

Caja Ingenieros Gestión visita las instalaciones de Segro

8 de noviembre de 2023

El pasado 6 de noviembre Caja de Ingenieros Gestión participó en un evento organizado por Segro donde el director general en España proporcionó una explicación detallada del modelo de negocio de la compañía. Segro es un REIT británico de inversión y desarrollo inmobiliario que se especializa en propiedades industriales y de distribución. Opera principalmente en Europa, ofreciendo soluciones de espacio modernas y sostenibles para una variedad de negocios y sectores.

Durante el evento, Caja de Ingenieros Gestión tuvo la oportunidad de visitar varias instalaciones industriales, incluyendo una nave de Amazon. Esta experiencia ofreció una perspectiva valiosa sobre el potencial de inversión en bienes raíces industriales y logísticos, los cuales se benefician de vientos de cola como el crecimiento del comercio electrónico, la necesidad de eficiencia en las cadenas de suministro y la escasez de espacio logístico de alta calidad.



Durante el 2022, los REITs, al igual que otros activos financieros, enfrentaron un entorno de mercado complejo que condujo a una disminución general en su valoración bursátil por varias razones. En primer lugar, la mayoría de bancos centrales elevaron los tipos de interés para combatir una inflación que se situaba en niveles demasiado elevados. Consecuentemente, los costes de endeudamiento para los REITs aumentaron, algo especialmente relevante en esta clase de activo ya que suelen tener estructuras de capital apalancadas. También hizo que los bonos y otras formas de renta fija fueran más atractivos en comparación con los dividendos de los REITs, llevando a una reasignación de capital por parte de los inversores. Por otro lado, el temor a una desaceleración

económica o a una posible recesión impactó negativamente en las tasas de ocupación y la demanda de espacio. Además, en un ambiente de tasas de interés en aumento, la valoración de los activos inmobiliarios disminuye ya que el coste del capital se incrementa, reduciendo así el valor presente de los flujos de efectivo futuros. Por todo ello, el índice FTSE Nareit All Equity cedió un -23% durante el 2022.

Sin embargo, en un entorno donde se anticipa una reducción de los tipos de interés tras el pico de inflación, la valoración de los activos inmobiliarios de los REITs puede experimentar un impacto positivo. En Caja de Ingenieros Gestión, aunque no tenemos certeza sobre cuándo los bancos centrales iniciarán la disminución de los tipos de interés de referencia, somos conscientes de que el mercado está poniendo en precio que los primeros recortes se producirán en 2024 tanto en Europa como en Estados Unidos.

Desde el punto de vista de la demanda, unos tipos de interés más bajos suelen traducirse en costes de endeudamiento reducidos y una mayor liquidez en el mercado, lo que suele impulsar al alza la demanda y los precios de las propiedades, elevando el valor de los activos en balances de los REITs. A medida que los tipos de interés disminuyen, el financiamiento se vuelve más asequible, lo que incentiva a las empresas a expandirse, adquirir y/o arrendar más propiedades, incrementando así la demanda de los espacios.

Si nos centramos en el impacto en los REITs, cuando los tipos de interés están bajando se reduce el coste de la deuda, lo que beneficia a empresas con modelos de negocio basados en la adquisición y desarrollo de propiedades. Esta situación podría permitir a los REITs refinanciar cualquier deuda existente a tasas más bajas, mejorar sus márgenes de beneficio y, potencialmente, financiar nuevas adquisiciones o desarrollos de manera más económica, lo cual puede traducirse en un crecimiento de su cartera de propiedades y una mayor distribución de dividendos a los inversores. Finalmente, la disminución de los tipos de interés tiene un impacto positivo en la valoración de los activos en cartera de los REITs. Dichas revalorizaciones se reflejan como ganancias no realizadas en el P&L, mejorando las cifras netas contables, aunque estas ganancias no inciden directamente en la generación de flujo de caja libre. Aun así, estos incrementos en la valoración pueden reforzar la percepción de mercado sobre la fortaleza patrimonial y financiera de la entidad.

Por lo tanto, aunque no se puede prever con certeza cuándo se producirá, los REITs se perfilan como vehículos de inversión potencialmente atractivos en un entorno macroeconómico futuro marcado por disminuciones de los tipos de interés, ofreciendo tanto ingresos por rentas como la posibilidad de apreciación de capital a largo plazo, especialmente en sectores con fundamentos sólidos.

Adicionalmente, merece la pena señalar que el sector inmobiliario desempeña un rol crucial en aspectos ASG, hospedando a una creciente población urbana y siendo un gran consumidor de energía y emisor de carbono. En Caja de Ingenieros Gestión, nos enfocamos en inversiones responsables que cumplan con altos estándares medioambientales.

Nuestros fondos, como el Caja de Ingenieros Renta, FI, pueden asignar hasta un 20% en REITs, seleccionando aquellos que demuestren prácticas sostenibles. Durante el 2023 hemos incrementado la exposición a inmobiliario desde el 15% hasta el 19%. Estos activos complementan la estrategia del fondo de apuntar a inversiones resilientes y sostenibles, con un especial énfasis en el desarrollo de ciudades y comunidades 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 renta variable inmobiliaria del CI Renta a 31/10/2023

Por otro lado, el Caja Ingenieros Skyline, PP, que invierte primordialmente en inmobiliario, ha sido reconocido por su excelencia en Europa, reflejando la calidad y la perspectiva a largo plazo de nuestras decisiones de inversión y gestión de carteras. La prestigiosa publicación europea especializada en fondos de pensiones, Investment & Pensions Europe (IPE), reconoció al Caja de Ingenieros Skyline, PP como el mejor vehículo de inversión de la categoría Silver regional - Southern. Estos galardones, que se otorgaron en Ámsterdam el 19 de mayo del año pasado, reconocen los mejores fondos de pensiones de empleo en Europa.

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 GESTIÓN 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.cajaingenieros.es o en 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 los 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 GESTIÓN, S.A.U., en su condición de emisor del informe, así como CAIXA DE CRÈDIT DELS ENGINYERS-CAJA DE CRÈDITO DE LOS INGENIEROS, S. COOP. DE CRÈDITO, 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 GESTIÓN, S.G.I.I.C., S.A.U. All rights reserved.