# 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

**Clase de Acciones E de inversores de EdR Private Equity Select Access Fund S.A., SICAV-SIF - Boscalt Hospitality Sub-Fund (el «Fondo»)**

El Fondo es un subfondo de EdR Private Equity Select Access Fund S.A., SICAV-SIF, una sociedad anónima constituida de conformidad con la legislación del Gran Ducado de Luxemburgo en forma de una sociedad de inversión de capital variable - fondo de inversión especializado, que se rige por la ley de 13 de febrero de 2007 relativa a los fondos de inversión especializados, en su versión modificada.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Productor de PRIIP:** | Edmond de Rothschild Private Equity Luxembourg S.A. | **Còdigo ISIN** | LU2109376504 |
| **Dirección:** | 4, rue Robert Stumper<br>L-2557 Luxembourg<br>Grand Duchy of Luxembourg | **Para más información, póngase en contacto con el gestor de fondos de inversión alternativos (GFIA):** | Tel. +352 26 74 22 1<br>www.cbrm.lu |

Autoridad competente del productor del PRIIP: Comisión luxemburguesa de supervisión

Este documento se revisó por última vez el 16/09/2025

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 de EdR Private Equity Select Access Fund S.A., SICAV-SIF, una sociedad anónima constituida de conformidad con la legislación del Gran Ducado de Luxemburgo en forma de una sociedad de inversión de capital variable - fondo de inversión especializado, que se rige por las leyes del Gran Ducado de Luxemburgo y tiene su domicilio social en 4, rue Robert Stumper, L-2535 Luxemburgo (Gran Ducado de Luxemburgo). El fondo satisface los requisitos para ser considerado un fondo de inversión alternativo en el sentido de la Directiva 2011/61/UE relativa a los gestores de fondos de inversión alternativos (la «Directiva GFIA»), incorporada al Derecho de Luxemburgo mediante la ley de 12 de julio de 2013 relativa a los gestores de fondos de inversión alternativos (la «Ley GFIA»). Se ha encomendado a Edmond de Rothschild Private Equity Luxembourg S.A. (el «GFIA») la gestión de carteras y la gestión de riesgos del Fondo.

### OBJETIVOS

El objetivo de inversión del Fondo consiste en invertir su patrimonio total en Boscalt Hospitality Fund, SICAV-RAIF, una sociedad de inversión de capital variable - fondo de inversión alternativo reservado, creada en forma de una sociedad comanditaria por acciones, constituida el 1 de julio de 2019 e inscrita en el Registro Mercantil de Luxemburgo con el número B 236.027 (en lo sucesivo, el «Fondo maestro»).

El socio comanditario, Boscalt Hospitality Fund GP S.à.r.l., es una sociedad de responsabilidad limitada, constituida el 5 de junio de 2019, que se rige por las leyes del Gran Ducado de Luxemburgo y está inscrita en el Registro Mercantil con el número B 235.288 (en lo sucesivo, el «Socio comanditario del Fondo maestro»).

El Fondo maestro tendrá un periodo de vida de diez (10) años a partir de la fecha de creación, con la opción de prorrogar durante un (1) año dicho periodo dos (2) veces consecutivas a partir de la fecha de vencimiento, según se describe en la documentación del Fondo maestro.

El Fondo maestro pretende ofrecer a los inversores un atractivo rendimiento ajustado al riesgo mediante la creación de una cartera diversificada compuesta por inversiones en el sector hotelero.

El Fondo maestro invertirá en todo momento con la finalidad de crear valor y participar en el desarrollo de inversiones hoteleras que atraviesan dificultades financieras.

El objetivo es (a) el reposicionamiento o la renovación de las inversiones y/o (b) prestar apoyo al equipo directivo existente o participar en el establecimiento de un equipo directivo transitorio y/o (c) intervenir en la gestión operativa del proyecto.

Si desea obtener información detallada sobre los objetivos de inversión y la estrategia del Fondo maestro, le rogamos que consulte el folleto de oferta del Fondo maestro (el «Folleto de oferta del Fondo maestro»).

.

### INVERSOR MINORISTA AL QUE VA DIRIGIDO

El Fondo está dirigido a los inversores institucionales, profesionales y expertos. Los inversores minoristas que deseen invertir en el Fondo deben ser inversores minoristas que disponen de suficientes conocimientos teóricos sobre, y experiencia anterior con, fondos de capital inversión, que desean invertir en una inversión cerrada, que son capaces de soportar la pérdida de su inversión y que disponen de un horizonte de inversión a largo plazo.

### PLAZO

El Fondo se establece por tiempo indefinido, aunque su liquidación se producirá de manera simultánea con la del Fondo maestro. Por su parte, el Fondo maestro tendrá un periodo de vida de diez (10) años a partir de la fecha de creación, con la opción de prorrogar durante un (1) año dicho periodo dos (2) veces consecutivas a partir de la fecha de vencimiento del plazo, según se describe en la documentación del Fondo maestro.

## ¿QUÉ RIESGOS CORRO Y QUÉ PODRÍA OBTENER A CAMBIO?

### Indicador de riesgo




El indicador de riesgo presupone que usted mantendrá el producto durante 10 años. No puede recibir el rendimiento de la inversión de manera anticipada. No podrá vender su producto fácilmente o podrá tener que vender su producto a un precio que influirá considerablemente en la cantidad que recibirá.

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 como muy probable la posibilidad de sufrir pérdidas y de que una mala coyuntura de mercado influya en la capacidad del Fondo para pagarle.

Los cambios en las leyes y en los convenios fiscales pueden afectar negativamente las rentabilidades financieras 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 le debe, podría perder toda su inversión.

### Escenarios de rentabilidad

| **Inversión 10,000 EUR** | | **10 años** (periodo de mantenimiento recomendado) |
|---|---|---|
| **Escenario desfavorable** | Lo que puede recibir una vez deducidos los costes | € 4,680 |
| | Rendimiento medio cada año[1] (%) | -7.31% |
| **Escenario moderado** | Lo que puede recibir una vez deducidos los costes | € 7,490 |
| | Rendimiento medio cada año[1] (%) | -2.85% |
| **Escenario favorable** | Lo que puede recibir una vez deducidos los costes | € 10,900 |
| | Rendimiento medio cada año[1] (%) | 0.87% |

Este cuadro muestra el dinero que usted podría recibir a lo largo de los próximos 10 años, en función de los distintos escenarios, suponiendo que invierta 10,000 EUR[2]. 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 disponibles de productos comparables y no constituyen un indicador exacto. Lo que recibirá variará en función de la evolución del mercado y del tiempo que mantenga el presente producto de inversión.

Este producto no puede hacerse efectivo fácilmente, 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 si lo hace. Las cifras presentadas se calculan netas de todos los costes mencionados en la sección titulada «¿Cuáles son los costes?». Las cifras no tienen en cuenta los posibles gastos que deba pagar a su asesor o distribuidor, ni 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, Edmond de Rothschild (Europe) S.A., en su calidad de banco depositario del Fondo responsable de la custodia de los activos del Fondo (el «Depositario»), presenta un riesgo de incumplimiento potencial en caso de pérdida de los activos del Fondo mantenidos por el Depositario. No obstante, este riesgo de incumplimiento es limitado, habida cuenta de las normas previstas en el artículo 19 de la Ley GFIA y en el Reglamento Delegado (UE) No 231/2013 de la Comisión que imponen la separación entre los activos del Depositario y los del Fondo. El Depositario es responsable frente al Fondo o a los inversores del Fondo por la pérdida de un instrumento financiero custodiado por él o por alguno de sus delegados, a no ser que el Depositario no pueda demostrar que la pérdida se debe a un acontecimiento externo y ajeno a un control satisfactorio de su parte. En relación con cualquier otro tipo de pérdida y de conformidad con la Ley GFIA y demás normas y reglamentos aplicables, el Depositario asumirá la responsabilidad en caso de negligencia o incumplimiento intencionado de sus responsabilidades y obligaciones.

## ¿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 acumulativos (i) del producto en sí y (ii) del Fondo maestro. Para evitar dudas, los costes de operaciones de cartera que se indican a continuación son los costes incurridos por el Fondo maestro. Ningún coste de operación se cobra a nivel del Fondo.
Estos importes 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 EUR** | **Con salida después de 10 años** |
|---|---|
| **Costes totales** | € 1,490 |
| **La reducción del rendimiento (RIY) anual** | 1.80% |

[1] 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] Esta hipótesis se considera su compromiso máximo en el Fondo, durante toda la vida del producto, entendiéndose que usted debería recibir las distribuciones en el momento de la desinversión 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 periodo de mantenimiento recomendado y el significado de las distintas categorías de costes.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Costes únicos** | Costes de entrada | - | El impacto de los costes que 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 | 19 | El impacto de los costes que tendrán para nosotros la compra y venta de las inversiones subyacentes del producto. |
| | Otros costes corrientes | 159 | El impacto de los costes anuales de la gestión de sus inversiones y los costes que se presentan en la sección II. |
| **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. Las cobramos cuando la inversión ha obtenido una rentabilidad superior al 8% e inferior al 10%. Si la rentabilidad es superior al 10%, un pago del 80% de la diferencia entre el rendimiento final y la tasa límite se efectuará después de la salida de la inversión. |

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

### PERIODO DE MANTENIMIENDO RECOMENDADO: 10 años

El Fondo es un fondo cerrado, lo que significa que las participaciones no pueden ser objeto de rescate a petición de los inversores antes de la liquidación del Fondo. En principio, el periodo de mantenimiento mínimo es de 10 años a partir del último cierre (closing)[3] del Fondo, según se describe con mayor detalle en el epígrafe «Plazo».

## ¿CÓMO PUEDO RECLAMAR?

Si desea presentar una reclamación, póngase en contacto con nosotros por correo postal, correo electrónico o fax.
Edmond de Rothschild Private Equity Luxembourg S.A.
4, rue Robert Stumper
L-2557 Luxembourg
Gran Ducado de Luxemburgo
www.cbrm.lu
Tel.: +352 26 74 22 1
Fax: +352 26 74 22 99
Correo electrónico: cbrm@edr.com

Las reclamaciones deben enviarse por escrito a la persona encargada de las reclamaciones (por correo postal, correo electrónico o fax).

## OTROS DATOS DE INTERÉS

La información incluida en el presente documento de datos fundamentales se describe con mayor detalle en el memorando de colocación confidencial y el contrato social del Fondo maestro; estos documentos se remitirán a los inversores minoristas antes de proceder a la suscripción. Asimismo, el último informe anual y el último valor liquidativo (VL) del Fondo, así como la información sobre la rentabilidad histórica del Fondo se enviarán a los inversores antes de la suscripción, en su caso, según lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley GFIA. Se pueden obtener otros documentos informativos, de manera gratuita, a través del productor del PRIIP. Además, puede solicitarse al productor del PRIIP un ejemplar gratuito en papel del documento de datos fundamentales.

[3] Según la definición que figura en el anexo F del memorando de colocación del Fondo, el último cierre (closing), en caso de haber varios, tendrá lugar en/en torno al último cierre del Fondo maestro, a no ser que el consejo de administración decida otra cosa (el «Último cierre»).