

Comunicato stampa

Il fondo immobiliare Credit Suisse Real Estate Fund Global continua a sviluppare il proprio portafoglio in modo sostenibile

Zurigo, 23 marzo 2017 **Nell'esercizio 2016 il fondo immobiliare Credit Suisse Real Estate Fund Global ha proseguito la positiva diversificazione del proprio portafoglio.**

Il Credit Suisse Real Estate Fund Global (CS REF Global, n. di valore 13 985 167) ha ulteriormente ampliato il suo portafoglio nell'esercizio 2016. Tenendo conto degli acquisti e delle vendite effettuati nel 2016, il valore commerciale del portafoglio immobiliare al termine dell'esercizio è aumentato del 16,4% a CHF 358,9 mio. (precedente esercizio CHF 308,3 mio.), con un contestuale incremento delle entrate locative del 17% circa.

L'acquisto di due immobili a Seattle e Denver ha consentito di realizzare l'auspicato potenziamento strategico del portafoglio in America. L'immobile a uso uffici a Seattle è situato nel Waterfront District nel mercato parziale di Lower Queen Anne/Lake Union e al momento dell'acquisto era affittato a lungo termine per il 92% a cinque locatari. L'acquisto di Denver riguarda un edificio a uso uffici con certificato di sostenibilità LEED Silver, affittato al 100% sul lungo periodo a un'azienda fornitrice di sistemi di pulizia leader a livello mondiale. In Inghilterra, nel 2016 il fondo ha acquistato un moderno complesso di uffici affittato al 90% nell'emergente Westend di Leeds, dove ha invece venduto l'immobile Princes Exchange.

Nuova gestione del fondo dal 1° aprile 2017

A far data dal 1° aprile 2017 Francisca Fariña Fischer cederà la direzione del CS REF Global a Ruth Schmeing e assumerà la direzione del settore Real Estate International. Ruth Schmeing opera da aprile 2014 nel Real Estate Investment Management di Credit Suisse. In precedenza è stata responsabile per l'Asset Management di un portafoglio immobiliare commerciale dinamico, e nella sua funzione ha seguito numerose transazioni immobiliari con beni core e value-add. Prima di passare a Credit Suisse, Ruth Schmeing ha occupato per più di sette anni diverse posizioni presso uno studio internazionale di consulenza immobiliare a Francoforte. Grazie al suo approfondito know-how e al suo vasto network a livello nazionale e internazionale dispone dei presupposti ideali per assumere la gestione del CS REF Global.

Dati riferiti alle singole quote

Il valore d'inventario per quota (incl. distribuzione) al 31 dicembre 2016 ammonta a CHF 96.57 (CHF 98.80). La distribuzione per l'esercizio 2016 è stata fissata a CHF 3.40 (CHF 3.60) e corrisponde a un reddito della distribuzione degli utili del 3,6% (3,7%). Il rendimento dell'investimento del CS REF Global è pari al 1,4% (1,8%). La performance alla fine dell'anno era attestata al 0,1% (3,7%). Il corso di chiusura al termine dell'esercizio 2016 ammontava a CHF 93.50 (CHF 96.65), pari a un disaggio del 3,2% (disaggio 2,2%).

Il CS REF Fund Global, lanciato nel 2011, è il primo fondo immobiliare svizzero che investe in modo diversificato in immobili internazionali ed è quotato alla borsa svizzera SIX Swiss Exchange. Il fondo

consente a investitori privati e istituzionali l'accesso a un portafoglio immobiliare internazionale diversificato. Il focus è puntato su immobili commerciali di buona qualità, ubicati in posizioni interessanti in America, nell'area Asia/Pacifico e in Europa (esclusa la Svizzera). Le valute del conto patrimoniale vengono in gran parte coperte nei confronti del franco svizzero.

Cifre salienti del CS REF Global (n. di valore 13 985 167)

Esercizio chiuso al		31.12.2016	31.12.2015¹	31.12.2014¹
Valore commerciale degli immobili	CHF	358,9 mio.	308,3 mio.	323,6 mio.
Quota di finanziamento di terzi in % dei valori commerciali ²		23,94%	25,23%	33,94%
Valore d'inventario per quota (incl. distribuzione)	CHF	96.57	98.80	100.83
Corso di chiusura	CHF	96.50	96.65	97.70
Aggio / Disaggio		-3,18%	-2,18%	-3,10%
Distribuzione	CHF	3.40 ³	3.60	3.80
Reddito della distribuzione degli utili		3,64%	3,72%	3,89%
Quota di utile distribuito		97,04%	111,77%	85,87%
Performance ⁴		0,12%	3,65%	10,00%
Rendimento dell'investimento		1,41%	1,79%	5,71%
Rendimento del capitale proprio «Return on Equity» (ROE)		1,39%	0,82%	4,92%
Rendimento del capitale investito (ROIC)		1,77%	1,68%	4,28%
Margine di utile d'esercizio (margine EBIT)		67,16%	70,23%	76,52%
Quota degli oneri per la gestione del fondo GAV (TER _{REF} GAV)		1,13%	0,98%	1,12%
Quota degli oneri per la gestione del fondo MV (TER _{REF} MV)		1,47%	1,31%	1,74%
Redditi da locazione	CHF	20,7 mio.	17,8 mio.	19,1 mio.
Tasso di perdite sulla locazione		7,97%	7,69%	10,41%

¹ Le cifre salienti sono state adeguate al nuovo calcolo OICOI-FINMA e alla nuova informazione specializzata SFAMA per fondi immobiliari del 13.9.2016.

² Addebito massimo consentito: un terzo del valore commerciale (LICol art. 65 cpv. 2 / OICol art. 96 cpv. 1).

³ Valuta della distribuzione 31.3.2017 (giorno ex 29.3.2017).

⁴ Performance storiche e scenari dei mercati finanziari non sono indicatori attendibili dei risultati futuri. Nei dati sulla performance non sono considerate le commissioni e le spese addebitate all'emissione e al riscatto di quote di fondi.

Fonte: Credit Suisse AG, se non diversamente specificato.

Per informazioni

Thomas Vonaesch, responsabile Real Estate Fund Management, Credit Suisse Funds AG,
telefono +41 44 334 43 30

Francisca Fariña Fischer, gestore del fondo CS REF Global, Credit Suisse AG,
telefono +41 44 333 97 94

Caroline Stössel, responsabile Communication, Asset Management Marketing & Communication,
Credit Suisse AG, telefono +41 44 332 58 95, caroline.stoessel@credit-suisse.com

Il rapporto di gestione sarà pubblicato in maggio 2017.

Ultimi rapporti semestrali e annuali all'indirizzo www.credit-suisse.com/ch/realestate/download

Ulteriori informazioni all'indirizzo www.credit-suisse.com/ch/realestate

Credit Suisse AG

Credit Suisse AG fa parte del gruppo di società del Credit Suisse (di seguito denominato "Credit Suisse") ed è uno dei maggiori fornitori di servizi finanziari al mondo. In qualità di banca integrata, il Credit Suisse è in grado di offrire da un'unica fonte tutto il know-how e l'esperienza nei settori Private Banking, Investment Banking e Asset Management. La sua gamma di prestazioni comprende consulenze specializzate, soluzioni integrate e prodotti innovativi per clienti commerciali, istituzionali e privati facoltosi su scala globale nonché per la clientela retail in Svizzera. Il Credit Suisse, la cui sede principale è a Zurigo, è presente in oltre 50 Paesi e occupa circa 47 170 persone. Le azioni nominative (CSGN) della società madre Credit Suisse Group AG sono quotate in Svizzera, e, come American Depositary Shares (CS), a New York. Ulteriori informazioni sul Credit Suisse sono disponibili all'indirizzo www.credit-suisse.com.

Disclaimer Svizzera

Il presente documento è stato redatto dal Credit Suisse. Le opinioni ivi espresse sono quelle del Credit Suisse all'atto della redazione e potranno in qualsiasi momento essere soggette a variazione. Il documento ha finalità puramente informative ed è pensato per l'utilizzo da parte del destinatario. Non costituisce né un'offerta, né una sollecitazione da parte o per conto del Credit Suisse alla compravendita di valori mobiliari. Un riferimento alla performance passata non rappresenta una garanzia di pari performance futura. Le informazioni e le analisi contenute all'interno della presente pubblicazione sono state ricavate da fonti ritenute attendibili. Il Credit Suisse non fornisce tuttavia alcuna garanzia in merito alla loro attendibilità e completezza e declina qualsivoglia responsabilità per le perdite derivanti dall'utilizzo di tali informazioni.

Il Credit Suisse Real Estate Fund Global è un fondo di investimento di diritto svizzero, del tipo "fondo immobiliare" con investimenti immobiliari esclusivamente all'estero ai sensi della legge federale sugli investimenti collettivi di capitale. La Direzione del fondo è Credit Suisse Funds AG, Zurigo. La banca depositaria è Credit Suisse (Svizzera) SA, Zurigo. Le sottoscrizioni sono valide unicamente sulla base del prospetto informativo in vigore con contratto del fondo integrato, del prospetto semplificato e dell'ultimo rapporto annuale (nonché dell'ultimo rapporto semestrale, se pubblicato successivamente). Il prospetto informativo con contratto del fondo integrato, il prospetto semplificato e i rapporti annuali e semestrali possono essere ottenuti gratuitamente presso Credit Suisse Funds AG, Zurigo, oppure presso tutte le succursali di Credit Suisse AG in Svizzera.

I principali rischi degli investimenti in fondi immobiliari comprendono ridotta liquidità nel mercato immobiliare, variazione dei tassi ipotecari, valutazione immobiliare soggettiva, rischi intrinseci alla costruzione di edifici e rischi ambientali (p. es., contaminazione dei terreni).

Copyright © 2017 Credit Suisse Group AG e/o società collegate. Tutti i diritti riservati.