

# Scotia Real Estate Global

Fecha de publicación: Enero de 2025

## Comentario trimestral Cuarto trimestre de 2024

### Resumen del año

La volatilidad no disminuyó en 2024, y los factores macroeconómicos siguieron pesando considerablemente en el rendimiento de los precios de los REIT. Scotia Real Estate Global rindió un 1,3 %, por debajo del índice de referencia. Los mayores contribuyentes relativos negativos fueron nuestra sobreponderación en el Reino Unido, las coberturas de divisas, la revaluación desfavorable de nuestras tenencias privadas y la selección de valores en los EE. UU.

### ¿Cómo ha evolucionado la cartera?

- Aumentamos nuestra ponderación en EE. UU. a ~50 % desde el 41 %
- La exposición a los REIT de atención médica creció en ~450 puntos básicos hasta el 13 %, impulsada por el rendimiento de las acciones y la adición de una nueva participación. La atención médica sigue siendo una de nuestras mayores sobreponderaciones, respaldada por el crecimiento anual esperado del 4 % en el grupo de edad de 80 años o más durante los próximos 20 años y un mínimo de 15 años en la nueva oferta.
- Nuestra exposición a centros de datos se duplicó hasta el ~6 % del Fondo. El poder de fijación de precios mejoró sustancialmente para los propietarios debido a los niveles récord de demanda impulsada por la IA y las limitaciones de energía.
- Redujimos las torres de telefonía celular en 400 puntos básicos hasta el 4 %, ya que la demanda sigue siendo desafiada por el nuevo gasto limitado de los operadores.
- Se sumaron firmas de corretaje de bienes raíces (~4%) para aprovechar la recuperación en los volúmenes de transacciones inmobiliarias directas y la actividad de arrendamiento.

### Por qué nos gustan los REIT

- **Estamos en los primeros pasos de un nuevo ciclo inmobiliario.** Los valores de los activos han comenzado a estabilizarse y, a pesar del reciente aumento de las tasas de interés, existe una mayor necesidad de

## 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.



**María Benavente**  
Portafolio  
Manager

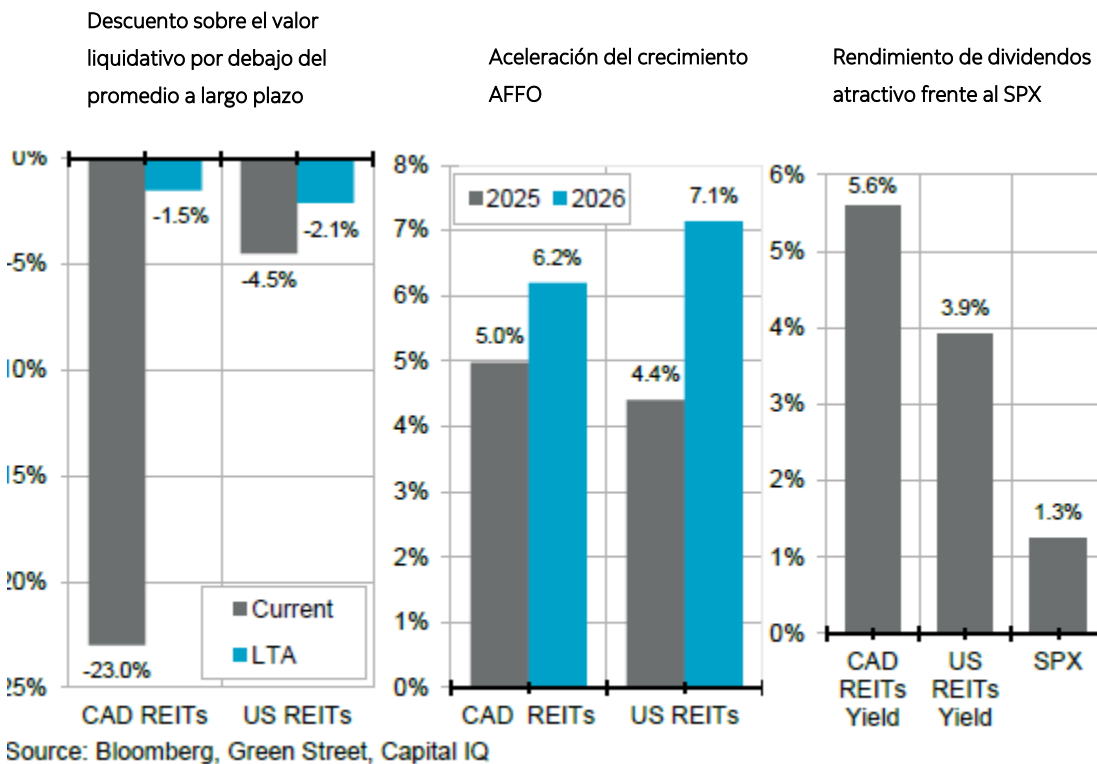
Especialista en el mercado global de bienes raíces.

María Benavente tiene más de 11 años de experiencia en inversiones, con un especial enfoque en activos del mercado global de bienes raíces, así como fondos con inversiones en bienes raíces llamados REITS por sus siglas inglés. Se unió al equipo de Equity Income de Scotia Global Asset Management en 2016.

# Scotia Real Estate Global

realizar transacciones a medida que los fondos cerrados llegan al final de su plazo y las empresas de capital privado intentan obtener comisiones por intereses devengados. Esto debería aportar más certeza sobre las valoraciones y proporcionar un evento de compensación para el sector.

- **El crecimiento de los alquileres de mercado debería tener un efecto positivo** a finales de 2025/2026, ya que la mayoría de los mercados inmobiliarios están viendo descensos en las carteras de construcción.
- **Los diferenciales (“spreads”) siguen siendo ajustados:** a pesar de la volatilidad de las tasas de interés, los diferenciales se han mantenido ajustados y el acceso al capital sigue siendo saludable.
- **Abundan los nichos de oportunidades, pero la selección sigue siendo importante.** El diferencial entre los REIT con mejor y peor rendimiento se amplió al 50 % en 2024. Vemos que los fundamentos inmobiliarios y la solidez del balance impulsan el rendimiento de las acciones.
- **Punto de partida atractivo para los REIT:** como se muestra en los gráficos a continuación, los REIT se cotizan con un descuento respecto de los valores privados. Los REIT estadounidenses y canadienses se cotizan con un descuento promedio respecto de los mercados privados del 5% y el 23%, respectivamente. Se espera que el crecimiento de las ganancias (AFFO) aumente durante los próximos dos años a partir de la mejora de los fundamentos. Además, los rendimientos de los dividendos para muchos REIT son atractivos y proporcionan un ingrediente clave para los retornos totales.



# Scotia Real Estate Global

¡Gracias por su continuo apoyo!

**María Benavente**  
Vicepresidente y Gerente de Cartera

**Tom Dicker**  
Vicepresidente y Gerente de Cartera

**Troy MacLean**  
Analista Sénior de Cartera

## Aviso Legal

María Benavente, Tom Dicker y Troy MacLean son gerentes 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 2025 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.