



Investment
Managers

PART OF
BNP PARIBAS
GROUP

Exclusivamente para clientes profesionales

Octubre de 2025

Perspectivas mensuales

Bienes inmuebles

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 -1,5% frente al 2,0% del MSCI World.
- En renta fija, los diferenciales del crédito inmobiliario se ampliaron 1 y 4 pb tanto en EUR como en USD. Los índices de crédito inmobiliario europeo y estadounidense avanzaron durante el mes un 0,61% y un 0,43% en moneda local, respectivamente.

François-Xavier Aubry

Gestor de carteras senior, Estrategia Global Flexible Property

¿Qué está sucediendo?

Los activos de riesgo aumentaron durante el mes a raíz de otro recorte de tipos de la Reserva Federal ante la debilidad del mercado laboral. Los presidentes Trump y Xi acordaron cuestiones comerciales clave de forma temporal, mientras que los dos países ultiman un acuerdo a largo plazo. EE. UU. entró en un periodo de bloqueo de la Administración del país que dejó a los inversores en la oscuridad con respecto a los principales datos económicos, como el informe de desempleo. La clase de activos de crédito privado se puso en el punto de mira después de que el consejero delegado de JP Morgan comentara las quiebras de First Brands y Tricolor.

En el plano monetario, la Reserva Federal recortó de nuevo los tipos de interés 25 pb, aludiendo a la debilidad del mercado laboral. En un comentario sorpresa, el presidente Powell declaró que no está garantizado un recorte de tipos en diciembre. El Banco Central Europeo mantuvo los intereses intactos en el 2,0%, argumentando que la economía gozaba de buena posición y que sigue resistiendo a pesar de la incertidumbre macroeconómica.

En el plano económico, el informe de empleo no agrícola de EE. UU. correspondiente a septiembre no se publicó debido al bloqueo de la Administración del país. El dato preliminar del índice PMI compuesto estadounidense de S&P Global se situó en 54,8 en octubre, lo que supuso un máximo de los últimos tres meses. Entretanto, el dato preliminar del PMI compuesto de la zona euro del HCOB se situó en 52,2, lo que supuso un máximo de diecisiete meses. La inflación subyacente anualizada en EE. UU. y el Reino Unido retrocedió hasta el 3,0% y el 3,5%, respectivamente, en septiembre, al tiempo que aumentó en la zona euro hasta el 2,4%.

Posicionamiento y rentabilidad de la cartera

En el sector inmobiliario mundial, los resultados fueron ampliamente negativos en dólares estadounidenses. Logística y asistencia sanitaria despuntaron, arrojando un 5,3% y un -0,7%, respectivamente. Entretanto, los activos residenciales y de oficinas se rezagaron, con un -5,9% y un -4,9%, respectivamente. Por regiones, Europa (0,6%) fue la más rentable, superando a Australia (-1,2%), Estados Unidos (1,6%) y Asia-Pacífico (-2,1%). El índice inmobiliario mundial se rezagó del índice general de renta variable mundial y el FTSE EPRA NAREIT Developed arrojó un retorno del -1,5% frente al 2,0% del MSCI World.

Nuestro fondo multi-activo (clase de participaciones I USD, después de comisiones) obtuvo un retorno del 0,03% 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 de más del 100% en el mes. Por valores, Prologis, Equinix y STAG aportaron las mayores contribuciones, mientras que Alexandria, AvalonBay Communities y Extra Space se perfilaron como los principales lastres.

Los resultados del tercer trimestre de Alexandria se situaron por debajo de las estimaciones de consenso y la firma revisó a la baja sus proyecciones de FFO ajustado para el ejercicio debido al descenso de las ganancias de inversión y del rendimiento de las mismas propiedades. Además, recortó su cartera de desarrollo y está cambiando a proyectos principalmente de «construcción a medida». Las acciones de Alexandria sufrieron fuertes presiones y cayeron un 30% durante el mes.

Mapletree Industrial Trust publicó sus resultados del primer semestre, con una caída interanual del 6,2% en los ingresos brutos y del 7,8% en los ingresos netos por propiedades, debido principalmente a la desinversión de tres propiedades industriales en Singapur, así como al retroceso en la contribución de su cartera norteamericana. En un plano positivo, su tasa media ponderada de reversión de alquileres fue positiva en su cartera de Singapur.

Mercialys publicó un crecimiento de los alquileres del 2,6% en base comparable y un alza del 3,7% en la afluencia de público. Confirmó sus proyecciones de BPA de entre 1,24 y 1,27 euros por acción, y anunció que su consejero delegado adjunto dejará el cargo a finales de año.

En renta fija, los diferenciales del crédito inmobiliario se ampliaron 1 y 4 pb tanto en EUR como en USD. Los índices de crédito inmobiliario europeo y estadounidense avanzaron durante el mes un 0,61% y un 0,43% en moneda local, respectivamente. El rendimiento del bono del Tesoro estadounidense a 10 años descendió 7 pb en base intermensual.

En cuanto a las inversiones, aumentamos nuestra exposición al sector minorista (Phillips Edison, VIA Outlets). Redujimos principalmente nuestra exposición al almacenamiento personal (Shurgard, Public Storage), los centros de datos (Equinix, Digital Realty), la logística (CTP, Stoneweg) y la atención sanitaria (Cofinimmo, Healthpeak).

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.

Este 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 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-políticas-internas-y-otras-informaciones-importantes> y también consultando <https://www.axa-im.es/servicio-de-atención-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.show>.

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, 6^a 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.