

## Invertir en activos reales a través del ODS 9: Industria, innovación e infraestructura

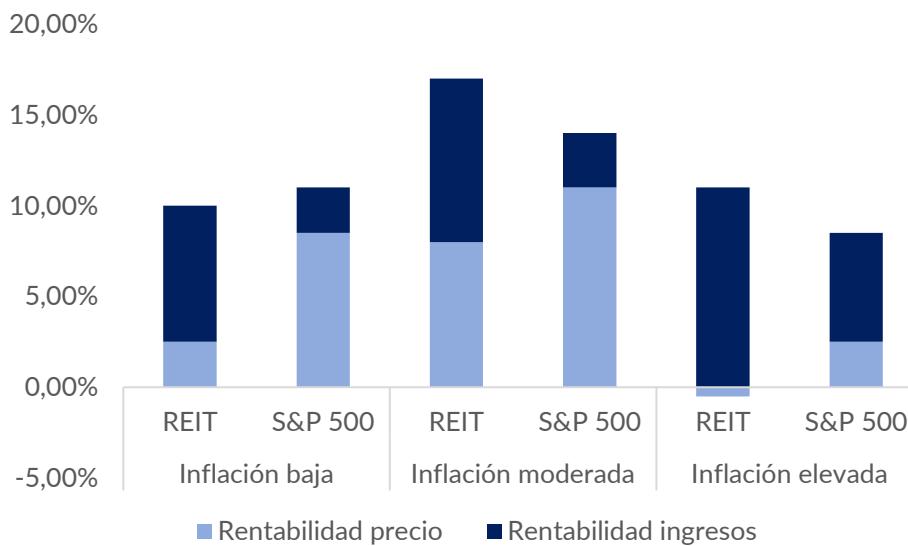
20 de junio de 2022

Durante el último año los precios han aumentado considerablemente a nivel mundial por problemas en las cadenas de suministros debido principalmente a los efectos de la pandemia y el desabastecimiento, posteriormente por las consecuencias de la guerra entre Rusia y Ucrania y su impacto en el mercado energético y, recientemente, por los cierres en varias ciudades chinas a causa del auge del Covid-19 en la región, lo que podría alargar la interrupción de las cadenas mundiales de suministro y aumentar las presiones inflacionistas durante más tiempo del previsto al tratarse de ciudades que acaparan los mayores centros de distribución, fabricación y transporte a nivel mundial.

Ante este período incierto y ciertamente inflacionario, históricamente los **activos reales** ofrecen diversificación y proporcionan una buena cobertura frente al alza de precios al ser activos tangibles cuyas rentas están en mayor o menor medida ligadas a inflación, como por ejemplo los activos inmobiliarios o REITs e infraestructuras.

Por ejemplo, históricamente las **empresas inmobiliarias cotizadas o REITs** han obtenido rentabilidades positivas en la mayoría de los períodos con inflación al alza. Esto se debe a la actualización de rentas de los contratos de arrendamiento está indexada al índice de precios de consumo por lo que los REITs se consideran un buen instrumento de cobertura frente a la inflación. Además, permite invertir en diversas tendencias seculares de crecimiento como por ejemplo el crecimiento del almacenamiento de información el cual beneficia a REITs de centros de datos, y el incremento del comercio online sobre el mix de comercio minorista, favoreciendo los REITs logísticos.

### REITs vs. S&P 500 retorno en diferentes entornos inflacionarios



Fuente: Duff & Phelps Investment Management Co. Nareit análisis de precios para el Ftse Nareit All Equity REIT Index y S&P 500 Index; 1972-2020; inflación medida para todos los factores, todos los consumidores urbanos.

Otro ejemplo interesante son las empresas que operan en el **sector de las infraestructuras**, las cuales brillan en este entorno en la medida que la demanda tiende a ser estable con independencia del ciclo económico debido a los siguientes factores:

- i) sustentan actividades económicas y sociales básicas como por ejemplo la distribución de agua y energía, centros de datos, puertos y aeropuertos, todos ellos indispensables para mantener el crecimiento global;
- ii) existe un envejecimiento en todas las tipologías de infraestructuras por lo que es necesario inversiones de capital continuas para su mantenimiento y/o mejora y
- iii) la inversión en las mismas presenta un déficit de casi 1,2 billones de dólares anuales.

Según las estimaciones del banco de inversión norteamericano *Bank of America*, se estima una inversión necesaria de 3,7B anuales de los que solo se están cubriendo 2,5B. Esto supone una inversión del 3,5% del PIB mundial, la cifra más baja desde 1948. Todo ello agravado por el endeudamiento de los gobiernos e instituciones públicas, por lo que el sector privado será fundamental en la construcción y remodelación de estas.

Como ejemplo de lo anterior y para mitigar este problema, el pasado noviembre el presidente norteamericano Joe Biden aprobó la Ley de Infraestructura Bipartidista a través de la cual se invertirán 550 mil millones de dólares durante los próximos cinco años en todo tipo de infraestructura siendo la mayor inversión de la historia aprobada en Estados Unidos.

### Inversión bruta de los gobiernos del G6 (% del PIB)



Fuente: BofAML, *The Long View*, 16 de septiembre de 2018.

En este entorno, el **CdE ODS Impact ISR** nos brinda la oportunidad de invertir en esta tipología de activos a través del **ODS 9: Industria, innovación e infraestructuras** el cual se focaliza principalmente en seleccionar compañías cuyos productos o servicios garanticen infraestructuras básicas como por ejemplo carreteras o aeropuertos, tecnologías de la información y comunicación para mejorar la conectividad a todos los niveles, así como la adopción de nuevas tecnologías y procesos industriales limpios y ambientalmente racionales.

Para ello, internamente dividimos el universo de inversión en 3 temáticas diferentes, las dos primeras representativas de lo descrito anteriormente.

1. **Infraestructuras**, este segmento está compuesto por empresas que se dedican a la construcción y gestión de todo tipo de infraestructuras o REITs líderes en sostenibilidad ya que el sector inmobiliario representa casi el 40% del consumo energético a escala mundial y algo más de un tercio de las emisiones globales de gases de efecto invernadero debido a que la mayoría de los edificios no son eficientes desde el punto de vista energético. Por lo que la descarbonización a través del sector inmobiliario juega un papel fundamental en la transición a una economía con cero emisiones de carbono.

En este sentido, **Vinci** y **Gecina** se alinean totalmente con esta temática. Vinci construye edificios, grandes obras, parkings, infraestructuras de transporte, carreteras, autopistas, ferrocarriles e infraestructuras de energía. Asimismo, gestiona aparcamientos de automóviles, aeropuertos y autopistas. Normalmente, los contratos que firma en las concesiones que gana para desarrollar cualquier tipo de infraestructura contienen cláusulas de revisión de precios ligadas a la evolución de las infraestructuras. Gecina,

gestiona principalmente oficinas en unas localizaciones “prime” en París y dedicando mucho esfuerzo en adoptar prácticas más sostenibles mejorando la eficiencia energética de los edificios como por ejemplo mejor orientación, iluminación y aislamiento para asegurar el confort térmico disminuyendo así el gasto energético en el edificio sin perder de vista el bienestar de los propietarios. Estas medidas también son importantes desde el punto de vista financiero de la compañía del sector. Las empresas cotizadas que invierten en activos inmobiliarios sostenibles y cuyos ingresos proceden fundamentalmente de los alquileres de los mismos, tienen la posibilidad de cobrar alquileres más altos soportados por menores costes de energía, suministros y mantenimiento. Además, consiguen mayores tasas de ocupación al mejorar factores como la productividad, la salud y el bienestar de los arrendatarios. Todo ello se traslada en mayores márgenes operativos y retornos de la inversión, menor volatilidad, mayores valoraciones de los activos para aquellas empresas que apuestan por adoptar medidas que minimicen su impacto medioambiental.

2. En términos de **infraestructura de comunicaciones**, invertimos en compañías que sus negocios se focalicen en ofrecer el acceso universal y asequible a la tecnología de la información y las comunicaciones que permiten la transmisión de comunicaciones a grandes distancias. Bajo esta premisa buscamos compañías que desarrollen proyectos de innovación para facilitar la conectividad así como el despliegue del 5G para facilitar el desarrollo de infraestructuras de telecomunicaciones sostenibles y resilientes como por ejemplo **Cellnex y American Tower**.

Ambas son operadores independientes de infraestructuras de telecomunicaciones. Ofrecen un conjunto de servicios destinados a asegurar las condiciones para una transmisión fiable y de calidad para la difusión inalámbrica de contenidos, ya sean, voz, datos o contenidos audiovisuales. Además, están desplegando una red de comunicaciones inteligentes que permite la conexión entre objetos y, por lo tanto, el desarrollo de un ecosistema sólido para Internet de las Cosas (IoT). Para ello, firman contratos de larga duración vinculados al IPC con las empresas de telecomunicaciones como Telefónica y Vodafone en Europa o AT&T y Verizon en los Estados Unidos. Además, experimentan una rotación baja de los inquilinos, lo que hace que el negocio sea muy predecible. Otro viento de cola a favor es que las torres requieren poco gasto de capital de mantenimiento y agregar un inquilino adicional requiere muy pocos gastos operativos adicionales y, por lo general, cuantos más operadores existan en una torre mejores márgenes. Finalmente, existen costes de cambio elevados ya que retirar y mover equipos de las torres supone un coste

superior al alquiler y es responsabilidad de las empresas de telecomunicaciones.

3. **Tecnologías ambientalmente racionales**, buscamos seleccionar compañías cuyos productos o servicios se focalizan en la adopción de nuevas tecnologías y procesos industriales limpios y ambientalmente racionales. Por este motivo, desde Caja Ingenieros gestión apostamos por compañías líderes en este campo como por ejemplo [Umicore](#) y [Vestas](#).

En el primer caso se trata de una empresa belga que desarrolla productos, servicios o proyectos que apoyan la prevención de la contaminación, la minimización de residuos o el reciclaje como un medio para reducir la generación de residuos no sostenibles. Como ejemplo de lo citado, el grupo es un proveedor líder de materiales clave para baterías recargables utilizadas en automóviles híbridos y eléctricos y dispositivos electrónicos portátiles. Además, es el principal reciclador mundial de flujos de residuos complejos que contienen metales preciosos y otros metales valiosos. En el caso de Vestas, se trata del proveedor líder mundial de equipos y servicios de generación de energía eólica con el objetivo de impulsar la transición energética. La compañía diseña, fabrica, instala turbinas y da servicio en todo el mundo.

Estas y otras muchas oportunidades nos aguardan en un entorno complejo pero a su vez rico para la búsqueda y detección de compañías para la gestión activa con convicción. Adicionalmente, aparte de todas las bondades descritas anteriormente el [ODS 9](#) permite descorrelacionar la cartera del [CdE ODS Impact, ISR](#), dado su perfil más defensivo. Así mismo, las tendencias estructurales que subyacen: las energías renovables, el aumento de la demanda de servicios en la nube y conectividad, la urbanización, el cambio climático y la economía circular deberían seguir asegurando largos años de crecimiento sostenible en el futuro, fomentando el crecimiento económico mundial a la vez que contribuimos a alcanzar las metas del ODS 9.

Temática	Compañía	Tendencias Seculares y subtendencias	Meta
Infraestructura	Vinci Gecina	Inversión en infraestructuras más verdes	9.1 Desarrollo infraestructuras fiables, sostenibles, resilientes y de calidad para apoyar el desarrollo económico y bienestar humano.
Comunicaciones	American Tower Cellnex	Aumento de la demanda de servicios en la nube y la conectividad	9.c Aumentar el acceso a la tecnología de la información y las comunicaciones y esforzarse por proporcionar acceso universal y asequible a internet.
Tecnologías ambientalmente racionales	Umicore Sika Vestas	Urbanización, cambio climático y economía circular	9.4 Adopción de tecnologías y procesos industriales limpios y ambientalmente racionales.

## 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 existe 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.*