

## Un anno sorprendentemente buono per gli investitori

### L'anno d'investimento 2019 in sintesi

L'anno d'investimento 2019 ha sorpreso gli operatori di mercato. La ragione principale dello sviluppo fulminante è stata ancora una volta la politica monetaria ultraespansiva delle più importanti banche centrali.

L'indebolimento della crescita globale sincronizzata, il tema del conflitto commerciale e le inquietudini sui mercati nell'ultimo trimestre 2018 hanno fatto cambiare rotta alle banche centrali, facendole ricadere nei vecchi schemi. Particolarmente inaspettata è stata l'inversione di marcia dell'istituto di emissione statunitense, la Federal Reserve (Fed), che nel corso del 2019 ha abbassato per tre volte i tassi d'interesse. Sebbene la controversia commerciale tra gli USA e la Cina, i contrasti per l'uscita del Regno Unito dall'UE e il timore di un rallentamento economico globale abbiano generato preoccupazioni costanti sui mercati, alla fine ha prevalso l'ottimismo e la conseguente propensione al rischio degli agenti di borsa. La mancanza di alternative sui mercati a causa della situazione dei tassi d'interesse può aver contribuito al rialzo borsistico. Complessivamente i valori patrimoniali sono stati ulteriormente gonfiati nel 2019. A ciò si è aggiunto che i tassi d'interesse sono di nuovo calati nettamente nel 2019 e questo ha generato plusvalenze anche nei portafogli obbligazionari. Tale politica dei tassi d'interesse ha contribuito anche all'ulteriore incremento dei prezzi degli immobili.

I mercati azionari hanno evidenziato un andamento molto positivo nel 2019, nonostante le crescenti preoccupazioni per la crescita e le incertezze geopolitiche. Le nostre azioni globali sono cresciute ben del 23% (in CHF) e le azioni Svizzera di oltre il 28%. Un po' più fatica hanno fatto le azioni dei paesi emergenti, che hanno comunque raggiunto un buon +16%.

### Tutte le classi di investimento importanti hanno conseguito una performance positiva.

Nel 2019 i tassi d'interesse sono ulteriormente calati. Durante i primi otto mesi la flessione è stata massiccia, con valori minimi toccati a metà agosto. Verso la fine dell'anno si è osservata una lieve ripresa. In tale contesto, le obbligazioni Svizzera hanno realizzato una performance di 1.4%, mentre il valore delle obbligazioni estero è cresciuto del 3.4%.

Gli immobili – in particolare il nostro portafoglio di investimenti diretti in Svizzera – forniscono un contributo continuo al risultato complessivo, con un incremento nel 2019 di +4.6%. Tale percentuale può sembrare «piuttosto bassa» nel confronto incrociato con i fondi immobiliari quotati che sono cresciuti mediamente di oltre il 20%. A fine 2019 l'aggio medio dei fondi quotati si attestava alla percentuale vertiginosa del 32%. Tale aggio rappresenta la differenza tra il valore reale degli immobili presenti nel fondo e il valore di corso del titolo immobiliare negoziato in borsa.

### Prime esperienze con la Strategia d'investimento 40

Al 3 gennaio 2019 abbiamo lanciato con successo la Strategia d'investimento 40 per cinque casse di previdenza con 235 milioni di franchi. La strategia ha dato i risultati attesi nelle diverse fasi di mercato che hanno caratterizzato l'anno. A causa del posizionamento di rischio più elevato, le oscillazioni si fanno sentire con più forza. Ma i maggiori contraccolpi nelle fasi di correzione sono compensati da una maggiore partecipazione alle fasi di espansione. Quale risultato dei mercati azionari straordinariamente forti, anche la performance complessiva nell'anno di lancio è stata molto positiva (+12.4%).

### Investimenti immobiliari diretti – riflessioni sulla sostenibilità con potenziale conflitto di obiettivi

Nei propri sforzi per la sostenibilità Previs si concentra anche sugli investimenti immobiliari diretti, sui quali possiamo influire nel modo più diretto e con la massima efficacia. E questo in tutti gli ambiti ESG<sup>1</sup>, sebbene anche con i corrispondenti conflitti di obiettivi.

#### SNBS come label integrativo per la costruzione sostenibile

L'associazione NNBS (Network Costruzione Sostenibile Svizzera) è stata fondata nel 2013 con l'intenzione di promuovere la costruzione sostenibile in Svizzera. Un'iniziativa del mondo dell'economia e dei poteri pubblici ha sviluppato lo standard SNBS Edilizia (Standard Costruzione Sostenibile Svizzera Edilizia), creando così un concetto globale per la costruzione sostenibile in Svizzera. Lo standard SNBS Edilizia non include soltanto criteri relativi all'edificio, ma considera anche l'ubicazione nel contesto circostante. Esso consente di tener conto delle esigenze della società, dell'economia e dell'ambiente, in egual misura e in maniera possibilmente completa, nella progettazione, costruzione ed esercizio. Il presupposto a tale fine è la prospettiva sull'intero ciclo di vita di un immobile.

#### La Confederazione costruisce secondo SNBS

Uno standard completo per la sostenibilità è tanto più importante in quanto oggi circa il 40% del consumo energetico della Svizzera è attribuibile agli edifici, dai quali proviene anche più del 25% delle emissioni di gas a effetto serra. Ma anche la loro costruzione richiede notoriamente l'impiego di considerevoli risorse. Il Consiglio federale ha quindi ancorato l'SNBS nella Strategia per uno sviluppo sostenibile 2016-2019 quale standard riconosciuto per la sostenibilità nell'edilizia e nel genio civile. Anche Previs ha deciso di progettare, costruire e gestire gli edifici secondo SNBS.

Ulteriori informazioni:

#### Che cosa fa Previs a favore della sostenibilità?

Consentire      Rifiutare

In quanto investitore con senso di responsabilità, Previs può controllare direttamente la gestione degli immobili detenuti. Per esempio, affidando l'esercizio o i risanamenti, ove possibile, a imprese della regione o realizzando edifici in legno in grado di trattene quantità elevate di CO2. Attraverso la piantumazione delle aree circostanti si può promuovere la biodiversità in modo mirato. Ma gli immobili possono prestare un contributo anche alla dimensione sociale, per esempio creando luoghi d'incontro che favoriscono l'interazione tra gli abitanti (spazi comunitari e zone d'incontro). Edifici senza barriere offrono alla popolazione sempre più anziana un luogo dove poter vivere più a lungo e sostengono un buon mix sociale tra gli abitanti.

#### Un bel pasticcio: impegno di prestazione da un lato ed esigenze ambientali e sociali dall'altro

Per poter mantenere le rendite promesse da Previs, non è però sufficiente considerare soltanto la dimensione sociale e quella ambientale. Queste misure per migliorare gli immobili a favore della società e dell'ambiente hanno innanzitutto un costo. In fin dei conti un immobile, come qualunque altro investimento patrimoniale, deve remunerare adeguatamente il rischio affinché Previs possa adempiere all'impegno nei confronti dei propri destinatari.

## Il nostro portafoglio immobiliare svizzero presta un grande contributo al miglioramento della sostenibilità.

Spesso per un risanamento con interventi radicali nella sostanza edilizia occorre investire oltre il 50% del valore di mercato prima del risanamento. Ciò fa sì che si debbano aumentare di conseguenza anche gli affitti. L'entità di tale aumento degli affitti dipende in ultima analisi dalla differente situazione di mercato a livello regionale. Alle abitazioni risanate non si possono generalmente applicare gli stessi prezzi delle costruzioni nuove. Se un immobile si trova in una posizione periferica con un numero elevato di mancate locazioni, occorrerà verificare con estrema attenzione se e con quali interventi sia opportuno realizzare un risanamento.

Non da ultimo, ogni intervento in strutture abitative esistenti interferisce con la situazione individuale dei locatari. Tale aspetto delle esigenze sociali va sempre considerato e cela in sé un notevole potenziale di conflitto.

Prima di procedere a un rinnovo, Previs pondera dunque con attenzione tutte e tre le dimensioni alla ricerca della soluzione migliore dal punto di vista della sostenibilità - ma comunque sempre nell'interesse dei suoi destinatari in linea con il mandato fiduciario di assicuramento delle rendite.

Daniel Zwycart  
Responsabile Investimenti patrimoniali  
Membro della direzione

<sup>1</sup> Environmental (ambiente), Social (società), Governance (governo d'impresa). Si veda anche il Reporting sulla sostenibilità

## Spiegazione del risultato netto degli investimenti patrimoniali

	Patrimonio complessivo	Investimenti finanziari	Investimenti immobiliari diretti
Ø 10 anni	4.31%	3.91%	5.31%
2019	9.72%	11.50%	4.44%
2018	-3.01%	-5.24%	4.52%
2017	8.32%	9.17%	5.29%
2016	7.45%	4.64%	14.96%
2015	0.79%	-0.05%	3.59%
2014	6.61%	7.23%	4.34%
2013	6.56%	6.82%	5.62%
2012	6.58%	7.58%	3.85%
2011	-1.62%	-3.29%	3.19%
2010	2.56%	2.09%	3.82%

Fino al 2014 il rendimento complessivo corrisponde all'istituto di previdenza comune Previs Service Public, mentre a partire dal 2015 corrisponde al risultato consolidato di tutte le imprese di gestione immobiliare realizzate negli stessi anni. Dal 2017 il risultato complessivo comprende anche gli investimenti patrimoniali della suocera di Previs, la società di gestione immobiliare. Dalle cifre a partire dal 2015 non è possibile dedurre i rendimenti per le singole casse di previdenza. Per le casse di previdenza non è stato il caso di impostare la strategia di investimento in base a condizioni che la cassa sia stata affiliata a Previs per tutto l'anno. In alternativa, potrebbe accadere che non siano più disponibili tutte le funzioni di questo sito web.

Ulteriori informazioni:

### Allocazione patrimoniale strategica/attuale

Consentire      Rifiutare

Al fine di un monitoraggio e controllo efficiente dell'attività d'investimento, la strategia d'investimento viene suddivisa in categorie d'investimento. La rappresentazione seguente mostra il confronto tra l'allocazione strategica e attuale al 31 dicembre 2019 delle tre strategie d'investimento attive.

### Allocazione patrimoniale – Strategia d'investimento Previs 30

Categoria d'investimento	Quota normale	Allocazione	Bande di fluttuazione
Liquidità	1.0%	1.9%	0 – 15 %
Obbligazioni Svizzera	8.0%	9.1%	5 – 15 %
Obbligazioni estero	20.0%	14.0%	10 – 25 %
Obbligazioni convertibili globali	4.0%	4.0%	0 – 6 %
Azioni Svizzera	7.0%	7.3%	4 – 11 %
Azioni estero	18.0%	18.4%	15 – 29 %
Azioni mercati emergenti	5.0%	5.2%	
Investimenti alternativi	7.0%	10.8%	0 – 13 %
Immobili Svizzera	26.0%	25.5%	22 - 40 %
Immobili estero	4.0%	4.0%	0 – 6 %

### Allocazione patrimoniale – Strategia d'investimento Previs 40

Categoria d'investimento	Quota normale	Allocazione	Bande di fluttuazione
Liquidità	1.0%	1.1%	0 – 10 %
Obbligazioni Svizzera	5.0%	4.8%	3 – 10 %
Obbligazioni estero	15.0%	14.8%	5 – 20 %
Obbligazioni convertibili globali	6.0%	5.9%	2 – 10 %
Azioni Svizzera	10.0%	10.4%	7 – 15 %
Azioni estero	23.0%	23.1%	20 – 35 %
Azioni mercati emergenti	7.0%	7.5%	
Investimenti alternativi	12.0%	11.6%	4 – 15 %
Immobili Svizzera	17.0%	16.9%	14 - 25 %
Immobili estero	4.0%	3.8%	0 – 7 %

### Allocazione patrimoniale – Strategia d'investimento Beneficiari di rendit

Categoria d'investimento	Quota normale	Allocazione	Bande di fluttuazione
Liquidità	1.0%	0.9%	0 – 18 %
Obbligazioni Svizzera	15.0%	14.6%	10 – 30 %
Obbligazioni estero	18.0%	17.8%	15 – 35 %
Obbligazioni convertibili globali	4.0%	4.2%	0 – 5 %
Azioni Svizzera	4.0%	4.1%	0 – 5 %
Azioni estero	23.0%	23.1%	20 – 35 %
Azioni mercati emergenti	7.0%	7.5%	
Investimenti alternativi	12.0%	11.6%	4 – 15 %
Immobili Svizzera	17.0%	16.9%	14 - 25 %
Immobili estero	4.0%	3.8%	0 – 7 %

Utilizziamo i cookie per visualizzare i contenuti e analizzare gli accessi al nostro sito web. Se acconsentite al tracciamento, ci aiutate ad adattare il nostro sito web ancora meglio alle vostre esigenze. Potete disattivare i cookie in tutto o in parte in qualsiasi momento nelle impostazioni del vostro browser. Nel caso in cui i cookie vengano disattivati, potrebbe accadere che non siano più disponibili tutte le funzioni di questo sito web.

Ulteriori informazioni:

Consentire Rifiutare

Categoria d'investimento	Quota normale	Allocazione	Bande di fluttuazione
Immobili estero	3.0%	2.9%	0 - 4 %

© Previs Previdenza, 2024

Utilizziamo i cookie per visualizzare i contenuti e analizzare gli accessi al nostro sito web. Se acconsentite al tracciamento, ci aiutate ad adattare il nostro sito web ancora meglio alle vostre esigenze. Potete disattivare i cookie in tutto o in parte in qualsiasi momento nelle impostazioni del vostro browser. Nel caso in cui i cookie vengano disattivati, potrebbe accadere che non siano più disponibili tutte le funzioni di questo sito web.

Ulteriori informazioni:

[Consentire](#)   [Rifiutare](#)