

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 1,7% frente al 3,5% del MSCI World.
- En renta fija, los diferenciales del crédito inmobiliario se estrecharon 2 pb y se ampliaron 2 pb en EUR y USD, respectivamente.

François-Xavier Aubry

Gestor de carteras senior, Estrategia Global Flexible Property

¿Qué está sucediendo?

Los activos de riesgo repuntaron durante el mes gracias a un sólido informe de empleo en EE UU., mientras que la inflación se enfrió. Además, la temporada de resultados ha demostrado solidez hasta el momento. DeepSeek sacudió los mercados después de afirmar ser capaz de producir un modelo de IA tan eficaz como ChatGPT pero con unos costes muy inferiores.

En el plano monetario, la Reserva Federal mantuvo intactos los tipos de interés e indicó que la economía sigue siendo sólida, con un mercado laboral saludable, si bien la inflación se mantiene algo elevada. El Banco Central Europeo recortó sus tipos de interés 25 pb e indicó que se espera que la inflación regrese a su objetivo en este año.

En el plano económico, el dato preliminar del índice PMI compuesto estadounidense de S&P Global se situó en 52,4 en enero, su nivel más bajo en nueve meses. Entretanto, el dato preliminar del PMI compuesto de la zona euro del HCOB se situó en 50,2, su nivel más alto en nueve meses. Las nóminas no agrícolas de Estados Unidos aumentaron en 256.000 en diciembre, situándose muy por encima de las estimaciones de consenso, mientras que la tasa de desempleo descendió hasta el 4,1%. La inflación subyacente anualizada en EE. UU. y el Reino Unido descendió hasta el 3,2 % en diciembre, respectivamente. Entretanto, la inflación subyacente anualizada de la zona euro cerró plana en el 2,7 % en diciembre.

Posicionamiento y rentabilidad de la cartera

En el sector inmobiliario mundial, los resultados fueron heterogéneos en dólares estadounidenses. Logística y asistencia sanitaria despuntaron, arrojando un 8,6% y un 4,1%, respectivamente. Entretanto, los hoteles y el sector residencial se rezagaron, con retornos del -1,5% y el -0,7%, respectivamente. Por regiones, Australia (5,2%) fue la más rentable, superando a Europa (3,1%), Asia-Pacífico (1,7%) y Estados Unidos (1,0%). El índice inmobiliario mundial se rezagó del índice general de renta variable mundial y el FTSE EPRA NAREIT Developed arrojó un retorno del 1,7% frente al 3,5% del MSCI World.

Nuestro fondo multi-activo (clase de participaciones I USD, después de comisiones) obtuvo un retorno del 1,37% durante el mes. La ratio de captura de ganancias de nuestro fondo en relación con el índice de renta variable pura, el FTSE EPRA NAREIT Developed, fue del 79% en el mes. En cuanto a valores individuales, Prologis, Welltower y Mitsui Fudosan contribuyeron al retorno, mientras que Digital Realty Trust, Equinix y American Homes 4 Rent nos penalizaron.

En cuanto a movimientos en la cartera, aumentamos nuestra exposición a logística (Prologis, CTP, Rexford), centros de datos (Digital Realty Trust) y a diversificados (Mitsui Fudosan, Merlin Properties). En cambio, recortamos la exposición a viviendas (Vonovia, American Homes 4 Rent) y torres (Cellnex). Recortamos nuestra exposición a los valores residenciales alemanes, ya que son relativamente más sensibles a los tipos de interés, así como a las inminentes elecciones federales. Utilizamos las ganancias para invertir en Unibail-Rodamco-Westfield en vista de su atractiva valoración y en previsión de unos sólidos resultados, lo que probablemente provocará un aumento de su dividendo. Aumentamos nuestra exposición a Digital Realty, ya que seguirá siendo uno de los principales beneficiarios de la carrera de la IA. Alphabet, Amazon, Meta y Microsoft han comprometido 320.000 millones de dólares en conjunto destinados a la IA y a la infraestructura de centros de datos para 2025. Además, seguimos aumentando nuestra sobreponderación en Merlin Properties gracias a su creciente cartera de centros de datos. Asimismo, es la única inmobiliaria cotizada europea con exposición al segmento de los centros de datos, en rápido crecimiento, en Europa.

La temporada de resultados del sector comenzó con fuerza, aunque menos del 10% de las empresas publicaron resultados. Prologis informó de un aumento de su *core FFO* por acción del 8,4% interanual. La dirección hizo comentarios alentadores sobre el entorno de arrendamiento, ya que la actividad poselectoral ha sido sólida, lo que podría apuntar a un punto de inflexión. Keppel DC publicó unos resultados sólidos, con reversiones de la cartera de alrededor del 39% y un aumento del dividendo del 13,2% interanual. Argan informó que las rentas por alquileres aumentaron un 8% interanual y que la ocupación se mantuvo en el 100%. Los valores comparables crecieron un 6% impulsados por el crecimiento del alquiler.

Además, varias empresas presentaron actualizaciones de negociación que apuntaban a un mercado operativo saludable. Assura publicó un aumento del 7,2% en las revisiones de alquileres liquidadas en el trimestre. Great Portland Estate firmó quince arrendamientos, un 16,3% por encima de ERV. Tritax Big Box publicó un sólido crecimiento del ERV del 5,4% en términos comparables. Unite registró un nivel de ocupación sólido para el nuevo año académico del 66%.

El mercado de transacciones se mantuvo sólido y varias empresas realizaron operaciones. Hudson Pacific Properties vendió una oficina en el Arts District de Los Ángeles por 46 millones de dólares, mientras que BXP compró un edificio de oficinas de 12 plantas en Washington DC por 34 millones de dólares. Unibail-Rodamco-Westfield vendió una participación del 25% en el Centrum Černý Most de Praga, en línea con los últimos valores contables. Warehouses de Pauw compró unas antiguas instalaciones de Renault a las afueras de Bruselas por 100 millones de euros, lo que refleja un rendimiento inicial neto del 7%. En colaboración con la Junta de Extremadura, Merlin ha anunciado el desarrollo de dos campus de centros de datos sostenibles en la comunidad autónoma, que tendrán una capacidad aproximada de 1 GW para ambas sedes.

Por último, los devastadores incendios forestales que asolaron el condado de Los Ángeles se saldaron con 29 vidas y desplazaron a más de 200.000 residentes. Se estima que las pérdidas aseguradas oscilarán entre 28.000 millones y 75.000 millones de dólares estadounidenses, lo que lo convierte en el desastre natural más caro de la historia del país. Ninguno de los títulos en nuestra cartera reportó daños directos a sus activos ubicados en la zona.

En renta fija, los diferenciales del crédito inmobiliario se estrecharon 2 pb y se ampliaron 2 pb en EUR y USD, respectivamente. Los índices de crédito inmobiliario europeo y estadounidense avanzaron durante el mes un 0,14% y un 0,60% en moneda local, respectivamente. El rendimiento del bono del Tesoro estadounidense a 10 años cayó 3 pb hasta el 4,54 %.

En cuanto a las inversiones, aumentamos principalmente nuestra exposición a logística (Sirius, CTP, Rexford), centros de datos (Digital Realty) y ciencias de la vida (Alexandria Real Estate). Por el contrario, recortamos principalmente nuestra exposición a distribución minorista (Scentre), oficinas (BXP) y torres (Cellnex). Nos mostramos activos en el mercado de nuevas emisiones y participamos en operaciones dentro de los subsectores de centros de datos, residencial, sanitario y logístico. Compramos el bono a 10 años de Digital Realty en el mercado primario a MS+148 pb.

Digital Realty posee, adquiere y gestiona centros de datos con un enfoque en los hiperescala. Sus más de 300 centros de datos se encuentran en América, Europa, Asia y África con una capacidad total de 2.700 megavatios. Digital Realty tenía unas rentas de 5.500 millones de dólares con 5.000 millones de dólares de liquidez, una calificación crediticia de grado de inversión (BBB) y una deuda neta/EBITDA de 7,4 veces para el periodo de 12 meses finalizado en septiembre de 2024.

No puede garantizarse el éxito de la Estrategia Global Flexible Property. Los inversores podrían perder todo 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.