

## Comunicato stampa

### **Il fondo immobiliare Credit Suisse Real Estate Fund International aumenta la distribuzione a CHF 42.00**

Zurigo, 23 marzo 2017 **Il fondo immobiliare Credit Suisse Real Estate Fund International aumenta la distribuzione per l'esercizio 2016 a CHF 42.00 e consegue una performance superiore alla media del 9,0%.**

Il Credit Suisse Real Estate Fund International (CS REF International, n. di valore 1 968 511) ha chiuso l'esercizio al 31 dicembre 2016 con un buon risultato. Il fondo ha aumentato la distribuzione a CHF 42.00 (precedente esercizio CHF 41.00), incrementando il proprio rendimento dell'investimento al 5,1% (5,0%). Il fondo convince inoltre per la sua performance superiore alla media pari al 9,0% e per il suo tasso di perdite sulla locazione costantemente basso del 4,5%.

Nell'esercizio 2016 il portafoglio del CS REF International è stato ulteriormente ampliato e, con 39 immobili, raggiunge un valore commerciale di CHF 2 837,0 mio. (CHF 2 479,6 mio.). Gli investimenti sono stati effettuati soprattutto nella regione Asia/Pacifico. Nel 2016 sono stati acquistati due immobili a uso commerciale a Osaka (Giappone) e un immobile a uso uffici a Perth (Australia). È stato venduto un immobile a Canberra (Australia). Al termine dell'esercizio 2016 è stato acquistato un immobile commerciale in una posizione di primissimo livello, il Grenfell Center sito al n. 25 di Grenfell Street ad Adelaide (Australia). Si tratta dell'edificio più alto della città ed è considerato uno dei suoi emblemi architettonici. Il Grenfell Center è ottimamente raggiungibile sia con mezzi pubblici che privati e dispone di un proprio parcheggio coperto. I locatari sono perlopiù imprese di diritto privato, tra cui uno studio legale internazionale di primaria importanza, diverse autorità del Commonwealth e statali, nonché esclusivi negozi al dettaglio e alimentari.

#### **Nuovo gestore del fondo dal 1° aprile 2017**

Rainer Scherwey lascerà per motivi di salute la direzione del CS REF International a Marc-Oliver Tschabold a far data dal 1° aprile 2017. Marc-Oliver Tschabold lavora dal 2008 nel Real Estate Investment Management di Credit Suisse e vanta una pluriennale esperienza internazionale nel Asset Management e nell'acquisizione di immobili. Dal luglio 2015 dirige con successo il gruppo d'investimento CSA Real Estate Germany (n. di valore 23 547 751). Con il suo vasto know-how e il suo esteso network a livello nazionale e internazionale dispone dei presupposti ideali per assumere la gestione del CS REF International.

#### **Aumento di capitale pianificato**

Il Real Estate Investment Management di Credit Suisse AG prevede un'emissione nel secondo trimestre 2017 per il CS REF International. Le informazioni dettagliate sulla transazione, quali volume, prezzo di emissione e rapporto di sottoscrizione, saranno comunicate poco prima dell'aumento di capitale. L'aumento di capitale verrà effettuato nel rispetto dei diritti di opzione degli attuali detentori di quote. Il ricavo dell'emissione sarà destinato all'ulteriore ampliamento del portafoglio immobiliare.

### Dati riferiti alle singole quote

Nell'esercizio trascorso il valore d'inventario per quota (incl. distribuzione) è aumentato da CHF 1 042.96 a CHF 1 053.89 al 31 dicembre 2016. Ne risulta un rendimento dell'investimento pari al 5,1% (5,0%). La distribuzione nell'esercizio 2016 è aumentata a CHF 42.00 per quota (CHF 41.00). In base al corso di chiusura del 31 dicembre 2016 di CHF 1 180.00 risulta un reddito della distribuzione degli utili del 3,6% (3,7%). La performance nell'esercizio 2016 si è attestata in media al 9,0%, superando così il benchmark SXI Real Estate Funds che nello stesso periodo evidenzia un valore del 6,9%. L'aggio del CS REF International al termine dell'esercizio 2016 si è attestato al 12,0%, collocandosi così di 15,5 punti percentuali al di sotto del valore medio dei fondi presenti nell'SXI Real Estate Funds (27,5%).

Il CS REF International è il primo fondo immobiliare svizzero che investe direttamente in immobili di tutto il mondo. Il fondo si rivolge esclusivamente a investitori qualificati, offre l'accesso a un portafoglio internazionale e consente di diversificare ancor meglio il patrimonio complessivo. Il focus si concentra sugli immobili a uso commerciale e di buona qualità, ubicati in posizioni interessanti in Europa, nell'area Asia/Pacifico e in Nord, Centro e Sud America. Le valute del conto patrimoniale vengono in gran parte coperte nei confronti del franco svizzero.

#### Cifre salienti del CS REF International (n. di valore 1 968 511)

Esercizio chiuso al		31.12.2016	31.12.2015 <sup>1</sup>	31.12.2014 <sup>1</sup>
Valore commerciale degli immobili	CHF	2 837,0 mio.	2 479,6 mio.	2 431,7 mio.
Quota di finanziamento di terzi in % dei valori commerciali <sup>2</sup>		13,81%	12,76%	13,74%
Valore d'inventario per quota (incl. distribuzione)	CHF	1 053.89	1 042.96	1 034.42
Corso di chiusura (corso denaro)	CHF	1 180.00	1 120.00	1 075.00
Aggio		11,97%	7,39%	3,92%
Distribuzione	CHF	42.00 <sup>3</sup>	41.00	41.00
Reddito della distribuzione degli utili		3,56%	3,66%	3,81%
Quota di utile distribuito		95,38%	99,42%	92,87%
Performance <sup>4</sup>		9,02%	8,05%	11,35%
Rendimento dell'investimento		5,14%	4,95%	5,92%
Rendimento del capitale proprio «Return on Equity» (ROE)		4,80%	4,38%	5,42%
Rendimento del capitale investito (ROIC)		4,32%	4,17%	5,00%
Margine di utile d'esercizio (margine EBIT)		72,73%	72,89%	74,03%
Quota degli oneri per la gestione del fondo GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		0,85%	0,86%	0,85%
Quota degli oneri per la gestione del fondo MV (TER <sub>REF</sub> MV)		0,92%	0,90%	0,97%
Redditi da locazione	CHF	163,0 mio.	144,6 mio.	139,9 mio.
Tasso di perdite sulla locazione		4,50%	4,50%	5,92%

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

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

<sup>3</sup> Valuta della distribuzione 31.3.2017 (giorno ex 29.3.2017).

<sup>4</sup> 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.

### Informazioni

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

Francisca Fariña Fischer, responsabile International Products & Mandates, 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](mailto: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](http://www.credit-suisse.com/ch/realestate/download)

Ulteriori informazioni all'indirizzo [www.credit-suisse.com/ch/realestate](http://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](http://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 International è un fondo di investimento di diritto svizzero del tipo "fondo immobiliare" ai sensi della legge federale del 23 giugno 2006 (LICol) per investitori qualificati ai sensi dell'articolo 10 cpv. 3 e 4 LICol. Il fondo di investimento menzionato nella presente pubblicazione è stato emesso in Svizzera. 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.