



Regolamento sugli Investimenti

valevole dal 1° gennaio 2019

previs 

Quando previdenza
fa rima con trasparenza

Contenuto

0	INTRODUZIONE	3
1	PRINCIPI	4
2	BASI GIURIDICHE E DIRETTIVE GENERALI	6
3	ORGANIZZAZIONE.....	7
4	REPORTING.....	13
5	ESERCIZIO DEI DIRITTI DEGLI AZIONISTI	14
6	REQUISITI NEI CONFRONTI DI PERSONE ED ENTI CHE INVESTONO E GESTISCONO IL PATRIMONIO DI PREVIS. LEALTÀ NELLA GESTIONE PATRIMONIALE	15
7	DISPOSIZIONI FINALI.....	16
8	ALLEGATO 1: ASSET ALLOCATION TATTICA E STRATEGICA	17
8	ALLEGATO 2: ESTENSIONE DELLE POSSIBILITÀ DI INVESTIMENTO AI SENSI DELL'ART. 50 CPV. 4 OPP2 19	
8	ALLEGATO 3: ALLOCAZIONE VALUTARIA.....	20
8	ALLEGATO 4: BENCHMARK STRATEGICI	23
8	ALLEGATO 5: PRINCIPI DI VALUTAZIONE E RISERVE DI FLUTTUAZIONE	24
8	ALLEGATO 6: DIRETTIVE IN MATERIA DI INVESTIMENTI PER LE SINGOLE CATEGORIE DI INVESTIMENTO	26
8	ALLEGATO 6.1: LIQUIDITÀ.....	27
8	ALLEGATO 6.2: OBBLIGAZIONI SVIZZERA.....	28
8	ALLEGATO 6.3: OBBLIGAZIONI ESTERO	30
8	ALLEGATO 6.4: OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI GLOBALI	32
8	ALLEGATO 6.5: AZIONI SVIZZERA	33
8	ALLEGATO 6.6: AZIONI PAESI ESTERI SVILUPPATI	34
8	ALLEGATO 6.7: AZIONI MERCATI EMERGENTI	35
8	ALLEGATO 6.8: INVESTIMENTI ALTERNATIVI	36
8	ALLEGATO 6.9: IMMOBILI SVIZZERA	37
8	ALLEGATO 6.10: IMMOBILI INDIRETTI ESTERO	40
8	ALLEGATO 6.11: INVESTIMENTI PRESSO DATORI DI LAVORO.....	41
8	ALLEGATO 7: REPORTING.....	42

0 Introduzione

0.1 Previs Previdenza è una fondazione collettiva che gestisce le tipologie di cassa di previdenza Datore di lavoro, Associazione, Strategia 15, Strategia 30 e Strategia 40. In tal modo le casse di previdenza possono scegliere le strategie offerte da Previs (Previs-15, Previs-30, Previs-40) in base alla loro struttura e capacità di rischio, fermo restando l'approvazione da parte del consiglio di fondazione. In aggiunta alle strategie menzionate, Previs può gestire i beneficiari di rendita delle casse di previdenza in una cassa di previdenza separata con una propria strategia di investimento. Qualora una nuova affiliazione aderente dovesse decidere di non affidare la gestione patrimoniale a Previs, sussiste la possibilità di creare un Separate Account, a condizione che siano soddisfatti determinati requisiti. In tal modo l'affiliazione sarà sì incorporata in Previs con conseguente passaggio dei valori patrimoniali sotto la proprietà della fondazione, ma il patrimonio dell'affiliazione verrà gestito presso una banca svizzera con una delega di gestione patrimoniale corrispondente.

0.2 Per una migliore comprensibilità, le singole tipologie di cassa di previdenza sono descritte nel modo seguente:

- Cassa di previdenza tipologia Datore di lavoro
Questa tipologia di cassa di previdenza è composta da un'unica affiliazione (azienda, gruppo di aziende, holding) che intende mantenere la propria flessibilità e indipendenza senza alcuna forma di solidarietà all'interno della fondazione ed è anche disposta e in grado di approntare le necessarie risorse finanziarie o di assumere la maggiore responsabilità che ne consegue. La strategia di investimento deve essere selezionata tra le tre strategie disponibili in funzione della capacità di rischio della cassa di previdenza e della propensione al rischio della commissione di previdenza, e deve essere confermata dal consiglio di fondazione.
- Cassa di previdenza tipologia Associazione
Questa tipologia di cassa di previdenza è a disposizione delle affiliazioni che si sono riunite in un'associazione in virtù di una particolare caratteristica. La strategia di investimento deve essere selezionata tra le tre strategie disponibili in funzione della capacità di rischio della cassa di previdenza e della propensione al rischio della commissione di previdenza, e deve essere confermata dal consiglio di fondazione. Una singola affiliazione può modificare la strategia di investimento soltanto aderendo a un'altra cassa di previdenza.
- Cassa di previdenza tipologia Strategia 15, 30 o 40
Queste tipologie di cassa di previdenza sono a disposizione di affiliazioni che possono essere inquadrare attraverso la strategia di investimento. La scelta della strategia avviene sulla base della capacità di rischio e della propensione al rischio della rispettiva affiliazione. Una singola affiliazione può cambiare la strategia di investimento all'occorrenza o qualora appropriato, il che comporta tuttavia il passaggio a una diversa cassa di previdenza.
- Cassa di previdenza Beneficiari di rendita
La cassa di previdenza Beneficiari di rendita serve a raggruppare i beneficiari di rendita di singole casse di previdenza in un'unica comunità che consenta una certa compensazione del rischio. Poiché i beneficiari di rendita sono però associati al loro datore di lavoro originario e quindi alla cassa di previdenza originaria, quest'ultima è tenuta a garantire proporzionalmente la stabilità finanziaria della cassa di previdenza Beneficiari di rendita. Ciò è assicurato mediante i corrispondenti meccanismi di finanziamento. Per la cassa di previdenza Beneficiari di rendita esiste una strategia di investimento indipendente e a rischio ridotto.

1 Principi

- 1.1 Il presente regolamento sugli investimenti stabilisce i principi, le direttive, i compiti e le competenze che devono essere osservati nella gestione del patrimonio delle singole casse di previdenza di Previs Previdenza (di seguito «fondazione»).
- 1.2 Al primo posto nella gestione del patrimonio vengono esclusivamente, nel rispetto delle disposizioni di legge, gli interessi dei destinatari.
- 1.3 Mediante la gestione patrimoniale si deve garantire che gli equilibri finanziari delle casse di previdenza e quindi anche della fondazione possano essere mantenuti e rafforzati in maniera duratura.
- 1.4 La gestione dei valori patrimoniali ha luogo sotto la premessa che il rischio assunto debba essere adeguatamente indennizzato (prima il rischio, poi la rendita). Si presta inoltre la massima attenzione possibile all'aspetto della diversificazione, sulla base della moderna teoria del portafoglio.
- 1.5 Il patrimonio deve essere gestito in maniera tale che
 - le prestazioni promesse possano essere erogate puntualmente in qualsiasi momento;
 - la propensione al rischio in termini di politica di investimento sia rispettata e venga così garantita la sicurezza nominale delle prestazioni promesse;
 - il rendimento complessivo (ricavi correnti più variazioni di valore) sia massimizzato nell'ambito della capacità di rischio, in modo da poter prestare nel lungo periodo il maggior contributo possibile al mantenimento del valore reale delle prestazioni pensionistiche promesse.
- 1.6 Previs Previdenza offre tre strategie di investimento per gli assicurati attivi che si differenziano innanzitutto per la quota azionaria strategica. La cifra nel nome corrisponde alla quota azionaria strategica cumulativa della rispettiva strategia di investimento (Previs-15, Previs-30, Previs-40). I beneficiari di rendita sono gestiti all'interno di una strategia separata denominata Previs-Beneficiari di rendita.
- 1.7 La capacità di rischio delle casse di previdenza dipende in particolare dalla situazione finanziaria, come anche dalla struttura e dalla stabilità dell'insieme di destinatari.
- 1.8 L'asset allocation viene gestita attivamente sia a livello di strategie di investimento sia in ogni singola categoria di investimento.

- 1.9 Gli investimenti patrimoniali sono gestiti a livello di categoria di investimento, ove possibile, secondo l'approccio core-satellite. Ciò significa che gli investimenti sono detenuti per la maggior parte nel core e in maniera tendenzialmente passiva. La minoranza degli investimenti viene invece gestita in maniera fondamentalmente attiva nei satelliti.
- 1.10 Gli investimenti patrimoniali in ambito titoli sono effettuati
- principalmente in investimenti liquidi e di qualità elevata;
 - in diverse categorie di investimento, mercati, valute, regioni, rami e settori;
 - in investimenti che danno un rendimento complessivo conforme al mercato;
 - in strumenti derivati nell'ambito delle possibilità previste per legge (OPP2, art. 56a), il che significa che sono consentite soltanto le operazioni coperte.
- 1.11 Gli investimenti patrimoniali in ambito immobiliare sono effettuati
- in investimenti diretti, laddove occorre prestare particolare attenzione alla sostenibilità sul piano sia economico che ecologico;
 - in investimenti indiretti (fondi immobiliari e fondazioni per l'investimento, nonché società immobiliari).
- 1.12 Per l'attuazione delle diverse strategie di investimento, la fondazione si serve dei mezzi seguenti:
- mandati di gestione patrimoniale interni ed esterni;
 - un'organizzazione degli investimenti e una regolamentazione delle competenze che assicurano un processo decisionale efficiente e strutturato secondo il principio del doppio controllo;
 - un concetto di informazione del management adeguato ai vari livelli, affinché le istanze responsabili dispongano di informazioni significative e rilevanti per la conduzione;
 - strumenti di pianificazione, di sorveglianza e di rischio, tra cui in particolare un piano di liquidità e dei flussi finanziari, nonché analisi periodiche dei risultati degli investimenti e della capacità di rischio, al fine di determinare i requisiti della strategia di investimento e di verificare il raggiungimento degli obiettivi.

2 Basi giuridiche e direttive generali

- 2.1 Tutte le disposizioni e le prescrizioni di legge in materia di investimenti, in particolare anche quelle della LPP, della OPP2 e le istruzioni e raccomandazioni della Commissione di alta vigilanza, dell'UFAS e dell'autorità di vigilanza competente devono essere rispettate in ogni momento a livello di cassa di previdenza come anche di fondazione. In caso di scostamenti dalle direttive OPP2, occorre motivare l'estensione delle possibilità di investimento come necessario ai sensi della OPP2.
- 2.2 La fondazione emana il presente regolamento sugli investimenti nell'ambito delle disposizioni di legge, nonché sulla base del regolamento della fondazione e delle sue esigenze specifiche.
- 2.3 Sulla base dei requisiti di rendimento a lungo termine e delle caratteristiche di rischio, nonché tenuto conto di tutti gli impegni (liquidità e indicazioni tecniche), le strategie di investimento prescritte (singole categorie di investimento con le corrispondenti quote normali) sono attribuite alle rispettive casse di previdenza (ad eccezione delle casse di previdenza Strategia 15, 30 e 40) dal consiglio di fondazione su proposta delle commissioni di previdenza.
- 2.4 Per la gestione del patrimonio viene definita una banda di fluttuazione all'interno delle rispettive strategie di investimento per ogni categoria di investimento. Tali bande di fluttuazione formano gli scostamenti massimi consentiti dalla quota normale.
- 2.5 Sulla base delle attuali situazioni di mercato e delle prospettive a medio termine (stima dell'evoluzione futura del mercato), all'interno delle bande di fluttuazione stabilite viene definita per ogni categoria di investimento l'«asset allocation tattica» (sottoponderazione o sovraperponderazione per categoria di investimento rispetto alla quota normale). Questa viene verificata periodicamente o laddove richiesto da eventi straordinari e, se necessario, adattata. Gli adeguamenti tattici vengono apportati sulla base di un processo strutturato e deliberati sulla scorta di un portafoglio modello, per essere poi attuati 1:1 nelle strategie di investimento.
- 2.6 Per le singole categorie di investimento vengono emanate direttive specifiche, contenute negli allegati.

3.4 Commissione di previdenza

3.4.1 Responsabilità, compiti e competenze

- Sottopone la scelta della strategia di investimento al consiglio di fondazione per l'approvazione (tranne nel caso delle casse di previdenza delle tipologie Strategia 15, 30 e 40).

3.4.2 Obblighi di comunicazione e reporting

La commissione di previdenza assicura che i propri assicurati siano informati almeno una volta all'anno in merito all'andamento degli investimenti patrimoniali.

3.5 Comitato d'investimento

3.5.1 Responsabilità, compiti e competenze

- Sorveglia l'attuazione dell'«asset allocation strategica» delle singole strategie di investimento e indica le bande di fluttuazione tattiche nell'ambito delle bande di fluttuazione strategiche per il periodo di riferimento successivo.
- Sorveglia il controllo dell'attuazione conforme al regolamento e specifica per mandato dell'attività di investimento dei gestori patrimoniali interni ed esterni.
- Sorveglia il controlling nell'attuazione della strategia immobiliare e dell'ottimizzazione a medio termine.
- Collabora alla valutazione degli investimenti immobiliari diretti che secondo l'SCI rientrano nella competenza del consiglio di fondazione.
- Esercita i diritti degli azionisti in collaborazione con il Management del portafoglio investimenti finanziari e con la consulenza esterna.

3.5.2 Obblighi di comunicazione

Il comitato d'investimento sorveglia le comunicazioni dei responsabili degli investimenti al consiglio di fondazione e alle commissioni di previdenza.

3.6 Direzione

3.6.1 Responsabilità, compiti e competenze

- È responsabile della veduta d'insieme delle rispettive strategie di investimento (investimenti patrimoniali composti da investimenti finanziari e investimenti immobiliari diretti).
- Sorveglia le attività della direzione Investimenti immobiliari.
- Garantisce il collegamento tra livello operativo e strategico (comitato d'investimento, commissioni di previdenza, consiglio di fondazione) nel quadro degli investimenti immobiliari.

3.6.2 Obblighi di comunicazione

- La direzione conferma al consiglio di fondazione il rispetto delle disposizioni normative e di legge nello svolgimento delle attività legate agli investimenti patrimoniali.
- La direzione riferisce periodicamente, su incarico del consiglio di fondazione, ai destinatari come anche alle commissioni di previdenza in merito all'andamento degli investimenti patrimoniali (relazione sulla gestione, report, Internet).

3.7 Direzione Investimenti patrimoniali

3.7.1 Responsabilità, compiti e competenze

- Gestisce, amministra e ottimizza in maniera corretta e puntuale gli investimenti patrimoniali (investimenti finanziari e immobiliari) nell'ambito dell'asset allocation strategica, delle relative bande di fluttuazione e delle bande di fluttuazione tattiche definite

dal comitato d'investimento per le rispettive strategie di investimento in collaborazione con il Management del portafoglio interno.

- Sorveglia le attività dei gestori patrimoniali interni ed esterni.
- Sorveglia le attività del Management del portafoglio Immobili in riferimento alla strategia di portafoglio.
- Assicura il mantenimento del valore reale degli immobili prima dell'ottimizzazione del rendimento.
- Sorveglia il Management del portafoglio nelle attività commerciali con le banche partner ed è responsabile della corretta registrazione nella contabilità titoli.
- È responsabile del corretto riporto della contabilità titoli nello stato patrimoniale e nel conto economico consolidato.

3.7.2 Obblighi di comunicazione

- La direzione Investimenti patrimoniali informa il direttore in maniera puntuale e adeguata ai livelli in merito a tutte le misure disposte dal Management del portafoglio nelle singole categorie di investimento.
- La direzione Investimenti patrimoniali informa il comitato d'investimento, attraverso un reporting puntuale e adeguato ai livelli, in merito all'andamento degli investimenti patrimoniali e a eventuali scostamenti dalle bande di fluttuazione strategiche e tattiche (analisi degli scostamenti).
- La direzione Investimenti patrimoniali conferma alla direzione il rispetto delle disposizioni normative e di legge nello svolgimento delle attività legate agli investimenti patrimoniali.

3.8 Direzione fondi

3.8.1 Responsabilità e criteri di valutazione

- Determina in maniera corretta e puntuale il valore netto d'inventario dei fondi a investitore unico come anche dei Managed Account.
- Tiene la contabilità dei fondi a investitore unico e dei Managed Account e allestisce e trasmette relazioni annuali sottoposte a revisione per i fondi come anche per i Managed Account (incl. TER, PTR).
- Allestisce e trasmette factsheet a livello di strategia.

3.8.2 Compiti principali e responsabilità

- È responsabile del calcolo giornaliero del valore netto d'inventario (NAV) o dei prezzi d'emissione e di riscatto dei fondi a investitore unico come anche dei Managed Account a livello di categoria (eccezione: calcolo settimanale e a fine mese per gli immobili in Svizzera). Anche per i Managed Account a livello di strategia ha luogo un calcolo giornaliero del NAV. Inoltre, la direzione fondi è responsabile di verificare la plausibilità del calcolo NAV a confronto con i benchmark definiti.
- È responsabile della valutazione indipendente degli investimenti contenuti nel fondo, inclusi i derivati.
- Mette a disposizione dei gestori patrimoniali, come anche dei servizi designati da Previs, possibilità di accesso elettronico al reporting e al livello transazioni, in maniera adeguata ai livelli.
- Assicura che le istruzioni impartite riguardo al diritto di voto siano attuate in maniera puntuale e corretta in conformità con l'Ordinanza contro le retribuzioni abusive nelle società anonime quotate in borsa (OReSA).
- È responsabile del conteggio corretto delle commissioni e delle spese calcolate all'interno dei fondi a investitore unico.

- È responsabile dei recuperi d'imposta (imposta preventiva e imposta alla fonte estera) in collaborazione con la banca depositaria laddove trovino applicazione le convenzioni di doppia imposizione.
- È responsabile di allestire e trasmettere reporting alla Banca nazionale svizzera e all'Amministrazione federale delle contribuzioni (AFC).

3.8.3 Obblighi di comunicazione

- Mette a disposizione un reporting NAV giornaliero per i fondi a investitore unico e i Managed Account per categoria.
- Mette a disposizione un reporting periodico sui costi di transazione.
- Mette a disposizione un reporting contabile periodico sullo stato patrimoniale e sul conto economico per ogni fondo, nonché un reporting contabile consolidato dei vari fondi / comparti del fondo a ombrello.
- Mette a disposizione il reporting di compliance periodico sulle violazioni riscontrate delle direttive del contratto del fondo e/o delle direttive d'investimento tattico.
- Mette a disposizione un reporting periodico sui controlli di verifica della plausibilità.

3.9 Global Custodian

3.9.1 Responsabilità e criteri di valutazione

- È responsabile della conservazione dei titoli e dell'esecuzione tecnica di tutte le transazioni su titoli.
- È responsabile dell'allestimento e approntamento di tutte le informazioni (reporting) necessarie per la sorveglianza dei gestori patrimoniali e per il controlling degli investimenti, quali in particolare
 - il calcolo del rendimento degli investimenti dei gestori patrimoniali, delle categorie di investimento e del portafoglio titoli consolidato, come anche il confronto con i relativi indici comparativi (benchmark);
 - la rappresentazione della composizione dei singoli portafogli dei gestori patrimoniali, delle categorie di investimento e del portafoglio titoli consolidato, come anche dei relativi indici comparativi (benchmark);
 - la rappresentazione delle cifre chiave prestabilite per la valutazione del rischio (duration, rating ecc.);
 - la rappresentazione dei costi di gestione patrimoniale diretti e indiretti, nonché impliciti ed espliciti, nell'ambito delle prescrizioni per la trasparenza dei costi nella previdenza professionale.
- Fa rapporti periodici nell'ambito del reporting.
- Mette a disposizione dei gestori patrimoniali, come anche dei servizi designati da Previs, possibilità di accesso elettronico al reporting e al livello transazioni, in maniera adeguata ai livelli.

3.9.2 Obblighi di comunicazione

- Assicura un reporting mensile personalizzato sull'andamento degli investimenti patrimoniali e sul successo degli investimenti.
- Mette a disposizione di Previs, ove possibile, l'accesso a una ricerca (online) adeguata.

3.10 Partner bancari

3.10.1 Responsabilità e criteri di valutazione

- Eseguono in maniera rapida e corretta le transazioni su titoli secondo le indicazioni del Management del portafoglio investimenti finanziari, come anche del corrispondente gestore patrimoniale.

3.10.2 Compiti principali e responsabilità

- Forniscono a Previs informazioni sulle transazioni imminenti sui mercati finanziari.
- Sostengono Previs nella stima delle tendenze di mercato.

3.10.3 Requisiti

- Presupposto per la negoziazione attiva con partner bancari sono rating minimi di A- (S&P) o A3 (Moody's) o equivalenti qualora sussista un rischio di controparte (per es. risultante dalla detenzione di una garanzia accessoria). Se manca un rating ufficiale, bisogna dimostrare che la banca è solvente in linea con le indicazioni sui rating minimi. Ciò può avvenire da un lato attraverso studi di ricerca, o dall'altro per mezzo di un'analisi propria delle cifre chiave finanziarie dell'istituto in questione. I broker (per un brokeraggio puro nel senso di operazioni meramente di consegna contro pagamento) vengono interpellati dopo aver consultato la Direzione fondi UBS.
- La banca deve essere in grado di eseguire tutte le transazioni su titoli attraverso il Global Custodian.
- Si presuppone che la banca applichi un focus a lungo termine sulla clientela nell'attività istituzionale, riconoscibile dagli investimenti nel relativo campo di attività.
- Sono soggetti al diritto svizzero.
- Se alcuni requisiti non possono essere interamente soddisfatti dai partner bancari, la direzione prende la decisione ultima. Resta riservata una due diligence esterna a spese del partner.

3.11 Gestori patrimoniali

3.11.1 Responsabilità e criteri di valutazione

- Svolgono attività di investimento nell'ambito delle direttive e delle indicazioni concordate (regolamento sugli investimenti e contratto di mandato).
- Valutano il raggiungimento degli obiettivi sulla scorta delle caratteristiche di rendimento e di rischio, nonché del benchmark concordato.

3.11.2 Compiti principali e responsabilità

- Sono responsabili per la gestione del portafoglio di singole categorie di investimento, parti di esse o intere strategie di investimento nel quadro di mandati di gestione chiaramente definiti.
- Dispongono il confronto del rendimento ottenuto dall'investimento con un determinato benchmark.
- Sono responsabili per l'elaborazione corretta e puntuale dei dati delle transazioni nel sistema del Global Custodian.
- Forniscono alla direzione Investimenti patrimoniali, all'occorrenza, informazioni supplementari sul mandato e sulla valutazione generale di mercato.
- Allestiscono report periodici all'attenzione della direzione Investimenti patrimoniali, del comitato d'investimento e delle commissioni di previdenza in merito all'evoluzione del loro mandato e alla valutazione retrospettiva e prospettica dei dati macroeconomici.

3.11.3 Obblighi di comunicazione

- I gestori patrimoniali riferiscono a cadenza trimestrale (o dietro richiesta) alle commissioni di previdenza e alla direzione Investimenti patrimoniali in merito all'andamento degli investimenti patrimoniali nel loro mandato.
- I gestori patrimoniali si incontrano periodicamente con le commissioni di previdenza e, all'occorrenza, con la direzione Investimenti patrimoniali per discutere dell'evoluzione del mandato, effettuare un confronto con il benchmark e valutare i futuri sviluppi del mercato.
- All'occorrenza, i gestori patrimoniali riferiscono verbalmente al comitato d'investimento o alle commissioni di previdenza.
- I gestori patrimoniali riferiscono almeno una volta all'anno tutti i costi di gestione patrimoniale impliciti ed espliciti, incluse le eventuali retribuzioni corrisposte da terzi e associate all'attività per Previs.

3.12 Controlling del rischio

3.12.1 Responsabilità e criteri di valutazione

- Sostegno del comitato d'investimento e della direzione in riferimento al controlling del rischio e alla compliance.

3.12.2 Compiti principali

- È responsabile dell'allestimento di un Investment Controlling Report trimestrale.
- Verifica il rispetto della strategia di investimento.
- Fornisce raccomandazioni e propone misure qualora vengano riscontrati fatti rilevanti per la compliance.
- Riferisce in merito alla performance attribution, alle cifre indice del rischio e del rendimento e al confronto con il peer group.
- Riferisce in merito alla compliance in conformità con il piano di controllo.

3.12.3 Obblighi di comunicazione

- Riferisce a cadenza trimestrale al comitato d'investimento e al direttore.

3.13 Consulente strategico esterno Investimenti patrimoniali

3.13.1 Responsabilità e criteri di valutazione

- Sostiene il comitato d'investimento e il direttore nei temi legati agli investimenti strategici e nei temi concernenti il mercato immobiliare svizzero.

3.13.2 Compiti principali

- Affianca il comitato d'investimento valutando la situazione attuale e fornendo raccomandazioni sulle misure tattiche e strategiche.
- Fornisce sostegno attraverso lo studio della relativa letteratura specializzata e dei requisiti specifici delle CP.

3.13.3 Obblighi di comunicazione

- Comunica a cadenza semestrale alla direzione le ore di consulenza maturate.

4 Reporting

- Gli investimenti e la loro gestione devono essere continuamente monitorati. È necessario un reporting periodico e adeguato ai livelli in merito ai diversi contenuti del monitoraggio, in maniera tale che gli organi responsabili possano disporre di informazioni significative.
- Il reporting deve garantire la creazione di basi decisionali adeguate, che possano essere deliberate e attuate ai singoli livelli di competenza.
- La direzione, su incarico del consiglio di fondazione, informa almeno una volta all'anno i destinatari, nell'ambito della relazione sulla gestione, in merito all'attività di investimento e ai risultati di investimento ottenuti nell'esercizio trascorso.
- Il concetto di informazione viene attuato nel quadro dell'organizzazione degli investimenti secondo l'allegato 7.

5 Esercizio dei diritti degli azionisti

- Il diritto di voto viene esercitato senza eccezioni in occasione delle Assemblee generali ordinarie e straordinarie delle società anonime costituite conformemente al Codice delle obbligazioni svizzero, le cui azioni sono quotate su una borsa in Svizzera o all'estero. Nel caso di società estere, si rinuncia in linea di massima alla tutela dei diritti conferiti dalla qualità di membro.
- Il consiglio di fondazione di Previs trasferisce la responsabilità per la decisione sul diritto di voto nel quadro del presente regolamento al comitato d'investimento, il quale è supportato dalle raccomandazioni di un consulente esterno riconosciuto. I diritti di voto vengono quindi esercitati in linea con le sue direttive e con i suoi principi in materia di corporate governance, nel rispetto dell'Ordinanza contro le retribuzioni abusive (OReSA). Qual è atteggiamento di base, è fondamentale che vengano considerato di volta in volta gli interessi dei destinatari e di altri stakeholder.
- Qualora per riflessioni di politica aziendale si renda necessario modificare la raccomandazione fornita dal consulente esterno in materia di diritti di voto, il comitato d'investimento dovrà dare il proprio consenso tramite decisione per circolazione.
- Si rinuncia di norma a una presenza diretta alle Assemblee generali e a qualsiasi intervento durante le stesse. Il voto per procura è generalmente affidato al votante per procura indipendente. Qualora non vi sia alcun votante per procura indipendente designato o non risulti opportuno affidare a quest'ultimo il voto per procura, il comitato d'investimento potrà deliberare un'altra soluzione. È escluso il voto per procura da parte di un rappresentante degli organi direttivi.

Viene espresso un voto favorevole o contrario in merito alle proposte del consiglio di amministrazione o degli azionisti. Occorre evitare l'astensione, in quanto di norma ha l'effetto di un voto negativo (CO art. 703).

Il conferimento dell'incarico e l'istruzione per l'esercizio dei diritti di voto competono al Management del portafoglio investimenti finanziari.

- L'esercizio del diritto di voto nel singolo caso in rapporto a una società anonima estera nonché il voto per procura diretto alle Assemblee generali corrispondenti necessitano dell'approvazione del comitato d'investimento.
- Il comitato d'investimento e il consiglio di fondazione vengono informati in maniera adeguata in merito all'intenzione di voto. Inoltre, l'intenzione di voto viene pubblicata regolarmente in Internet in tempo reale. I principi decisionali del consulente esterno riconosciuto vengono trasmessi alle società anonime interessate dietro richiesta.
- Previs, inoltre, fornisce un resoconto almeno una volta all'anno ai propri destinatari, nell'ambito della relazione sulla gestione, su come è stato assolto il dovere di voto ai sensi dell'art. 22 OReSA. In tale resoconto vengono rese note le intenzioni di voto, soprattutto nei casi in cui non si è dato seguito alle proposte del consiglio di amministrazione o Previs si è astenuta dal votare.
- Il presidente del comitato d'investimento disciplina le questioni amministrative interne, ove necessario, con istruzioni separate alla direzione Investimenti patrimoniali.

6 Requisiti nei confronti di persone ed enti che investono e gestiscono il patrimonio di Previs. Lealtà nella gestione patrimoniale

- Le disposizioni in materia di lealtà nella gestione patrimoniale sono disciplinate nel regolamento organizzativo (OGR) alla cifra 2.5 Trasparenza e indipendenza.
- A integrazione delle disposizioni dell'OGR si applicano anche le disposizioni seguenti:
 - a) I membri del comitato d'investimento sono in linea di massima autorizzati a compiere operazioni in proprio (negoziazione privata per proprio conto).
 - b) Le persone incaricate della gestione del patrimonio nel quadro del Management del portafoglio interno sono in linea di massima autorizzate a compiere operazioni in proprio (negoziazione privata per proprio conto).
 - c) Sono tuttavia vietati il front, parallel e after running, nella misura in cui si tratti di titoli detenuti da Previs nei propri depositi e l'attività di mercato di Previs per tali titoli sia tale da poter influire sulla formazione dei corsi. In tal caso, la negoziazione privata per le persone di cui al paragrafo b) non è consentita cinque giorni prima e cinque giorni dopo l'attività di negoziazione di Previs.
 - d) Le persone designate al paragrafo b) comunicano i titoli da esse negoziati e detenuti, in forma adeguata, al comitato compliance.
 - e) Le transazioni importanti imminenti su titoli individuali devono essere comunicate soltanto alle persone di cui al paragrafo a) e b).
 - f) Tutte le retrocommissioni e i restanti vantaggi patrimoniali realizzati nell'ambito della gestione patrimoniale sono di proprietà di Previs. È necessario stipulare appositi contratti con le parti terze in relazione alle retrocommissioni.
 - g) Bisogna garantire insieme ai gestori patrimoniali esterni il rispetto delle disposizioni in materia di lealtà nel quadro dei contratti di mandato. Determinanti in tale contesto sono anche le disposizioni proprie dei gestori patrimoniali esterni.
 - h) Tutti i collaboratori di Previs confermano ogni anno al comitato compliance, mediante un'autodichiarazione, di aver rispettato le disposizioni in materia di lealtà nella gestione patrimoniale.
 - i) I membri del consiglio di fondazione confermano ogni anno all'ufficio di revisione esterno, mediante un'autodichiarazione, di aver rispettato le disposizioni in materia di lealtà nella gestione patrimoniale.
 - j) Le contravvenzioni alle disposizioni in materia di lealtà di cui ai paragrafi da b) a e) sono punite in conformità con le istruzioni interne.
 - k) Le commissioni di previdenza delle casse di previdenza della tipologia Separate Account disciplinano i requisiti nei confronti di persone ed enti che investono e gestiscono il patrimonio di Previs, nonché la lealtà nella gestione separata, nel regolamento sugli investimenti richiesto separatamente.

7 Disposizioni finali

7.1 Approvazione e rielaborazione

Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2019 e sostituisce quello del 1° gennaio 2018.

7.2 Delibera

Il presente regolamento e i suoi allegati sono stati tutti deliberati dal consiglio di fondazione il 28 gennaio 2019.

Berna, 28.01.2019

Previs Previdenza

f.to

Peter Flück

Presidente del consiglio di fondazione

f.to

Stefan Muri

Direttore

(Le firme originali sono richieste solo in caso di rielaborazione approfondita, ma non di adattamento degli allegati).

8 Allegato 1: Asset allocation tattica e strategica

a) Competenze e basi

Competenza per l'approvazione:	• Consiglio di fondazione
Competenza per l'elaborazione:	• Direzione
Ultimo adattamento / delibera:	• 13 dicembre 2017
Ultimo adattamento / in vigore dal:	• 1° gennaio 2018
Motivo dell'adattamento:	• Adattamento dell'asset allocation strategica di Previs Beneficiari di rendita
Basi:	•

b) Asset allocation strategica Previs-15

Categoria	Quota SAA		Bande di fluttuazione		OPP2
			Min	Max	
Liquidità	1%		0%	18%	
Obbligazioni Svizzera	16%	41%	10%	20%	
Obbligazioni estero	25%		15%	30%	
Obbligazioni convertibili	3%		0%	4%	
Azioni Svizzera	4%	15%	2%	5%	50%
Azioni paesi esteri sviluppati	9%		5%	15%	
Azioni mercati emergenti	2%				
Investimenti alternativi	4%		0%	10%	15%
Immobili indiretti estero	4%		0%	5%	30% complessivo, di cui max. 10% estero *
Immobili Svizzera	32%		25%	45%	

* vedi motivazione per l'estensione nell'allegato 2

c) Asset allocation strategica Previs-30

Categoria	Quota SAA		Bande di fluttuazione		OPP2
			Min	Max	
Liquidità	1%		0%	15%	
Obbligazioni Svizzera	8%	28%	5%	15%	
Obbligazioni estero	20%		10%	25%	
Obbligazioni convertibili	4%		0%	6%	
Azioni Svizzera	7%	30%	4%	11%	50%
Azioni paesi esteri sviluppati	18%		15%	29%	
Azioni mercati emergenti	5%				
Investimenti alternativi	7%		0%	13%	15%
Immobili indiretti estero	4%		0%	6%	30% complessivo, di cui max. 10% estero *
Immobili Svizzera	26%		22%	40%	

* vedi motivazione per l'estensione nell'allegato 2

d) Asset allocation strategica Previs-40

Categoria	Quota SAA		Bande di fluttuazione		OPP2
			Min	Max	
Liquidità	1%		0%	10%	
Obbligazioni Svizzera	5%	20%	3%	10%	
Obbligazioni estero	15%		5%	20%	
Obbligazioni convertibili	6%		2%	10%	
Azioni Svizzera	10%	40%	7%	15%	50%
Azioni paesi esteri sviluppati	23%		20%	35%	
Azioni mercati emergenti	7%				
Investimenti alternativi	12%		4%	15%	15%
Immobili indiretti estero	4%		0%	7%	30% complessivo, di cui max. 10% estero
Immobili Svizzera	17%		14%	25%	

* vedi motivazione per l'estensione nell'allegato 2

e) Asset allocation strategica Previs-Beneficiari di rendita

Categoria	Quota SAA		Bande di fluttuazione		OPP2
			Min	Max	
Liquidità	1%		0%	18%	
Obbligazioni Svizzera	23%	54%	10%	30%	
Obbligazioni estero	31%		15%	35%	
Obbligazioni convertibili	0%		0%	4%	
Azioni Svizzera	2%	15%	0%	5%	50%
Azioni paesi esteri sviluppati	5%		0%	10%	
Azioni mercati emergenti	0%				
Investimenti alternativi	4%		0%	10%	15%
Immobili indiretti estero	2%		0%	4%	30% complessivo, di cui max. 10% estero
Immobili Svizzera	32%		25%	45%	

* vedi motivazione per l'estensione nell'allegato 2

f) Asset allocation tattica

- L'asset allocation tattica deve muoversi entro le bande di fluttuazione delle rispettive asset allocation strategiche.
- La rispettiva ponderazione tattica viene verificata regolarmente ed eventualmente adattata dal comitato d'investimento in base alla situazione di mercato attuale e alla valutazione futura del mercato.

8 Allegato 2: Estensione delle possibilità di investimento ai sensi dell'art. 50 cpv. 4 OPP2

a) Competenze e basi

Competenza per l'approvazione:	<ul style="list-style-type: none">• Consiglio di fondazione
Competenza per l'elaborazione:	<ul style="list-style-type: none">• Direzione
Ultimo adattamento / delibera:	<ul style="list-style-type: none">• 2 dicembre 2013
Ultimo adattamento / in vigore dal:	<ul style="list-style-type: none">• 1° gennaio 2014
Motivo dell'adattamento:	<ul style="list-style-type: none">• Definizione di più strategie di investimento
Basi:	<ul style="list-style-type: none">• Nuove strategie di investimento

Testo dell'art. 50 cpv. 1-4 OPP2

¹ L'istituto di previdenza deve scegliere, gestire e controllare accuratamente gli investimenti che opera.

² All'atto dell'investimento del patrimonio, l'istituto di previdenza deve assicurarsi che la sicurezza del conseguimento degli scopi di previdenza sia garantita. La sicurezza deve essere valutata segnatamente tenendo conto della totalità degli attivi e dei passivi, nonché della struttura e dell'evoluzione prevedibile dell'effettivo degli assicurati.

³ All'atto dell'investimento del patrimonio, l'istituto di previdenza deve rispettare il principio della ripartizione appropriata dei rischi; i mezzi devono, in particolare, essere ripartiti tra diverse categorie di investimenti, nonché tra parecchie regioni e settori economici.

⁴ L'istituto di previdenza può estendere le possibilità d'investimento secondo gli articoli 53-56, 56 a capoversi 1 e 5 nonché 57 capoversi 2 e 3, in base a un regolamento sugli investimenti conforme ai requisiti dell'articolo 49 a, purché compri in modo conclusivo nell'allegato al conto annuale l'osservanza dei capoversi 1-3.

Estensione ai sensi dell'art. 50 cpv. 4 e motivazione

Le direttive in materia di investimenti rendono necessaria un'estensione dei seguenti limiti d'investimento ai sensi della OPP2:

- Totale immobili secondo le quote massime OPP2: 30%, di cui max. 10% di immobili all'estero
Totale immobili secondo le strategie di investimento e le asset allocation strategiche di Previs:
 - Previs-15: 36%
 - Previs-30: 30%
 - Previs Beneficiari di rendita: 34%
- Totale immobili secondo le strategie di investimento e le **quote massime** di Previs:
 - Previs-15: 50%
 - Previs-30: 46%
 - Previs-40: 32%
 - Previs Beneficiari di rendita: 49%

Previs persegue una strategia di investimento che intende sfruttare in maniera ottimale il potenziale di rendimento dei vari mercati degli investimenti entro i limiti della capacità di rischio (in particolare tenuto conto della struttura degli impegni [art. 50²]). Al fine di ridurre la volatilità del patrimonio complessivo, Previs mantiene gran parte degli investimenti immobiliari diretti di sua proprietà e sotto la sua responsabilità con un sostanziale orientamento agli appartamenti in affitto [art. 50¹]. La quota normale strategica di questa categoria di investimento (inclusa la quota indiretta di immobili in Svizzera) è compresa tra il 17% e il 32% a seconda della strategia di investimento. A scopo di integrazione e diversificazione [art. 50³] della categoria «immobili in Svizzera» orientata agli appartamenti, viene mantenuta anche una quota indiretta di immobili all'estero, con quote normali strategiche comprese tra il 2% e il 4% a seconda della strategia di investimento. In caso di sfruttamento completo delle quote normali, si potrà quindi avere una quota di immobili pari al 36% massimo, mentre in caso di sfruttamento completo di tutti i limiti massimi, tale percentuale si attesterà al 50%, superando così rispettivamente di 6 e 20 punti percentuali i limiti stabiliti dalla OPP2. Con tale maggiore quota di immobili, segnatamente gli immobili diretti, si otterrà un ulteriore miglioramento della situazione complessiva del rischio.

L'adeguatezza delle strategie di investimento e le basi sulle quali poggiano vengono verificate regolarmente [art. 50¹].

8 Allegato 3: Allocazione valutaria

a) Competenze e basi

Competenza per l'approvazione:	• Consiglio di fondazione
Competenza per l'elaborazione:	• Direzione Investimenti patrimoniali
Ultimo adattamento / delibera:	• 28 gennaio 2019
Ultimo adattamento / in vigore dal:	• 1° gennaio 2019
Motivo dell'adattamento:	• Adattamento della copertura valutaria nella Strategia 40
Basi:	• Rispetto della quota in valuta estera del 30% secondo la OPP2 nella Strategia 40

b) Allocazione valutaria

- Le valute sono gestite nell'ambito della «asset allocation strategica» nonché delle singole categorie di investimento con quote di valute estere, tenuto conto della OPP2.
- Le quote di valute estere nelle seguenti categorie di investimento sono coperte in linea di principio, in maniera permanente, contro i rischi legati a EUR e USD con una quota compresa tra l'80% e il 100%:

Liquidità

Obbligazioni estero

Obbligazioni convertibili

Investimenti alternativi (eccezione: private equity)

Immobili indiretti estero

Altre valute presenti in queste categorie di investimento sono coperte non in linea di principio bensì in base alla situazione. La copertura avviene normalmente per mezzo di operazioni a termine su divise sotto forma di overlay di categoria. Ciò vuol dire che esistono coperture separate almeno per ogni categoria di investimento. Le categorie di investimento «azioni paesi esteri sviluppati» e «azioni mercati emergenti» non sono coperte in linea di principio contro i rischi valutari. In situazioni di mercato particolari è possibile derogare a tale principio.

- Dalle indicazioni contenute al punto 2 risultano le seguenti quote in valuta estera sulla base delle quote normali delle rispettive strategie di investimento:

- Previs-15

Categoria	SAA	Quota in valuta estera per hedging	
		80%	100%
		massima	minima
Liquidità	1%	0,2%	0,0%
Obbligazioni Svizzera	16%	0,0%	0,0%
Obbligazioni estero	25%	5,0%	0,0%
Obbligazioni convertibili	3%	0,6%	0,0%
Azioni Svizzera	4%	0,0%	0,0%
Azioni paesi esteri sviluppati	9%	9,0%	9,0%
Azioni mercati emergenti	2%	2,0%	2,0%
Investimenti alternativi	4%	0,8%	0,0%
Immobili indiretti estero	4%	0,8%	0,0%
Immobili Svizzera	32%	0,0%	0,0%
Totale	100%	18,4%	11,0%

- Previs-30

Categoria	Quota SAA	Quota in valuta estera per hedging	
		80%	100%
		massima	minima
Liquidità	1%	0,2%	0,0%
Obbligazioni Svizzera	8%	0,0%	0,0%
Obbligazioni estero	20%	4,0%	0,0%
Obbligazioni convertibili	4%	0,8%	0,0%
Azioni Svizzera	7%	0,0%	0,0%
Azioni paesi esteri sviluppati	18%	18,0%	18,0%
Azioni mercati emergenti	5%	5,0%	5,0%
Investimenti alternativi	7%	1,4%	0,0%
Immobili indiretti estero	4%	0,8%	0,0%
Immobili Svizzera	26%	0,0%	0,0%
Totale	100%	30,2%	23,0%

- Previs-40

Categoria	Quota SAA	Quota in valuta estera per hedging	
		80%	100%
		massima	minima
Liquidità	1%	0,2%	0,0%
Obbligazioni Svizzera	5%	0,0%	0,0%
Obbligazioni estero	15%	3,0%	0,0%
Obbligazioni convertibili	6%	1,2%	0,0%
Azioni Svizzera	10%	0,0%	0,0%
Azioni paesi esteri sviluppati	23%	23,0%	23,0%
Azioni mercati emergenti	7%	7,0%	7,0%
Investimenti alternativi	12%	2,4%	0,0%
Immobili indiretti estero	4%	0,8%	0,0%
Immobili Svizzera	17%	0,0%	0,0%
Totale	100%	37,6%	30,0%

- Previs-Beneficiari di rendita

Categoria	Quota SAA	Quota in valuta estera per hedging	
		80% massima	100% minima
Liquidità	1%	0,2%	0,0%
Obbligazioni Svizzera	15%	0,0%	0,0%
Obbligazioni estero	18%	3,6%	0,0%
Obbligazioni convertibili	4%	0,8%	0,0%
Azioni Svizzera	4%	0,0%	0,0%
Azioni paesi esteri sviluppati	6%	6,0%	6,0%
Azioni mercati emergenti	2%	2,0%	2,0%
Investimenti alternativi	10%	2,0%	0,0%
Immobili indiretti estero	3%	0,6%	0,0%
Immobili Svizzera	37%	0,0%	0,0%
Totale	100%	15,2%	8,0%

- Le strategie di investimento Previs-30 e Previs-40 presentano, sulla base della asset allocation strategica, una quota in valuta estera che a seconda dei casi potrebbe superare la quota massima del 30% indicata dalla OPP2. In tal caso, il Management del portafoglio disporrà una copertura della quota in valuta estera nelle categorie «azioni paesi esteri sviluppati» e «azioni mercati emergenti» in modo da garantire in ogni momento il rispetto delle disposizioni di legge. Nella Strategia Previs-40 la quota in valuta estera che supera la quota massima del 30% viene garantita mediante una copertura valutaria supplementare a livello di strategia, nel senso di un overlay di valuta.

8 Allegato 4: Benchmark strategici

a) Competenze e basi

Competenza per l'approvazione:	<ul style="list-style-type: none"> Consiglio di fondazione
Competenza per l'elaborazione:	<ul style="list-style-type: none"> Direzione
Ultimo adattamento / delibera:	<ul style="list-style-type: none"> 28 gennaio 2019
Ultimo adattamento / in vigore dal:	<ul style="list-style-type: none"> 1° gennaio 2019
Motivo dell'adattamento:	<ul style="list-style-type: none"> Benchmark modificati
Basi:	<ul style="list-style-type: none">

b) Benchmark strategici per le categorie di investimento

Categoria	Benchmark rendimento	Benchmark valutazione del rischio	Quota
Liquidità	UBS LMMF CHF PC	UBS LMMF CHF PC	100%
Obbligazioni Svizzera	SBI Domestic total return AAA-BBB	SBI Domestic total return AAA-BBB	100%
Obbligazioni estero	SBI Foreign AAA - BBB (TR)	SBI Foreign AAA - BBB (TR)	41%
	BBG Barclays Global Aggregate (CHF hedged)	BBG Barclays Global Aggregate (CHF hedged)	48%
	JPGCHFPC Index – JP Morgan EMBI Global Diversified hedged CHF	JPGCHFPC Index – JP Morgan EMBI Global Diversified hedged CHF	6%
	JGENVHSG Index – JP Morgan GBI Global Diversified Comp. Hedged CHF	JGENVHSG Index – JP Morgan GBI Global Diversified Comp. Hedged CHF	5%
Obbligazioni convertibili	Thomson Reuters Global Focus (CHF hedged)	Thomson Reuters Global Focus (CHF hedged)	66%
	Thomson Reuters Global Focus IG (CHF hedged)	Thomson Reuters Global Focus IG (CHF hedged)	34%
Azioni Svizzera	Swiss Performance Index (SPI)	Swiss Performance Index (SPI)	100%
Azioni paesi esteri sviluppati	S&P 500 GROSS USD	S&P 500 GROSS USD	52%
	STOXX EUROPE 600 GROSS EUR	STOXX EUROPE 600 GROSS EUR	28%
	MSCI PACIFIC FREE GROSS USD	MSCI PACIFIC FREE GROSS USD	20%
Azioni mercati emergenti	MSCI Emerging Market Index	MSCI Emerging Market Index	100%
Investimenti alternativi	IRS CHF 8 a. + 3%	IRS CHF 8 a. + 3%	20%
	2% fisso	2% fisso	5%
	MSCI World AC + 2% (CHF hedged)	MSCI World AC + 2% (CHF hedged)	20%
	IRS CHF 8 a. + 3%	IRS CHF 8 a. + 3%	40%
	Bloomberg Commodity Index ER USD (CHF hedged)	Bloomberg Commodity Index ER USD (CHF hedged)	15%
Immobili Svizzera	KGAST Immo Index	nessuno	100%
	Indicazione strategica da stabilire annualmente		
Immobili estero	Indicazione strategica da stabilire annualmente	EPRA/NAREIT Global Index USD	100%

A livello di mandato è possibile effettuare ulteriori suddivisioni dei benchmark all'interno delle categorie di investimento.

8 Allegato 5: Principi di valutazione e riserve di fluttuazione

a) Competenze e basi

Competenza per l'approvazione:	• Consiglio di fondazione
Competenza per l'elaborazione:	• Direzione
Ultimo adattamento / delibera:	• 28 gennaio 2019
Ultimo adattamento / in vigore dal:	• 1° gennaio 2019
Motivo dell'adattamento:	• Integrazione dei principi di valutazione di società di capitale/fondi illiquidi
Basi:	•

b) Principi di valutazione

- Tutti i titoli e le quote di partecipazione sono valutati al valore di corso nel giorno di riferimento. Fanno stato i corsi rilevati dall'ente di custodia.
- In caso di società di capitale/fondi illiquidi che non vengono negoziati in borsa, la valutazione viene effettuata sulla base dell'ultimo NAV disponibile meno i dividendi più le iniezioni di capitale.
- Le valute sono valutate al valore di corso nel giorno di riferimento. Fanno stato i corsi rilevati dall'ente di custodia.
- Gli investimenti immobiliari diretti sono valutati da PM IM una volta all'anno, al 31 dicembre, tramite una valutazione del valore di mercato (metodo del valore di reddito). Inoltre, a cadenza annuale, circa il 20% dei valori di mercato rilevati internamente viene sottoposto a verifica di plausibilità attraverso una perizia del valore di mercato effettuata da un esperto esterno in valutazioni.

Metodo:

La valutazione si basa sul metodo del Discounted Cashflow (DCF). Il valore di mercato attuale di un immobile viene determinato dalla somma di tutti i ricavi netti attesi, attualizzati al momento della valutazione al lordo di imposte, pagamenti di interessi, ammortamenti e senza considerare eventuali imposte sul passaggio di proprietà, sugli utili da sostanza immobiliare o sul valore aggiunto nonché altri costi o provvigioni da sostenere in caso di alienazione di un immobile. I ricavi netti vengono attualizzati in maniera conforme al mercato e al rischio per ogni immobile individualmente, in funzione dei rispettivi rischi e opportunità. Gli immobili in costruzione vengono valutati ai costi di costruzione maturati (at cost). Tali immobili vengono valutati sostanzialmente alla successiva chiusura d'esercizio dopo la messa in servizio ai valori di mercato, sempre che sia trascorso minimo un anno dalla prima locazione e non siano prevedibili rischi che comportino un calo del valore (per es. questioni strutturali relative alla garanzia nel settore dell'edilizia nonché una prima locazione protratta nel tempo e/o una stima negativa dei prezzi di nuova locazione trascorso un anno dalla prima locazione).

Definizione del valore di mercato (secondo gli Standard di Valutazione Svizzeri):

«Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.»

c) Riserve di fluttuazione

- Al fine di compensare le oscillazioni di valore per strategia di investimento, si costituiscono riserve di fluttuazione adeguate sul lato delle passività.
- Il valore target minimo necessario delle riserve di fluttuazione per categoria di investimento viene determinato in base al cosiddetto metodo VaR. Con tale procedimento, le riserve di fluttuazione vengono calcolate sulla base delle caratteristiche di rendimento e di rischio delle categorie di investimento associate alle strategie di investimento. Il valore target delle riserve di fluttuazione viene indicato come percentuale dei capitali di previdenza e degli accantonamenti tecnici, tenuto conto di un livello di sicurezza del 97,5% su un anno.

8 Allegato 6: Direttive in materia di investimenti per le singole categorie di investimento

a) Competenze e basi

Competenza per l'approvazione:	• Consiglio di fondazione
Competenza per l'elaborazione:	• Varie a seconda dei singoli allegati
Ultimo adattamento / delibera:	• 28 gennaio 2019
Ultimo adattamento / in vigore dal:	• 1° gennaio 2019
Motivo dell'adattamento:	• Direttive fondamentali: integrazione dello scostamento esplicito in caso di investimenti alternativi
Basi:	•

b) Direttive fondamentali

- In linea di massima, il portafoglio titoli viene investiti in titoli liquidi facilmente negoziabili (quotati), con un rendimento dell'investimento conforme al mercato. Occorre prestare attenzione a un'adeguata diversificazione.
- Negli investimenti alternativi avvengono scostamenti espliciti dal sopraccitato principio.

8 Allegato 6.1: Liquidità

a) Competenze e basi

Competenza per l'approvazione:	• Consiglio di fondazione
Competenza per l'elaborazione:	• Direzione Investimenti patrimoniali
Ultimo adattamento / delibera:	• 13 dicembre 2017
Ultimo adattamento / in vigore dal:	• 1° gennaio 2018
Motivo dell'adattamento:	• Ampliamento delle agenzie di rating
Basi:	•

b) Universo d'investimento

- La valuta di riferimento è il franco svizzero. Le valute estere devono essere coperte conformemente all'allegato 3
- L'impiego della liquidità si basa sulla pianificazione dei flussi finanziari, che tiene conto della pianificazione tanto dei costi d'esercizio quanto dei costi d'investimento.
- La liquidità dev'essere investita nel miglior modo possibile nell'ambito del cash management.
- Occorre considerare la diversificazione dei mezzi liquidi tra diverse banche, tenuto conto di una gestione efficiente.

c) Qualità dei debitori (rating)

- Nella scelta delle banche occorre rispettare ove possibile i seguenti rating a breve termine:
 - Moodys P1 (Prime-1)
 - S&P A1
 - Fitch F1o rating corrispondente
- Qualora non sia presente alcun rating secondo S&P, Moody's o Fitch, si utilizzerà il rating della Zürcher Kantonalbank (ZKB). Se anche questo non fosse disponibile, la scelta competerà al comitato d'investimento.

8 Allegato 6.2: Obbligazioni Svizzera

a) Competenze e basi

Competenza per l'approvazione:	• Consiglio di fondazione
Competenza per l'elaborazione:	• Direzione Investimenti patrimoniali
Ultimo adattamento / delibera:	• 13 dicembre 2017
Ultimo adattamento / in vigore dal:	• 1° gennaio 2018
Motivo dell'adattamento:	• Ampliamento delle agenzie di rating
Basi:	•

b) Universo d'investimento

- La valuta di riferimento è il franco svizzero
- Obbligazioni in CHF di debitori svizzeri
- L'investimento può essere effettuato sia in investimenti diretti sia in investimenti indiretti. Si possono definire processi d'investimento sia attivi sia indicizzati.
- Nei mandati interni si possono impiegare sia obbligazioni ordinarie sia investimenti collettivi.
- È possibile impiegare prodotti strutturati.
- Le obbligazioni subordinate possono formare insieme alla categoria di investimento «obbligazioni estero» il 10% dell'intero volume delle categorie.
- Gli investimenti presso uno stesso debitore non devono superare il 10% del valore complessivo delle obbligazioni Svizzera.
Eccezione: i crediti nei confronti della Confederazione possono arrivare al 100%, mentre quelli nei confronti di banche di obbligazioni fondiarie / della centrale per le obbligazioni fondiarie sono ammessi fino al 20%.

c) Qualità dei debitori (rating)

- In linea di massima occorre prestare attenzione a una buona qualità e negoziabilità.
- Il rating minimo per l'acquisto di titoli individuali (investimenti diretti) deve essere BBB- (S&P o Fitch) o Baa3 (Moody's) (componenti tattiche). Nel caso di obbligazioni subordinate (per es. obbligazioni Tier 2) e di obbligazioni ibride (per es. contingent convertible bond, obbligazioni Tier 1), le singole obbligazioni devono presentare a loro volta i rating minimi menzionati. Qualora un simile rating non sia disponibile per le obbligazioni subordinate o ibride, dal rating aziendale corrispondente si detraggono due classi di rating per a) le obbligazioni subordinate (Tier 2) e tre classi di rating per b) le obbligazioni ibride (Tier 1), avendo cura di rispettare sempre il rating minimo al momento dell'acquisto.
- Qualora un debitore scenda sotto BBB- a causa di un abbassamento del rating, la direzione Investimenti patrimoniali dovrà prendere una decisione documentata in merito alla vendita o al mantenimento. Nel caso di mandati esterni, tale decisione dovrà essere presa dal mandatario d'intesa con la direzione Investimenti patrimoniali. Nel caso in cui si dovesse tenere un titolo in custodia nonostante un rating inferiore a BBB-, questo andrà seguito attentamente mediante una watchlist.
- Gli investimenti in contenitori collettivi (investimenti indiretti) con rating inferiore a BBB non devono superare il 10% del valore complessivo delle obbligazioni Svizzera. I singoli contenitori collettivi devono essere approvati dal comitato d'investimento.
- Qualora non sia presente alcun rating secondo S&P, Moody's o Fitch, si utilizzerà il rating della Zürcher Kantonalbank (ZKB). Se anche quest'ultimo non fosse disponibile, si utilizzerà il rating interno della banca.

d) Strumenti derivati

- L'impiego di strumenti derivati (financial future, forward, swap ecc.) è consentito a condizione che siano presenti la liquidità o gli investimenti di base corrispondenti.
- Sono severamente vietati un effetto leva (quando l'impegno è superiore alla liquidità disponibile) e le vendite allo scoperto. Per il resto si applicano le disposizioni della OPP2 art. 56a.

e) Limiti di investimento

- I limiti massimi e minimi si riferiscono sempre al valore di corso in CHF.
- Occorre sempre rispettare le indicazioni della LPP, della OPP2 e le istruzioni della Commissione di alta vigilanza o dell'Ufficio federale delle assicurazioni sociali.
- Tutti i limiti di investimento devono essere rispettati in ogni momento, computando tutti gli impegni equivalenti alle attività sottostanti, risultanti da operazioni in strumenti derivati.

f) Ulteriori restrizioni

- Nell'ambito dei singoli contratti di mandato, è possibile stabilire delle eccezioni per soluzioni transitorie in seguito a riorganizzazione del portafoglio, oppure delle ulteriori restrizioni.

8 Allegato 6.3: Obbligazioni estero

a) Competenze e basi

Competenza per l'approvazione:	• Consiglio di fondazione
Competenza per l'elaborazione:	• Direzione Investimenti patrimoniali
Ultimo adattamento / delibera:	• 28 gennaio 2019
Ultimo adattamento / in vigore dal:	• 1° gennaio 2019
Motivo dell'adattamento:	• Precisazione della formulazione riguardante gli scostamenti rispetto al benchmark in caso di mandati esterni
Basi:	•

b) Universo d'investimento

- La valuta di riferimento è il franco svizzero. Le valute estere devono essere coperte conformemente all'allegato 3.
- Obbligazioni di debitori esteri.
- L'investimento può essere effettuato sia in investimenti diretti sia in investimenti indiretti. Si possono definire processi d'investimento sia attivi sia indicizzati.
- Nei mandati interni si possono impiegare sia obbligazioni ordinarie sia investimenti collettivi.
- È possibile impiegare prodotti strutturati.
- Le obbligazioni subordinate possono formare insieme alla categoria di investimento «obbligazioni Svizzera» il 10% dell'intero volume delle categorie.
- Gli investimenti presso uno stesso debitore non devono superare il 10% del valore complessivo delle obbligazioni estero.

c) Qualità dei debitori (rating)

- In linea di massima occorre prestare attenzione a una buona qualità e negoziabilità.
- Il rating minimo per l'acquisto di titoli individuali (investimenti diretti) deve essere BBB- (S&P o Fitch) o Baa3 (Moody's) (componenti tattiche). Nel caso di obbligazioni subordinate (per es. obbligazioni Tier 2) e di obbligazioni ibride (per es. contingent convertible bond, obbligazioni Tier 1), le singole obbligazioni devono presentare a loro volta i rating minimi menzionati. Qualora un simile rating non sia disponibile per le obbligazioni subordinate o ibride, dal rating aziendale corrispondente si detraggono due classi di rating per a) le obbligazioni subordinate (Tier 2) e tre classi di rating per b) le obbligazioni ibride (Tier 1), avendo cura di rispettare sempre il rating minimo al momento dell'acquisto.
- Qualora un debitore scenda sotto BBB- a causa di un abbassamento del rating, la direzione Investimenti patrimoniali dovrà prendere una decisione documentata in merito alla vendita o al mantenimento. Nel caso di mandati esterni, tale decisione dovrà essere presa dal mandatario d'intesa con la direzione Investimenti patrimoniali. Nel caso in cui si dovesse tenere un titolo in custodia nonostante un rating inferiore a BBB-, questo andrà seguito attentamente mediante una watchlist.
- Nei mandati esterni, la quota delle obbligazioni con rating inferiore ad AA- o Aa3 non deve superare di oltre 5% la quota di benchmarking delle classi di rating corrispondenti. In caso di classi di rating inferiori ad A- o A3, la quota di benchmarking della classe di rating corrispondente non deve essere superata rispettivamente di oltre il 3% (scostamento positivo, vale a dire superamento del limite di benchmarking).
- Gli investimenti in contenitori collettivi (investimenti indiretti) con rating inferiore a BBB non devono superare il 10% del valore complessivo delle obbligazioni estero. I singoli contenitori collettivi devono essere approvati dal comitato d'investimento.

- Qualora non sia presente alcun rating secondo S&P, Moody's o Fitch, si utilizzerà il rating interno della banca.

d) Strumenti derivati

- L'impiego di strumenti derivati (financial future, forward, swap ecc.) è consentito a condizione che siano presenti la liquidità o gli investimenti di base corrispondenti.
- Sono severamente vietati un effetto leva (quando l'impegno è superiore alla liquidità disponibile) e le vendite allo scoperto. Per il resto si applicano le disposizioni della OPP2 art. 56a.

e) Limiti di investimento

- I limiti massimi e minimi si riferiscono sempre al valore di corso in CHF.
- Occorre sempre rispettare le indicazioni della LPP, della OPP2 e le istruzioni della Commissione di alta vigilanza o dell'Ufficio federale delle assicurazioni sociali.
- Tutti i limiti di investimento devono essere rispettati in ogni momento, computando tutti gli impegni equivalenti alle attività sottostanti, risultanti da operazioni in strumenti derivati.

f) Ulteriori restrizioni

- Nell'ambito dei singoli contratti di mandato, è possibile stabilire delle eccezioni per soluzioni transitorie in seguito a riorganizzazione del portafoglio, oppure delle ulteriori restrizioni.

8 Allegato 6.4: Obbligazioni convertibili globali

a) Competenze e basi

Competenza per l'approvazione:	• Consiglio di fondazione
Competenza per l'elaborazione:	• Direzione Investimenti patrimoniali
Ultimo adattamento / delibera:	• 10 dicembre 2012
Ultimo adattamento / in vigore dal:	• 1° gennaio 2013
Motivo dell'adattamento:	• Nuova strategia di investimento
Basi:	•

b) Universo d'investimento

- Valute di riferimento sostanzialmente in CHF, in singoli casi in EUR, USD. Le valute estere devono essere coperte conformemente all'allegato 3.
- È possibile investire in investimenti diretti e indiretti (collettivi). Si possono definire processi d'investimento sia attivi sia indicizzati.

c) Qualità dei debitori (rating)

- In linea di massima occorre prestare attenzione a una buona qualità e negoziabilità.

d) Limiti di investimento

- I limiti massimi e minimi si riferiscono sempre al valore di corso in CHF.
- Occorre sempre rispettare le indicazioni della LPP, della OPP2 e le istruzioni della Commissione di alta vigilanza o dell'Ufficio federale delle assicurazioni sociali.
- Tutti i limiti di investimento devono essere rispettati in ogni momento, computando tutti gli impegni equivalenti alle attività sottostanti.

e) Ulteriori restrizioni

- Nell'ambito dei singoli contratti di mandato, è possibile stabilire delle eccezioni per soluzioni transitorie in seguito a riorganizzazione del portafoglio, oppure delle ulteriori restrizioni.

8 Allegato 6.5: Azioni Svizzera

a) Competenze e basi

Competenza per l'approvazione:	<ul style="list-style-type: none">• Consiglio di fondazione
Competenza per l'elaborazione:	<ul style="list-style-type: none">• Direzione Investimenti patrimoniali
Ultimo adattamento / delibera:	<ul style="list-style-type: none">• 28 gennaio 2019
Ultimo adattamento / in vigore dal:	<ul style="list-style-type: none">• 1° gennaio 2019
Motivo dell'adattamento:	Integrazione di titoli off-benchmark all'interno di investimenti collettivi
Basi:	<ul style="list-style-type: none">•

b) Universo d'investimento

- Tutte le azioni contenute nello Swiss Performance Index. All'interno degli investimenti collettivi nell'universo Azioni Svizzera possono essere contenuti titoli off-benchmark nell'ordine dell'1% massimo del volume delle categorie Azioni Svizzera.
- Fondamentalmente è possibile investire in investimenti individuali e investimenti collettivi.
- È possibile impiegare prodotti strutturati.

c) Strumenti derivati

- L'impiego di strumenti derivati (financial future, opzioni call, opzioni put ecc.) è consentito a condizione che siano presenti la liquidità o gli investimenti di base corrispondenti.
- Sono severamente vietati un effetto leva (quando l'impegno è superiore alla liquidità disponibile) e le vendite allo scoperto. Per il resto si applicano le disposizioni della OPP2 art. 56a.

d) Limiti di investimento

- I limiti massimi e minimi si riferiscono sempre al valore di corso in CHF.
- Occorre sempre rispettare le indicazioni della LPP, della OPP2 e le istruzioni della Commissione di alta vigilanza o dell'Ufficio federale delle assicurazioni sociali.
- Tutti i limiti di investimento devono essere rispettati in ogni momento, computando tutti gli impegni equivalenti alle attività sottostanti.

e) Ulteriori restrizioni

- Nell'ambito dei singoli contratti di mandato, è possibile stabilire delle ulteriori restrizioni.

8 Allegato 6.6: Azioni paesi esteri sviluppati

a) Competenze e basi

Competenza per l'approvazione:	• Consiglio di fondazione
Competenza per l'elaborazione:	• Direzione Investimenti patrimoniali
Ultimo adattamento / delibera:	• 10 dicembre 2012
Ultimo adattamento / in vigore dal:	• 1° gennaio 2013
Motivo dell'adattamento:	• Adattamento dell'universo d'investimento
Basi:	•

b) Universo d'investimento

- Azioni di tutto il mondo tranne Svizzera e tranne mercati emergenti. All'interno degli investimenti collettivi si possono tenere titoli dall'universo Azioni Svizzera e Mercati emergenti, tuttavia con un volume massimo del 5% del volume delle categorie.
- Fondamentalmente si investe in fondi e in investimenti collettivi. Si può anche investire in investimenti individuali dell'universo d'investimento menzionato al punto 1.
- In linea di massima occorre perseguire un'ampia diversificazione nei mercati (regioni: Europa tranne CH, America settentrionale, Pacifico).
- È possibile impiegare prodotti strutturati.

c) Strumenti derivati

- L'impiego di strumenti derivati (financial future, opzioni call, opzioni put ecc.) è consentito a condizione che siano presenti la liquidità o gli investimenti di base corrispondenti.
- Sono severamente vietati un effetto leva (quando l'impegno è superiore alla liquidità disponibile) e le vendite allo scoperto. Per il resto si applicano le disposizioni della OPP2 art. 56a.

d) Limiti di investimento

- I limiti massimi e minimi si riferiscono sempre al valore di corso in CHF.
- Occorre sempre rispettare le indicazioni della LPP, della OPP2 e le istruzioni della Commissione di alta vigilanza o dell'Ufficio federale delle assicurazioni sociali.
- Tutti i limiti di investimento devono essere rispettati in ogni momento, computando tutti gli impegni equivalenti alle attività sottostanti.

e) Ulteriori restrizioni

- Nell'ambito dei singoli contratti di mandato, è possibile stabilire delle ulteriori restrizioni.

8 Allegato 6.7: Azioni mercati emergenti

a) Competenze e basi

Competenza per l'approvazione:	• Consiglio di fondazione
Competenza per l'elaborazione:	• Direzione Investimenti patrimoniali
Ultimo adattamento / delibera:	•
Ultimo adattamento / in vigore dal:	•
Motivo dell'adattamento:	• Nuova categoria di investimento
Basi:	•

b) Universo d'investimento

- Azioni dei mercati emergenti.
- Fondamentalmente si investe in fondi e in investimenti collettivi. In singoli casi si possono effettuare anche investimenti individuali nell'MSCI Emerging Market Index.
- In linea di massima occorre perseguire un'ampia diversificazione nei mercati.
- È possibile impiegare prodotti strutturati.

c) Strumenti derivati

- L'impiego di strumenti derivati (financial future, opzioni call, opzioni put ecc.) è consentito a condizione che siano presenti la liquidità o gli investimenti di base corrispondenti.
- Sono severamente vietati un effetto leva (quando l'impegno è superiore alla liquidità disponibile) e le vendite allo scoperto. Per il resto si applicano le disposizioni della OPP2 art. 56a.

d) Limiti di investimento

- I limiti massimi e minimi si riferiscono sempre al valore di corso in CHF.
- Occorre sempre rispettare le indicazioni della LPP, della OPP2 e le istruzioni della Commissione di alta vigilanza o dell'Ufficio federale delle assicurazioni sociali.
- Tutti i limiti di investimento devono essere rispettati in ogni momento, computando tutti gli impegni equivalenti alle attività sottostanti.

e) Ulteriori restrizioni

- Nell'ambito dei singoli contratti di mandato, è possibile stabilire delle ulteriori restrizioni.

8 Allegato 6.8: Investimenti alternativi

a) Competenze e basi

Competenza per l'approvazione:	<ul style="list-style-type: none">• Consiglio di fondazione
Competenza per l'elaborazione:	<ul style="list-style-type: none">• Direzione Investimenti patrimoniali
Ultimo adattamento / delibera:	<ul style="list-style-type: none">• 28 gennaio 2019
Ultimo adattamento / in vigore dal:	<ul style="list-style-type: none">• 1° gennaio 2019
Motivo dell'adattamento:	<ul style="list-style-type: none">• Precisazione Universo d'investimento, dal punto 1 al punto 3
Basi:	<ul style="list-style-type: none">•

b) Universo d'investimento

- In linea di massima è possibile effettuare investimenti in materie prime, private equity, infrastrutture e in contenitori d'investimento sostenibili. Le valute estere devono essere coperte conformemente all'allegato 3.
- Strategie trasparenti e comprensibili per il raggiungimento di un rendimento assoluto, che vengono attribuite agli investimenti alternativi secondo la OPP2 (per esempio: ILS, Senior Secured Loans, Private Debt, Microfinance). Le valute estere devono essere coperte conformemente all'allegato 3.
- Materie prime: investimenti collettivi, fondi, ETF, prodotti strutturati. Gli investimenti in materie prime che negoziano con derivati nei settori energia fossile e prodotti alimentari, e che hanno come obiettivo la mera speculazione sui prezzi, non sono consentiti.
- Infrastrutture: investimenti collettivi, fondi, ETF, prodotti strutturati.
- Investimenti sostenibili: investimenti collettivi, fondi, ETF, prodotti strutturati.
- Private equity: se non si investe in investimenti collettivi, ogni investimento necessita di una delibera del consiglio di fondazione. Questi investimenti in private equity sono limitati a partecipazioni strategiche di Previs in aziende con le quali esistono o devono essere instaurate relazioni d'affari.
- In linea di massima occorre perseguire un'ampia diversificazione nei mercati negli stili d'investimento.

c) Limiti di investimento

- I limiti massimi e minimi si riferiscono sempre al valore di corso in CHF.
- Occorre sempre rispettare le indicazioni della LPP, della OPP2 e le istruzioni della Commissione di alta vigilanza o dell'Ufficio federale delle assicurazioni sociali.
- Tutti i limiti di investimento devono essere rispettati in ogni momento, computando tutti gli impegni equivalenti alle attività sottostanti.

d) Ulteriori restrizioni

- Nell'ambito dei singoli contratti di mandato, è possibile stabilire delle ulteriori restrizioni.

8 Allegato 6.9: Immobili Svizzera

a) Competenze e basi

Competenza per l'approvazione:	• Consiglio di fondazione
Competenza per l'elaborazione:	• Direzione Investimenti patrimoniali
Ultimo adattamento / delibera:	• 2 dicembre 2013
Ultimo adattamento / in vigore dal:	• 1° gennaio 2014
Motivo dell'adattamento:	• Accorpamento degli investimenti immobiliari diretti e indiretti in Svizzera
Basi:	•

b) Principi direttivi

- Si investe attivamente in investimenti immobiliari diretti in Svizzera; al centro vi sono gli immobili residenziali (immobili da investimento).
- Il portafoglio immobiliare assicura una remunerazione ottimizzata per il rischio del portafoglio investimenti allocato e garantisce una performance stabile.
- Il portafoglio è composto da immobili sostenibili e di qualità elevata.
- Si ricercano costantemente possibilità d'investimento sul mercato. Si partecipa attivamente in qualità di investitori al mercato per lo sviluppo di progetti.
- Per la gestione del portafoglio immobiliare si utilizzano sistemi gestionali e strumenti di lavoro che supportano la performance costante e continua del portafoglio.
- È inoltre possibile investire in investimenti collettivi svizzeri (fondi e fondazioni per l'investimento, certificati) come anche in titoli individuali di società immobiliari che investono in Svizzera. In tal modo si possono adeguare in tempo utile le sovrapponderazioni e le sottoponderazioni tattiche della categoria «immobili Svizzera». Inoltre, gli investimenti collettivi servono a ottenere un effetto di diversificazione, affiancandosi al portafoglio immobiliare incentrato sugli immobili residenziali.

c) Termini e definizioni

- Sono fondi ai sensi dell'art. 655 CC «i beni immobili, i diritti per sé stanti e permanenti, le miniere e le quote di comproprietà d'un fondo». Possono essere edificati o non edificati.
- Gli immobili sono superfici con confini sufficientemente definiti.
- Immobili esistenti: immobili e fondi in esercizio normale.
- Comunioni di comproprietari: partecipazione in % e/o in quote di valore.
- Progetto di costruzione: immobili e fondi nella fase di pianificazione e/o realizzazione (sviluppo di progetti, nuova costruzione, ammodernamento).

d) Universo d'investimento

- Portafoglio
Si investe in investimenti immobiliari diretti esclusivamente all'interno della Svizzera. Il portafoglio immobiliare è posizionato in maniera tale che minimo il 70% delle entrate nette dalle pigioni sia generato dall'utilizzo a scopi abitativi.
Il portafoglio immobiliare di Previs è composto da immobili esistenti; quote di comproprietà, infrastruttura e progetti di costruzione.
- Sostenibilità
Previs crea e mantiene gli investimenti immobiliari diretti secondo i principi di sostenibilità.
La sostenibilità degli immobili detenuti nel portafoglio viene valutata secondo i criteri di economia ed ESG/ESI.

Qualora nel singolo caso concreto si presentino conflitti di obiettivi, si dovrà cercare una soluzione ottimizzata, attribuendo un maggior peso alla sostenibilità economica nell'ottica di garantire la previdenza professionale.

Nei progetti di costruzione e risanamento si perseguono e si realizzano continuamente potenziali di densificazione nell'ottica di un'attenta gestione delle scarse superfici disponibili.

e) Principi e limiti di investimento

- I limiti massimi e minimi si riferiscono sempre al valore di mercato di un singolo investimento immobiliare (investimenti immobiliari diretti) o al valore di corso in CHF (investimenti immobiliari indiretti).
- Occorre sempre rispettare le indicazioni della LPP, della OPP2 e le istruzioni della Commissione di alta vigilanza e/o dell'Ufficio federale delle assicurazioni sociali. Si applicano inoltre le disposizioni in materia di estensione delle possibilità di investimento ai sensi dell'art. 50 OPP2 (allegato 2).
- L'impiego di capitale di terzi (leverage) è possibile e avviene a livello di patrimonio complessivo.
- Per l'acquisto di lotti e immobili si applicano i seguenti principi:
 - Gli immobili diretti sono acquistati principalmente in proprietà individuale.
 - È consentito l'acquisto in diritto di superficie.
 - È possibile acquistare con l'obiettivo di cedere singole parti dell'edificio in un secondo momento.
 - Sono consentite le partecipazioni in comunioni di comproprietari. Ove possibile, si dovrà sempre perseguire una partecipazione maggioritaria o una partecipazione con influenza determinante.
 - Gli share deal (acquisto di società immobiliari) si effettuano soltanto sulla base di una specifica due diligence, prestando particolare attenzione agli aspetti fiscali.
 - Sono consentiti gli asset swap (acquisto o vendita).
- Per l'acquisto di lotti e immobili in relazione con la pianificazione e realizzazione di progetti di costruzione (sviluppo di progetti) si applicano inoltre i seguenti principi:
 - È possibile acquistare o garantire lotti e immobili ai fini dello sviluppo di progetti senza la presenza di norme edilizie legalmente valide (zone con obbligo di pianificazione, piani regolatori speciali come ordinamenti in materia di edificazione, piani di quartiere, permessi di costruzione). Occorre impiegare garanzie adeguate.
 - Qualora si debba eseguire una pianificazione preliminare in vista di un possibile acquisto o della garanzia dell'acquisto, l'investimento preliminare necessario a tal fine dovrà ammontare al massimo a CHF 250'000 all'anno. Previs può eseguire procedure di pianificazione qualificate secondo le norme SIA, quali concorsi di architettura, e partecipare a concorsi per investitori. Sono consentite le aggiudicazioni dirette.
 - Lo sviluppo di progetti può anche essere pianificato e realizzato in collaborazione con coinvestitori nell'ambito di società semplici (per es. consorzi di costruzione).
- Sono possibili investimenti nelle seguenti tipologie di destinazione:
 - Immobili residenziali, inclusi utilizzi residenziali secondari quali parcheggi, locali disponibili ecc.
 - Strutture residenziali per gruppi target speciali come studenti, business apartment o anziani (case di cura e di riposo). Tali immobili devono essere gestiti da una società gerente separata.
 - Strutture residenziali con offerte di servizi supplementari (residenze assistite).
 - Immobili a uso commerciale: superfici adibite a uffici o retail, locali per la formazione, studi professionali, magazzini.
 - Immobili a uso artigianale: superfici per la produzione, fabbricazione e riparazione di beni, inclusi magazzini.

- Settore alberghiero e della ristorazione: esercizi di ristorazione inclusi ristoranti per il personale, mense ecc.
- Non sono consentite altre tipologie di destinazione, come per es. destinazioni logistiche o industriali.
- Sono possibili strutture con un unico locatario.
- Tutti i limiti di investimento devono essere rispettati in ogni momento, computando tutti gli impegni equivalenti alle attività sottostanti.

f) Regolamentazione delle competenze

- Il comitato d'investimento operativo decide in merito agli acquisti e alle vendite di immobili esistenti fino a un importo di CHF 50,0 mio. A causa della visibilità delle transazioni immobiliari, il consiglio di fondazione viene informato adeguatamente, in via preliminare, dal comitato d'investimento operativo.
- Il comitato d'investimento operativo decide in merito all'acquisto di lotti e immobili con sviluppo di progetti fino a CHF 50,0 mio. A causa della visibilità delle transazioni immobiliari, il consiglio di fondazione viene informato adeguatamente, in via preliminare, dal comitato d'investimento operativo.
- La direzione Investimenti patrimoniali decide in merito all'esecuzione dello sviluppo di progetti e alla partecipazione a concorsi di architettura e per investitori nel rispetto del budget annuale.
- Il comitato d'investimento operativo decide in merito all'assunzione di capitale di terzi nel rispetto delle indicazioni strategiche.

g) Ulteriori restrizioni

- Nell'ambito dei singoli contratti di mandato, è possibile stabilire delle ulteriori restrizioni.

8 Allegato 6.10: Immobili indiretti estero

a) Competenze e basi

Competenza per l'approvazione:	• Consiglio di fondazione
Competenza per l'elaborazione:	• Direzione Investimenti patrimoniali
Ultimo adattamento / delibera:	• 10 dicembre 2012
Ultimo adattamento / in vigore dal:	• 1° gennaio 2013
Motivo dell'adattamento:	• Nuova strategia di investimento
Basi:	•

b) Universo d'investimento

- È possibile investire in investimenti collettivi svizzeri ed esteri (fondi e fondazioni per l'investimento, certificati) come anche in titoli individuali di società immobiliari che investono all'estero. Le valute estere devono essere coperte conformemente all'allegato 3.

c) Limiti di investimento

- I limiti massimi e minimi si riferiscono sempre al valore di corso in CHF.
- Occorre sempre rispettare le indicazioni della LPP, della OPP2 e le istruzioni della Commissione di alta vigilanza o dell'Ufficio federale delle assicurazioni sociali. Si applicano inoltre le disposizioni in materia di estensione delle possibilità di investimento ai sensi dell'art. 50 OPP2 (allegato 2).
- Tutti i limiti di investimento devono essere rispettati in ogni momento, computando tutti gli impegni equivalenti alle attività sottostanti.

d) Ulteriori restrizioni

- Nell'ambito dei singoli contratti di mandato, è possibile stabilire delle ulteriori restrizioni.

8 Allegato 6.11: Investimenti presso datori di lavoro

a) Competenze e basi

Competenza per l'approvazione:	<ul style="list-style-type: none">• Consiglio di fondazione
Competenza per l'elaborazione:	<ul style="list-style-type: none">• Direzione
Ultimo adattamento / delibera:	<ul style="list-style-type: none">• 2 dicembre 2013
Ultimo adattamento / in vigore dal:	<ul style="list-style-type: none">• 1° gennaio 2014
Motivo dell'adattamento:	<ul style="list-style-type: none">• Estensione degli investimenti
Basi:	<ul style="list-style-type: none">•

Gli investimenti presso datori di lavoro possono essere effettuati al fine di tutelare gli interessi strategici e di politica aziendale di Previs oppure per diversificare la liquidità. Possono essere utilizzati per

- coprire temporaneamente le lacune presenti nel capitale di copertura che deve essere apportato da parte di singoli datori di lavoro, oppure
- finanziare progetti di sviluppo di singoli datori di lavoro nell'ambito di investimenti immobiliari.

Per ogni singolo investimento occorre effettuare una due diligence adeguata in relazione al rischio prima della sua approvazione. Ogni investimento pari o superiore a CHF 5 mio deve essere approvato separatamente dal consiglio di fondazione. Tutti i prestiti devono essere valutati separatamente in relazione all'andamento dei rischi, a cadenza annuale, nell'ambito del reporting sugli investimenti patrimoniali.

Gli investimenti sono consentiti esclusivamente sotto forma di prestiti di durata limitata e corredati di ulteriori garanzie a partire da CHF 1 mio. I prestiti che servono per coprire lacune temporanee nel capitale di copertura devono essere obbligatoriamente ammortizzati in maniera adeguata nel corso della durata.

Quali altre garanzie valgono:

a) la garanzia della Confederazione, di un Cantone, di un Comune o di una banca soggetta alla Legge sulle banche dell'8 novembre 1934; la garanzia deve essere intestata a Previs ed essere irrevocabile e non trasferibile.

b) i pegni immobiliari fino a due terzi del valore commerciale; i pegni immobiliari su lotti del datore di lavoro che servono per più del 50% del loro valore come immobili a uso industriale, artigianale o commerciale non valgono come garanzia.

8 Allegato 7: Reporting

a) Competenze e basi

- | | |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Competenza per l'approvazione: | • Consiglio di fondazione |
| Competenza per l'elaborazione: | • Direzione Investimenti patrimoniali |
| Ultimo adattamento / delibera: | • 10 dicembre 2012 |
| Ultimo adattamento / in vigore dal: | • 1° gennaio 2013 |
| Motivo dell'adattamento: | • Nuova organizzazione |
| Basi: | • |

b) Rappresentazione schematica sull'asse temporale

Reporting da	Direzione fondi						Global Custodian						Gestore patrimoniale						Direzione Investimenti finanziari						Direzione Investimenti immobiliari						Direttore						Consiglio di fondazione									
	G	S	M	T	Sem	A	S	M	T	sem	A	S	M	T	sem	A	S	M	T	sem	A	S	M	T	sem	A	S	M	T	sem	A	S	M	T	sem	A	S	M	T	sem	A					
Reporting a																																														
Direzione fondi																																														
Global Custodian																																														
Gestore patrimoniale																																														
Direzione Investimenti finanziari	X		X		X																																									
Direzione Investimenti immobiliari																																														
Direttore			X						X								X	X									X																			
Direzione																	X	X																												
Controller esterno			X						X																							X														
Comitato d'investimento																	X																				X									
Comitato compliance																																														
Consiglio di fondazione																																														
Destinatari																																														X

G= giornaliero; S = settimanale; M = mensile; T= trimestrale; Sem = semestrale; A = annuale
 *) Reporting speciale sulla lealtà nella gestione patrimoniale inclusa OPP2

c) Global Custodian

- Il reporting del Global Custodian avviene al più tardi il 9° giorno di lavoro dopo la fine del mese ai livelli di consolidamento indicati da Previs.
- La configurazione dettagliata (segnatamente i contenuti del reporting) avviene nell'ambito del contratto con il Global Custodian.

Previs Previdenza | Brückfeldstrasse 16 | Casella postale |
CH-3001 Bern | T 031 963 03 00 | F 031 963 03 33
E-Mail info@previs.ch | www.previs.ch



● **ethos** member