

Scotia Real Estate Global¹

Fecha de publicación: Julio de 2024

Comentario trimestral

Segundo trimestre de 2024

"La oportunidad que se presenta una vez cada década para los inversores en bienes raíces es compleja, pero también emocionante. Es hora de empezar a considerar el miedo como un amigo". – Revisión del mercado de KKR, abril de 2024

Los valores inmobiliarios tuvieron un rendimiento inferior al del mercado en general en el segundo trimestre. El mercado inmobiliario cotizado en EE.UU. lleva ya dos años consecutivos de salidas de capitales por un total cercano a los 40.000 millones de dólares. El sector inmobiliario es uno de los sectores más infraponderados del mercado público. La narrativa sobre las acciones inmobiliarias sigue siendo negativa en los medios. La incertidumbre sobre las tasas de interés, la economía y el resultado de las elecciones ha pesado sobre el desempeño de las acciones, que se ha correlacionado altamente con factores macroeconómicos.

¿Por qué creemos que los REIT pueden funcionar desde aquí?

1. Fuerte crecimiento del flujo de caja operativo. Los sectores inmobiliarios con vientos de cola estructurales han superado la inflación y han impulsado la expansión de los márgenes a pesar de las presiones de los costos operativos.

2. Vacío de oferta: Los inicios de construcción y permisos de construcción de viviendas han experimentado fuertes caídas en EE.UU. y Canadá; Los inicios de proyectos industriales han disminuido un 75% desde su punto máximo y los centros comerciales y la oferta de viviendas para personas mayores como porcentaje del inventario están en su nivel más bajo en 15 años.

3. Grandes carteras comienzan a realizar transacciones: en lo que va de 2024, hemos visto dos privatizaciones a gran escala en América del Norte por un total de casi ~19 mil millones de dólares. El comprador de ambas plataformas, Blackstone, ha expresado su intención de buscar más oportunidades en el sector inmobiliario. Otras transacciones notables incluyen la venta por 2.000 millones de dólares de una de las carteras multifamiliares estadounidenses de Lennar a KKR. En Europa,

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.

recientemente vimos una oferta por Lar España, una empresa inmobiliaria española de 1.200 millones de dólares propietaria principalmente de centros comerciales, por parte de la empresa privada Helios Real Estate y Tritax. EuroBox, un REIT de almacén, que se dice que está en conversaciones para ser privatizado por Brookfield. En México, Terrafina está en juego con múltiples firmas de capital privado que han expresado interés, incluida Blackstone, así como otros pares que cotizan en bolsa. Esperamos un aumento de la actividad y será necesario desplegar 400.000 millones de dólares de capital recaudado en estrategias inmobiliarias. Se estima que ~64% de estas estrategias se centran en América del Norte, lo que es un buen augurio para el Fondo, que está asignado en un 86% a esta área.

4. Los REIT comienzan a actuar a la ofensiva a medida que continúan recurriendo a los mercados de deuda y de acciones y buscando acuerdos rentables. Aquellos con un costo de capital favorable, como centros de datos, REIT multifamiliares y de viviendas para personas mayores, están mejor posicionados.

5. Los valores de los activos parecen estar estabilizándose: el índice de precios de propiedades comerciales de EE. UU. de Green Street, que captura los precios de las transacciones de bienes raíces comerciales que se están negociando o contratando, mostró su primer mes de aumento después de dos años y medio de caídas. El aumento se debió en parte a grandes transacciones en viviendas multifamiliares y otras clases de activos que experimentaron un aplanamiento de sus valores después de grandes correcciones. Consideramos que esto es un probable punto de inflexión y debería impulsar una mayor estabilidad en el mercado.

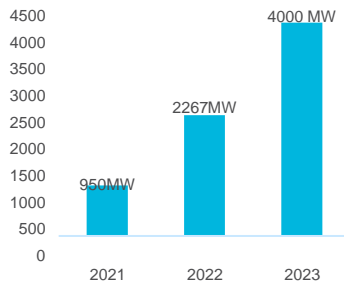
Property Insights – Infraestructura de datos: picos y palas de IA

Los centros de datos son vistos como los picos y las palas de la IA, atrayendo mayor atención y flujos de capital. En 2023, los activos bajo gestión de los fondos de infraestructura alcanzaron los 1,4 billones de dólares y la infraestructura digital representa una proporción creciente de los activos del 20%, que ha crecido desde solo el 5-10% en 2015. Además, se espera que una mayor rotación hacia la infraestructura vertical digital (centros de datos, torres de telefonía celular y fibra) harán crecer esta categoría al 20-25% de los AUM de infraestructura recaudados en los próximos 5 años. La infraestructura digital encaja tanto en las categorías de bienes raíces como de infraestructura y, como tal, se beneficia de los flujos de ambos sectores. Esta importante asignación de capital debería impulsar las valoraciones al alza. Creemos que los centros de datos son el segmento más atractivo para los inversores en los mercados privados dada la mejora de los rendimientos de desarrollo y las TIR. El sector de los centros de datos se encuentra en un punto de inflexión con una demanda sin precedentes y una escasez de energía que limita la oferta. Esto está impulsando mayores alquileres de mercado y mejores rendimientos. Hemos estado agregando exposición a centros de datos al Fondo, con dos nuevos operadores inmobiliarios de centros de datos agregados en 2024. Consideramos que la infraestructura de datos (torres de telefonía celular + centros de datos) es un activo de misión crítica para respaldar el crecimiento de la IA, que se dice que será "la transición de plataforma más significativa en la historia de la informática... más grande que la telefonía móvil, más grande que Internet".

En el siguiente cuadro destacamos algunas estadísticas operativas que respaldan las perspectivas positivas para los centros de datos.

Aceleración de la demanda...

Nuevas líneas de leasing en América del Norte (MW)



“Los centros de datos están experimentando un crecimiento de la demanda único en su generación.”

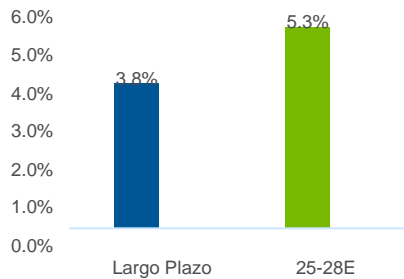
Stephen Schwarzman, Chairman & CEO, Blackstone

10-15%

Crecimiento previsto de la Demanda de centros de datos hasta 2030

...Lo que lleva a un mayor crecimiento del NOI

Los REIT de centros de datos prevén un crecimiento Del NOI frente al '25-28 contra promedio a largo plazo



45%

Se prevé un aumento del CapEx en centros de datos por parte de los 5 mayores hiperescaladores en 2024

12.3%

Rendimientos de desarrollo Estimados en NA, los más altos entre los bienes raíces

\$6.4 billones

Pronóstico del gasto anual en TI Para 2026

42%

Empresas que implementan/ Adoptan activamente IA

Lecturas/Podcasts recomendados:

- Jimmy Shan, analista de investigación de acciones de RBC Capital Markets, publicó un informe el 5 de julio (El curioso caso de un descuento de liquidez) que exponía las ventajas de los REIT de apartamentos canadienses que cotizan en bolsa frente a sus homólogos privados. El informe muestra que los REIT públicos tienen un menor apalancamiento, menores índices de pago y una menor carga de gastos generales y administrativos.
- Leading Voices in Real Estate, un canal de podcast, entrevistó recientemente al director ejecutivo de Prologis REIT, nuestro principal holding. Esta fue una entrevista excelente que muestra el valor potencial de los REIT que son más que simples propietarios de activos pasivos.

¡Gracias por apoyarnos continuamente!

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 2023 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 o en www.cmfchile.cl. Infórmese sobre la garantía estatal de los depósitos en su banco o en 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.

¹Fondo Mutuo Scotia Real Estate Global