

Estrategia Global Flexible Property



François-Xavier Aubry
Gestor de carteras senior,
Estrategia Global Flexible Property

- El índice inmobiliario mundial batió al índice general de renta variable mundial y el FTSE EPRA NAREIT Developed obtuvo un 3,8%, frente al 2,2% del MSCI World.
- En renta fija, los diferenciales del crédito inmobiliario se estrecharon 6 pb en EUR y 5 pb en USD. Los índices de crédito inmobiliario europeo y estadounidense avanzaron durante el mes un 0,86% y un 0,37% en moneda local, respectivamente.

¿Qué está sucediendo?

Los activos de riesgo se revalorizaron durante el mes a pesar de la mayor incertidumbre geopolítica. El presidente Trump sorprendió a los mercados tras capturar al líder de Venezuela y por sus comentarios sobre la posibilidad de tomar Groenlandia por la fuerza. Sin embargo, mostró un enfoque más diplomático en el Foro Económico Mundial y apaciguó las tensiones. El oro repuntó gracias a su condición de valor refugio y alcanzó un máximo histórico por encima de los 5.500 dólares. Posteriormente, los inversores recogieron beneficios tras un fuerte repunte, junto con el nombramiento por parte del presidente Trump de Kevin Warsh para encabezar la Reserva Federal, a quien se percibe como más adusto en materia de política monetaria. Las firmas de software se vieron sometidas a una fuerte presión debido al temor de que las herramientas avanzadas de inteligencia artificial, como la nueva versión de Claude Cowork, pudieran alterar o incluso sustituir los modelos de negocio tradicionales del *software*.

En el plano monetario, la Reserva Federal mantuvo intactos los tipos de interés en la horquilla del 3,50%-3,75%. El presidente Powell declaró: «Consideramos que la actual postura de política monetaria es apropiada para fomentar el progreso hacia los objetivos de pleno empleo e inflación en un 2%».



BNP PARIBAS
ASSET MANAGEMENT

El inversor sostenible para un mundo en evolución

En el plano económico, el dato preliminar del índice PMI compuesto estadounidense de S&P Global se situó en 52,8 en enero, su máximo de los dos últimos meses. Entretanto, el dato preliminar del PMI compuesto de la zona euro de HCOB se situó en 51,5, sin variación con respecto a diciembre. El empleo no agrícola estadounidense aumentó en 50.000 en diciembre, situándose por debajo de las estimaciones de consenso de 73.000. La tasa de desempleo disminuyó hasta el 4,4%. La inflación subyacente anualizada en diciembre se mantuvo estable en el 2,6% en EE. UU. y en el 3,2% en el Reino Unido, al tiempo que disminuyó al 2,3% en la zona euro.

Posicionamiento y rentabilidad de la cartera

En el sector inmobiliario mundial, los resultados fueron positivos de forma generalizada en dólares estadounidenses. Los sectores diversificado y minorista superaron al mercado, arrojando un 6,1% y un 3,9%, respectivamente. Entretanto, los activos residenciales y de oficinas se rezagaron, con un 0,1% y un 1,8%, respectivamente. Por regiones, Asia-Pacífico (4,9%) fue la más rentable, superando a Europa (4,8%), Estados Unidos (3,0%) y Australia (2,6%). El índice inmobiliario mundial superó al índice general de renta variable mundial y el FTSE EPRA NAREIT Developed arrojó un 3,8%, frente al 2,2% del MSCI World.

Nuestro fondo multi-activo (clase de participaciones I USD, después de comisiones) obtuvo un retorno del 2,26% 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 60% en el mes. En cuanto a títulos concretos, Sun Hung Kai Properties, Equinix y Digital Realty fueron las principales contribuciones, mientras que Kilroy, AvalonBay Communities y American Homes 4 Rent se situaron entre los grandes lastres.

Alexandria publicó unos resultados del cuarto trimestre que, en líneas generales, coincidieron con las expectativas del mercado. Es importante destacar que no se han producido cambios en sus orientaciones previamente comunicadas para 2026. Su equipo directivo adoptó un tono más reservado y, por tanto, aseguró a los inversores que están tomando las medidas adecuadas para estabilizar la empresa. Además, la dirección aclaró su previsión comunicada anteriormente sobre la recuperación del sector de las ciencias de la vida. Los mercados clave tardarán entre dos y tres años en recuperarse, frente a los cuatro o cinco años que tardarán los mercados no clave, lo que debería ser una buena noticia para la cartera de Alexandria, que se encuentra principalmente en los mercados clave de Boston, San Francisco y San Diego.

El presidente Trump dio a conocer una orden ejecutiva que obliga a los organismos públicos a dejar de financiar la compra de viviendas unifamiliares por parte de inversores institucionales. Las acciones de los operadores unifamiliares como American Homes 4 Rent (AMH) e Invitation Homes (INVH) sufrieron una fuerte presión inmediatamente después del comunicado de prensa. A pesar de la orden, solo el Congreso puede aprobar una ley que prohíba a los inversores institucionales comprar viviendas unifamiliares, lo que limita así el impacto directo en AMH e INVH.

Catena recaudó 2.800 millones de SEK a través de un ABB y emitió 6 millones de acciones a 456 SEK. Tiene previsto utilizar lo obtenido para adquisiciones. La dirección declaró que está considerando adquirir una cartera por valor de 9.000 millones de SEK, lo que supondría la entrada de Catena en Finlandia.

En renta fija, los diferenciales del crédito inmobiliario se estrecharon 6 pb en EUR y 5 pb en USD. Los índices de crédito inmobiliario europeo y estadounidense avanzaron durante el mes un 0,86% y un 0,37% en moneda local, respectivamente. El rendimiento del bono del Tesoro estadounidense a 10 años aumentó 7 pb en base

intermensual.

En cuanto a las inversiones, fue un mes relativamente tranquilo. Aumentamos nuestra exposición al sector minorista (Simon Property). Por el contrario, recortamos la exposición a torres de telecomunicaciones (TDF Infrastructure, TDC Net) y atención sanitaria (Ventas). Participamos en una nueva emisión durante el mes, dentro del subsector minorista. Compramos el bono a cinco años de Simon Property en el mercado primario a 65 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, a saber: de renta variable, de renta fija, de inversiones en el universo de pequeña y microcapitalización, de inversiones globales, de derivados, así como de inversiones en valores inmobiliarios y socimis.

DISCLAIMER

Tenga en cuenta que AXA IM opera actualmente bajo la marca BNP Paribas Asset Management desde el 1 de enero de 2026, tras la finalización de la adquisición de AXA Investment Managers por el Grupo Paribas, cerrada en julio de 2025. Sin embargo, hasta que se implemente el Modelo Operativo Objetivo de la entidad combinada, lo que se espera que ocurra en el transcurso de 2026, las entidades que componen el nuevo grupo seguirán operando con su organización anterior. Este periodo de transición es necesario para garantizar un proceso de integración fluido y una aplicación satisfactoria del nuevo marco operativo.

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 BNP Paribas Asset Management Europe, 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 BNP Paribas Asset Management, 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 BNP Paribas Asset Management Europe, 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, subfondo 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



BNP PARIBAS
ASSET MANAGEMENT

El inversor sostenible para un mundo en evolución

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.bnpparibas-am.com/en/sustainable-finance-regulation/>

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 inglés de los derechos de los inversores en la web de BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT <https://www.bnpparibas-am.com/en/summary-of-investor-rights/>.

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 inglés en <https://www.bnpparibas-am.com/en/complaint-management-policy/>). 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://consumer-redress.ec.europa.eu/dispute-resolution-bodies_en?preflang=es y le informa, en función de su jurisdicción, sobre sus vías de recurso https://consumer-redress.ec.europa.eu/index_es.

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.

BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT EUROPE, SUCURSAL EN ESPAÑA, con Código de Identificación Fiscal W0386098H, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 41006, Folio electrónico IRUS 1000461825455, Hoja M-869872, con domicilio Paseo de la Castellana 93, 6ª planta e inscrita en la Comisión Nacional del Mercado de Valores con número de registro oficial 62 como una Sociedad gestora del espacio económico europeo con sucursal en España.

MSCI ni ninguna otra parte implicada o relacionada con la compilación, el cálculo o la creación de los datos de MSCI ofrece garantías expresas o implícitas o declaraciones con respecto a dichos datos (o a los resultados que se obtengan de su uso), y todas estas partes renuncian expresamente por la presente a cualquier garantía de originalidad, exactitud, integridad, comerciabilidad o idoneidad para un fin determinado con respecto a cualquiera de dichos datos. Sin perjuicio de lo anterior, en ningún caso MSCI, ninguna de sus filiales ni ningún tercero implicado o relacionado con la compilación, el cálculo o la creación de los datos será responsable de ningún daño directo, indirecto, especial, punitivo, consecuente o de cualquier otro tipo (incluido el lucro cesante), incluso aunque se le haya notificado la posibilidad de tales daños. No se permite la distribución o difusión de los datos de MSCI sin el consentimiento expreso por escrito de MSCI.

© BNP Paribas Asset Management Europe, Sucursal en España 2026. Todos los derechos reservados.