

# Documento contenente le informazioni chiave (KID)

## OBIETTIVO

Questo documento contiene informazioni essenziali sul prodotto di investimento. Non si tratta di un documento commerciale. Queste informazioni le vengono fornite in conformità con un obbligo legale, al fine di aiutarla a comprendere in cosa consiste questo prodotto e quali rischi, costi, potenziali guadagni e perdite sono ad esso associati, nonché per aiutarla a compararlo con altri prodotti.

## PRODOTTO

### Azioni di Classe C di EdR Private Equity Select Access Fund II S.A., SICAV-RAIF, Smart Estate 2 Sub-Fund (il "Fondo")

Il Fondo è una partizione di EdR Private Equity Select Access Fund II S.A., SICAV-RAIF, una società per azioni costituita secondo le leggi del Granducato del Lussemburgo come società di investimento a capitale variabile, fondo di investimento alternativo riservato, costituito ed esistente in base alle leggi del Granducato di Lussemburgo

<b>Ideatore del PRIIP:</b>	Edmond de Rothschild Private Equity Luxembourg S.A.	<b>Codice ISIN</b>	LU2440684640
<b>Indirizzo:</b>	4, rue Robert Stumper L-2557 Lussemburgo Granducato di Lussemburgo	<b>Per maggiori informazioni: contatti il GFIA</b>	Tel. +352 26 74 22 1 www.cbrm.lu

Autorità competente del promotore del PRIIP: Commissione di vigilanza del settore finanziario (Commission de Surveillance du Secteur Financier - CSSF)

Questo documento è stato aggiornato l'ultima volta il 18/08/2025

Lei sta per acquistare un prodotto che non è semplice e potrebbe essere difficile da comprendere.

## IN COSA CONSISTE QUESTO PRODOTTO?

### TIPO

Il fondo è una partizione di EdR Private Equity Select Access Fund II SA, SICAV-RAIF, società per azioni costituita secondo le leggi del Granducato del Lussemburgo come società di investimento a capitale variabile, fondo di investimento alternativo riservato, costituito ed esistente in base alle leggi del Granducato di Lussemburgo, con sede legale al 4 rue Robert Stumper, Granducato di Lussemburgo. Il Fondo è un fondo di investimento alternativo, ai sensi della Direttiva 2011/61/UE sui gestori di fondi di investimento alternativi (la "DGfIA"), come recepita dal Granducato del Lussemburgo dalla legge del 12 luglio 2013 relativa ai gestori di fondi di investimento alternativi (la "Legge GFIA"), come modificata. Edmond de Rothschild Private Equity Luxembourg S.A. (la "GFIA") è stata incaricata del portafoglio e delle attività di gestione del rischio del Fondo.

### OBIETTIVI

L'obiettivo di investimento del Fondo è investire tutte le sue attività in Smart Estate Fund 2 SCSp, una società in accomandita speciale non regolamentata, costituita ai sensi delle leggi del Granducato del Lussemburgo, con sede legale in 4, rue Robert Stumper, L- 2557 Lussemburgo, Granducato del Lussemburgo, iscritta al Registro del Commercio e delle Imprese del Lussemburgo con il numero B 254.758, rappresentata dal suo socio accomandatario Smart Estate Management 2 S.à rl, una società a responsabilità limitata costituita ai sensi delle leggi del Granducato del Lussemburgo, con sede legale in 4, rue Robert Stumper, L-2557 Lussemburgo, Granducato del Lussemburgo e iscritta al Registro del Commercio e delle Imprese del Lussemburgo con il numero B 237.897 (il "Fondo Master").

Il Fondo Master avrà una durata di cinque (5) anni dalla data di inizio, con facoltà di prorogare la durata di un (1) anno per due (2) volte consecutive dalla scadenza del termine, come descritto nella documentazione del Fondo Master.

Il Fondo Master mira a generare il massimo profitto, ponderato al rischio, acquisendo un portafoglio diversificato di attività immobiliari in tutti i settori dell'Europa continentale.

Il Fondo Master mira a massimizzare i rendimenti riducendo al minimo il rischio, al fine di ottenere un tasso di rendimento interno del dieche per cento (10%) annuo sul capitale investito, al netto di commissioni, costi, interessi riportati e imposte locali. L'offerta del Fondo Master è concepita per fornire agli investitori:

- Un periodo di rapido dispiegamento del capitale per sfruttare l'attuale ciclo immobiliare e capitalizzare i temi di investimento del Fondo Master.
- Una protezione dal rischio di ribasso grazie a un portafoglio diversificato di attività di nuova generazione, che possono avere un chiaro impatto ambientale e sociale positivo, al fine di rispondere ai cambiamenti strutturali del settore e ai mega-trend a lungo termine.

Il Fondo promuove le caratteristiche ambientali e sociali ai sensi dell'articolo 8 della direttiva SFDR dell'UE e tiene conto del rischio di sostenibilità. Non effettua investimenti in linea con la Tassonomia europea.

Per maggiori dettagli sugli obiettivi e sulla strategia di investimento del Fondo Master, fare riferimento al memorandum di offerta del Fondo Master ("Memorandum di offerta del Fondo Master").

### INVESTITORI AL DETTAGLIO

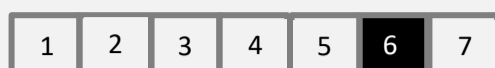
Si prevede di commercializzare il Fondo presso investitori istituzionali, professionali e informati. Gli investitori al dettaglio che desiderano investire nel Fondo dovrebbero qualificarsi come investitori al dettaglio, in conformità con il Regolamento europeo e del Consiglio del 26 novembre 2014 relativo ai documenti contenenti le informazioni chiave in merito ai prodotti di investimento al dettaglio preassemblati basati sull'assicurazione, avendo sufficiente esperienza e conoscenza teorica dei fondi di private equity, disposti a investire in un investimento chiuso, in grado di assumere la perdita del proprio investimento e che hanno un orizzonte di investimento a lungo termine.

### DURATA

Il Fondo è costituito per un periodo di cinque (5) anni dalla data dell'ultimo giorno di sottoscrizione. Tale periodo può essere esteso su decisione del Consiglio di amministrazione del Fondo qualora lo richiedano estensioni a livello del Fondo Master. Il Consiglio di amministrazione del Fondo può anche porre fine anticipatamente alla vita del Fondo, in funzione dell'esecuzione di disinvestimenti a livello del Fondo Master.

## QUALI SONO I RISCHI E COSA COMPORTEREBBERO PER ME?

### Indicatore di rischio



← Rischio più basso Rischio più elevato →



L'indicatore di rischio presuppone che lei conservi il prodotto fino alla scadenza del fondo. Non può percepire un ritorno sull'investimento in anticipo. Potrebbe non essere in grado di vendere facilmente il suo prodotto o potrebbe dover vendere a un prezzo che potrebbe influire in modo significativo sul suo ritorno sull'investimento.

L'indicatore sintetico di rischio determina il livello di rischio del prodotto in confronto con altri prodotti. Mostra in che misura il prodotto è soggetto a perdere valore a causa dei movimenti di mercato o in ragione della nostra incapacità di pagarla. Questo prodotto è stato classificato 6 su 7: corrisponde alla seconda categoria di rischio più elevato.

Questo valuta sommariamente le potenziali perdite, ed è molto probabile che condizioni di mercato avverse ostacolino la capacità del Fondo di pagarla.

Le modifiche alle leggi e ai trattati fiscali possono influire negativamente sui vantaggi finanziari del suo investimento. Questo prodotto non comprende alcuna protezione contro le scarse prestazioni di mercato, per cui è probabile che le perda parte o la totalità del suo investimento. Se il Fondo non è in grado di pagare ciò che le è dovuto, lei potrebbe perdere l'intero investimento.

### Scenari di prestazione

#### Investimento € 10,000

5 anni (periodo di detenzione consigliato)

Scenario sfavorevole	Cosa potrebbe recuperare dopo aver dedotto i costi	9,280 €
	Rendimento medio annuo <sup>1</sup> (%)	-1.48%
Scenario moderato	Cosa potrebbe recuperare dopo aver dedotto i costi	13,470 €
	Rendimento medio annuo <sup>1</sup> (%)	6.14%
Scenario favorevole	Cosa potrebbe recuperare dopo aver dedotto i costi	15,950 €
	Rendimento medio annuo <sup>1</sup> (%)	9.79%

Questa tabella mostra gli importi che lei potrebbe ottenere in 5 anni in funzione dei diversi scenari, supponendo che lei investa € 10.000<sup>2</sup>. I diversi scenari mostrano come potrebbe comportarsi il suo investimento. Può confrontarli con altri prodotti. Gli scenari presentati sono una stima delle prestazioni future sulla base dei dati disponibili di prodotti comparabili. Non costituiscono un indicatore esatto. Ciò che lei otterrà dipenderà dall'andamento del mercato e dalla durata della detenzione del presente prodotto di investimento.

Questo prodotto è poco liquido. Ciò significa che è difficile stimare quanto potrebbe recuperare se provasse a liquidarlo prima della scadenza. Non sarà in grado di liquidarlo prima o dovrà sostenere costi significativi se lo fa. Le cifre riportate sono calcolate al netto di tutti i costi menzionati alla voce "Quanto mi costerà l'investimento?". Non tengono conto di tutti i possibili costi dovuti al suo consulente o distributore, o alla sua situazione fiscale personale, che potrebbe altresì influenzare gli importi che lei riceverà.

### COSA SUCCEDEREBBE SE IL FONDO NON È IN GRADO DI EFFETTUARE I PAGAMENTI?

Le perdite non sono coperte dal regime di garanzia o di compensazione dell'investitore. Inoltre, Edmond de Rothschild (Europa) S.A., nella sua qualità di banca depositaria del Fondo responsabile della custodia delle attività del Fondo (il "Depositario"), presenta un potenziale rischio di default se le attività del Fondo detenute dal Depositario sono perse. Tuttavia, questo rischio di default è limitato grazie alle regole stabilite nell'Art. 19 della Legge GFIA e nel Regolamento Delegato (UE) 231/2013 della Commissione, che impone una segregazione delle attività tra quelle del Depositario e quelle del Fondo. Il Depositario è responsabile nei confronti del Fondo o degli investitori nel Fondo per la perdita di uno strumento finanziario detenuto da esso o da uno dei suoi delegati, a meno che il Depositario non possa dimostrare che la perdita è originata da un evento esterno e indipendente da un controllo soddisfacente da parte sua. Per qualsiasi altra perdita e in conformità con la Legge GFIA e tutte le altre norme e regolamenti applicabili, il Depositario deve essere ritenuto responsabile in caso di negligenza o di mancato adempimento intenzionale delle proprie responsabilità e obblighi.

### QUANTO MI COSTERÀ QUESTO INVESTIMENTO?

#### COSTI NEL TEMPO

La riduzione del rendimento (RIY) mostra come i costi totali che lei paga influiscono sul rendimento che potrebbe ottenere dal suo investimento. I costi totali includono i costi una tantum, ricorrenti e accessori.

Gli importi qui presentati sono i costi cumulativi (i) del prodotto stesso e (ii) del Fondo Master. A scanso di equivoci, i costi di transazione del portafoglio indicati di seguito sono i costi sostenuti dal Fondo Master. Nessun costo di transazione viene addebitato a livello di Fondo.

Tali importi escludono le potenziali penali per recesso anticipato.

Le cifre sono calcolate su un'ipotesi di investimento di € 10.000 e sono stime soggette a variazione in futuro.

La persona che le vende o la consiglia in merito a questo prodotto potrebbe addebitarle ulteriori costi. In questo caso, questa persona le fornirà informazioni su questi costi e le mostrerà l'impatto di questi costi sul suo investimento nel corso del tempo.

#### Investimento € 10,000

#### Se dovesse recedere dopo 5 anni

Costi totali	€ 1,534
Riduzione del rendimento annuale (RIY)	2.30%

<sup>1</sup> Il rendimento medio annuo non può essere paragonato al tasso di rendimento interno netto (IRR), un indicatore di performance ampiamente utilizzato per i fondi di private equity che tiene conto dei tempi e dell'entità delle richieste di capitale e delle distribuzioni per gli investitori. Il regolamento UE sui PRIIP prescrive un altro metodo (cioè non l'IRR) per gli scenari di performance, ovvero un rendimento annuo ponderato nel tempo per il periodo di detenzione raccomandato che non tiene conto dei tempi dei flussi di cassa degli investitori.

<sup>2</sup> Questa ipotesi è considerata come la sua esposizione massima al Fondo, richiamata durante la vita del prodotto, fermo restando che dovrebbe ricevere distribuzioni al momento della fase di disinvestimento del prodotto.

## COMPOSIZIONE DEI COSTI

La tabella seguente mostra l'incidenza annuale delle diverse tipologie di costi sul rendimento che lei potrebbe ottenere dal suo investimento al termine del periodo di investimento consigliato e il significato delle diverse categorie di costi.

<b>Costi una tantum</b>	Costi d'entrata	-	L'incidenza dei costi che lei paga quando entra nel suo investimento. Si tratta dell'importo massimo che pagherà e potrebbe pagare di meno.
	Costi di uscita	-	L'incidenza dei costi sostenuti quando esce dall'investimento alla scadenza.
<b>Costi ricorrenti</b>	Costi di transazione sul portafoglio	20	L'incidenza dei costi sostenuti quando acquistiamo o vendiamo gli investimenti sottostanti il prodotto.
	Ulteriori costi ricorrenti	212	L'incidenza dei costi che sosteniamo ogni anno per la gestione dei suoi investimenti e i costi indicati nella Sezione II.
<b>Costi accessori</b>	Commissione legata ai risultati	-	L'incidenza delle commissioni legate ai risultati. Preleviamo questa commissione dal suo investimento se il prodotto supera le prestazioni.
	Commissione di sovra-prestazione	-	L'incidenza delle commissioni di sovra-prestazione. Preleviamo questo importo quando la prestazione dell'investimento è superiore all'10% e inferiore al 12%. Se la prestazione è superiore al 12%, verrà effettuato agli investitori il pagamento dell'80% del differenziale tra il rendimento finale e il tasso soglia dopo l'uscita dall'investimento.

## PER QUANTO TEMPO DEVO CONSERVARLO E POSSO PRELEVARE ANTICIPATAMENTE?

### PERIODO DI DETENZIONE CONSIGLIATO: 5 anni

Il Fondo è un fondo chiuso, il che significa che le quote non possono essere riscattate su richiesta degli investitori prima della liquidazione del Fondo. Il periodo minimo di detenzione è in linea di principio di 5 anni dall'Ultima Chiusura<sup>3</sup> del Fondo, come descritto più dettagliatamente alla voce "Durata".

## COME POSSO FORMULARE UN RECLAMO?

Se desidera presentare un reclamo, la preghiamo di contattarci via posta, email o fax.

Edmond de Rothschild Private Equity Luxembourg S.A.

4, rue Robert Stumper

L-2557 Lussemburgo

Granducato di Lussemburgo

www.cbrm.lu

Tel.: +352 26 74 22 1

Fax: +352 26 74 22 99

Email: cbrm@edr.com

I reclami devono essere inviati per iscritto al responsabile dei reclami (via posta, email o fax).

## ULTERIORI INFORMAZIONI PERTINENTI

Le informazioni contenute in questo KID sono integrate dal memorandum di collocamento riservato e dal contratto sociale del Fondo Master, che saranno comunicati agli investitori al

<sup>3</sup> Come definito nell'appendice F del memorandum d'investimento del Fondo: l'Ultima Chiusura, se vi sono più chiusure, deve aver luogo in occasione o in prossimità dell'ultima chiusura del Fondo Master, a meno che il consiglio di amministrazione non decida diversamente (la cosiddetta "Ultima Chiusura").