

# Scotia Real Estate Global

Fecha de publicación: Enero 2022

## Comentario trimestral

Cuarto trimestre 2021

### Resumen del año: tendencias de 2021 y perspectivas para 2022

Fondo Mutuo Scotia Real Estate Global (Serie APV) subió un +15,1 % en el cuarto trimestre de 2021, con un desempeño en línea con su índice de referencia, que subió un +15,4 %, así como índices bursátiles más amplios. Los rendimientos fueron impulsados por una mejora en los valores inmobiliarios después de un 2020 volátil y una recuperación en el poder de generar ganancias para la mayoría de los subsectores. Los principales contribuyentes en el trimestre y durante el año incluyeron sectores de crecimiento como industrial, autoalmacenamiento, alquiler unifamiliar y apartamentos, sectores que continuamos viendo favorablemente en 2022.

### 2021: Resumen del año

Los REIT industriales tuvieron otro año sólido a nivel mundial en 2021. Los propietarios disfrutaron de una demanda sin precedentes de 1) la adopción continua del comercio electrónico por parte de los consumidores y 2) las líneas de suministro cambiantes para hacer frente a las interrupciones de los proveedores. La respuesta de oferta de los desarrolladores ha crecido, pero se ha visto limitada por la muy baja disponibilidad de terrenos en los mercados más grandes. Esto había llevado a rentas más altas a medida que los propietarios ejercían su poder de fijación de precios. El capital sigue fluyendo hacia los inmuebles industriales, lo que respalda las valoraciones del mercado privado. En general, las perspectivas para el sector siguen siendo sólidas.

Las empresas de autoalmacenamiento de EE. UU. han alcanzado tasas de ocupación cíclicamente altas, lo que les ha otorgado

### Equipo de Inversión



**Tom Dicker**  
Vicepresidente y Portafolio  
Manager

Especialista en el mercado global de bienes raíces, acciones de Estados Unidos y acciones de baja capitalización.

Tom Dicker tiene más de 16 años de experiencia en inversiones en el mercado global de bienes raíces.

Se unió al equipo de Equity Income de Scotiabank en 2011. Antes de unirse al equipo se desempeñaba como Gerente y Analista de Portafolio de LDIC Inc.

mayor poder de fijación de precios. El aumento de la demanda por la pandemia se ha mantenido ya que las personas necesitan más espacio para trabajar desde casa. Estos factores han creado un ciclo alargado que durará hasta 2022. Los arrendamientos cortos y los altos márgenes también brindan una cobertura contra la inflación.

La ocupación de alquileres unifamiliares y el crecimiento de los alquileres están cerca de máximos cíclicos, ya que la escasez de construcción de viviendas en los últimos años ha llevado a un mercado inmobiliario muy ajustado. Los inquilinos a menudo carecen de un pago inicial lo suficientemente grande o un puntaje de crédito lo suficientemente alto para comprar una casa, lo que los deja en el mercado de alquiler por más tiempo de lo que hubieran estado en períodos anteriores. Esto ha creado una dinámica muy favorable para los propietarios.

Los apartamentos Sunbelt continúan beneficiándose de las personas (y los trabajos) que se mudan a Sunbelt a medida que las personas buscan opciones de vivienda y perspectivas laborales más asequibles. Esto continuará más allá de la pandemia.

El comercio minorista experimentó una recuperación en los fundamentos con una mejor ocupación y rentas de lo esperado en 2020, sin embargo, la ocupación de los centros comerciales cerrados no se ha recuperado por completo. Si bien las cosas han mejorado, el panorama sigue siendo menos seguro para muchas propiedades.

El futuro de la oficina sigue siendo incierto, ya que las frecuentes olas de la pandemia han significado que la mayoría de los inquilinos no han podido regresar a la oficina de manera significativa.

## **La inflación sigue siendo elevada y las tasas de interés se han movido más alto**

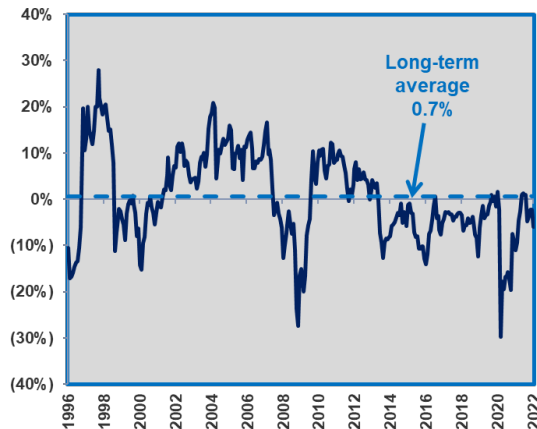
La inflación fue un tema de conversación constante en 2021 que se intensificó hacia el final del año a medida que la evidencia de la inflación se hizo más clara. La inflación puede ser beneficiosa para los sectores inmobiliarios que tienen equilibrios de oferta y demanda ajustados (y demanda positiva) porque los crecientes costos de construcción ponen presión alcista sobre los alquileres. Lo estamos viendo en varios sectores, sobre todo en logística y vivienda (apartamentos y SFR). Esperamos que eso continúe dadas las tendencias seculares en esos sectores.

El aumento de las expectativas de inflación ejerce una presión alcista sobre las expectativas de tipos de interés, lo que puede afectar a algunos sectores inmobiliarios más que a otros. Las tasas de interés aumentaron a lo largo de 2021, pero la rentabilidad de las acciones para la mayoría de los sectores siguió siendo positiva. La mayoría de las áreas de preocupación potencial son los sectores que cotizan con una valoración superior pero que no tienen un crecimiento superior a corto plazo.

A pesar de la subida de tipos, las acciones inmobiliarias siguen descontadas frente a los valores de renta fija. Las valoraciones de los bienes inmuebles públicos también siguen siendo razonables frente a los valores de mercado privados (NAV).

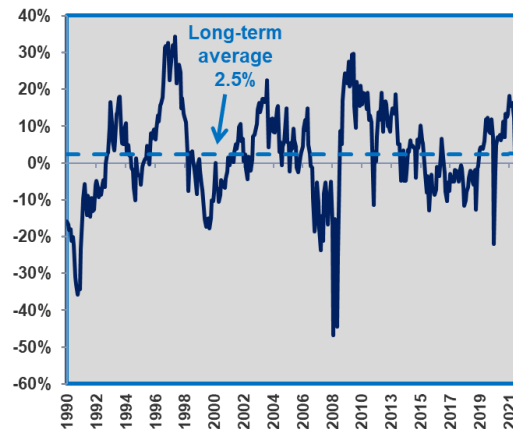
# Scotia Real Estate Global

Precio a NAV: Canada



Source: RBC Capital Markets as of January 1, 2022  
Green Street Advisors as of January 1, 2022

Precio a NAV: U.S.



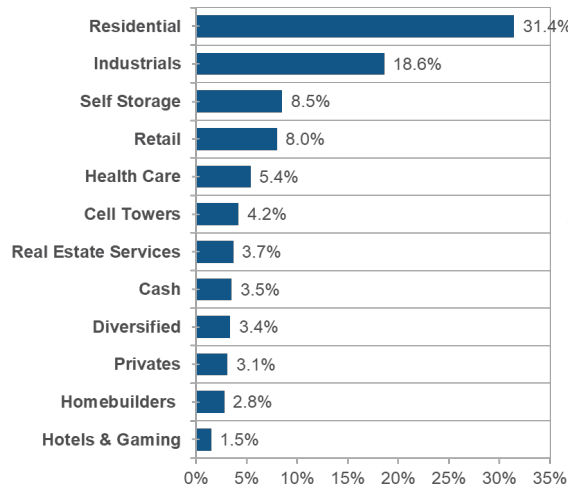
## Perspectivas para 2022 y posicionamiento de la cartera

Tenemos una visión positiva de los bienes raíces para 2022, incluso en un entorno de tasas al alza. El aumento de las tasas puede aumentar la volatilidad, pero creemos que hay varios sectores que pueden producir un crecimiento de las ganancias que compense cualquier contracción de la valoración. Después de un 2021 muy fuerte, naturalmente esperamos que los rendimientos se moderen. Un dividendo saludable y un crecimiento modesto a medida que la economía se recupera brindan una base decente para los rendimientos, y no asumimos una amplia expansión múltiple nuevamente en 2022.

El capital privado sigue fluyendo hacia el sector inmobiliario, incluidos los apartamentos Sunbelt (Blackstone compró un REIT estadounidense cotizado en diciembre por 3600 millones de USD), el autoalmacenamiento, la industria y los centros de datos, entre otros sectores. A pesar de un fuerte nivel de compras en 2021, sigue habiendo una cantidad considerable de polvo seco con capital privado inmobiliario, lo que debería poner un valor mínimo en los sectores más buscados.

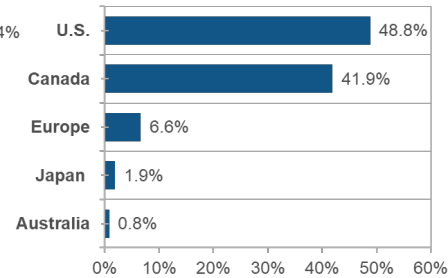
# Scotia Real Estate Global

## Pesos Sectoriales



Data as of January 20, 2022  
Cash not shown in geographic mix

## Pesos geográficos



Los sectores sobreponderados de nuestra cartera más grande son residencial, industrial y de autoalmacenamiento. Estos tres segmentos combinados comprenden casi el 60% de la cartera. Por región, el Fondo se concentra en América del Norte, que representa aproximadamente el 90 % de nuestras posiciones. Nuestro sesgo hacia América del Norte refleja la amplitud de oportunidades de inversión en la región que se ajustan a nuestro estilo de inversión QUARP®, respaldado por una demografía sólida y un fuerte crecimiento económico y laboral en América del Norte (que impulsa la demanda de bienes raíces).

Gracias por su continuo apoyo.

Tom Dicker  
Vicepresidente y Portafolio Manager

## Aviso Legal

Vishal Patel es un gerente de carteras de 1832 Asset Management L.P., empresa canadiense de gestión de inversiones que administra los fondos Dynamic Funds en Canadá.

Las tasas de rendimiento indicadas son los rendimientos totales compuestos históricos que presentan las comisiones netas de los gastos operativos y no toman en cuenta las comisiones de gestión y de custodia que se cargan en las cuentas. Los fondos de inversión no están garantizados, sus valores cambian frecuentemente y su rendimiento pasado podría no repetirse.

Este material solo es para fines informativos y de discusión. No deberá tomarse una decisión para invertir con base en el contenido de esta publicación. Este material no debe ser interpretado como una solicitud u oferta de compra o venta de instrumentos financieros, ni tiene en cuenta los objetivos de inversión específicos, situación financiera o necesidades particulares de algún beneficiario. No pretende ofrecer asesoría legal, tributaria, contable ni de ninguna otra índole y los beneficiarios deberían obtener asesoría profesional específica de sus propios asesores legales, tributarios, contables u otros asesores profesionales antes de proceder a tomar una decisión.

Las opiniones expresadas con respecto a una empresa, valor, industria o sector del mercado en particular son exclusivamente las de sus autores, y no representan necesariamente las opiniones de 1832 Asset Management L.P. Estas opiniones no deben considerarse como un intento de comercializar el fondo mutuo, ni son una recomendación para comprar o vender, ni deben considerarse como asesoría de inversiones.

© Copyright 2021 1832 Asset Management L.P. Todos los derechos reservados.

---

Scotia Administradora General de Fondos Chile S.A. es filial de Scotiabank Chile y su principal agente para la comercialización de las cuotas de los fondos mutuos administrados por aquella. La rentabilidad o ganancia obtenida en el pasado por estos fondos, no garantiza que ella se repita en el futuro. Los valores de las cuotas de los fondos mutuos son variables. Infórmese de las características esenciales de la inversión en estos fondos mutuos las que se encuentran establecidas tanto en sus Reglamentos Internos, como en el Contrato General de Fondos y en [www.scotiabankchile.cl](http://www.scotiabankchile.cl) o en [www.cmfchile.cl](http://www.cmfchile.cl). Infórmese sobre la garantía estatal de los depósitos en su banco o en [www.cmfchile.cl](http://www.cmfchile.cl).

Scotia Global Asset Management y Scotia Fondos ® Marca Registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia.

Scotia Administradora General de Fondos Chile S.A. ("Administradora"), ha contratado los servicios de 1832 Asset Management L.P. ("1832 AM") cuya función principal es brindar asesoría para la administración de los activos del Fondo. "1832 AM" envía periódicamente sus recomendaciones de inversión a la Administradora, quién tiene la discrecionalidad de ejecutar o no las recomendaciones, siendo la Administradora la única responsable de las decisiones de inversión del Fondo.

™ Marca de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia.