

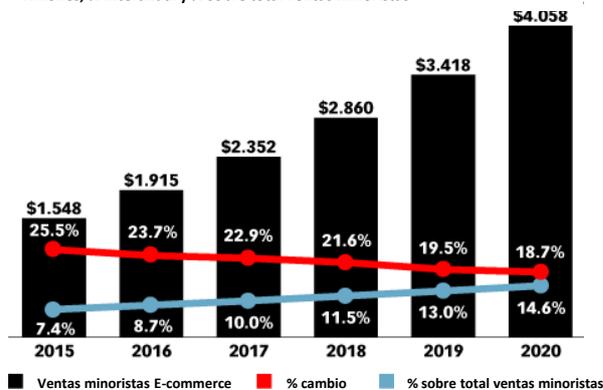
Oportunidades de inversión en activos inmobiliarios vinculados al sector industrial

30 de mayo, 2019

Tradicionalmente, la inversión en el sector industrial desde un prisma inmobiliario se ha asociado a la adquisición y gestión de naves industriales y plataformas logísticas de almacenamiento y distribución. Si bien dicho formato continúa teniendo una significativa representatividad en el mapa industrial, la última década ha supuesto un cambio transformacional para el sector en la medida que dicha tipología de activos han pasado a ser una piedra angular en las cadenas de suministro de las compañías, en un entorno en que la búsqueda de maximización de rentabilidades al calor del auge del **comercio electrónico (e-commerce)** ha generado una disrupción enorme en todos los actores implicados.

Como muestra de ello, las ventas a través del comercio electrónico mundial han venido creciendo en los últimos años por encima del 20% de forma interanual, pasando a **ponderar de un 7.4% sobre el total de ventas minoristas en 2015 a cerca del 12% a finales de 2018 con una expectativa de representar el 15/17% de las ventas agregadas en 2020-2021**. En términos geográficos, Europa y Asia han asumido el liderazgo mundial en dicha tendencia, siendo **Reino Unido y China** los países con mayor nivel de penetración en la actualidad.

Ventas E-commerce mundiales 2015-2020
Trillones, % interanual y % sobre total ventas minoristas



Nota: incluye productos y servicios solicitados a través de Internet vía cualquier dispositivo, sin considerar método de pago; excluye billetes de transporte y eventos.
Fuente: eMarketer

10 principales países con mayor % de ventas E-commerce respecto al total ventas minoristas				
País	2015	2016	2017	2018
UK	14.4%	15.6%	16.9%	18.0%
China	12.0%	13.8%	15.5%	16.6%
Norway	10.7%	11.5%	12.1%	12.7%
Finland	10.4%	10.8%	11.2%	11.5%
South Korea	9.8%	10.5%	11.3%	12.0%
Denmark	9.3%	9.9%	10.4%	10.8%
Germany	8.4%	9.4%	10.4%	11.2%
US	7.1%	7.7%	8.3%	8.9%
Canada	5.9%	6.6%	7.4%	8.2%
Japan	5.4%	5.8%	6.2%	6.7%

Fuente: eMarketer, Statista

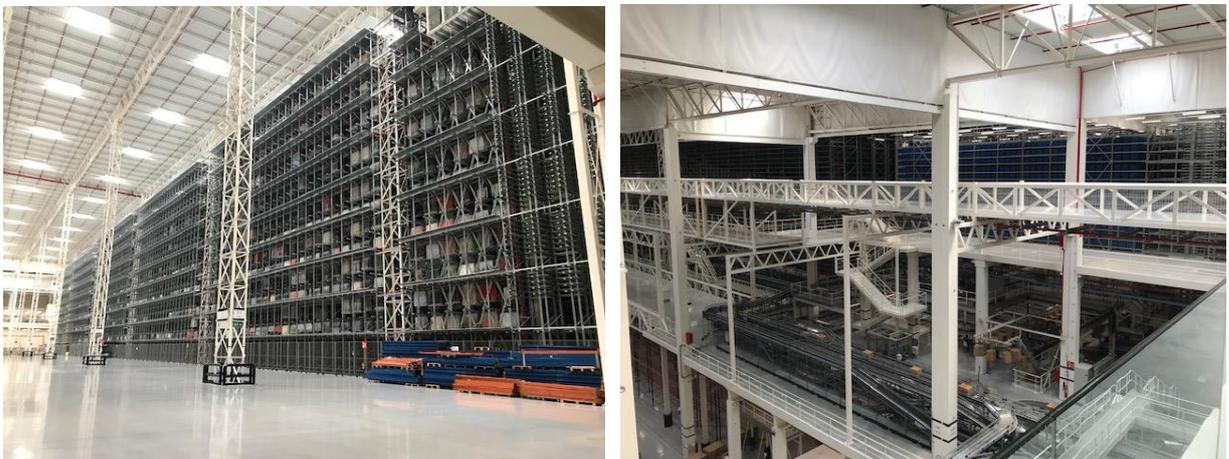
El vínculo del e-commerce con la demanda de espacio logístico parece claro:

- Prologis y Capital Economics estiman que **por cada 1.000 Mill EUR de gasto online en Reino Unido, Francia y Alemania se incrementa la demanda de suelo industrial en 70.000 m2**.
- CBRE y Prologis concluyen que para obtener **1.000 Mills de ventas se requieren 3 veces más de espacio logístico si dichas ventas provienen del canal online que de tiendas físicas**.
- Colliers, una de las consultoras especializadas en el sector inmobiliario más reputadas, realizó un ejercicio (muy) conservador en 2015 (valor de las compras estable, porcentaje de ventas e-commerce sobre el total estable y tamaño de los pedidos estable) en el que afirmaba se necesitarían más de 350 Millones de palets anuales **entre 2015 y 2020**, es decir, la **nueva demanda mundial anual de metros cuadrados solo por el fenómeno e-commerce sería aproximadamente de 420 Mill de m2**.

Un nuevo paradigma en toda regla.

¿Qué traslación ha tenido dicho crecimiento hasta la fecha en el sector industrial cotizado? Dejando a un lado los diversos e importantes modelos de negocio estrechamente vinculados al desarrollo logístico (transporte, robotización...), el sector industrial hoy representa un 9% del FTSE EPRA/NAREIT Developed Markets, un índice representativo de espectro global que incluye compañías de todas las capitalizaciones, ubicándose por detrás de clásicos inmobiliarios como Retail (18%), Oficinas (12%) y Residencial (11%). Echando la vista atrás, hace justo 10 años el sector ponderaba un 5.5% en el índice, lo cual pone de manifiesto tanto el crecimiento registrado así como su excelente desempeño relativo frente a otras clases de activo.

Con todo, la magnitud del fenómeno e-commerce, **sin olvidar la mayor penetración de las nuevas tecnologías en las cadenas de suministro**, en los procesos de aprovisionamiento, almacenaje y distribución ha dado lugar a notables cambios en los parques logísticos, especialmente evidentes en la automatización de procesos afectando a tareas de desempaqueado y empaquetado, escaneo, verificación, registro, recogida y entrega y distribución. Todo ello lo pudimos comprobar en nuestra reciente visita al centro de distribución (DC) para todas las tiendas físicas europeas de Mango, multinacional dedicada al diseño, la fabricación y la comercialización de prendas de vestir y complementos, en Lliçà d'Amunt (Barcelona). Dicho activo es propiedad de la compañía Tritax EuroBox, quien tiene arrendado el emplazamiento a la compañía de moda.



Fuente: Mango DC (Lliçà d'Amunt), Tritax EuroBox

Por todo ello, el sector industrial es una clase de activo inmobiliario con unas **dinámicas de crecimiento sumamente atractivas** pero en el que conviene ser selectivo conjugando los siguientes requerimientos:

- **Localización** en nudos de transporte clave
- Altas **especificaciones técnicas** de las plataformas
- **Activos de gran tamaño**, capaces de satisfacer la demanda de espacio de los distribuidores online
- Jurisdicciones con **marcos regulatorios estables**
- Alta garantía de **suministro eléctrico** (mayor automatización de los centros)

¿Cómo participar de la inversión en REITs industriales?

A tenor de lo comentado, la inversión en directo en dicha clase de inmueble se vislumbra complicada para la mayoría de inversores debido a la enorme barrera de entrada que constituye el capital a invertir. Sin embargo, los mercados financieros nos brindan la oportunidad de poder invertir en vehículos cotizados a través de REITs o SOCIMIs (entre otros), con el beneficio de la diversificación y la capacidad de gestión de equipos directivos altamente especializados. **Dicho modelo es por el que decididamente apuesta Caja Ingenieros Gestión.**

De esta manera, mantenemos posiciones, bien a través de acciones o deuda de las compañías, en REITs industriales puros como **Prologis** o **Tritax Big Box**, pero también en otros vehículos más diversificados como **Merlin Properties**, en el que los activos logísticos que posee y alquila en España y Portugal representan un 10% del valor bruto de su cartera agregada.

Así, en el primero de los casos, en Prologis hablamos del líder mundial en la promoción, gestión, y propiedad de inmuebles para el sector logístico y de distribución, con una cartera de activos de 72 millones de metros cuadrados en propiedad y gestión, donde los activos están estratégicamente ubicados y con fácil acceso a las principales rutas de transporte nacional e internacional. Respecto a la segunda, Tritax Big Box es un REIT que compra grandes plataformas logísticas (más de 0.5 Millones de m²) en el Reino Unido y las alquila a terceros para dar servicio a los canales de e-commerce.

DISCLAIMER

El informe se ha realizado con la finalidad de proporcionar a los inversores información general sobre valores e instrumentos financieros, a la fecha de emisión del mismo, y está sujeto a cambios sin previo aviso. La información se proporciona basándose en fuentes consideradas como fiables, si bien, CAJA INGENIEROS GESTION no garantiza ni se responsabiliza de la seguridad de las mismas.

El contenido de los informes en ningún caso constituye una oferta o recomendación de compra o venta de ningún producto o instrumento financiero. El inversor debe ser consciente de que los valores e instrumentos financieros a que se refieren pueden no ser adecuados a sus objetivos concretos de inversión, por lo que el inversor debe adoptar sus propias decisiones de inversión. A tal efecto, CAJA INGENIEROS GESTION, S.A.U. en su condición de emisor del informe, así como de CAIXA DE CRÈDIT DELS ENGINYERS-CAJA DE CRÉDITO DE LOS INGENIEROS, S. COOP. DE CREDITO, en su condición de comercializador, no se hacen responsables del mal uso que se haga de esta información ni de los perjuicios que pueda sufrir el inversor que formalice operaciones tomando como referencia las valoraciones y opiniones recogidas en los informes. El inversor debe, asimismo, tener en cuenta que la evolución pasada de los valores o instrumentos o los resultados históricos de las inversiones, no garantizan la evolución o resultados futuros.

©Queda prohibida la reproducción, duplicación, redistribución y/o comercialización, total o parcial, de los contenidos de este documento, ni aun citando las fuentes, salvo con consentimiento previo por escrito de CAJA INGENIEROS GESTION, SGIIC, SAU. All rights reserved.