

La presente comunicación publicitaria está destinada exclusivamente a inversores/clientes profesionales, tal como se establece en las definiciones de los artículos 194 y 196 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión. Su uso y circulación deben restringirse en consecuencia.

Estrategia Global Flexible Property

- El índice inmobiliario mundial se rezagó del índice general de renta variable mundial y el FTSE EPRA NAREIT Developed arrojó un retorno del 0,9% frente al 3,2% del MSCI World.
- En renta fija, los diferenciales de la deuda corporativa inmobiliaria se ampliaron 5 pb tanto en EUR como en USD. Los índices de crédito inmobiliario europeo y estadounidense avanzaron durante el mes un 0,26% y un 1,01% en moneda local, respectivamente.

François-Xavier Aubry

Gestor de carteras senior, Estrategia Global Flexible Property

¿Qué está sucediendo?

En general, los activos de riesgo aumentaron durante el mes a raíz de un recorte de tipos de la Reserva Federal ante la debilidad del mercado laboral. A pesar de ello, las ventas minoristas de EE. UU. siguieron resistiendo. El Tribunal Supremo aceptó escuchar los argumentos sobre la legalidad de los aranceles del presidente Trump en noviembre. Japón anunció una inversión de 550.000 millones de dólares en EE. UU. y vio cómo sus aranceles a los automóviles se recortaban del 27,5% al 15%. La agitación política golpeó Francia con otro cambio de primer ministro. Además, Fitch rebajó la calificación del país de AA- a A+. Rusia siguió poniendo a prueba el espacio aéreo de la OTAN con dispositivos no tripulados, lo que provocó la condena de los gobiernos occidentales.

En el plano monetario, la Reserva Federal recortó los tipos de interés 25 pb hasta el 4,0%-4,25%, aludiendo a la debilidad del mercado laboral. El Banco Central Europeo mantuvo sus tipos estables en el 2,0%, citando una economía más resiliente pese al aumento de los aranceles a los bienes. El Banco de Inglaterra mantuvo los intereses estables en el 4,0%, lo que indica que la inflación sigue controlada.

En el frente económico, las nóminas no agrícolas de EE. UU. aumentaron en 22.000 escasos puestos de trabajo en agosto, muy por debajo de las estimaciones de consenso (75.000). La tasa de desempleo aumentó hasta el 4,3%. El dato preliminar del índice PMI compuesto estadounidense de S&P Global se situó en 53,6 en septiembre, lo que supuso un mínimo de tres meses. Entretanto, el dato preliminar del PMI compuesto de la zona euro del HCOB se situó en 51,2, lo que supuso un máximo de

dieciséis meses. La inflación subyacente anualizada en EE. UU. y la zona euro se mantuvo estable en el 3,1% y el 2,3%, respectivamente, en agosto, mientras que en el Reino Unido cayó hasta el 3,6%.

Posicionamiento y rentabilidad de la cartera

En el sector inmobiliario mundial, los resultados fueron ampliamente positivos en dólares estadounidenses. Atención sanitaria y distribución minorista despuntaron, arrojando un 4,1% y un 1,5%, respectivamente. Entretanto, los activos residenciales y hoteleros se rezagaron, con un -2,0% y un -1,8%, respectivamente. Por regiones, Asia-Pacífico (1,1%) fue la más rentable, superando a Estados Unidos (1,0%), Europa (0,3%) y Australia (-1,3%). El índice inmobiliario mundial se rezagó del índice general de renta variable mundial y el FTSE EPRA NAREIT Developed arrojó un retorno del 0,9% frente al 3,2% del MSCI World.

Nuestro fondo multi-activo (clase de participaciones I USD, después de comisiones) obtuvo un retorno del 0,88% durante el mes. A efectos comparativos, nuestra ratio de captura de ganancias de nuestro fondo en relación con el índice de renta variable pura, el FTSE EPRA NAREIT Developed, fue del 99% en el mes. Por valores, Welltower, Digital Realty y Simon Property aportaron las mayores contribuciones, mientras que Goodman, American Homes 4 Rent y Link fueron los principales lastres.

BXP organizó su jornada del inversor en la que destacó su estrategia para aumentar la ocupación, cumplir con los avances, vender activos *non-core* y garantizar alianzas con firmas de capital riesgo en determinados activos. Por ende, está reajustando su estrategia de dividendos recortándola de 0,98 a 0,28 dólares por acción y liberando así 50 millones de dólares en efectivo al trimestre.

Safestore publicó un saludable crecimiento de los ingresos de las mismas tiendas del 3,0% en lo que va de año y prevé un BPA en línea con el consenso de 40,2 peniques por acción. Abrió instalaciones de almacenamiento personal en Bruselas y París.

CTP está estudiando la posibilidad de entrar en Vietnam con hincapié en el desarrollo de parques empresariales con servicios completos, con requisitos de retornos más elevados que en Europa, en respuesta a la demanda de los inquilinos y a las tendencias de deslocalización cercana.

Mitsubishi Estate formalizó un negocio conjunto con Mirvac para desarrollar un proyecto de uso mixto de A\$2 en Sídney. El proyecto consta de 260 apartamentos de lujo, 35.000 metros cuadrados de oficinas y locales comerciales de primera calidad y un parque de 3.500 metros cuadrados frente al mar. Mirvac se encargará de los servicios de gestión de inversiones y gestión de activos.

En renta fija, los diferenciales de la deuda corporativa inmobiliaria se ampliaron 5 pb tanto en EUR como en USD. Los índices de crédito inmobiliario europeo y estadounidense avanzaron durante el mes un 0,26% y un 1,01% en moneda local, respectivamente. El rendimiento del bono del Tesoro estadounidense a 10 años descendió 8 pb en base intermensual.

En cuanto a las inversiones, aumentamos principalmente nuestra exposición a los segmentos diversificado (Swiss Prime Site), de almacenamiento personal (CubeSmart) y residencial (Grainger). Hemos ajustado nuestra exposición logística vendiendo el bono de Sagax con vencimiento en 2030, más corto, por su bono con vencimiento en 2032, más largo. No obstante, finalmente fuimos compradores netos en logística (Goodman, Sagax). Participamos en una nueva emisión dentro del subsector diversificado. Compramos el bono a seis años de Swiss Prime Site en el mercado primario al MS+87 pb.

No puede garantizarse el éxito de la estrategia Global Flexible Property. Los inversores podrían perder la totalidad o parte del capital invertido. La Estrategia Global Flexible Property está sujeta a riesgos tales como el de la renta variable, la renta fija, las inversiones en el universo de pequeña capitalización y microcapitalización, las inversiones globales, los derivados y las inversiones en títulos inmobiliarios y REITs..

Esto es una comunicación publicitaria. Ha sido preparado con carácter meramente informativo y no constituye una oferta en un folleto en particular o una invitación para cerrar un trato, comprar o vender ningún instrumento financiero o participar en ninguna estrategia de negociación, incluyendo la prestación de servicios de inversión o análisis financiero.

Este documento ha sido preparado por AXA Investment Managers Paris, S.A., Sucursal En España. A pesar de los esfuerzos dedicados a la revisión del contenido de este documento, no se garantiza de manera implícita o explícita que la información aquí contenida sea exacta y completa. Dicha información podrá ser modificada y/o actualizada sin previo aviso. Ni AXA Investment Managers, sus sucursales, filiales y asimiladas, ni ninguna otra compañía o unidad perteneciente al Grupo AXA, y ninguno de sus directores o empleados podrán ser considerados responsables directos o indirectos de la información aquí contenida.

Usted asume el riesgo de la utilización de la información incluida en este documento. La información incluida en este documento se pone a disposición exclusiva del destinatario para su uso interno, quedando terminantemente prohibida cualquier distribución o reproducción, parcial o completa por cualquier medio de este material sin el consentimiento previo por escrito de AXA Investment Managers Paris, S.A., Sucursal en España. La información aquí contenida está dirigida únicamente a clientes profesionales tal como se establece en las definiciones de los artículos 194 y 196 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión. La información aquí contenida tiene carácter publicitario y se refiere a AXA WF Global Flexible Property, sub-fondo de AXA WORLD FUNDS, SICAV (la IIC), una institución de inversión colectiva inscrita en la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) con el número 239 (www.cnmv.es), donde puede consultarse la lista actualizada de entidades comercializadoras en España de la Sociedad (los Distribuidores españoles). Tenga en cuenta que la sociedad gestora se reserva el derecho, en cualquier momento, de dejar de comercializar la IIC en España, toda vez que se cumplan los requisitos locales y realizado las notificaciones pertinentes.

La clasificación del Fondo con arreglo al SFDR puede estar sujeta a ajustes y modificaciones, ya que el SFDR ha entrado en vigor recientemente y algunos aspectos del SFDR pueden estar sujetos a interpretaciones nuevas y/o diferentes de las existentes en la fecha del presente documento. Como parte de la evaluación continua y el proceso actual de clasificación de sus productos financieros con arreglo al SFDR, la Sociedad Gestora se reserva el derecho, de acuerdo con la normativa aplicable y la documentación legal del Fondo y dentro de los límites de la misma, a modificar la clasificación del Fondo de vez en cuando para reflejar los cambios en la práctica del mercado, sus propias interpretaciones, las leyes o reglamentos relacionados con el SFDR o los reglamentos delegados actualmente aplicables, las comunicaciones de las autoridades nacionales o europeas o las decisiones judiciales que aclaren las interpretaciones del SFDR. Se recuerda a los inversores que no deben basar sus decisiones de inversión únicamente en la información presentada en el SFDR.

Para más información sobre aspectos de sostenibilidad, consulte el siguiente enlace: <https://www.axa-im.es/inversion-responsable>

Este documento contiene breve información sobre el sub-fondo y no detalla todos los posibles riesgos u otros aspectos importantes relativos a su potencial inversión. Las decisiones de inversión se realizarán sobre la base de la lectura y entendimiento de la información contenida en el último folleto de la Sociedad, datos fundamentales para el inversor (DFI) y los últimos informes económicos anuales y semestrales. Los Distribuidores españoles facilitarán a cada inversor, con carácter previo a la suscripción de las acciones del Sub-fondo, una copia traducida al español del DFI y el último informe económico. Podrá obtener un resumen en español de los derechos de los inversores en el siguiente enlace <https://www.axa-im.es/resumen-de-los-derechos-del-inversor>.

En caso de insatisfacción con los productos o servicios, usted tiene derecho a presentar una queja ante el comercializador o directamente ante la sociedad gestora (más información sobre nuestra política de quejas disponible en <https://www.axa-im.es/nuestras-politicas-internas-y-otras-informaciones-importantes> y también consultando <https://www.axa-im.es/servicio-de-atencion-de-quejas-y-reclamaciones>). También tiene derecho a emprender acciones legales o extrajudiciales en cualquier momento si reside en uno de los países de la Unión Europea. La plataforma europea de resolución de litigios online le permite introducir un formulario de reclamación <https://ec.europa.eu/consumers/odr/main/index.cfm?event=main.home2.show&lng=ES> y le informa, en función de su jurisdicción, sobre sus vías de recurso <https://ec.europa.eu/consumers/odr/main/?event=main.adr.show2>.

Asimismo, una copia de la memoria de comercialización, siguiendo el modelo establecido por la CNMV, estará disponible a través de los Distribuidores españoles. La documentación obligatoria oficial estará disponible a través de los Distribuidores españoles, en versión impresa o digital, y también disponible bajo petición marcando +34 91 406 72 00, escribiendo a informacion@axa-im.com o consultando www.axa-im.es, donde se podrá obtener información sobre los valores liquidativos de las clases de acciones disponibles en España, así como un resumen de los derechos de los inversores.

Se recomienda obtener más información y recibir asesoramiento profesional antes de llevar a cabo una decisión de inversión. Tenga en cuenta que el valor de una inversión puede fluctuar al alza o a la baja y que rendimientos pasados no garantizan rendimientos futuros. Las proyecciones presentadas son una estimación de la rentabilidad futura basada en datos de la variación de esta inversión en el pasado, y en las condiciones actuales del mercado, y no constituyen un indicador exacto. El rendimiento obtenido puede variar en función de cómo evolucione el mercado y de cuánto tiempo se mantenga la inversión o el producto.

AXA Investment Managers Paris, S.A., Sucursal en España, con Código de Identificación Fiscal W0024065E, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 41006, Libro 0, Folio 1, Sección 8, Hoja M-727252, con domicilio Paseo de la Castellana 93, 6ª planta e inscrita en la Comisión Nacional del Mercado de Valores con número de registro oficial 38 como una Sociedad gestora del espacio económico europeo con sucursal en España.