

Comunicato stampa

Riunione di Credit Suisse Real Estate Fund Green Property e Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus

Zurigo, 11 agosto 2016 **Credit Suisse Funds AG dà luogo alla riunione dei due fondi immobiliari Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (fondo immobiliare ricevente) e Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus (fondo immobiliare trasferente) al 31 agosto 2016 con effetto retroattivo al 1° luglio 2016. In tal modo il Credit Suisse Real Estate Fund Green Property consolida la propria leadership quale più grande fondo immobiliare svizzero per investimenti immobiliari sostenibili.**

Il Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus (CS REF PropertyPlus, n. di valore 4 515 984) è stato lanciato nel 2004 come fondo di nuove costruzioni. Investiva in immobili destinati ad uso commerciale o misto e in immobili residenziali situati in zone economicamente interessanti della Svizzera. Il Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (CS REF Green Property, n. di valore 10 077 844) è stato lanciato nel 2009. Investe in nuovi progetti edilizi di alto tenore qualitativo da realizzarsi in regioni economiche svizzere prospere. Nella scelta dei nuovi progetti edilizi il focus è posto sulla loro sostenibilità. L'obiettivo di questo fondo è che gli immobili e i progetti rispondano ai requisiti stringenti di greenproperty, il sigillo di qualità per immobili sostenibili. Dal 2010 il CS REF PropertyPlus persegue lo stesso obiettivo e mira a sua volta a che le nuove costruzioni siano conformi al sigillo di qualità greenproperty.

La riunione serve a razionalizzare la gamma di prodotti e a realizzare un chiaro posizionamento, e aumenta la trasparenza dei prodotti per gli investitori. Le nuove dimensioni del CS REF Green Property, sulla base dei valori commerciali al 30 giugno 2016, equivalgono a un totale di CHF 2 256,3 mio. In borsa, ciò determina una maggiore liquidità e migliora la negoziabilità delle quote per gli investitori. In termini di capitalizzazione di borsa al 30 giugno 2016, nasce così il quinto più grande fondo immobiliare sul mercato svizzero.

Mantenimento dei rigorosi requisiti di sostenibilità

Un importante presupposto per la riunione dei due fondi era che fossero mantenuti invariati i rigorosi requisiti di sostenibilità del CS REF Green Property. Per tale motivo, nella primavera del 2015 tutti gli immobili del CS REF PropertyPlus sono stati sottoposti a un Green Check da parte di esperti indipendenti. In tal modo si è garantito che il portafoglio soddisfacesse i severi requisiti di sostenibilità. In seguito, nell'estate del 2015, si è proceduto ad adattare il contratto del CS REF PropertyPlus inserendo le disposizioni in materia di sostenibilità del CS REF Green Property.

Distribuzione e rapporto di conversione

Con decisione del 22 giugno 2016, l'autorità di vigilanza FINMA ha approvato la riunione dei due fondi immobiliari. Per il primo semestre 2016 è stato allestito un bilancio certificato per entrambi i fondi. Da tale bilancio risulta una distribuzione di CHF 2.05 e CHF 2.51 per quota rispettivamente per il CS REF Green Property e per il CS REF PropertyPlus. Entrambi i pagamenti vengono effettuati senza deduzione dell'imposta preventiva. I proventi e gli utili di capitale derivanti dalla proprietà immobiliare diretta sono sostanzialmente tassati con i fondi stessi e sono pertanto esenti da imposta per l'investitore (in caso di persone fisiche e giuridiche) con sede in Svizzera. Il calcolo del rapporto di conversione per la riunione si

basa sui valori netti d'inventario di entrambi i fondi al 30 giugno 2016 dopo aver dedotto la distribuzione per il primo semestre 2016. Il 1° settembre 2016 i detentori di quote del CS REF PropertyPlus (n. di valore 4 515 984) riceveranno per una quota 1.10787 nuove quote del CS REF Green Property (n. di valore 10 077 844). Saranno convertite solo quote intere – le frazioni eccedenti verranno pagate in contanti. L'ultimo giorno di negoziazione di CS REF PropertyPlus è il 31 agosto 2016. A partire dal 1° settembre 2016, le quote precedenti e nuove del CS REF Green Property saranno negoziate sulla SIX Swiss Exchange con il numero di valore 10 077 844.

Cifre chiave del CS REF Green Property (n. di valore 10 077 844) e del CS REF PropertyPlus (n. di valore 4 515 984)

		CS REF Green Property	CS REF PropertyPlus
Esercizio chiuso al		30.6.2016	30.6.2016
Valore commerciale degli immobili	CHF	895,1 mio.	1 361,1 mio.
Quota di finanziamento esterno in % del valore commerciale ¹		24,35%	20,04%
Valore d'inventario per quota (incl. distribuzione)	CHF	109,88	121,97
Corso di chiusura	CHF	132,00	144,20
Aggio		20,13%	18,23%
Distribuzione esente da imposta ²	CHF	2,05	2,51
Reddito della distribuzione degli utili (per sei mesi)		1,55%	1,74%
Quota di utile distribuito		132,14%	113,87%
Performance ³		8,64%	6,48%
Rendimento dell'investimento		3,43%	1,75%
Rendimento del capitale proprio «Return on Equity» (ROE)		3,34%	1,78%
Margine di utile d'esercizio (margine EBIT)		70,30%	77,48%
Quota di spese d'esercizio del fondo GAV (TER _{REF} GAV) ⁴		0,66%	0,69%
Quota di spese d'esercizio del fondo NAV (TER _{REF} NAV) ⁴		0,89%	0,90%
Redditi da locazione	CHF	18,3 mio.	32,4 mio.
Percentuale di perdita sui canoni di locazione		9,85%	5,85%

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

² Valuta distribuzione 15.8.2016 (giorno ex 11.8.2016)

³ Performance storiche e scenari dei mercati finanziari non sono indicatori attendibili dei risultati futuri. Nei dati sulla performance non sono considerate le commissioni e i costi applicati per emissione e riscatto di quote di fondi.

⁴ I costi d'esercizio rilevanti per il calcolo della quota di spese d'esercizio del fondo GAV ricadono sul patrimonio complessivo del fondo. La quota di spese d'esercizio del fondo NAV pone tali costi in relazione con il patrimonio netto del fondo (patrimonio complessivo del fondo meno capitale di terzi). Al 30.6.2016, il patrimonio netto del fondo per il CS REF Green Property è del 27,14% e per il CS REF PropertyPlus del 24,39% inferiore rispetto al patrimonio complessivo del fondo.

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

Urs Frey, gestore di fondo CS REF Green Property e CS REF PropertyPlus, Credit Suisse AG, telefono +41 44 334 31 50

Daniela Zulauf Brühlhart, responsabile comunicazione Real Estate Investment Management, Credit Suisse AG, telefono +41 44 334 43 48, daniela.zulauf@credit-suisse.com

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 47 760 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.

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).

Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus sono i fondi di investimento di diritto svizzero del tipo "fondo immobiliare" ai sensi della legge federale del 23 giugno 2006 (LICoI). La Direzione del fondo è Credit Suisse Funds AG, Zurigo. La Banca depositaria è Credit Suisse AG, Zurigo. Le sottoscrizioni sono valide unicamente sulla base del prospetto informativo in vigore e dell'ultimo rapporto annuale (nonché dell'ultimo rapporto semestrale, se pubblicato successivamente). Il prospetto, il prospetto semplificato (ove disponibile), il regolamento oppure lo statuto, il rapporto annuale e il rapporto semestrale possono essere ottenuti gratuitamente presso Credit Suisse Funds AG, Zurigo, oppure presso tutte le succursali di Credit Suisse AG in Svizzera.

Disclaimer Liechtenstein

Il presente documento può essere distribuito solo dalle entità autorizzate ed è riservato a un gruppo limitato di investitori. Un'offerta pubblica nel Liechtenstein è esclusa in tutti i casi e in tutte le circostanze. Il presente documento non può essere utilizzato per altri scopi o riprodotto ed è destinato esclusivamente alle persone a cui è stato inviato personalmente. Pertanto la presente documentazione e le transazioni in essa descritte non sono soggette alla vigilanza e verifica da parte dell'Autorità di sorveglianza dei mercati finanziari del Liechtenstein.

Copyright © 2016 Credit Suisse Group AG e/o società a esso collegate. Tutti i diritti riservati.