

Caixa Enginyers Gestió visita les instal·lacions de Segro

8 de novembre de 2023

El passat 6 de novembre Caixa d'Enginyers Gestió va participar en un esdeveniment organitzat per Segro on el director general a Espanya va proporcionar una explicació detallada del model de negoci de la companyia. Segro és un REIT britànic d'inversió i desenvolupament immobiliari que s'especialitza en propietats industrials i de distribució. Opera principalment a Europa, oferint solucions d'espai modernes i sostenibles per a una varietat de negocis i sectors.

Durant l'esdeveniment, Caixa d'Enginyers Gestió va tenir l'oportunitat de visitar diverses instal·lacions industrials, incloent-hi una nau d'Amazon. Aquesta experiència va oferir una perspectiva valuosa sobre el potencial d'inversió en béns seents industrials i logístics, els quals es beneficien de vents de cua com el creixement del comerç electrònic, la necessitat d'eficiència en les cadenes de subministrament i l'escassetat d'espai logístic d'alta qualitat.



Durant el 2022, els REITs, igual que altres actius financers, van enfrontar un entorn de mercat complex que va conduir a una disminució general en la seva valoració borsària per diverses raons. En primer lloc, la majoria de bancs centrals van elevar els tipus d'interès per a combatre una inflació que se situava en nivells massa elevats. Conseqüentment, els costos d'endeutament per als REITs van augmentar, una cosa especialment rellevant en aquesta classe d'actiu ja que solen tenir estructures de capital palanquejades. També va fer que els bons i altres formes de renda fixa anessin més atractius en comparació amb els dividends dels REITs, portant a una reassignació de capital per part dels inversors. D'altra banda, el temor a una desacceleració econòmica

o a una possible recessió va impactar negativament en les taxes d'ocupació i la demanda d'espai. A més, en un ambient de taxes d'interès en augment, la valoració dels actius immobiliaris disminueix ja que el cost del capital s'incrementa, reduint així el valor present dels fluxos d'efectiu futurs. Per tot això, l'índex FTSE Nareit All Equity va cedir un -23% durant el 2022.

No obstant això, en un entorn on s'anticipa una reducció dels tipus d'interès després del pic d'inflació, la valoració dels actius immobiliaris dels REITs pot experimentar un impacte positiu. En Caixa d'Enginyers Gestió, encara que no tenim certesa sobre quan els bancs centrals iniciaran la disminució dels tipus d'interès de referència, som conscients que el mercat està posant en preu que les primeres retallades es produiran en 2024 tant a Europa com als Estats Units.

Des del punt de vista de la demanda, uns tipus d'interès més baixos solen traduir-se en costos d'endeutament reduïts i una major liquiditat en el mercat, la qual cosa sol impulsar a l'alça la demanda i els preus de les propietats, elevant el valor dels actius en balanços dels REITs. A mesura que els tipus d'interès disminueixen, el finançament es torna més assequible, la qual cosa incentiva a les empreses a expandir-se, adquirir i/o arrendar més propietats, incrementant així la demanda dels espais.

Si ens centrem en l'impacte en els REITs, quan els tipus d'interès estan baixant es redueix el cost del deute, la qual cosa beneficia a empreses amb models de negoci basats en l'adquisició i desenvolupament de propietats. Aquesta situació podria permetre als REITs refinançar qualsevol deute existent a taxes més baixes, millorar els seus marges de benefici i, potencialment, finançar noves adquisicions o desenvolupaments de manera més econòmica, la qual cosa pot traduir-se en un creixement de la seva cartera de propietats i una major distribució de dividends als inversors. Finalment, la disminució dels tipus d'interès té un impacte positiu en la valoració dels actius en cartera dels REITs. Aquestes revaloracions es reflecteixen com a guanys no realitzats en el P&L, millorant les xifres netes comptables, encara que aquests guanys no incideixen directament en la generació de flux de caixa lliure. Així i tot, aquests increments en la valoració poden reforçar la percepció de mercat sobre la fortalesa patrimonial i financera de l'entitat.

Per tant, encara que no es pot preveure amb certesa quan es produirà, els REITs es perfilen com a vehicles d'inversió potencialment atractius en un entorn macroeconòmic futur marcat per disminucions dels tipus d'interès, oferint tant ingressos per rendes com la possibilitat d'apreciació de capital a llarg termini, especialment en sectors amb fonaments sòlids.

Adicionalment, val la pena assenyalar que el sector immobiliari exerceix un rol crucial en aspectes ASG, allotjant a una creixent població urbana i sent un gran consumidor d'energia i emissor de carboni. En Caixa d'Enginyers Gestió, ens enfoquem en inversions responsables que compleixin amb alts estàndards mediambientals.

Els nostres fons, com el Caixa d'Enginyers Renda, FI, poden assignar fins a un 20% en REITs, seleccionant aquells que demostrin pràctiques sostenibles. Durant el 2023 hem incrementat l'exposició a immobiliari des del 15% fins al 19%. Aquests actius complementen l'estratègia del fons d'apuntar a inversions resilientes i sostenibles, amb un especial èmfasi en el desenvolupament de ciutats i comunitats sostenibles (ODS 11).

Top 10 Holdings (%)			
	Fondo	Index	+ / -
UNITE Group PLC/The	14,2%	0,2%	14,0%
Assa Abloy AB	12,3%	0,0%	12,3%
Equinix Inc	11,9%	4,3%	7,6%
Extra Space Storage Inc	10,1%	1,4%	8,7%
Segro PLC	9,8%	0,7%	9,1%
Tritax Big Box REIT PLC	8,2%	0,2%	8,0%
Aedifica SA	7,6%	0,2%	7,4%
Gecina SA	7,5%	0,3%	7,2%
HCA Healthcare Inc	6,9%	0,0%	6,9%
Sika AG	6,3%	0,0%	6,3%
Top10 Holdings %	94,8%		

Cartera de renda variable immobiliària del CE Renda a 31/10/2023

D'altra banda, el Caixa Enginyers Skyline, PP, que inverteix primordialment en immobiliari, ha estat reconegut per la seva excel·lència a Europa, reflectint la qualitat i la perspectiva a llarg termini de les nostres decisions d'inversió i gestió de carteres. La prestigiosa publicació europea especialitzada en fons de pensions, Investment & Pensions Europe (IPE), va reconèixer al Caixa d'Enginyers Skyline, PP com el millor vehicle d'inversió de la categoria Silver regional - Southern. Aquests guardons, que es van atorgar a Amsterdam el 19 de maig de l'any passat, reconeixen els millors fons de pensions d'ocupació a Europa.

DISCLAIMER

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

És possible que la informació es pugui referir a productes, operacions o serveis d'inversió respecte als quals hi hagi informació addicional en documentació separada, incloent-hi el document d'informació fonamental per a l'inversor i el fullet complet. Es recomana llegir aquests documents per poder prendre una decisió fundada sobre la conveniència d'invertir en aquests productes. Pot sol·licitar aquesta documentació al seu gerent personal, a qualsevol oficina de Caixa Enginyers, a www.caixaenginyers.com o a www.cnmv.es.

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 els instruments financers als quals es refereixen poden no ser adequats als seus objectius concrets d'inversió, per la qual cosa l'inversor ha d'adoptar les seves pròpies decisions d'inversió. A aquest efecte, CAIXA ENGINYERS GESTIÓ, SAU, 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 CRÉDIT, en la seva condició de comercialitzador, no es fan responsables del mal ús que es faci d'aquesta informació ni dels perjudicis que pugui patir l'inversor que formalitzi operacions prenent com a referència les valoracions i les opinions recollides en els informes. Així mateix, l'inversor ha de tenir en compte que l'evolució passada dels valors o els instruments ni els resultats històrics de les inversions no garanteixen l'evolució ni els resultats futurs.

©Queda prohibida la reproducció, la duplicació, la redistribució i/o la comercialització, total o parcial, dels continguts d'aquest document, ni tan sols citant-ne les fonts, llevat que es tingui el consentiment previ per escrit de CAIXA ENGINYERS GESTIÓ, SGIIC, SAU. Tots els drets reservats.