Document d'Informations Clés (KID)

OBJET

Ce document vous fournit les informations clés pour investisseurs concernant ce produit d'investissement. Cela ne constitue pas de materiel de commercialisation. Ces informations sont requises par la loi afin de vous aider à comprendre la nature, les risques, coûts, gains potentiels et pertes liés à ce produit et vous aider à le comparer aux autres produits.

PRODUIT

Classe d'Actions E d'Investisseurs de EdR Private Equity Select Access Fund S.A., SICAV-SIF - Boscalt Hospitality Sub-Fund (le "Fonds")

Le Fonds est un compartiment de EdR Private Equity Select Access Fund S.A., SICAV-SIF, une société anonyme constituée selon les lois du Grand-Duché de Luxembourg sous la forme d'une société d'investissement à capital variable – fonds d'investissement spécialisé, soumise à la loi du 13 février 2007 relative aux fonds d'investissement spécialisés, telle que modifiée.

PRIIP Manufacturer :	Edmond de Rothschild Private Equity Luxembourg S.A.
Adresse :	4, rue Robert Stumper L-2557 Luxembourg Grand-Duché de Luxembourg

Code ISIN	LU2109376504
Pour plus d'informations merci de contacter l'GFIA:	Tel +352 26 74 22 1 www.cbrm.lu

Authorité compétente de l'initiateur du PRIIP: Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF)

Ce document a été mis à jour dernièrement le 16/09/2025

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut être difficile à comprendre

EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

TYPE

Le Fonds est un compartiment de EdR Private Equity Select Access Fund S.A., SICAV-SIF, une société anonyme constituée selon les lois du Grand-Duché de Luxembourg sous la forme d'une société d'investissement à capital variable – fonds d'investissement spécialisé, établie et existante selon les lois du Grand-Duché de Luxembourg, dont le siège social est situé au 4, rue Robert Stumper, L-2557 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg. Le Fonds qualifie de fonds d'investissement alternatif au sens de la Directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs ("AIFMD") telle que transposée au Luxembourg par la loi du 12 juillet 2013 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (la "Loi GFIA"). Edmond de Rothschild Private Equity Luxembourg S.A. (le "GFIA") s'est vu confier la gestion de portefeuille et la gestion du risque du Fonds.

OBJECTIFS

L'objectif d'investissement du Fonds est d'investir l'ensemble de ses actifs dans Boscalt Hospitality Fund, SICAV-RAIF, une société d'investissement à capital variable - fonds d'investissement alternatif réservé créée sous la forme d'une société en commandite par actions, incorporée le 1 juillet 2019 et enregistrée au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro B 236.027 (ci-après le "Fonds Maître").

L'associé commandité Boscalt Hospitality Fund GP S.à.r.l., est une société à responsabilité limitée, incorporée le 5 juin 2019 et existant sous les lois du Grand-Duché de Luxembourg, immatriculée auprès du Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro B 235.288 (ci-après l' "Associé Commandité du Fonds Maître").

Le Fonds Maître aura une durée de dix (10) ans à partir de la date de commencement avec l'option d'étendre la durée d'une (1) année deux (2) fois consécutives à partir de l'expiration du terme, telle que décrit dans la documentation du Fonds Maître.

Le Fonds Maître investira toujours avec l'objectif de créer de la valeur et de participer dans le dévolppement d'investissements hôteliers en situation de difficultés financières.

Le Fonds Maître investira toujours avec l'objectif de créer de la valeur et de participer dans le dévolppement d'investissements hôteliers en situation de difficultés financières.

L'objectif sera (a) le repositionnement ou la remise à neuf des investissements et/ou (b) d'assister le management en place ou d'intervenir dans la mise en place d'un management de transition et/ou (c) d'intervenir dans la gestion opérationnelle du projet.

Le Fonds Maître promeut des caractéristiques environnementales et sociales au sens de l'article 8 du règlement européen SFDR et prend en compte le risque de durabilité. Il ne réalise pas d'investissement aligné avec la Taxinomie européenne.

Pour plus de détails sur les objectifs d'investissement et la stratégie du Fonds Maître, veuillez vous référer au memorandum d'offre du Fonds Maître ("Memorandum d'offre du Fonds Maître").

INVESTISSEURS DE DETAIL CIBLES

Il est envisagé de commercialiser le Fonds aux investisseurs institutionnels, professionnels, avertis. Les investisseurs de détails qui souhaiteraient investir dans le Fonds doivent qualifier d'investisseurs de détails ayant suffisamment d'expérience et de connaissance théorique des fonds de private equity, désireux d'investir dans un investissement fermé, capables d'assumer la perte de leur investissement et qui ont d'un horizon d'investissement à long terme.

DUREE

Le Fonds est établi pour une durée illimitée bien que sa liquidation sera concommitante à celle du Fonds Maître. Ce dernier est établi pour une durée de dix (10) ans à partir de la date de commencement avec l'option d'étendre la durée d'une (1) année deux (2) fois consécutives à partir de l'expiration du terme, telle que décrit dans la documentation du Fonds Maître.

QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

Indicateur de risques

1	2	3	4	5	**6**	7

← **Risque plus faible** **Risque plus fort** →

L'indicateur de risques assume que vous gardiez le produit pour 10 ans. Vous ne pouvez pas percevoir de retour sur investissement de manière anticipée. Vous pourriez ne pas être en mesure de vendre votre produit facilement ou vous pourriez avoir à vendre à un prix qui pourrait impacter significativement votre retour sur investissement.

L'indicateur synthétique de risques détermine le niveau de risque du produit comparé à d'autres produits. Il montre dans quelle mesure le produit est sujet à perdre de sa valeur suite à des mouvements de marchés ou en raison de notre incapacité à vous payer. Ce produit a été classé 6 sur 7 : cela correspond à la seconde catégorie de risque la plus élevée.
Cela évalue de manière sommaire les pertes potentielles, des conditions de marché défavorables sont hautement susceptibles d'entraver la capacité du Fonds à vous payer.

Des changements dans les lois et traités fiscaux peuvent affecter négativement les retombées financières de votre investissement. Ce produit ne comprend aucune protection contre les mauvaises performances du marché de telle sorte que vous êtes susceptible de perdre une partie ou la totalité de votre investissement. Si le Fonds est incapable de payer ce qui vous est du, vous pourriez perdre la totalité de votre investissement.

Scénarios de Performance

Investissement € 10,000

		10 ans (période de détention recommandée)
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	€ 4,680
	Rendement annuel moyen[1] (%)	-7.31%
Scénario modéré	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	€ 7,490
	Rendement annuel moyen[1] (%)	-2.85%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	€ 10,900
	Rendement annuel moyen[1] (%)	0.87%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 10 ans en fonction de différents scenarios, en supposant que vous investissiez EUR 10 000[2] . Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pourrez les comparer avec d'autres produits. Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données disponibles de produits comparables. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de la performance du marché et de la durée de détention du présent produit d'investissement.

Ce produit est très peu liquide. Cela signifie qu'il est difficile d'estimer combien vous pourriez récupérer si vous tentiez de le liquider avant maturité. Vous serez ou bien incapables de le liquider plus tôt ou devrez payer des coûts significatifs si vous le faites. Les chiffres indiqués sont calculés nets de tous les coûts mentionnés à la rubrique « que va me coûter l'investissement ? ». Ils ne prennent pas en compte tous les frais éventuels dus à votre conseiller ou distributeur, ni de votre situation fiscale personnelle qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.

QUE SE PASSE T'IL SI LE FONDS N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

Les pertes ne sont pas couvertes par le régime de garantie ou de compensation de l'investisseur. De plus, Edmond de Rothschild (Europe) S.A., en sa qualité de banque dépositaire du Fonds responsable de la bonne garde des actifs du Fonds (le « Dépositaire »), présente un potentiel risque de défaut si les actifs du Fonds tenus par le Dépositaire sont perdus. Toutefois, ce risque de défaut est limité en raison des règles énoncées à l'article 19 de la Loi GFIA et dans le Règlement Délegué (UE) 231/2013 de la Commission qui impose une ségrégation des actifs entre ceux du Dépositaire et ceux du Fonds. Le Dépositaire est responsable envers le Fonds ou les investisseurs du Fonds de la perte d'un instrument financier conservé par lui ou par l'un de ses délégués, à moins que le Dépositaire ne puisse démontrer que la perte est née d'un évènement extérieur et indépendant d'un contrôle satisfaisant de sa part. Pour toute autre perte et conformément à la Loi GFIA et toutes autres règles et régulations applicables, le Dépositaire doit être tenu responsable en cas de négligence ou de manquement intentionnel à l'accomplissement de ses responsabilités et de ses obligations.

QUE VA ME COUTER CET INVESTISSEMENT ?

COÛTS AU FIL DU TEMPS

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.
Les montants présentés ici sont les coûts cumulés (i) du produit lui-même et (ii) du fonds Maître. Pour écarter tout doute, les coûts de transactions de portefeuille affichés ci-dessous sont les coûts induits par le Fonds Maître. Aucun coût de transaction n'est facturé au niveau du Fonds.
Ces montants excluent les potentielles pénalités d'un retrait prématuré.

Les chiffres sont calculés sur une hypothèse d'investissement de EUR 10 000 et sont des estimations qui peuvent être amenées à changer dans le futur.
La personne vous vendant ou vous conseillant au sujet de ce produit peut vous facturer d'autres coûts. En ce cas, cette personne vous fournira des informations sur ces coûts et vous montrera l'impact de ces coûts sur votre investissement au cours du temps.

Investissement € 10,000	**Si vous sortez après 10 ans**
Coûts totaux	€ 1,490
Réduction annuelle du rendement (RIY)	1.80%

1 Le rendement moyen annuel ne peut être comparé à un taux de rendement interne net (TRI), un indicateur de performance largement utilisé pour les fonds de capital-investissement, qui tient compte du calendrier et de l'importance des appels de fonds et des distributions aux investisseurs. Le règlement PRIIP de l'UE prescrit une autre méthode (qui n'est pas le TRI) pour les scénarios de performance, à savoir un rendement annuel pondéré dans le temps sur la période de détention recommandée, qui ne tient pas compte du calendrier des flux de trésorerie de l'investisseur.
2 Cette hypothèse est considérée comme étant votre engagement maximal dans le Fonds, appelé tout au long de la vie du produit, étant convenu que vous devriez recevoir les distributions au moment de la phase de désivestissement du produit.

COMPOSITION DES COÛTS

Le tableau ci-dessous indique l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée et la signification des différentes catégories de coûts.

Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	-	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement.Il s'agit du montant maximal que vous paierez et il se pourrait que vous payiez moins.
	Coûts de sortie	-	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction sur le portefeuille	19	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	159	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements et les coûts présentés à la section II.
Coûts accessoires	Commission liée aux résultats	-	L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous prélevons cette commission sur votre investissement si le produit surperforme.
	Commission d'intéressement	-	L'incidence des commissions d'intéressement. Nous prélevons ce montant lorsque la performance de l'investissement est supérieure à 8% et inférieure à 10%. Si la performance est supérieure à 10 %, un paiement de 80% du différentiel entre le rendement final et le taux seuil sera fait aux investisseurs après la sortie de l'investissement.

COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FACON ANTICIPEE ?

PÉRIODE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE : 10 ans

Le Fonds est un fonds fermé, signifiant par là que les parts ne peuvent pas être remboursées sur demande des investisseurs avant la liquidation du Fonds. La durée minimale de détention est en principe de 10 ans à compter du Dernier Closing[3] du Fonds, tel que décrit avec plus de détails sous la rubrique « Durée » .

COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RECLAMATION?

Si vous souhaitez formuler une réclamation, veuillez nous contacter par courrier postal, email ou fax.
Edmond de Rothschild Private Equity Luxembourg S.A.
4, rue Robert Stumper
L-2557 Luxembourg
Grand-Duché de Luxembourg
www.cbrm.lu
Tel.: +352 26 74 22 1
Fax: +352 26 74 22 99
E-mail: cbrm@edr.com

Les réclamations doivent être adressées par écrit à la personne en charge des réclamations (par courrier postal, email ou fax).

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Les informations contenues dans ce DIC sont complétées par le mémorandun de placement confidentiel et le contrat social du Fonds Maître, qui seront communiqués aux investisseurs de détail avant leur souscription. Par ailleurs, le dernier rapport annuel et la dernière valeur nette d'inventaire (VNI) du Fonds ainsi que des renseignements sur la performance historique du fonds lui seront également fournis avant souscription, si applicable, comme en dispose l'article 21 de la Loi GFIA. D'autres documents d'information peuvent être obtenus gratuitement de la part du concepteur du PRIIP. Une version papier et gratuite du DIC est disponible sur demande auprès du concepteur du PRIIP.

3 Tel que défini dans l'appendix F du mémorandum de placement du Fonds : le Dernier Closing, s'il y a plusieurs closings, doit intervenir le/ou autour du dernier closing du Fonds Maître, à moins que le conseil d'administration n'en décide autrement (le « Dernier Closing»).