

Wesentliche Anlegerinformationen

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger der Anteilklasse R 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, so dass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

Credit Suisse ImmoTrend Europa Anteilklasse R

Die Credit Suisse ImmoTrend Europa Anteilklasse R ist eine Anteilklasse des Credit Suisse ImmoTrend Europa (offenes Immobilien-Sondervermögen nach dem Kapitalanlagegesetzbuch)

WKN: 980502/ **ISIN:** DE0009805028

Kapitalverwaltungsgesellschaft: CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH (nachfolgend „KVG“).

Ziele und Anlagepolitik

Für das offene Immobilien-Sondervermögen Credit Suisse ImmoTrend Europa (nachfolgend „Fonds“) wird der Aufbau eines Portfolios mit mehreren (ggf. indirekt gehaltenen) Immobilien entsprechend dem Grundsatz der Risikomischung angestrebt. Als Anlageziel werden regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und etwaiger Zinsen sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs angestrebt.

Der Fonds wird mindestens 51 % des Wertes des Sondervermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften innerhalb Europas anlegen. Zudem investiert der Fonds fortlaufend mindestens 51 % des Wertes des Sondervermögens in ausländischen Immobilien und sog. Auslands-Immobilien-Gesellschaften, d. h. Immobilien-Gesellschaften, die ausschließlich in ausländische Immobilien investieren. Die Investitionen für Rechnung des Fonds werden schwerpunktmäßig in Europa gelegene Immobilien sein, die entweder als reine Gewerbeimmobilien oder sogenannte gemischtgenutzte Immobilien eingestuft werden.

Die Transaktionsstrategie richtet sich unter Berücksichtigung der aktuellen Trends an den unterschiedlichen europaweiten Immobilienzyklen aus. Bei der Auswahl der Immobilien für den Fonds sollen deren nachhaltige Ertragskraft sowie eine Streuung nach Lage, Größe, Nutzung und Mietern im Vordergrund der Überlegungen stehen. Die Investitionen erfolgen in Bestands- und in Neubauimmobilien. Bei der Auswahl und dem Management der Immobilien wird zudem ein hoher Wert auf die Berücksichtigung von umweltschonenden Nachhaltigkeitsaspekten gelegt werden.

Für Rechnung des Fonds dürfen Kredite bis zur Höhe von 30 % der Verkehrswerte aller Immobilien sowie ggf. kurzfristige Kredite von bis zu 10 % des Wertes des Fonds aufgenommen werden.

Da die Vermögensgegenstände des Fonds ggf. nicht ausschließlich in Euro lauten, schwankt der Wert des Fonds nicht nur bei Veränderungen des Wertes der Vermögensgegenstände, sondern auch bei Veränderungen der Wechselkurse der Währungen der Vermögensgegenstände in Bezug auf den Euro.

Bis zu 49 % des Fondsvermögens dürfen in liquide Mittel angelegt werden. Dies sind z. B. Geldmarktinstrumente, bestimmte, von der Europäischen Zentralbank als Kreditsicherheit zugelassene Wertpapiere, sonstige börsennotierte oder festverzinsliche Wertpapiere bis zu 5 % des Wertes des Fonds.

Derivate werden nur zu Absicherungszwecken eingesetzt, d. h. um mögliche Verluste in Folge von Zins- bzw. Währungskursschwankungen zu verhindern bzw. zu verringern. Derivate sind Finanzinstrumente, deren Wert – jedoch nicht notwendigerweise 1:1 – von der Entwicklung eines oder mehrerer Basiswerte abhängt, z. B. eines Wertpapiers oder Zinssatzes.

Die KVG schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten ordentlichen Erträge des Fonds aus.

Empfehlung: Dieser Fonds ist unter Umständen für Anleger nicht geeignet, die ihr Geld innerhalb eines Zeitraums von weniger als fünf Jahren aus dem Fonds wieder zurückziehen wollen.

Risiko- und Ertragsprofil

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

Risiko der Rücknahmeaussetzung bei Fondsanteilen/Liquiditätsrisiken: Immobilien können – anders als z. B. Aktien – nicht kurzfristig veräußert werden. Wenn sehr viele Anleger gleichzeitig ihre Anteile an dem Fonds zurückgeben möchten, reicht die Liquidität des Fonds möglicherweise nicht zur Bedienung aller Rücknahmeverlangen aus. In diesen Fällen muss die KVG die Rücknahme der Fondsanteile aussetzen mit der Folge, dass die Anleger – ggf. längere Zeit – nicht über ihr investiertes Kapital verfügen können. In letzter Konsequenz kann es zur Abwick-

lung des Fonds mit der Folge der Veräußerung sämtlicher Vermögensgegenstände des Fonds kommen. Ggf. erhält ein Anleger erst nach vollständiger Abwicklung die Auszahlung des auf seine Fondsanteile entfallenden Abwicklungserlöses. Dieser Erlös kann erheblich unter dem Betrag des investierten Kapitals liegen.

Risiken aus der eingeschränkten Verfügbarkeit/Mindesthaltefrist: Anleger können auf Änderungen der Rahmenbedingungen (z. B. fallende Immobilienpreise) nur nach Einhaltung der Mindesthaltefrist von 24 Monaten und der 12-monatigen Rückgabefrist und damit nur mit Verzögerung reagieren.

Preisänderungsrisiko: Während der Mindesthaltefrist von 24 Monaten und der 12-monatigen Rückgabefrist können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt. Damit besteht das Risiko, dass der durch den Anleger erzielte Rücknahmepreis niedriger als der Ausgabepreis zum Zeitpunkt des Anteilerwerbs oder als der Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der unwiderruflichen Rückgabeerklärung ist.

Immobilienrisiken: Die Mieterträge des Fonds können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern sinken. Objekte an bestimmten Standorten können für Mieter an Attraktivität verlieren, so dass dort nur noch geringere Mieten erzielbar sind. Der Wert der Immobilien kann wegen geringerer Mieteinnahmen oder Marktänderungen sinken. Die Immobilien selbst können durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt werden. Ihr Wert kann auch z. B. wegen unvorhergesehener Altlasten oder Baumängel sinken. Die Instandhaltung der Immobilien kann teurer werden als geplant. Mögliche Änderungen im Steuerrecht können den Ertrag aus der Immobilie bzw. aus der Anlage in den Fonds beeinflussen.

Risiken aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften: Immobilien können auch indirekt über eine Gesellschaft erworben werden. In diesem Fall können sich neben den Immobilienrisiken insbesondere Risiken aus der Gesellschaftsform, dem möglichen Ausfall eines Gesellschafters oder aus Änderungen im Gesellschafts- und Steuerrecht ergeben.

Risiken aus fremdfinanzierten Immobilien: Soweit die Immobilien des Fonds fremdfinanziert werden, wirken sich ihre Wertschwankungen oder -minderungen stärker auf den Preis der Fondsanteile aus (so genannter Hebeleffekt). Das gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für -verluste.

Risiken bei (frühzeitiger) Veräußerung des gesamten Immobilienportfolios: Wenn die KVG die Immobilien nicht zu einem wirtschaftlich günstigen Zeitpunkt veräußert, besteht das Risiko, dass nicht der höchstmögliche Verkaufserlös erzielt wird und dem Anleger eine ansonsten erzielbare Wertsteigerung entgeht. Zudem besteht für den Anleger das Risiko, dass es der KVG abweichend von der Zielsetzung nicht gelingt, einen geplanten Verkauf aller Immobilien umzusetzen, und dass nach Kündigung des Verwaltungsrechts und Übergang des Rest-Immobilienportfolios auf die Verwahrstelle noch Immobilien im Fondsvermögen verbleiben, die dann zu ggf. weniger attraktiven Preisen, auch unterhalb der zuletzt festgestellten Verkehrswerte, oder erst zu einem späteren Zeitpunkt veräußert werden können. Bei einem frühzeitigen Verkauf des gesamten Immobilienportfolios trägt der Anleger das Wiedieranlagerisiko zu einem möglicherweise von ihm nicht erwarteten Zeitpunkt.

Steuerliche Risiken: Steuern können auf Anlegerebene sowohl auf Ausschüttungen (einschließlich Substanzauskehr) als auch ggf. über die Ausschüttungen hinaus auf Wertsteigerungen (über den Ansatz von Vorabpauschalen) erhoben werden.

Eine ausführliche Beschreibung der Risiken enthält der Abschnitt „Risikohinweise“ des Verkaufsprospekts.

Kosten

Einmalige Kosten vor und nach der Anlage:

Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge Bis zu 5,00 %
0 %

Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der von Ihrer Anlage vor der Anlage/vor der Auszahlung Ihrer Rendite abgezogen wird.

Kosten, die vom Fonds im Laufe des Jahres abgezogen werden:

Laufende Kosten Bis zur Höhe von 1,0 % des Durchschnittswertes des Sondervermögens bezogen auf die Anteilklasse R. Der Durchschnittswert des Sondervermögens wird aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet.

Kosten, die der Fonds unter bestimmten Umständen zu tragen hat:

Gebühren bei An- und Verkauf von Immobilien Bis zur Höhe von 1,50 % des Kauf- bzw. Verkaufspreises

Gebühren bei Umbau von Immobilien Bis zur Höhe von 1,50 % der Baukosten

Gebühren bei Projektentwicklungen Bis zur Höhe von 2,00 % der Baukosten

Der hier angegebene Ausgabeaufschlag ist ein Höchstbetrag. Im Einzelfall kann er geringer ausfallen. Den tatsächlich für Sie geltenden Betrag können Sie bei der für Sie zuständigen Vertriebsstelle erfragen.

Bei den an dieser Stelle ausgewiesenen laufenden Kosten handelt es sich um eine Kostenschätzung. Sie beinhalten nicht die Gebühren bei An- und Verkäufen und auch nicht Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Die laufenden Kosten können von Jahr zu Jahr schwanken. Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genauen berechneten Kosten.

Weitere Informationen und Details zu den Kosten finden Sie im Verkaufsprospekt im Abschnitt „Kosten“.

Frühere Wertentwicklung

Gemäß MiFID-Standards (Markets in Financial Instruments Directive; Richtlinie über Märkte für Finanzinstrumente) erfolgt keine Performance-Offenlegung gegenüber Anlegern, falls das betreffende Produkt vor weniger als zwölf Monaten aufgelegt wurde. Der Fonds wurde am 1. September 2018 aufgelegt.

Praktische Informationen

Verwahrstelle des Fonds ist BNP Paribas Securities Services S. C. A. Zweigniederlassung Frankfurt. Den Verkaufsprospekt, den Jahres- und Halbjahresbericht (soweit verfügbar), die aktuellen Anteilspreise sowie weitere Informationen zum Fonds finden Sie kostenlos in deutscher Sprache auf unserer Homepage credit-suisse.com/de. Der Fonds unterliegt dem deutschen Investmentsteuergesetz. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bzgl. Ihrer Einkünfte aus der Anlage in den Fonds besteuert werden. Die KVG kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospekts vereinbar ist. 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 09. Dezember 2019.

CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT

Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH

TaunusTurm

Taunustor 1

D-60310 Frankfurt am Main

credit-suisse.com/de