

**nuveen**

A TIAA Company

# RealAccess

Approfondimenti sugli investimenti alternativi

PUBBLICAZIONE N. 08 | CONTENUTI

01

Perché detenere private asset?

04

Il boom degli immobili industriali è finito?

08

Private Capital: alla ricerca della qualità

10

Il self-storage: non è come gli altri settori

12

Terreni agricoli: investire per nutrire una popolazione in crescita

16

CityWatch: Sidney

Private capital

## Alla ricerca della qualità



# Gli investimenti alternativi hanno un grande impatto

L'allocazione sui mercati privati offre tre importanti vantaggi.

***“Perché detenere private asset?”***

01

## La forza degli immobili industriali

I *driver* della domanda di immobili industriali stanno cambiando.

***“Il boom degli immobili industriali è finito?”***

04

## Alla ricerca di stabilità in mezzo alla volatilità

I fattori decisionali che guidano le transazioni.

***“Capitale privato: Alla ricerca della qualità”***

08

## Prosperare nel cambiamento

Lo *storage* si trova in una posizione unica per ottenere buoni risultati durante i vari cicli di mercato.

***“Self-storage: Non è come gli altri settori”***

10

## Riflettori puntati sui terreni agricoli

Gli investimenti in terreni agricoli gestiti in modo sostenibile possono offrire interessanti rendimenti finanziari.

***“Terreni agricoli: investire per nutrire una popolazione in crescita”***

12

## Il gioiello costiero dell'Asia Pacifica

Sydney è il volto simbolo dell'Australia nel mondo e il suo centro commerciale e finanziario.

***“CityWatch: Sidney”***

16





# Perché detenere asset privati?

---

In un contesto di mercato incerto, gli investitori fanno fatica ad aumentare i rendimenti e ridurre i rischi. Gli asset privati – quelli cioè non negoziati sui mercati pubblici, tra cui debito privato, private equity, immobiliare e asset reali – possono contribuire a raggiungere questi obiettivi. Gli investitori dovrebbero considerare tre importanti vantaggi quando valutano l’allocazione ai mercati privati.

## Stabilità

*I prezzi del mercato privato aiutano a evitare le interferenze dei mercati quotati*

Gli asset privati legati all'inflazione come gli immobili e i terreni agricoli, sono stati uno dei pochi rifugi durante le turbolenze sul mercato degli ultimi anni, e la maggior parte degli asset privati non è stato soggetto alle reazioni impulsive dei mercati pubblici.

Perché questa differenza? I mercati pubblici tendono ad essere più irrazionali e sono soggetti a momenti di panico. I mercati privati si affidano all'esperienza degli analisti per riflettere le condizioni economiche nelle loro valutazioni.

## Potenziale al meglio di rendimento e flusso cedolare

*Le caratteristiche offrono opportunità*

L'illiquidità dei mercati privati è stata considerata un limite, ma questa stessa illiquidità crea anche opportunità. L'orizzonte temporale dell'investimento è generalmente più lungo per i mercati privati, il che consente attività di fusione e acquisizione e ristrutturazioni di più lungo termine. La proprietà di maggioranza o totale nelle società private aiuta ad allineare meglio gli interessi, acquisizioni. Inoltre, le transazioni private offrono in genere all'acquirente una trasparenza di gran lunga superiore a quella disponibile agli investitori del mercato pubblico.

Un altro fattore importante è il più ampio ventaglio di opportunità.

Il numero di società private è più di 10 volte superiore a quello delle società pubbliche<sup>1</sup> e i REIT pubblici rappresentano solo il 9,4% dei circa 20.000 miliardi di dollari del mercato immobiliare commerciale statunitense<sup>2</sup>. L'illiquidità è stata storicamente una barriera all'ingresso e anche i grandi investitori in mercati privati investivano solo una parte del proprio patrimonio.

Gli investitori devono quindi affrontare una concorrenza decisamente inferiore e possono negoziare valutazioni azionarie più basse e rendimenti obbligazionari più elevati.

<sup>1</sup> Fonte dei dati: quotate: World Federation of Exchanges (WFE); non quotate: Ufficio del censimento degli Stati Uniti.

<sup>2</sup> Stima delle dimensioni del mercato immobiliare commerciale negli Stati Uniti, NAREIT, 30 giugno 2022. Dati più recenti disponibili.

## Resilienza

*I flussi di cassa possono aumentare insieme all'inflazione*

Gli asset che hanno offerto rendimenti duraturi sia durante le recessioni che durante le fasi di inflazione inattesa possono essere interessanti diversificatori di portafoglio. Ad esempio, gli immobili e i terreni agricoli offrono flussi di cassa che aumentano con l'inflazione. Allo stesso tempo, le abitazioni e i generi alimentari sono business difensivi che soddisfano bisogni primari in periodi di contrazione economica. Al contrario, i titoli di Stato a lunga scadenza e le materie prime tendono a offrire rendimenti solo in periodi di recessione o inflazione interessanti.

### LA VOSTRA ALLOCAZIONE È ALL'ALTEZZA?

I piani di portafoglio variano in base ai profili degli investitori e alle condizioni di mercato, ma tutti iniziano con un'allocazione strategica. Riteniamo che i portafogli traggano vantaggio dall'allocazione in un'ampia gamma di asset class, compresi gli asset del mercato privato.

### Allocazione strategica del portafoglio

Asset class	Allocazione strategica	
U.S. large cap	24%	50% Azionario totale
U.S. small cap	5%	
Mercati sviluppati ex-US	10%	
Mercati Emergenti	5%	
Infrastrutture globali	3%	
REIT pubblici	3%	
<b>azionario totale</b>	<b>50%</b>	
Mercato obbligazionario statunitense	9%	30% Totale
Obbligazioni societarie ad alto rendimento	3%	
Preferred securities	3%	
Prestiti senior	3%	
Obbligazioni municipali	9%	
Obbligazioni municipali ad alto rendimento	3%	
<b>Totale</b>	<b>30%</b>	
Real estate	5%	20% Totale mercati privati
Private debt	8%	
Private equity	7%	
<b>Totale mercati privati</b>	<b>20%</b>	

## GLI ASSET REALI PRIVATI HANNO FORNITO UN CUSCINETTO CONTRO INFLAZIONE E RECESSIONE

Rendimenti totali (%) ● Mercati privati ● Mercati pubblici



Fonte dei dati: Bloomberg, L.P., Cambridge, Cliffwater, 31 dicembre 2004 - 31 dicembre 2022. I dati di performance indicati rappresentano i risultati passati e non predicano o garantiscono i risultati futuri. **Indici rappresentativi:** materie prime: Bloomberg Commodity Total Return Index; corporate high yield: Bloomberg U.S. Corporate High Yield Total Return Index; terreni agricoli: NCREIF Farmland Index; oro: Bloomberg Gold Subindex Total Return; azioni large cap: Indice Russell 1000; REIT quotati: FTSE NAREIT All Equity REITS Total Return Index; municipal high yield: Bloomberg Municipal Bond High Yield Total Return Index Unhedged; prestiti senior: Credit Suisse Leveraged Loan Total Return Index; credito privato: Cliffwater Direct Lending Index; private equity: Cambridge Private Equity Index; private real estate: NCREIF Fund Open End Diversified Core (ODCE) Index; mercato obbligazionario statunitense: Bloomberg U.S. Aggregate Total Return Index; TIPS statunitensi a 1-10 anni: Bloomberg U.S. Treasury Inflation Notes a 1-10 anni. Total Return Index; Treasury statunitensi a 30 anni: Bloomberg U.S. Treasury Bellwethers 30-year Total Return Index. Per inflazione elevata si intendono i trimestri di calendario nel quartile superiore dell'inflazione definita dall'indice dei prezzi al consumo. Per recessione degli Stati Uniti si intendono i trimestri di calendario in cui la variazione del PIL reale è stata negativa.

Real estate

# Il boom degli immobili industriali è finito?

---

Negli ultimi due anni, il settore degli immobili industriali ha registrato una domanda senza precedenti, ma questo ritmo sta iniziando a rallentare. L'e-commerce e la modernizzazione della catena di approvvigionamento stanno offrendo sostegno di fronte all'aumento dell'offerta. Il settore continuerà la sua corsa?

## LE DINAMICHE EVOLUTIVE GUIDANO LE PRESTAZIONI FUTURE

### Solido:

I trend favorevoli dell'e-commerce e della diversificazione della catena di approvvigionamento dovrebbero continuare ad alimentare una domanda forte, d'altra parte, la minor costruzione di nuovi immobili potrebbe comportare una limitazione dell'offerta di nuovi spazi logistico-industriali.

### Più lento:

La combinazione di una economia più debole e di un'accelerazione dell'offerta a breve termine dovrebbe tradursi in un lieve indebolimento del settore.

### Selettivo:

Le differenze di età, dimensioni e ubicazione possono influire sulla performance. I mercati costieri e le aree di nuova costruzione hanno in genere elevate barriere rispetto alla nuova offerta e dovrebbero continuare a registrare spazi sfiti relativamente bassi<sup>3</sup>.

### Dimensioni:

L'attività di costruzione si è concentrata sugli edifici più grandi, mentre gli spazi industriali leggeri più recenti dovrebbero continuare a registrare spazi sfiti inferiori e una domanda solida.

<sup>3</sup> Green Street, 2023.





## La domanda rallenta, ma rimane forte

La domanda netta di nuovi immobili ha superato i 150 milioni di mq nel 2021, seguiti da oltre 120 milioni di mq nel 2022.<sup>4</sup> Questa tendenza ha spinto i tassi di spazi sfitti al di sotto del 4% per la prima volta e ha stimolato una crescita degli affitti a due cifre. Le transazioni nel settore dell'industria sui mercati dei capitali hanno registrato un'impennata e quasi un miliardo di metri quadri di nuovi spazi industriali sono stati costruiti in tutti i mercati statunitensi. La domanda di nuovi spazi industriali rimane sana rispetto agli standard storici, ma il ritmo è diminuito negli ultimi trimestri a causa del rallentamento della crescita economica statunitense.<sup>4</sup> Questa tendenza potrebbe continuare fino al persistere dei timori per una recessione nel 2024.<sup>5</sup>

## L'e-commerce offre una spinta

L'e-commerce e la modernizzazione della catena di approvvigionamento sosterranno probabilmente una nuova domanda netta positiva. L'imballaggio e la spedizione di singoli ordini a domicilio richiedono più spazio di magazzino rispetto alla spedizione di pallet, il che si traduce in uno spazio industriale 2-3 volte superiore per ogni dollaro speso al servizio dell'e-commerce rispetto alla vendita al dettaglio fisica.<sup>6</sup>

Questo crescente tasso di penetrazione dell'e-commerce potrebbe contribuire a compensare una diminuzione della domanda dei consumatori in un'economia in rallentamento, ma il ritmo di crescita della domanda sarà probabilmente ancora più lento rispetto al 2021 e al 2022.

## L'offerta è in aumento, ma i nuovi cantieri sono in calo

Nel 2023 è stato completato un gran numero di progetti edilizi in presenza di una domanda in calo, con conseguente moderato aumento dei livelli di spazi sfitti rispetto ai minimi storici. Ciononostante, il tasso di sfritto nazionale del 4,3% nel primo trimestre rimane al di sotto della media di lungo periodo del settore e inferiore ai livelli pre-pandemici.<sup>6</sup>

L'avvio di nuovi cantieri ha subito una drastica riduzione, attestandosi nel primo trimestre 2023 ad appena la metà del picco raggiunto nel terzo trimestre 2022. L'aumento dei tassi di interesse e l'inasprimento degli standard di concessione di credito hanno aumentato i costi di sviluppo degli immobili commerciali. I progetti industriali richiedono in genere cinque trimestri per essere completati, il che suggerisce che il ritmo delle nuove consegne dovrebbe continuare a rallentare sensibilmente nel 2024 e nel 2025.

<sup>4</sup> Costar, 2023.

<sup>5</sup> Moody's Analytics, 2023.

<sup>6</sup> Prologis Global Insights, 2020.

## Emergono sfide regionali, nonché opportunità

I fondamentali dell'industria rimarranno probabilmente forti rispetto agli standard storici, anche se il settore si indebolirà rispetto ai recenti risultati record. Tra i primi 80 mercati industriali più grandi, solo San Francisco ha un tasso di sfritto superiore alla sua media storica.

Anche se tutti gli spazi speculativi in costruzione venissero portati a termine completamente sfritti, il tasso di sfritto complessivo salirebbe solo al 6,4%, ancora al di sotto della media storica del 7,2%. Si tratta di un segnale incoraggiante, poiché la crescita complessiva dei canoni di locazione sembra aver superato le serie storiche in ogni periodo in cui gli spazi sfritti sono scesi al di sotto della media storica.

Alcuni mercati e località saranno meno colpiti dall'offerta record in arrivo. I mercati costieri hanno tipicamente meno terreni disponibili per lo sviluppo e hanno una attività di costruzione molto inferiore, in particolare nei mercati del Mid-Atlantic e del Nord-Est come Baltimora e il New Jersey settentrionale. Anche i mercati che stanno vivendo un'ondata di nuova offerta hanno aree di nuova costruzione e sottomercati con meno offerta concorrente in fase di costruzione, il che significa che dovrebbero registrare un basso livello di spazi sfritti e affitti elevati nel breve e nel lungo periodo.

## Più grande non è sempre meglio

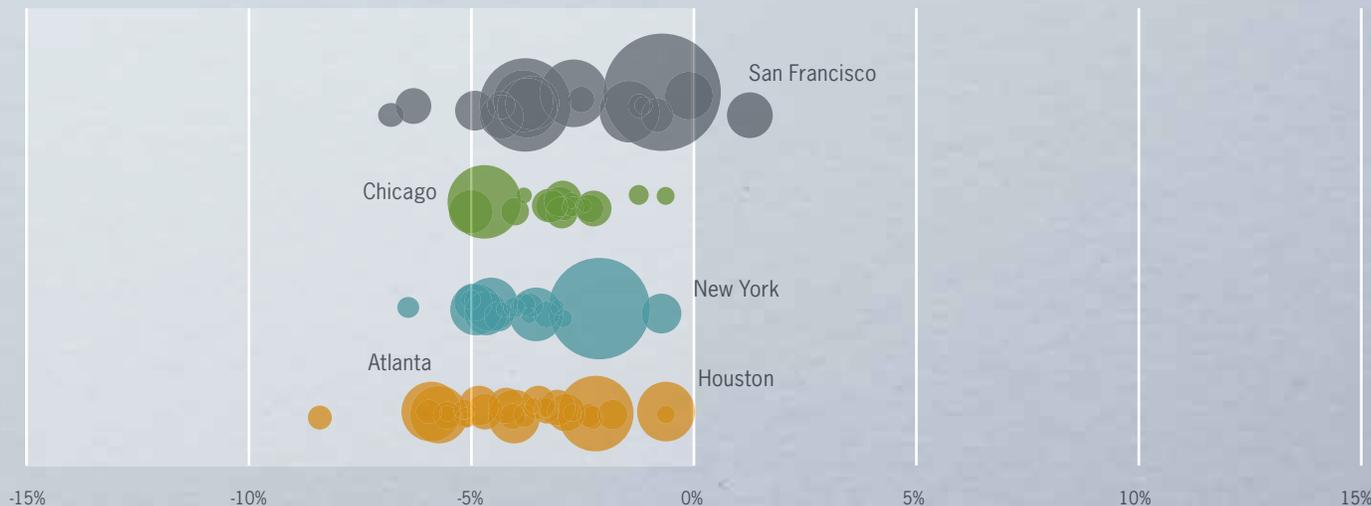
Con una domanda in calo alla fine del 2022, il tasso di completamento è superiore al tasso di assorbimento per gli edifici di dimensioni superiori a 150.000 mq.<sup>6</sup> Poiché anche la pipeline di offerta è più ampia in questo segmento di dimensioni, è probabile che gli spazi sfritti aumentino nonostante la maggiore domanda di spazi più grandi. Al contrario, il tasso di completamento per gli spazi inferiori a 75.000 mq ha subito un rallentamento negli ultimi tempi e continua a essere inferiore alla domanda.<sup>6</sup> La pipeline dell'offerta è molto più ridotta, in particolare negli edifici di superficie inferiore a 20.000 mq, dove meno dell'1% dell'attuale stock è in costruzione.<sup>6</sup>

### I TASSI DI SFITTO RIMANGONO STORICAMENTE BASSI

Attuali spazi sfritti rispetto alla media pre-pandemia (%)

● Ovest ● Midwest ● Nordest ● Sun Belt

Spazi sfritti inferiori rispetto alla media storica ◀ ..... Equilibrio ..... ▶ Spazi sfritti superiori rispetto alla media storica



Fonte dei dati: Costar, 31 marzo 2023. Gli spazi sfritti medi pre-pandemia sono calcolati dal 2000 al 2019, laddove i dati lo consentono. La dimensione della bolla rappresenta il valore relativo degli asset industriali del mercato.

Capitale privato

# La ricerca della qualità



---

Gli investitori si rivolgono sempre più spesso al capitale privato per trovare stabilità di fronte alla volatilità dei mercati pubblici, ai timori di recessione e alle turbolenze del settore bancario. Il capitale privato non solo offre un potenziale di reddito e di flusso cedolare interessante, ma aiuta anche a diversificare il portafoglio, con una volatilità *mark-to-market* generalmente inferiore rispetto ai mercati pubblici. Tuttavia, è fondamentale affidarsi a gestori esperti che rimangano vigili, selettivi e adottino un approccio bilanciato e diversificato.

## I motivi principali per cui facciamo i deal

### Le aziende del nostro portafoglio si stanno espandendo

In mercati volatili, le aziende più sane spesso cercano di crescere attraverso le fusioni e acquisizioni. I gestori di capitali privati con portafogli ampi e mandati flessibili possono essere ben posizionati per trarne vantaggio. Ad esempio, per Churchill Asset Management, specialista del credito privato di Nuveen US, fino al primo trimestre 2023, i finanziamenti *add-on* all'interno del portafoglio esistente hanno rappresentato il 60% del volume dei prestiti senior e il 20% del capitale impiegato dalla strategia di coinvestimento azionario. Le operazioni *add-on* hanno rappresentato oltre il 70% di tutte le operazioni di private equity del mercato delle imprese di medie dimensioni negli Stati Uniti nel 2022, e ci aspettiamo che queste condizioni favorevoli persistano.<sup>7</sup>

### DOVREBBERO PERSISTERE LE CONDIZIONI FAVOREVOLI ALLE ATTIVITÀ DI ADD-ON

Add-on nell'attività di private equity del middle market statunitense (%)



Fonte dei dati: Pitchbook 2022 Rapporto annuale sul mercato medio dei PE negli Stati Uniti.

### Capitalizziamo le relazioni con gli sponsor di alto livello

Nell'attuale contesto, le società di private equity con team di investimento forti, strategie di creazione di valore comprovate e reti differenziate di partner e manager sono in grado di ottenere risultati indipendentemente dalle condizioni economiche generali. Inoltre, la collaborazione con sponsor di alto livello può offrire agli investitori un'ampia prospettiva sul flusso delle operazioni, aumentando la selettività. La capacità di individuare e avere accesso alle società di private equity con cui collaborare si basa su anni di costruzione di relazioni, cementate da una presenza di dimensioni importanti e di lunga data sul mercato.

### Cerchiamo opportunità meno sensibili al ciclo

Cosa significa essere non ciclici nel mondo di oggi? Il team di private capital di Nuveen cerca di individuare aziende i cui prodotti e servizi 1) non sono discrezionali, 2) vengono acquistati su base ricorrente, e 3) rappresentano una piccola percentuale della struttura dei costi complessivi dei clienti. In base alla nostra esperienza, le aziende che dimostrano questi tre fattori hanno maggiori probabilità di ridurre il rischio nelle diverse condizioni di mercato.

## I motivi principali per cui rifiutiamo di fare i deal

### Le aziende non hanno un flusso di cassa sostenuto

Le aziende sono oggi soggette a maggiori uscite di cassa a causa dell'aumento dei tassi di interesse. La leva finanziaria a parità di condizioni è diminuita per le aziende che cercano di coprire adeguatamente i loro maggiori costi di finanziamento. La sostenibilità degli utili avrà un ruolo ancora più importante dei tassi d'interesse nell'influenzare la capacità di una società di finanziare il proprio debito. Infine, abbiamo messo sotto esame piani di investimenti aggressivi per verificare la rapidità con cui la spesa in investimenti si converte in ricavi, nonché la capacità di una società di interrompere gli investimenti in uno scenario negativo.

### L'allineamento a livello azionario è insufficiente

Un maggiore allineamento a livello azionario tra gli sponsor di private equity e i team di gestione fornisce tipicamente ai finanziatori e ai coinvestitori la certezza che il sostegno dello sponsor partner continuerà anche in presenza di difficoltà specifiche per l'azienda o di tipo macroeconomico. Abbiamo persino riscontrato che un maggiore apporto di capitale (da parte degli sponsor e del management) al momento dell'avvio dell'operazione è direttamente correlato al livello di sostegno fornito nei momenti di difficoltà. Inoltre, un investimento in equity fornisce una valutazione di mercato veritiera e un *loan-to-value* per un particolare asset, al posto del calcolo di *enterprise value* implicito.

### I fattori ESG non sono adeguatamente incorporati

L'afflusso di capitali in questa asset class ha permesso di osservare di applicare una lente ambientale, sociale e di governance (ESG) ai modelli di business ad alto rischio, nonché di identificare le imprese che possono apportare cambiamenti positivi alla società. Il nostro modello di due diligence ESG è uno strumento importante per aiutare a trovare le aziende in prima linea nello spettro ESG, sostenute da partner di private equity alla ricerca di innovazione per incoraggiare pratiche più sostenibili, che sono meglio posizionate per navigare in un panorama di mercato in evoluzione.

<sup>7</sup> Pitchbook 2022 Annual U.S. PE Middle Market Report.

# Il Self-storage non è come gli altri settori

Il settore dello *storage* è diverso dalla maggior parte degli altri settori immobiliari, in quanto prospera grazie ai cambiamenti piuttosto che alla crescita economica. I motori della sua domanda si basano sulla demografia e sulle transizioni della vita, posizionando in modo unico il *self-storage* come un settore capace di ottenere risultati migliori in più cicli immobiliari.

## Il settore offre una tipologia di immobili appetibile

Una immobile di *self-storage* affitta singole unità che occupano uno spazio di 30 mq per circa 130 dollari, in media.<sup>8</sup> Gli affitti variano significativamente a seconda delle dimensioni dell'unità, delle condizioni della struttura, dei controlli climatici e della posizione.

Il settore si avvantaggia dei suoi fattori di domanda per loro natura non ciclici, del basso livello di investimenti richiesti e del basso rischio di obsolescenza. La percentuale di famiglie statunitensi che utilizzano lo *storage* è cresciuta dal 9% nel 2005 all'11% nel 2022. Dopo la pandemia, il numero totale di famiglie in affitto è cresciuto di quasi un milione, raggiungendo i 14,5 milioni, e la durata dei periodi di locazione si è allungata del 10%.<sup>3</sup>

## Il *self-storage* ha una base di affittuari solida

La domanda è alimentata dai consumatori che sperimentano cambiamenti della loro vita, e gli affittuari di solito rinnovano i contratti di locazione almeno una volta. Le famiglie costituiscono il 79% degli affittuari, mentre il resto è costituito da utenti commerciali, come i rivenditori che hanno bisogno di spazio di magazzino supplementare o i lavoratori in trasferta che devono ricoverare le proprie attrezzature.<sup>9</sup>

All'inizio degli anni 2010 si pensava che i *millennial* sarebbero stati meno propensi a utilizzare il *self-storage* a causa del cambiamento delle preferenze verso il possesso di un minor numero di beni fisici. Tuttavia, i *millennial* rappresentano oggi il 34% della base di consumatori, persino più dei *baby boomer*.<sup>9</sup>

## Il profilo reddituale del settore è relativamente stabile

La locazione mese per mese consente ai gruppi di gestione più sofisticati di aumentare gli affitti più frequentemente, fornendo una copertura contro l'inflazione e creando una forte crescita degli affitti. I costi di manutenzione di un bene immobiliare sono un freno importante sui rendimenti, ma questi costi per il deposito sono tra i più bassi di qualsiasi altro settore immobiliare.

Le unità di *self-storage* hanno una domanda più inelastica rispetto ad altri settori immobiliari, in quanto rappresentano una necessità a basso costo in caso di particolari eventi della vita. Dato che il settore è caratterizzato da una domanda per sua natura non ciclica, il *self-storage* è considerato un tipo di immobile difensivo e, in ultima analisi, ha sovraperformato i settori tradizionali nel corso di diversi cicli immobiliari.

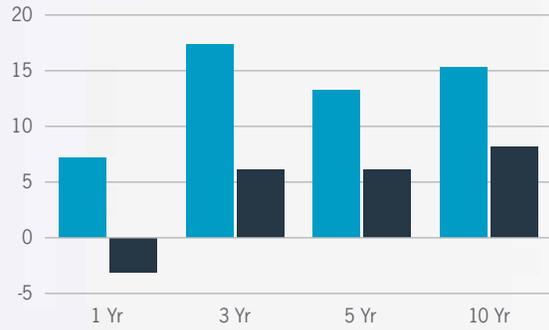
<sup>8</sup> Yardi Matrix, marzo 2023.

<sup>9</sup> Self-Storage Almanac, 2022.

## IL SELF-STORAGE HA SOVRAPERFORMATO IL SETTORE IMMOBILIARE NEL SUO COMPLESSO

Rendimenti totali annualizzati del self-storage (%)

● Self-storage ● Immobiliare commerciale core complessivo



Fonte dei dati: NCREIF, 31 marzo 2023. I dati di performance indicati rappresentano i risultati passati e non predicano o garantiscono i risultati futuri.



Terreni agricoli

# Investire per nutrire una popolazione in crescita

Investire in terreni agricoli sostenibili è un modo fondamentale per beneficiare della crescente domanda mondiale di risorse, sostenendo al contempo sistemi di produzione alimentare rispettosi dell'ambiente e socialmente responsabili. Riteniamo che considerare la natura, il clima e le persone nel nostro processo decisionale possa migliorare la performance degli investimenti, i risultati ambientali e i benefici sociali.



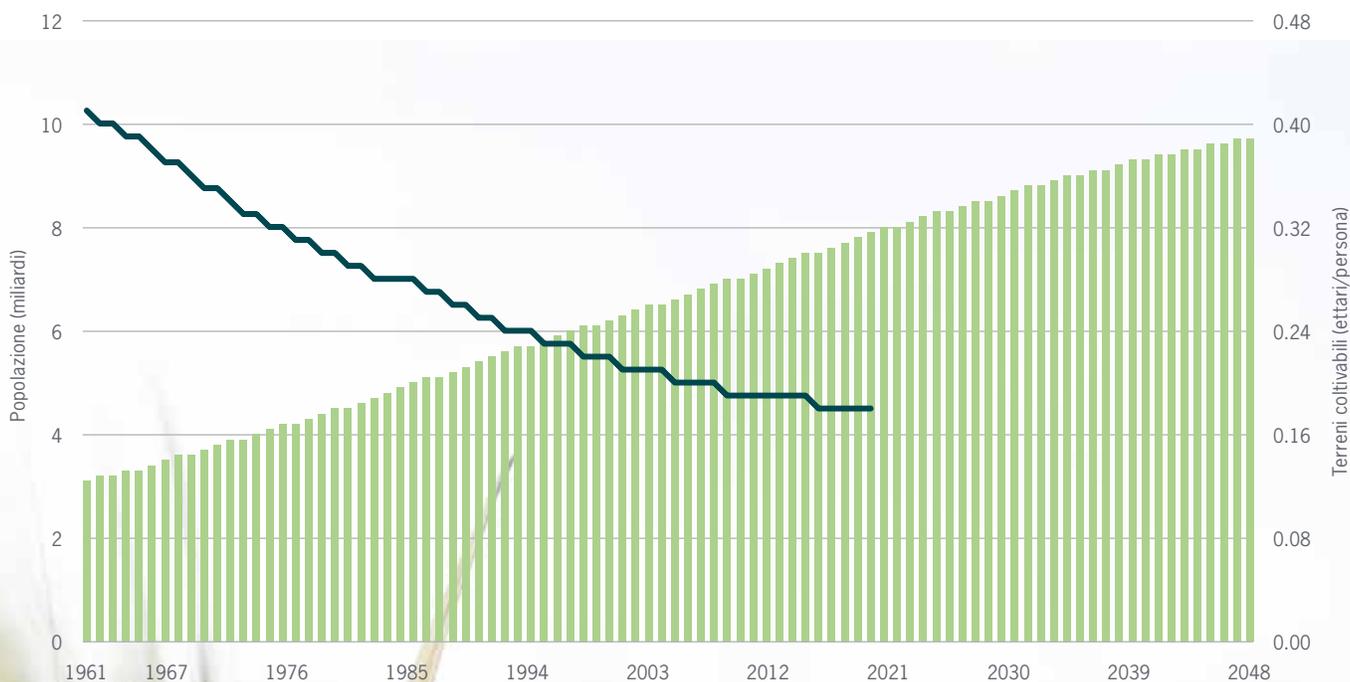
**nuveen**  
*è l'investitore  
numero 1  
in terreni  
agricoli  
a livello  
mondiale.<sup>10</sup>*

<sup>10</sup> Pensions & Investments, 03 ottobre 2022. La classifica si basa sul totale degli asset agricoli gestiti a livello mondiale per i 12 mesi terminati il 30 giugno 2022, come riportato da ciascun gestore patrimoniale rispondente.

## CRESCITA DELLA POPOLAZIONE E DISPONIBILITÀ DI TERRENI DETERMINA IL VALORE DEI TERRENI AGRICOLI

Crescita della popolazione e perdita di terreni coltivabili

● Popolazione (miliardi) ● Terreni coltivabili (ettari/persona)



Fonti dei dati: Previsioni sulla popolazione mondiale delle Nazioni Unite e Organizzazione delle Nazioni Unite per l'alimentazione e l'agricoltura (FAOSTAT). Ad agosto 2023, i dati erano disponibili fino al 2021.

# È necessaria la tecnologia per aumentare la produttività

Con una popolazione mondiale in crescita di oltre 67 milioni di persone all'anno, la produzione agricola dovrà nutrire più di 9,7 miliardi di persone entro il 2050.<sup>11</sup> Ciò significa che i produttori agricoli devono raddoppiare la loro produzione rispetto ai livelli del 2010, in presenza di una quantità limitata di terreni.<sup>12</sup>

Gli investimenti in tecnologia per aumentare la produzione svolgono un ruolo fondamentale.

## Perché investire in agricoltura?

Gli investimenti in terreni agricoli gestiti in modo sostenibile possono offrire interessanti rendimenti finanziari, contribuendo al contempo alla salute e allo sviluppo del settore.

### *Diversificazione del portafoglio*

Negli ultimi decenni gli asset reali si sono rivelati potenti diversificatori, con correlazioni basse o negative con le azioni e le obbligazioni tradizionali e tra di loro. Inoltre, gli investimenti in terreni agricoli hanno mostrato una volatilità annua sostanzialmente inferiore rispetto alle asset class tradizionali. Oltre alla diversificazione di mercato, l'allocazione ad asset class agricole a basse emissioni di CO<sub>2</sub> può ridurre l'intensità di anidride carbonica complessiva di un portafoglio tradizionale. Ciò fornisce una copertura rispetto alle allocazioni a maggiore intensità di anidride carbonica e riduce la potenziale volatilità nella transizione a basse emissioni di CO<sub>2</sub>.

### *Protezione dall'inflazione*

Gli asset reali come i terreni agricoli hanno fornito rendimenti a lungo termine di gran lunga superiori al tasso di inflazione. L'aumento dell'inflazione riflette in parte l'aumento dei prezzi dei prodotti alimentari e la capacità di pagare di più i raccolti. Nel breve termine, questi prezzi più elevati possono migliorare la performance aumentando i flussi di cassa delle aziende agricole. A lungo termine, i prezzi più elevati possono anche aumentare la componente di apprezzamento del capitale del rendimento, in quanto incorporati nelle valutazioni degli asset. Insieme, entrambe le componenti del rendimento rafforzano la correlazione positiva tra inflazione e performance dei terreni agricoli. Inoltre, prevediamo che i sistemi di produzione efficienti dal punto di vista delle emissioni di CO<sub>2</sub> beneficeranno della crescita della domanda e del miglioramento dei prezzi. La transizione verso le basse emissioni di anidride carbonica aumenterà la domanda di alimenti certificati sostenibili ed efficienti dal punto di vista delle emissioni di CO<sub>2</sub>, sostenendo a sua volta i prezzi di questi prodotti.

<sup>11</sup> United Nations World Population Forecast, August 2023.

<sup>12</sup> The Global Harvest Initiative 2019 GAP Report.

Avocado e agrumeti in California



Vigneti maturi e in via di sviluppo in California e Nuova Zelanda



Coltivazioni mature di ciliegie e di uva da tavola in Cile



## *Investire dalla fattoria alla tavola...*

Quando la maggior parte degli investitori pensa ai terreni agricoli, immagina le colture a filari come il riso e il grano. Ma Nuveen investe in una varietà di colture agricole in tutto il mondo, tra cui vigneti, colture arboree e colture a filari.



Noccioli in Cile

Coltivazioni di mandorli e pistacchi in California



Grandi colture a filari integrate in Mississippi e Illinois

Ottieni una visione panoramica delle posizioni e tipi di colture coltivate su ciascuno dei nostri terreni agricoli in tutto il mondo.  
[nuveen.com/farmlandmapsep2023](https://nuveen.com/farmlandmapsep2023)



# Il gioiello costiero dell'Asia Pacifica

*Il nostro team di ricerca globale ha analizzato più di 4.000 città e identificato il 2% che riteniamo più attraente per le persone e le aziende, oggi e in futuro. Sydney è una di queste città.*

Gli investitori globali spesso diversificano tra regioni, Paesi e mercati. Riteniamo che la scelta di città considerate resilienti e sostenibili, sia dal punto di vista economico sia da quello ambientale, possa contribuire a garantire interessanti rendimenti corretti per il rischio. Sydney è il simbolo dell'Australia nel mondo, nonché il centro nevralgico delle attività commerciali e finanziarie del Paese. La strategia 2030 della città definisce la visione di una Sydney green, globale e connessa.

<sup>13</sup> World Population Review.

<sup>14</sup> Oxford Economics.

<sup>15</sup> Australian Banking Association.

<sup>16</sup> Australian Bureau of Statistics.

<sup>17</sup> The Economist, indice annuale della qualità della vita

## Popolazione fiorente:

# 5.1m

La più grande città dell'Australia e la capitale dello stato del Nuovo Galles del Sud.<sup>13</sup>

## Forza economica:

# 25%

Percentuale dell'attività economica australiana generata a Sydney, compresi i servizi, l'industria manifatturiera, l'industria mineraria, la finanza, il settore immobiliare e il retail.<sup>14</sup>

## Centro finanziario di primo piano:

# 65%

Percentuale delle banche, dei servizi finanziari, delle assicurazioni, della gestione dei fondi e delle società di intermediazione mobiliare del Paese, nonché un terzo dei dipendenti del settore finanziario, con sede a Sydney.<sup>15</sup>

## Multiculturale:

# 32%

Percentuale della popolazione di Sydney nata all'estero, rispetto al 22% dell'Australia in generale. Più della metà dei residenti sono immigrati di prima o seconda generazione.<sup>16</sup>

## Qualità della vita:

# Top 10

Ogni anno si classifica tra le città più vivibili al mondo.<sup>17</sup>

# Sydney



Per ulteriori informazioni, visitate il sito [nuveen.com](https://nuveen.com)

- <sup>1</sup> Data source: listed: World Federation of Exchanges (WFE); unlisted: U.S. Census Bureau.
- <sup>2</sup> Estimating the size of the Commercial Real Estate Market in the U.S., NAREIT, 30 Jun 2022. Most recent data available.
- <sup>3</sup> Green Street, 2023.
- <sup>4</sup> Costar, 2023.
- <sup>5</sup> Moody's Analytics, 2023.
- <sup>6</sup> Prologis Global Insights, 2020.
- <sup>7</sup> Pitchbook 2022 Annual U.S. PE Middle Market Report.
- <sup>8</sup> Yardi Matrix, March 2023.
- <sup>9</sup> Self-Storage Almanac, 2022.
- <sup>10</sup> Pensions & Investments, 03 Oct 2022. Rankings based total worldwide farmland assets under management for the 12 months ending 30 Jun 2022 as reported by each responding asset manager.
- <sup>11</sup> United Nations World Population Forecast, August 2023.
- <sup>12</sup> The Global Harvest Initiative 2019 GAP Report.
- <sup>13</sup> World Population Review.
- <sup>14</sup> Oxford Economics
- <sup>15</sup> Australian Banking Association
- <sup>16</sup> Australian Bureau of Statistics
- <sup>17</sup> The Economist, annual quality of life index.

#### Note finali

Questo materiale non è da intendersi come una raccomandazione o un consiglio d'investimento, non costituisce una sollecitazione all'acquisto, alla vendita o alla detenzione di un titolo o di una strategia d'investimento e non è fornito a titolo fiduciario. Le informazioni fornite non tengono conto degli obiettivi specifici o delle circostanze di un particolare investitore, né suggeriscono una specifica linea d'azione. Le decisioni di investimento devono essere prese in base agli obiettivi e alle circostanze dell'investitore e in consultazione con i suoi professionisti finanziari.

I punti di vista e le opinioni espresse sono solo a scopo informativo e educativo alla data di produzione/scrittura e possono cambiare senza preavviso in qualsiasi momento in base a numerosi fattori, come le condizioni di mercato o di altro tipo, gli sviluppi legali e normativi, ulteriori rischi e incertezze e potrebbero non realizzarsi. Questo materiale può contenere informazioni "previsionali" che non sono di natura puramente storica. Tali informazioni possono includere, inter alia, proiezioni, previsioni, stime sui rendimenti di mercato e sulla composizione proposta o prevista del portafoglio. Eventuali modifiche alle ipotesi formulate nella preparazione di questo materiale potrebbero avere un impatto significativo sulle informazioni qui presentate a titolo esemplificativo. **I dati di rendimento indicati rappresentano i risultati passati e non predicano o garantiscono i risultati futuri.** L'investimento comporta dei rischi; la perdita del capitale è possibile.

Tutte le informazioni sono state ottenute da fonti ritenute affidabili, ma la loro accuratezza non è garantita. Non vi è alcuna dichiarazione o garanzia circa l'accuratezza, l'affidabilità o la completezza, né alcuna responsabilità per le decisioni basate su tali informazioni e non si deve fare affidamento su di esse. Per le definizioni dei termini e le descrizioni degli indici, si prega di accedere al glossario su [nuveen.com](https://nuveen.com).

**Non è possibile investire direttamente in un indice.**

#### Informazioni importanti sul rischio

ATutti gli investimenti comportano un certo grado di rischio e non vi è alcuna garanzia che un investimento fornisca una performance positiva in qualsiasi periodo di tempo. Gli investimenti azionari comportano dei rischi. Gli investimenti sono inoltre soggetti a rischi politici, valutari e normativi. La diversificazione è una tecnica che aiuta a ridurre il rischio. Non vi è alcuna garanzia che la diversificazione protegga da una perdita. I titoli di debito o a reddito fisso sono soggetti al rischio di mercato, al rischio di credito, al rischio di tasso d'interesse, al rischio di call, al rischio di derivati, al rischio di transazione dollar roll e al rischio di reddito. Con l'aumento dei tassi d'interesse, i prezzi delle obbligazioni scendono. Gli investimenti all'estero comportano ulteriori rischi, tra cui le fluttuazioni valutarie, l'instabilità politica ed economica, la mancanza di liquidità e i diversi standard legali e contabili. Questi rischi sono amplificati nei mercati emergenti.

Come asset class, gli asset reali sono meno sviluppati, più illiquidi e meno trasparenti rispetto alle asset class tradizionali. Gli investimenti saranno soggetti ai rischi generalmente associati alla proprietà di beni immobili e agli investimenti all'estero, tra cui le variazioni delle condizioni economiche, i valori valutari, i rischi ambientali, il costo e la capacità di ottenere assicurazioni e i rischi legati alla locazione degli immobili. Gli investimenti immobiliari sono soggetti a vari rischi, tra cui le fluttuazioni del valore degli immobili, spese più elevate o entrate inferiori a quelle previste e potenziali problemi ambientali e responsabilità. Si consiglia di considerare attentamente tutti i rischi prima di investire in una particolare strategia. Una concentrazione del portafoglio nel settore immobiliare lo rende soggetto a maggiori rischi e volatilità rispetto ad altri portafogli più diversificati e il suo valore può essere sostanzialmente influenzato dagli eventi economici del settore immobiliare. Gli investimenti internazionali comportano dei rischi, tra cui quelli legati alla valuta estera, alla liquidità limitata, in particolare quando l'attività sottostante è costituita da immobili, alla minore regolamentazione governativa in alcune giurisdizioni e alla possibilità di una sostanziale volatilità dovuta a sviluppi politici, economici o di altro tipo. Come asset class, gli investimenti agricoli sono meno sviluppati, più illiquidi e meno trasparenti rispetto alle asset class tradizionali. Gli investimenti agricoli saranno soggetti ai rischi generalmente associati alla proprietà di beni immobili, tra cui i cambiamenti delle condizioni economiche, i rischi ambientali, il costo e la capacità di ottenere assicurazioni e i rischi legati alla locazione delle proprietà.

Gli investitori devono essere consapevoli che gli investimenti alternativi, compresi il private equity e il private debt, sono speculativi, soggetti a rischi significativi, compresi i rischi associati alla liquidità limitata, all'uso della leva finanziaria, alle vendite allo scoperto e alla concentrazione degli investimenti, e possono comportare strutture fiscali e strategie di investimento complesse.

Gli investimenti alternativi possono essere illiquidi, potrebbe non esserci un mercato secondario liquido o acquirenti pronti per tali titoli, potrebbero non essere tenuti a fornire informazioni periodiche sui prezzi o sulle valutazioni agli investitori, potrebbero esserci ritardi nella distribuzione delle informazioni fiscali agli investitori, non sono soggetti agli stessi requisiti normativi di altri tipi di veicoli di investimento in pool e potrebbero essere soggetti a commissioni e spese elevate, che ridurranno i rendimenti. Gli investimenti alternativi non sono adatti a tutti gli investitori e non dovrebbero rappresentare il solo investimento. Gli investitori possono perdere tutto o quasi tutto il capitale investito. I rendimenti storici ottenuti dai veicoli di investimento alternativi non costituiscono una previsione o una garanzia di risultati futuri e non è possibile garantire che rendimenti analoghi saranno ottenuti da qualsiasi strategia. L'investimento responsabile incorpora fattori di governance sociale e ambientale (ESG) che possono influenzare l'esposizione a emittenti, settori e industrie, limitando il tipo e il numero di opportunità d'investimento disponibili, il che potrebbe comportare l'esclusione di investimenti con buone performance. L'integrazione ESG incorpora fattori ESG finanziariamente rilevanti nella ricerca sugli investimenti a supporto della gestione del portafoglio per le strategie a gestione attiva. La rilevanza finanziaria dei fattori ESG varia a seconda dell'asset class e della strategia d'investimento. L'applicabilità dei fattori ESG può variare a seconda delle strategie di investimento. I fattori ESG sono tra i molti fattori presi in considerazione nella valutazione di una decisione d'investimento e, se non diversamente indicato nel relativo memorandum o prospetto, non modificano le linee guida, la strategia o gli obiettivi d'investimento. Nuveen, LLC fornisce servizi di investimento attraverso i suoi specialisti di investimento. Le presenti informazioni non costituiscono ricerca sugli investimenti secondo la definizione della MiFID.

# nuveen

A TIAA Company