



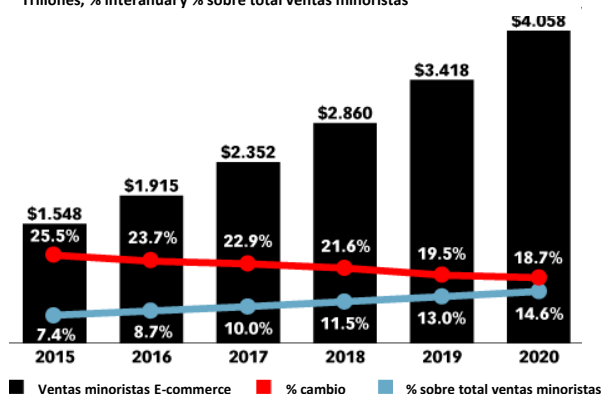
Oportunitats d'inversió en actius immobiliaris vinculats al sector industrial

30 de maig, 2019

Tradicionalment, la inversió en el sector industrial des d'un prisma immobiliari s'ha associat a l'adquisició i gestió de naus industrials i plataformes logístiques d'emmagatzematge i distribució. Si bé dit format continua tenint una significativa representativitat en el mapa industrial, l'última dècada ha suposat un canvi transformacional per al sector en la mesura que aquesta tipologia d'actius han passat a ser una pedra angular en les cadenes de subministrament de les companyies, en un entorn en què la cerca de maximització de rendibilitats a la calor de l'auge del **comerç electrònic (e-commerce)** ha generat una disrupció enorme en tots els actors implicats.

Com a mostra d'això, les vendes a través del comerç electrònic mundial han vingut creixent en els últims anys per sobre del 20% de forma interanual, passant **a ponderar d'un 7.4% sobre el total de vendes minoristes en 2015 a prop del 12% a la fi de 2018 amb una expectativa de representar el 15/17% de les vendes agregades en 2020-2021**. En termes geogràfics, Europa i Àsia han assumit el lideratge mundial en aquesta tendència, sent **Regne Unit i la Xina** els països amb major nivell de penetració en l'actualitat.

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 vincle del e-commerce amb la demanda d'espai logístic sembla clar:

- Prologis i Capital Economics estimen que **per cada 1.000 Mill EUR de despesa online a Regne Unit, França i Alemanya s'incrementa la demanda de sòl industrial en 70.000 m2**.
- CBRE i Prologis conclouen que per obtenir **1.000 Mills de vendes es requereixen 3 vegades més d'espai logístic si aquestes vendes provenen del canal online que de botigues físiques**.
- Colliers, una de les consultores especialitzades en el sector immobiliari més prestigioses, va realitzar un exercici (molt) conservador en 2015 (valor de les compres estable, percentatge de vendes e-commerce sobre el total estable i grandària de les comandes estable) en el qual afirmava es necessitarien més de 350 Milions de palets anuals **entre 2015 i 2020**, és a dir, **la nova demanda mundial anual de metres quadrats només pel fenomen e-commerce seria aproximadament de 420 Mill de m2**.

Un nou paradigma en tota regla.

Quina translació ha tingut aquest creixement fins avui en el sector industrial cotitzat? Deixant a un costat els diversos i importants models de negoci estretament vinculats al desenvolupament logístic (transport, robotització...), el sector industrial avui representa un 9% del FTSE EPRA/NAREIT Developed Markets, un índex representatiu d'espectre global que inclou companyies de totes les capitalitzacions, situant-se per darrere de clàssics immobiliaris com Retail (18%), Oficines (12%) i Residencial (11%). Fent la vista enrere, fa just 10 anys el sector ponderava un 5.5% en l'índex, la qual cosa posa de manifest tant el creixement registrat així com el seu excel·lent acompliment relatiu enfront d'altres classes d'actiu.

Amb tot, la magnitud del fenomen e-commerce, **sense oblidar la major penetració de les noves tecnologies en les cadenes de subministrament**, en els processos d'aprovisionament, magatzematge i distribució ha donat lloc a notables canvis als parcs logístics, especialment evidents en l'automatització de processos afectant tasques de desempaquetat i empaquetat, escaneig, verificació, registre, recollida i lliurament i distribució. Tot això ho vam poder comprovar en la nostra recent visita al centre de distribució (DC) per a totes les botigues físiques europees de Mango, multinacional dedicada al disseny, la fabricació i la comercialització de peces de vestir i complements, a Lliçà d'Amunt (Barcelona). Aquest actiu és propietat de la companyia Tritax EuroBox, qui té arrendat l'emplaçament a la companyia de moda.



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

Per tot això, el sector industrial és una classe d'actiu immobiliari amb unes **dinàmiques de creixement summament atractives** però en el qual convé ser selectiu conjugant els següents requeriments:

- **Localització** en nusos de transport clau
- Altes **especificacions tècniques** de les plataformes
- **Actius de gran grandària**, capaces de satisfer la demanda d'espai dels distribuïdors online
- Jurisdiccions amb **marcs reguladors estables**
- Alta garantia de **subministrament elèctric** (major automatització dels centres)



Com participar de la inversió en REITs industrials?

A tenor del comentat, la inversió en directe en aquesta classe d'immoble es percep complicada per la majoria d'inversors a causa de l'enorme barrera d'entrada que constitueix el capital a invertir. No obstant això, els mercats financers ens brinden l'oportunitat de poder invertir en vehicles cotitzats a través de REITs o SOCIMIs (entre altres), amb el benefici de la diversificació i la capacitat de gestió d'equips directius altament especialitzats. **Aquest model és pel qual decididament aposta Caixa Enginyers Gestió.**

D'aquesta manera, mantenim posicions, bé a través d'accions o deute de les companyies, en REITs industrials purs com **Prologis** o **Tritax Big Box**, però també en altres vehicles més diversificats com **Merlin Properties**, en el qual els actius logístics que posseeix i lloga a Espanya i Portugal representen un 10% del valor brut de la seva cartera agregada.

Així, en el primer dels casos, en Prologis parlem del líder mundial en la promoció, gestió, i propietat d'immobles pel sector logístic i de distribució, amb una cartera d'actius de 72 milions de metres quadrats en propietat i gestió, on els actius estan estratègicament situats i amb fàcil accés a les principals rutes de transport nacional i internacional. Respecte a la segona, Tritax Big Box és un REIT que compra grans plataformes logístiques (més de 0.5 Milions de m²) al Regne Unit i les lloga a tercers per a donar servei als canals de e-commerce.

DISCLAIMER

L'informe s'ha realitzat amb la finalitat de proporcionar als inversors informació general sobre valors i instruments financers, a la data d'emissió del mateix, i està subjecte de canvis sense previ avís. La informació es proporciona basant-se en fonts considerades com fiables, si bé, CAIXA D'ENGINYERS GESTIÓ no garanteix ni es responsabilitza de la seguretat de les mateixes.

El contingut dels informes en cap cas constitueix una oferta o recomanació de compra o venda de cap producte o instrument financer. L'inversor ha de ser conscient que els valors i instruments financers als que fan referència poden no ser adequats als seus objectius concrets d'inversió, per aquest motiu l'inversor ha d'adoptar les seves pròpies decisions d'inversió. Amb tal efecte, CAIXA D'ENGINYERS GESTIÓ, S.A.U. en la seva condició d'emissor de l'informe, així com CAIXA DE CRÈDIT DELS ENGINYERS-CAJA DE CRÉDITO DE LOS INGENIEROS, S.COOP. DE CRÉDITO, en la seva condició de comercialitzador, no es fan responsables del mal ús que es faci d'aquesta informació ni dels perjudicis que puguin suposar per l'inversor que formalitzi operacions prenent com a referència les valoracions i opinions recollides en els informes. L'inversor ha de, així mateix, tenir en compte que l'evolució passada dels valors o instruments o els resultats històrics de les inversions, no garanteixen l'evolució o resultats futurs.

©Queda prohibida la reproducció, duplicació, redistribució i/o comercialització, total o parcial, dels continguts d'aquest document, ni en cas de citar les fonts, amb excepció del consentiment previ per escrit de CAIXA D'ENGINYERS GESTIÓ, SGIIC, SAU. All rights reserved.