

Wichtiger Hinweis:

Die Verwaltung des CS EUROREAL wurde mit Wirkung zum 30. April 2017 gekündigt. Die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des CS EUROREAL wurde eingestellt. Weitere Informationen, insbesondere zu den in der Regel halbjährlichen Ausschüttungen/Kapitalrückzahlungen, finden Sie auf unserer Internetseite unter www.cseuroreal.de. Diese Wesentlichen Anlegerinformationen dienen der Information der derzeitigen Anleger und nicht als Entscheidungsgrundlage für den Erwerb der Anteile z. B. über die Börse.



Wesentliche Anlegerinformationen

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses Fonds und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, sodass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

CS EUROREAL CHF

Anteilklasse:	CHF des offenen Immobilienfonds CS EUROREAL nach deutschem Investmentgesetz (InvG) (Stand: 21. Juli 2013)
Kapitalanlagegesellschaft („Gesellschaft“):	CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, Junghofstraße 16, 60311 Frankfurt am Main, ein Unternehmen der Credit-Suisse-Gruppe
WKN / ISIN:	975 140 / DE0009751404

Ziele und Anlagepolitik

Die Gesellschaft hat die Verwaltung des CS EUROREAL gemäß § 38 Abs. 1 InvG (Stand: 21. Juli 2013) i. V. m. § 16 Abs. 1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen des Fonds am 21. Mai 2012 mit Wirkung zum 30. April 2017 unwiderruflich gekündigt und die endgültige Einstellung der Ausgabe und die unbefristete Aussetzung der Rücknahme von Anteilen des CS EUROREAL erklärt. Das bedeutet, dass neue Anteile nicht mehr ausgegeben und Rückgaben nicht mehr bedient werden. Stattdessen soll das Immobilienportfolio sukzessive abverkauft werden und den Anlegern sollen die Erlöse aus den durchgeführten Immobilienverkäufen in regelmäßigen Abständen (in der Regel in Form von halbjährlichen Ausschüttungen/Kapitalrückzahlungen) ausbezahlt werden, soweit diese Erlöse nicht zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigt werden.

Bis zum Ablauf der Kündigungsfrist am 30. April 2017 bleibt die Gesellschaft weiterhin für die Verwaltung und die Auflösung des CS EUROREAL verantwortlich. Mit Ablauf der Kündigungsfrist geht gemäß § 39 Abs. 1 InvG (Stand: 21. Juli 2013) der CS EUROREAL auf die Depotbank über, die dann den verbleibenden Fonds abzuwickeln hat.

Weitere Informationen zur Abwicklung des CS EUROREAL finden Sie im Internet unter www.cseuroreal.de.

Risiko und Ertragsprofil

Die Anlage in den CS EUROREAL birgt neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken.

Immobilienrisiken

Die Mieterträge des Fonds können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern sinken. Objektstandorte können für Mieter an Attraktivität verlieren, sodass dort nur noch geringere Mieten erzielbar sind. Der Wert der Immobilien kann z. B. wegen geringerer Mieteinnahmen, Marktänderungen oder auch wegen unvorhergesehener Altlasten oder Baumängel sinken. Die Instandhaltung kann teurer werden als geplant. Mögliche Änderungen im Steuerrecht können den Ertrag aus den Immobilien beeinflussen.

Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Wenn der Fonds Immobilien indirekt über eine Immobiliengesellschaft erwirbt, können sich insbesondere im Ausland Risiken aus Änderungen im Gesellschafts- und Steuerrecht ergeben.

Fremdfinanzierte Immobilien

Wenn Immobilien des Fonds mit einem Kredit finanziert werden, wirken sich ihre Wertschwankungen stärker auf den Preis der Fondsanteile aus (sog. Hebeleffekt). Das gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für -verluste.

Währungsrisiken

Die Anlage in den CS EUROREAL CHF erfolgt in Schweizer Franken. Die Basiswährung des Fonds ist Euro. Durch Absicherungsgeschäfte werden die daraus entstehenden Währungsrisiken jedoch reduziert.

Liquiditätsrisiken

Immobilien und andere Vermögensgegenstände können – anders als z. B. Aktien – nicht jederzeit kurzfristig veräußert werden. Wenn sehr viele Anleger gleichzeitig ihre Anteile zurückgeben möchten, reicht die Liquidität des Fonds möglicherweise nicht zur Bedienung aller Rücknahmeverlangen aus. In diesen Fällen muss die Gesellschaft die Anteilrücknahme aussetzen mit der Folge, dass die Anleger – ggf. längere Zeit – nicht über ihr investiertes Kapital verfügen können. In letzter Konsequenz kann es – wie es hier der Fall war – zur Abwicklung des Fonds mit der Folge der Veräußerung sämtlicher Vermögenswerte kommen. Ggf. erhält ein Anleger erst nach vollständiger Abwicklung den auf seine Anteile entfallenden Abwicklungserlös.

Risiken der Fondsauflösung

Im Rahmen der Auflösung des Fonds kann es durch den sukzessiven Abverkauf des Immobilienportfolios zu Ungleichgewichten im Portfolio kommen. Zudem besteht das Risiko, dass Immobilien in der Auflösungsphase zu einem markttechnisch und verhandlungstaktisch ungünstigen Zeitpunkt veräußert werden. Sollte der Fonds nicht innerhalb der Kündigungsfrist liquidiert werden können, geht er automatisch mit Ablauf der Kündigungsfrist am 30. April 2017, ggf. unter Anfall von Grunderwerbsteuer, auf die Verwahrstelle über, die die geordnete Auflösung des Fonds weiterführen wird.

Eine ausführliche Beschreibung der Risiken enthält der aktuelle Jahresbericht zum 30. September 2016 auf den Seiten 32 bis 39 sowie der aktuelle Verkaufsprospekt gültig ab 21. April 2017 inklusive Vertragsbedingungen für Deutschland und Österreich auf den Seiten 11, 12, 16, 17, 21 bis 27 und 52 beziehungsweise für die Schweiz auf den Seiten 10, 11, 14, 15, 18, 20 bis 23 und 45.

Kosten

Aus den Gebühren und sonstigen Kosten wird die laufende Verwaltung und Verwahrung des Fondsvermögens sowie der Vertrieb der Fondsanteile finanziert. Anfallende Kosten verringern die Ertragschancen des Anlegers.

Einmalige Kosten vor und nach der Anlage	
Ausgabeaufschlag	5 % des Anteilwerts (wird nicht mehr erhoben, da die Ausgabe von Anteilen am 21. Mai 2012 endgültig eingestellt wurde)
Rücknahmeaufschlag	0 %
Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der von Ihrer Anlage vor der Anlage/vor der Auszahlung Ihrer Rendite abgezogen werden darf.	
Kosten, die dem Fonds im Laufe des Jahres abgezogen werden	
Laufende Kosten	0,82 % des durchschnittlichen Fondsvermögens (= Gesamtkostenquote)

Kosten, die der Fonds unter bestimmten Umständen zu tragen hat

Gebühren bei An- und Verkauf von Immobilien

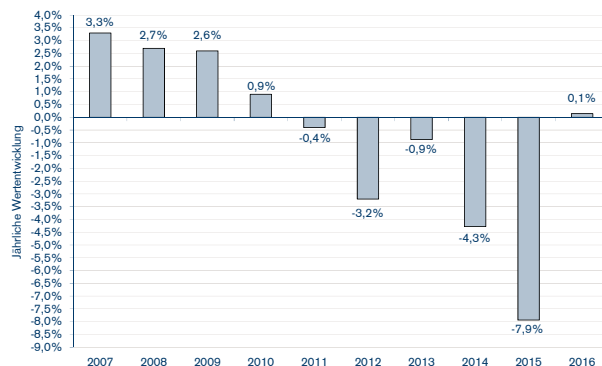
Einmalige Vergütung bis zur Höhe von 2,00 % der Gegenleistung bzw. des Bauaufwandes (Näheres siehe § 13 Nr. 2 der Besonderen Vertragsbedingungen)

Im letzten Geschäftsjahr 2015/2016 des CS EUROREAL waren dies 18,5 Mio. EUR bzw. 0,81 % des durchschnittlichen Nettofondsvermögens.

Die hier angegebenen laufenden Kosten fielen im letzten Geschäftsjahr des Fonds an, das am 30. September 2016 endete. Die laufenden Kosten können von Jahr zu Jahr schwanken. Darüber hinaus können möglicherweise Transaktionskosten für den Erwerb/Verkauf von Anteilen anfallen. Diese sind nicht in den Kosten enthalten.

Weitere Informationen zu Kosten entnehmen Sie bitte dem Abschnitt Kosten des Verkaufsprospektes, der unter www.cseuroreal.de erhältlich ist.

Frühere Wertentwicklung



Quelle: CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, per 31.12.2016

Hinweis zur Wertentwicklung

Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die künftige Entwicklung.

Kosten und Gebühren

Bei der Berechnung wurden sämtliche Kosten und Gebühren mit Ausnahme des Ausgabeaufschlags abgezogen.

Fondauflegung und Währung

Die CHF-Anteilklasse des CS EUROREAL wurde am 1. Oktober 2005 aufgelegt. Die Basiswährung des Fonds ist Euro. Die historische Wertentwicklung wurde in Schweizer Franken (CHF) berechnet.

Praktische Informationen

Depotbank / Verwahrstelle

Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Weitere Informationen

Den Verkaufsprospekt und die aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte, die aktuellen Anteilepreise sowie weitere Informationen zu dem Fonds erhalten Sie kostenlos in deutscher Sprache bei der Gesellschaft oder der Credit Suisse (Deutschland) AG, TaunusTurm, Taunustor 1, 60310 Frankfurt am Main sowie unter www.cseuroreal.de.

Steuerlicher Hinweis

Der Fonds unterliegt dem deutschen Investmentsteuergesetz. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bzgl. Ihrer Einkünfte aus dem Fonds besteuert werden.

Rechtlicher Hinweis

Die Gesellschaft kann lediglich auf Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Prospekts vereinbar ist.

Zulassung Schweiz

Anteilinhaber in der Schweiz können den Verkaufsprospekt mit den Vertragsbedingungen, die aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte sowie die Wesentlichen Anlegerinformationen (Key Investor Information Document (KIID)) zu dem Fonds kostenlos beim Vertreter in der Schweiz: Credit Suisse Funds AG, Uetlibergstrasse 231, Postfach, CH-8070 Zürich, beziehen. Zahlstelle ist die CREDIT SUISSE AG, Paradeplatz 8, CH-8001 Zürich.

Dieser Fonds ist in Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert. Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 27. April 2017.