

DOCUMENTO CONTENENTE LE INFORMAZIONI CHIAVE (KID)

Scopo

Il presente documento contiene informazioni chiave relative a questo prodotto d'investimento (PRIIP). Non si tratta di un documento promozionale. Le informazioni, prescritte per legge, hanno lo scopo di aiutarvi a capire le caratteristiche, i rischi, i costi, i guadagni e le perdite potenziali di questo prodotto e di aiutarvi a fare un raffronto con altri prodotti d'investimento.

Prodotto

Nome del prodotto	TSC Fund – Eurocare Real Estate Fund
ISIN - Azioni di Classe A	LU1387565564
Denominazione giuridica dell'ideatore del prodotto	Threestones Capital Management S.A. (il "Gestore")
Sito web dell'ideatore del prodotto	www.threestonescapital.com/contact/
Per maggiori informazioni contattare	Email: info@threestonescapital.com Tel: +352 2472811
Autorità responsabile della vigilanza del Gestore	Commission de Surveillance du Secteur Financier
Data di realizzazione del KID	26 luglio 2018

State per acquistare un prodotto che non è semplice e può essere di difficile comprensione.

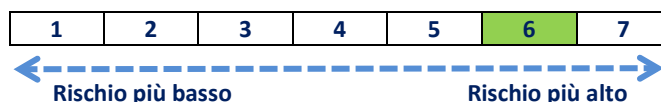
Cos'è questo prodotto?

Tipo	Eurocare Real Estate Fund (il "Fondo") è un fondo di tipo chiuso istituito come un comparto di TSC Fund, un fondo di investimento alternativo costituito ai sensi delle leggi del Lussemburgo come società di investimento a capitale variabile - fondo di investimento specializzato (<i>société d'investissement à capital variable – fonds d'investissement spécialisé</i>).
Obiettivi	Il principale obiettivo di investimento del Fondo è generare rendimenti sopra la media e massimizzare l'apprezzamento del capitale nel medio termine mediante investimento in beni immobili ammissibili e, al contempo, ridurre i rischi di investimento mediante la diversificazione. Il Fondo mira a trarre vantaggio dai fondamentali positivi del mercato immobiliare del settore sanitario-assistenziale e dal contesto macro economico europeo. Il Fondo investe principalmente in immobili a destinazione sanitario-assistenziale - con focus su immobili destinati a residenze sanitarie assistenziali (R.S.A.), residenze sociosanitarie assistenziali per anziani (R.S.S.A), case di riposto e residenze assistite per anziani - ubicati in Europa, prevalentemente in Germania e Italia. I principali fattori da cui dipende il rendimento del Fondo sono il livello dei redditi da locazione e i tassi di interessi connessi alla leva finanziaria del Fondo. Il rendimento è determinato come segue: redditi da locazione al netto dei costi correnti e oneri accessori.
Investitori al dettaglio cui si intende commercializzare il prodotto	Il Fondo è indirizzato a investitori che sono disposti ad assumersi un rischio relativamente alto di perdita del loro investimento al fine di ottenere un rendimento potenzialmente più elevato e che intendono mantenere l'investimento nel lungo termine. Esso dovrebbe essere una parte di un portafoglio di investimenti. Per quanto riguarda gli investitori italiani, l'investimento nel Fondo è consentito a investitori che aderiscono allo status di "well-informed investor" ai sensi delle leggi del Lussemburgo e che investono un importo non inferiore a Euro 500.000 o un importo equivalente in un'altra valuta. Tale investimento minimo iniziale non è frazionabile.
Durata	Il Fondo è stato istituito con durata iniziale di 8 anni a decorrere dal primo <i>closing</i> , avvenuto il 19 luglio 2016, fermo restando che, a discrezione del Gestore, tale durata potrà essere oggetto di due proroghe consecutive per un periodo di 1 anno ciascuna. Alle condizioni previste dal <i>Placement Memorandum</i> il Gestore potrà, a sua discrezione, rimborsare tutte le azioni del Fondo prima della scadenza del medesimo.

Quali sono i rischi e qual è il potenziale rendimento?

L'indicatore sintetico di rischio è un'indicazione orientativa del livello di rischio di questo prodotto rispetto ad altri prodotti. Esso esprime la probabilità che il prodotto subisca perdite monetarie a causa di movimenti sul mercato o a causa della nostra incapacità di pagarvi quanto dovuto.

Indicatore di Rischio





Il rischio può variare in misura significativa in caso di disinvestimento in un momento diverso dal periodo di detenzione raccomandato di 8 anni. Può non essere possibile disinvestire anticipatamente e il periodo di investimento potrebbe essere oggetto a due proroghe consecutive per un periodo di 1 anno ciascuna, a discrezione del Gestore, come illustrato nel *Placement Memorandum* del Fondo.

Abbiamo classificato questo prodotto al livello 6 su 7, che corrisponde alla classe di rischio definita come seconda più alta. Non riceverete pagamenti in una valuta straniera. Non vi potranno essere richiesti pagamenti supplementari a copertura delle perdite. La perdita totale che potreste subire non potrà essere superiore all'importo investito.

Il Fondo è un prodotto illiquido. Le azioni del Fondo non possono essere rimborsate su vostra richiesta prima della scadenza del Fondo medesimo. Il Fondo è esposto alle condizioni di mercato esterne e non comprende alcuna protezione dalla performance futura del mercato, pertanto, potreste perdere il vostro intero investimento o parte di esso.

Scenari di Performance

Investimento €10.000		1 anno	4 anni	8 anni (periodo di detenzione raccomandato)
Scenario sfavorevole	Possibile rimborso al netto dei costi	€9.755,00	€11.166,62	€12.320,11
	Rendimento medio per ciascun anno	-2,45%	2,80%	2,64%
Scenario moderato	Possibile rimborso al netto dei costi	€9.755,00	€13.157,28	€18.104,56
	Rendimento medio per ciascun anno	-2,45%	7,17%	8,21%
Scenario favorevole	Possibile rimborso al netto dei costi	€9.755,00	€13.233,01	€22.712,55
	Rendimento medio per ciascun anno	-2,45%	7,32%	11,43%

Questa tabella mostra gli importi dei possibili rimborsi nei prossimi 8 anni, in scenari diversi, ipotizzando un investimento di Euro 10.000 **ai soli fini della confrontabilità con altri prodotti analoghi**. Come sopra specificato, agli investitori al dettaglio italiani è consentito di investire nel Fondo soltanto per un importo minimo di Euro 500.000. Tale importo minimo di investimento non è frazionabile.

Gli scenari presentati sono una stima della performance futura sulla base di prove relative alle variazioni passate del valore di questo investimento e non sono un indicatore esatto. Gli importi dei rimborsi varieranno a seconda della performance del mercato e del periodo di tempo per cui è mantenuto l'investimento/il prodotto. **Potreste perdere il vostro intero investimento.**

Le cifre riportate comprendono tutti i costi del prodotto in quanto tale, ma possono non comprendere tutti i costi da voi pagati al consulente o al distributore. Le cifre non tengono conto della vostra situazione fiscale personale, che può incidere anch'essa sull'importo del rimborso.

Cosa accade se il Fondo non è in grado di corrispondere quanto dovuto?

L'investitore può subire una perdita finanziaria a causa dell'insolvenza del Fondo. Tale perdita non è coperta da un sistema di indennizzo degli investitori o da un sistema di garanzia.

Quali sono i costi?

La diminuzione del rendimento (*Reduction in Yield -RIY*) esprime l'impatto dei costi totali sostenuti sul possibile rendimento dall'investimento. I costi totali tengono conto dei costi *una tantum*, correnti e accessori. Gli importi riportati corrispondono ai costi cumulativi del prodotto in tre periodi di detenzione differenti e comprendono le potenziali penali per uscita anticipata. Questi importi si basano sull'ipotesi che siano investiti Euro 10.000. Gli importi sono stimati e potrebbero cambiare in futuro.

Gli importi sono determinati partendo dallo scenario moderato.

Tabella 1: Andamento dei costi nel tempo

La persona che vende questo prodotto o fornisce consulenza riguardo ad esso potrebbe addebitare altri costi, nel qual caso deve fornire informazioni su tali costi e illustrare l'impatto di tutti i costi sull'investimento nel corso del tempo.

Investimento €10.000	In caso di disinvestimento dopo 1 anno	In caso di disinvestimento dopo 4 anni	In caso di disinvestimento dopo 8 anni (periodo di detenzione raccomandato)
Costi <i>una tantum</i>	€0,00	€0,00	€0,00
+ Altri costi ricorrenti	€244,53	€1.044,97	€2.472,74
+ Costi di transazione	€264,00	€1.056,00	€1.056,00
+ Costi incidentali	€0,00	€0,00	€0,00
= Costi totali	€508,53	€2.100,97	€3.528,74
Impatto sul rendimento (RIY) per anno	5,09%	3,02%	2,42%

Tabella 2: Composizione dei costi

La tabella presenta:

- l'impatto, per ciascun anno, dei differenti tipi di costi sul possibile rendimento dell'investimento alla fine del periodo di detenzione raccomandato;
- il significato delle differenti categoria di costi.

Costi <i>una tantum</i>	Costi di ingresso	0,00%	Impatto dei costi da sostenere al momento della sottoscrizione dell'investimento. Questo è l'importo massimo che si paga, si potrebbe pagare di meno.
	Costi di uscita	0,00%	Impatto dei costi di uscita dall'investimento.
Costi ricorrenti	Costi di transazione del portafoglio	2,64%	Impatto dei costi di acquisto e di vendita degli investimenti sottostanti per il prodotto.
	Altri costi ricorrenti	2,45%	Impatto dei costi (relativi alle classi di azioni e agli investimenti sottostanti) che tratteniamo ogni anno per gestire i vostri investimenti.
Oneri accessori	Carried interests (commissioni di <i>overperformance</i>)	0,00%	Impatto dei carried interests. Tratteniamo questa commissione se il prodotto ha una performance superiore.

Per quanto tempo devo detenerlo? Posso ritirare il capitale prematuramente?

Periodo minimo di detenzione: fino alla scadenza del Fondo. Il Fondo è un fondo di tipo chiuso e il periodo di detenzione è stato determinato in base agli obiettivi e alla strategia di investimento del Fondo. Il rimborso delle azioni su richiesta dell'investitore non è possibile prima della scadenza del Fondo. Tuttavia, alle condizioni previste dal *Placement Memorandum* il Gestore potrà, a sua discrezione, rimborsare tutte le azioni del Fondo prima della scadenza del medesimo.

Come presentare reclami?

Per eventuali reclami gli investitori possono rivolgersi, mediante comunicazione scritta, al Gestore direttamente oppure tramite il loro intermediario finanziario, mediante consegna a mani oppure tramite posta o posta elettronica. I reclami inviati direttamente al Gestore devono essere indirizzati al *Compliance Officer* presso Threestones Capital Management S.A., 23 rue Aldringen, L-1118 Luxembourg o al seguente indirizzo di posta elettronica: inv.relations@threestonescapital.com.

La comunicazione deve includere *inter alia* una descrizione dettagliata delle circostanze che hanno dato luogo al reclamo e la chiara indicazione che viene presentato un reclamo nei confronti del Gestore. Il reclamo sarà gestito dal *Compliance Officer*. Il Gestore compirà ogni ragionevole sforzo per rispondere al reclamo entro un mese dal ricevimento del medesimo.

La politica di gestione dei reclami del Gestore è disponibile gratuitamente sul sito web <http://www.threestonescapital.com> oppure su richiesta inviata al suddetto indirizzo di posta elettronica.

Altre informazioni rilevanti

Gli investitori hanno diritto di ottenere ulteriore documentazione, come la versione più recente del *Placement Memorandum* e le relazioni annuali. Tali documenti e altre informazioni sul prodotto sono disponibili su richiesta.

Fatte salve eventuali revisioni *ad hoc*, il presente Documento Contenente le Informazioni Chiave sarà aggiornato ogni 12 mesi.