

# Janus Henderson Horizon Global Property Equities Fund

Maggio 2020

Documento con finalità promozionali  
Destinato esclusivamente a investitori professionali

**Gestori del fondo:** Guy Barnard, CFA, e Tim Gibson

## Contesto macroeconomico

Nel corso del mese è proseguito il rialzo dell'azionario globale; il sentiment degli investitori è infatti migliorato sulla scia della graduale riapertura delle economie favorita da un'iniziale decelerazione dei tassi giornalieri di contagio in molti Paesi. I REIT hanno chiuso il mese in territorio positivo pur sottoperformando l'azionario globale poiché il mancato pagamento dei canoni di locazione da parte dei locatari ha pesato sul sentiment. In realtà, i dati sul pagamento degli affitti in aprile si sono rivelati molto solidi e il problema della mancata riscossione ha interessato unicamente il settore retail. In media, ad aprile il tasso di riscossione dei canoni di locazione (retail escluso) negli USA è stato pari al 94%, contro il 65% nel segmento degli immobili commerciali. Riteniamo che gran parte delle locazioni non riscosse al di fuori del segmento retail verrà recuperata in seguito. Nel complesso, le società che si occupano della locazione di immobili nei settori residenziale, della logistica, dello stoccaggio, dei ripetitori e del gaming hanno evidenziato cash flow relativamente resilienti, mentre i locatori di immobili commerciali e hotel affrontano chiaramente maggiori criticità e per una ripresa della redditività occorrerà più tempo.

Verso la fine del mese, nel settore è inoltre aumentata l'attività di M&A (fusioni e acquisizioni). Per quanto riguarda il comparto residenziale tedesco, LEG ha presentato un'offerta per il peer quotato TAG, ma le trattative hanno avuto durata breve. Sono inoltre proseguite le speculazioni circa una possibile fusione tra Vonovia e Deutsche Wohnen, i due principali proprietari di appartamenti in Germania. Negli USA e nel Regno Unito, la notizia dell'acquisizione da parte di aziende private di quote maggiori in società pubbliche ha messo in luce la possibile disconnessione in termini di valore tra il mercato immobiliare pubblico e privato.

## Attività e performance del fondo

Il fondo ha sovraperformato il benchmark grazie alla selezione titoli favorevole. La performance è ascrivibile in particolare agli investimenti nei REIT del settore gaming VICI e MGP. Inoltre, siamo stati favoriti dal locatore di case unifamiliari Invitation Homes e dalla società di stoccaggio a temperatura controllata Americold; quest'ultima ha beneficiato di solidi risultati, a riprova della resilienza propria della filiera alimentare nelle fasi di recessione. Deutsche Wohnen, società immobiliare attiva soprattutto a Berlino, ha offerto un contributo significativo.

Premiante anche il sottopeso nel settore retail, che ha registrato i livelli di riscossione degli affitti più bassi nell'intero segmento del real estate commerciale. La posizione di sovrappeso in ambito industriale ha dato esito positivo poiché la costante crescita dell'e-commerce alimenta la domanda di magazzini. A tal proposito, siamo stati favoriti dalla società di logistica belga quotata VGP e dal proprietario di immobili Goodman, quotato sulla Borsa australiana. SL Green, società newyorkese specializzata nel segmento degli uffici, ha invece eroso la performance poiché il sempre maggior ricorso al lavoro in remoto ha penalizzato i titoli degli uffici esposti alle principali città.

Abbiamo aperto una posizione in Hang Lung Properties poiché siamo sempre più ottimisti circa la vendita al dettaglio di beni di lusso in Cina. Crediamo che il mercato retail del lusso in Cina crescerà grazie all'aumento della spesa a livello nazionale e alla continua espansione dei rivenditori globali nel Paese, a scapito di altri mercati della regione, in particolare di Hong Kong. Abbiamo ridotto l'esposizione a Hong Kong tagliando le posizioni in Sun Hung Kai Properties e Link REIT.

## Prospettive/strategia

L'impatto effettivo della COVID-19 sul mercato del real estate è tuttora difficile da valutare. Tuttavia, è evidente che la crisi ha accelerato l'evoluzione già in atto in termini di esigenze e utilizzo degli immobili creando una netta divergenza tra le diverse aree del settore. La resilienza di cash flow e bilanci sarà fondamentale per salvaguardare il valore e contribuirà probabilmente alla determinazione di vincitori e vinti a livello di singoli titoli.

Continuiamo a concentrarci sulle aree in crescita strutturale, quali industriale/logistica, locazione di immobili residenziali e settori specialistici come ripetitori e gaming. In tali ambiti riteniamo che la domanda strutturale contribuirà a compensare i danni economici provocati dalla crisi. Ci saranno alcuni sconvolgimenti ma siamo convinti che avranno natura transitoria e che nel lungo periodo i driver strutturali della domanda in questi settori resteranno intatti o potrebbero persino rafforzarsi. Ad oggi, nelle aree del mercato che privilegiamo, cash flow e dividendi si sono dimostrati resilienti.

# Janus Henderson Horizon Global Property Equities Fund

---

Gli investitori del real estate devono ora trovare un equilibrio tra le notizie scoraggianti nel breve periodo e il desiderio di generare reddito a lungo termine, che verrà ulteriormente alimentato dalla crisi. Se da un lato ci vorrà tempo prima che si verifichino perdite di valore nel mercato del real estate, dall'altro, le azioni quotate riflettono già l'attuale incertezza e infatti i titoli presentano sconti consistenti rispetto al valore degli asset. A nostro parere, tale situazione consentirà agli investitori a lungo termine di avere accesso a titoli immobiliari di qualità elevata a prezzi ben inferiori al valore intrinseco.

Fonte: Janus Henderson Investors, al 31 maggio 2020.

# Janus Henderson Horizon Global Property Equities Fund

## Información del fondo

<b>Indice</b>	FTSE EPRA Nareit Developed Index
<b>Morningstar</b>	Europe OE Property - Indirect Global
<b>Obiettivo</b>	Il Fondo si prefigge di generare una crescita del capitale nel lungo termine.
<b>Rendimento target</b>	Sovraperformare l'Indice FTSE EPRA Nareit Developed di almeno il 2% l'anno, al lordo delle spese, in qualsiasi periodo di 5 anni.

Performance %	A2 (Netta)	Indice	Settore	Quartile	A2 (Lordo)	Obiettivo (Lordo)
1 mese	2,4	0,2	1,1	1°	-	-
Da inizio anno	-15,3	-23,3	-19,7	1°	-	-
1 anno	-5,6	-17,1	-12,8	1°	-	-
3 anni (annualizzato)	4,1	-2,2	-1,3	1°	-	-
5 anni (annualizzato)	4,0	-0,1	-0,2	1°	6,0	1,9
10 anni (annualizzato)	6,8	5,9	5,1	1°	8,8	8,0
Dal lancio (su base annualizzata)	5,2	4,4	3,1	-	7,2	6,4

Fonte: al 31 maggio 2020. © 2020 Morningstar. Tutti i diritti riservati, il rendimento è con reddito lordo reinvestito.

Performance annuale separata %	A2 (Netta)	Indice	Settore	A2 (Lordo)	Obiettivo (Lordo)
31 mar 2019 al 31 mar 2020	-14,2	-24,0	-20,2	-12,6	-22,4
31 mar 2018 al 31 mar 2019	13,1	13,3	8,6	15,3	15,5
31 mar 2017 al 31 mar 2018	9,0	3,2	5,7	11,0	5,3
31 mar 2016 al 31 mar 2017	-0,2	0,9	-0,8	1,7	3,0
31 mar 2015 al 31 mar 2016	1,3	0,4	-0,5	3,2	2,4

Fonte: al 31 marzo 2020. © 2020 Morningstar. Tutti i diritti riservati, il rendimento è con reddito lordo reinvestito. I dati di performance possono variare in conseguenza del fatto che le informazioni sui dividendi finali vengono ricevute dopo la fine del trimestre.

Fonte dei rendimenti target (dove applicabile) - Janus Henderson. Dove sono indicati i quartili, il 1° quartile significa che la classe di azioni è classificata nel primo 25% delle classi di azioni del suo settore.

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.

La performance target viene perseguita nell'arco di uno specifico periodo di tempo su base annualizzata. A tale riguardo, si raccomanda di consultare l'obiettivo del fondo.

Note riguardo alle informazioni qui riportate: (1) sono proprietà di Morningstar e/o dei suoi fornitori di contenuti; (2) non ne è consentita la riproduzione né la distribuzione; e (3) non se ne garantisce l'accuratezza, l'eshaustività né l'aggiornamento. Morningstar e i suoi fornitori di contenuti declinano ogni responsabilità per eventuali danni o perdite derivanti dall'uso delle suddette informazioni.

**Le performance passate non costituiscono un'indicazione dei risultati futuri. Il valore di un investimento e il reddito derivante dallo stesso possono aumentare o diminuire ed è possibile che non si riesca a recuperare l'importo iniziale investito.**

# Janus Henderson Horizon Global Property Equities Fund

Per ulteriori informazioni sul fondo lussemburghese Janus Henderson, vi invitiamo a rivolgervi all'ufficio commerciale locale o a visitare il nostro sito: [www.janushenderson.com](http://www.janushenderson.com)

## Benelux

Janus Henderson Investors  
Tel: +31 20 675 0146  
Fax: +31 20 675 7197  
Email: [info.nederlands@janushenderson.com](mailto:info.nederlands@janushenderson.com)

## Francia/Monaco

Janus Henderson Investors  
Tel: +33 1 53 05 41 30  
Fax: +33 1 44 51 94 22  
Email: [info.europe.francoophone@janushenderson.com](mailto:info.europe.francoophone@janushenderson.com)

## Germania/Austria

Janus Henderson Investors  
Tel: +49 69 86 003 0  
Fax: +49 69 86 003 355  
Email: [info.germany@janushenderson.com](mailto:info.germany@janushenderson.com)

## Dubai

Janus Henderson Investors  
Tel: +9714 401 9565  
Fax: +9714 401 9564  
Email: [JanusHenderson-MEACA@janushenderson.com](mailto:JanusHenderson-MEACA@janushenderson.com)

## Hong Kong

Janus Henderson Investors  
Tel: +852 2905 5188  
Fax: +852 2905 5138  
Email: [marketing.asia@janushenderson.com](mailto:marketing.asia@janushenderson.com)

## Italia

Janus Henderson Investors  
Tel: +39 02 72 14 731  
Fax: +39 02 72 14 7350  
Email: [info.italy@janushenderson.com](mailto:info.italy@janushenderson.com)

## America Latina

Janus Henderson Investors  
Tel: +44 20 7818 6458  
Fax: +44 20 7818 7458  
Email: [sales.support@janushenderson.com](mailto:sales.support@janushenderson.com)

## Nordici

Janus Henderson Investors  
United Kingdom  
Tel: +44 20 7818 4397  
Fax: +44 20 7818 1819  
Email: [sales.support@janushenderson.com](mailto:sales.support@janushenderson.com)

## Singapore

Janus Henderson Investors  
Tel: +65 6836 3900  
Fax: +65 6221 0039  
Email: [marketing.asia@janushenderson.com](mailto:marketing.asia@janushenderson.com)

## Spagna/Portogallo/Andorra

Janus Henderson Investors  
Tel: +34 91 562 6172  
Fax: +34 91 564 6225  
Email: [info.iberia@janushenderson.com](mailto:info.iberia@janushenderson.com)

## Svizzera

Janus Henderson Investors  
Tel: +41 43 888 62 62 (Zurich office)  
Tel: +41 22 819 19 91 (Geneva office)  
Email: [info.switzerland@janushenderson.com](mailto:info.switzerland@janushenderson.com)

## Regno Unito

Janus Henderson Investors  
Tel: +44 20 7818 1818  
Fax: +44 20 7818 1819  
Email: [sales.support@janushenderson.com](mailto:sales.support@janushenderson.com)

## Informazione importante

**Questo documento è destinato esclusivamente agli investitori professionali e non al pubblico generico.**

Eventuali richieste di investimento saranno effettuate unicamente sulla base delle informazioni contenute nel prospetto del Fondo (compresi tutti i documenti di riferimento pertinenti), che conterrà le limitazioni relative all'investimento stesso. Il presente documento è da intendersi unicamente come una sintesi e il potenziale investitore è tenuto a leggere il prospetto del Fondo e il documento contenente le informazioni chiave per l'investitore (KIID), prima di procedere all'investimento. Le conversazioni telefoniche possono essere registrate per la nostra reciproca protezione, per migliorare il servizio clienti e per scopi di conservazione dei registri normativi. La performance ottenuta in passato non è indicativa dei rendimenti futuri. I dati di performance non tengono conto di costi e commissioni sostenuti per l'emissione e il riscatto delle quote. Il valore di un investimento e il reddito che ne deriva potrebbero aumentare o diminuire. Di conseguenza, potrebbe non essere possibile recuperare il capitale investito in origine. Il regime fiscale può variare in funzione delle disposizioni di legge di volta in volta vigenti e l'entità dello sgravio fiscale dipenderà dalle singole circostanze. Nel caso di investimenti effettuati tramite intermediari abilitati, si prega di rivolgersi direttamente a questi ultimi, in quanto costi, rendimenti e condizioni dell'investimento potrebbero differire sensibilmente. I titoli di cui al presente documento non sono registrati presso il Foreign Securities Registry della Superintendencia de Valores y Seguros per l'offerta al pubblico e, pertanto, il documento stesso ha unicamente finalità informative di carattere generale. Nulla nel presente documento è inteso come consiglio, né deve essere interpretato come tale. Il presente documento non costituisce una raccomandazione a vendere o acquistare alcun investimento, né fa parte di alcun contratto per la vendita o l'acquisto di investimenti. Il Fondo rappresenta un organismo di investimento collettivo autorizzato per finalità di promozione nel Regno Unito. Potenziali investitori del Regno Unito sono invitati a prendere atto che tutte o la maggior parte delle tutele previste dalle normative britanniche non sono applicabili a investimenti nel Fondo e che non saranno disponibili rimborsi in virtù dello United Kingdom Financial Services Compensation Scheme.

Janus Henderson Horizon Fund (il "Fondo") è una SICAV lussemburghese costituita il 30 maggio 1985 e gestita da Henderson Management S.A. Copie del prospetto del Fondo e del KIID sono disponibili presso Henderson Global Investors Limited, agente in qualità di Gestore degli investimenti e Distributore. Pubblicato in Europa da Janus Henderson Investors. Janus Henderson Investors è il nome con cui vengono forniti i prodotti e i servizi d'investimento da Janus Capital International Limited (n. di reg. 3594615), Henderson Global Investors Limited (n. di reg. 906355), Henderson Investment Funds Limited (n. di reg. 2678531), AlphaGen Capital Limited (n. di reg. 962757), Henderson Equity Partners Limited (n. di reg. 2606646) (ciascuna registrata in Inghilterra e Galles all'indirizzo 201 Bishopsgate, Londra EC2M 3AE e regolamentata dalla Financial Conduct Authority) e da Henderson Management S.A. (n. di reg. B22848, registrata all'indirizzo 2 Rue de Bitbourg, L-1273, Lussemburgo e regolamentata dalla Commission de Surveillance du Secteur Financier). Copie del prospetto del Fondo, del documento contenente le informazioni chiave per l'investitore, dell'atto costitutivo, delle relazioni annuali e semestrali possono essere richiesti gratuitamente presso gli uffici locali di Janus Henderson Investors: 201 Bishopsgate, Londra, EC2M 3AE per investitori di Regno Unito, Svezia e Paesi scandinavi; Via Dante 14, 20121, Milano, Italia, per investitori italiani e Roemer Visscherstraat 43-45, 1054 EW, Amsterdam, Paesi Bassi per investitori olandesi; e presso: il soggetto incaricato dei pagamenti austriaco Raiffeisen Bank International AG, Am Stadtpark 9, A-1030 Vienna; il soggetto incaricato dei pagamenti francese BNP Paribas Securities Services, 3, rue d'Antin, F-75002 Parigi; l'Agente informativo tedesco Marcard, Stein & Co, Ballindamm 36, 20095 Amburgo; il Fornitore di servizi finanziari belga CACEIS Belgium S.A., Avenue du Port, 86 C b320, B-1000 Bruxelles; il Rappresentante spagnolo Allfunds Bank S.A. Estafeta, 6 Complejo Plaza de la Fuente, La Moraleja, Alcobendas 28109 Madrid; il Rappresentante a Singapore Janus Henderson Investors (Singapore) Limited, 138 Market Street, #34-03 / 04 CapitaGreen Singapore 048946; o il Rappresentante svizzero BNP Paribas Securities Services, Parigi, succursale di Zurigo, Selnaustrasse 16, 8002 Zurigo, che agisce anche in qualità di il soggetto incaricato dei pagamenti svizzero. RBC Investor Services Trust Hong Kong Limited, una controllata della joint venture britannica RBC Investor Services Limited, 51/F Central Plaza, 18 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong, Tel: +852 2978 5656 è il Rappresentante del Fondo a Hong Kong.

Janus Henderson, Janus, Henderson, Perkins, Intech, Alphagen, VelocityShares, Knowledge. Shared e Knowledge Labs sono marchi commerciali di Janus Henderson Group plc o di una delle sue società controllate. © Janus Henderson Group plc.