

nuveen

A TIAA Company

RealAccess

Approfondimenti sugli investimenti alternativi

NUMERO 09 | CONTENUTI

01

Alternativi:
investire sui mercati
privati – Perché e come

06

Immobiliare:
lo smart working ha
trasformato gli uffici

10

Private capital:
4 considerazioni per
chi investe nei mercati
privati

12

Immobiliare:
oltre il mattone,
l'innovazione sta
guidando il futuro del
settore

14

CityWatch:
Charlotte,
North
Carolina



Alternativi: *investire sui mercati privati – Perché e come*

ARTICOLO DI OPINIONE. CONSULTARE LE INFORMAZIONI IMPORTANTI RIPORTATE NELLE NOTE FINALI.

PRIVO DI ASSICURAZIONE FDIC | PRIVO DI ASSICURAZIONE BANCARIA | POSSIBILE UNA PERDITA DI VALORE

Focus sugli investimenti alternativi

Rispondiamo alle principali domande e dubbi degli investitori.

“Investire sui mercati privati – Perché e come”

01

Guardare oltre l'orizzonte

Le opportunità nell'immobiliare create dai trend in atto a livello globale

“Oltre il mattone, l'innovazione sta guidando il futuro del settore”

12

Come cambiano gli uffici?

Focus sulle tendenze che stanno trasformando gli spazi di lavoro

“Lo smart working ha trasformato gli uffici”

06

Charlotte, la città Regina

Charlotte mostra una certa resilienza e un mercato dinamico

“CityWatch: Charlotte, North Carolin”

14

Sfruttare le dinamiche dei capitali privati

L'inizio di una nuova era “Goldilocks” di crescita e opportunità

“Private capital: considerazioni per chi investe nei mercati privati”

10



Alternativi

Investire sui mercati privati – Perché e come

L'aggiunta di un'allocazione in alternativi può contribuire a ridurre la volatilità del portafoglio e a ottenere maggiori fonti di reddito e rendimenti. Gli investimenti nei mercati privati offrono esposizione a profili di rischio e di rendimento potenzialmente non correlati che possono contribuire a mitigare la volatilità dei mercati pubblici, fornire una protezione contro l'inflazione e migliorare i rendimenti.

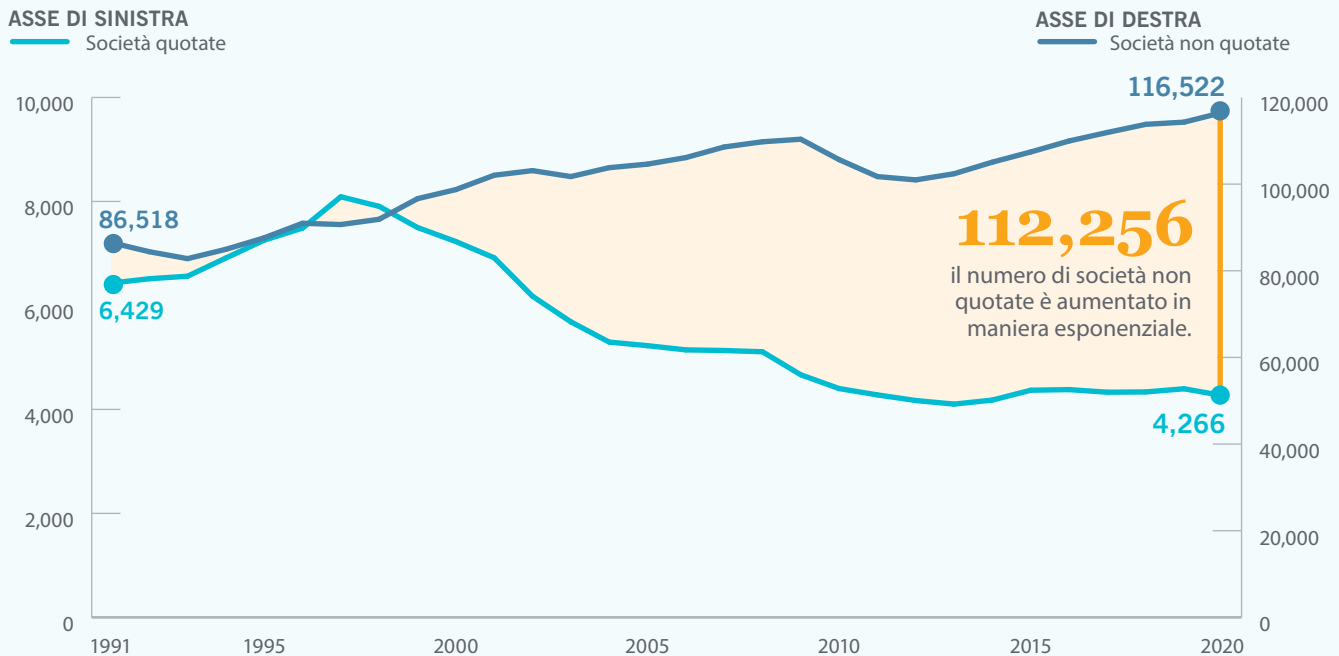
Tuttavia, spesso gli investitori che non hanno molta familiarità coi mercati privati ci esprimono le loro preoccupazioni. In questa sede, ci proponiamo di fare chiarezza su alcune delle principali domande che ci vengono poste.

Sempre meno aziende decidono di quotarsi


Dopo il picco di oltre 8.000 quotazioni raggiunto nella metà degli anni Novanta il numero di società statunitensi quotate in borsa è crollato. L'ascesa del private equity consente alle aziende di restare private più a lungo, fornendo loro il tempo di affermarsi senza dover affrontare il vaglio dei mercati e la rigidità delle relazioni trimestrali. Sempre più startup aspettano di raggiungere lo status di unicorno (valutazione superiore a 1 miliardo di dollari) prima di quotarsi in borsa, oppure scelgono di essere acquisite, piuttosto che dover fare i conti con le incertezze di un'offerta pubblica iniziale.

Indipendentemente dalla tipologia di business, a seguito di questa tendenza ormai consolidata, i mercati privati offrono molte più opportunità d'investimento rispetto ai mercati pubblici.

LE OPPORTUNITÀ OFFERTE DAI MERCATI PRIVATI SONO NETTAMENTE SUPERIORI A QUELLE DEI MERCATI PUBBLICI



Fonte dei dati **Grafico**: Nuveen Portfolio Strategy Group. Dati sulle società statunitensi non quotate: U.S. Census Bureau; dati relativi alle società quotate statunitensi: Banca dei Regolamenti Internazionali, Indicatori di sviluppo mondiale. 31 dic. 1990 - 31 dic. Tabella: Conteggio delle società statunitensi: U.S. Census Bureau, dati NAICS, marzo 2023; conteggio delle società quotate statunitensi ricavato dall'Aggiornamento sul mercato USA del Center for Research in Security Prices, agosto 2023.



Gli investimenti nei mercati privati offrono accesso a un ampio ventaglio di aziende interessanti che si sviluppano al di fuori dei mercati quotati e degli indici principali. Lo testimonia la notevole crescita registrata in tempi brevi da questo settore. L'incidenza degli intermediari finanziari non bancari rappresenta ora quasi l'80% di tutti i prestiti alle imprese, rispetto a meno del 30% nel 1994. In un contesto di condizioni di prestito più rigorose, ci aspettiamo che le imprese continuino ad allontanarsi dalle fonti di finanziamento tradizionali come le banche e i mercati azionari favorendo la crescita del private capital.

Fonte dati: Pitchbook LCD, 31 dicembre 1994 – 31 dicembre 2022. I soggetti non bancari includono investitori istituzionali e società finanziarie. Dati più recenti disponibili.

153K

Società statunitensi con più di 50 dipendenti

181K

Società statunitensi con ricavi superiori ai 10 miliardi di dollari

3.8K

Società statunitensi quotate



In che modo i risparmiatori possono includere in portafoglio i mercati privati?

Gli investimenti nei mercati privati sono sempre più disponibili attraverso strutture più liquide e accessibili, tra cui i fondi comuni d'investimento e gli ETF. Abbiamo altresì assistito a una costante crescita di strutture semiliquide, che colmano il divario tra investimenti tradizionali e mercati privati. I veicoli comunemente utilizzati includono fondi di investimento europei a lungo termine (ELTIF), fondi lussemburghesi UCI Part II, e fondi di investimento alternativi riservati.



FONDI DI INVESTIMENTO EUROPEI A LUNGO TERMINE (ELTIF)

Gli ELTIF forniscono agli investitori l'accesso agli investimenti sui mercati privati. Introdotto nel 2015, il regime ELTIF è stato recentemente rinnovato dalle autorità europee per facilitare la semiliquidità delle strategie di investimento. Può essere commercializzato a tutti i tipi di investitori, compresi gli investitori al dettaglio all'interno dell'Unione Europea utilizzando il passaporto europeo.



FONDI UCI LUSSEMBURGO PARTE II

Un fondo parte II istituito ai sensi della Legge lussemburghese sugli organismi di investimento collettivo (OIC) è un fondo di investimento che può investire in tutti i tipi di strategie. Recentemente, è diventata un'opzione per le strategie di investimento semiliquide dei mercati privati. Può essere venduto a tutti i tipi di investitori, inclusi vendita al dettaglio in tutta l'Unione Europea.



FONDI DI INVESTIMENTO ALTERNATIVI RISERVATI DEL LUSSEMBURGO (RAIF)

I RAIF sono destinati a investitori istituzionali e professionali, nonché ad alcuni investitori con un patrimonio netto elevato. Possono investire in strategie del mercato privato e sono stati utilizzati prevalentemente per soluzioni di investimento chiuse.



FONDI DI INVESTIMENTO E FONDI DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE (REITS)

I fondi comuni di investimento, hanno un numero fisso di azioni (descritte come chiuse) e sono solitamente negoziati in borsa. I REIT sono un veicolo popolare per gli investimenti immobiliari, distribuendo ai propri investitori una quota significativa dei rendimenti derivanti da locazione.

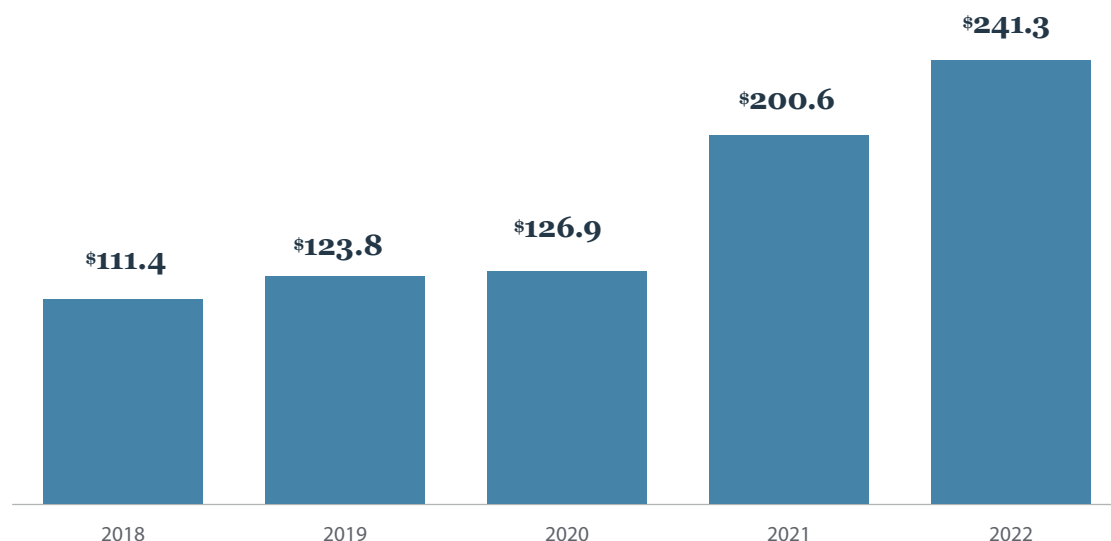
Chi dovrebbe prendere in considerazione gli investimenti alternativi?

Ciascun investitore presenta una tolleranza al rischio ed esigenze di liquidità uniche, e gli investimenti alternativi possono rispondere a esigenze specifiche, assicurando i risultati desiderati:

- Esplorare asset class che offrono un potenziale di rendimento, ma che possono essere relativamente meno volatili
- Diversificare i tradizionali investimenti detenuti al di là dei mercati azionari e obbligazionari
- Prendere in considerazione gli investimenti in beni reali, come l'immobiliare o i terreni agricoli (Farmland)
- Diversificare gli investimenti diretti in immobili residenziali con un portafoglio multisettoriale, gestito a livello istituzionale, costituito da immobili privati
- Esplorare investimenti in startup e nuove attività tramite investimenti in private capital in società di medie dimensioni

LE STRUTTURE SEMILIQUIDE SUI MERCATI PRIVATI HANNO REGISTRATO UNA CRESCITA COSTANTE

Patrimonio (in miliardi di dollari)



Fonte: The Cerulli Report | U.S. Alternative Investments 2023.





Lo smart working ha trasformato gli uffici

Gli investitori mostrano numerose preoccupazioni relativamente al mercato degli spazi a uso ufficio. Tuttavia, il quadro non è così cupo come alcuni potrebbero pensare. Il mercato delle superfici a uso ufficio presenta un andamento diverso a seconda delle regioni. Inoltre, anche nei paesi in cui gli uffici hanno maggiormente sofferto, alcuni segmenti di mercato continuano a registrare ricavi solidi. Tuttavia questo è comunque il segmento di mercato immobiliare nei cui confronti è corretto che gli investitori siano prudenti, considerando le tendenze in atto a livello globale che stanno drasticamente trasformando i luoghi di lavoro.

1

Il lavoro è sempre più “smart”

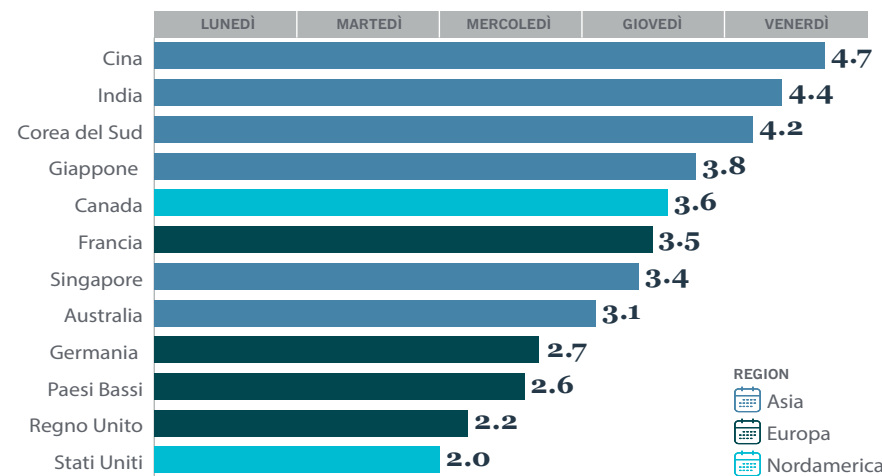
La pandemia ha avuto un forte impatto sull'occupazione. Tra i cambiamenti che ha comportato, c'è l'aumentata incidenza del lavoro da remoto. Tuttavia, in generale i lavoratori asiatici ed europei sono tornati in ufficio a un ritmo più rapido rispetto ai colleghi americani.

Una maggiore propensione culturale nei confronti delle interazioni di persona e il team building hanno favorito il lavoro in presenza nella regione APAC. Inoltre, le dimensioni ristrette degli spazi abitativi nei principali centri lavorativi della regione APAC e dell'Europa hanno fatto sì che i lavoratori fossero più propensi a rientrare in ufficio. Infine, trasporti pubblici di qualità eccellente consentono di ridurre tempistiche e costi del pendolarismo.

La situazione negli Stati Uniti è diversa, in parte perché i lavoratori preferiscono gli spostamenti in auto, dovendo però fare i conti con infrastrutture obsolete per i tragitti lunghi. Le abitazioni di dimensioni maggiori rendono più confortevole lavorare da casa e gli impiegati sono riluttanti a rinunciare alla flessibilità offerta dallo smart working.

IN APAC SI REGISTRA LA PIU' ALTA PERCENTUALE DI PRESENZA IN UFFICIO

Giorni di lavoro in ufficio



Fonte: JLL, November 2023.

2

I contratti di locazione in essere da prima della pandemia sono in scadenza

La durata media di un contratto di locazione per un ufficio sui vari mercati e tenendo conto delle diverse tipologie di contratto (cioè, contratti di locazione nuovi rispetto ai rinnovi) è di circa 7 anni.¹ Data la natura a lungo termine dei contratti di locazione per gli uffici, molti contratti attivi sono stati sottoscritti prima della pandemia. Le aziende che li hanno stipulati non hanno avuto la possibilità di assumere decisioni per l'occupazione degli spazi con la piena consapevolezza del nuovo contesto ibrido.

D'altro canto, si stima che il 50% dei contratti di locazione in essere da prima della pandemia sia scaduto, perfettamente in linea con le perdite di domanda registrate finora. Ciò suggerisce che la tendenza si muove di pari passo col previsto calo del fabbisogno di spazi.

3

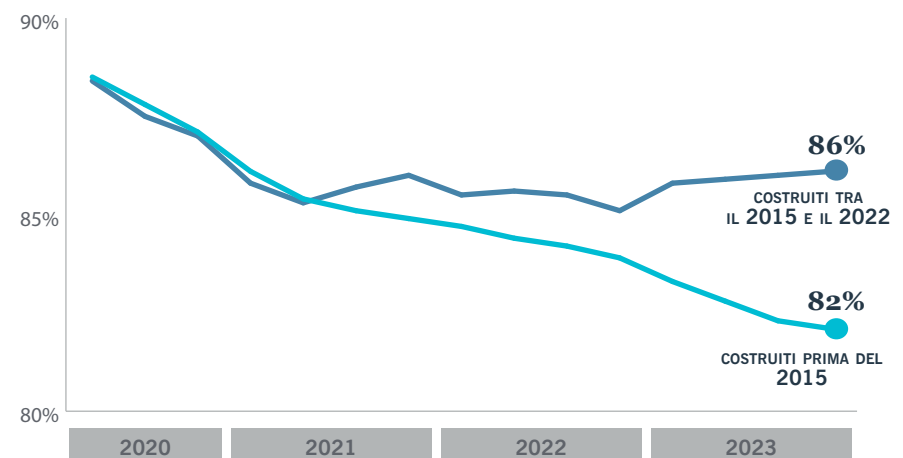
Stati Uniti: eccesso di offerta

Anche con l'espansione della forza lavoro che svolge attività fondate sulle conoscenze, tra 10 anni gli USA necessiteranno probabilmente di meno spazi a uso ufficio rispetto a prima della pandemia. Gli attuali proprietari di immobili devono affrontare consistenti rischi a breve termine, tra cui scadenze dei debiti, aumento delle spese in conto capitale e debolezza del quadro delle locazioni. Tali turbolenze dovrebbero stimolare una rivalutazione degli asset in base alle attuali condizioni di mercato e consentire ai nuovi proprietari, con basi di costi più basse, di apportare delle migliorie agli immobili per essere più competitivi.

Infatti, si è affermata la tendenza a prediligere la qualità. Gli immobili obsoleti e privi di ristrutturazioni significative presentano tassi di sfritto più elevati. In genere, non prevedono sufficienti affitti tali da giustificare un investimento significativo e si stanno trasformando in beni inutilizzati. Gli immobili più recenti, costruiti secondo standard moderni, stanno conquistando sempre più quote di mercato.

NEGLI USA CRESCE LA RICERCA DI SPAZI DI QUALITÀ

Tasso di sfritto degli edifici (%)



Fonte: CoStar Group, Inc., Nuveen Real Estate Research, 30 Jun 2020 – 31 Dec 2023.

4

La regione APAC deve affrontare importanti sfide economiche

Nella regione dell'Asia-Pacifico il tasso di occupazione degli spazi a uso ufficio si è ripreso in molti mercati regionali, e il lavoro in presenza si avvicina all'80% in Giappone, a Hong Kong e in Corea del Sud, contro il 50% di Regno Unito e USA.²

Tuttavia, nel 2024 la crescita economica della regione si sta indebolendo e il colpo inferto al sentiment e alla redditività delle aziende ha frenato la domanda di uffici da parte degli occupanti nel medio termine. Oggi più che mai, gli investitori alla ricerca di rendimenti stabili dovrebbero concentrarsi su edifici di qualità, in una buona posizione, e con solide credenziali in ambito ESG.

5

Europa guidata dall'agenda per lo sviluppo sostenibile

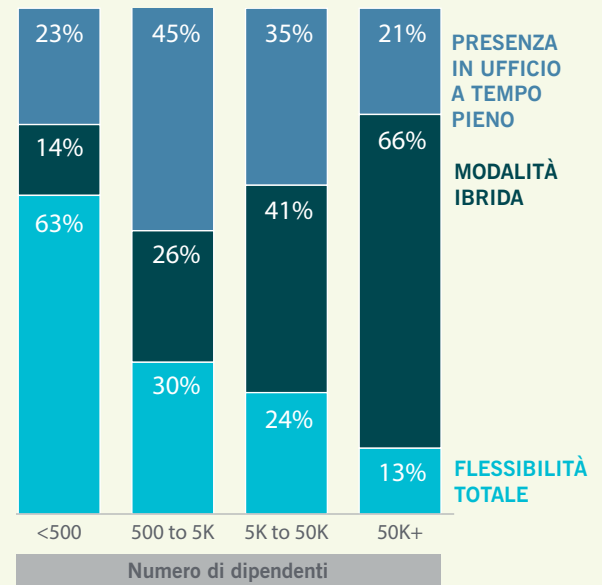
L'efficienza energetica e la decarbonizzazione sono diventate particolarmente importanti per le aziende, accrescendo il divario tra uffici più o meno all'avanguardia. Il lavoro in presenza post-pandemia e l'impennata delle bollette energetiche dovuta alla guerra in Ucraina non hanno fatto altro che rafforzare questa tendenza.

Le città europee variano notevolmente in termini di età degli edifici. Si prevede che l'ammodernamento degli spazi alla scadenza dei contratti di locazione svolgerà un ruolo importante per garantire un'inversione di tendenza all'obsolescenza nei prossimi anni. Inoltre, le migliorie in ambito ambientale giocheranno probabilmente un ruolo fondamentale nell'assicurare nuova linfa al settore.

Stati Uniti: rientro in ufficio, ma per lo più part-time

Negli USA, per scelta o per obbligo, molti impiegati tornano in ufficio, ma le aspettative sono cambiate. I picchi del lavoro in presenza sono a metà settimana, con un tasso di occupazione del 60% circa.³ La maggior parte delle aziende che si avvalgono totalmente dello smart working si sta orientando verso orari ibridi. La presenza fisica in ufficio, anche solo per una parte della settimana, fa sì che i lavoratori vivano e lavorino nella stessa area metropolitana, con conseguenze di vasta portata su tutti i settori e mercati immobiliari. D'altro canto, anche molte società che, in passato, prevedevano che tutte le mansioni fossero svolte esclusivamente in ufficio, si stanno orientando verso modelli ibridi, attenuando così l'impatto complessivo.

LIVELLO DI PRESENZA IN UFFICIO RICHIESTA



Fonte: The Flex Index (flex.scoopforwork.com), Q3 2023 Flex Report. Sample size: 4,762 companies.

Gli uffici del domani generano opportunità

Il mercato degli uffici sarà messo alla prova negli anni a venire. Tuttavia, alcuni fattori possono mitigare i venti contrari, compresa la futura crescita occupazionale e un rinnovato e crescente interesse per spazi di lavoro moderni e flessibili, con dotazioni che favoriscano la creatività ed una più efficace collaborazione tra le persone. Un'attenta selezione degli immobili supportata da solide ricerche di mercato e attenti piani di sviluppo aziendali potrebbero generare opportunità. Indipendentemente dall'area geografica, gli investitori dovrebbero prediligere immobili sostenibili sempre più orientati al benessere e all'inclusione.

Private capital

4 considerazioni per chi investe nei mercati privati

Riteniamo che il 2024 possa dare il via a una nuova era “Goldilocks”, caratterizzata da crescita e opportunità per il private capital.

Le dinamiche di mercato potrebbero generare opportunità di investimento per chi è meglio posizionato per sfruttare quattro fattori chiave.



1

Nuova normalità dei tassi

Con una politica più accomodante all'orizzonte, anticipiamo un contesto più benevolo per gli sponsor di private equity.

Così, grazie a costi di finanziamento complessivamente più favorevoli attesi per il 2024, i rendimenti sul capitale dovrebbero iniziare a migliorare, accompagnati da un'accelerazione di impiego di dry powder nei mesi a venire.

Queste tendenze sono altresì favorevoli per la performance complessiva dei portafogli. Infatti un livello più basso di tassi dovrebbe riportare la copertura degli interessi e degli oneri fissi a livelli più sostenibile e consentire payment in kind (PIK) ai debitori

2

I protagonisti del mercato

Riteniamo che i protagonisti nel mercato attuale continueranno a prosperare in quanto presentano caratteristiche distintive:

dimensioni, ampie competenze di investimento, fonti diversificate di dry powder e vantaggi sostenibili in termini di deal-sourcing. Tali società sono in grado di accedere ad un flusso di operazioni di altissima qualità, creare portafogli resilienti e attrarre una base di capitale diversificata, migliorando la resilienza in qualsiasi ciclo di mercato.

Le società di private equity che dispongono di dry powder e di una consolidata disciplina a livello di valutazioni dovrebbero prevalere come investitori privilegiati per le migliori opportunità d'investimento sul mercato.

Le società in portafoglio con strutture di bilancio prudenti o strategie di finanziamento a leva biforcute che offrono Payment in kind (PIK) dovrebbero essere le più avvantaggiate a perseguire le opportunità di crescita.

3

Una crescita di eccellenza

I gestori di private capital, con portafogli sani e di qualità elevata, dovrebbero continuare a conquistare quote di mercato. Ma cosa occorre per creare l'eccellenza dei portafogli?

La diversificazione di portafoglio che dev'essere valutata attraverso vari parametri, tra cui i settori, la struttura delle transazioni, il profilo della leva finanziaria, le relazioni con gli sponsor e il modello aziendale. È fondamentale, inoltre, mantenere ridotte le dimensioni delle posizioni.

Inoltre, favorire gli asset di qualità elevata dovrebbe essere sempre un obiettivo. Supportando costantemente aziende solide, gli investitori possono creare un portafoglio duraturo caratterizzato da una crescita sostenuta, nonostante un contesto difficile.

Infine poiché i general partner non solo vantano una solida esperienza nella creazione di valore nei cicli di mercato ma hanno anche partecipazioni significative nel risultato, in genere attraverso un investimento diretto nel capitale, l'allineamento di interesse diviene così un ulteriore fattore di mitigazione del rischio.

4

Capitali privati di nuova generazione

Il calo dei tassi d'interesse atteso nel 2024 creerà probabilmente condizioni più vantaggiose per i prestiti liquidi. In tali condizioni, le banche di solito occupano la fascia più alta del middle market, con una leva finanziaria più elevata, strutture *unitranche* con meno garanzie (cov-lite) e a prezzi meno vantaggiosi.

Tuttavia, attualmente anche i maggiori gestori di private debt occupano lo spazio dei finanziamenti cov-lite e hanno creato competenze in settori specializzati come quello retail, dei software e tecnologico.

Una selezione di intermediari sul middle market ha altresì creato potenti piattaforme one-stop, che consentono agli sponsor nel private equity di scegliere attingendo da un'ampia gamma di opzioni ricercate, su tutta la struttura del capitale societario, al fine di soddisfare le più svariate esigenze.

Immobiliare

Oltre il mattone, **l'innovazione sta guidando il futuro del settore**

Sebbene le turbolenze sui mercati proseguiranno per tutto quest'anno, riteniamo che nell'immobiliare continueranno ad esserci selezionate interessanti opportunità d'investimento. I portafogli immobiliari con allocazioni in tipologie di immobili alternativi e che si concentrano sulle tendenze su larga scala in atto potrebbero beneficiare di una maggiore diversificazione e di un'eccellente resilienza.

INTELLIGENZA ARTIFICIALE GENERATIVA (AI)

Le innovazioni hanno il potenziale di rivoluzionare le operazioni di sottoscrizione, valutazione, sviluppo, locazione, ed edilizie, oltre che il rischio. L'IA può intervenire nel settore immobiliare in molti modi, dalla modifica del numero di dipendenti in un ufficio al miglioramento dei sistemi operativi, come la gestione dei sistemi di riscaldamento e raffreddamento degli edifici. L'intelligenza artificiale sarà una componente essenziale dell'innovazione tecnologica dei nuovi edifici.

FABBRICAZIONE DI BATTERIE/CHIP

La spinta globale verso l'elettrificazione e l'IA continuerà a generare una domanda di batterie e chip. Ciò creerà opportunità per la produzione high-tech e gli spazi industriali, in particolare nelle ex città industriali. Ad esempio, Intel sta investendo 20 miliardi di USD in due impianti per la produzione di chip per semiconduttori a Columbus, Ohio, e 30 miliardi di EUR in due impianti per la produzione di chip a Magdeburgo e Dresda, Germania. Nel contempo, i produttori di veicoli elettrici (VE) e di batterie per i VE stanno investendo miliardi in città come Spartanburg e Savannah, nel Sud-Est degli Stati Uniti, e a Billy-Berclau, nel Nord della Francia.

TIPOLOGIE DI IMMOBILI ALTERNATIVI

A nostro giudizio, le diverse tipologie di immobili alternativi sono favorevolmente posizionate in termini di resilienza e sovraperformance. Questi segmenti di mercato - come l'healthcare e il self-storage - presentano di norma driver fondamentali della domanda, che fanno meno affidamento sulla crescita economica e più su trend demografici, cambiamenti strutturali

e tecnologia. Uno dei maggiori freni ai rendimenti nel comparto immobiliare è rappresentato dai costi di manutenzione di un asset immobiliare. In media, tali costi sono inferiori per i settori alternativi (13%) rispetto ai tradizionali settori immobiliari (20%).

TRANSIZIONE VERSO UN'ECONOMIA A BASSE EMISSIONI DI CO2

Nonostante le variazioni regionali, i driver strutturali verso la decarbonizzazione degli immobili continuano ad aumentare, con una netta divergenza del mercato tra edifici "brown" e "green", già osservata in alcuni mercati europei degli uffici. I driver di mercato a favore del "Net Zero Carbon" (NZC) stanno incrementando la domanda di edifici a basse emissioni di CO2 e stanno creando opportunità per nuovi sviluppi e per la riqualificazione degli immobili esistenti, che potrebbe generare affitti/rendimenti più elevati.

INVECCHIAMENTO DELLA POPOLAZIONE

Il mondo sta invecchiando rapidamente: il 10% della popolazione ha più di 65 anni. Questa tendenza demografica si accentuerà ulteriormente e ci saranno 800 milioni di anziani in più entro il 2050. In tutto il mondo sviluppato, più di un terzo della popolazione potrebbe aver bisogno di soluzioni abitative e cure destinate agli anziani. C'è l'impellente necessità che il settore privato, in collaborazione coi responsabili politici, colmi questa carenza a livello di offerta. Sono presenti ampie opportunità per la creazione di un portafoglio costituito da immobili abitativi destinati agli anziani nelle città di tutto il mondo, che possono offrire solidi rendimenti corretti per il rischio, sostenuti da tendenze strutturali favorevoli.

La città regina

Il nostro team di ricerca ha analizzato più di 4.000 città e ha identificato il 2% che riteniamo sia meglio posizionato per beneficiare dei megatrend globali. Charlotte è una di queste città:

Potenza bancaria

Con oltre 53.000 posti di lavoro nel settore bancario, si colloca al quinto posto in termini assoluti, e al primo posto tenendo conto delle dimensioni della forza lavoro locale.⁴

Migliori luoghi dove vivere

Si è posizionata al primo posto nella categoria delle metropoli extra-large (popolazione superiore a 2,5 milioni) nell'ultima classifica "Migliori luoghi dove vivere negli USA nel 2023-24."⁵

Polo attrattivo

L'area metropolitana continua a crescere rapidamente, e negli ultimi dieci anni si sono stabiliti 424.000 nuovi residenti, il che rappresenta un incremento del 18% su base cumulativa, più del triplo della crescita media nazionale.⁶

Resilienza dell'economia locale

Registra il 7,5% di posti di lavoro in più rispetto a prima della pandemia, contro il 3,3% degli USA nel loro complesso. Solo sei mercati con una base occupazionale superiore a 1 milione hanno registrato una ripresa più solida.⁷

Contesto favorevole alle aziende

La Carolina del Nord è ai primi posti in termini di sistema fiscale per le aziende, quadro normativo favorevole, accesso a capitali/finanziamenti e programmi di formazione della forza lavoro.⁸



Nuveen è orgogliosa di aver acquisito Commonwealth, un nuovo complesso a uso misto in Plaza Midwood, un quartiere alla moda di Charlotte. Valorizzando questo immobile di fine secolo, intendiamo creare una comunità all'interno di un'area pedonale e vivace, con appartamenti, caffè, centri per il fitness, ristoranti e servizi.

3.5X

Rapporto tra i posti di lavoro nel comparto bancario e occupazione complessiva, rispetto alla media nazionale.⁵

3°

Ranking del tasso di crescita tra le aree metropolitane con una popolazione superiore ai 2 milioni.⁷

9 & 18

FORTUNE
500

FORTUNE
1000

Ranking del tasso di crescita tra le aree metropolitane con una popolazione superiore ai 2 milioni.⁹

Charlotte



Note finali

Fonti

1. Fonte: CompStak, Inc.
2. Fonte: CBRE Group, Inc.
3. Fonte: Barometro Kastle Back to Work, <https://www.kastle.com/safety-wellness/getting-america-back-to-work/>
4. La leva finanziaria si genera ogni volta che un fondo presenta un'esposizione a un investimento (in termini di rendimento e/o rischio) equivalente a più del 100% del capitale investito. La leva finanziaria comporta il rischio che un fondo possa perdere più del suo investimento iniziale e aumenta inoltre l'esposizione del fondo alla volatilità, al rischio correlato ai tassi d'interesse e a quello creditizio.
5. Fonte: Kaelble, S. (14 sett. 2023). 2023 I migliori Stati per fare affari soddisfano le esigenze di coloro che selezionano i siti. Area Development. <https://www.areadevelopment.com/Top-States-for-Doing-Business/Q3-2023/2023-top-states-for-doing-business-meet-the-needs-of-site-selectors.shtml>
6. Fonte: Moody's Analytics, Ufficio delle statistiche sulla forza lavoro degli Stati Uniti. Charlotte ha un quoziente relativo alla location di 3,54 per l'occupazione nell'intermediazione creditizia (NAICS: 5221), dati al quarto trimestre del 2023. È al primo posto tra le aree metropolitane statunitensi con almeno 15.000 posti di lavoro nell'intermediazione creditizia.
7. Fonte: Editors, F. (18 dic. 2023a). Fortune 500. <https://fortune.com/ranking/fortune500/2023/>
8. Fonte: Editors, F. (18 dic. 2023a). Fortune 500. <https://fortune.com/ranking/fortune500/2023/>
9. Fonte dei dati: "Un breve sguardo alla pianificazione urbana a Copenhagen", scandinaviastandard.com.
10. Fonte dei dati: "La città dalla crescita green: Copenhagen", HEC Parigi, 2021.

Questo materiale non è da intendersi come una raccomandazione o una consulenza in materia d'investimento, né costituisce una sollecitazione alla compravendita o alla detenzione di un titolo o di una strategia d'investimento, e non viene fornito a titolo fiduciario. Le informazioni comunicate non tengono conto degli obiettivi o delle circostanze specifici di un particolare investitore, né suggeriscono una particolare linea d'azione. Le decisioni in materia d'investimento devono essere assunte in base agli obiettivi e alle circostanze dell'investitore, che si deve consultare coi suoi professionisti degli investimenti.

I giudizi e le opinioni espressi sono solo a titolo informativo ed educativo alla data di redazione/scrittura e possono essere modificati senza preavviso, in qualsiasi momento, in base a fattori quali le condizioni di mercato, gli sviluppi legali e normativi e ulteriori rischi e incertezze e potrebbero non realizzarsi. Il presente materiale può contenere informazioni "previsionali", che non sono di natura puramente storica.

Tali informazioni possono includere, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, proiezioni, previsioni, stime dei rendimenti di mercato e composizione proposta o prevista dei portafogli. Eventuali modifiche alle ipotesi formulate al momento della redazione di questo materiale potrebbero avere un impatto significativo sulle informazioni presentate all'interno di questo documento a titolo esemplificativo.

I risultati passati non sono garanzia di risultati futuri. L'investimento comporta un rischio; è altresì possibile la perdita del capitale investito.

Tutte le informazioni sono state ottenute da fonti ritenute affidabili, ma la loro accuratezza non è garantita. Non viene rilasciata alcuna dichiarazione o garanzia

circa l'accuratezza, affidabilità o completezza, né si assume alcuna responsabilità per le decisioni basate su tali informazioni e non si dovrebbe fare affidamento su di esse. Per le definizioni dei termini e le descrizioni degli indici, consultare il glossario su [nuveen.com](https://www.nuveen.com). **Si tenga presente che non si può investire direttamente in un indice.**

Informazioni importanti sul rischio

Tutti gli investimenti comportano un certo grado di rischio e non viene rilasciata alcuna garanzia che un investimento ottenga una performance positiva per un dato periodo di tempo. Gli investimenti azionari comportano dei rischi. Gli investimenti sono altresì soggetti a rischi politici, valutari e normativi. Tali rischi possono essere maggiori sui mercati emergenti. La diversificazione è una tecnica che aiuta a ridurre il rischio. Non viene fornita alcuna garanzia che la diversificazione garantirà una protezione da una perdita di reddito. L'investimento in obbligazioni municipali comporta dei rischi, quali il rischio correlato ai tassi d'interesse, il rischio creditizio e il rischio di mercato, compresa una possibile perdita del capitale. Il valore del portafoglio fluttuerà in base al valore dei titoli sottostanti. Sussistono particolari rischi associati a investimenti in obbligazioni high yield, attività di copertura e potenziale utilizzo della leva finanziaria. I portafogli che includono obbligazioni municipali di rating più basso, comunemente denominate obbligazioni "high yield" o "junk", considerate speculative, presentano un maggiore rischio creditizio e d'investimento. I rating creditizi sono soggetti a variazione. AAA, AA, A, e BBB sono rating di tipo investment grade; BB, B, CCC/CC/C e D sono rating al di sotto di investment grade. Gli investimenti immobiliari sono soggetti a vari rischi, tra cui fluttuazioni del valore degli immobili, spese più elevate o redditi inferiori a quelli previsti e potenziali problemi e responsabilità ambientali. Si prega di considerare attentamente tutti i

rischi prima di investire in una particolare strategia. La concentrazione di un 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 alle valute estere e alla liquidità limitata (in particolare quando l'attività sottostante è costituita da immobili), alla minore regolamentazione pubblica in alcune giurisdizioni e alla possibilità di una consistente volatilità dovuta a sviluppi politici, economici o di altro tipo.

Questo documento fornisce informazioni fiscali generali. Nuveen non è un consulente fiscale. I clienti dovrebbero incontrarsi coi propri consulenti professionali prima di prendere qualsiasi decisione in materia fiscale o di investimento. Queste informazioni non dovrebbero sostituire il colloquio con un consulente professionista riguardante la propria situazione fiscale. Né Nuveen né le sue affiliate o i rispettivi dipendenti forniscono una consulenza legale o fiscale. Le aliquote fiscali e i regolamenti dell'IRS sono soggetti a modifiche in qualsiasi momento, che potrebbero influenzare sostanzialmente le informazioni fornite nel presente documento.

Nuveen fornisce servizi di consulenza sugli investimenti tramite i suoi specialisti degli investimenti. Le presenti informazioni non costituiscono una ricerca sugli investimenti secondo la definizione della MiFID.

Per maggiori informazioni, visitare il sito nuveen.com.

nuveen
A TIAA Company

PRIVO DI ASSICURAZIONE FDIC | PRIVO DI ASSICURAZIONE BANCARIA | POSSIBILE UNA PERDITA DI VALORE