60 JAHRE ANS ANNI
www.previs.ch/60

PREVISIONE

EDIZIONE 2 | MAGGIO 2018

Pagina 1
Chiedere per tempo: il nostro team per ogni evenienza fa chiarezza

Pagina 4
Agire in modo consapevole: Previs investe i vostri soldi in abitazioni

Pagina 6
Ben gestiti: rimunerazione superiore, maggiori riserve

previs
Quando previdenza fa rima con trasparenza

Cara lettrice, caro lettore,

Per il 60° anniversario di Previs mi ha colpito in particolare un'affermazione della psicologa dello sviluppo Pasqualina Perrig-Chiello: il punto di svolta naturale nella vita e nell'invecchiamento è a 50 anni. Permettetemi di ricollegarmi a questa riflessione: occupatevi della vostra previdenza professionale già a 50 anni e non solo a 65. Prendetevi del tempo per comprendere il principio di solidarietà tra assicurati e riconoscere le conseguenze per tutti noi.

I vostri fondi pensione sono gestiti con successo da Previs: una parte viene investita in titoli tenendo conto dei rischi, l'altra in immobili propri con redditi locativi pianificabili. Diamo un'occhiata alle attività e alle sfide del nostro reparto Immobili.

Nathalie Sesiani
Responsabile Prestazioni di previdenza; Membro della direzione

Per domande scottanti

Nathalie Sesiani accompagna personalmente gli assicurati con il suo team «Prestazioni di previdenza» attraverso i cavilli della loro previdenza professionale presso Previs. Nessuna domanda è superflua. Quanto più rapidamente le si pongono prima dell'età pensionabile e meglio è.

Previsione: Il suo team rappresenta il centro di consulenza per gli assicurati di Previs.

Nathalie Sesiani: Esatto. Oltre a elaborare le modifiche, siamo a disposizione per le domande e i chiarimenti personali degli assicurati. Il numero di telefonate che riceviamo dimostra che i nostri assicurati si occupano dei loro fondi pensione. Le cifre individuali, consegnate a inizio anno a tutti gli assicurati con il certificato di assicurazione, necessitano spesso di spiegazioni orali. Trasmettiamo volentieri le nostre conoscenze. Per noi non ci sono domande «stupide»!

In generale, che cosa vogliono sapere gli assicurati?

Posso ottimizzare le mia pensione? Se sì, come e quando? Se effettuo dei riscatti, posso anche versare del denaro da un conto 3a o da un altro conto della previdenza professionale? Come cambiano le prestazioni? Un riscatto ha altri vantaggi? Per queste domande ci sono sempre e solo risposte individuali. Dipende tra le altre cose dall'età della persona assicurata. In questo è fondamentale avere sempre la visione complessiva. Cerchiamo di individuare i fatti con un colloquio con gli assicurati. In questo è anche importante che tutti gli assicurati abbiano un o una assistente alla clientela nel mio team in grado di elaborare delle soluzioni. La fiducia in questo interlocutore è decisiva per la buona riuscita dei colloqui di consulenza.

Gli assicurati della ex Comunitas comunicano con i loro precedenti assistenti alla clientela?

Sì! Il team precedente di Comunitas fa ora parte del mio settore. Gli assicurati nella cassa di previdenza Comunitas si rivolgono ancora al loro solito interlocutore.

Ci sono domande speciali poco prima del pensionamento?

Sì, naturalmente. Non da ultimo a causa della continua riduzione dell'aliquota di conversione. Le domande in merito sono disparate: a quanto ammonta questa riduzione per il mio importo? Quando posso o dovrei andare in pensione con le condizioni ottimali per me? Quando e a

quali condizioni è sensato ricorrere a un pensionamento parziale? Per il mio pensionamento dovrei farmi liquidare in capitale o corrispondere una rendita mensile a vita?

L'aliquota di conversione di Previs sarà ridotta al 5.5% per il 2022. Perché questa riduzione e quali conseguenze avrà per le rendite?

L'aliquota di conversione tiene conto di una durata di fruizione della rendita attesa e della rimunerazione del capitale rendita, che Previs continuerà a gestire: quando ha 65 anni, ha un avere di vecchiaia moltiplicato per l'aliquota di conversione: questo dà una rendita annuale. Ridurre l'aliquota di conversione significa che da un uguale capitale rendita si hanno rendite periodiche più basse, affinché il capitale rendita basti per la durata di fruizione attesa (aspettativa di vita media in continuo aumento) – i pagamenti delle rendite di vecchiaia in corso non possono più essere ridotti, sono garantiti a vita.

In breve: tutti gli assicurati vedono sui loro certificati di assicurazione attuali le aliquote di conversione e le prestazioni pensionistiche valide per loro. Per i futuri neopensionati è importante rielaborare con questi dati un'eventuale pianificazione del pensionamento già affrontata. In questo li aiutiamo volentieri.

In passato gli assicurati arrivavano in media a 80 anni...

Oggi statisticamente a 85. Si immagini gli averi di tutti gli assicurati di Previs come una torta: se le persone raggiungono max 80 anni, abbiamo tante piccole fette di torta o rendite. Se gli assicurati tagliano però in media il traguardo degli 85 anni, la torta resta grande uguale, ma le fette devono essere più piccole, altrimenti non abbiamo 85 fette. Le rendite si assottigliano perché in media devono essere finanziate più a lungo. Per assicurarle a tutti gli assicurati è assolutamente necessario ridurre l'aliquota di conversione.

Nei calcoli suppone che tutti gli assicurati arrivino a 85 anni e oltre?

Nei nostri calcoli ci affidiamo tecnicamente a statistiche e previsioni. Supponiamo effettivamente che tutti gli assicurati di Previs arrivino ad almeno 85 anni. Allora il capitale risparmiato basta per la rendita fino a 85 anni. Da 86 anni, la loro rendita è poi a scapito di Previs: il calderone personale è esaurito.

Team previdenza, dietro sin. a destra: Angelica Sommer, Carla Castello, Angela Meza, Nathalie Sesiani; seduti sin. a destra: Carla Ruizzo, Hak Hea Keo, Elisabeth Hostettler, Cécile von Gunten, Claudia Stöckli, Jolanda Hostettler; davanti: Franziska Gäggeler, Thomas Klöti.
(Su questa immagine mancano: Andrea Blaser, Daniela Egger, Adriana Mezzi, Véronique Osso.)

Ma la statistica dimostra anche che ci sono assicurati che muoiono prima di raggiungere gli 85 anni, no?

Ciò significa che questo denaro resta nel calderone comune e va a beneficio come rendita di coloro che vivono più a lungo di 85 anni e che beneficiano di una rendita. Se con i nostri calcoli restiamo a un'età media di 80 anni, ci basiamo su presupposti sbagliati che indeboliscono gravemente un istituto di previdenza nella sua stabilità finanziaria.

Come assicurato devo accettare la riduzione solidalmente...

È corretto. Non mi sembra una novità – ma è un aspetto vieppiù importante – che come assicurati si inizi a versare nel pilastro 3a o, come già detto, che si aumentino le prestazioni dell'istituto di previdenza con riscatti supplementari.

Se alla fine del mese ci sono ancora nel budget le riserve corrispondenti...

Lo so. Perché da noi sono assicurati molti impiegati che lavorano ad esempio nel settore sanitario. È provato che i salari in questo ambito sociale sono bassi.

Nella costituzione federale si dice bene che grazie all'AVS e alla previdenza professionale si dovrebbe poter mantenere il tenore di vita abituale...

In questo si suppone circa il 60% dell'ultimo salario lordo. Non va dimenticato che nella costituzione la base per la previdenza professionale è formata dal minimo legale. Da Previs offriamo piani previdenziali che coprono prestazioni che vanno oltre il minimo legale. Per l'AVS si deve pensare che le prestazioni pensionistiche massime presentano un limite; attualmente una rendita AVS semplice ammonta ad al massimo CHF 28'200 all'anno. Anche la rendita minima di legge della previdenza professionale ha dei limiti in modo che, nel caso di una riduzione della prestazione dovuta a modifiche di legge nell'AVS e nella previdenza professionale insieme, il 60% menzionato è difficile da raggiungere.

È quindi ancora più importante occuparsi il prima possibile dei propri fondi pensione?

Giusto. Così possiamo consigliare e accompagnare in modo personale gli assicurati, ad esempio negli ultimi 15 anni prima del pensionamento. In questi anni c'è ancora tempo per provvedere.

Oggi a quale età le persone si occupano della propria pensione?

Secondo noi ancora troppo tardi. I primi pensieri si fanno solitamente a 58 o 59 anni. Cioè solo quando si potrebbe even-

tualmente andare anticipatamente in pensione. Allora il certificato di assicurazione si legge con molta più attenzione e questo desta qualche domanda. Gli assicurati ci chiedono spesso aiuto nella lettura e nell'interpretazione.

Quando andrà in pensione, signora Sesiani?

Secondo la situazione attuale del sistema tra 15 anni, a 65.

Perché da Previs le donne vanno in pensione solo a 65 anni?

Il nostro consiglio di fondazione ha deciso di parificare uomini e donne. Con l'età di pensionamento 65/65 nei nostri calcoli assicuriamo la parità di trattamento necessaria, vale a dire che le donne e gli uomini all'età di pensionamento di 65 hanno la medesima aliquota di conversione per convertire gli averi di risparmio individuali in una rendita. Se un uomo va in pensione a 64 anni ha la stessa aliquota di conversione di una donna che va in pensione all'età di pensionamento AVS valida ancora oggi di 64 anni e con il corrispondente contratto di lavoro.

Con l'app Previs: comprendere giocando

Nathalie Sesiani promette per quest'estate un approccio ludico con le simulazioni possibili della situazione previdenziale individuale. Infatti Previs offrirà un'app per gli assicurati: «I nostri assicurati devono poter richiamare in qualunque momento lo stato attuale della propria situazione assicurativa personale. Possono inoltre simulare e calcolare con diversi moduli come cambia la propria rendita in base all'età di pensionamento e alla rimunerazione oppure come diminuisce o aumenta la rendita in caso di prelievo anticipato o di versamenti di denaro supplementare a seconda della somma.»

Come una cassa pensioni affronta la sua età

Previs Previdenza festeggia quest'anno il suo sessantesimo anniversario. Questi 60 anni saranno il tema dell'AD dell'anniversario prevista per il 19 giugno e oltre, con opinioni, prese di posizione e un sito web speciale.

Previs Previdenza si occupa ogni giorno intensamente dell'età e della previdenza per la vecchiaia dei suoi assicurati. Ma cosa succede quando l'istituzione stessa arriva all'età dei prepensionati? Un tema con il quale Previs si confronta non solo all'assemblea dei delegati del 19 giugno. Come esperta, ne parla anche la pensionata e appassionata gerontologa e ricercatrice delle relazioni Pasqualina Perrig-Chiello.

Naturalmente, per la storia di Previs – un viaggio da cassa pensioni dei comuni bernesi alla Top Ten delle casse pensioni svizzere – sarà steso il tappeto rosso. Naturalmente, saranno passate in rassegna le pietre miliari in immagini e testo.

Naturalmente, all'AD dell'anniversario al Kursaal di Berna, il presidente del consiglio di fondazione Peter Flück non guarderà solo al passato con i delegati, ma anche al futuro prossimo e lontano. Ciò capita a tutti, al più tardi, a partire dal sessantesimo. Il direttore Stefan Muri si soffermerà a nome dei quasi 70 collaboratori di Previs ed evidenzierà i punti di forza e la freschezza di Previs Previdenza con le cifre e i fatti attuali del 2017/18.

Pietre, opinioni e prese di posizione

Alle danze per i 60 anni devono però poter partecipare anche tutti coloro tra voi che non troveranno posto al Kursaal come delegati. Previs ha perciò attivato un sito web: www.previs.ch/60. Qui si trovano non solo le pietre miliari degli ultimi sei decenni, ma anche opinioni e affermazioni di persone che quest'anno festeggeranno o hanno festeggiato i 60. Ad esempio il contrabbassista e traghettatore Mich Gerber, il custode del porto e del campeggio del comune di Erlach assicurato da Previs, il presidente del consiglio di fondazione di Previs Peter Flück, il futurologo tedesco Matthias Horx o la professoressa emerita e autrice di libri Pasqualina Perrig-Chiello. La scienziata con radici italiane e alto-vallesane è una delle gerontologhe e ricercatrici delle relazioni più profilate della Svizzera. Per lei il momento nevralgico nell'età delle donne e degli uomini è più a 50 anni che a 60...

Previs investe con successo in immobili

Previs Previdenza investe quasi il 30 percento dei fondi previdenziali dei suoi assicurati in immobili. I redditi locativi pianificabili a lungo termine si adattano perfettamente all'ambiente della previdenza professionale. L'attenzione di Christoph Stäger, responsabile Gestione del portafoglio Immobili, e di Markus Mürner, responsabile di Asset Management Immobili è rivolta allo sviluppo riuscito degli immobili esistenti e all'acquisizione di nuovi insediamenti. Tra questi si annoverano progetti «faro» sostenibili.

Previs investe in immobili quasi un terzo dei fondi pensione dei circa 40'000 assicurati e beneficiari di rendita dei 1'300 datori di lavoro affiliati. Questo è previsto dalla strategia di investimento del consiglio di fondazione. L'attuale portafoglio immobiliare con un valore complessivo di 1,2 miliardi di franchi comprende 2'700 appartamenti in affitto e quasi 100 immobili commerciali. Si investe in Svizzera con un'attenzione particolare, determinata dalla storia, nel Cantone di Berna e nei Cantoni limitrofi.

Tutto sotto lo stesso tetto

Da anni Previs non acquista solo terreni edificabili come investimento, ma con partner vi costruisce anche immobili oppure rinnova e ottimizza gli stabili del suo portafoglio. Previs riunisce tutte le prestazioni sotto lo stesso tetto. Gestisce anche i suoi immobili prevalentemente da sola: dalla gestione del portafoglio, passando dallo sviluppo dei progetti, dalla commercializzazione e gestione fino al facility management. Collaboratori motivati e ben formati assicurano la vicinanza al cliente, intrecciano intensamente reti di conoscenze, creando così vantaggi commerciali.

Più spazio abitativo sulla medesima superficie

Dopo un primo esame del portafoglio attuale, secondo Christoph Stäger, si tratta innanzitutto di occuparsi della manutenzione e dello sviluppo degli immobili, in parte vetusti, di Previs: «Abbiamo in linea di massima due opzioni. o rinnoviamo ciò che c'è, quindi cucina, bagno, domotica e involucro edilizio, o cerchiamo di sviluppare ulteriormente nell'ambiente attuale gli immobili di 30-40 anni densificandoli all'interno.» Ciò significa utilizzare in modo efficiente la risorsa terreno, creando spazio abitativo supplementare sui fondi esistenti.

Di pari passo con i comuni

Un obiettivo che la nuova legge federale sulla pianificazione del territorio ha prescritto anche ai comuni. Christoph Stäger: «Affrontiamo il problema insieme a comuni e città cercando insieme delle soluzioni. Cosa è utile in questo o quel quartiere per i comuni e per noi come committenti? Quali possibilità si offrono?» Così Previs attua nella pratica anche il concetto di sostenibilità: le nuove costruzioni e le trasformazioni devono essere sviluppate in modo ecologico, economico e anche a beneficio della società, degli abitanti e dei confinanti e dei comuni.

Dieci sedi al centro dell'attenzione

«Nelle ultime settimane abbiamo identificato circa dieci oggetti di studio nel nostro portafoglio per i quali riteniamo possibili degli addensamenti interni. In una prima fase vengono stilati studi di fattibilità. Oltre alle questioni strutturali relative all'architettura e all'urbanistica, l'attenzione è rivolta agli aspetti economici e quindi alla domanda se con il progetto si possono raggiungere i rendimenti target per la rimunerazione degli averi della cassa pensione. L'aspetto decisivo in questa fase: i colloqui intensi con i comuni. Stäger: «In questo processo è importante il contatto diretto tra gli interlocutori e la creazione di una fiducia reciproca.» Solitamente si tratta di ottenere l'approvazione della popolazione per un nuovo piano di edificabilità. Il miglior esempio di cooperazione riuscita: l'addensamento dell'insediamento Nessleren a Wabern.

Immobile esemplare in Nesslerenweg

Dal 2015 la costruzione di 30 anni in Nesslerenweg a Wabern è stata trasformata, alzata e notevolmente densificata in stretta collaborazione con il comune di Köniz e con i partner in due tappe di costruzione e 30 mesi di lavoro: negli immobili di Previs sono state ricavate 187 unità abitative dalle 114 disponibili sulla stessa superficie di terreno. Il progetto è iniziato nel 2010, nel 2013 sono stati risolti a tappe i rapporti di locazione nel modo il più possibile accettabile per i locatari. Anche la gestione sostenibile dei locatari fa parte delle competenze di base del team Immobili di Previs.

Soluzioni anziché tribunale

Markus Mürner lo sa: «Una cassa pensioni non può permettersi valutazioni negative da parte dei locatari, e tanto meno contratti di locazione estesi negli anni che rallenterebbero notevolmente la costruzione rincarandola.» Ciò implica una buona informazione e assistenza a tutti i locatari che devono lasciare gli immobili in caso di ristrutturazioni totali. «Non molliamo finché per l'ultimo locatario non è stata trovata una soluzione da noi o da un altro proprietario». In un caso, una residente novantenne, che viveva da decenni nel suo appartamento è stata scarrozzata tra le possibili abitazioni in affitto. Previs ha prima contattato i locatori.

Previs fornisce energia solare

Su tutti i tetti degli otto immobili Nessleren si produce energia solare. La corrente della prima tappa di costruzione viene ancora immessa tradizionalmente nella rete e gli abitanti ricevono la loro energia dall'azienda elettrica locale. Diversamente avviene nei 90 appartamenti della seconda tappa di costruzione. Per i loro locatari l'approvvigionamento con energia solare è garantito da Previs.
CCP è la sigla specialistica che significa: Comunità di consumo proprio. L'investimento nell'impianto fotovoltaico permette a Previs ottimizzazioni rispetto alla classica immissione in rete. E alle locatarie e ai locatari un prezzo di acquisto un po' più conveniente per l'energia solare proveniente dal proprio tetto. Un guadagno per tutte le parti coinvolte.
Per Markus Mürner è una pietra miliare: «Sono convinto che la questione relativa alla sostenibilità avrà sempre più importanza. Per i comuni e per i locatari.»

Una committente potente

Parallelamente a rinnovamenti innovativi e sostenibili e all'addensamento interno rispettoso delle risorse nelle sue proprietà più datate, Previs vuole e deve acquistare nuovi immobili. Nel caso ideale sul suo terreno, collaborando strettamente con i comuni, ma anche con imprese generali. Il tasso d'interesse sempre basso spinge gli investitori istituzionali e i privati a dedicarsi al mercato immobiliare. La concorrenza è grande e in questo i punti di forza di Previs sono spesso decisivi. Christoph Stäger è convinto: «Abbiamo in casa l'intero valore aggiunto: abbiamo un team agile e strutture chiare con iter decisionali brevi. Previs ha i mezzi finanziari e da anni coltiva buone relazioni come investitore e committente. Ciò vale inoltre – ed è importante – anche per ogni nostro collaboratore. Il settore immobiliare si basa molto sui contatti personali, sulla fiducia reciproca, sulla competenza tecnica e sull'apertura alle innovazioni.»

Il nuovo faro a San Gallo: «Holts»

Il patriziato della città di San Gallo ha dimostrato a maggio 2017 innovazione e creatività per il proprio rendimento e ha aggiudicato l'appalto per il suo sedime Waldacker al progetto «Holts» – presentato dal team di concorrenti Previs, Burkhalter Sumi Architekten e Renggli AG. Qui a breve nasceranno e saranno abitati più di 100 appartamenti in case di legno. Il costo: 40 milioni di franchi. Per i cittadini di San Gallo e per Previs un «progetto faro».

Teste determinanti di un team agile: Christoph Stäger (a sinistra) è competente come responsabile Gestione portafoglio di Previs per le strategie nel settore immobiliare; Markus Mürner le mette in pratica in tutta la Svizzera insieme al suo team.

Grazie al buon risultato 2017: maggiore rimunerazione degli averi di vecchiaia e formazione di riserve

Dopo un anno d'investimento ancora eccezionale, il patrimonio totale ha raggiunto una performance dell'8.3% (2016: 7.5%). A differenza dell'anno precedente non sono solo gli effetti unici, ma i mercati degli investimenti in parte quasi euforici ad aver offerto ottimi risultati nella maggior parte delle categorie di investimento.

Nonostante la nostra strategia d'investimento consapevole dei rischi, siamo riusciti a sfruttare le opportunità dei mercati e a portare di nuovo, per la prima volta da qualche tempo, il grado di copertura di tutte le casse di previdenza con assicurati attivi sopra la soglia del 100%. Ma il lavoro non è finito. Proprio i mercati dei capitali attualmente inquieti ci dimostrano che è indispensabile avere riserve sufficienti e che quelle odierne non bastano ancora. Abbinata a questa conclusione è la rimunerazione degli averi di vecchiaia per la prima volta differenziata. In base alla struttura e al grado di copertura atteso della rispettiva cassa di previdenza, il consiglio di fondazione ha deciso nel dicembre 2017, su richiesta delle commissioni di previdenza competenti, la rimunerazione complessiva per ogni cassa di previdenza.

Riserve sufficienti sono indispensabili

Nella media di tutte le casse di previdenza ammontava all'1.56% e si attestava in una banda di fluttuazione compresa tra l'1.0% e il 2.25%. La rimunerazione minima prevista dalla legge per il 2017 era dell'1.0%. Per la parte sovraobbligatoria non ci sono disposizioni legali. Previs Previdenza rimunera però tutti gli averi di vecchiaia (parte obbligatoria e sovraobbligatoria) allo stesso tasso d'interesse. Con la conclusione è stato anche possibile ridurre l'interesse tecnico per l'intera fondazione dal precedente 2.75% al 2.25%.

Per la fine del 2017 il grado di copertura delle singole casse pensione si muove in un intervallo dal 98.0% al 110.8%. Il grado di copertura effettivo delle casse di previdenza Datori di lavoro sarà comunicato loro singolarmente.

Il grado di copertura della cassa di previdenza Comunitas ammonta al 102.6%, quello della cassa di previdenza Service Public al 102.5% e quello della cassa di previdenza Strategia 30 al 102.7%. Il grado di copertura della cassa di previdenza Beneficiari di rendita si attesta al 98.0%.

Colophon

Editore: Previs Previdenza | Brückfeldstrasse 16 | Casella postale | 3001 Bern
T 031 963 03 00 | F 031 963 03 33 | info@previs.ch | www.previs.ch | **Redazione e layout:** Previs Previdenza
Stampa: Jakob Druck AG, Grosshöchstetten | **Tiratura:** 10'000 es.