Document d'Information Clé (DIC)

OBJECTIF

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

PRODUIT

Classe d'actions D d'investisseurs d'EdR Private Equity Select Access Fund S.A., SICAV-SIF - TIIC 2 Sub-Fund (le "Fonds")

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

Concepteur du PRIIP :	Edmond de Rothschild Private Equity Luxembourg S.A.	**Identifiant unique du produit :**	TIIC200013
Adresse :	4, rue Robert Stumper L-2557 Luxembourg Grand-Duché de Luxembourg	**Pour plus d'informations, veuillez contacter le GFIA :**	Tel +352 26 74 22 1 www.cbrm.lu

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

Ce document a été mis à jour pour la dernière fois le 16/05/2025

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 d'EdR Private Equity Select Access Fund S.A., SICAV-SIF une société anonyme consituée selon les lois du Grand-Duché de Luxembourg en tant que société d'investissement à capital variable – fonds d'investissement spécialisé, établie et existant sous les lois du Grand-Duché du Luxembourg, dont le siège social se situe au 4 rue Robert Stumper, L-2557 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg. Le Fonds est un fonds d'investissement alternatif, au sens de la directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (la "DGFIA"), telle que transposée au Grand-Duché de Luxembourg par la loi du 12 Juillet 2013 relative aux gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (la "Loi GFIA") , telle que modifiée. Edmond de Rothschild Private Equity Luxembourg S.A. (le "GFIA") s'est vu confier les activités de gestion de portefeuille et du risque du Fonds.

OBJECTIFS

L'objectif du Fonds est d'investir tous ses actifs dans TIIC 2, un compartiment ségrégué de TIIC 2 S.C.A., SICAR (le "Fonds Maître"), une société d'investissement en capital à risque conforme à la loi du 15 juin 2004 (la "Loi de 2004" sur les sociétés d'investissement en capital à risque), telle que modifiée, constituée selon les lois du Grand-Duché de Luxembourg sous la forme d'une société en commandite par actions à capital variable. L'associé commandité du Fonds Maître est TIIC Management S.à r.l., une société à responsabilité limitée constituée selon les lois du Grand-Duché de Luxembourg (l' "Associé Commandité du Fonds Maître"). Le Fonds Maître cible un portefeuille de 14 à 20 investissements réalisés sous forme de prises de participations directes ou indirectes.

L'objectif du Fonds Maître est la création d'un portefeuille diversifié portant sur des actifs dans les domaines des infrastructures de transport et sociales à construire ou à développer (greenfield) ou en phase de développement (early brownfield), en cours de redéveloppement ou de restructuration et situés dans marchés matures ou dans de nouveaux marchés aux portes de l'Europe (incluant l'Union Européenne et des pays hors UE tels que la Turquie).

Le Fonds Maître aura une durée de vie de douze (12) ans à compter du premier closing avec l'option de recourir à deux (2) extensions consécutives d'un (1) an dès l'expiration de la durée de vie, comme décrit plus en détails dans la documentation du Fonds Maître. Le Fonds Maître investira dans des participations minoritaires dès lors qu'elles offrent suffisamment d'influence dans la gestion pour assurer une position d'investisseur actif impliqué dans la gestion du projet ou sa supervision, et ce en vue d'établir un contrôle significatif sur les aspects clés des affaires et d'offrir son expertise financière et en terme de gouvernance aux investissements cibles. Afin d'éviter tout doute, lorsque le Fonds Maître réalise un investissement en capital, il peut également contracter des emprunts au niveau des sociétés de portefeuille et/ou accorder une garantie ou émettre un titre afin de mettre en place des facilités de crédit pour ladite société.

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 Règlement du Fonds Maître.

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.

INVESTISSEURS DE DÉTAIL VISÉS

Il est envisagé de commercialiser le Fonds aux investisseurs institutionnels, professionnels, et aux investisseurs avertis. Les investisseurs de détail qui souhaiteraient investir dans le Fonds doivent se déclarer en tant qu'investisseurs de détail disposant de suffisamment d'expérience et de connaissances théoriques sur les fonds de private equity, qui cherchent une exposition dans un investissement fermé (fonds fermé), qui sont capables d'assumer la perte de leur investissement et qui ont un horizon d'investissement à long terme.

DURÉE

Le Fonds est établi pour une durée limitée de douze (12) ans à partir de la date du Premier Closing, avec possibilité d'étendre le terme par décision discrétionnaire du conseil d'administration si des extensions sont nécessaires au niveau du Fonds Maître et avec la possibilité pour le conseil d'administration de décider d'une fin anticipée pour le fonds en relation avec le calendrier de sorties 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 faible** **Risque élevé** →

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant la durée de vie du fonds jusqu'à la clôture de sa liquidation. Vous pourrez difficilement sortir du produit avant l'échéance et devrez éventuellement subir un décôte significative de sa valeur.

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 dû, vous pourriez perdre la totalité de votre investissement.

Scénarios de performance

Investissement € 10.000 — **12 ans** (Période de détention recommandée)

Scénario défavorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	€ 7,600
	Rendement annuel moyen[1] (%)	-2.26%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	€ 13,650
	Rendement annuel moyen[1] (%)	2.63%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	€ 17,310
	Rendement annuel moyen[1] (%)	4.68%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 12 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 COÛTER 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 12 ans**
Coûts totaux	€ 3,873
Réduction annuelle du rendement (RIY)	2.20%

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	22	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	194	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements et les coûts présentés précédemment.
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 FAÇON ANTICIPÉE?

PÉRIODE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE : 12 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 12 ans à compter du Premier Closing du Fonds, tel que décrit avec plus de détails sous la rubrique "Durée" .

COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION?

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 memorandum d'offre et les statuts du Fonds 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.