

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 superó al índice general de renta variable mundial y el FTSE EPRA NAREIT Developed arrojó un 4,4%, frente al 2,6% del MSCI World.
- En renta fija, los diferenciales de la deuda corporativa inmobiliaria en EUR se mantuvieron planos y se ampliaron 2 pb en USD. Los índices de crédito inmobiliario europeo y estadounidense avanzaron durante el mes un 0,30% y un 1,22% en moneda local, respectivamente.

## François-Xavier Aubry

**Gestor de carteras senior, Estrategia Global Flexible Property**

### ¿Qué está sucediendo?

Después de que las cifras de empleo mostraran un deterioro del mercado laboral estadounidense, los inversores se aferraron a todas y cada una de las palabras del discurso de Jerome Powell en el Simposio de Política Económica anual de Jackson Hole. Entretanto, la independencia de la Reserva Federal volvió a ponerse en entredicho cuando el presidente Trump declaró que despedirá a la gobernadora Lisa Cook por acusaciones de fraude hipotecario. El presidente Trump aumentó los aranceles a Canadá y la India, así como a las importaciones de chips y lingotes de oro. Sin embargo, prolongó la pausa de los aranceles a China hasta principios de noviembre. Mientras tanto, un tribunal federal de apelaciones dictaminó que los aranceles del presidente se emitieron ilegalmente al amparo de una ley de emergencia.

En el plano monetario, el presidente Powell señaló que la Fed probablemente recortará tipos en septiembre debido a un cambio en el equilibrio de los riesgos, en el Simposio de Política Económica anual de Jackson Hole. El Banco de Inglaterra recortó los tipos de interés 25 pb hasta el 4,0% en su reanudación de un enfoque gradual y cuidadoso de la relajación monetaria.

En el plano económico, el empleo no agrícola de Estados Unidos creó 73.000 nuevos puestos en julio, muy por debajo de las estimaciones de consenso de 100.000. La tasa de desempleo aumentó hasta el 4,2%. El dato preliminar del índice PMI compuesto estadounidense de S&P Global se situó en 55,4 en agosto, lo que supuso un máximo de ocho meses. Mientras tanto, el dato preliminar del PMI compuesto de la zona euro del HCOB se situó en 51,1, lo que supuso un máximo de quince meses. La inflación subyacente anualizada en EE. UU. y el Reino Unido aumentó hasta el 3,1% y el 3,8%, respectivamente, en julio, al tiempo que se mantuvo estable en la zona euro en el 2,3%.

## Posicionamiento y rentabilidad de la cartera

En el sector inmobiliario mundial, los resultados fueron positivos de forma generalizada en dólares estadounidenses. Hoteles y distribución minorista despuntaron, arrojando un 7,1% y un 6,4%, respectivamente. Entretanto, los activos residenciales y de sanidad se rezagaron, con un 3,1% y un 4,3%, respectivamente. Por regiones, Australia (6,4%) fue la más rentable, superando a Asia-Pacífico (5,5%), Estados Unidos (4,3%) y Europa (1,3%). El índice inmobiliario mundial superó al índice general de renta variable mundial y el FTSE EPRA NAREIT Developed arrojó un 4,4%, frente al 2,6% del MSCI World.

Nuestro fondo multi-activo (clase de participaciones I USD, después de comisiones) obtuvo un retorno del 2,1% 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 48% en el mes. Por valores, Mitsui Fudosan, Prologis y Simon aportaron las mayores contribuciones, mientras que Digital Realty, Link y Safestore fueron los principales lastres.

Las acciones de Prologis se revalorizaron gracias a la revisión al alza de la calificación de Mizuho, que alude a la mejora de las condiciones macroeconómicas, los indicios de subida de la ocupación el próximo año y la reducción del riesgo de ejecución. Mizuho también destacó la diversidad geográfica y la exposición de Prologis a inquilinos de mayor tamaño frente a sus homólogos.

El fondo soberano de Singapur, GIC, está en conversaciones para invertir en la cartera de centros de datos de Goodman. Goodman, conocido por su cartera de logística global, ha realizado una destacada inversión en centros de datos en los últimos años para aprovechar la temática a largo plazo de la digitalización.

Paramount inició una revisión estratégica en mayo de este año que podría llevar a una posible venta de la socimi de oficinas de la ciudad de Nueva York. El medio de comunicación inmobiliario Real Deal anunció que Paramount se encuentra en la segunda ronda de pujas para una posible venta a uno de sus mayores rivales, Vornado o SL Green. Las acciones de Paramount se dispararon casi un 18% durante el mes.

TAG Immobilien publicó unos resultados saludables en el primer semestre, con un aumento del 4% del FFO I y del 5% en los resultados de alquileres operativos. Su crecimiento comparable de alquileres aumentó en sus carteras alemana y polaca un 2,9% y un 3,9%, respectivamente. Va camino de convertirse en el mayor operador residencial de Polonia tras la adquisición de una cartera de 5.300 unidades a Resi4Rent.

Derwent London publicó unas sólidas cifras del primer semestre, con arrendamientos en el mercado abierto un 10,5% por encima de los valores estimados de alquiler. Confirmó sus proyecciones de crecimiento del VEA para todo el año y aumentó su dividendo un 2,0% interanual. Derwent London planea vender la sede mundial de Burberry en Westminster por alrededor de 145 millones de libras, lo que refleja un rendimiento del 6%.

CTP adquirió un terreno de 96.000 metros cuadrados en Dresde para una promoción de 64 millones de euros, con planes de desarrollar un espacio industrial de 40.000 metros cuadrados y un espacio de oficinas de 10.000 metros cuadrados con entrega prevista en 2027.

En renta fija, los diferenciales de la deuda corporativa inmobiliaria en EUR se mantuvieron planos y se ampliaron 2 pb en USD. Los índices de crédito inmobiliario europeo y estadounidense avanzaron durante el mes un 0,30% y un 1,22% en moneda local, respectivamente. El rendimiento del bono del Tesoro estadounidense a 10 años descendió 14 pb en base intermensual.

En cuanto a las inversiones, aumentamos nuestra exposición a distribución minorista (Simon), oficinas (Kilroy), almacenamiento personal (Extra Space Storage) y residencial (Invitation Homes). Por el contrario, recortamos nuestra exposición al sector sanitario (Alexandria, Omega Healthcare). Participamos en varias nuevas emisiones en los segmentos residencial, minorista, oficinas y atención sanitaria. Compramos el bono a diez años de Simon en el mercado primario a 90 pb por encima de un bono del Tesoro con vencimiento similar.

**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](http://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](mailto:informacion@axa-im.com) o consultando [www.axa-im.es](http://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.