Janus Henderson INVESTORS

HORIZON GLOBAL PROPERTY EQUITIES FUND

De un vistazo

Rentabilidad*
El fondo registró una rentabilidad del −4.84%, el índice registró una rentabilidad del −5.65% y el Sector registró una rentabilidad del −5.88%.

Contribuidores/detractores
Contribuyentes clave a la rentabilidad fueron Janus Living y Hilton Worldwide Holdings. Los detractores incluyeron a Netstreit, un propietario de locales comerciales en régimen de alquiler neto, y a CBRE, un promotor inmobiliario comercial.

Perspectivas
El aumento de los tipos de interés ha supuesto una nueva presión para el mercado inmobiliario, pero sus fundamentos siguen siendo sólidos desde un punto de vista operativo. Una inflación más alta también debería repercutir en el crecimiento de los alquileres en los próximos años.

Gestión de la cartera


Guy Barnard, CFA


Tim Gibson


Greg Kuhl, CFA

Entorno de inversión

- La renta variable mundial cayó en septiembre a pesar de los sólidos datos macroeconómicos, debido al aumento del precio del petróleo, el elevado rendimiento del bono y la reaparición de la preocupación por la inflación afectaron a la confianza. La decisión de la Reserva Federal de EE. UU. (Fed) de subir los tipos de interés por primera vez desde 2023, junto con su insinuación de que podrían producirse más subidas, inquietó a los mercados. La preocupación por los posibles peligros de la inteligencia artificial (IA) también ha lastrado el sentimiento del mercado después de que dos empresas líderes estadounidenses pidieran una moderación en el ritmo de desarrollo de la IA.
- Los REIT norteamericanos registraron un descenso considerable en septiembre, en medio de una notable subida del rendimiento de los bonos del Tesoro estadounidense a diez años. El único sector que terminó el mes con una rentabilidad plana fue el hotelero. Los valores industriales y minoristas cayeron debido a las preocupaciones sobre la economía estadounidense. Los sectores sensibles a los tipos de interés, como los constructores de viviendas, así como los sectores expuestos a bonos de larga duración, incluidos los de arrendamiento neto, los juegos de azar y las torres, sufrieron el impacto de las condiciones del mercado.
- El sector inmobiliario de Asia-Pacífico también fue débil, y Singapur y Australia fueron los principales lastres en un entorno de subida de los rendimientos de los bonos y de los tipos de interés. La situación fue similar para los inmuebles europeos, que también bajaron al subir los tipos, que llevaron los rendimientos del bono europeos a máximos de varios años. El aumento de los precios energéticos reforzó la narrativa de tasas más altas durante más tiempo, con los mercados descontando un endurecimiento monetario adicional a lo largo de los próximos 12 meses. Las propiedades residenciales y logísticas alemanas rindieron menos.

Análisis de la cartera

La selección de valores del sector salud y residencial contribuyó a apuntalar la rentabilidad relativa durante un

Comunicación publicitaria
Exclusivamente para inversores profesionales
La rentabilidad histórica no predice las rentabilidades futuras.
Las referencias a títulos específicos no constituyen una recomendación para comprar, vender o mantener ningún valor, estrategia de inversión o sector de mercado, y no debe asumirse que dichos títulos son rentables. Janus Henderson Investors, su asesor afiliado o sus empleados podrían tener una posición en los títulos mencionados. No hay garantía de que las tendencias pasadas continúen o que las previsiones se cumplan.
*Para el índice de referencia y el sector, si procede, consulte el apartado «Datos del Fondo» en la página 3. Para las descripciones pertinentes, los riesgos y la declaración relativa a la política de inversión del Fondo, consulte el apartado «Información adicional sobre el Fondo» en la página 4.

mes complicado. Entre los principales contribuyentes se encontraron el proveedor de residencias de mayores Janus Living y Hilton Worldwide Holdings, apoyados por la fuerte demanda de viajes y unas mejores perspectivas para el conjunto del año. El hecho de no tener la empresa de arrendamiento de propiedades comerciales Realty Income también contribuyó a la rentabilidad relativa. Entre los principales detractores de la rentabilidad se encontraron Netstreit, propietario minorista de alquiler neto, CBRE, propietario y promotor inmobiliario comercial, y una posición en VGP, promotor paneuropeo y propietario de inmuebles industriales.

La actividad de negociación aumentó significativamente durante el mes. Salimos de Equity Lifestyle Properties y abrimos una posición en Sun Communities. También abrimos una posición en Brixmor Property Group, financiada mediante la venta selectiva de algunas participaciones con múltiplos más altos para mejorar el perfil de apalancamiento de la cartera. También salimos de nuestra posición en Csquare. En Asia-Pacífico, abrimos posiciones en Charter Hall Group y Frasers Centrepoint Trust, financiadas principalmente mediante reducciones en Goodman Group, Stockland y Hongkong Land. También realizamos una serie de operaciones de valor relativo más pequeñas en toda la cartera, aumentando nuestra exposición a valores como Hammerson y TAG Immobilien, al tiempo que reducíamos determinadas posiciones donde el perfil de riesgo-rentabilidad nos parecía menos convincente.

Perspectivas del gestor

Las tasas más altas han vuelto a presionar al sector inmobiliario en los últimos meses, y muchos inversores se han puesto en modo de esperar y ver. Desde el punto de vista operativo, sin embargo, los elementos fundamentales de los inmuebles siguen siendo positivos, con una buena demanda de espacios de alta calidad y una menor oferta nueva que se traduce en una mayor capacidad para fijar precios para muchos de los propietarios en los que invertimos. La mayor inflación también debería traducirse en un crecimiento de los alquileres en los próximos años.

Como siempre, el sector inmobiliario cotizado no tarda en reflejar un entorno más incierto y sus acciones ya se hacen eco del impacto de la subida de los tipos de interés. Las ventas indiscriminadas también presentan una oportunidad, y vemos muchas empresas de mayor calidad cotizando muy por debajo del valor de sus bienes inmuebles y de los flujos de caja futuros. Es importante destacar que creemos que estos REIT continúan ofreciendo flujos de rentas fiables y crecientes, una característica que significa que se nos está pagando por esperar hoy.

Rendimiento (%)

Rentabilidad	Acumulado				Anualizada		
	1 mes	3 mes	Desde comienzos de año	1 año	3 año	5 año	10 año
A2 USD (Neta)	-4,84	-5,53	3,78	4,29	7,53	-1,37	3,43
Índice	-5,65	-6,10	2,95	2,20	9,50	0,60	2,55
Sector	-5,88	-6,53	2,24	1,72	8,56	-0,53	2,08
A2 USD (Bruto)	—	—	—	—	—	0,48	5,47
Target	—	—	—	—	—	2,62	4,60

Año del calendario	YTD a Q3 2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
A2 USD (Neta)	3,78	7,23	-0,60	7,05	-26,95	24,64	-0,93	30,11	-4,37	12,83	2,04
Índice	2,95	9,58	0,94	9,67	-25,09	26,09	-9,04	21,91	-5,63	10,36	4,06
Sector	2,24	9,44	-0,99	9,69	-26,69	24,43	-6,35	22,23	-8,26	12,39	0,39

La rentabilidad se expresa neta de comisiones, con rendimientos brutos reinvertidos. Fuente: a 30/09/26. © 2026 Morningstar, Inc. Todos los derechos reservados. La información que se incluye en el presente documento: (1) es propiedad de Morningstar y/o sus proveedores de contenidos; (2) no se puede copiar ni distribuir; y (3) no incluye garantías en relación con su precisión, exhaustividad ni oportunidad. Ni Morningstar ni sus proveedores de contenidos son responsables de los daños y perjuicios provocados por cualquier uso de esta información. **La rentabilidad histórica no predice las rentabilidades futuras.** Los datos asociados a rentabilidades/objetivos de rentabilidad se muestran únicamente cuando sea pertinente para la fecha de lanzamiento de la clase de acciones y el plazo objetivo anualizado. **El valor de las inversiones y las rentas derivadas de las mismas puede disminuir o aumentar y es posible que los inversores no recuperen la cantidad invertida en un principio.** Fuente de las rentabilidad aplicables (cuando proceda): Janus Henderson Investors.

Los gastos de los fondos afectarán al valor de su inversión. En particular, los gastos corrientes aplicables a cada fondo mermarán la rentabilidad de la inversión, especialmente a lo largo del tiempo. Para más información sobre los gastos, visite nuestra página de Gastos de los fondos en www.janushenderson.com.

Téngase en cuenta que cualquier diferencia entre las divisas de los valores de la cartera, las divisas de las clases de acciones y los costes que deben pagarse o representados en divisas distintas a la divisa de su país le expondrá al riesgo de divisas. Los costes y las rentabilidades podrán incrementarse o disminuir como resultado de las fluctuaciones de las divisas y de los tipos de cambio.

Las comisiones a la rentabilidad pueden cobrarse antes de alcanzar el objetivo de rentabilidad superior del fondo.

Las comisiones de rentabilidad se cobran separadamente para remunerar al gestor de inversiones por sus rentabilidades superiores o por superar los objetivos indicados. Se devengará una Comisión de rentabilidad cuando el VL supere el VL de corte correspondiente (con sujeción a una Cota máxima). Para información más detallada sobre la metodología de cálculo de la comisión de rentabilidad, consulte el folleto correspondiente, disponible en www.janushenderson.com.

Objetivo de inversión

El Fondo tiene como objetivo proporcionar un crecimiento de capital a largo plazo. Objetivo de rendimiento: Superar el índice FTSE EPRA Nareit Developed Index por lo menos en un 2% anual antes de la deducción de los gastos, en cualquier período de cinco años.

Para consultar la política de inversión del fondo, véase la Información adicional del fondo en la página 4.

La rentabilidad histórica no predice las rentabilidades futuras.

Datos del Fondo

Fecha de creación	03 enero 2005
Patrimonio neto total	877.47m
Clase de activos	Renta variable inmobiliaria
Domicilio	Luxemburgo
Estructura	SICAV de Luxemburgo
Divisa base	USD
Índice	FTSE EPRA Nareit Developed Index
Sector de Morningstar	Property - Indirect Global
SFDR categoría	Artículo 8

De acuerdo con el Reglamento de Divulgación de Sostenibilidad Financiera, el Fondo está clasificado como Artículo 8 y promueve, entre otras características, las medioambientales y/o sociales, además de invertir en empresas con buenas prácticas de gobierno corporativo.

Información adicional sobre el fondo

Las suposiciones y exenciones de impuestos dependen de las circunstancias particulares del inversor y están sujetas a cambios. Tenga en cuenta que el objetivo de rentabilidad debe alcanzarse durante un periodo anualizado específico. Rogamos consulte el texto relativo al objetivo de rentabilidad dentro del periodo. La disponibilidad de clases de acciones que se indican podría estar limitada por ley en determinadas jurisdicciones. Los historiales/escenarios de rentabilidad se detallan en el KIID/KID respectivo del fondo. Tenga en cuenta que las comisiones, los gastos y la calificación de riesgo respectiva pueden variar. Puede obtenerse información adicional en el folleto y el KIID/KID relativos al fondo, cuyo contenido debe ser leído antes de invertir. En caso de tener cualquier duda, consulte con su asesor financiero y/o representante de ventas local. Es una SICAV registrada en Luxemburgo, supervisada por el regulador luxemburgués Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF). Las opiniones contenidas en este documento corresponden a las expresadas por el autor en el momento de la publicación y podrían ser diferentes a las opiniones de otros equipos o profesionales de Janus Henderson Investors. Los valores, fondos, sectores o índices mencionados en el presente artículo no constituyen ni forman parte de ninguna oferta o incitación para su compra o venta. La información contenida en el presente comentario no constituye una recomendación de inversión. Al invertir en el fondo se adquirirán participaciones/acciones del propio fondo y no los activos subyacentes propiedad del fondo. El nivel de efectivo y las exposiciones se basan en las operaciones liquidadas y no liquidadas en la fecha de presentación de la información.

Política de inversión

El Fondo invierte al menos el 80% de sus activos en una cartera de acciones (valores de renta variable) y valores vinculados a la renta variable de fideicomisos de inversiones inmobiliarias (REIT, por sus siglas en inglés) y sociedades que invierten en propiedades de cualquier país. Los valores obtendrán la mayor parte de sus ingresos de la propiedad, el desarrollo y la gestión de bienes inmuebles. El Fondo también podrá invertir en otros activos, incluido el efectivo y los instrumentos del mercado monetario. El Gestor de inversiones podrá utilizar derivados (instrumentos financieros complejos) para reducir el riesgo o gestionar el Fondo de forma más eficiente. El Fondo se gestiona de manera activa con referencia al FTSE EPRA Nareit Developed Index, que es ampliamente representativo de los valores en los que puede invertir, ya que constituye la base del objetivo de rendimiento del Fondo y el nivel por encima del cual se pueden cobrar comisiones de rendimiento (si procede). El Gestor de inversiones tiene la discreción de elegir inversiones para el Fondo con ponderaciones diferentes al índice o que no estén en el índice, pero en ocasiones el Fondo puede tener inversiones similares al índice.

Estrategia de inversión

El Gestor de inversiones busca identificar las sociedades de propiedad ofertada y los fideicomisos de inversiones inmobiliarias (REIT, por sus siglas en inglés) que puedan ofrecer el mayor rendimiento total a largo plazo. El proceso de inversión sigue un enfoque de investigación de alta convicción y «ascendente» (a nivel de la sociedad), con el objetivo de identificar el mejor valor ajustado en función del riesgo del valor de mercado.

Riesgos específicos del fondo

Las acciones pueden perder valor con rapidez y, por lo general, implican un mayor riesgo que los bonos o los instrumentos del mercado monetario. Como resultado, el valor de su inversión puede bajar. Las acciones de sociedades pequeñas o medianas pueden ser más volátiles que las acciones de grandes sociedades, y en ocasiones puede ser difícil valorar o vender acciones en tiempos y precios deseados, lo que aumenta el riesgo de pérdida. El Fondo se centra en determinados sectores o áreas de inversión y puede verse muy afectado por factores como los cambios en la regulación gubernamental, el aumento de la competencia de precios, los avances tecnológicos y otros acontecimientos adversos. El Fondo invierte en fideicomisos de inversiones inmobiliarias (REIT, por sus siglas en inglés) y en otras sociedades o fondos dedicados a la inversión inmobiliaria, que implican riesgos superiores a los asociados a la inversión directa en propiedades. En particular, los REIT pueden estar sujetos a una regulación menos estricta que el propio Fondo y pueden experimentar una mayor volatilidad que sus activos subyacentes. Podrán utilizarse derivados con el fin de reducir el riesgo o gestionar la cartera de forma más eficiente. Sin embargo, esto conlleva otros riesgos, en particular, que la contraparte de un derivado no pueda cumplir sus obligaciones contractuales. Si el Fondo mantiene activos en divisas distintas de la divisa base del Fondo o si usted invierte en una clase de acciones/participaciones de una divisa diferente a la del Fondo (a menos que esté «cubierto», es decir, trata de mitigar los movimientos del tipo de cambio entre la divisa de la clase de acciones/participaciones y la divisa base del Fondo), el valor de su inversión puede verse afectado por las variaciones de los tipos de cambio. Cuando el Fondo, o una clase de acciones/participaciones con cobertura, trata de mitigar los movimientos del tipo de cambio de una divisa en relación con la divisa base, la propia estrategia de cobertura puede tener un impacto positivo o negativo en el valor del Fondo debido a las diferencias en los tipos de interés a corto plazo entre las divisas. Los valores podrían resultar difíciles de valorar o de vender en el momento y al precio deseados, especialmente en condiciones de mercado extremas, cuando los precios de los activos pueden estar bajando, lo que aumenta el riesgo de pérdidas en las inversiones. Una parte o la totalidad de los gastos en curso y otros costes del Fondo se pueden tomar del capital, lo que puede debilitar el capital o reducir el potencial de crecimiento de capital. Además de los ingresos, esta clase de acciones podrá distribuir las ganancias de capital realizadas y no realizadas y el capital original invertido. Los honorarios, cargos y gastos también se deducen del capital. Ambos factores pueden dar lugar a una erosión del capital y a una reducción del potencial de crecimiento de capital. Los inversores también deben tener en cuenta que las distribuciones de esta naturaleza pueden ser tratadas (y gravadas) como ingresos dependiendo de la legislación fiscal local. Podrían producirse pérdidas si una contraparte no estuviese dispuesto o se viese imposibilitado a cumplir sus obligaciones, o como resultado de un fallo o retraso en los procesos operativos o del fallo de un proveedor externo.

PARA MÁS INFORMACIÓN VISITE **JANUSHENDERSON.COM**

Janus Henderson
INVESTORS

Fuente: Janus Henderson Investors, a 30 septiembre 2026, a menos que se indique lo contrario.

Este material incluye contenido que ha sido traducido utilizando tecnología de traducción automática. Como resultado, cierta terminología o matices pueden diferir de la versión original en inglés. En todos los casos, el texto en inglés debe considerarse la versión principal. **Este documento está dirigido exclusivamente a profesionales y no debe ser distribuido al público en general. Cualquier solicitud de inversión será realizada únicamente sobre la base de la información contenida en el folleto del Fondo (que incluye toda la documentación relevante), el cual contendrá las restricciones a la inversión. Este documento pretende ser exclusivamente un resumen y, antes de invertir, los inversores potenciales deberán leer el documento de datos fundamentales y el folleto del Fondo. Se podrá obtener una copia del documento de datos fundamentales y del folleto del Fondo dirigiéndose a Janus Henderson Investors UK Limited, que actúa como Gestora de Inversiones y Distribuidora. Las rentabilidades pasadas no son promesa o garantía de rentabilidades futuras. Los datos de rentabilidad no tienen en cuenta las comisiones y gastos originados en la emisión y reembolso de las participaciones. Para ver los aspectos relacionados con sostenibilidad, visite Janushenderson.com. El valor de las inversiones y las rentas que puedan aportar puede disminuir o aumentar y es posible que los inversores no recuperen la cantidad que invirtieron en un principio. Las ventajas fiscales y desgravaciones dependen de las circunstancias particulares del inversor y pueden estar sujetas a cambios si se producen modificaciones en dichas circunstancias o en las leyes. Si invierte a través de terceros, le recomendamos que les consulte directamente, ya que las comisiones, las rentabilidades y las**

condiciones pueden diferir de manera sustancial. Los valores descritos en este documento no están inscritos en el Registro de Valores Extranjeros de la Superintendencia de Valores y Seguros para su distribución al público y, por lo tanto, este documento sólo debe ser utilizado con fines informativos. Ninguna información contenida en este documento debe interpretarse como un consejo de inversión. Este documento no es una recomendación para vender o adquirir ninguna inversión. No forma parte de ningún contrato para la venta o adquisición de ninguna inversión. El Fondo es un organismo de inversión colectiva reconocido a efectos de promoción en el Reino Unido. Se advierte a los inversores potenciales del Reino Unido que la totalidad o la mayoría de las salvaguardas otorgadas por el sistema reglamentario británico no serán de aplicación a una inversión en el Fondo y que no se recibirá compensación alguna en virtud del Fondo de Compensación de Servicios Financieros del Reino Unido. Las llamadas telefónicas pueden ser grabadas para protección mutua, para mejorar el servicio al cliente y para mantener registros con fines regulatorios.Con efecto desde el 1 de enero de 2023, el Documento de datos fundamentales para el inversor pasó a ser el Documento de datos fundamentales. Los clientes del Reino Unido deben seguir consultando el Documento de datos fundamentales para el inversor. Janus Henderson Horizon Fund (el «Fondo») es una SICAV luxemburguesa constituida el 30 de mayo de 1985 que está gestionada por Janus Henderson Investors Europe S.A. Publicado por Janus Henderson Investors. Janus Henderson Investors es el nombre bajo el cual Janus Henderson Investors International Limited (n.º de registro 3594615), Janus Henderson Investors UK Limited (n.º de registro 906355), Janus Henderson Fund Management UK Limited (n.º de registro 2678531), Tabula Investment Management Limited (nº de registro 11286661), (cada una de ellas registrada en Inglaterra y Gales en 201 Bishopsgate, Londres EC2M 3AE y regulada por la Financial Conduct Authority) y Janus Henderson Investors Europe S.A. (n.º de registro B22848, con sede en 78, Avenue de la Liberté, L-1930 Luxemburgo, Luxemburgo y regulada por la Commission de Surveillance du Secteur Financier) ofrecen productos y servicios de inversión. Pueden obtenerse copias del Folleto del Fondo, del Documento de datos fundamentales, de los Estatutos sociales y de los informes anuales y semestrales en inglés y otros idiomas locales, según sea necesario, en www.janushenderson.com. Todos estos documentos también pueden obtenerse sin coste alguno en el Domicilio social de la Sociedad, en 78, Avenue de la Liberté, L-1930 Luxemburgo, Luxemburgo. Asimismo, pueden obtenerse de forma gratuita a través de los Agentes de servicios locales y del representante y agente de pagos en Suiza. Janus Henderson Investors Europe S.A. («JHIESA»), 78, Avenue de la Liberté, L-1930 Luxemburgo, Luxemburgo, es el Agente de servicios en Austria, Bélgica, Alemania, Irlanda, Malta, Portugal, Suecia y Liechtenstein. JHIESA también es el Agente de servicios para Francia (el Subagente de transferencias es CACEIS).FE fundinfo (Luxembourg) S.à.r.l., 6 Boulevard des Lumières, Belvaux, 4369 Luxemburgo, es el Agente de servicios en Dinamarca, Finlandia, Islandia, Países Bajos, Noruega, Polonia y Grecia. State Street Bank International GmbH – Succursale Italia, Société Générale Securities Services S.p.A (SGSS S.p.A), Allfunds Bank S.A.U filiale di Milano, Caceis Bank Italy Branch y Banca Sella Holding S.p.A. son los Subagentes de transferencias para Italia. Allfunds Bank S.A., Estafeta 6, La Moraleja, Complejo Plaza de la Fuente, Alcobendas 28109, Madrid, España es el Agente de servicios en España (El Janus Henderson Horizon Fund esta registrado con CNMV bajo el numero 353). El folleto, los documentos con información clave, los artículos, los informes anuales y semestrales, así como una lista de todas las compras y ventas realizadas por cuenta, pueden obtenerse de forma gratuita a través del representante suizo. El Representante en Suiza es FIRST INDEPENDENT FUND SERVICES LTD., Feldeggstrasse 12, CH-8008 Zúrich. El Agente de pagos en Suiza es Banque Cantonale de Genève, 17, quai de l'Ile, CH-1204 Ginebra. En lo que respecta a las participaciones ofrecidas en Suiza, el lugar de ejecución de los servicios será el domicilio social del representante. El fuero competente será el del domicilio social del representante o el del domicilio social (o lugar de residencia) del inversor. El Representante en Hong Kong es Janus Henderson Investors Hong Kong Limited, con sede en Units 701-702, 7/F, LHT Tower, 31 Queen's Road Central, Hong Kong. Janus Henderson Investors (Singapore) Limited (n.º de registro de la Sociedad 199700782N), con sede en 138 Market Street, #34-03/04 CapitaGreen, Singapur 048946, Singapur (Tel: 65 6813 1000). El resumen de Derechos de los inversores se encuentra disponible en inglés en https://www.janushenderson.com/summary-of-investors-rights-english. Janus Henderson Investors Europe S.A. puede decidir dar por finalizados los acuerdos de comercialización de este Organismo de inversión colectiva atendiendo a lo dispuesto en la regulación pertinente. Esta es una comunicación con fines de promoción comercial. Antes de tomar cualquier decisión de inversión definitiva, consulte el folleto del OICVM y el documento de datos fundamentales. Janus Henderson® y cualquier otra marca comercial utilizada en el presente documento son marcas comerciales de Janus Henderson Group Ltd. o de una de sus filiales. © Janus Henderson Group Ltd. D10003