

Comunicato stampa

Solida performance pari al 9,3% per il fondo immobiliare Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus

Zurigo, 8 marzo 2017 **Nell'esercizio 2016, il fondo immobiliare Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus ha ulteriormente ottimizzato la redditività del suo portafoglio. Il valore commerciale degli immobili è lievitato a CHF 2 663,0 mio. (CHF 2 505,7 mio. l'anno precedente), mentre la distribuzione è rimasta stabile con CHF 3.30 per quota.**

Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, il portafoglio del fondo immobiliare Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus (CS REF LivingPlus, n. di valore 3 106 932) è stato ulteriormente ottimizzato. A dispetto dello scenario di mercato difficile, il tasso di perdite sulla locazione ha continuato a scendere fino al 5,2% (5,3%) e i redditi da locazione sono progrediti a CHF 121,6 mio. (CHF 119,2 mio.). Con la riuscita emissione effettuata a giugno 2016 si è registrato un afflusso di nuovi capitali in ragione dell'importo massimo di CHF 170,0 mio. I ricavi dell'emissione sono stati utilizzati in primis per l'ulteriore ampliamento di questo portafoglio immobiliare di alto profilo qualitativo e per la riduzione della quota di capitale di terzi.

Il 1° luglio 2016, il fondo ha acquisito in comproprietà un altro progetto sul cantiere edile A nel futuristico quartiere Erlenmatt a Basilea. Il mix di abitazioni offre atelier e appartamenti da 2,5 a 4,5 locali come pure loft con standard di finitura moderni. Al primo piano seminterrato e al piano terra sono previsti circa 7 400 m² di superfici di vendita, destinate ad attività gastronomiche e a magazzini. Locatario di prestigio delle superfici di vendita sarà Coop. Il progetto è certificato come area 2000 Watt. Inoltre si punta all'osservanza dei criteri di esclusione secondo lo standard Minergie-ECO e vanno soddisfatti i requisiti di greenproperty, il sigillo di qualità per gli immobili sostenibili del Real Estate Investment Management di Credit Suisse. Alla fine del 2016 sono stati inoltre ultimati gli attraenti Sky Lights Schoren a Basilea. L'immobile ad uso abitativo detenuto dal CS REF LivingPlus è stato integralmente locato poco dopo la fine dei lavori di costruzione.

Stabile la distribuzione esente da imposte

I proventi e gli utili di capitale derivanti dalla proprietà immobiliare diretta sono 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. Con CHF 3.30 per quota la distribuzione è rimasta stabile e non soggiace all'imposta preventiva. Rispetto al corso di borsa al 31 dicembre 2016 di CHF 138.50 risulta un reddito della distribuzione degli utili pari al 2,4% (2,5%). Il valore fiscale per quota ammonta a CHF 0.01, per cui rispetto al corso di borsa alla fine dell'esercizio quasi l'intero capitale è esente dall'imposta sulla sostanza per gli investitori svizzeri.

Dati riferiti alle singole quote

Il valore netto d'inventario per quota (incl. distribuzione) è aumentato da CHF 105.09 a CHF 105.45. Insieme alla distribuzione, per l'anno finanziario 2016 risulta un rendimento dell'investimento pari al 3,6% (4,0%). Nell'esercizio 2016 la performance si è attestata al 9,3% (-1,5%), superando così il benchmark SXI Real Estate Funds (6,9%). L'aggio è salito dal 25,5% del precedente esercizio al 31,3%, collocandosi così al 31 dicembre 2016 di 3,8 punti percentuali al di sopra del valore medio dei fondi presenti nell'SXI Real Estate Funds (27,5%).

Il CS REF LivingPlus, lanciato nel dicembre 2007, è il primo fondo immobiliare svizzero focalizzato perlopiù sull'acquisto e sulla realizzazione di immobili residenziali ispirati a moderni criteri di utilizzo e servizio. Gli investimenti confluiscono in moderne soluzioni abitative dotate di servizi integrati, in residenze per anziani e strutture sanitarie come pure in idee residenziali futuristiche per ubicazioni invitanti in Svizzera.

Cifre salienti del CS REF LivingPlus (n. di valore 3 106 932)

Esercizio chiuso al		31.12.2016	31.12.2015¹	31.12.2014¹
Valore commerciale degli immobili	CHF	2 663,0 mio.	2 505,7 mio.	2 397,7 mio.
Quota di finanziamento di terzi in % dei valori commerciali ²		15,41 %	18,42%	14,53%
Valore d'inventario per quota (incl. distribuzione)	CHF	105.45	105.09	104.24
Corso di chiusura	CHF	138.50	131.90	136.90
Valore fiscale	CHF	0.010	0.002	0.370
Aggio		31,34%	25,51%	31,33%
Distribuzione	CHF	3.30 ³	3.30	3.20
Reddito della distribuzione degli utili		2,38%	2,50%	2,34%
Quota di utile distribuito		99,43%	92,31%	90,26%
Performance ⁴		9,28%	-1,54%	13,33%
Rendimento dell'investimento		3,58%	3,99%	3,23%
Rendimento del capitale proprio «Return on Equity» (ROE)		3,44%	3,62%	2,86%
Rendimento del capitale investito (ROIC)		2,97%	3,13%	2,58%
Margine di utile d'esercizio (margine EBIT)		75,55%	74,56%	75,38%
Quota degli oneri per la gestione del fondo GAV (TER _{REF} GAV)		0,66%	0,67%	0,67%
Quota degli oneri per la gestione del fondo MV (TER _{REF} MV)		0,63%	0,64%	0,66%
Redditi da locazione	CHF	121,6 mio.	119,2 mio.	118,5 mio.
Tasso di perdite sulla locazione		5,17%	5,28%	5,86%

¹ Le cifre salienti sono state adeguate al nuovo calcolo OICOL-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 distribuzione 14.3.2017 (giorno ex 10.3.2017).

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 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

Stefan Bangerter, gestore del fondo CS REF LivingPlus, Credit Suisse AG,
telefono +41 44 333 41 72

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 Living Plus 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.