Portafoglio: trovare il giusto equilibrio tra la crescita offerta dalla tecnologia e la stabilità apportata dal settore immobiliare

Pubblicato il 14 agosto 2025

Baoqi Zhu
Associate Director, Quantitative Research & Multi Asset Solutions

Principali insegnamenti

- Il WTRE si concentra su asset immobiliari allineati alle tendenze strutturali guidate dalla tecnologia, quali centri dati, infrastrutture di telecomunicazione e logistica dell'e-commerce, differenziandosi dai tradizionali benchmark REIT.
- Grazie al suo approccio incentrato sulla tecnologia, da inizio anno il WTRE ha registrato una performance superiore e una crescita stimata degli utili a lungo termine più elevata rispetto agli indici immobiliari tradizionali.
- Se confrontato con gli indici puramente tecnologici, il WTRE offre una volatilità relativamente inferiore e dividend yield più elevati, garantendo un profilo di rischio/rendimento equilibrato.
- L'inclusione strategica delle infrastrutture digitali di nuova generazione e dei satelliti di telecomunicazione colloca il WTRE in una posizione ancora più favorevole per trarre vantaggio dalle tendenze tecnologiche emergenti e dalle condizioni macroeconomiche favorevoli.
- Prodotti correlati WisdomTree New Economy Real Estate UCITS ETF – USD Acc, WisdomTree New Economy Real Estate UCITS ETF – USD Scopri di più

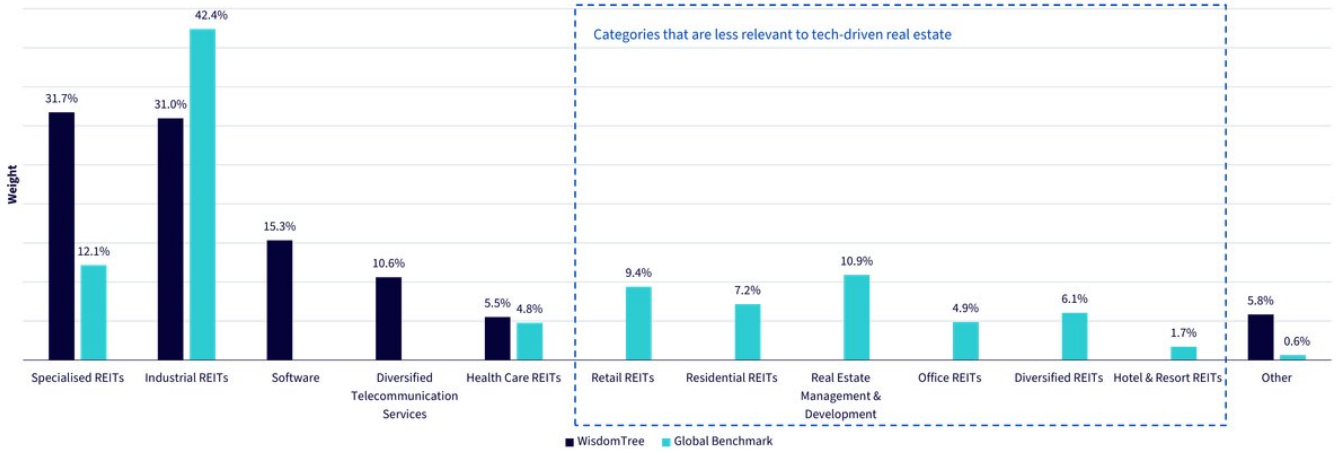
Quando si pensa agli investimenti in beni immobili, vengono subito in mente immagini tradizionali di grattacieli adibiti a uffici, appartamenti o centri commerciali. Tuttavia, oggi il settore più dinamico è quello degli asset che alimentano l'economia digitale: centri dati, hub logistici e infrastrutture di telecomunicazione. Tali asset della new economy non stanno solo ridisegnando il panorama, ma stanno anche ridefinendo le opportunità di investimento nel settore immobiliare.

Allontanarsi dagli asset tradizionali

Il panorama immobiliare è in evoluzione, con i settori tradizionali influenzati dai cicli economici e dai mutevoli comportamenti dei consumatori. Tuttavia, il settore immobiliare legato alla tecnologia, che include le strutture logistiche alla base dell'e-commerce, le infrastrutture di telecomunicazione e i centri dati, trae

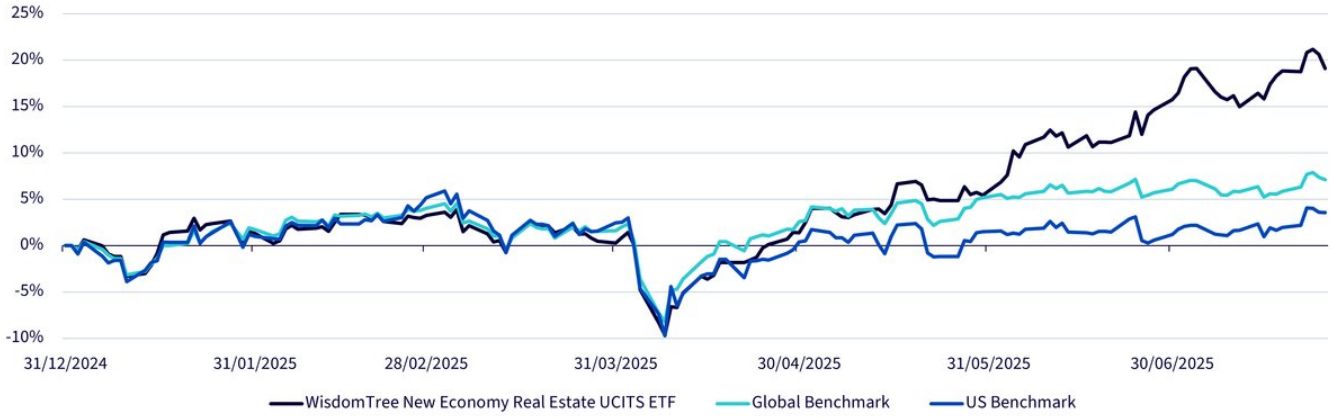
vantaggio da solidi motori di crescita strutturale a lungo termine, quali la digitalizzazione, il cloud computing e l'accelerazione del consumo di dati.

La composizione del WisdomTree New Economy Real Estate UCITS ETF (WTRE) in termini di settori riflette chiaramente questo orientamento strategico, con un'allocazione sostanziale a REIT specializzati come centri dati e torri di telecomunicazione, REIT industriali utilizzati nella logistica dell'e-commerce e investimenti diretti in software e servizi tecnologici correlati. Al contrario, il benchmark globale per i REIT, ovvero l'FTSE EPRA/Nareit Developed Index, assegna circa il 40% a segmenti meno influenzati dalla tecnologia, come i REIT retail, i REIT residenziali, ecc. Quest'intenzionale orientamento settoriale, che si allontana dai settori immobiliari meno incentrati sulla tecnologia, garantisce un maggiore allineamento con le tendenze di crescita durevoli del settore.

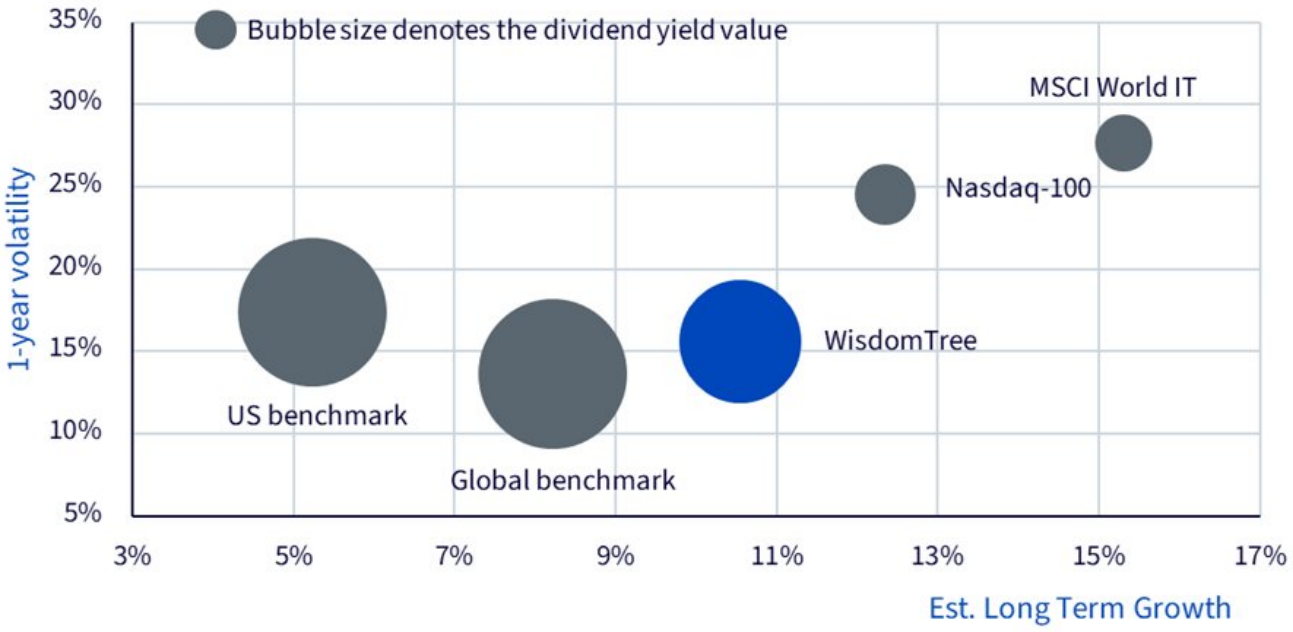


Trovare un equilibrio tra crescita, volatilità e reddito

L'enfasi strategica del WTRE sugli asset incentrati sulla tecnologia si è tradotta in significativi vantaggi comparativi. Il WTRE presenta una crescita stimata a lungo termine notevolmente superiore rispetto ai benchmark immobiliari tradizionali, traendo direttamente vantaggio dalle tendenze tecnologiche di lungo periodo alla base del suo portafoglio. Da inizio anno, il WTRE ha registrato un rendimento del 19% circa[1], più del doppio rispetto ai benchmark REIT ampi come l'FTSE EPRA NAREIT Developed Index e l'FTSE NAREIT All Equity REITs Index.



Grazie al suo portafoglio orientato alla tecnologia, il WTRE presenta anche una crescita prospettica più elevata. La crescita stimata degli utili a lungo termine è pari a circa il 10,6%[2], superiore a quella dei benchmark immobiliari globali e statunitensi. Inoltre, se confrontato con indici tecnologici puri come il Nasdaq-100 o l'MSCI World IT, il WTRE offre un maggiore equilibrio grazie a dividend yield notevolmente più alti (2,7% rispetto a meno dello 0,7% per gli indici tecnologici)[3] e una volatilità su base annua significativamente inferiore.

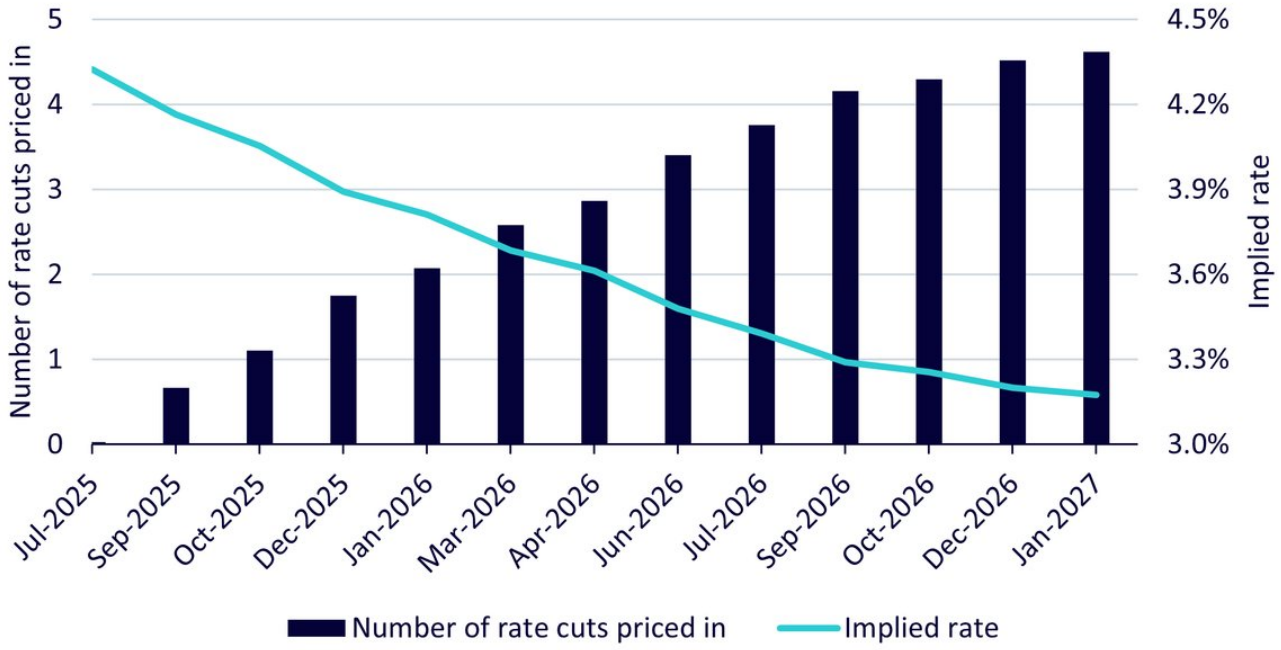


Pertanto, il WTRE occupa una posizione unica, che gli consente di cogliere la crescita prodotta dalla tecnologia mantenendo al contempo la stabilità e il reddito tipici del settore immobiliare. Gli investitori che desiderano sfruttare la crescita del settore tecnologico con una volatilità ridotta e dividendi costanti troveranno nel WTRE un prodotto particolarmente interessante.

Il contesto macroeconomico favorisce gli asset immobiliari

Il contesto macroeconomico diventa sempre più favorevole per il settore immobiliare legato alla tecnologia. Al 25 luglio 2025, le aspettative del mercato, derivanti dai prezzi dei future sui Federal Fund statunitensi, indicano circa 4-5 tagli dei tassi prima della fine del 2026, con un conseguente calo del tasso implicito dei Federal Fund al 3,2% circa[4]. Storicamente, tassi di interesse più bassi hanno rafforzato il fascino degli investimenti che distribuiscono dividendi, riducendo i costi di finanziamento e aumentando le valutazioni degli asset.

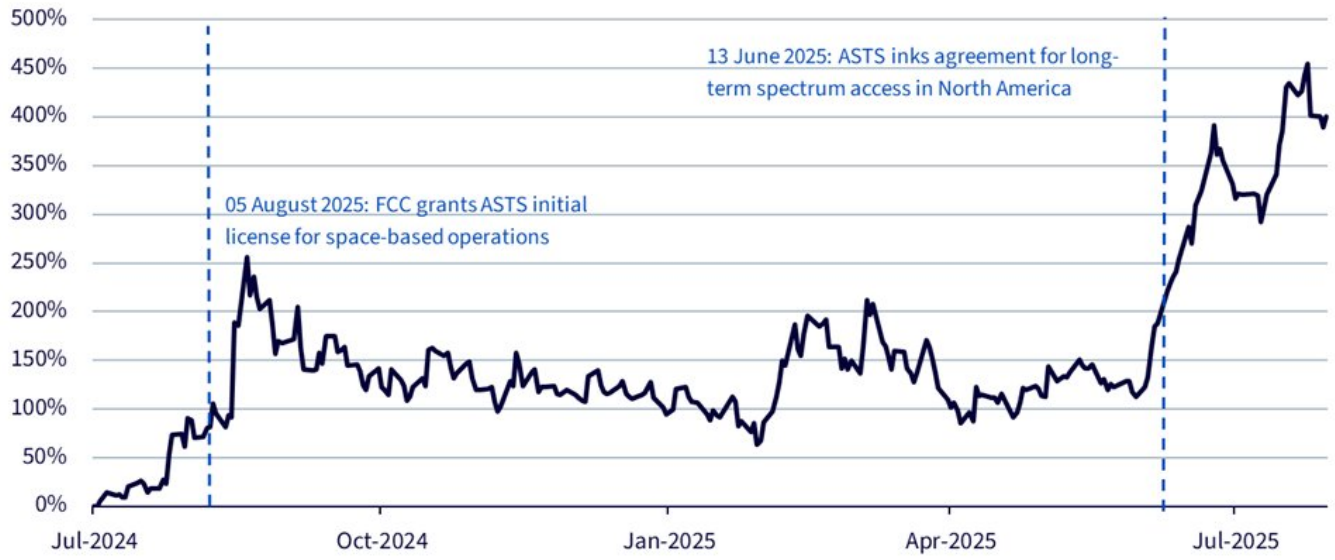
Sebbene la Federal Reserve statunitense non abbia dato segnali di un ulteriore allentamento, l'occupazione e l'inflazione si sono relativamente stabilizzate. Quando la Fed deciderà di adottare una politica più accomodante, il settore immobiliare e il WTRE ne trarranno vantaggio.



Miglioramento strategico dell'indice: i satelliti di telecomunicazione assumono un ruolo centrale

Per approfondire l'allineamento tematico con i megatrend tecnologici, WisdomTree ha modificato l'indice sottostante del WTRE all'inizio di quest'anno introducendo due nuovi gruppi: infrastrutture digitali di nuova generazione e satelliti di telecomunicazione. Le infrastrutture digitali di nuova generazione comprendono centri dati compatibili con la tecnologia blockchain, strutture per il mining di criptovalute e altre infrastrutture di calcolo ad alte prestazioni, che sfruttano la crescente adozione delle risorse digitali e delle tecnologie blockchain.

Al contempo, le infrastrutture satellitari di telecomunicazione migliorano notevolmente la connettività. Mentre le torri tradizionali forniscono infrastrutture terrestri fondamentali, le società di telecomunicazione satellitare, come AST SpaceMobile (ASTS), estendono la connettività allo spazio. I progressi nella tecnologia Direct to Cell consentono ai moderni smartphone di ricevere segnali direttamente dai satelliti, ampliando notevolmente la potenziale base di clienti. L'inclusione di questi nuovi gruppi strategici diversifica il fondo e lo allinea saldamente a tendenze tecnologiche all'avanguardia.



Conclusione

Con la continua evoluzione del settore immobiliare, gli asset incentrati sulla tecnologia offrono opportunità per accedere a segmenti in crescita, garantendo al contempo reddito da dividendi e una volatilità relativamente inferiore rispetto alle strategie puramente tecnologiche. Il WisdomTree New Economy Real Estate UCITS ETF (WTRE) gode di una posizione unica per cogliere queste opportunità, offrendo un'esposizione mirata alle infrastrutture che alimenteranno la new economy di domani. Gli investitori che cercano un equilibrio tra crescita a lungo termine, reddito da dividendi e volatilità ridotta rispetto ai titoli tecnologici possono prendere in considerazione il WTRE nell'ambito della strategia del proprio portafoglio.

[1]Fonte: Bloomberg, al 25 luglio.
[2]Fonte: Bloomberg, al 25 luglio 2025.
[3]Fonte: Bloomberg, al 25 luglio 2025.
[4]Fonte: Bloomberg, al 25 luglio 2025.

Important Risks Related to this Article

INFORMAZIONI IMPORTANTI

Comunicazioni di marketing emesse all'interno dello Spazio economico europeo ("SEE"): Il presente documento è stato emesso e approvato da WisdomTree Ireland Limited, società autorizzata e regolamentata dalla Central Bank of Ireland. **Comunicazioni di marketing emesse in giurisdizioni non appartenenti al SEE:** Il presente documento è stato emesso e approvato da WisdomTree UK Limited, società autorizzata e regolamentata dalla Financial Conduct Authority del Regno Unito. Per fare riferimento a WisdomTree Ireland Limited e a WisdomTree UK Limited si utilizza per entrambe la denominazione "WisdomTree" (come applicabile). La nostra politica sui conflitti d'interesse e il nostro inventario sono disponibili su richiesta. Questa comunicazione di marketing è stata predisposta per investitori professionali; tuttavia, in alcune giurisdizioni i prodotti WisdomTree descritti in questo documento potrebbero essere disponibili per qualsiasi investitore, nel rispetto delle leggi e dei regolamenti applicabili. Poiché il prodotto potrebbe non essere autorizzato o la sua offerta potrebbe essere limitata in alcune giurisdizioni, spetta a ciascuna persona o entità accertarsi di agire in piena osservanza delle leggi e delle normative vigenti nella giurisdizione pertinente. Prima di effettuare una richiesta di sottoscrizione si consiglia agli investitori di ottenere tutta la consulenza legale, fiscale e di investimento necessaria in merito alle conseguenze di un investimento nei prodotti. I rendimenti ottenuti nel passato non sono un'indicazione affidabile dei rendimenti futuri. I rendimenti storici ricompresi nel presente documento potrebbero essere basati sul back test, ossia la procedura di valutazione di una strategia d'investimento, che viene applicata ai dati storici per simulare quali sarebbero stati i rendimenti di tale strategia. I rendimenti basati su back test sono puramente ipotetici e vengono forniti nel presente documento a soli fini informativi. I dati basati sul back test non rappresentano rendimenti effettivi e non devono intendersi come un'indicazione di rendimenti effettivi o futuri. Il valore di un investimento potrebbe essere oggetto di oscillazioni dei tassi di cambio. Qualsiasi decisione d'investimento deve essere basata sulle informazioni contenute nel Prospetto informativo di riferimento e deve essere presa dopo aver richiesto il parere di un consulente d'investimento, fiscale e legale indipendente. I suddetti prodotti potrebbero non essere disponibili nel Suo mercato o adatti alle Sue esigenze. Il contenuto del presente documento non costituisce una consulenza in materia di investimenti, né un'offerta di vendita o una sollecitazione di un'offerta di acquisto di un prodotto o di sottoscrizione di un investimento. Un investimento in exchange-traded product ("ETP") dipende dalla performance dell'indice sottostante, sottratti i costi, ma difficilmente replicherà la performance dell'indice con assoluta precisione. I prodotti ETP comportano numerosi rischi inclusi, tra gli altri, rischi generali di mercato correlati all'indice sottostante di riferimento, rischi di credito riferiti al provider degli swap sull'indice utilizzati nell'ETP, rischi di cambio, rischi da tasso d'interesse, rischi d'inflazione, rischi di liquidità, rischi legali e normativi. Le informazioni contenute nel presente documento non sono, e in nessun caso devono essere interpretate come, un annuncio pubblicitario o un altro strumento di promozione di un'offerta pubblica di azioni negli Stati Uniti o in qualsiasi provincia o territorio degli stessi, laddove nessuno degli emittenti o dei relativi prodotti sia autorizzato o registrato per la distribuzione e laddove nessun prospetto di uno qualsiasi degli emittenti sia stato depositato presso una commissione di vigilanza o autorità di regolamentazione. Nessun documento, o informazione contenuta nel presente documento, deve essere estrapolato, trasmesso o

distribuito (direttamente o indirettamente) negli Stati Uniti. Nessuno degli Emittenti né alcun titolo da essi emesso sono stati o saranno registrati ai sensi dello United States Securities Act del 1933 o dell'Investment Company Act del 1940 o qualificati ai sensi di qualsiasi legge statale sui titoli applicabile. Il presente documento può contenere commenti indipendenti sul mercato redatti da WisdomTree sulla base delle informazioni disponibili al pubblico. Benché WisdomTree si adoperi per garantire l'esattezza del contenuto del presente documento, WisdomTree non garantisce né assicura la sua esattezza o correttezza. Qualsiasi terzo fornitore di dati di cui ci si avvalga per reperire le informazioni contenute nel presente documento non rilascia alcuna garanzia o dichiarazione di sorta in relazione ai suddetti dati. Laddove WisdomTree abbia espresso dei pareri relativamente al prodotto o all'attività di mercato, si ricorda che tali pareri possono cambiare. Né WisdomTree, né alcuna consociata, né alcuno dei rispettivi funzionari, amministratori, partner o dipendenti, accetta alcuna responsabilità per qualsiasi perdita, diretta o indiretta, derivante dall'utilizzo del presente documento o del suo contenuto. Il presente documento può contenere dichiarazioni previsionali, comprese dichiarazioni riguardanti le nostre convinzioni o le nostre attuali aspettative in relazione alla performance di determinate classi di attività e/o settori. Le dichiarazioni previsionali sono soggette a determinati rischi, incertezze e ipotesi. Non vi è alcuna garanzia che tali dichiarazioni siano esatte, e i risultati effettivi possano discostarsi significativamente da quelli previsti in dette dichiarazioni. WisdomTree raccomanda vivamente di non fare indebito affidamento sulle summenzionate dichiarazioni previsionali. WisdomTree Issuer ICAV

I prodotti trattati nel presente documento sono emessi da WisdomTree Issuer ICAV ("WT Issuer"). WT Issuer è una società d'investimento multicomparto a capitale variabile con separazione patrimoniale tra i comparti, costituita ai sensi del diritto irlandese in forma di Veicolo di gestione patrimoniale collettivo irlandese e autorizzata dalla Central Bank of Ireland ("CBI"). WT Issuer è costituita in forma di Organismo di Investimento Collettivo in Valori Mobiliari ("OICVM") di diritto irlandese ed emette una classe di azioni separata ("Azioni") rappresentativa di ogni fondo. Il Fondo è descritto in un Documento contenente le informazioni chiave (KID) o Documento contenente le informazioni chiave per gli investitori (KIID) destinato agli investitori del Regno Unito, nonché nel prospetto di WT Issuer ("Prospetto WT"). Una copia del Prospetto WT e del KID/KIID in lingua inglese è disponibile, esclusivamente per il SEE/Regno Unito, su www.wisdomtree.eu. Laddove previsto dalla normativa nazionale, il KID sarà disponibile anche nella lingua locale dello Stato membro del SEE interessato. Per maggiori dettagli sui rischi associati a un investimento nelle Azioni, si invitano gli investitori a leggere il Prospetto WT prima di effettuare l'investimento e a consultare la sezione del Prospetto WT intitolata "Risk Factors". La descrizione sintetica dei diritti degli investitori associati a un investimento nel fondo è disponibile in lingua inglese sul sito web di WisdomTree Europe. WisdomTree Management Limited può decidere di risolvere gli accordi relativi alla commercializzazione dei suoi organismi di investimento collettivo. In simili circostanze, gli azionisti situati nello Stato membro del SEE interessato riceveranno la comunicazione di tale decisione e avranno la possibilità di chiedere il rimborso della propria partecipazione nel fondo a titolo gratuito o senza alcuna detrazione per almeno 30 giorni lavorativi dalla data della suddetta notifica. Per gli Investitori in Svizzera – Invesitori Qualificati Questo documento costituisce una pubblicità dei prodotti finanziari qui menzionati. Il prospetto e i documenti di informazioni chiave per gli investitori (KIID) sono disponibili sul sito Web di WisdomTree: https://www.wisdomtree.eu/it-ch/resource-library/prospectus-and-regulatory-reports

Alcuni comparti di cui al presente documento potrebbero non essere stati registrati presso l'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari (“FINMA”). In Svizzera, i comparti che non sono stati registrati presso la FINMA saranno distribuiti esclusivamente a investitori qualificati, definiti nella legge svizzera sugli investimenti collettivi di capitale (LICo) ovvero nella sua ordinanza di attuazione (e singolarmente modificate di volta in volta). Il rappresentante e agente per i pagamenti dei comparti in Svizzera è Société Générale Paris, Filiale di Zurigo, Talacker 50, PO Box 5070, 8021 Zurigo, Svizzera. Il prospetto, il documento contenente le informazioni chiave per gli investitori (KIID), lo statuto e le relazioni annuali e semestrali dei comparti sono disponibili gratuitamente presso il rappresentante e agente per i pagamenti svizzero. Con riferimento alla distribuzione in Svizzera, il luogo di giurisdizione e prestazione del servizio è la sede del rappresentante e agente per i pagamenti. **Per investitori francesi:** le informazioni riportate nel presente documento sono destinate esclusivamente agli investitori professionali (secondo quanto definito dalla MiFID) che investono per proprio conto e ne è vietata la distribuzione al pubblico. La distribuzione del Prospetto e l'offerta, la vendita e la consegna di Azioni in altre giurisdizioni possono essere soggette a restrizioni di legge. L'Emittente è un OICVM di diritto irlandese, approvato dall'Autorità di Vigilanza Finanziaria come OICVM conforme alle normative europee, sebbene potrebbe non essere tenuto ad adempiere alle stesse disposizioni vigenti per un prodotto simile approvato in Francia. Il Fondo è stato registrato per la commercializzazione in Francia dall'Autorità dei Mercati Finanziari (Autorité des Marchés Financiers) e può essere distribuito agli investitori in Francia. Le copie di tutti i documenti (ovvero il

Prospetto, il Documento contenente le informazioni chiave per gli investitori, eventuali supplementi o appendici, le ultime relazioni annuali, l'Atto costitutivo e lo Statuto) sono disponibili, gratuitamente, presso l'agente centralizzatore francese, Societe Generale con sede in 29, boulevard Haussmann – 75009 Parigi, Francia. La sottoscrizione delle Azioni del Fondo sarà effettuata conformemente alle condizioni indicate nel Prospetto e in eventuali integrazioni o appendici. **Per Investitori Maltese:** Questo documento non costituisce o forma parte di qualsiasi offerta od invito alla pubblica sottoscrizione o acquisto di quote nel Fondo, non potrà essere interpretato come tale e nessuna persona al di fuori di quella al quale questo documento stato indirizzato od inviato sarà considerata come potenziale sottoscrittore di quote nel Fondo. Le quote del fondo non verranno commercializzate in alcun modo al pubblico a Malta senza la precedente autorizzazione dell'Autorità Finanziaria Maltese.