

## 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 B	LU1833083196
Denominazione giuridica dell'ideatore del prodotto	Threestones Capital Management S.A. (il "Gestore")
Sito web dell'ideatore del prodotto	<a href="http://www.threestonescapital.com/contact/">www.threestonescapital.com/contact/</a>
Per maggiori informazioni contattare	Email: <a href="mailto:info@threestonescapital.com">info@threestonescapital.com</a> 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.**

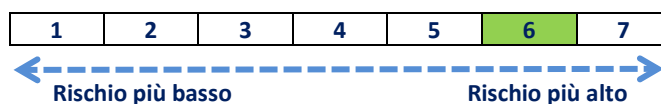
## Cos'è questo prodotto?

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.

<b>Costi una tantum</b>	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.
<b>Costi ricorrenti</b>	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.
<b>Oneri accessori</b>	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](mailto: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.