HORIZON PAN EUROPEAN PROPERTY EQUITIES FUND

En un coup d'œil

Performance*

Le fonds a généré un rendement de −6.88%, l'Indice a généré un rendement de −7.08% et Catégorie a généré un rendement de −7.32%.

Sources de performance / freins à la performance

VGP et TAG Immobilien ont pesé sur la performance, tandis qu'Irish Residential Properties REIT et Neinor Homes y ont contribué.

Perspectives

La hausse des taux a exercé une pression accrue sur l'immobilier, mais les fondamentaux de l'immobilier restent solides sur le plan opérationnel. Une inflation plus élevée devrait également contribuer à la croissance des loyers dans les années à venir.

Équipe de gestion



Guy Barnard, CFA



Nicolas Scherf

Environnement d'investissement

- Les actions européennes ont reculé en septembre alors que la flambée des prix du pétrole et des rendements obligataires, ainsi que les inquiétudes concernant l'inflation, ont pesé sur le sentiment.
- La Banque Centrale Européenne (BCE) a relevé ses taux d'intérêt pour la deuxième fois depuis le début du conflit entre les États-Unis et l'Iran et a indiqué qu'un durcissement accru de la politique monétaire pourrait être nécessaire.
- L'immobilier européen a baissé ce mois-ci et a sous-performé le marché dans son ensemble. La hausse des taux d'intérêt a porté les rendements obligataires européens à leurs plus hauts niveaux depuis plusieurs années, et l'élévation des prix de l'énergie a renforcé un scénario de resserrement qui devrait durer plus longtemps, alors que les marchés évaluent un resserrement monétaire supplémentaire sur les 12 prochains mois.
- L'immobilier résidentiel allemand a été particulièrement faible en raison de la hausse des rendements des bunds et des craintes concernant la réglementation des loyers, tandis que la logistique a également sous-performé. Une offre publique d'acquisition (OPA) sur Irish Residential Properties a aidé les valeurs immobilières britanniques à surperformer, de même que la santé et l'hôtellerie.

Revue de portefeuille

Parmi les principaux contributeurs à la performance figuraient Irish Residential Properties REIT, soutenue par une potentielle offre de rachat de Barings. La sous-pondération de l'immobilier résidentiel allemand Vonovia a contribué à la performance relative, tandis que la position hors indice de référence dans le développeur résidentiel espagnol Neinor Homes a également ajouté de la valeur à la suite de la révision à la hausse de ses perspectives.

En revanche, les principales contre-performances ont été à mettre au compte du promoteur et propriétaire paneuropéen d'actifs immobiliers industriels VGP et du propriétaire allemand d'actifs résidentiels TAG Immobilien, en raison de préoccupations relatives à leur bilan et à l'impact des hausses de taux sur leurs rendements. Swedish Logistics Property a également pénalisé la performance, alors que certaines valeurs suédoises de petite capitalisation ont subi des pressions malgré des

Communication publicitaire
Uniquement destiné aux investisseurs professionnels
Les performances passées ne préjugent pas des résultats futurs.
Les références faites à des titres spécifiques ne constituent pas une recommandation d'achat, de vente ou de détention d'un titre, d'une stratégie d'investissement ou d'un secteur du marché, et ne doivent pas être considérées comme rentables. Janus Henderson Investors, son conseiller affilié ou l'un de ses employés, sont susceptibles d'avoir pris une position sur les titres mentionnés. Il n'y a aucune garantie que les tendances passées se poursuivront ou que les prévisions se réaliseront.
*Pour l'indice de référence et le secteur, le cas échéant, voir les détails relatifs au fonds à la page 3. Pour les descriptions concernées, les risques et la déclaration de politique d'investissement du Fonds, voir les informations complémentaires relatives au fonds à la page 4.

nouvelles spécifiques et favorables concernant l'affectation du capital.

Côté négociation, nous avons ouvert une nouvelle position sur l'opérateur d'entrepôts belge Warehouses De Pauw via son placement pour financer sa croissance. Nous estimons que cette augmentation de capital pourrait renforcer sa position déjà établie dans le secteur. Nous avons également réalisé plusieurs transactions à petite échelle axées sur la valeur relative sur l'ensemble du portefeuille, en nous renforçant dans Hammerson, Eurocommercial et Swedish Logistics Property, tout en réduisant certaines positions dont la valorisation apparaissait moins attractive, notamment Vonovia et Great Portland Estates, et en prenant nos bénéfices sur Irish Residential REIT après l'offre indicative.

Perspectives du gérant

La hausse des taux d'intérêt a accentué la pression sur le secteur immobilier au cours des derniers mois, et de nombreux investisseurs sont désormais en mode d'observation. Sur le plan opérationnel, les fondamentaux de l'immobilier restent toutefois solides. La forte demande d'espaces de haute qualité et la baisse de l'offre nouvelle se traduisent par un pouvoir de fixation des prix accru pour de nombreux propriétaires dans lesquels nous investissons. La hausse de l'inflation devrait également contribuer à la croissance des loyers dans les années à venir.

Comme toujours, les marchés immobiliers cotés sont rapides à intégrer un environnement plus incertain, les actions reflétant déjà les conséquences de la hausse des taux. Ces liquidations indifférenciées créent également des opportunités : de nombreuses entreprises de qualité supérieure en négociation bien en deçà de la valeur de leur portefeuille immobilier et de leurs flux de trésorerie futurs. Il convient de noter que nous estimons que ces REIT continuent d'offrir des flux de revenus fiables et croissants, une caractéristique qui fait que nous sommes rémunérés pour patienter aujourd'hui.

Performance (%)

Rendements	Cumulée 1 Mois	3 Mois	Dep. début année	1 Année	Annualisée 3 Année	5 Année	10 Année
A2 EUR (Nette)	-6,88	-9,45	-7,20	-5,47	4,39	-5,52	2,34
Indice	-7,08	-8,60	-6,40	-4,67	5,13	-5,29	-0,42
Catégorie	-7,32	-9,29	-6,76	-6,16	4,19	-5,20	-0,01

Année civile	YTD au Q3 2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
A2 EUR (Nette)	-7,20	5,00	-4,42	19,43	-37,37	27,38	-3,93	35,60	-5,62	19,77	-7,86
Indice	-6,40	5,97	-3,57	16,34	-36,57	18,49	-10,74	28,52	-8,40	12,55	-5,29
Catégorie	-6,76	5,03	-3,43	15,19	-34,25	18,54	-9,60	28,51	-7,60	13,42	-4,37

La performance est nette de frais, les revenus bruts réinvestis. Source: au 30/09/26. © 2026 Morningstar, Inc. Tous droits réservés. Les informations contenues dans ce document : (1) sont la propriété exclusive de Morningstar et/ou ses fournisseurs de contenu; (2) ne peuvent être copiées ou distribuées ; et (3) ne comportent aucune guarantie quant à leur exactitude, leur exhaustivité ou leur état de mise à jour. Ni Morningstar ni ses fournisseurs de données ne peuvent être tenus responsables pour tout dommage ou perte résultant de l'utilisation de ces informations. **Les performances passées ne préjugent pas des résultats futurs.** Les données relatives à la performance/l'objectif de performance ne seront indiquées que si elles sont pertinentes par rapport à la date de création de la catégorie de parts et à la période annualisée cible. **La valeur d'un investissement et ses revenus peuvent augmenter ou diminuer et vous pourriez ne pas récupérer le montant investi à l'origine.** Source de l'objectif de performance (le cas échéant) - Janus Henderson Investors.

Les frais du fonds auront un impact sur la valeur de votre investissement. Les frais courants en particulier, qui s'appliquent à chaque fonds, dilueront la performance de l'investissement, notamment au fil du temps. Pour une explication plus détaillée des frais, veuillez consulter la page consacrée aux frais du fonds à l'adresse www.janushenderson.com.

Notez que toute différence entre les devises des titres le portefeuille, les devises des catégories d'actions et les coûts devant être payés ou déclarés dans des devises autres que votre devise nationale vous exposera au risque de change. Les coûts et les rendements peuvent augmenter ou diminuer en raison des fluctuations des devises et des taux de change.

Des commissions de surperformance peuvent être imputées avant que l'objectif de surperformance du fonds ne soit atteint.

Les commissions de performance sont prélevées séparément. Elles permettent de rémunérer le gestionnaire d'investissement pour des rendements supérieurs ou pour avoir dépassé des objectifs préalablement fixés. Les droits à une Commission de Performance s'acquièrent lorsque la VL est supérieure à la VL Hurdle considérée (sous réserve du High Water Mark). Pour de plus amples explications sur la méthode de calcul de la commission de performance, veuillez consulter le prospectus concerné, disponible sur le site www.janushenderson.com.

Objectif de gestion

Le Fonds vise à fournir une croissance du capital sur le long terme. Objectif de performance: Surperformer par rapport à l'indice FTSE EPRA Nareit Developed Europe Capped Index, après déduction des charges, sur une période quelconque de cinq ans.

Pour la politique d'investissement du fonds, voir les Informations complémentaires relative au fonds à la page 4.
Les performances passées ne préjugent pas des résultats futurs.

Détails du fonds

Date de création	01 juillet 1998
Total de l'actif nette	389.10m
Classe d'actifs	Actions
Domiciliation	Luxembourg
Structure	SICAV
Devise de base	EUR
Indice	Indice FTSE EPRA Nareit Developed Europe Capped
Secteur Morningstar	Property - Indirect Europe
SFDR Catégorie	Article 8

Conformément au règlement sur la publication des informations relatives à la finance durable, le fonds est classé comme un relevant de l'Article 8 et met en avant, entre autres, des caractéristiques environnementales et/ou sociales, et investit dans des sociétés ayant des pratiques de bonne gouvernance.

Informations supplémentaires sur les fonds

Les hypothèses retenues en matière fiscale peuvent être modifiées et le montant de l'exonération fiscale dépendra de chaque cas individuel. La disponibilité des catégories d'actions présentées peut être limitée par la loi dans certaines juridictions. Les historiques/scénarios de performance sont présentés en détail dans le DICI/DIC propre au fonds ; les frais et charges et la notation de risque correspondante peuvent varier. Des informations supplémentaires sont disponibles dans le prospectus du fonds et le DICI/DIC, qui doivent être consultés avant tout investissement. Veuillez contacter votre représentant commercial local et/ou votre conseiller financier pour toute question. Ceci est une SICAV de droit luxembourgeois, réglementée par la Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF). Les points de vue exprimés ici sont ceux de l'auteur au moment de la publication, et il est possible qu'ils s'écartent des points de vue d'autres personnes ou équipes au sein de Janus Henderson Investors. La mention éventuelle de titres, fonds, secteurs ou indices dans cet article ne constitue pas et ne fait pas partie d'une quelconque offre ou sollicitation d'achat ou de vente de ces titres, fonds, secteurs ou indices. Les informations contenues dans le présent commentaire ne constituent pas une recommandation d'investissement. Tout investissement dans le fonds permettra d'acquérir des parts / actions du fonds lui-même, et non les actifs sous-jacents détenus par le fonds. Les soldes de trésorerie et les expositions sont calculés sur la base des transactions réglées et non réglées à la date de clôture.

Politique d'investissement

Le Fonds investit au moins 75% de ses actifs dans un portefeuille concentré d'actions (titres de participation) et de titres assimilés de fonds de placement immobiliers (FPI) et de sociétés de toute taille, qui investissent dans l'immobilier dans l'EEE ou au Royaume-Uni s'il ne fait pas partie de l'EEE. Les revenus des titres découleront en majeure partie de la détention, du développement et de la gestion de biens immobiliers en Europe. Le Fonds peut également investir dans d'autres actifs, y compris des liquidités et des instruments du marché monétaire. Le Gestionnaire d'Investissement peut avoir recours à des dérivés (instruments financiers complexes) pour réduire le risque ou pour gérer le Fonds plus efficacement. Le Fonds est géré de façon active en se référant à l'indice FTSE EPRA Nareit Developed Europe Capped Index, qui est largement représentatif des titres dans lesquels celui-ci est susceptible d'investir, dans la mesure où cet indice constitue la base de l'objectif de performance du Fonds et le niveau au-dessus duquel des commissions de performance peuvent être imputées (le cas échéant). Le gestionnaire d'investissement a le pouvoir discrétionnaire de choisir des investissements pour le Fonds ayant des pondérations différentes de celles de l'indice ou n'étant pas présents dans l'indice, mais le Fonds peut occasionnellement détenir des investissements similaires à ceux de l'indice.

Stratégie d'investissement

Le Gestionnaire d'Investissement vise à identifier des sociétés immobilières européennes cotées en bourse ainsi que des fonds de placement immobilier (FPI) qui puissent fournir le rendement total le plus élevé qui soit sur le long terme. Le processus d'investissement suit une approche de recherche «ascendante» à haute conviction (relative aux fondamentaux des sociétés) visant à identifier la meilleure valeur ajustée au risque sur tout le spectre de capitalisation.

Risques spécifiques au fonds

Les actions peuvent perdre rapidement de la valeur et impliquent généralement des niveaux de risques plus élevés que les obligations ou les instruments du marché monétaire. La valeur de votre placement peut par conséquent chuter. Les actions des sociétés petites et moyennes peuvent être plus volatiles que celles des grandes sociétés, et il peut parfois s'avérer difficile de valoriser ou de vendre des actions au prix ou dans le délai souhaités, ce qui augmente le risque de pertes. Une exposition élevée à une région ou à un pays donné s'accompagne d'un niveau de risque plus élevé qu'un portefeuille plus largement diversifié. Le Fonds est axé sur des secteurs ou des thématiques d'investissement particuliers, et peut être fortement touché par des facteurs tels que les modifications des règlementations gouvernementales, la concurrence accrue sur les prix, les progrès technologiques et d'autres événements défavorables. Lorsqu'un portefeuille est concentré (c'est-à-dire qu'il investit une part substantielle de son actif dans un nombre de positions limité), un événement défavorable, même s'il ne touche qu'un petit nombre de positions, peut entraîner une volatilité ou des pertes importantes. Le Fonds investit dans des fonds de placement immobiliers (FPI) et d'autres sociétés impliquées dans le placement de biens immobiliers, qui impliquent les risques mentionnés ci-avant associés avec l'investissement direct dans les biens immobiliers. En particulier, les FPI peuvent être assujettis à une réglementation moins stricte que le Fonds lui-même et peuvent subir une volatilité plus importante que leurs actifs sous-jacents. Des instruments dérivés peuvent être utilisés dans le but de réduire le risque ou de gérer le portefeuille plus efficacement. Toutefois, cela introduit d'autres risques, et en particulier celui qu'une contrepartie à un instrument dérivé ne respecte pas ses obligations contractuelles. Si le Fonds détient des actifs dans des devises autres que la devise de référence du Fonds ou si vous investissez dans une catégorie d'actions/de parts d'une devise différente de celle du Fonds (sauf si elle est «couverte», c'est-à-dire qu'elle cherche à atténuer les fluctuations de change entre la devise de la catégorie d'actions/de parts et la devise de référence du Fonds), la valeur de votre investissement peut être soumise aux variations des taux de change. Lorsque le Fonds, ou une catégorie d'actions/de parts couverte, vise à atténuer les fluctuations de change d'une devise par rapport à la devise de référence, la stratégie elle-même peut créer un impact positif ou négatif relativement à la valeur du Fonds en raison des différences de taux d'intérêt à court terme entre les devises. Les titres peuvent devenir difficiles à valoriser ou à céder au prix ou au moment désiré, surtout dans des conditions de marché extrêmes où les prix des actifs peuvent chuter, ce qui augmente le risque de pertes sur investissements. Tout ou partie des frais courants et des autres coûts du Fonds peuvent être prélevés sur le capital, ce qui peut éroder le capital ou réduire le potentiel de croissance du capital. Des pertes peuvent survenir si une contrepartie ne veut ou ne peut plus honorer ses obligations, ou en raison d'un échec ou d'un retard dans les processus opérationnels ou de la défaillance d'un fournisseur tiers.

POUR PLUS D'INFORMATIONS, VEUILLEZ CONSULTER **JANUSHENDERSON.COM**

Janus Henderson
INVESTORS

Source: Janus Henderson Investors, au 30 septembre 2026, sauf indication contraire.

Ce document comprend du contenu qui a été traduit à l'aide d'une technologie de traduction automatique. Par conséquent, certains termes ou nuances peuvent différer de la version originale en anglais. Dans tous les cas, le texte anglais doit être considéré comme la version principale. **Ce document est uniquement destiné à l'usage des professionnels et n'est pas destiné au grand public. Nous vous rappelons que les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les données fournies sur la performance ne tiennent pas compte des commissions et des coûts associés à l'émission et au rachat des parts. La valeur d'un investissement et ses rendements peuvent augmenter ou diminuer et vous pourriez ne pas récupérer l'intégralité du montant investi à l'origine. Les hypothèses retenues en matière fiscale peuvent être modifiées si la législation change, et le montant de l'exonération fiscale (le cas échéant) dépendra de chaque cas individuel. Pour tout investissement effectué par le biais d'un intermédiaire, nous vous recommandons de contacter ce-dernier directement, les frais, performances et les termes et conditions dépendant de chaque cas individuel. Pour les aspects liés à la durabilité, veuillez consulter le site Janushenderson.com. Les valeurs mentionnées dans ce document ne sont pas enregistrées auprès du Registre des valeurs étrangères de la Superintendencia de Valores y Seguros pour être distribuées au grand public et, par conséquent, ce document ne doit être utilisé qu'à des fins d'information générale. Aucune des informations contenues dans ce document ne constitue ni ne doit être interprétée comme une recommandation. Le**

présent document ne constitue pas une recommandation quant à la vente ou l'achat d'un placement quelconque. Il ne constitue pas un contrat quant à la vente ou l'achat d'un placement quelconque. Le Fonds est un organisme de placements collectifs autorisé à des fins promotionnelles au Royaume-Uni. Nous attirons l'attention des investisseurs potentiels au Royaume-Uni sur le fait que toutes, ou la plupart, des protections offertes par la réglementation au Royaume-Uni ne s'appliquent pas à un investissement réalisé dans le Fonds et que ledit investissement ne donnera lieu à aucune compensation au titre du Système d'Indemnisation pour les Services Financiers du Royaume-Uni (United Kingdom Financial Services Compensation Scheme). Il est possible que cet appel soit enregistré pour notre protection mutuelle, pour des raisons réglémentaires ou afin d'améliorer notre qualité de service. À compter du 1er janvier 2023, le Document d'Informations Clés pour l'Investisseur (DICI) est devenu le Document d'Informations Clés (DIC), sauf au Royaume-Uni où les investisseurs doivent continuer à se référer au DICI. Le Janus Henderson Horizon Fund (le « Fonds ») est une SICAV de droit luxembourgeois immatriculée le 30 mai 1985, gérée par Janus Henderson Investors Europe S.A. Publié par Janus Henderson Investors. Janus Henderson Investors est le nom sous lequel les produits et services d'investissement sont fournis par Janus Henderson Investors International Limited (n° d'enregistrement 3594615), Janus Henderson Investors UK Limited (n° d'enregistrement 906355), Janus Henderson Fund Management UK Limited (n° d'enregistrement 2678531), Tabula Investment Management Limited (n° d'immatriculation 11286661), (chaque entité étant domiciliée en Angleterre et au Pays de Galles au 201 Bishopsgate, Londres EC2M 3AE et réglementée par la Financial Conduct Authority) et Janus Henderson Investors Europe S.A. (n° d'enregistrement B22848 au 78, Avenue de la Liberté, L-1930 Luxembourg, Luxembourg et réglementé par la Commission de Surveillance du Secteur Financier). Des exemplaires du Prospectus du Fonds, du Document d'informations clés, des Statuts, des rapports annuels et semestriels sont disponibles en anglais et dans d'autres langues locales sur demande à l'adresse www.janushenderson.com. Ces documents peuvent également être obtenus gratuitement auprès du siège social de la Société au 78, Avenue de la Liberté, L-1930 Luxembourg, Luxembourg. Ils peuvent également être obtenus gratuitement auprès des Agents de facilités locaux et du Représentant et Agent payeur en Suisse. Janus Henderson Investors Europe S.A. (« JHIESA »),78, Avenue de la Liberté, L-1930 Luxembourg, Luxembourg, est l'Agent de facilités en Autriche, Belgique, Allemagne, Irlande, à Malte, au Portugal, en Suède et au Liechtenstein. JHIESA est également l'Agent de facilités pour la France (l'Agent de transfert délégué est CACEIS). FE fundinfo (Luxembourg) S.à.r.l., 6 Boulevard des Lumières, Belvaux, 4369 Luxembourg, est l'Agent de facilités au Danemark, en Finlande, en Islande, aux Pays-Bas, en Norvège, en Pologne et en Grèce. 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, succursale en Italie, et Banca Sella Holding S.p.A. sont les Agents de transfert délégués pour l'Italie. Allfunds Bank S.A., Estafeta 6, La Moraleja, Complejo Plaza de la Fuente, Alcobendas 28109, Madrid, Spain est l'Agent de faicilités en Espagne. Le prospectus, les documents d'informations clés, les statuts, les rapports annuels et semestriels ainsi qu'une liste de tous les achats et ventes effectués pour le compte peuvent être obtenus gratuitement auprès du représentant suisse. Le Représentant en Suisse est FIRST INDEPENDENT FUND SERVICES LTD, Feldeggstrasse 12, CH-8008 Zurich. L'Agent payeur en Suisse est Banque Cantonale de Genève, 17, quai de l'Ile, CH-1204 Genève. Pour les parts offertes en Suisse, le lieu d'exécution est le siège du représentant. Le lieu de juridiction est le siège social du représentant, ou le siège social ou le domicile de l'investisseur. Le Représentant à Hong Kong est Janus Henderson Investors Hong Kong Limited ofUnits 701-702, 7/F, LHT Tower, 31 Queen's Road Central, Hong Kong. Janus Henderson Investors (Singapore) Limited (numéro d'enregistrement de la société 199700782N), dont le principal établissement est situé à 138, Market Street #34-03/04, CapitaGreen, Singapour 048946, Singapour (Tél. : 65 6813 1000). Le résumé des droits des investisseurs est disponible en anglais à l'adresse https://www.janushenderson.com/summary-of-investors-rights-english. Janus Henderson Investors Europe S.A. peut décider de mettre fin aux modalités de commercialisation de cet Organisme de Placement Collectif conformément à la réglementation en vigueur. Janus Henderson Investors Europe S.A. est autorisé à exercer ses activités en France par l'intermédiaire de sa succursale française conformément aux dispositions du passeport européen pour les fournisseurs de services d'investissement en vertu de la Directive 2004/39 du 21 avril 2004 concernant les marchés d'instruments financiers. L'agence Française de Janus Henderson Investors Europe S.A. est enregistrée en France en tant que Société Anonyme d'un Etat membre de la CE ou partie à l'accord sur l'espace économique européen avec un numéro d'enregistrement 848 778 544 R.C.S. Paris et le siège statutaire à 32 rue des Mathurins, 75008 Paris, France. Janus Henderson® et toutes les autres marques déposées utilisées dans le présent document sont des marques déposées de Janus Henderson Group Ltd. ou de l'une de ses filiales. © Janus Henderson Group Ltd. D10003 Janus Henderson Investors Europe S.A. est autorisé à exercer ses activités en France par l'intermédiaire de sa succursale française conformément aux dispositions du passeport européen pour les fournisseurs de services d'investissement en vertu de la Directive 2004/39 du 21 avril 2004 concernant les marchés d'instruments financiers. L'agence Française de Janus Henderson Investors Europe S.A. est enregistrée en France en tant que Société Anonyme d'un Etat membre de la CE ou partie à l'accord sur l'espace économique européen avec un numéro d'enregistrement 848 778 544 R.C.S. Paris et le siège statutaire à 32 rue des Mathurins, 75008 Paris, France.