

## Comunicato stampa

### **Il fondo immobiliare Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality aumenta la distribuzione di circa il 10% a CHF 3.00 per quota**

Zurigo, 8 marzo 2017 **Per il fondo immobiliare Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, il segmento alberghiero è stato ridotto e la sua attività di vendita è stata di nuovo intensificata durante l'esercizio 2016. La distribuzione sarà innalzata a CHF 3.00 per quota.**

Nel 2016, per il fondo immobiliare Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality (CS REF Hospitality, n. di valore 11 876 805), l'attività di vendita è stata intensificata in relazione alla riduzione del segmento alberghiero. Dopo il giorno di chiusura del bilancio, all'inizio di febbraio 2017 si è riusciti a vendere con successo il Pradas Resort a Brigels, compiendo un altro passo avanti verso il riposizionamento del fondo. La quota del segmento alberghiero prevista ammonta al minimo al 40% e al massimo al 50% del portafoglio complessivo. Le disponibilità acquisite con la vendita del Pradas Resort saranno destinate alla riduzione del capitale di terzi e all'ampliamento del portafoglio nei segmenti degli immobili ad uso sanitario, business apartment nonché campus/formazione. La riduzione del segmento alberghiero gode tuttora della massima priorità.

Al 31 dicembre 2016 il valore commerciale degli immobili è diminuito di circa il 4% a CHF 1 256,1 mio. (CHF 1 305,4 mio. l'anno precedente). La flessione è da imputare, da un lato, alla vendita di un immobile e, dall'altro, a svalutazioni di immobili del settore alberghiero. Le rettifiche di valore riflettono le sfide con cui deve misurarsi il settore del turismo in certe regioni della Svizzera. Il tasso di perdite sulla locazione si è attestato a un modesto 2,2% (1,5%). La commissione di gestione ridotta il 1° luglio 2016 al 0,245% (0,49%) vige anche per l'esercizio 2017. Nell'esercizio 2016 sono state disdette 2 415 quote per un controvalore totale di CHF 237 000. Ciò corrisponde al 0,03% dell'intero patrimonio netto del fondo al 31 dicembre 2016. Le quote disdette saranno rimborsate a fine marzo 2018.

#### **Aumentata la distribuzione esentasse per gli investitori**

I proventi e gli utili di capitale derivanti dalla proprietà immobiliare diretta sono sostanzialmente tassati con il fondo stesso e sono pertanto esenti da imposta per l'investitore (in caso di persone fisiche e giuridiche) con sede in Svizzera. La distribuzione per l'esercizio 2016 è stata aumentata di circa il 10% a CHF 3.00 per quota (CHF 2.75). Il valore fiscale per quota al 31 dicembre 2016 ammonta a CHF 0.02, per cui alla fine dell'esercizio quasi l'intero capitale è esente dall'imposta sulla sostanza per gli investitori svizzeri.

#### **Dati riferiti alle singole quote**

Al 31 dicembre 2016 il valore netto d'inventario (incl. distribuzione) assomma a CHF 98.12 rispetto al valore di CHF 104.69 del precedente esercizio. Insieme alla distribuzione, per l'anno finanziario 2016 risulta un rendimento negativo pari al -3,8% (4,0%). Questo sviluppo è da ascrivere alle rettifiche di valore di certi immobili alberghieri presenti nel portafoglio del fondo. La performance si è attestata al 5,6%, collocandosi così al di sotto del benchmark, ovvero l'SXI Real Estate Funds, che nello stesso arco di tempo ha espresso un valore del 6,9%. Al 31 dicembre 2016 il CS REF Hospitality è stato negoziato con un disaggio del 2,3%.

Il CS REF Hospitality è il primo fondo immobiliare svizzero che effettua investimenti diversificati in immobili del settore hospitality. Gli investimenti sono focalizzati su immobili ultimati e locati a lungo termine come centri congressuali, alloggi per studenti, hotel, business apartment e immobili ad uso sanitario in Svizzera. Il fondo aperto al pubblico e quotato alla SIX Swiss Exchange detiene gli immobili in proprietà diretta, beneficiando di riflesso di agevolazioni fiscali.

**Cifre salienti del CS REF Hospitality (n. di valore 11 876 805)**

<b>Esercizio chiuso al</b>		<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015<sup>1</sup></b>	<b>31.12.2014<sup>1</sup></b>
Valore commerciale degli immobili	CHF	1 256,1 mio.	1 305,4 mio.	1 361,0 mio.
Quota di finanziamento di terzi % dei valori commerciali <sup>2</sup>		30,64%	26,85%	30,70%
Valore d'inventario per quota (incl. distribuzione)	CHF	98.12	104.69	103.17
Corso di chiusura	CHF	95.85	93.50	98.00
Valore fiscale	CHF	0.02	0.01	0.20
Disaggio		2,31%	10,69%	5,01%
Distribuzione	CHF	3.00 <sup>3</sup>	2.75	2.50
Reddito della distribuzione degli utili		3,13%	2,94%	2,55%
Quota di utile distribuito		105,10%	97,23%	87,61%
Performance <sup>4</sup>		5,56%	-2,22%	5,28%
Rendimento dell'investimento		-3,76%	3,98%	2,01%
Rendimento del capitale proprio «Return on Equity» (ROE)		-3,63%	3,67%	1,71%
Rendimento del capitale investito (ROIC)		-2,26%	2,77%	1,39%
Margine di utile d'esercizio (margine EBIT)		70,96%	68,25%	71,85%
Quota degli oneri per la gestione del fondo GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		0,50%	0,62%	0,60%
Quota degli oneri per la gestione del fondo MV (TER <sub>REF</sub> MV)		0,78%	0,97%	0,95%
Redditi da locazione	CHF	51,5 mio.	53,5 mio.	51,8 mio.
Tasso di perdite sulla locazione		2,23%	1,54%	1,00%

<sup>1</sup> Le cifre salienti sono state adeguate al nuovo calcolo OICOI-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 distribuzione 14.3.2017 (giorno ex 10.3.2017)

<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 dei dati: 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

Christophe Piffaretti, gestore del fondo CS REF Hospitality, Credit Suisse AG, telefono +41 44 334 21 77

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](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 Hospitality è un fondo di investimento di diritto svizzero, del tipo "fondo immobiliare" 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 (Schweiz) AG, 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 (Schweiz) 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).

### **Disclaimer Liechtenstein**

Per Liechtenstein questo documento può essere distribuito solo dalle entità autorizzate. Le quote sono offerte solo a un gruppo di investitori limitato. Il presente materiale e le transazioni in esso descritte non sono né sono state quindi soggette alla verifica e alla supervisione dell'Autorità di sorveglianza dei mercati finanziari del Liechtenstein.

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