

Secondo trimestre 2024

# Terreni boschivi: un universo investibile in espansione



**Gwen Busby, Ph.D.**

Responsabile della ricerca,  
Nuveen Natural Capital

## INTRODUZIONE

*I terreni boschivi hanno acquisito una posizione nei portafogli di molti investitori istituzionali grazie ai loro benefici a livello di portafoglio: una trascurabile correlazione coi mercati dei capitali, capacità di fornire una copertura dagli effetti dell'inflazione e una rendita costante. Per alcuni investitori, la decarbonizzazione dei portafogli è inoltre un vantaggio sempre più importante che può derivare anche da un'allocazione ai terreni boschivi. In ogni caso, i vantaggi che i terreni boschivi possono apportare a un portafoglio dipendono principalmente dall'entità dell'allocazione e dalla selezione degli investimenti, decisioni queste che possono essere assunte solo con una chiara comprensione dell'universo investibile. L'ampiezza dell'universo investibile determina sia l'insieme delle possibili strategie d'investimento che le dimensioni dell'investimento stesso.*

Perché dunque riconsiderare proprio ora l'universo investibile? Secondo Nuveen EQUilibrium Institutional Investor Survey 2024, gli investitori istituzionali stanno aumentando l'allocazione ai terreni boschivi o effettuando la loro prima allocazione a tale asset class a un tasso sempre crescente. L'indagine ha altresì rilevato che un numero sempre più ampio di investitori istituzionali è alla ricerca non solo di risultati finanziari ma anche di benefici sotto forma di impatto positivo ambientale e/o sociale derivante dalle allocazioni ai terreni boschivi. L'evoluzione degli obiettivi d'investimento specifici degli investitori comporterà delle modifiche agli asset inclusi o esclusi nell'universo investibile. In particolare, la gestione di asset al di fuori dei terreni boschivi si sta espandendo, spinta sia dalle richieste degli investitori che dalla crescita dei opportunità ambientali. Queste dinamiche interessano tutti i settori dell'universo investibile, dalle strategie core nelle zone dei mercati sviluppati alle strategie non tradizionali sui mercati emergenti.

La decisione di investire nei terreni boschivi e la configurazione dei portafogli dipendono da molti fattori, ma forse quello più importante è la comprensione dell'universo investibile. In questa sede, descriviamo dapprima l'universo degli investimenti in terreni boschivi, stimandone le dimensioni attuali. Successivamente, illustreremo le principali aree d'investimento che compongono tale universo e approfondiremo i cambiamenti osservati nell'ultimo decennio. Esamineremo poi i fattori di mercato che creano delle opportunità di espansione dell'universo investibile. Infine, concluderemo con i principali spunti di riflessione utili agli investitori in terreni boschivi, sia nuovi che esistenti.

DOCUMENTO CONTENENTE OPINIONI. SI VEDANO LE INFORMAZIONI IMPORTANTI NELLE NOTE FINALI.

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

## L'UNIVERSO D'INVESTIMENTO

### Quanto capitale istituzionale è attualmente investito nei terreni boschivi?

Le stime dell'universo investibile nei terreni boschivi variano notevolmente e gli standard per definire gli asset "istituzionali" non vengono generalmente dichiarati o sono poco chiari. Le stime dell'universo investibile variano da 200 a 400 miliardi di USD, a seconda delle ipotesi e dei confini dell'analisi. Restringiamo il nostro campo d'azione, così da includere le aree geografiche in cui sono noti investimenti da parte di investitori di grandi dimensioni, come fondi pensione pubblici e privati, o compagnie assicurative. Il nostro studio dell'universo investibile inizia con una stima degli attuali investimenti nei terreni boschivi e illustra le principali aree d'investimento.

Le fonti istituzionali relative ai capitali investiti includono sia il *private and public equity*.<sup>1</sup> Complessivamente, stimiamo che i capitali istituzionali pubblici e privati attualmente investiti in terreni boschivi ammontino ad almeno **132 miliardi di USD** livello globale.

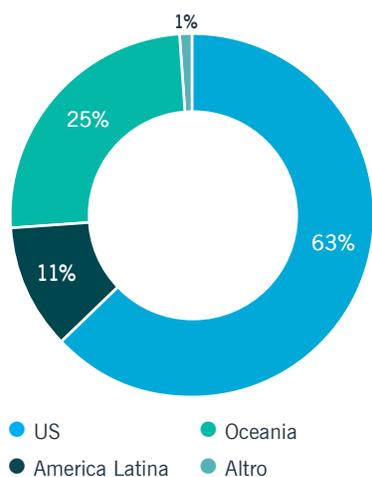
Per giungere a questo totale, iniziamo con gli investimenti che ricorrono al private equity.

Un'indagine settoriale di lungo corso tra gli oltre 20 principali gestori di investimenti in terreni boschivi a livello globale ha riportato un valore di mercato di circa 57 miliardi di USD nel 2023 (TimberLink, al 31/12/23). I valori di mercato riportati indicano che circa il 63% delle partecipazioni a livello mondiale si trova negli Stati Uniti soprattutto nella fascia Sud e Nord-Ovest del Pacifico. Oceania e America Latina hanno rappresentato rispettivamente il 25% e l'11% del valore di mercato globale dei terreni boschivi, mentre il restante 1% è stato allocato ad altre aree geografiche. In termini di acri, l'Oceania ha registrato il più alto valore medio per acro, seguita dal Nord-Ovest del Pacifico degli Stati Uniti, dal Sud degli USA e dall'America Latina.

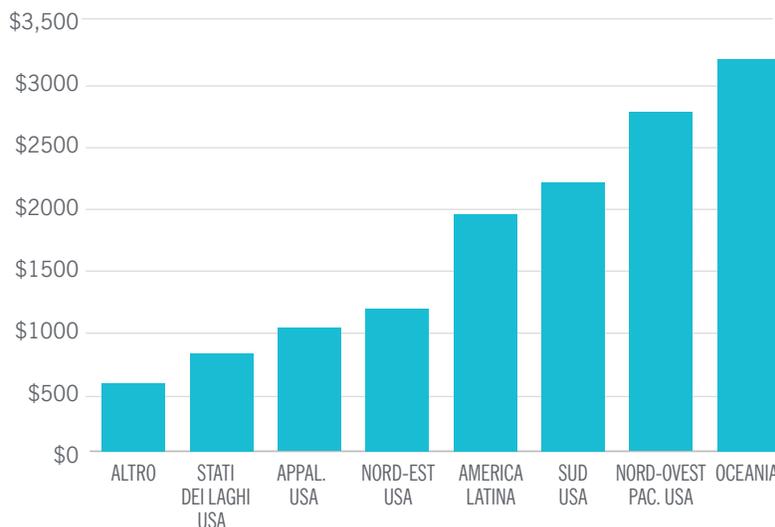
Ci sono diversi motivi per ritenere che i dati dell'indagine sugli investimenti di private equity in terreni boschivi sottostimano probabilmente le partecipazioni degli istituzionali e sovrastimano la percentuale degli asset statunitensi. In primo luogo, il gruppo campione non comprende molti gestori più piccoli e non statunitensi, soprattutto europei. Inoltre, alcuni investitori istituzionali hanno un'esposizione diretta verso l'asset class e non rientrerebbero nell'indagine mirata ai gestori. Se si tiene conto di questi fattori, l'universo investibile potrebbe aumentare, passando da circa 57 miliardi di USD a 84 miliardi di USD.

### Figura 1: Investimenti in terreni boschivi che ricorrono al private equity

Distribuzione globale del valore di mercato dei terreni boschivi



Valore medio in USD per acro, per area geografica



Fonte: TimberLink al 12/31/23. Nota: La categoria "Altro" comprende Canada, Europa, Africa, e Asia.

Riteniamo inoltre che i risultati dell'indagine settoriale potrebbero sovrastimare la percentuale di terreni boschivi negli USA rispetto ad altre aree geografiche d'investimento. In primo luogo, i maggiori gestori degli investimenti in terreni boschivi hanno sede negli USA e hanno grandi allocazioni negli USA, il che, probabilmente, determina una sovra-rappresentazione dei terreni boschivi statunitensi nel campione. Inoltre, la percentuale di asset di terreni boschivi gestiti (e delle transazioni) a opera di istituti o gestori degli investimenti è molto più alta negli USA. Tutto questo è dovuto al fatto che questa asset class è più matura rispetto all'America Latina e alle regioni comprese nella voce "Altro". In questi casi, le aziende integrate attive nel settore dei prodotti forestali mantengono grandi proprietà di terreni boschivi. Ad esempio, in America Latina, Suzano e CMPC possiedono e gestiscono milioni di ettari in tutto il continente per sostenere le loro attività industriali nella polpa di cellulosa e nella carta. Analogamente, i giganti nordici SCA e Stora Enso, aziende leader nel settore dei prodotti forestali, nella polpa di cellulosa e nella carta, sono tra i maggiori proprietari privati di terreni forestali di tutta Europa.

Gli investimenti istituzionali in terreni boschivi sui mercati azionari pubblici sono possibili tramite i REIT del comparto del legname. Il valore d'impresa dei tre principali REIT statunitensi attivi in tale comparto e quotati in borsa - Weyerhaeuser, Rayonier e PotlatchDeltic – ammontava a circa 40 miliardi di USD al 31.12.2023. Poiché REIT che investono nei terreni boschivi generalmente non esistono al di fuori degli USA, non è possibile investire in terreni boschivi di proprietà e gestiti da grandi società pubbliche integrate operanti nel settore dei prodotti forestali in Europa e America Latina. Tuttavia, l'esposizione ai terreni boschivi industriali è fattibile attraverso i mercati azionari pubblici. Considerando i terreni boschivi di proprietà di società attive nel settore dei prodotti forestali integrate e quotate in America Latina e in Europa, si potrebbero aggiungere all'universo d'investimento altri 8 miliardi di USD di terreni boschivi istituzionali.

### **Come si presenta attualmente il quadro per gli investimenti istituzionali?**

La Figura 2 mostra le principali aree geografiche in cui gli investitori istituzionali possono effettuare investimenti in terreni boschivi. Includiamo i Paesi in cui sono già presenti investimenti istituzionali e in cui sono probabili opportunità d'espansione.

In particolare, sono escluse dall'universo mappato gran parte dell'America Latina e dell'Europa, nonché tutta l'Asia e l'Africa.<sup>2</sup> Le aree geografiche d'investimento indicate comprendono sia i Paesi sviluppati che quelli emergenti, con settori forestali consolidati o in via di sviluppo. In base a tali caratteristiche, i Paesi investibili rientrano in uno di questi tre gruppi:

- **Settori forestali consolidati nei Paesi sviluppati**

Si tratta di aree geografiche per gli investimenti nei terreni boschivi tradizionali (*core*), che si focalizzano principalmente sulla gestione di piantagioni forestali mature per massimizzare la produzione di legname. I volumi di raccolta annuali sono relativamente regolari e i robusti mercati nazionali e/o di esportazione sono facilmente accessibili. Tra i Paesi e le regioni che rientrano in questo gruppo, ci sono gli Stati Uniti, l'Australia, la Nuova Zelanda e parti dell'Europa. Tra gli investitori istituzionali, queste aree geografiche rappresentano la maggior parte degli attuali investimenti e presentano i valori per acro più elevati (Figura 1).

- **Settore forestale consolidato nei Paesi emergenti**

Queste aree geografiche sono interessanti per gli investimenti in terreni boschivi, grazie a settori forestali ben sviluppati e alle infrastrutture di supporto, con un accesso a solidi mercati nazionali e/o alle esportazioni. Allo stesso tempo, una serie di rischi politici e macroeconomici correlati ai Paesi dei mercati emergenti può avere un impatto sulle operazioni e/o sulle valutazioni degli asset. Per quanto riguarda la produzione di eucalipto e pino, tra i Paesi interessati rientrano Brasile, Uruguay e Cile. Per la produzione di legno duro di teak tropicale di alto valore, figurano Paesi come Panama e Costa Rica.

- **Sviluppo del settore forestale nei Paesi emergenti**

Nelle aree geografiche in cui si stanno sviluppando mercati del legname si possono ritrovare specie commerciali nuove o relativamente sconosciute, con degli investimenti sottostanti che spesso presentano una significativa componente *greenfield*. In questo gruppo di Paesi rientrano Brasile, Colombia, Perù e Paraguay.

**Figura 2: Mappatura dell'universo degli investimenti istituzionali per i terreni boschivi**



### Variazione nell'universo degli investitori istituzionali

Nell'ultimo decennio, l'universo degli investitori si è ampliato. Confrontando i risultati delle indagini settoriali da dicembre 2014 a dicembre 2023, si registra un incremento di quasi il 20% del valore di mercato in tutto il mondo (TimberLink). Tale aumento è stato sostenuto da un incremento degli investitori domiciliati al di fuori degli Stati Uniti, che ora rappresentano più della metà del valore complessivo di mercato. Come ci si aspetta dai settori forestali consolidati, dove la gestione tende a essere incentrata sulla produzione di legname sostenibile certificato, la crescita dell'universo degli investimenti in Oceania, America Latina e Stati Uniti ha registrato una stretta correlazione con le condizioni sui mercati locali del legname. Mentre il valore totale del mercato ha registrato un incremento, confrontando i risultati dell'indagine settoriale del 2014 e del 2023 emerge che, nell'ultimo decennio, la superficie totale destinata agli investimenti è diminuita del 13% negli USA e dell'8% in Oceania. Allo stesso tempo, i valori medi per acro dei terreni boschivi negli USA e in Oceania sono cresciuti rispettivamente del 24% e dell'84%. Sempre più capitale a fronte di una base di terreni fissa farà crescere i prezzi dei terreni ed eserciterà una pressione al ribasso sui rendimenti degli investimenti, a meno che non aumentino i rendimenti per acro attraverso ulteriori fonti di ricavi come, ad esempio, la vendita dei crediti di anidride carbonica).

A differenza degli USA e dell'Oceania, l'indagine settoriale mostra che, tra il 2014 e il 2023, la

superficie totale dichiarata in America Latina è cresciuta dell'8%.

Tuttavia, riteniamo che questa variazione osservata sottovaluti ampiamente la crescita delle piantagioni nel corso del decennio, grazie ai significativi investimenti in foreste da legname da parte dei produttori integrati di polpa di cellulosa, come Suzano in Brasile e UPM in Uruguay. In particolare, individuiamo opportunità per una continua espansione delle piantagioni di eucalipto in vaste aree della regione tradizionalmente destinate al pascolo, marginali e degradate. Tuttavia, nonostante l'incremento delle superfici, è dato osservare che i valori medi per acro in America Latina sono aumentati del 41%.

Attualmente, le aree geografiche caratterizzate da foreste in via di sviluppo nei Paesi emergenti non costituiscono una parte rilevante dell'universo investibile ma offrono opportunità di espansione. In assenza di aree forestali ben sviluppate, la strategia in questi Paesi include, di norma, una componente di rendimento non legata al legname. Ad esempio, oltre alla produzione commerciale di legname, i rendimenti finanziari potrebbero essere anche sostenuti da colture agricole (cioè dai sistemi agroforestali), o da pagamenti per servizi ecosistemici, come la cattura e lo stoccaggio di anidride carbonica. Nella prossima sezione analizzeremo in che modo lo sviluppo dei mercati ambientali e dei prezzi per asset al di fuori del legname stia ampliando la portata e l'entità delle opportunità in queste aree geografiche.

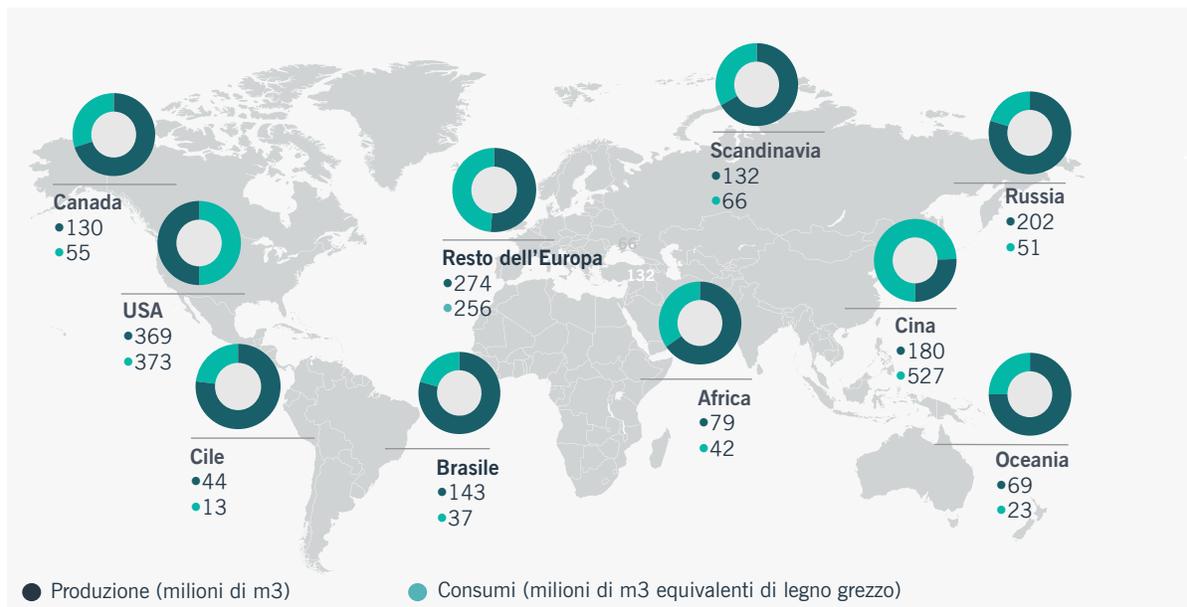
## La crescita della produzione tradizionale di legno e del mercato ambientale guiderà l'espansione dell'universo investibile

Esaminiamo dunque i fattori di mercato che generano opportunità per un'espansione dell'universo investibile. Tali opportunità rappresentano la differenza tra gli attuali investimenti in terreni da legname e l'universo investibile complessivo. Riteniamo che sia la produzione tradizionale di legno che il mercato cosiddetto ambientale sospingeranno l'espansione futura.

Infatti, a fronte della crescita delle popolazioni e dello sviluppo economico, si prevede un incremento generale della domanda di prodotti di legno: legname, pannelli di legno, legno massiccio e polpa di cellulosa. La FAO stima un incremento fino al 45% dei consumi di prodotti primari in legno lavorato tra il 2020 e il 2050, il che richiederà 2,5-2,9 miliardi di m<sup>3</sup> di produzione supplementare di legno grezzo industriale (FAO 2022). Altri ipotizzano un aumento del 200% della domanda di prodotti in legno (ADD REF). Anche sulla base della stima più prudente,

pari al 45%, entro il 2050, saranno necessari almeno altri 33 milioni di ettari di foreste, un'area estesa più o meno quanto la Germania - prevedendo che la produzione di foreste rigenerate naturalmente rimanga stabile e che la produttività delle nuove piantagioni migliori (FAO 2022; Korhonen e altri, 2021). Come anticipato, al fine di soddisfare la crescente domanda di prodotti in legno tradizionali, esistono opportunità di espansione dell'universo investibile a breve termine nei principali Paesi e regioni produttori di legname. La Figura 3 mostra la produzione e il consumo di legname per una selezione di Paesi e regioni vengono evidenzia sia le principali fonti di approvvigionamento di legname sia i fornitori netti per i mercati globali. Gli squilibri della domanda e dell'offerta di legname a seconda del Paese hanno storicamente determinato significativi flussi commerciali di prodotti primari in legno e si prevede che questa tendenza proseguirà. Ad esempio, a causa delle significative carenze di legname della Cina, consistenti volumi di prodotti in legno confluiscono nel Paese da produttori competitivi a livello globale. Gli USA e l'Europa si distinguono come due delle maggiori regioni in termini di produzione e consumo.

**Figura 3: Domanda e offerta di legname in una selezione di Paesi e regioni**



Fonte: FAO 2022, utilizzando i dati del 2020. Note: La produzione di legno è costituita da milioni di m<sup>3</sup> di legno grezzo industriale. Il consumo di legno è calcolato come somma di legno segato, pannelli in legno e polpa di legno, tutti convertiti in m<sup>3</sup> equivalenti di legno grezzo.

Oltre alla crescente domanda di prodotti in legno, la domanda di soluzioni climatiche naturali (“NCS”) - che mitigano i cambiamenti climatici tramite azioni che proteggono, gestiscono meglio e ripristinano le foreste per ridurre le emissioni di gas serra e immagazzinare l’anidride carbonica - è un altro fattore di crescita dell’universo investibile. I mercati dei crediti di anidride carbonica attribuiscono un prezzo per le iniziative che aumentano lo stock di anidride carbonica nelle foreste, creando così incentivi per gli investimenti in terreni boschivi. Più in generale, nel caso fossero presenti opportunità per generare crediti di anidride carbonica di alta qualità e duraturi da questo tipo di progetti, l’universo investibile si espanderà ulteriormente.

In particolare, ad avere la maggiore importanza sono i mercati dei crediti delle *mitigation bank* negli Stati Uniti, concepiti quasi tre decenni fa per incentivare il ripristino di zone umide, corsi d’acqua e habitat per determinate specie al fine di bilanciare gli inevitabili impatti dello sviluppo. Nel 2021, le dimensioni del mercato focalizzato sul ripristino ecologico erano pari a circa 10 miliardi di USD.

### **Cosa significa tutto questo per gli investitori?**

La crescente domanda di prodotti in legno e l’ampia serie di benefici ambientali, come la cattura di anidride carbonica e il mantenimento della biodiversità in ambito forestale richiedono un ampliamento dell’universo investibile. Collettivamente, non possiamo soddisfare le esigenze di una popolazione in crescita e affrontare i cambiamenti climatici e la perdita di biodiversità senza investimenti istituzionali in terreni boschivi. Ciò significa che sono presenti opportunità di espansione in tutto l’universo investibile, ma la relativa portata e dimensioni dipenderanno dal quadro d’investimento a livello nazionale e dallo sviluppo del settore forestale.

Al fine di soddisfare la domanda di prodotti in legno sostenibili certificati, sarà necessaria un’ulteriore produzione di legname da piantagioni che ricorrono a una gestione intensiva. Ciò significa che i principali terreni boschivi continueranno a rappresentare una parte importante e crescente dei portafogli istituzionali. Tuttavia, nei - Paesi

sviluppati in cui il settore forestale è ben consolidato, l’espansione delle superfici potrebbe essere limitata.

Infatti, in queste aree geografiche, prevediamo che una crescita costante delle dimensioni del mercato sia il frutto di miglioramenti della produttività e dell’efficienza e, in alcuni casi, dell’incremento dei ricavi associati ai mercati ambientali per la anidride carbonica, il ripristino ecologico e il mantenimento della biodiversità. Comunque, vale la pena notare che l’impatto del mercato relativo a soluzioni climatiche naturali potrebbe essere limitato in quei mercati consolidati, dove a farla da padrone è la produzione di legname.

D’altro canto, nei Paesi emergenti con il settore forestale in via di sviluppo, la crescita dei mercati ambientali per l’anidride carbonica, il ripristino ecologico e il mantenimento della biodiversità amplierà significativamente l’universo investibile. Il valore aggiunto creato da queste dinamiche sbloccherà asset precedentemente non investibili e contribuirà ad aumentare l’offerta di legname. È qui che ci aspettiamo di osservare le maggiori opportunità di espansione dell’universo investibile. In America Latina, il potenziale di un impatto positivo è consistente, per via dell’area disponibile al ripristino delle foreste e della necessità di arrestare la distruzione delle foreste autoctone.

In conclusione, l’evoluzione dell’investimento in forestazione, da produzione incentrata sulle commodity, a silvicoltura sostenibile certificata fino a una gestione più olistica del capitale naturale, riflette i sottostanti cambiamenti nell’universo investibile.

In tal senso, l’universo investibile dei terreni boschivi a livello istituzionale sta cambiando, così da rispondere alle sfide attuali e a una serie di richieste sempre più diversificate da parte degli investitori. Grazie alla comprensione dell’universo investibile e delle opportunità di espansione, gli investitori sono ben posizionati per valutare l’insieme delle possibili strategie d’investimento e considerare la portata degli investimenti nell’ottica di conseguire i propri obiettivi.

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

#### Note finali

#### Fonti

- 1 Il capitale istituzionale può essere investito anche ricorrendo al debito. Non siamo a conoscenza di stime sulla quantità di finanziamenti del debito per i terreni boschivi, ma osserviamo che la maggior parte dei terreni boschivi che ricorrono a capitali istituzionali presenta bassi livelli di debito. Tuttavia, sono presenti eccezioni tra i gestori degli investimenti e noti istituti finanziari, con delle piattaforme di prestito dedicate ai finanziamenti per i terreni boschivi.
- 2 Escludiamo i Paesi e le aree geografiche, i cui rischi precludono attualmente un investimento diffuso da parte degli istituti, anche se le condizioni mutano nel tempo. Ad esempio, sebbene siano presenti istituti che hanno investito in Cina e Argentina, la situazione macroeconomica e politica di questi Paesi è notevolmente peggiorata da quando sono stati effettuati gli investimenti, e non li consideriamo più investibili a livello istituzionale. Analogamente, pur considerando in generale l’Africa e il Sud-Est asiatico aree geografiche non investibili a livello istituzionale in questo momento, sono presenti gestori di investimenti in legname con modeste allocazioni in tali aree. Tuttavia, il nostro attuale giudizio è che gli investitori istituzionali possano acquisire un’esposizione ai mercati del legname in tali regioni tramite investimenti in altre aree geografiche che esportano verso tali regioni.
- 3 La FAO definisce il comparto agroforestale come sistemi e tecnologie di sfruttamento del suolo, in cui piante legnose perenni (alberi, arbusti, palme, bambù, ecc.) e colture agricole e/o animali sono gestiti congiuntamente in una qualche forma di disposizione spaziale o sequenza temporale.

#### Rischi e altre considerazioni importanti

Questo materiale non intende rappresentare una raccomandazione o una consulenza in materia d’investimento, non costituisce una sollecitazione ad acquistare, vendere o detenere un titolo o una strategia d’investimento e non è fornito a titolo fiduciario. Le informazioni riportate non tengono conto degli obiettivi specifici o delle circostanze di un particolare investitore, né suggeriscono una specifica linea d’azione. Le decisioni in materia d’investimento dovrebbero essere assunte in base agli obiettivi e alle circostanze di un investitore e in consultazione coi propri consulenti finanziari. Inoltre, il presente documento non costituisce né un’offerta di sottoscrizione di un accordo d’investimento col destinatario del presente documento né un invito a rispondere ad esso con un’offerta di sottoscrizione di un contratto d’investimento.

Nulla di quanto riportato in questi materiali è, o dovrà essere inteso come una promessa o una rappresentazione del passato o del futuro. Il presente materiale, così come i giudizi e i pareri espressi al suo interno, sono presentati solo a scopo informativo ed educativo alla data di redazione/scrittura e possono mutare senza preavviso e in qualsiasi momento in base a numerosi fattori, quali l’evoluzione delle condizioni di mercato, economiche o di altro tipo, gli sviluppi giuridici e normativi, ulteriori rischi e incertezze e potrebbero non avverarsi. Non viene rilasciata alcuna dichiarazione o garanzia (espressa o implicita) circa l’accuratezza, l’affidabilità o la completezza in questo momento delle informazioni, né viene assunta alcuna responsabilità per le decisioni basate su tali informazioni, e non si dovrebbe fare affidamento sulle stesse.

#### Informazioni importanti sul rischio

**I risultati passati non sono garanzia di risultati futuri.** Tutti gli investimenti comportano un certo grado di rischio, compresa la possibile perdita del capitale, e non viene rilasciata alcuna garanzia che un investimento fornirà una performance positiva in un determinato periodo temporale. Alcuni prodotti e servizi potrebbero non essere disponibili per tutte le persone fisiche o giuridiche. Non viene rilasciata alcuna garanzia che gli obiettivi d’investimento vengano raggiunti.

Gli investimenti in terreni boschivi sono illiquidi e il loro valore dipende da molte condizioni che sfuggono al controllo dei gestori del portafoglio. Le stime dei rendimenti associati alle proprietà di legname possono essere imprecise e le varietà uniche di materiali vegetali costituiscono parte integrante del successo delle operazioni nell’ambito del legname; tali materiali potrebbero non essere sempre disponibili in quantità, o qualità sufficienti. Le leggi, le norme e i regolamenti pubblici possono influire sulla capacità degli investimenti in legname di sviluppare piantagioni redditizie. Gli investimenti saranno soggetti ai rischi generalmente associati alla proprietà di beni immobili e agli investimenti all’estero, tra cui variazioni delle condizioni economiche, valori delle divise, rischi ambientali, costo e capacità di ottenere assicurazioni e rischi legati alla locazione delle proprietà.

Gli investimenti responsabili incorporano fattori ambientali, sociali e di governance (ESG), che possono influire sull’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 risultati positivi.

L’integrazione dell’ambito ESG comprende fattori ESG finanziariamente rilevanti nella ricerca in materia di investimenti, a supporto della gestione del portafoglio per strategie a gestione attiva. La rilevanza finanziaria dei fattori ESG è diversa a seconda della classe e della strategia d’investimento. L’applicabilità dei fattori ESG potrebbe variare in base alle strategie d’investimento. I fattori ESG sono tra i molti fattori che vengono presi in considerazione nella valutazione di una decisione in materia d’investimento e, a meno che non diversamente indicato nel memorandum d’offerta o nel prospetto informativo pertinente, non alterano le linee guida, la strategia o gli obiettivi d’investimento.

Queste informazioni non costituiscono una ricerca in materia di investimenti, secondo la definizione della MiFID.

©2024 Nuveen, LLC. Tutti i diritti riservati.

Nuveen, LLC. fornisce soluzioni d’investimento tramite i suoi specialisti preposti agli investimenti.

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