GLOBAL REAL ESTATE EQUITY INCOME FUND

I2 HEUR ISIN IE00B2B37667

Obiettivo di investimento

Il Fondo si prefigge di generare un livello positivo di reddito con il potenziale di crescita del capitale nel lungo termine (pari o superiore a cinque anni). Rendimento target: Conseguire un rendimento da dividendi superiore a quello del FTSE EPRA Nareit Global REIT Index, al lordo delle spese, su base annua.

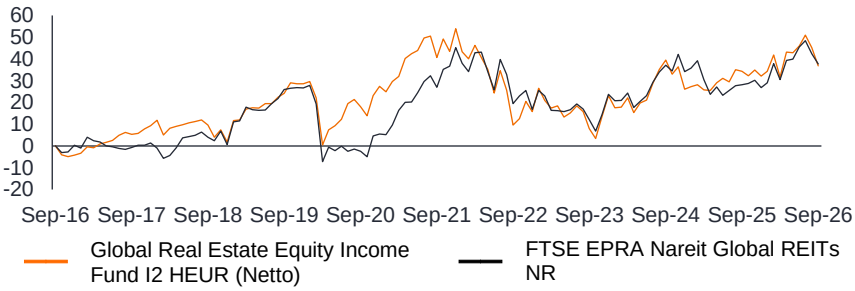
Per la politica di investimento del fondo si rimanda alle Informazioni Supplementari sul Fondo a pagina 3.
Le performance passate non sono indicative dei rendimenti futuri.

Performance (%)

	Cumulato				Annualizzato		
Rendimenti	**1 Mese**	**3 Mese**	**Da inizio anno**	**1 Anno**	**3 Anno**	**5 Anno**	**10 Anno**
I2 HEUR (Netto)	-5,79	-6,30	3,50	1,82	8,17	-0,55	3,18
Indice	-3,37	-5,35	8,53	7,43	7,10	1,63	3,25

Crescita cumulata – EUR

30 set 2016 — 30 set 2026



Anno civile	**YTD al Q3 2026**	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
I2 HEUR (Netto)	3,50	4,77	2,47	6,28	-24,75	20,82	-0,93	26,32	-6,90	14,16	2,26
Indice	8,53	-5,45	8,40	5,90	-19,50	37,59	-16,66	25,86	-0,78	1,02	7,74

Il rendimento è al netto delle commissioni, reddito lordo reinvestito. Fonte: al 30/09/26. © 2026 Morningstar, Inc. Tutti i diritti riservati. Le informazioni qui riportate: (1) sono di proprietà di Morningstar e/o è uno dei fornitori di contenuti; (2) non possono essere copiate né distribuite; e (3) non sono garantite in termini di accuratezza, completezza o tempestività. Né Morningstar né i relativi fornitori di contenuto possono essere ritenuti responsabili per qualsiasi danno o perdita derivante dall'utilizzo di queste informazioni. **Le performance passate non sono indicative dei rendimenti futuri.** I dati relativi all'obiettivo di performance/performance verranno riportati unicamente laddove siano rilevanti per la data di lancio della classe di azioni e per il periodo di tempo target annualizzato. **Il valore degli investimenti e il reddito da essi derivante possono diminuire o aumentare, ed è possibile che agli investitori non venga restituita l'intera somma originariamente investita.** Fonte dei rendimenti target (se del caso) - Janus Henderson Investors. La valuta della classe di azioni è diversa dalla valuta di riferimento del Fondo e del benchmark scelto. La performance passata di questa classe di azioni comprende la copertura valutaria, che invece non è inclusa nella performance del benchmark.

Dettagli del fondo

Data del lancio	29 settembre 2003
Totale attivi netti	155.33m
Asset class	Azioni
Sede	Irlanda
Forma giuridica	Società di investimento irlandese
Valuta di base	USD
Indice	Indice FTSE EPRA Nareit Global REIT
Settore Morningstar	Property - Indirect Global
SFDR categoria	Articolo 8

In riferimento al regolamento sull'informativa di sostenibilità dei servizi finanziari, il fondo è classificato ai sensi dell'Articolo 8 e promuove, tra l'altro, caratteristiche ambientali e sociali e investe in società con buone pratiche di governance.

Per informazioni relative alla sostenibilità, visitare il sito Janushenderson.com

Informazioni sulla classe di azioni

Data del lancio	31 gennaio 2008
Tipo di distribuzione	Accumulazione
Valute	EUR
Investimento iniziale minimo	1.000.000

Gestione di portafoglio

Guy Barnard, CFA	Gestore dal 2017
Tim Gibson	Gestore dal 2017
Greg Kuhl, CFA	Gestore dal 2020

Caratteristiche

Numero di posizioni: Emissioni azionarie	43
Turnover annuo (ultimi 12 mesi)	53,31%
Capitalizzazione di mercato media ponderata	40.60Mld
Rapporto price-to-book	1,81
Rapporto prezzo/utili	23,95

Statistiche del rischio (3 anni)

	Fondo
Beta	0,96
Deviazione standard	15,18
Indice di Sharpe	0,34
Errore di tracciamento	7,29

Prime posizioni (%)

	Fondo
Welltower	8,87
Prologis	8,55
Simon Property Group	6,64
Digital Realty Trust	4,90
VICI Properties	4,12
Omega Healthcare Investors	4,03
Mid-America Apartment Communities	3,83
Ventas	3,56
NETSTREIT	3,28
CubeSmart	3,28
Totale	**51,08**

I riferimenti fatti a singoli titoli non costituiscono una raccomandazione di acquisto, vendita o detenzione di alcun titolo, strategia d'investimento o segmento di mercato e non deve essere ipotizzato che possano essere redditizi. Janus Henderson Investors, i suoi consulente affiliati o i suoi dipendenti potrebbero avere una posizione nei titoli menzionati

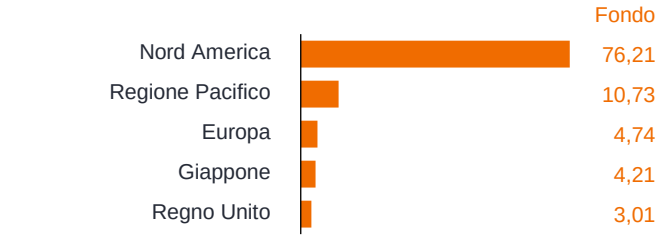
Capitalizzazione di mercato delle posizioni azionarie (%)

	Fondo
$100mld-$500mld	17,42
$50Mld-$100Mld	11,55
$25Mld-$50Mld	9,60
$10Mld-$25Mld	17,93
$5Mld-$10Mld	20,34
$1Mld-$5Mld	21,12
$250M to $1B	0,93

Allocazione settoriale (%)



Regioni (%)



Codici

ISIN	IE00B2B37667
Bloomberg	JANREUR
Cusip	G5011B401
SEDOL	B2B3766
WKN	A0NCDP
Valoren	3697611

Commissioni e spese (%)

Spese di gestione annue (SGA)	1,00
Spese correnti (OCF)	1,09

Tutte le spese correnti indicate sono conformi alla relazione e al bilancio più recenti pubblicati.

Le spese del Fondo avranno un impatto sul valore dell'investimento. In particolare, le spese correnti applicabili a ciascun fondo avranno un effetto diluitivo sulla performance dell'investimento, soprattutto con il passare del tempo. Per ulteriori dettagli sulle spese, consultare la pagina delle Spese del Fondo all'indirizzo www.janushenderson.com.

In alcune circostanze possono essere applicate spese iniziali. Si invita a consultare il Prospetto per ulteriori informazioni.

Altre informazioni sul fondo

Le considerazioni e le agevolazioni fiscali dipendono dalle circostanze specifiche di ogni investitore e sono soggette a variazione. Il 30 giugno 2021 il nome del fondo verrà modificato da Janus Henderson Global Real Estate Fund a Janus Henderson Global Real Estate Equity Income Fund. Il benchmark è stato modificato da FTSE EPRA Nareit Global Index a FTSE EPRA Nareit Global REITs Index. Anche l'obiettivo d'investimento del Fondo è cambiato ed è stato introdotto un reddito target. Le performance passate (antecedenti al 30 giugno 2021) sono state conseguite in condizioni non più valide. Si prega di considerare che al fine di approssimare il valore degli indicatori sintetici relativi ai portafogli di investimento, il profilo di rischio potrebbe non raggiungere il 100%. È una società di investimento irlandese disciplinata dalla Banca centrale irlandese. Si fa presente che qualsiasi valore - dei titoli del portafoglio, delle classi di azioni e dei costi dovuti o rappresentati - espresso in una valuta diversa da quella di riferimento esporrà al rischio valutario. I costi e i rendimenti possono aumentare o diminuire a causa di fluttuazioni valutarie e dei tassi di cambio. Per ricevere il nostro prospetto informativo e altre informazioni, si rimanda al nostro sito Web: www.janushenderson.com. In caso di disinvestimento può essere applicata una commissione di negoziazione a breve termine come indicato nel Prospetto informativo. L'investimento nel fondo acquisirà quote/azioni del fondo stesso e non le attività sottostanti possedute dal fondo. I saldi e le esposizioni di cassa si basano sulle operazioni regolate e non regolate alla data di rendicontazione.

Politica di investimento

Il Fondo investe almeno l'80% del patrimonio in azioni (dette anche titoli azionari) e titoli correlati ad azioni di fondi d'investimento immobiliari (REIT) e società. La quota principale di reddito dei fondi e delle società deriverà dalla proprietà, dallo sviluppo e dalla gestione di immobili. Il Fondo può investire in società di qualsiasi dimensione, situate in qualsiasi paese. Fino al 30% può essere investito nei mercati in via di sviluppo. Il Fondo può inoltre investire in altre attività, tra cui liquidità e strumenti del mercato monetario. Il Subconsulente per gli investimenti può usare derivati (strumenti finanziari complessi) per ridurre il rischio, gestire il Fondo in modo più efficiente oppure generare ulteriore capitale o reddito per il Fondo. Il Fondo è gestito attivamente con riferimento al FTSE EPRA Nareit Global REIT Index, il quale rappresenta largamente società in cui può investire, dato che esso costituisce la base del rendimento target del Fondo. Il Subconsulente per gli investimenti vanta la discrezionalità di scegliere gli investimenti del Fondo avvalendosi di ponderazioni diverse da quelle dell'indice ovvero assenti dall'indice, ma il Fondo può a volte detenere investimenti simili a quelli dell'indice.

Strategia di investimento

Il Subconsulente per gli investimenti segue un approccio "bottom-up" (analisi fondamentale delle società) ad alta convinzione, con l'obiettivo di individuare società con caratteristiche interessanti in termini di rendimento da dividendi e di crescita di tutto l'universo d'investimento. Il processo d'investimento cerca di individuare titoli con attività di qualità, un valido management, un bilancio solido e in crescita che siano in grado di fornire un dividendo regolare e stabile con un potenziale di crescita del capitale nel lungo periodo.

Rischi specifici del fondo

Le Azioni possono perdere valore rapidamente e normalmente implicano rischi più elevati rispetto alle obbligazioni o agli strumenti del mercato monetario. Di conseguenza il valore del proprio investimento potrebbe diminuire. Le azioni di società a piccola e media capitalizzazione possono presentare una maggiore volatilità rispetto a quelle di società più ampie e talvolta può essere difficile valutare o vendere tali azioni al momento e al prezzo desiderati, il che aumenta il rischio di perdite. Il Fondo si concentra su determinati settori o temi d'investimento e potrebbe risentire pesantemente di fattori quali eventuali variazioni ai regolamenti governativi, una maggiore competizione nei prezzi, progressi tecnologici ed altri eventi negativi. Il Fondo investe in fondi d'investimento immobiliari (REIT) e altre società o fondi impegnati nell'investimento immobiliare, che comportano rischi maggiori di quelli associati all'investimento immobiliare diretto. In particolare, i REIT possono essere soggetti a normative meno rigide di quelle del Fondo stesso e possono registrare una maggiore volatilità delle rispettive attività sottostanti. Qualora il Fondo detenga attività in valute diverse da quella di base del Fondo, o l'investitore detenga azioni/quote di una valuta diversa da quella del Fondo (a meno che non sia coperta, ovvero cerchi di mitigare i movimenti del tasso di cambio tra la valuta della classe di azioni/quote e la valuta di base del Fondo), il valore dell'investimento potrebbe subire le oscillazioni del tasso di cambio. I derivati possono essere utilizzati per aiutare a raggiungere l'obiettivo di investimento. Ciò potrebbe determinare una "leva" (livelli più elevati di debito), che potrebbe amplificare i risultati dell'investimento Le perdite o i guadagni potrebbero superare il costo del derivato. I derivati comportano rischi aggiuntivi, in particolare il rischio che la controparte del derivato non adempia ai suoi obblighi contrattuali. Se il Fondo, o una sua classe di azioni con copertura, intende attenuare le fluttuazioni del tasso di cambio tra una valuta e la valuta di base, la stessa strategia di copertura potrebbe generare un effetto positivo o negativo sul valore del Fondo, a causa delle differenze di tasso d'interesse a breve termine tra le due valute. I titoli potrebbero diventare difficili da valutare o da vendere nel momento e al prezzo desiderati, specialmente in condizioni di mercato estreme caratterizzate da una discesa dei prezzi delle attività, con conseguente incremento del rischio di perdite sull'investimento. Il prelievo dal capitale di tutte le spese correnti, o di una parte di esse, e di altri costi del Fondo può erodere il capitale o ridurre il suo potenziale di crescita. Oltre al reddito, questa classe di azioni può distribuire plusvalenze di capitale realizzate e non realizzate e il capitale inizialmente investito. Sono dedotti dal capitale anche commissioni, oneri e spese. Entrambi i fattori possono comportare l'erosione del capitale e un potenziale ridotto di crescita del medesimo. Si richiama l'attenzione degli investitori anche sul fatto che le distribuzioni di tale natura possono essere trattate (e quindi imponibili) come reddito, secondo la legislazione fiscale locale. Potrebbero verificarsi perdite qualora una controparte non intendesse più o non fosse più in grado di adempiere ai propri obblighi, o a causa di un errore o di un ritardo nei processi operativi o di una negligenza di un fornitore terzo.

Glossario

Beta
Il beta misura le oscillazioni di un fondo o di un titolo rispetto al mercato nel complesso. Il mercato ha un beta di 1. Se il beta del fondo/titolo è superiore a 1, le sue oscillazioni sono più marcate di quelle del mercato, se invece il beta è inferiore a 1 le oscillazioni sono meno ampie di quelle del mercato. Un beta negativo potrebbe essere indice del fatto che il fondo/titolo si muove in direzione opposta rispetto al mercato.

Rapporto P/B (Price-to-book - prezzo/valore contabile)
Rapporto finanziario utilizzato per valutare le azioni di una società. Si calcola dividendo il valore di mercato di una società (quotazione) per il valore contabile del suo capitale proprio (valore delle attività a bilancio della società). Un valore P/B

Rapporto P/E (Price-to-earnings - prezzo/utili)
Noto rapporto impiegato per valutare le azioni di una società, rispetto ad altre azioni o un indice di riferimento. Si calcola dividendo la quotazione corrente di una società per l'utile per azione.

REIT (real estate investment trust -fondi comuni di investimento immobiliare)
Veicoli che investono in beni immobili attraverso la detenzione diretta degli stessi, azioni immobiliari o ipoteche. Essendo quotati in una borsa, i REIT sono solitamente molto liquidi e scambiati come una normale azione.

Indice di Sharpe
Misura la performance corretta per il rischio di un portafoglio. Un elevato indice di Sharpe indica un miglior rendimento corretto per il rischio. L'indice mira a valutare quanto il rendimento di un portafoglio possa essere attribuito all'abilità del gestore del fondo rispetto all'eccessiva assunzione di rischio.

Deviazione standard
Indice statistico che misura la variazione o la dispersione di un insieme di valori/dati. Una bassa deviazione standard indica che i valori tendono a essere prossimi alla media, mentre un'elevata deviazione standard indica che i valori sono più dispersi. In termini di valutazione degli investimenti, la deviazione standard può indicare la volatilità storica di un investimento.

Tracking error
Misura quanto la performance effettiva di un portafoglio differisce dal suo indice di riferimento. Più il numero è basso, più la performance è simile a quella dell'indice.

Capitalizzazione di mercato media ponderata
Capitalizzazione di mercato media di una partecipazione, ponderata per la dimensione di quella posizione in un portafoglio o indice.

PER ULTERIORI INFORMAZIONI VISITARE **JANUSHENDERSON.COM**

Janus Henderson
INVESTORS

DESTINATO UNICAMENTE A INVESTITORI PROFESSIONALI. Esclusivamente per investitori qualificati, clienti istituzionali e wholesale. Al di fuori della Svizzera il presente documento è destinato esclusivamente agli investitori istituzionali/specializzati/accreditati e distributori qualificati. Pubblicato in: (a) Europa da Janus Henderson Investors International Limited ("JHIIL") e Janus Henderson Investors UK Limited ("JHIUKL"), entrambe autorizzate e regolamentate nel Regno Unito dalla Financial Conduct Authority, e Janus Henderson Investors Europe S.A. (reg n. B22848) costituita e registrata in Lussemburgo con sede legale in 78, Avenue de la Liberté, L-1930 Lussemburgo, Granducato di Lussemburgo e autorizzata dalla Commission de Surveillance du Secteur Financier e (b) In Medio Oriente, emesso da Janus Henderson Investors Middle East Limited (DIFC branch), soggetta alla regolamentazione della Dubai Financial Services Authority in qualità di soggetto autorizzato di categoria 4. JHIIL e JHIUKL operano in qualità di consulenti agli investimenti di riferimento per Janus Henderson Capital Funds plc (JHCF). Janus Henderson Investors US LLC, Janus Henderson Investors Singapore Limited e Kapstream Capital PTY Limited operano in qualità di sub-consulenti per JHIIL e JHIUKL. JHCF è un organismo di investimento collettivo in valori mobiliari (OICVM) costituito in conformità alle leggi irlandesi, con responsabilità separata tra i comparti. Si consiglia agli investitori di procedere con i propri investimenti solamente dopo aver letto attentamente il Prospetto informativo aggiornato che contiene le informazioni su commissioni, spese e rischi, disponibile presso tutti i distributori e gli agenti incaricati dei pagamenti. Le posizioni in portafoglio possono cambiare senza preavviso. Un investimento nel comparto può non essere adatto a tutti gli investitori e non è disponibile per tutti gli investitori in ogni giurisdizione. Non è disponibile per i cittadini statunitensi. Il presente documento non può essere utilizzato in ogni paese o con soggetti che non hanno la facoltà di investire nel comparto. A partire dal 1 gennaio 2023 il Documento contenente le informazioni chiave per gli investitori (KIID) è diventato il Documento contenente le informazioni chiave (KID); unica eccezione il Regno Unito, dove gli investitori continueranno a fare riferimento al KIID. JHCF non è disciplinata dalla Financial Conduct Authority e le protezioni previste dal Financial Services Compensation Scheme e dal Financial Ombudsman Service non saranno disponibili in relazione a un investimento. Le performance passate non sono indicative dei rendimenti futuri. Il tasso di rendimento può variare e il valore del capitale di un investimento oscillerà in base all'andamento del mercato e dei tassi di cambio. Il valore delle quote, al rimborso, potrebbe essere inferiore o superiore al costo iniziale. Il presente documento ha unicamente fine illustrativo e non è un invito ad acquistare comparti JHCF. Janus Henderson Group Ltd. e le sue controllate non sono responsabili dell'eventuale distribuzione illegale del presente documento a terzi, nella sua interezza o in parte, né delle informazioni tratte da questo documento e non garantiscono che le informazioni fornite siano accurate, complete o tempestive, né rilasciano alcuna garanzia in merito ai risultati ottenuti attraverso il loro utilizzo. I dati sul rendimento non prendono in considerazione le commissioni e i costi sostenuti per l'emissione e il rimborso delle quote. La presente comunicazione non è un suggerimento né un invito a vendere o acquistare un investimento. Questa è una comunicazione di marketing. Consultare il prospetto dell'OICVM e il KID prima di prendere qualsiasi decisione finale di investimento. Per informazioni relative alla sostenibilità, visitare il sito Janushenderson.com. Il Prospetto informative e il KID sono disponibile anche sul sito www.janushenderson.com. Il depositario è JP Morgan Bank (Ireland) Plc. Le quotazioni più recenti sono reperibili sul sito www.fundinfo.com. Copie del prospetto del Fondo, del documento contenente le informazioni chiave, dello statuto e delle relazioni annuali e semestrali sono disponibili in inglese e in altre lingue locali, come richiesto, su www.janushenderson.com. Questi documenti sono disponibili gratuitamente anche presso Janus Henderson Investors: 201 Bishopsgate, London, EC2M 3AE for UK. La sintesi dei diritti degli investitori è disponibile in italiano presso https://www.janushenderson.com/summary-of-investors-rights-italian. Janus Henderson Investors Europe S.A.può decidere di risolvere gli accordi di commercializzazione di questo Organismo d'investimento collettivo del risparmio in conformità alla normativa applicabile. È vietata la distribuzione all'esterno. Le telefonate possono essere registrate a fini di reciproca protezione, per migliorare l'assistenza ai clienti e per ottemperare alle norme di conservazione dei dati. Janus Henderson® e tutti gli altri marchi commerciali utilizzati nel presente documento sono marchi commerciali di Janus Henderson Group Ltd. o di una delle sue controllate. © Janus Henderson Group Ltd.