

# Fondi immobiliari svizzeri

## Cifre chiave



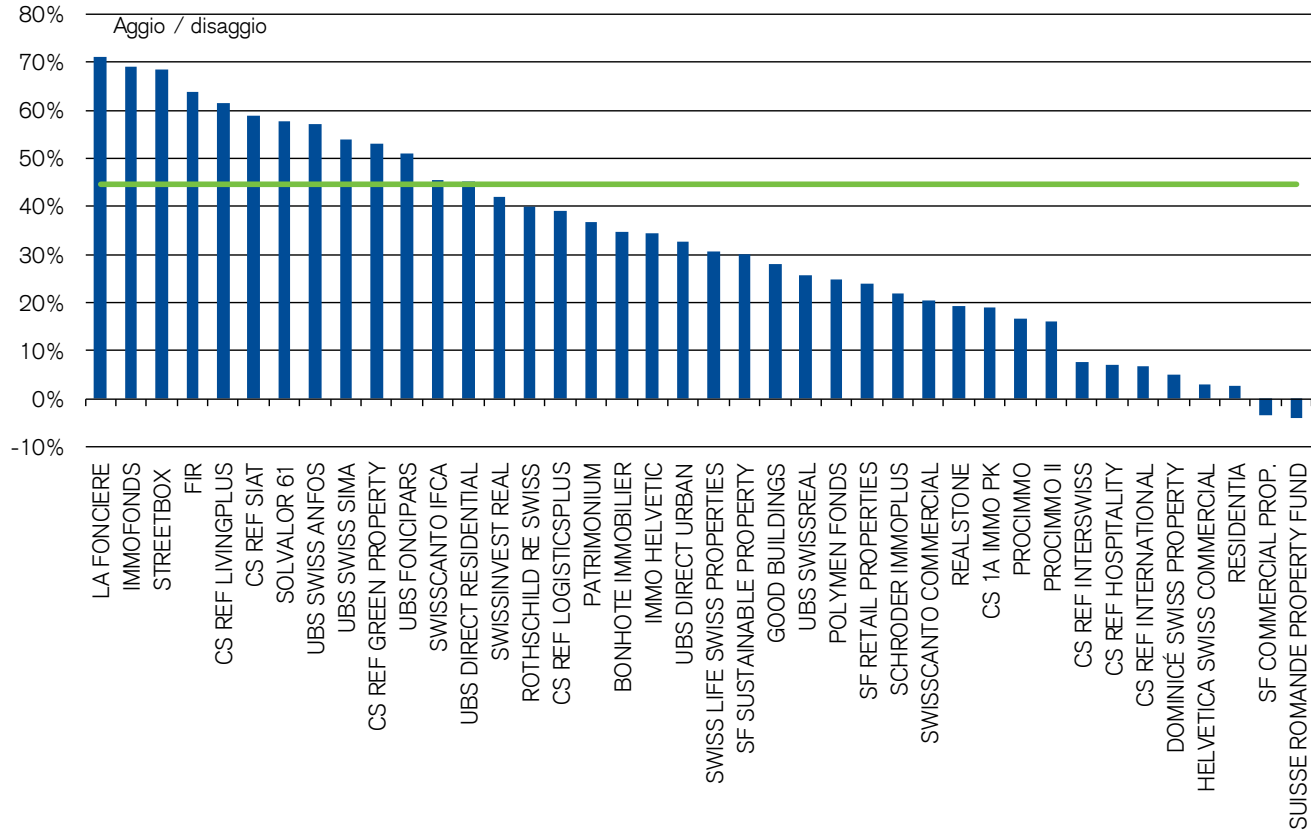
Credit Suisse Asset Management (Svizzera) SA  
Global Real Estate – Svizzera  
agosto 2021

Svizzera: questo prodotto può essere distribuito solo all'interno o dalla Svizzera, agli investitori qualificati come definiti ai sensi della Legge federale sugli investimenti collettivi di capitale ("LICoI").

CREDIT SUISSE 

# Aggi e disaggi dei fondi immobiliari svizzeri

## Media dei fondi CH quotati<sup>1</sup>: 44.7%

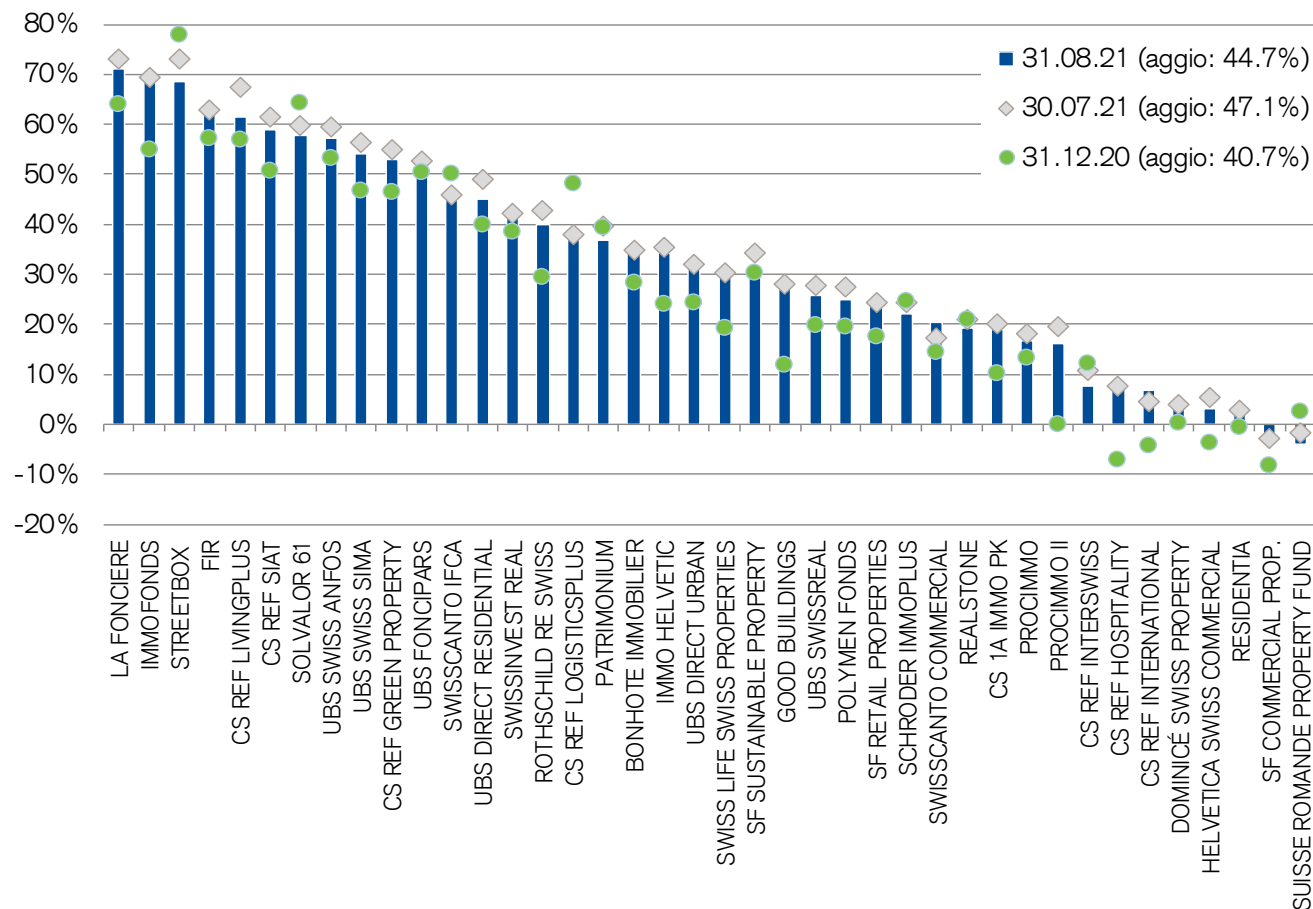


Fonte: Credit Suisse Asset Management (Svizzera) SA, Datastream, rapporti annuali e semestrali dei fondi  
 Ultimo aggiornamento: 31.08.2021

<sup>1</sup> se si considerano anche i fondi negoziati OTC CS 1a Immo CP e il CS REF International, l'aggio ponderato è pari al 41.3%. Gli strumenti finanziari citati in questa pagina hanno unicamente scopo illustrativo. Questa pagina non costituisce né un'offerta né una raccomandazione di acquisto o di vendita di questi strumenti finanziari.

# Aggi e disaggi dei fondi immobiliari svizzeri

Variazione rispetto al mese precedente e dall'inizio dell'anno



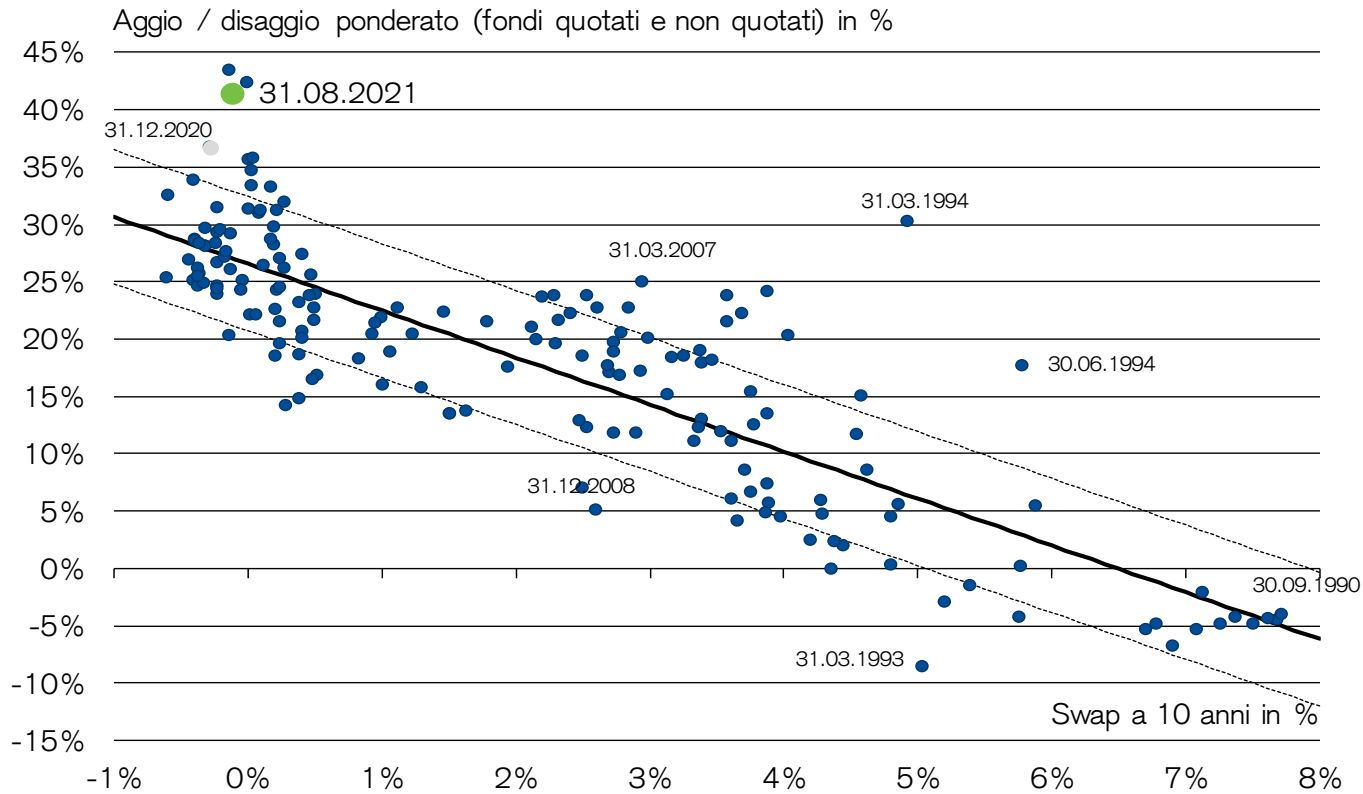
Fonte: Credit Suisse Asset Management (Svizzera) SA, Datastream, rapporti annuali e semestrali dei fondi

Ultimo aggiornamento: 31.08.2021

Gli strumenti finanziari citati in questa pagina hanno unicamente scopo illustrativo. Questa pagina non costituisce né un'offerta né una raccomandazione di acquisto o di vendita di questi strumenti finanziari.

# Aggi e disaggi dei fondi immobiliari svizzeri

## Correlazione con i tassi d'interesse a lungo termine

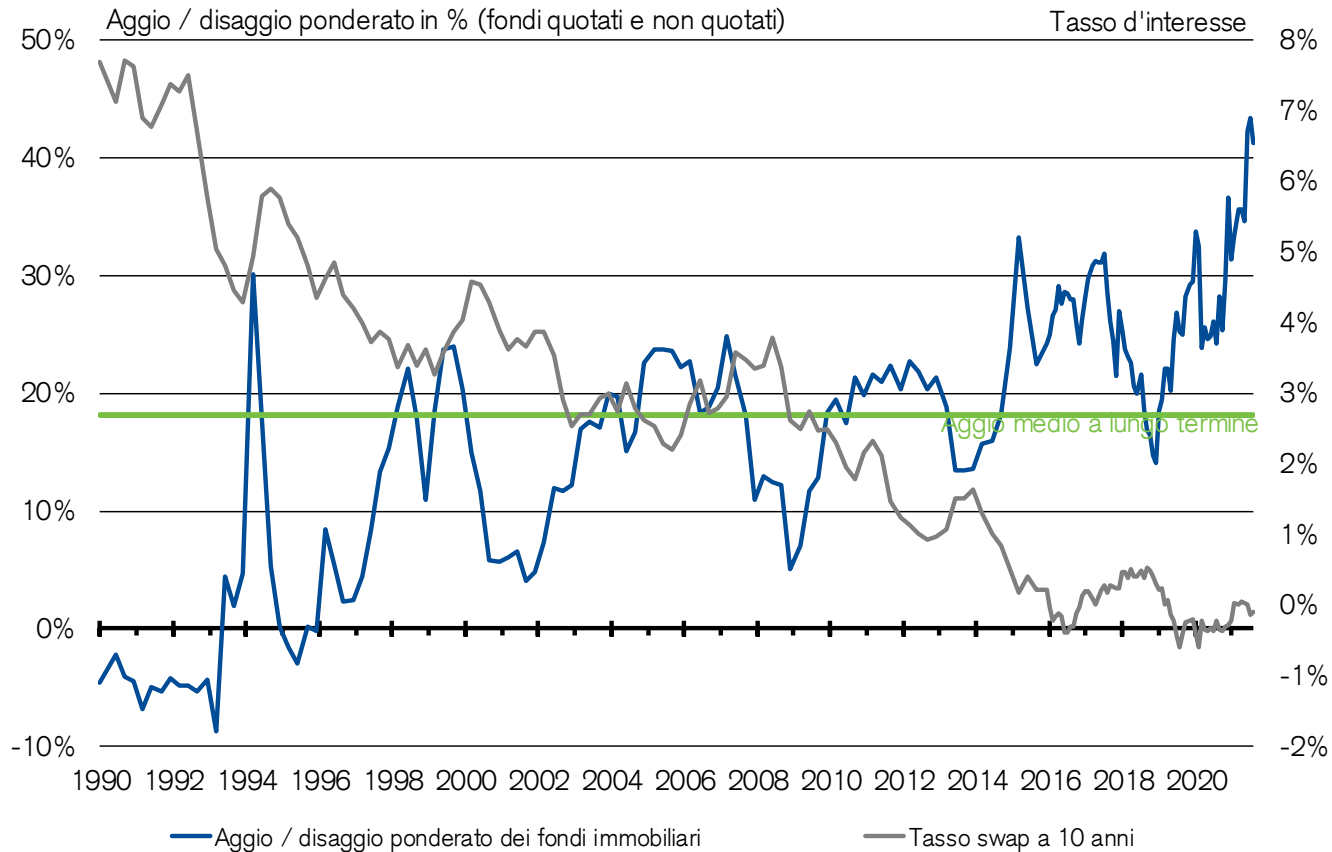


Fonte: Credit Suisse Asset Management (Svizzera) SA, Datastream, rapporti annuali e semestrali dei fondi  
Ultimo aggiornamento: 31.08.2021

Il grafico evidenzia il rapporto tra il livello dei tassi a lungo termine (asse orizzontale) e l'aggio medio di tutti i fondi immobiliari a partire dal 1990, alla fine dei rispettivi trimestri. Più basso è il tasso d'interesse, maggiore risulta di solito l'aggio. Oltre ai tassi d'interesse vi sono ovviamente altri fattori d'influenza (sentiment della domanda, nuovi prodotti, vantaggi fiscali, ecc.).

# Aggi e disaggi dei fondi immobiliari svizzeri

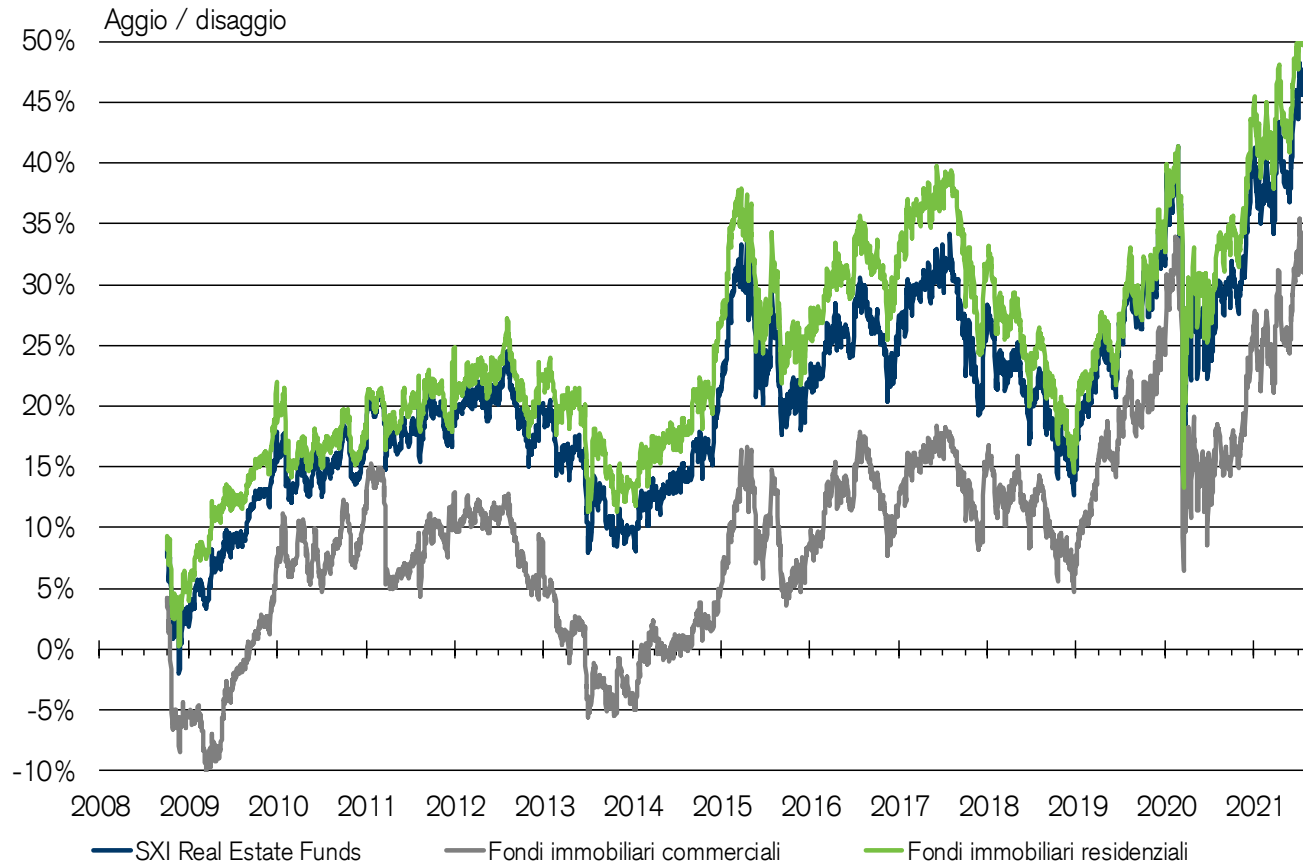
## Aggio medio a lungo termine



Fonte: Credit Suisse Asset Management (Svizzera) SA, Datastream, rapporti annuali e semestrali dei fondi  
 Ultimo aggiornamento: 31.08.2021

# Andamento diversificato dell'aggio da ottobre 2008

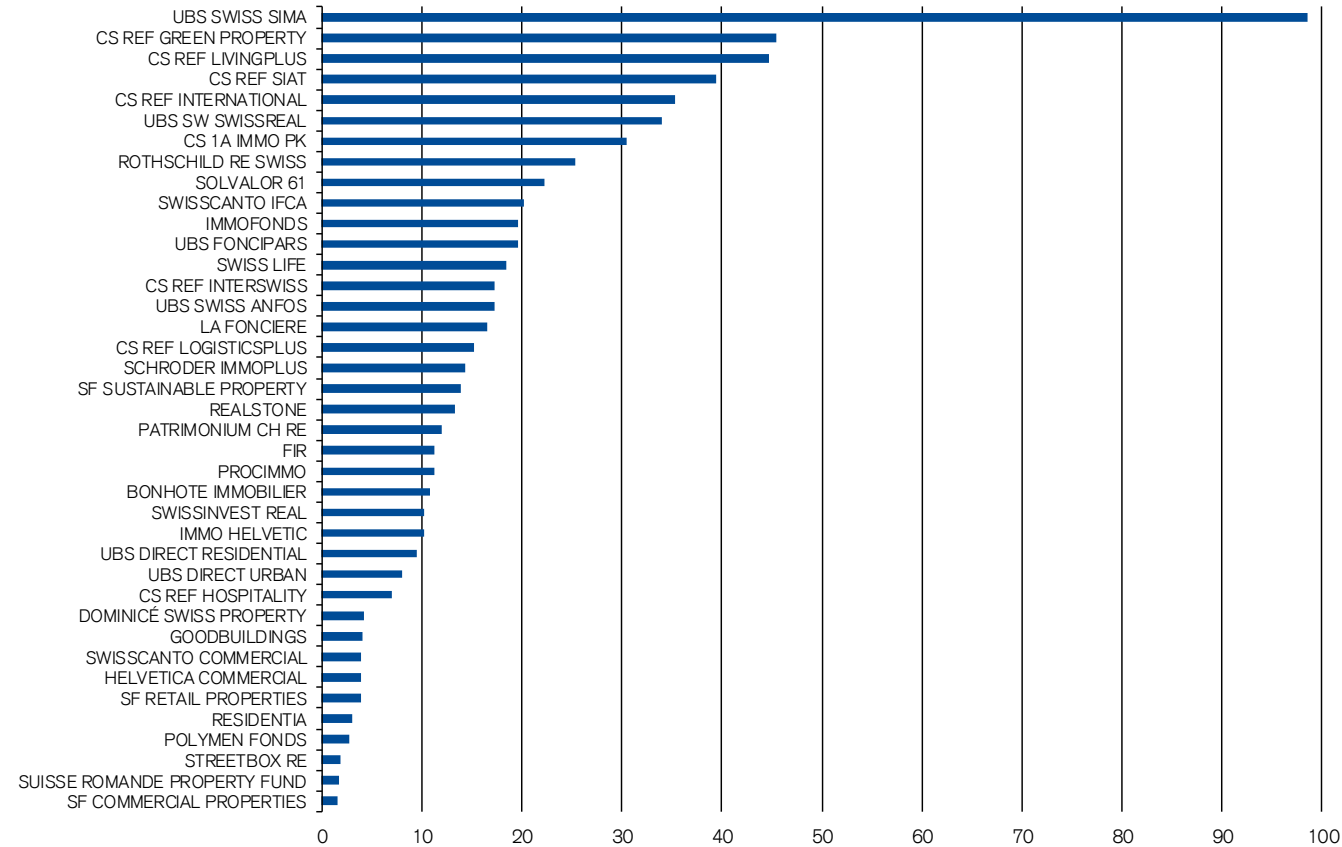
## Fondi immobiliari commerciali e residenziali a confronto



Fonte: Credit Suisse Asset Management (Svizzera) SA, Datastream, rapporti annuali e semestrali dei fondi  
Ultimo aggiornamento: 31.08.2021

# Volume medio di negoziazione mensile

Da settembre 2020 ad agosto 2021 in mio. di franchi



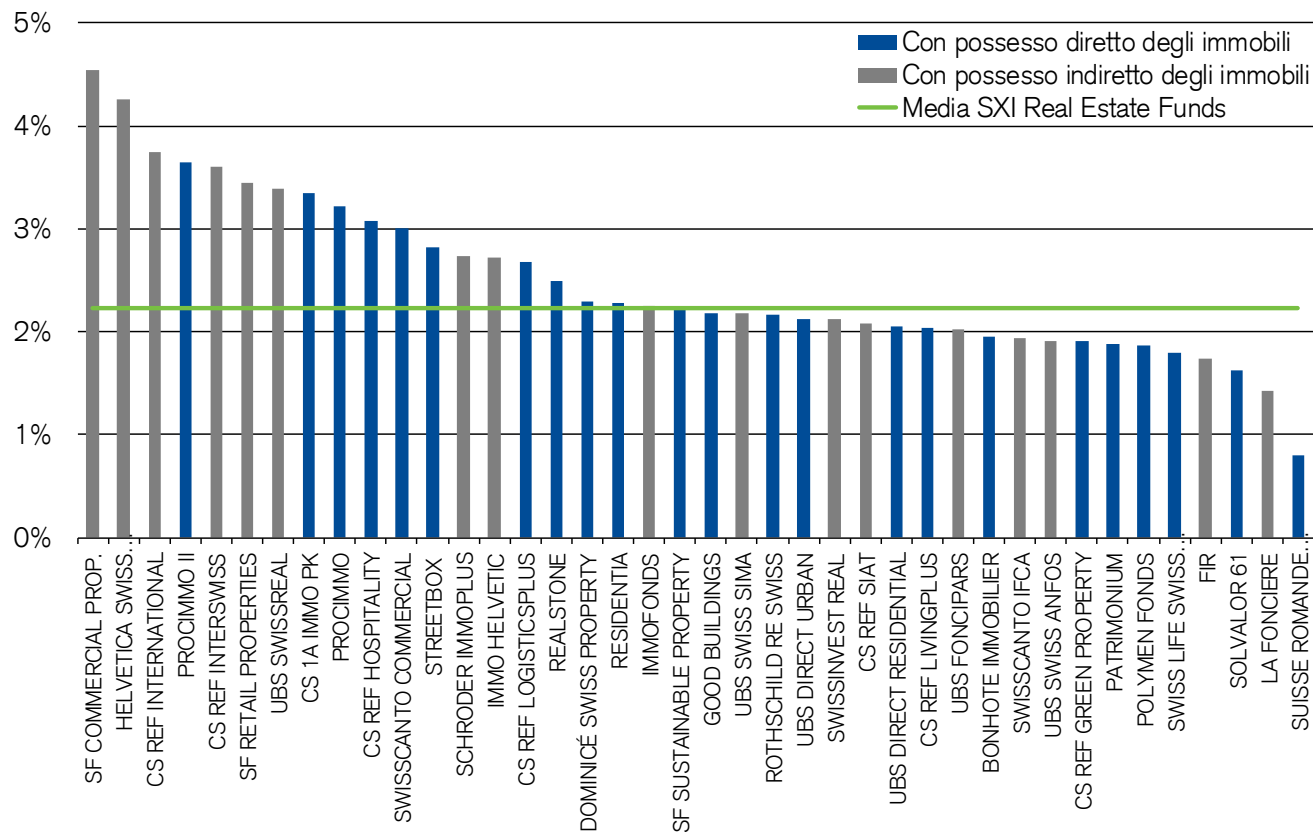
Fonte: Credit Suisse Asset Management (Svizzera) SA, Datastream

Ultimo aggiornamento: 31.08.2021

Gli strumenti finanziari citati in questa pagina hanno unicamente scopo illustrativo. Questa pagina non costituisce né un'offerta né una raccomandazione di acquisto o di vendita di questi strumenti finanziari.

# Reddito della distribuzione degli utili dei fondi immobiliari svizzeri

## Distribuzione per quota misurata sul valore di corso

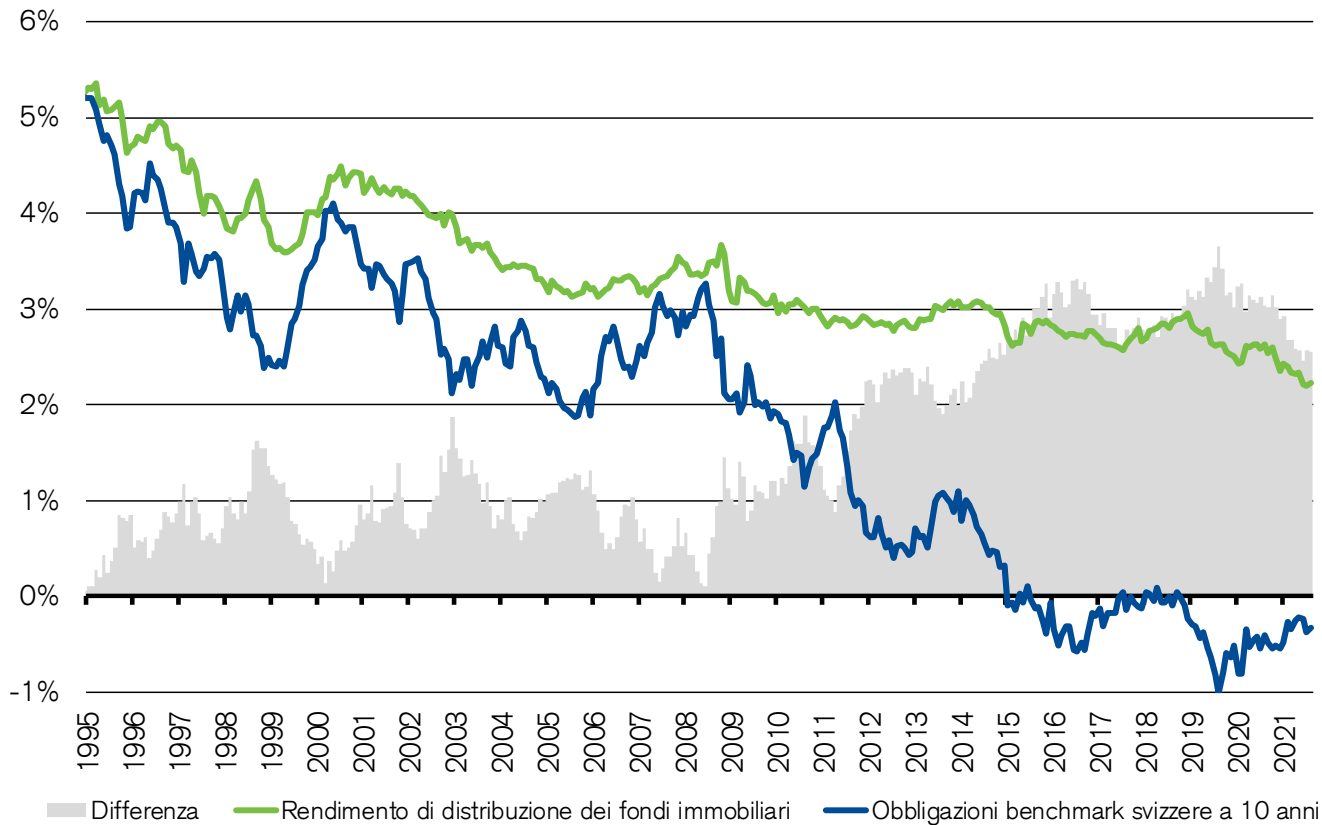


Fonte: Credit Suisse Asset Management (Svizzera) SA, Datastream, ultimo resoconto annuale dei fondi  
 Ultimo aggiornamento: 31.08.2021



# Reddito della distribuzione degli utili dei fondi immobiliari svizzeri

## A confronto con il rendimento dei titoli di Stato a 10 anni



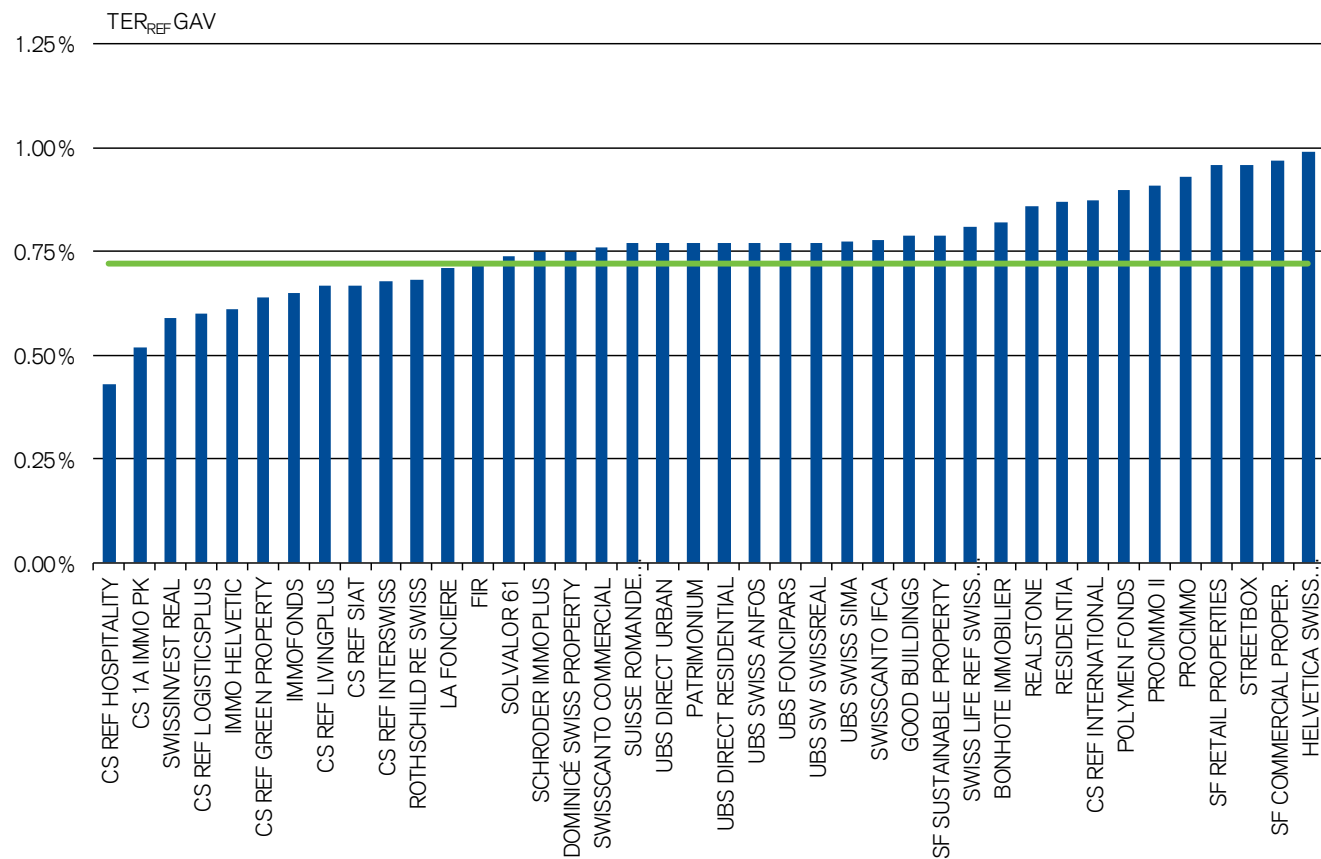
Fonte: Credit Suisse Asset Management (Svizzera) SA, Datastream, ultimo resoconto annuale dei fondi

Ultimo aggiornamento: 31.08.2021

I dati storici sulla performance e gli scenari dei mercati finanziari non sono indicatori affidabili per i rendimenti futuri.

# Total expense ratio (TER<sub>REF</sub> GAV) a confronto

## Costi d'esercizio gravanti sul fondo

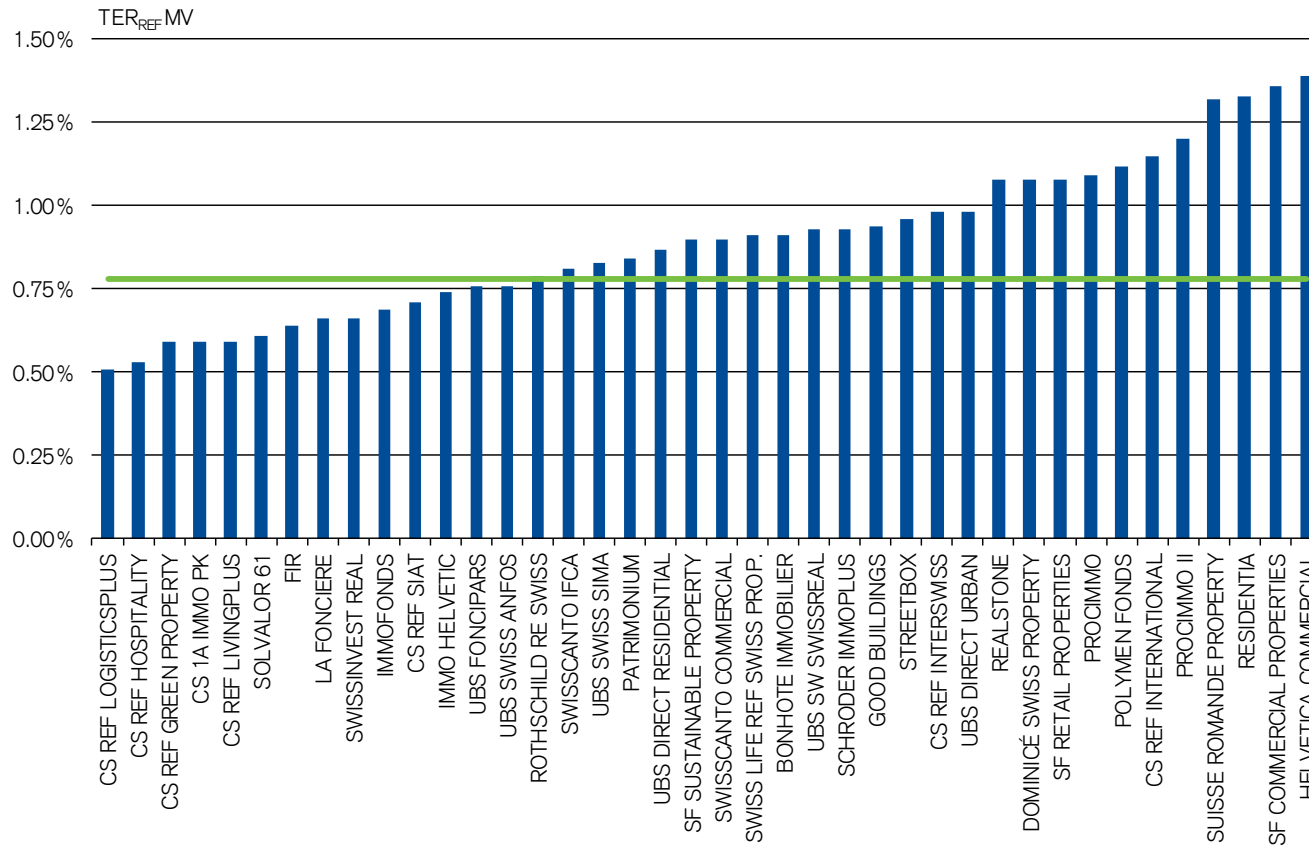


Fonte: Credit Suisse Asset Management (Svizzera) SA, ultimo resoconto annuale dei fondi  
 Ultimo aggiornamento: 31.08.2021

Gli strumenti finanziari citati in questa pagina hanno unicamente scopo illustrativo. Questa pagina non costituisce né un'offerta né una raccomandazione di acquisto o di vendita di questi strumenti finanziari.

# Total expense ratio (TER<sub>REF</sub> MV) a confronto

## Costi d'esercizio gravanti sul fondo

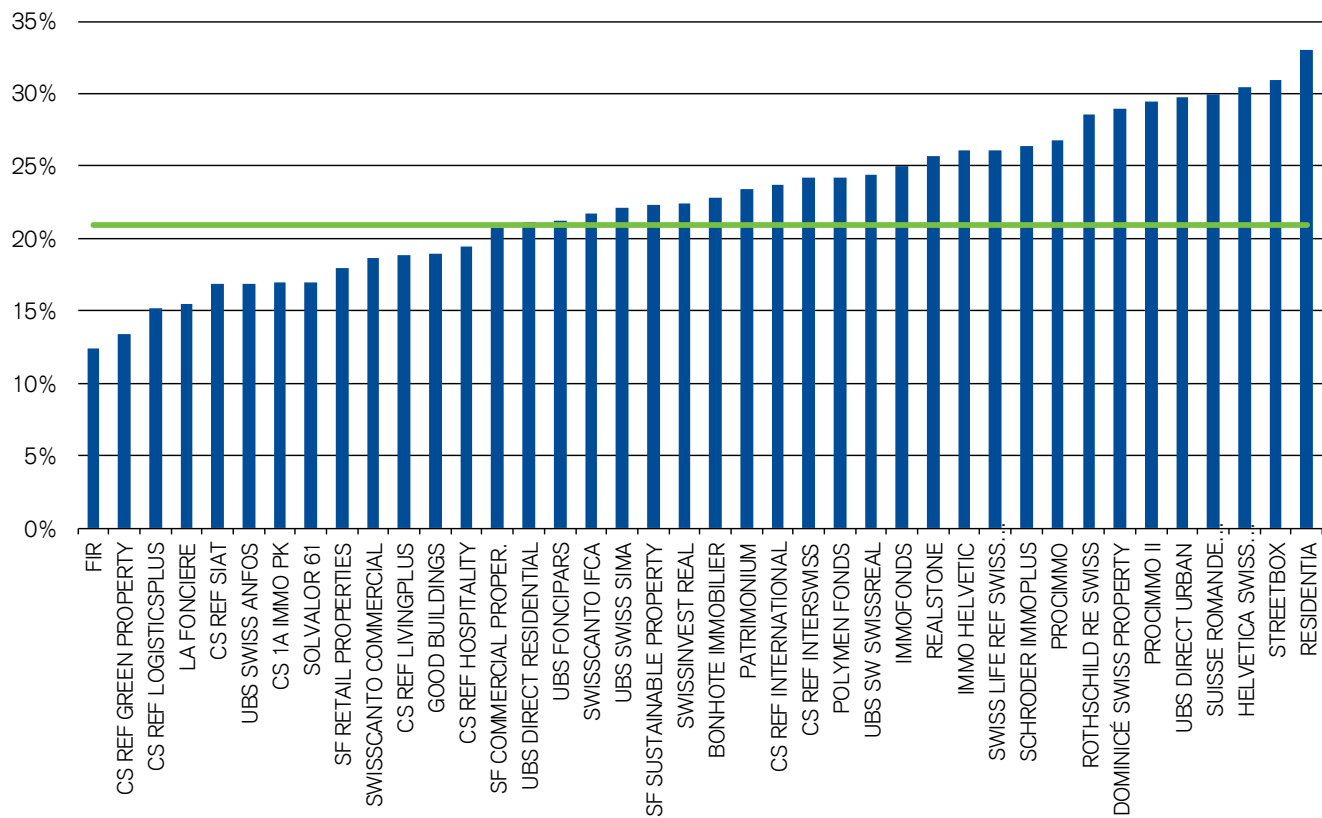


Fonte: Credit Suisse Asset Management (Svizzera) SA, ultimo resoconto annuale dei fondi  
 Ultimo aggiornamento: 31.08.2021

Gli strumenti finanziari citati in questa pagina hanno unicamente scopo illustrativo. Questa pagina non costituisce né un'offerta né una raccomandazione di acquisto o di vendita di questi strumenti finanziari.

# Quote di finanziamento esterno a confronto

## Passivo in % del valore commerciale dei terreni



Fonte: Credit Suisse Asset Management (Svizzera) SA, ultimo resoconto annuale dei fondi  
 Ultimo aggiornamento: 31.08.2021

Gli strumenti finanziari citati in questa pagina hanno unicamente scopo illustrativo. Questa pagina non costituisce né un'offerta né una raccomandazione di acquisto o di vendita di questi strumenti finanziari.

# Cifre chiave dei fondi immobiliari svizzeri

Nome	Corso	Ultimi 12 mesi		Performance			Vola. 3 anni ann.	NAV p. quota (prov.)	Aggio	Reddito distrib. utili (%)	TER <sub>REF</sub> (MV)	Volume di negoiazione (mio. CHF) <sup>4</sup>	Capitalizzazione di borsa (mio. CHF)	Obiettivo d'investimento	Possesso immobili <sup>5</sup>
		alto	basso	YTD	-1 y	-5 anni p.a.									
	31.08.2021														
UBS SWISS SIMA	149.20	152.40	124.60	8.9%	22.5%	10.2%	10.5%	96.9	54.0%	2.2%	0.83%	98.5	10'687.7	Misto	Indiretto
CS 1A IMMO PK 1,3	1495.00	1505.00	1260.00	10.3%	20.7%	3.3%	12.3%	1257.4	18.9%	3.9%	0.59%	30.5	4'227.7	Misto	Diretto
CS 1A IMMO PK 1,3	249.00	254.75	205.40	7.7%	23.8%	8.3%	8.8%	156.7	58.9%	2.4%	0.71%	39.5	4'084.5	Residenziale	Indiretto
CS REF LIVINGPLUS	177.10	184.50	150.70	5.3%	16.6%	8.0%	11.6%	109.7	61.4%	2.0%	0.59%	44.7	3'693.3	Residenziale	Diretto
CS REF GREEN PROPERTY	178.00	182.00	147.00	7.4%	21.1%	8.5%	11.6%	116.3	53.1%	1.9%	0.59%	45.4	3'494.4	Sustainability	Diretto
CS REF INTERNATIONAL 2,3	1115.00	1130.00	1015.00	11.8%	6.2%	3.1%	9.6%	1047.7	6.9%	3.6%	1.15%	35.4	3'409.0	Internazionale	Indiretto
UBS SWISS ANFOS	94.00	95.85	82.10	4.7%	16.7%	9.0%	9.8%	59.8	57.2%	1.9%	0.76%	17.3	3'338.3	Residenziale	Indiretto
ROTHSCHILD RE SWISS	161.80	179.00	136.00	8.8%	27.3%	9.0%	11.6%	115.5	40.1%	2.2%	0.79%	25.3	2'224.2	Residenziale	Diretto
IMMOFONDS	599.50	613.00	494.25	12.4%	25.8%	9.9%	9.9%	354.8	69.0%	2.3%	0.69%	19.7	2'105.2	Residenziale	Indiretto
LA FONCIERE	154.00	157.30	126.00	10.5%	22.7%	10.4%	13.1%	90.0	71.0%	1.4%	0.66%	16.5	2'095.7	Residenziale	Misto
UBS FONCIPARS	138.60	140.30	117.00	6.2%	24.2%	11.8%	12.6%	91.7	51.1%	1.8%	0.76%	19.6	1'975.2	Residenziale	Indiretto
SWISS LIFE REF SWISS PROPERTIES	144.90	134.10	120.10	11.5%	19.0%	0.0%	0.0%	110.8	30.8%	1.8%	0.91%	18.4	1'956.2	Misto	Diretto
CS REF INTERSWISS	210.80	223.00	185.60	-1.5%	18.4%	4.1%	13.9%	196.0	7.5%	3.8%	0.98%	17.3	1'893.9	Commerciale	Indiretto
REALSTONE	146.30	154.40	129.40	1.1%	16.0%	4.0%	14.0%	122.6	19.3%	2.5%	1.08%	13.3	1'859.4	Residenziale	Diretto
SWISSCANTO IFCA	170.50	177.40	153.20	1.6%	10.7%	6.8%	10.8%	117.1	45.6%	1.9%	0.81%	20.3	1'795.9	Residenziale	Indiretto
UBS SW SWISSREAL	78.00	82.00	67.40	6.8%	19.5%	5.7%	12.5%	62.0	25.7%	3.4%	0.93%	34.0	1'784.6	Commerciale	Indiretto
FIR	244.00	246.00	207.20	6.6%	23.4%	9.3%	11.0%	148.9	63.9%	1.7%	0.64%	11.3	1'762.1	Residenziale	Misto
SCHRODER IMMOPLUS	171.90	178.00	151.50	0.5%	14.1%	6.2%	14.0%	140.8	22.1%	2.7%	0.93%	14.3	1'713.5	Commerciale	Indiretto
SOLVALOR 61	325.75	347.50	297.00	-1.2%	9.4%	8.0%	11.4%	206.6	57.7%	1.6%	0.61%	22.2	1'649.7	Residenziale	Misto
IMMO HELVETIC	239.30	247.00	203.40	11.2%	22.5%	4.2%	11.4%	178.1	34.4%	2.8%	0.74%	10.3	1'244.4	Residenziale	Indiretto
SF SUSTAINABLE PROPERTY	156.30	170.00	132.60	3.9%	22.3%	7.1%	10.2%	120.1	30.1%	2.2%	0.90%	13.9	1'195.9	Residenziale	Diretto
SWISSINVEST REAL	214.90	217.90	180.00	9.4%	25.1%	7.1%	11.2%	151.4	42.0%	2.1%	0.66%	10.3	1'135.9	Residenziale	Indiretto
BONHOTE IMMOBILIER	161.70	167.00	144.90	7.2%	17.7%	5.7%	8.8%	120.0	34.7%	2.0%	0.91%	10.8	1'133.8	Residenziale	Diretto
PATRIMONIUM	193.50	207.90	168.20	2.3%	13.7%	8.4%	12.5%	141.5	36.7%	1.9%	0.84%	12.0	1'041.9	Residenziale	Diretto
CS REF LOGISTICSPLUS	143.00	153.50	135.00	4.5%	17.4%	8.6%	15.8%	104.7	39.0%	2.7%	0.51%	15.2	1'018.5	Logistica	Diretto
PROCIMMO	168.00	173.50	140.60	7.0%	18.1%	4.3%	14.0%	144.0	16.7%	3.2%	1.09%	11.2	901.4	Commerciale	Diretto
UBS DIRECT RESIDENTIAL	20.40	21.25	16.80	5.7%	21.8%	5.1%	14.5%	14.1	45.1%	2.1%	0.87%	9.4	812.5	Residenziale	Diretto
SF RETAIL PROPERTIES	126.00	126.50	101.10	8.6%			12.8%	101.7	23.8%	3.5%	1.08%	3.8	765.5	Commerciale	Indiretto
CS REF HOSPITALITY	81.40	85.40	68.90	14.9%	10.7%	2.2%	14.7%	76.0	7.1%	3.1%	0.53%	7.0	692.4	Hospitality	Diretto
SWISSCANTO COMMERCIAL	123.20	128.00	110.10	8.0%	11.5%	1.4%	18.5%	102.4	20.4%	3.3%	0.90%	3.9	582.7	Misto	Diretto
UBS DIRECT URBAN	15.50	14.35	11.75	9.2%	22.4%	5.8%	13.6%	11.7	32.7%	2.1%	0.98%	8.0	557.9	Misto	Diretto
PROCIMMO II	142.50	138.00	137.00					122.7	16.2%	3.6%	1.20%	0.0	519.6	Commerciale	Diretto
HELVETICA SWISS COMMERCIAL	117.40	114.90	105.00	12.7%	9.8%			113.9	3.1%	4.3%	1.39%	3.9	509.9	Commerciale	Indiretto
POLYMER FONDS	169.00	163.70	135.00	9.1%	17.0%		12.4%	135.4	24.1%	2.0%	1.12%	2.7	438.5	Residenziale	Diretto
GOOD BUILDINGS	146.90	140.50	116.00	18.5%	22.3%			114.7	28.0%	2.7%	0.94%	4.1	323.2	Residenziale	Diretto
DOMINICÉ SWISS PROPERTY	124.50	118.20	108.80	6.0%	13.6%			118.6	4.5%	2.3%	1.08%	4.2	322.4	Residenziale	Diretto
SUISSE ROMANDE PROPERTY	110.10	117.00	90.00	-2.7%	12.4%		16.8%	114.8	-4.1%	2.2%	1.32%	1.6	295.5	Residenziale	Diretto
SF COMMERCIAL PROPERTIES	93.45	104.00	84.75	6.4%	10.9%		9.0%	96.7	-3.4%	4.5%	1.36%	1.5	224.3	Commerciale	Indiretto
STREETBOX	527.00	548.00	408.25	-2.6%	21.1%		18.6%	312.6	66.7%	2.8%	0.96%	1.9	223.8	self storage	Diretto
RESIDENTIA	117.70	121.30	103.10	2.9%	13.1%	0.6%	9.4%	114.6	2.7%	2.5%	1.33%	3.0	188.3	Residenziale	Diretto
<b>SXI REAL ESTATE FUNDS BROAD<sup>3</sup></b>				<b>6.7%</b>	<b>19.7%</b>	<b>7.5%</b>	<b>8.7%</b>		<b>44.7%</b>	<b>2.2%</b>	<b>0.78%</b>	<b>631.9</b>	<b>61'223.6</b>		

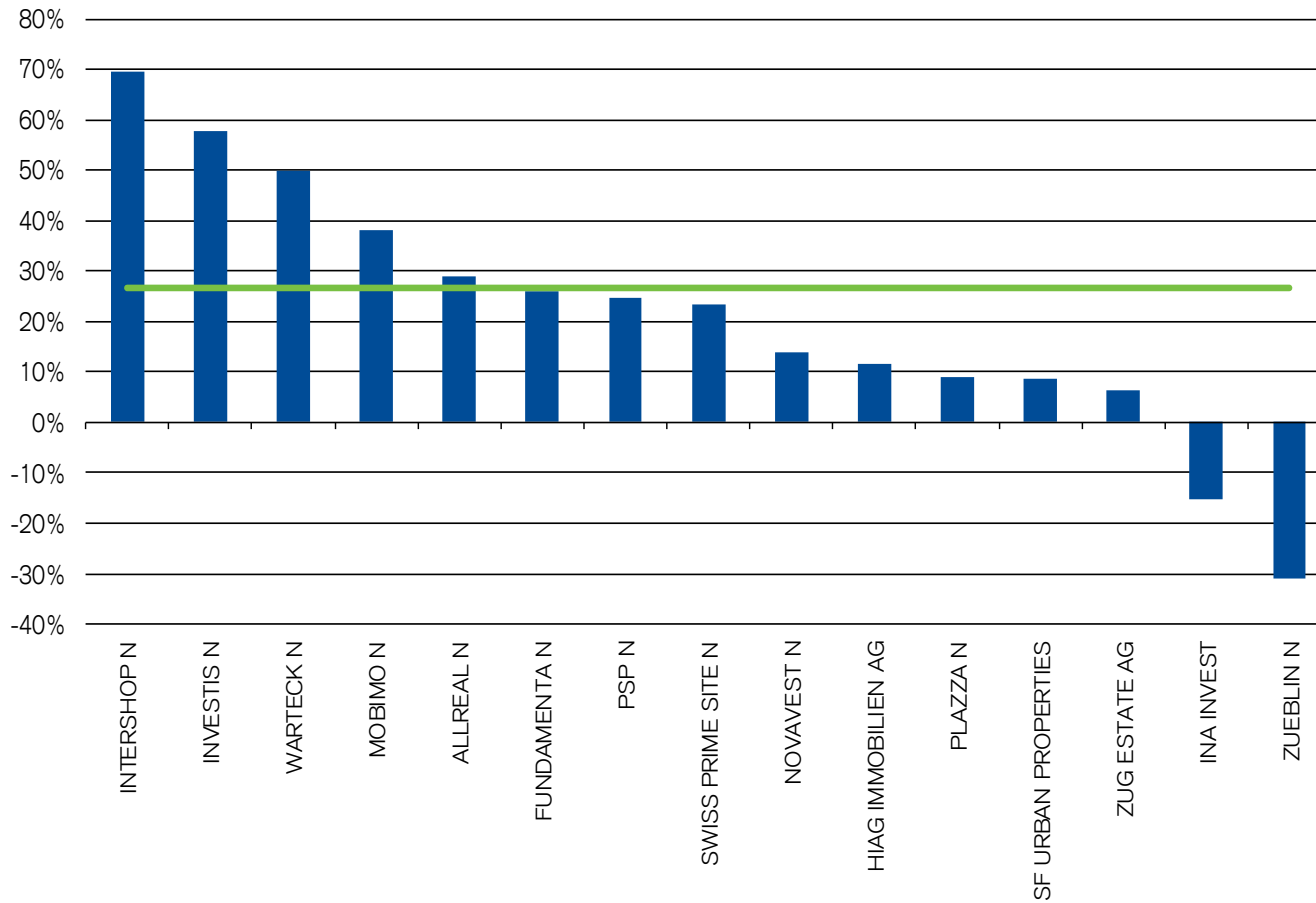
Fonte: Credit Suisse Asset Management (Svizzera) SA, Datastream, rapporti annuali e semestrali dei fondi

Ultimo aggiornamento: 31.08.2021

- 1 Il CS 1a Immo PK è accessibile soltanto agli istituti svizzeri di previdenza professionale esenti da imposte nonché alle casse di assicurazioni sociali e di compensazione
- 2 CS REF International sono limitati agli investitori qualificati ai sensi dell'articolo 10 cpv. 3 LICol e dell'art. 6 cpv. 1 OICol
- 3 Il CS REF International, il CS 1a Immo PK non sono rappresentanti nell'SXI Real Estate Funds Broad TR
- 4 Volume mensile di negoziazione – Media degli ultimi 12 mesi
- 5 La tassazione dei fondi immobiliari risulta diversa in funzione del fatto che un fondo detenga i propri immobili mediante proprietà diretta oppure indirettamente attraverso società affiliate. Gli strumenti finanziari citati in questa pagina hanno unicamente scopo illustrativo. Questa pagina non costituisce né un'offerta né una raccomandazione di acquisto o di vendita di questi strumenti finanziari. Il documento viene fornito a solo scopo informativo e non costituisce un'offerta né una raccomandazione per l'acquisto o la vendita di strumenti finanziari o servizi bancari.

# Premi e sconti delle azioni immobiliari svizzere

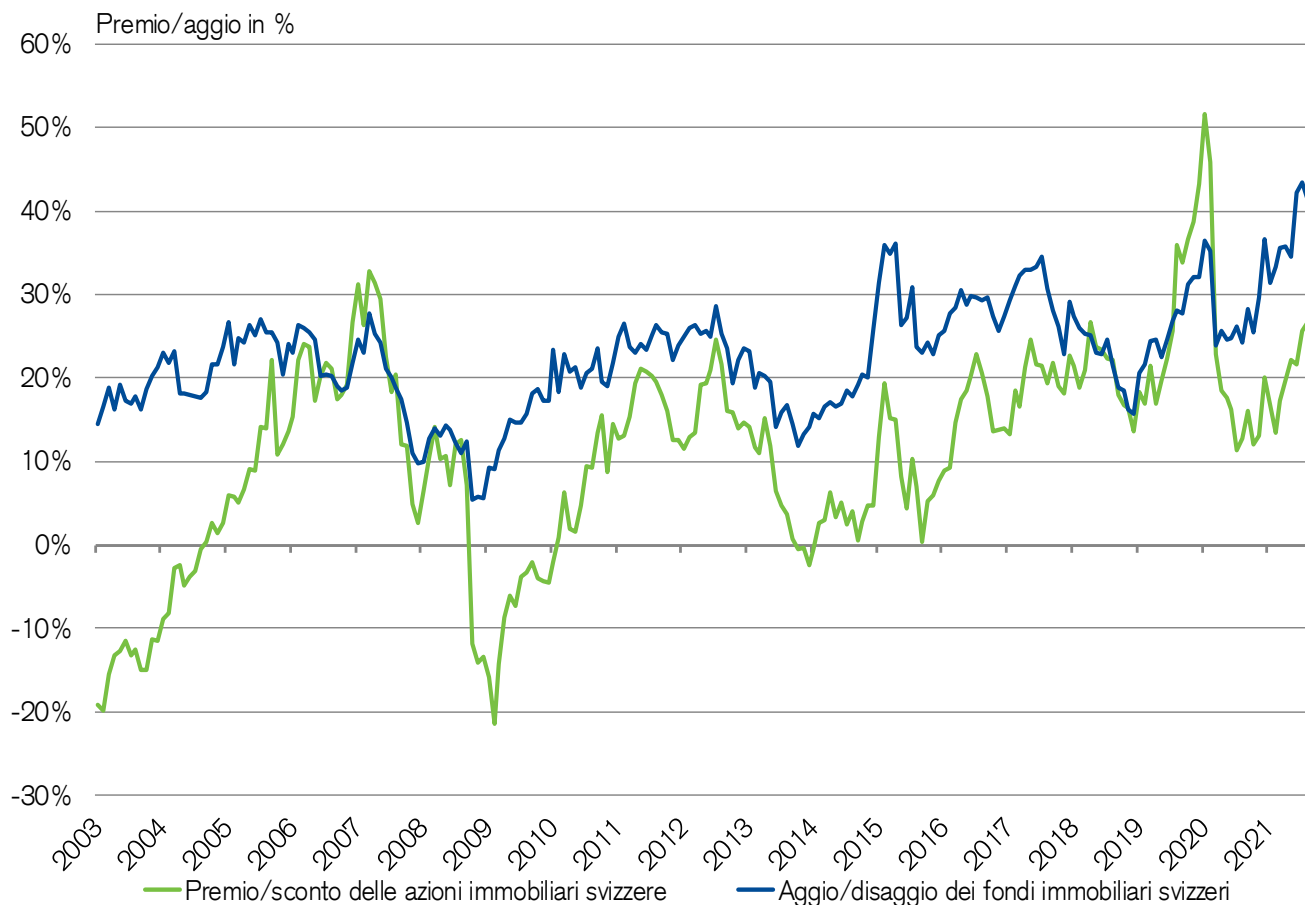
Media ponderata: 26.7%



Fonte: Credit Suisse Asset Management (Svizzera) SA, Datastream, rapporti annuali e semestrali delle società per azioni  
Ultimo aggiornamento: 31.08.2021

# Evoluzione storica dei premi e dei aggi

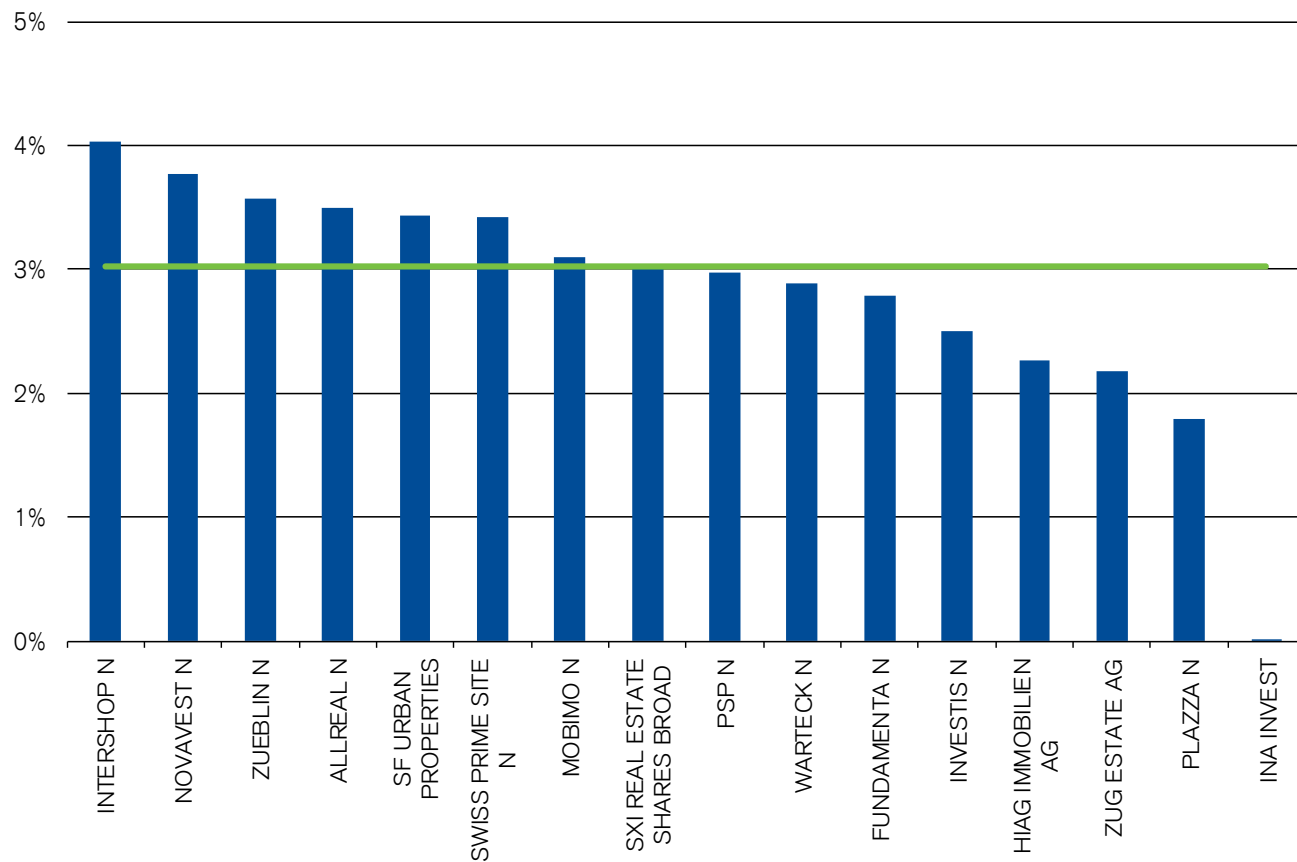
## Azioni immobiliari svizzere vs. fondi immobiliari svizzeri



Fonte: Credit Suisse Asset Management (Svizzera) SA, Datastream, rapporti annuali e semestrali delle società per azioni  
Ultimo aggiornamento: 31.08.2021

# Reddito della distribuzione degli utili delle azioni immobiliari svizzere

## Distribuzione per azione calcolata sul valore di corso



Fonte: Credit Suisse Asset Management (Svizzera) SA, Datastream, rapporti annuali e semestrali delle società per azioni  
Ultimo aggiornamento: 31.08.2021

Gli strumenti finanziari citati in questa pagina hanno unicamente scopo illustrativo. Questa pagina non costituisce né un'offerta né una raccomandazione di acquisto o di vendita di questi strumenti finanziari.



# Cifre chiave delle azioni immobiliari svizzere

Nome	Corso 31.08.2021	Ultimi 12 mesi		Performance			Vola 3 anni ann.	NAV p. azione (prov.)	Premio	Reddito della distribuzione degli utili (%)	Volume di negoiazione (mio. CHF) <sup>1</sup>	Capitalizzazione di borsa FF (mio. CHF)
		alto	basso	YTD	-1y	-5 anni p.a.						
SWISS PRIME SITE N	97.95	99.30	74.75	17.0%	24.9%	7.0%	17.3%	79.33	23.5%	3.4%	290.3	7'441.3
PSP N	122.80	126.20	107.50	7.1%	17.5%	9.1%	17.0%	98.54	24.6%	3.0%	248.9	5'632.6
ALLREAL N	192.80	204.50	179.80	-1.9%	6.6%	9.8%	13.9%	149.56	28.9%	3.5%	100.8	2'776.5
MOBIMO N	323.00	333.00	258.50	16.6%	25.6%	9.7%	13.0%	234.06	38.0%	3.1%	51.4	2'132.3
INTERSHOP I	620.00	637.00	555.00	4.9%	12.6%	9.8%	17.3%	365.90	69.4%	4.0%	15.0	676.8
ZUG ESTATE AG	2020.00	2060.00	1900.00	1.7%	5.3%	5.6%	15.2%	1901.26	6.2%	2.2%	4.3	610.6
FUNDAMENTA	19.70	20.20	15.95	12.8%	28.7%			15.65	25.9%	2.8%	4.4	592.2
PLAZZA N	334.00	335.00	281.00	12.3%	19.4%		8.3%	306.26	9.1%	1.8%	3.9	488.4
WARTECK N	2430.00	2460.00	2210.00	5.1%	11.2%	9.6%	7.5%	1620.25	50.0%	2.9%	3.4	410.5
NOVAVEST N	46.50	49.00	42.90	10.3%	10.8%			40.83	13.9%	3.8%	1.8	358.6
HIAG IMMOBILIEN AG	101.50	116.50	86.00	-5.4%	10.2%	1.9%	19.8%	91.05	11.5%	2.3%	4.8	326.0
INVESTIS	99.80	109.00	84.40	12.0%	21.3%		12.2%	63.22	57.9%	2.5%	5.1	279.4
SF URBAN PROPERTIES	105.00	106.00	89.50	12.2%	19.7%	8.0%	13.6%	96.54	8.8%	3.4%	1.6	286.6
INA INVEST N	18.58	19.50	16.70	-4.7%	-3.7%			21.91	-15.2%	0.0%	3.9	83.0
ZUEBLIN N	28.00	29.80	25.20	0.0%	0.0%	9.9%	24.5%	40.63	-31.1%	3.6%	0.7	48.1
<b>SXI REAL ESTATE SHARES BROAD</b>				<b>9.7%</b>	<b>18.4%</b>	<b>8.1%</b>	<b>13.6%</b>		<b>26.7%</b>	<b>3.0%</b>	<b>740.2</b>	<b>22'143.0</b>

Fonte: Credit Suisse Asset Management (Svizzera) SA, Datastream, rapporti annuali e semestrali delle società per azioni  
Ultimo aggiornamento: 31.08.2021

1 Volume mensile di negoziazione – Media degli ultimi 12 mesi

Gli strumenti finanziari citati in questa pagina hanno unicamente scopo illustrativo. Questa pagina non costituisce né un'offerta né una raccomandazione di acquisto o di vendita di questi strumenti finanziari. I dati storici sulla performance e gli scenari dei mercati finanziari non sono indicatori affidabili per i rendimenti futuri.

# Global Real Estate

## I vostri interlocutori



### **Real Estate Strategies & Advisory**

**Ulrich Braun**

Managing Director

[ulrich.braun@credit-suisse.com](mailto:ulrich.braun@credit-suisse.com)

Phone +41 44 332 58 08<sup>1</sup>



### **Real Estate Strategies & Advisory**

**Christian Braun, CIIA**

Vice President

[christian.braun@credit-suisse.com](mailto:christian.braun@credit-suisse.com)

Phone +41 44 333 44 00<sup>1</sup>



### **Real Estate Strategies & Advisory**

**Carolina Bocchini**

Director

[carolina.bocchini@credit-suisse.com](mailto:carolina.bocchini@credit-suisse.com)

Phone +41 44 333 75 67<sup>1</sup>

# Disclaimer

Le informazioni fornite nel presente documento costituiscono materiale di marketing. Non si tratta di una consulenza d'investimento o di altro tipo basata su una considerazione della situazione personale del destinatario né del risultato o dell'obiettivo di una ricerca indipendente. Le informazioni fornite nel presente documento non sono giuridicamente vincolanti e non costituiscono né un'offerta né un invito a effettuare alcun tipo di operazione finanziaria.

Le informazioni fornite nel presente documento sono state allestite da Credit Suisse Group AG e/o delle sue affiliate (denominati di seguito "CS") con la massima cura e secondo scienza e coscienza.

Le informazioni e le opinioni contenute nel presente documento sono quelle di CS al momento della redazione e possono cambiare in qualsiasi momento senza preavviso. Esse sono state ricavate da fonti ritenute attendibili.

CS non fornisce alcuna garanzia circa il contenuto e la completezza delle informazioni e, dove legalmente consentito, declina qualsiasi responsabilità per eventuali perdite connesse all'uso delle stesse.

Salvo indicazioni contrarie, tutti i dati non sono certificati. Le informazioni fornite nel presente documento sono a uso esclusivo del destinatario.

Né le presenti informazioni né eventuali copie delle stesse possono essere inviate, consegnate o distribuite negli Stati Uniti o a US Person (ai sensi della Regulation S dello US Securities Act del 1933, e successive modifiche).

Il presente documento non può essere riprodotto, né totalmente né parzialmente, senza l'autorizzazione scritta di CS.

Gli investimenti in moneta estera espongono al rischio aggiuntivo di una possibile perdita di valore della moneta estera rispetto alla moneta di riferimento dell'investitore.

Le azioni sono soggette alle forze di mercato e pertanto a oscillazioni del prezzo di mercato, non totalmente prevedibili.

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).

I suoi dati personali saranno trattati in conformità con la politica sulla privacy di Credit Suisse, disponibile dal suo domicilio tramite il sito web ufficiale di Credit Suisse <https://www.credit-suisse.com>. Al fine di fornirle documentazione di marketing relativa a prodotti e servizi, Credit Suisse Group AG e le sue società affiliate possono trattare i suoi dati personali di base (ovvero dettagli di contatto, come nome e indirizzo e-mail) fino a quando lei non provveda a comunicarci che non desidera più ricevere tale documentazione. Può decidere di non ricevere più la documentazione informando in qualsiasi momento il suo Relationship Manager.

Copyright © 2021 Credit Suisse Group AG e/o delle sue affiliate. Tutti i diritti riservati.