

UNA SEMPLICE GUIDA AI REAL ESTATE INVESTMENT TRUST (REIT)

Janus Henderson
—KNOWLEDGE. SHARED—

Ottobre 2019

Documento con finalità promozionali

I real estate investment trust (REIT) sono stati lanciati per la prima volta negli Stati Uniti nel 1960 e da allora si sono trasformati in una asset class globale con una capitalizzazione di mercato, tuttora in crescita, di \$1.500 miliardi* in 39 paesi. Generalmente, il mandato dei REIT consiste nel corrispondere agli azionisti circa il 90% delle rendite sotto forma di dividendi, motivo per cui tendono ad essere piuttosto popolari fra gli investitori in cerca di reddito.

*Fonte: Bloomberg, dati al 30 giugno 2019.

Cos'è un REIT?

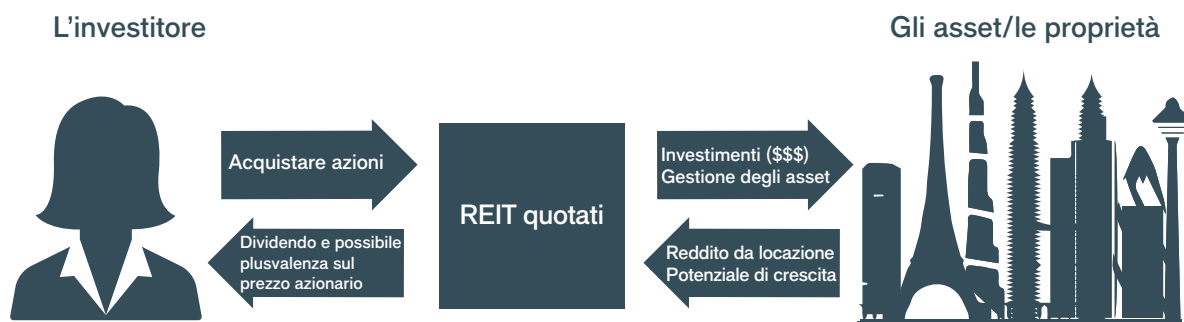
Un REIT, o Real Estate Investment Trust, è una società o un gruppo di società che possiede o gestisce proprietà immobiliari. Molti REIT sono negoziati come titoli sulle principali borse valori (REIT quotati), mentre altri sono disponibili anche al pubblico, ma non sono quotati su borse valori né appartengono a imprese private.

I REIT sono un modo semplice per gli investitori di aggiungere ai propri portafogli un'allocazione al settore immobiliare. I REIT possiedono edifici e concedono spazi in locazione, distribuendo la maggior parte del reddito generato agli azionisti.

I REIT sono considerati efficienti da un punto di vista tributario, perché a fronte della distribuzione agli azionisti di circa il 90% o più del reddito tassabile, ottengono un'esenzione fiscale a livello societario. Invece di essere tassati sia a livello societario che di investitori, i profitti vengono trasferiti agli investitori, che versano generalmente un'imposta sui dividendi come reddito ordinario o da locazione immobiliare, e le eventuali imposte sulle plusvalenze applicabili al momento della vendita delle azioni nel REIT.

Grazie al loro status di entità esentasse, i REIT permettono agli investitori di proteggere i propri investimenti dall'onere tributario. Si fa presente che le normative fiscali differiscono in base ai paesi; spetta agli investitori verificare le modalità di tassazione dei REIT nella propria giurisdizione.

Come funziona la quotazione dei REIT in borsa?



In cosa investono i REIT?

I REIT e i fondi che investono in REIT cercano solitamente asset immobiliari di alta qualità. Nel corso del tempo, i REIT hanno ampliato il proprio margine d'azione oltre gli investimenti nel settore real estate tradizionale, per espandersi a uffici e edifici retail, industriali e residenziali. I REIT investono sempre più spesso in segmenti immobiliari alternativi, percepiti come "a elevata crescita", ad esempio logistica, ripetitori, centri dati, alloggi per studenti e spazi di self-storage.

Come sono valutate le azioni dei REIT quotati?

Come tutte le società presenti sui listini di borsa, anche i REIT quotati vengono valutati dal mercato nel corso delle negoziazioni quotidiane. I vari criteri impiegati per stabilire il valore delle azioni di un REIT comprendono:

- Valore sottostante delle proprietà immobiliari (valore patrimoniale netto o NAV)
- Crescita prevista degli utili societari
- Rendimento previsto dal REIT quotato (plus/minusvalenza sul prezzo del REIT più dividendo corrisposto)
- Effettivo rendimento da dividendo rispetto ad altri investimenti con rendita, come obbligazioni high yield e azioni che corrispondono dividendi
- Qualità della gestione

SEMPLICE GUIDA AI REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Perché investire nei REIT?



Diversificazione <p>Da sempre i REIT globali mostrano una correlazione generalmente bassa con l'andamento di obbligazioni e azioni, il che li rende una scelta efficiente per diversificare i portafogli degli investitori, aumentando potenzialmente i rendimenti rettificati per il rischio¹.</p> <p>¹Fonte: European Public Real Estate Association (EPRA), al 31 marzo 2019. Nota: dati relativi ai precedenti 36 mesi al 31 dicembre 2018. I rendimenti ottenuti nel passato non forniscono un'indicazione dei risultati futuri.</p>	Reddito <p>Considerato il requisito di distribuzione del 90% del reddito, i REIT possono offrire una proposta di rendita interessante e affidabile, caratterizzata da una crescita costante di utili e dividendi. In un'ottica di lungo termine, i dividendi reinvestiti rappresentano due terzi dei rendimenti dei REIT globali quotati³.</p> <p>³Fonte: Bloomberg. Indice FTSE EPRA/NAREIT Developed Total Return, dal 1° gennaio 1999 al 31 marzo 2019.</p>
Natura difensiva <p>I REIT possono fornire reddito regolare grazie ai dividendi. Questo aspetto, abbinato a un business model in grado di generare flussi di cassa costanti grazie alle immobilizzazioni mobiliari sottostanti, ha contribuito a trasformare i REIT in una asset class efficace e difensiva.</p> <p>Nel lungo termine, i REIT presentano una minore volatilità rispetto al resto del mercato (azioni globali), il che li rende meno sensibili alle oscillazioni generali².</p> <p>²Fonte: Janus Henderson Investors, Factset. Indice FTSE EPRA NAREIT Developed Total Return (REIT globali) vs. Indice MSCI World (azioni) da giugno 2010 a giugno 2019. I rendimenti ottenuti nel passato non forniscono un'indicazione dei risultati futuri.</p>	Liquidità <p>I REIT quotati rappresentano un modo semplice ed efficiente per investire nel settore immobiliare; come per qualunque titolo azionario, anche le azioni dei REIT vengono negoziate quotidianamente sulle principali borse valori.</p>
Trasparenza <p>I REIT quotati possono offrire agli investitori accesso a proprietà immobiliari di alta qualità, con piattaforme di gestione professionali, oltre alla trasparenza e chiarezza degli investimenti quotati e negoziati sui mercati pubblici.</p>	Potenziale di protezione dall'inflazione <p>I dividendi dei REIT hanno un potenziale di crescita maggiore del tasso d'inflazione. Ad esempio, fatta eccezione per due anni, negli ultimi venti i dividendi dei REIT statunitensi hanno sempre superato l'inflazione (Fonte: EPRA, dal 1998 al 2018). I canoni di locazione e il valore degli immobili tendono ad aumentare di pari passo con i prezzi.</p>

Quali sono i rischi?



I REIT quotati sono soggetti alle oscillazioni di mercato (come qualunque azione) e alla debolezza delle proprietà immobiliari sottostanti che possiedono.	Sebbene i REIT quotati corrispondano dividendi regolari, potrebbero non essere considerati una valida alternativa alle obbligazioni dal momento che, come tutte le azioni, possono comportare un rischio maggiore rispetto alla maggior parte dei titoli obbligazionari.
I prezzi immobiliari possono cambiare rapidamente e i REIT, che sono finanziati da un cospicuo livello di debito (leva finanziaria), potrebbero ritrovarsi in condizioni finanziariamente difficili qualora i redditi da locazioni dovessero diminuire, compromettendo così la capacità di rifondere i debiti.	Generalmente, in periodi di elevata inflazione o accelerazione delle aspettative di crescita, gli investitori si concentrano di più sullo stile "growth" che sul reddito. In questi contesti, i REIT tendono a sottoperformare il resto del mercato azionario.
Sebbene nell'arco di periodi più lunghi, le performance dei REIT sono maggiormente correlate alle proprietà immobiliari in cui investono, in un'ottica di breve termine a stabilirne i prezzi potrebbero essere i mercati azionari in generale.	

La performance ottenuta in passato non è indicativa dei rendimenti futuri. Il valore di un investimento e il reddito che ne deriva potrebbero aumentare o diminuire a seguito delle oscillazioni di mercato e gli investitori potrebbero non recuperare l'importo originale.

Glossario

Correlazione: la misura in cui due variabili (per es. rendimenti azionari e performance del fondo) si muovono nella medesima direzione. Se due variabili hanno una correlazione di +1, si muovono nella stessa direzione. Se due variabili hanno una correlazione di -1, si muovono in direzioni opposte. Una correlazione vicina a zero suggerisce una relazione debole o inesistente tra le due variabili.

Diversificazione: un modo per distribuire il rischio combinando tipologie diverse di asset/asset class in un portafoglio. Si basa sul presupposto che i prezzi dei vari asset si comporteranno in modo diverso a seconda del contesto. Gli asset con bassa correlazione dovrebbero offrire la diversificazione migliore.

Rendimento da dividendi: il reddito ricevuto su un investimento rispetto al prezzo, espresso in percentuale. Consente di raffrontare il livello di reddito offerto da diversi investimenti quali azioni, obbligazioni, liquidità o settore immobiliare, o di mettere a confronto diversi fondi in un determinato momento.

Leva finanziaria: il ricorso ai prestiti per aumentare l'allocazione a un asset/mercato. Ciò può avvenire contraendo un prestito in contanti da utilizzare per acquistare un asset o ricorrendo a strumenti finanziari come i derivati per simulare l'effetto di un prestito per ulteriori investimenti in attivi.

Liquidità: la capacità di acquistare o vendere un determinato titolo o strumento sul mercato. Gli strumenti finanziari che si possono scambiare facilmente sul mercato (senza determinare una forte oscillazione del prezzo) sono considerati "liquidi".

Rendimento rettificato per il rischio: esprime il rendimento di un investimento attraverso la quantità di rischio necessaria per generare il rendimento ottenuto.

Volatilità: la rapidità e la misura in cui il prezzo di un portafoglio, di un titolo o di un indice aumenta e diminuisce. Se le oscillazioni del prezzo sono ampie, la volatilità è alta. Se le oscillazioni del prezzo sono più lente e di minore portata, la volatilità è più bassa. Viene usata per misurare il grado di rischio di un investimento.

In sintesi

- ✓ I REIT sono un modo semplice ed efficiente a livello di costi per aggiungere in un portafoglio d'investimento un'allocazione al settore immobiliare
- ✓ I REIT possiedono edifici, affittano spazi a locatari e distribuiscono agli azionisti la maggior parte del reddito da locazione
- ✓ I REIT possono ampliare la diversificazione del portafoglio, migliorando anche i rendimenti rettificati per il rischio e fornendo un flusso di reddito stabile
- ✓ I REIT quotati sono esposti sia alle oscillazioni di mercato che alla debolezza delle proprietà immobiliari sottostanti
- ✓ I REIT comportano generalmente un rischio più elevato della maggior parte dei titoli obbligazionari



Glossario

Per un glossario dei termini finanziari utilizzati nel presente documento, si rimanda al sito <https://www.janushenderson.com/en-gb/investor/glossary/>

Contattaci

Email: info.italy@janushenderson.com

Sito internet: janushenderson.com

Janus Henderson
—KNOWLEDGE. SHARED—

La performance ottenuta in passato non è indicativa dei rendimenti futuri. Il valore di un investimento e il reddito che ne deriva potrebbero aumentare o diminuire. Il regime fiscale può variare in funzione delle disposizioni di legge di volta in volta vigenti e l'entità dello sgravio fiscale dipenderà dalle singole circostanze.

Nel caso di investimenti effettuati tramite intermediari abilitati, si prega di rivolgersi direttamente a questi ultimi, in quanto costi, rendimenti e condizioni dell'investimento potrebbero differire sensibilmente.

Nulla di quanto contenuto nel presente documento va inteso o interpretato come una consulenza. Il presente documento non costituisce una raccomandazione a vendere o acquistare alcun investimento, né fa parte di alcun contratto di compravendita di investimenti di alcun genere.

Publicato in Europa da Janus Henderson Investors. Janus Henderson Investors è il nome con cui vengono forniti i prodotti e i servizi d'investimento da Janus Capital International Limited (n. di reg. 3594615), Henderson Global Investors Limited (n. di reg. 906355), Henderson Investment Funds Limited (n. di reg. 2678531), AlphaGen Capital Limited (n. di reg. 962757), Henderson Equity Partners Limited (n. di reg. 2606646) (ciascuna registrata in Inghilterra e Galles all'indirizzo 201 Bishopsgate, Londra EC2M 3AE e regolamentata dalla Financial Conduct Authority) e da Henderson Management S.A. (n. di reg. B22848, registrata all'indirizzo 2 Rue de Bitbourg, L-1273, Lussemburgo e regolamentata dalla Commission de Surveillance du Secteur Financier).