Avaintietoasiakirja

Tarkoitus: Tässä asiakirjassa annetaan sijoittajalle avaintiedot tarjottavasta sijoitustuotteesta. Asiakirja ei ole markkinointiaineistoa. Laissa edellytetään kyseisten tietojen antamista, jotta sijoittaja ymmärtäisi tarjottavan tuotteen luonteen ja siihen liittyvät riskit, kulut sekä mahdolliset voitot ja tappiot ja jotta sijoittajan olisi helpompi vertailla sitä muihin tuotteisiin.

Tuote

Janus Henderson Horizon Pan European Property Equities Fund A3 EUR ISIN: LU0209156925
Luxemburgin lainsäädännön mukaisen vaihtuvapääomaisen Janus Henderson Horizon Fund -sijoitusyhtiön alarahasto, jonka on kehittänyt Janus Henderson Group plc -yhtiön tytäryhtiö **Janus Henderson Investors Europe S.A**. Rahastolle on myöntänyt toimiluvan Luxemburg, ja sitä valvoo Commission de Surveillance du Secteur Financier ("CSSF"). Rahastonhoitajalle on myöntänyt toimiluvan Luxemburg, ja sitä valvoo CSSF. Rahastonhoitaja hallinnoi rahastoa kansallisten rajojen yli ja markkinoi sitä Euroopan unionin alueella yhteissijoitusyrityksiä koskevan direktiivin passporting-oikeuksien mukaisesti. Lisätietoja on saatavilla osoitteesta www.janushenderson.com tai soittamalla numeroon +352 26 43 77 00. Tämä asiakirja on päivätty 13. helmikuuta 2026.

Mikä tämä tuote on?

Tyyppi
Janus Henderson Horizon Pan European Property Equities Fund on avoimen ja Luxemburgin suurherttuakunnan lakien mukaan perustetun Janus Henderson Horizon Fund -sijoitusyhtiön alarahasto. Janus Henderson Horizon Fund on siirtokelpoisiin arvopapereihin kohdistuvaa yhteistä sijoitustoimintaa harjoittava yritys (yhteissijoitusyritys).

Sijoitusaika
Sijoituksella ei ole erääntymisaikaa. Kehittäjällä on oikeus irtisanoa tuote tietyissä tilanteissa rahastoesitteen määrityksen mukaisesti.

Tavoitteet
Rahasto pyrkii tarjoamaan pääomankasvua pitkällä aikavälillä. Tuottotavoite: FTSE EPRA Nareit Developed Europe Capped Index -indeksin tuoton ylittäminen kulujen vähentämisen jälkeen 5 vuoden jaksolla. Rahasto sijoittaa vähintään 75% varoistaan keskitettyyn salkkuun, joka koostuu kiinteistöihin Euroopan talousalueella tai Yhdistyneessä kuningaskunnassa, jos se ei ole osa Euroopan talousaluetta, sijoittavien kiinteistösijoitusyhtiöiden (REIT) ja yritysten, jotka voivat olla minkä kokoisia tahansa, osuuksista (osakkeista) ja osakesidonnaisista arvopapereista. Arvopaperit saavat pääosan tuloistaan omistamalla, kehittämällä ja hallinnoimalla kiinteistöjä Euroopassa. Rahasto voi sijoittaa myös muihin varoihin, kuten käteisvaroihin ja rahamarkkinainstrumentteihin. Rahastonhoitaja voi käyttää johdannaisia (monimutkaisia rahoitusvälineitä) riskin vähentämiseen tai rahaston tehokkaampaan hallintaan. Rahastoa hallinnoidaan aktiivisesti viittaamalla FTSE EPRA Nareit Developed Europe Capped Index -indeksiin, joka edustaa laajalti arvopapereita, joihin se voi sijoittaa, sillä tämä muodostaa perustan rahaston tuottotavoitteelle ja tason, jonka ylittyessä voidaan veloittaa tulosperusteista palkkioita (mikäli sovellettavissa). Rahastonhoitaja voi oman harkintavaltansa mukaisesti valita rahastolle sijoituksia, joiden painotukset eroavat indeksistä tai jotka eivät sisälly indeksiin, mutta ajoittain rahasto voi pitää hallussaan sijoituksia, jotka ovat samankaltaisia kuin indeksi. Rahastonhoitaja pyrkii rahastoa hoitaessaan edistämään ympäristöön, yhteiskuntaan ja/tai hallintotapaan (ESG) liittyviä periaatteita. Tähän saattaa sisältyä sellaisten liikkeeseenlaskijoiden pois sulkeminen, jotka rahastonhoitajan mielestä saattavat aiheuttaa merkittäviä ESG-haittoja, kuten tarjousesitteessä on tarkemmin kuvattu. Rahasto edistää tiedonantovelvoiteasetuksen (SFDR) 8 artiklassa määriteltyjä ympäristö- ja/tai yhteiskunnallisia ominaisuuksia. Tämä osakeluokka jakelee kaikki tulot, ja kulut veloitetaan pääomasta. Sijoittaja voi ostaa, myydä tai vaihtaa osakkeita rahastossa minä tahansa kaupankäyntipäivänä, kuten rahaston tarjousesitteessä on määritelty. Rahaston säilytysyhteisö on BNP Paribas, Luxemburgin osasto.

Yksityissijoittaja, jolle tuotetta on tarkoitus markkinoida
Sijoittajat, jotka ymmärtävät rahaston riskit, pyrkivät saamaan pääomankasvua kiinteistösijoituksista Euroopan alueelle ja aikovat sijoittaa rahat vähintään viiden vuoden ajaksi. Rahasto on tarkoitettu vain osaksi hajautettua sijoitussalkkua. Sitä ei ole tarkoitettu sijoittajille, jotka hyväksyvät vain pienen sijoituksen menetyksen.

Mitkä ovat riskit ja mitä tuottoa sijoittaja voi saada?

Riski-indikaattori

Vähäinen riski [1] [2] [3] [4] **[5]** [6] [7] Suuri riski

Riski-indikaattorissa oletetaan, että sijoittaja pitää tuotetta 5 vuotta. Todellinen riski voi vaihdella merkittävästi, jos sijoittaja eräännyttää sijoituksen varhain, ja sijoittaja saattaa saada vähemmän takaisin.

Yleinen riski-indikaattori ilmaisee tämän tuotteen riskitason verrattuna muihin tuotteisiin. Sen avulla kerrotaan, kuinka todennäköisesti tuotteella menetetään rahaa markkinatapahtumien takia tai sen vuoksi, ettei tuotteen kehittäjä pysty maksamaan sijoittajalle.

Tuotteen riskiluokaksi on asteikolla 1–7 määritetty 5, joka on keskikorkea riskiluokka.

Mahdollisten tappioiden riski on tulevan kehityksen osalta arvioitu keskikorkeaksi, ja huonot markkinaolosuhteet vaikuttava todennäköisesti PRIIP-tuotteiden kehittäjän mahdollisuuksiin maksaa sijoittajalle.

Jos tuotteen valuutta poikkeaa sijoittajan omasta valuutasta, seuraavat huomautukset pätevät: Ota valuuttariski huomioon. Sijoittaja saa maksuja toisessa valuutassa, mikä tarkoittaa, että valuuttakurssi vaikuttaa hänen lopulliseen tuottoonsa. Tätä riskiä ei oteta huomioon edellä esitetyssä indikaattorissa.

Tähän tuotteeseen ei liity turvaa tulevaa markkinoiden kehitystä vastaan, mikä tarkoittaa, että sijoittaja voi menettää osan sijoituksestaan tai koko sijoituksensa.

Jos sijoittajalle ei voida maksaa hänen saamisiaan, sijoittaja saattaa menettää koko sijoituksensa.

Tarkempia tietoja kaikista olennaisista riskeistä on rahastoesitteessä, joka on saatavilla osoitteesta www.janushenderson.com

Tuottonäkymät

Sijoittajan tuotteesta saama tuotto määräytyy markkinoiden kehityksen mukaan. Markkinoiden kehitys on tulevaisuudessa epävarmaa, eikä sitä voida ennustaa tarkasti.

Esitetyt epäsuotuisat, kohtuulliset ja suotuisat näkymät ovat esimerkkejä, joissa käytetään tuotteen huonointa, keskimääräistä ja parasta tuottoa viimeisten 10 vuoden aikana. Markkinat voisivat kehittyä hyvin eri tavoin tulevaisuudessa.

Suositeltu sijoitusaika: 5 vuotta

Esimerkki sijoituksesta: EUR 10 000

Näkymät		Jos sijoittaja irtautuu vuoden kuluttua	Jos sijoittaja irtautuu 5 vuoden jälkeen
Vähintään	**Vähimmäistuottoa ei ole taattu. Sijoittaja voi menettää sijoituksensa kokonaan tai osittain.**		
Stressinäkymä	**Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen**	3 330 EUR	2 510 EUR
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-66,66%	-24,17%
Epäsuotuisa näkymä	**Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen**	5 940 EUR	7 160 EUR
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-40,64%	-6,47%
Kohtuullinen näkymä	**Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen**	9 960 EUR	10 510 EUR
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-0,38%	1,00%
Suotuisa näkymä	**Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen**	13 610 EUR	18 350 EUR
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	36,13%	12,90%

Esitetyt luvut sisältävät kaikki tuotteeseen itseensä liittyvät kulut, mutta niihin eivät välttämättä sisälly kaikki sijoittajan neuvonantajalleen tai jakelijalleen maksamat kulut. Luvuissa ei oteta huomioon sijoittajan henkilökohtaista verotilannetta, joka saattaa myös vaikuttaa tämän saamiin tuottoihin.

Stressinäkymä osoittaa, mikä sijoittajan tuotto voisi olla äärimmäisessä markkinatilanteessa.

Epäsuotuisa näkymä tapahtui sijoitukselle aikavälillä joulukuu 2021 – marraskuu 2025.

Kohtuullinen näkymä tapahtui sijoitukselle aikavälillä kesäkuu 2019 – kesäkuu 2024.

Suotuisa näkymä tapahtui sijoitukselle aikavälillä marraskuu 2016 – marraskuu 2021.

Mitä tapahtuu, jos Janus Henderson Investors Europe S.A. on maksukyvytön?

Sijoittajalle voi aiheutua taloudellisia tappioita, jos kehittäjä tai säilytysyhteisönä toimiva BNP Paribas, Luxemburgin osasto laiminlyö velvollisuuksiaan. Mikään korvaus- tai takausjärjestelmä ei kata tappiota kokonaan tai osittain.

Mitä kuluja sijoittajalle aiheutuu?

Tätä tuotetta sijoittajalle myyvät tai siitä neuvoja antavat henkilöt voivat veloittaa sijoittajalta muita kuluja. Tällöin kyseinen henkilö antaa sijoittajalle tietoja kyseisistä kuluista ja siitä, kuinka ne vaikuttavat sijoitukseen.

Ajan myötä kertyvät kulut

Taulukoissa esitetään summat, jotka käytetään sijoituksesta erityyppisten kustannusten kattamiseksi. Nämä summat riippuvat sijoituksen määrästä, tuotteen sijoitusajan kestosta ja siitä, kuinka hyvin tuote tuottaa. Tässä esitetyt summat ovat arvioita, jotka perustuvat sijoitussummaan ja erilaisiin mahdollisiin sijoitusaikoihin.
Olettamuksena on, että
– Ensimmäisenä vuotena sijoittaja saisi takaisin sijoittamansa summan (0 %:n vuosittainen tuotto). Muiden sijoitusaikojen osalta olettamuksena on, että sijoittaja saa tuotteella tuottoa kohtuullisen näkymän mukaisesti.
– Sijoitus 10 000 EUR.

	Jos sijoittaja irtautuu vuoden kuluttua	Jos sijoittaja irtautuu 5 vuoden jälkeen
Kokonaiskulut	718 EUR	1 811 EUR
Vaikutus vuotuiseen tuottoon (*)	7,2%	3,3% kunakin vuonna

(*) Tämä osoittaa, miten kulut vähentävät tuottoa sijoitusaikana kunakin vuonna. Sen avulla osoitetaan esimerkiksi, että jos sijoittaja irtautuu suositeltuna sijoitusaikana, sijoittajan vuotuiseksi keskimääräiseksi tuotoksi ennustetaan 4,3 prosenttia ennen kuluja ja 1,0 prosenttia kulujen jälkeen.

Voimme jakaa osan kuluista sen henkilön kanssa, joka myy tuotteen sijoittajalle, jotta voimme kattaa kyseisen henkilön sijoittajalle tarjoamat palvelut. He ilmoittavat summan sijoittajalle.

Kulujen rakenne

Kertaluonteiset kulut osallistumisen tai irtautumisen yhteydessä		Jos sijoittaja irtautuu vuoden kuluttua
Osallistumiskulut	5,00% on sijoitukseen osallistumisen yhteydessä perittävä enimmäiskulu. Perittävä kulu voi olla pienempi. Jos sijoitus tehdään kolmannen osapuolen kautta, tuotteen myyvä henkilö ilmoittaa todellisen kulun.	Enintään 500 EUR
Irtautumiskulut	Korkeintaan 1,00%:n maksua voidaan soveltaa, jos sijoituspäällikkö epäilee sijoittajan harjoittaneen liiallista kaupankäyntiä (ja etenkin niiden merkintöjen osalta, joita pidetään hallussa alle 90 päivää).	0 EUR
Jatkuvaluonteiset kulut [vuosittain]		
Hallinnolliset maksut ja muut hallinto- tai toimintakulut	1,97% on arvio rahaston hallinto- ja toimintakuluista.	197 EUR
Liiketoimikulut	0,16% on arvio rahaston sijoitusten ostamisesta ja myymisestä aiheutuvista kuluista. Todellinen määrä vaihtelee sen mukaan, kuinka paljon ostamme ja myymme.	16 EUR
Erityisissä olosuhteissa aiheutuneet satunnaiset kulut		
Tulosperusteiset palkkiot	Tämä on tulosperusteisen palkkion vaikutus. Otamme 10% siitä osasta rahaston tuottoa, joka ylittää FTSE EPRA Nareit Developed Europe Capped Index -indeksin suurimman aiemman arvon (High Water Mark) perusteella laskettuna.	5 EUR

Miten pitkäksi aikaa sijoitus olisi tehtävä, ja saako sijoittaja rahansa pois ennen sijoituksen erääntymisaikaa?

Suositeltu sijoitusaika: 5 vuotta

Rahastoon tulee suhtautua keskipitkän tai pitkän aikavälin sijoituksena. Tämä tarkoittaa vähintään 5 vuotta. Rahaston riski voi vaihdella, jos sijoittaja eräännyttää sijoituksen varhain. Rahastosta sijoitusaikana irtautuminen voi aiheuttaa kuluja. Tarkempia tietoja sovellettavista kuluista on Kulujen rakenne -taulukossa. Voit myydä rahaston osakkeita minä tahansa kaupankäyntipäivänä rahastoesitteen määrityksen mukaisesti ja jollakin rahastoesitteessä kuvatulla tavalla.

Kuinka sijoittaja voi valittaa?

Jos haluat tehdä valituksen, voit ottaa meihin yhteyttä sähköpostitse tai postitse. Sähköpostiosoite: JHIESAComplaints@janushenderson.com. Postiosoite: Janus Henderson Investors Europe S.A., Attn: Complaints handling officer, 78, Avenue de la Liberté, L-1930 Luxembourg, Luxemburgin suurherttuakunta. Valitustenkäsittelymenettely on luettavissa verkkosivustolla osoitteessa www.janushenderson.com.

Muut olennaiset tiedot

Rahaston tarjousesite ja lain edellyttämällä tavalla julkaistu tuorein vuosikertomus ja mahdollinen tuoreempi puolivuotiskatsaus, ajantasaiset tiedot rahaston osakkeiden hinnoista sekä muita tietoja rahastosta on saatavilla osoitteesta www.janushenderson.com. Asiakirjat ovat saatavana maksutta englanniksi ja muutamilla muilla kielillä osoitteesta Janus Henderson Investors Europe S.A. at 78, Avenue de la Liberté, L-1930 Luxembourg, Luxemburgin suurherttuakunta, tai paikallisen edustajasi toimistosta. Aiemmat tuottonäkymät ja 10 aiemman vuoden tuottotiedot ovat sivustollamme osoitteessa www.janushenderson.com.

Janus Henderson
INVESTORS