

# Blackstone compra American Campus Communities

22 de abril de 2022

El pasado martes 19 de abril, el mayor gestor norteamericano de residencias estudiantiles American Campus Communities anunció que firmó un acuerdo definitivo con el gestor de activos norteamericanos Blackstone por la cual este último se compromete a adquirir el propietario de residencias universitarias por 64,47 dólares/acción. Dado que a principios de marzo introdujimos American Campus Communities en el fondo CdE ODS Impact, ISR a un precio de compra cercano a los 54 dólares con un peso aproximado del 2% de la cartera de renta variable, la operación tendrá un impacto significativo para el fondo.

La estrategia, además de aplicar criterios de inversión socialmente responsables, se focaliza en buscar compañías que impacten de forma positiva en los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), priorizando estos tres:

- ODS 4: Educación de calidad
- ODS 6: Agua limpia y Saneamiento
- ODS 9: Industria, innovación e infraestructura

Al tratarse del único REIT americano cotizado que desarrolla, gestiona y explota residencias para estudiantes universitarios en EEUU, sus ventas se imputan bajo el ODS 4, concretamente en la sub meta 4.a Construir y adecuar instalaciones educativas. La tesis de inversión se focalizaba en los siguientes pilares:

- Accionistas de un activo único, ya que es el único REIT de residencias para estudiantes que cotiza en Estados Unidos. A cierre de 2021, la compañía tenía 166 residencias de estudiantes y 203 si consideramos las administradas por terceros lo que equivale a un total de 140.900 camas.
- La oferta de camas universitarias ha disminuido en los últimos años, llegando a mínimos de la última década en 2022. Asimismo, las residencias actuales están obsoletas, de hecho, las residencias en los campus se construyeron entre 1950 y 1960 para la generación Baby Boom, lo que sitúa sus residencias como las más atractivas para la potencial demanda.
- Recuperación de la demanda después de la pandemia a medida que se retoman las clases presenciales en los campus, con los consiguientes beneficios del apalancamiento operativo.
- Beneficiada por tendencias socioeconómicas como por ejemplo aumento de los estudiantes extranjeros así como el mayor peso de población “minoritaria” y de mujeres en estudios universitarios apoyan el crecimiento sostenido de la demanda.

Al tratarse de un acuerdo definitivo entre ambas compañías decidimos vender la totalidad de la posición tras la aparición de la noticia a un precio de 64.8 dólares, prácticamente un 20% más del valor de compra en poco más de 1 mes de tenencia.

Aunque esta operación no deja de ser algo extraordinario, se pone de manifiesto el enorme atractivo financiero de las posiciones en cartera, las cuales comparten características similares al gestor de residencias norteamericano: activos únicos, bien gestionados, con una posición financiera cómoda y cotizando a precios razonables. En un entorno donde la preocupación se centra sobre los efectos de la inflación en las economías y las corporaciones, consideramos que activos reales con poder de fijación de precios podrían verse claramente favorecidos y cuentan con un enorme apetito por parte de la comunidad inversora.

En esta línea, la oferta supone la segunda OPA (Oferta pública de adquisición) que se presenta a una empresa del CdE ODS Impact, ISR. Fue en diciembre de 2020 cuando Vista Equity Partners anunció la compra de Pluralsight a un precio de 22.5 dólares. En este caso, se trataba de una empresa ed-tech utilizada principalmente por empresas para formar a sus desarrolladores de software, profesionales de infraestructura de IT, ingenieros de seguridad, científicos de datos entre otros, además de personas que de forma independiente buscan desarrollar y mejorar sus habilidades tecnológicas.

## 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.

Es posible que la información pueda referirse a productos, operaciones o servicios de inversión respecto de los cuales exista información adicional en documentación separada, incluyendo el documento de información fundamental para el inversor y el folleto completo. Se recomienda leer dichos documentos para poder tomar una decisión fundada sobre la conveniencia de invertir en dichos productos. Puede solicitar dicha documentación a su gerente personal, en cualquier oficina de Caja de Ingenieros, en [www.caja-ingenieros.es](http://www.caja-ingenieros.es) o en [www.cnmv.es](http://www.cnmv.es).

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.