



## Blackstone compra American Campus Communities

22 d'abril de 2022

Dimarts passat 19 d'abril, el major gestor nord-americà de residències estudiantils American Campus Communities va anunciar que va signar un acord definitiu amb el gestor d'actius nord-americans Blackstone per la qual aquest últim es compromet a adquirir el propietari de residències universitàries per 64,47 dòlars/acció. Atès que a principis de març vam introduir American Campus Communities en el fons CdE ODS Impact, ISR a un preu de compra pròxim als 54 dòlars amb un pes aproximat del 2% de la cartera de renda variable, l'operació tindrà un impacte significatiu per al fons.

L'estratègia, a més d'aplicar criteris d'inversió socialment responsables, es focalitza a buscar companyies que impactin de manera positiva en els Objectius de Desenvolupament Sostenible (ODS), prioritzant aquests tres:

- ODS 4: Educació de qualitat
- ODS 6: Aigua neta i Sanejament
- ODS 9: Indústria, innovació i infraestructura

En tractar-se de l'únic REIT americà cotitzat que desenvolupa, gestiona i explota residències per a estudiants universitaris als EUA, les seves vendes s'imputen sota el ODS 4, concretament en la sub meta 4.a Construir i adequar instal·lacions educatives. La tesi d'inversió es focalitzava en els següents pilars:

- Accionistes d'un actiu únic, ja que és l'únic REIT de residències per a estudiants que cotitza als Estats Units. A tancament de 2021, la companyia tenia 166 residències d'estudiants i 203 si considerem les administrades per tercers el que equival a un total de 140.900 llits.
- L'oferta de llits universitaris ha disminuït en els últims anys, arribant a mínims de l'última dècada en 2022. Així mateix, les residències actuals estan obsoletes, de fet, les residències als campus es van construir entre 1950 i 1960 per a la generació Baby boom, la qual cosa situa les seves residències com les més atractives per a la potencial demanda.
- Recuperació de la demanda després de la pandèmia a mesura que es reprenen les classes presencials als campus, amb els consegüents beneficis del palanquejament operatiu.
- Beneficiada per tendències socioeconòmiques com per exemple augment dels estudiants estrangers així com el major pes de població "minoritària" i de dones en estudis universitaris donen suport al creixement sostingut de la demanda.

En tractar-se d'un acord definitiu entre totes dues companyies decidim vendre la totalitat de la posició després de l'aparició de la notícia a un preu de 64.8 dòlars, pràcticament un 20% més del valor de compra en poc més d'1 mes de tinença.



Encara que aquesta operació no deixa de ser una cosa extraordinària, es posa de manifest l'enorme atractiu financer de les posicions en cartera, les quals comparteixen característiques similars al gestor de residències nord-americà: actius únics, ben gestionats, amb una posició financera còmoda i cotitzant a preus raonables. En un entorn on la preocupació se centra sobre els efectes de la inflació en les economies i les corporacions, considerem que actius reals amb poder de fixació de preus podrien veure's clarament afavorits i compten amb un enorme apetit per part de la comunitat inversora.

En aquesta línia, l'oferta suposa la segona OPA (Oferta pública d'adquisició) que es presenta a una empresa del CdE ODS Impact, ISR. Va ser al desembre de 2020 quan Vista Equity Partners va anunciar la compra de Pluralsight a un preu de 22.5 dòlars. En aquest cas, es tractava d'una empresa ed-tech utilitzada principalment per empreses per a formar als seus desenvolupadors de programari, professionals d'infraestructura de IT, enginyers de seguretat, científics de dades entre altres, a més de persones que de manera independent busquen desenvolupar i millorar les seves habilitats tecnològiques.

## 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 d'aquest, i està subjecte a canvis sense previ avís. La informació es proporciona basant-se en fonts considerades com a fiables, si bé, CAIXA ENGINYERS GESTION no garanteix ni es responsabilitza de la seguretat d'aquestes.

És possible que la informació pugui referir-se a productes, operacions o serveis d'inversió respecte dels quals existeixi informació addicional en documentació separada, incloent el document d'informació fonamental per a l'inversor i el fullet complet. Es recomana llegir aquests documents per a poder prendre una decisió fundada sobre la conveniència d'invertir en aquests productes. Pot sol·licitar aquesta documentació al seu gerent personal, en qualsevol oficina de Caixa d'Enginyers, en [www.caja-ingenieros.es](http://www.caja-ingenieros.es) o en [www.cnmv.es](http://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 instruments financers a què 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 GESTION, S.A.O. en la seva condició d'emissor de l'informe, així com de CAIXA DE CRÈDIT DELS ENGINYERS-CAIXA DE CRÈDIT DELS ENGINYERS, S. COOP. DE CREDITO, en la seva condició de comercialitzador, no es fan responsables del mal ús que es faci d'aquesta informació ni dels perjudicis que pugui sofrir l'inversor que formalitzi operacions prenent com a referència les valoracions i opinions recollides en els informes. L'inversor deu, 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 fins i tot citant les fonts, excepte amb consentiment previ per escrit de CAIXA ENGINYERS GESTION, SGIIC, SAU. All rights reserved.