿CUÁNTO TIEMPO DEBO CONSERVARLO Y PUEDO RETIRAR DINERO DE FORMA ANTICIPADA?

### PERIODO DE TENENCIA RECOMENDADO: 5 años

El Fondo es un fondo cerrado, lo que significa que las participaciones no pueden reembolsarse a petición de los inversores antes de la liquidación del Fondo. La duración mínima de tenencia es en principio de 5 años desde el Último Cierre<sup>3</sup> del Fondo, tal como se describe con más detalle en el apartado «Duración».

## ¿CÓMO PUEDO FORMULAR UNA RECLAMACIÓN?

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 enviarse por escrito a la persona a cargo de las reclamaciones (por correo postal, e-mail o fax).

## OTRAS INFORMACIONES PERTINENTES

Las informaciones contenidas en este DIC las completan el memorándum de colocación confidencial y el contrato social del Fondo Maestro, que serán comunicados a los inversores minoristas antes de la suscripción. Además, también se les suministrarán el último informe anual y el último valor neto de inventario (VNI) del Fondo así como informaciones sobre el rendimiento histórico del fondo antes de la suscripción, si es aplicable, como lo dispone el artículo 21 de la Ley GFIA. Pueden obtenerse gratuitamente otros documentos de información pidiéndolos al creador del PRIIP. Está disponible una versión en papel del DIC que debe solicitarse al creador del PRIIP.

<sup>3</sup> Tal y como se define en el apéndice F del memorándum de colocación del Fondo: el Último Cierre, si hay varios cierres, debe suceder el/lo alrededor del último cierre del Fondo maestro, a menos que el consejo de administración lo decida de otro modo (el «Último Cierre»).