

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 4,3% del MSCI World.
- En renta fija, los diferenciales del crédito inmobiliario en EUR y USD se ajustaron 11 pb y 5 pb, respectivamente.

François-Xavier Aubry

Gestor de carteras senior, Estrategia Global Flexible Property

¿Qué está sucediendo?

Los activos de riesgo se comportaron de forma dispar: la renta variable estadounidense cerró al alza gracias al proyecto de ley de Trump *Big Beautiful Bill*, así como al anuncio de un acuerdo comercial con China. Los mercados europeos cayeron debido a la escalada de tensiones en Oriente Medio. Sin embargo, el anuncio de un alto el fuego entre Irán e Israel ayudó a restablecer cierto grado de calma.

En el plano monetario, la Reserva Federal mantuvo los tipos de interés estables, dentro de su rango objetivo del 4,25% al 4,5%. La Fed sigue previendo dos rebajas de tipos este año, pero señaló que está bien posicionada para esperar antes de actuar. El Banco Central Europeo recortó los tipos 25 pb hasta el 2,0%. La presidenta, Christine Lagarde, declaró que el BCE se encuentra en una buena posición, pero podría interrumpir los recortes futuros, ya que la inflación se acerca ahora a su objetivo del 2%. El Banco de Inglaterra mantuvo los tipos de interés estables en el 4,25% y reconoció el enfriamiento del mercado laboral, la elevada inflación y la mayor incertidumbre mundial. El BoE prevé recortes de tipos más avanzado el año, tras las claras pruebas de un aumento del desempleo y una ralentización de la economía.

En el plano económico, el empleo no agrícola de Estados Unidos registró un aumento, con +139.000 nuevos puestos creados en mayo, muy por encima de las estimaciones de consenso (125.000). La tasa de desempleo se mantuvo estable en el 4,2%. El dato preliminar del índice PMI compuesto estadounidense de S&P Global se situó en 52,8 en junio, lo que supuso un mínimo de dos meses. Por su parte, el dato preliminar del índice PMI compuesto de la zona euro del HCOB se situó en 50,2, estable en base intermensual. La inflación subyacente anualizada en EE. UU. se mantuvo estable en el 2,8% en mayo, mientras que retrocedió en la zona euro y el Reino Unido un 2,3% y un 3,5%, respectivamente.

Posicionamiento y rentabilidad de la cartera

En el sector inmobiliario mundial, los resultados fueron ampliamente positivos en dólares estadounidenses. Oficinas y diversificado despuntaron, arrojando un 4,4% y un 4,1%, respectivamente. Entretanto, los activos de logística y residenciales se rezagaron, con un -0,3% y un -0,2%, respectivamente. Por regiones, Europa (3,9%) y Asia-Pacífico (3,9%) fueron las más rentables, superando a Australia (3,6%) y Estados Unidos (-0,8%). 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 4,3% del MSCI World.

Nuestro fondo multi-activo (clase de participaciones I USD, después de comisiones) obtuvo un retorno del 0,58% 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 66% en el mes. Por valores, Goodman, CapitaLand Integrated y Safestore contribuyeron, mientras que Equinix, Prologis y American Homes 4 Rent lastraron.

Durante su jornada del inversor, Equinix presentó una previsión de crecimiento de los ingresos por debajo de las expectativas de los inversores, al tiempo que pronosticó un mayor gasto de capital para satisfacer la creciente demanda de la IA. Por lo tanto, duplicará su capacidad actual en los próximos cinco años. Por ende, el crecimiento a corto plazo será ligeramente inferior, con un crecimiento ajustado de los fondos de operaciones por acción de entre el 5% y el 9%, por debajo de su horquilla actual del 7%-10%.

Safestore publicó un crecimiento de los ingresos comparables del 2,8%, mientras que el BPA EPRA cayó un 11% interanual en el primer semestre de 2025. A pesar de la caída del BPA, los resultados de Safestore mostraron una mejora en sus operaciones. El consejero delegado, Frederic Vecchioli, declaró: «Safestore en el Reino Unido se enfrenta a factores adversos de costes inflacionistas bien documentados, pero hemos identificado ahorros de costes que ayudarán a mitigar parte del impacto de estos factores durante todo el año y el próximo».

Fue un mes activo en el plano de las fusiones y adquisiciones. Primary Health Properties aumentó su oferta por Assura a 1.790 millones de libras, que el consejo de administración de esta última aceptó. Primary Health Properties ganó después de una feroz guerra de ofertas contra el gigante de capital riesgo KKR en asociación con Stonepeak Partners. Aedifica llegó a un acuerdo con Cofinimmo sobre la ratio de canje para su fusión en 1,185 nuevas acciones de Aedifica por cada acción de Cofinimmo. La fusión creará la mayor socimi de Europa con un valor bruto de los activos de 12.100 millones de euros y ofrecerá sinergias de costes por valor de 16 millones de euros con un BPA EPRA acrecentado para todos los accionistas. Unite propuso una oferta no vinculante de 719 millones de libras para Empiric Student Property, valorando las acciones de Empiric a 107 peniques por acción.

En el mercado de transacciones, CapitaLand Investment adquirió un complejo de uso mixto en Tokio por aproximadamente 210 millones de dólares. El hotel y la torre residencial, de 22 pisos, se repositionarán como residencia con servicios con 179 unidades. Swire vendió un centro comercial de 46.000 metros cuadrados en Miami a su socio actual, Simon, por 512 millones de dólares, con una contraprestación adicional de 36,1 millones de dólares si las mejoras previstas en el inmueble se completan sin excedentes de costes.

En renta fija, los diferenciales del crédito inmobiliario en EUR y USD se ajustaron 11 pb y 5 pb, respectivamente. Los índices de crédito inmobiliario europeo y estadounidense avanzaron durante el mes un 0,35% y un 1,69% en moneda local, respectivamente. El rendimiento del bono del Tesoro estadounidense a 10 años descendió 17 pb en base intermensual.

En cuanto a las inversiones, aumentamos nuestra exposición a la atención sanitaria (Omega Healthcare Investors, Ventas, Welltower), la distribución minorista (Realty Income) y los centros de datos (Digital Realty, Equinix). En cambio, recortamos principalmente nuestra exposición a logística (Goodman, Logikor, Sagax) y residencial (TAG Immobilien, Essex, Amvest). Participamos en varias nuevas emisiones en los subsectores de atención sanitaria, centros de datos y distribución minorista. Compramos el bono a nueve años de Digital Realty en el mercado primario a MS+148 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-responsible>

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.