

Da dove nascono davvero i rendimenti dei terreni agricoli

I prezzi di mais, soia e grano incidono sugli investimenti in terreni agricoli. Tuttavia, investire in terreni destinati a colture annuali e dati in affitto non significa esporsi direttamente all'andamento di queste commodity. Il motivo è semplice:

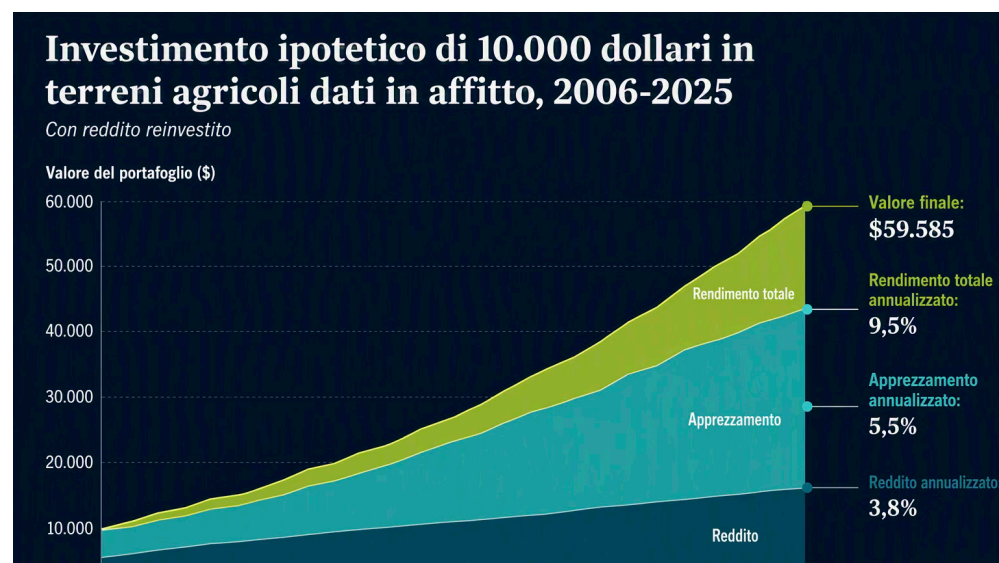
Nel tempo, i rendimenti dei terreni agricoli dati in affitto sono stati sostenuti soprattutto da due componenti: **un flusso ricorrente di canoni di locazione e la crescita del valore del terreno nel lungo periodo.**

- **Il reddito da locazione** è versato dall'operatore agricolo e dipende dai mercati locali degli affitti, dalla domanda da parte degli affittuari e dalle caratteristiche specifiche dell'asset. I prezzi delle commodity possono incidere sulla redditività degli operatori, ma i contratti di affitto sono in genere definiti in anticipo. Questo contribuisce a trasformare tale esposizione in un flusso di reddito più stabile per il proprietario del terreno, attenuando l'impatto delle oscillazioni stagionali dei prezzi e delle rese agricole.
- **L'apprezzamento del terreno** riflette l'evoluzione nel tempo della capacità produttiva e della domanda di terreni agricoli. È guidato soprattutto dalle dinamiche strutturali del mercato fondiario e dalla versatilità del terreno rispetto a diverse colture, più che dai movimenti di breve periodo di una singola commodity.

Nei 20 anni fino al 2025, l'NCREIF Farmland Index for Leased Annual Cropland ha registrato un rendimento totale annualizzato di circa il 9,5%, composto da circa il 3,8% di reddito e il 5,5% di apprezzamento. Il grafico seguente illustra l'andamento di un investimento ipotetico di

Approfondimenti di mercato

14 Settembre 2026



ESCLUSIVAMENTE PER USO PROFESSIONALE IN AMBITO FINANZIARIO. NON DESTINATO ALLA DISTRIBUZIONE AL PUBBLICO E NON DESTINATO ALL'USO DA PARTE DI INVESTITORI AL DETTAGLIO.

10.000 dollari, con reinvestimento del reddito, cresciuto fino a circa 59.585 dollari.

Ciò che conta non è solo il rendimento complessivo, ma anche la sua composizione: un reddito ricorrente e la partecipazione alla crescita di valore di lungo periodo di terreni agricoli produttivi. È questa combinazione a distinguere i terreni agricoli dati in affitto da una semplice esposizione al prossimo ciclo delle commodity.

Per maggiori informazioni, visita nuveen.com.

Note finali

Fonte del grafico: NCREIF US Farmland Index. Per calcolare la performance ipotetica del portafoglio sono stati utilizzati i dati annuali NCREIF Leased - Annual Cropland Calendar Year Return (%) dal 2006 al 2025. Reddito annuo e apprezzamento, riportati da NCREIF per ciascuno dei 20 anni considerati, sono stati applicati al valore iniziale del portafoglio e reinvestiti su base annuale. Il valore iniziale di 10.000 dollari, sommato ai contributi cumulati di reddito e apprezzamento, determina il valore finale complessivo. L'esempio è puramente ipotetico e si basa sui rendimenti di un indice; non è possibile investire direttamente in un indice. I rendimenti NCREIF sono espressi al lordo di commissioni di gestione, spese del fondo, costi di transazione, imposte, leva finanziaria, costi di strutturazione del veicolo, liquidità non investita e altri elementi di implementazione che inciderebbero sui rendimenti effettivi per gli investitori. I rendimenti delle singole componenti possono differire leggermente dal rendimento totale indicato per effetto delle metodologie di calcolo e degli arrotondamenti adottati da NCRE. **Le performance passate non sono indicative dei risultati futuri.**

Le performance e le caratteristiche ipotetiche sono presentate esclusivamente a fini illustrativi, informativi ed educativi. Le informazioni ipotetiche riportate non si riferiscono ad alcun portafoglio o servizio di consulenza in materia di investimenti offerto da Nuveen, LLC o da uno dei suoi specialisti d'investimento. I risultati effettivi possono variare. **Le performance passate non sono indicative dei risultati futuri. Non è possibile investire direttamente in un indice.**

Glossario

NCREIF US Farmland Index è una serie trimestrale composita che misura la performance di un ampio universo di singole proprietà agricole acquistate sul mercato privato a fini esclusivamente d'investimento.

Il presente materiale non costituisce una raccomandazione o consulenza in materia di investimenti, né una sollecitazione all'acquisto, alla vendita o al mantenimento di un titolo o di una strategia d'investimento, e non è fornito in qualità fiduciaria. Le informazioni contenute nel presente documento non tengono conto degli obiettivi o delle circostanze specifiche di alcun investitore, né suggeriscono una particolare linea d'azione. Ogni decisione d'investimento deve essere assunta sulla base degli obiettivi e delle circostanze del singolo investitore e previa consultazione con i propri consulenti finanziari.

Le opinioni espresse hanno finalità esclusivamente informative ed educative alla data di pubblicazione/redazione e possono variare in qualsiasi momento, senza preavviso, in funzione di molteplici fattori, tra cui condizioni di mercato o di altra natura, sviluppi normativi e regolamentari, ulteriori rischi e incertezze, e potrebbero non realizzarsi. Il presente materiale può contenere informazioni di natura prospettica, non meramente storica. Tali informazioni possono includere, a titolo esemplificativo, proiezioni, previsioni, stime dei rendimenti di mercato e composizione proposta o attesa del portafoglio. Eventuali variazioni delle ipotesi utilizzate nella predisposizione del presente materiale potrebbero incidere in modo significativo sulle informazioni qui riportate. I dati di performance indicati rappresentano performance passate e non prevedono né garantiscono risultati futuri. Investire comporta rischi, inclusa la possibile perdita del capitale.

Tutte le informazioni provengono da fonti ritenute affidabili; tuttavia, non se ne garantisce l'accuratezza. Non viene fornita alcuna dichiarazione o garanzia in merito all'attuale accuratezza, affidabilità o completezza di tali informazioni, né si assume alcuna responsabilità per decisioni adottate sulla base delle stesse; le informazioni non devono pertanto essere considerate come tali. Per le definizioni dei termini e le descrizioni degli indici, si rimanda al glossario disponibile su nuveen.com. Si ricorda che non è possibile investire direttamente in un indice.

Informazioni importanti sui rischi

Le performance passate non sono garanzia di risultati futuri. Tutti gli investimenti comportano un certo livello di rischio, inclusa la possibile perdita del capitale, e non vi è alcuna garanzia che un investimento generi performance positive in un determinato periodo. Alcuni prodotti e servizi potrebbero non essere disponibili per tutte le entità o persone. Il raggiungimento degli obiettivi d'investimento non è garantito.

Tutti gli investimenti comportano un certo livello di rischio e non vi è alcuna garanzia che generino performance positive in un determinato periodo. In quanto asset class, gli investimenti agricoli sono meno sviluppati, meno liquidi e meno trasparenti rispetto alle asset class tradizionali. Sono inoltre esposti ai rischi tipicamente associati alla proprietà di asset legati al settore immobiliare, tra cui variazioni delle condizioni economiche, rischi ambientali, costo e disponibilità delle coperture assicurative e rischi connessi alla locazione degli immobili.

Nuveen, LLC è una società interamente controllata da Teachers Insurance and Annuity Association of America. Nuveen Farmland REIT è gestita da Nuveen Farmland Advisors LLC e sub-gestita da Nuveen Asset Management, LLC, consulente d'investimento registrato presso la SEC ("RIA"). Nuveen Natural Capital, LLC è un gestore globale di asset agricoli e forestali; il RIA per i veicoli d'investimento in agricoltura e timberland è Nuveen Alternatives Advisors LLC. Le presenti informazioni non costituiscono ricerca in materia di investimenti ai sensi della MiFID.

Le presenti informazioni non costituiscono ricerca in materia di investimenti ai sensi della MiFID.

00053208

ESCLUSIVAMENTE PER USO PROFESSIONALE IN AMBITO FINANZIARIO. NON DESTINATO ALLA DISTRIBUZIONE AL PUBBLICO E NON DESTINATO ALL'USO DA PARTE DI INVESTITORI AL DETTAGLIO.