

GLOBAL PROPERTY EQUITIES FUND

Luokka H2 HEUR ISIN: LU0976557073
Rahaston valuutta: USD Osakeluokan valuutta: EUR

Yhteissijoitusyhtiön Janus Henderson Horizon Fund alarahasto, Luxemburgin lainsäädännön mukainen vaihtuvapääomainen sijoitusyhtiö, jonka hallinnoija on Henderson Management S.A.

Tavoite ja sijoituspolitiikka

Tavoite

Rahasto pyrkii tarjoamaan pääomankasvua pitkällä aikavälillä. Tuottotavoite: FTSE EPRA Nareit Developed -indeksin tuoton ylittäminen vähintään 2 %:lla vuodessa ennen kulujen vähentämistä 5 vuoden jaksolla.

Sijoituspolitiikka

Rahasto sijoittaa vähintään 80 % varoistaan keskitettyyn salkkuun, joka koostuu kiinteistöihin missä tahansa maassa sijoittavien kiinteistösijoitusyhtiöiden (REIT) ja yritysten osuuksista (osakkeista) ja osakesidonnaisista arvopapereista. Arvopaperit saavat pääosan tuloistaan omistamalla, kehittämällä ja hallinnoimalla kiinteistöjä.

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 -indeksiin, joka edustaa laajalti arvopapereita, joihin se voi sijoittaa, sillä tämä muodostaa perustan rahaston tuottotavoitteelle ja tason, jonka ylityksessä 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.

Riski-hyötyprofiili

♦ Mahdollisesti pienempi hyöty								Mahdollisesti suurempi hyöty ♦
♦ Matalampi riski								Korkeampi riski ♦
1	2	3	4	5	6	7		

Sijoituksen arvo ja siitä mahdollisesti saatava tulo voivat nousta tai laskea. Kun myyt osakkeesi, niiden arvo voi olla niiden ostohintaa alaisempi. Edellä mainittu riski-/hyötyluokitus perustuu keskipitkän aikavälin volatiliiteettiin. Rahaston todellinen volatiliiteetti voi tulevaisuudessa olla korkeampi tai alaisempi ja sen luokiteltu riski-/hyötytaso voi muuttua.

Tämä osuuslaji kuuluu luokkaan 5 asteikolla 1–7. Korkeampiin luokkiin kuuluvien osuuslajien substanssiarvo on vaihdellut enemmän ja/tai useammin viimeisten 5 vuoden aikana kuin alhaisempiin luokkiin kuuluvien osuuslajien. Alinkaan luokka ei ole täysin riskitön.

Luokitus ei ota huomioon epätavallisten markkinaolosuhteiden tai mittavien ennakoimattomien tapahtumien mahdollisia vaikutuksia. Tavallisissa markkinaolosuhteissa rahastoon voi kohdistua seuraavia riskejä:

Osakkeet Osakkeiden arvo voi laskea nopeasti ja niihin liittyy tyypillisesti suurempia riskejä kuin joukkovalokirjoihin tai rahamarkkinainstrumentteihin. Tämän seurauksena sijoituksen arvo voi laskea.

Sijoitusten keskitys Rahasto keskittyy tiettyihin toimialoihin tai sijoitusteemoihin, ja siihen voivat vaikuttaa merkittävästi erinäiset tekijät, kuten valtiollisen sääntelyn muutokset, hintakilpailun kasvu, teknologian kehitykset tai muut haitalliset tapahtumat.

Keskittyminen Tällä rahastolla voi olla erityisen keskittynyt salkku suhteessa sen sijoitusuniversumiin tai muihin saman sektorin rahastoihin. Haitallinen tapahtuma, joka vaikuttaa vain pieneenkin osaan sijoituksista, voi aiheuttaa rahastolle merkittävästi volatiliiteettia tai tappioita.

Strategia

Rahastonhoitaja pyrkii tunnistamaan noteerattuja kiinteistöyhtiöitä ja kiinteistösijoitusyhtiöitä (REIT), jotka voivat tarjota parhaan kokonaistuoton pitkällä aikavälillä. Sijoitusprosessi noudattaa vahvan vakaumuksen ylhäältä alaspäin etenevää (perustavanlaatuisia yritystason) tutkimusmenetelmää, jolla pyritään tunnistamaan paras riskikorjattu arvonsaanti markkina-arvospektrillä.

Jakelukäytäntö Tämä osuuslaji kartuttaa tuottoa, joka säilyy osuuslajin hinnassa.

Suositus Tämä rahasto ei ehkä sovellu sijoittajille, jotka aikovat luopua osuuksistaan rahastossa lyhyen ajan kuluessa.

Rahasto on tarkoitettu vain yhdeksi osaksi hajautettua sijoitussalkkua. Sijoittajien on harkittava huolellisesti oman salkkunsuutun tähän rahastoon.

Voit ostaa, myydä tai vaihtaa osakkeita rahastossa minä tahansa arkipäivänä rahastoesitteiden määräyksen mukaisesti.

Voit katsoa sanastostamme selitykset joillekin tämän asiakirjan termeille verkkosivustollamme www.janushenderson.com.

REIT-kiinteistösijoitusyhtiöt Rahasto sijoittaa kiinteistösijoitusyhtiöihin (REIT) ja muihin yrityksiin tai rahastoihin, jotka sijoittavat kiinteistöihin, mikä aiheuttaa suurempia riskejä kuin kiinteistöihin suoraan sijoittaminen. REIT-kiinteistösijoitusyhtiöihin saatetaan soveltaa vähemmän tiukkaa säännöstelyä kuin itse rahastoon, ja niillä voi esiintyä suurempaa volatiliiteettia kuin niiden kohde-etuksilla.

Johdannaiset Rahasto voi käyttää johdannaisia, joiden tavoitteena on pienentää riskiä tai tehostaa salkunhoitoa. Tähän liittyy kuitenkin muita riskejä, erityisesti se, että johdannaisen sopimusosapuoli ei välttämättä täytä sopimusvelvoitteitaan.

Valuuttakurssit Jos rahastolla on hallussaan muiden valuuttojen kuin rahaston perusvaluutan määräisiä varoja tai jos sijoittaja sijoittaa muun kuin rahaston valuutan määrääseen osuuslajiin (ellei sitä ole valuuttasuojattu), valuuttakurssien muutokset voivat vaikuttaa sijoittajan sijoituksen arvoon.

Valuuttasuojaus Kun rahasto tai suojattu osuuslaji pyrkii lieventämään valuuttakurssimuutosten vaikutuksia suhteessa perusvaluuttaan, suojausstrategia itsessään voi vaikuttaa positiivisesti tai negatiivisesti rahaston arvoon, mikä johtuu lyhyen aikavälin korkoeroista valuuttojen välillä.

Likviditeetti Rahaston arvopapereita voi olla vaikea arvostaa tai myydä haluttuun aikaan ja hintaan etenkin äärimmäisissä markkinaolosuhteissa omaisuusserien hintojen mahdollisesti laskiessa, mikä lisää sijoitustappioiden riskiä.

Vastapuolet Rahasto voi menettää varoja, jos vastapuoli, jonka kanssa se käy kauppaa, ei halua tai pysty täyttämään velvoitteitaan rahastoa kohtaan.

Katso lisätietoja rahastoesitteestä.

Palkkiot

Maksamillasi palkkioilla katetaan rahaston hoitokulut, mukaan lukien hallinnointi- ja jakelukulut. Nämä palkkiot hidastavat sijoituksesi mahdollista kasvua.

Jos sijoitat kolmannen osapuolen tarjoajan kautta, sinua kehoitetaan kysymään tarjoajalta suoraan, koska kulut, tuotto ja ehdot voivat erota merkittävästi tässä asiakirjassa ilmoitetuista.

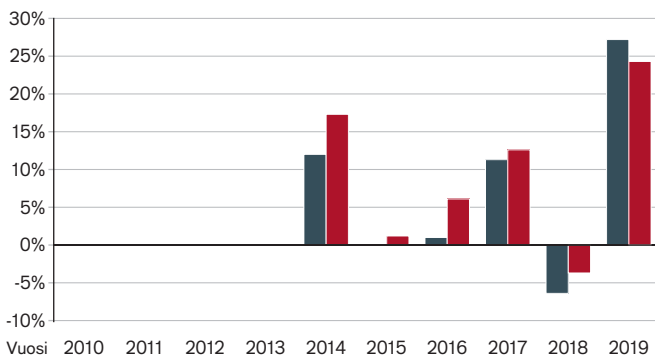
Sijoitusta edeltävät tai seuraavat kertamaksut*	
Merkintäpalkkio	5,00%
Lunastuspalkkio	0,00%**

* Näytetyt palkkiot ovat enimmäislukuja. Joissain tapauksissa saatat maksaa vähemmän.

** Voidaan soveltaa korkeintaan 1,00%:n maksua, jos sijoituspäälikkö epäilee sijoittajan harjoittaneen liiallista kaupankäyntiä (ja etenkin niiden merkintöjen osalta, joita pidetään hallussa alle 90 päivää).

Rahastosta vuoden aikana veloittavat maksut	
Juoksevat kulut	1,08%

Aiempi tuotto



Tuotto (%)	
■ Luokka H2 HEUR (kulut vähennettynä)	12,0 0,0 1,0 11,3 -6,4 27,2
■ FTSE EPRA Nareit Developed NR Index +2%pa	17,3 1,2 6,1 12,6 -3,7 24,3

■ Luokka H2 HEUR (kulut vähennettynä)
■ FTSE EPRA Nareit Developed NR Index +2%pa

Käytännön tiedot

Säilytysyhteisö: BNP Paribas Securities Services, Luxemburgin osasto
Lisätietoja: Tämä sijoittajan avaintiedot sisältävä asiakirja ei ehkä sisällä kaikkia tarvitsemiasi tietoja.

Saat rahaston osakkeiden viimeksi julkaistut hinnat tai rahastoa koskevat lisätiedot tai rahaston esitteen tai vuosittaisen tai puolivuositteisen raportin osoitteesta www.janushenderson.com. Asiakirjat ovat saatavana maksutta englanniksi ja muutamilla muilla kielillä. Voit myös ottaa yhteyttä rahaston rekisteröityyn toimipaikkaan osoitteessa Fund at 2 Rue de Bitbourg, L-1273 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg, tai paikallisen edustajasi toimistoon.

Verot: Sijoittajien on huomattava, että rahastoon sovellettava verolainsäädäntö voi vaikuttaa niiden henkilökohtaiseen tuloverotukseen rahastoon tehdyn sijoituksen osalta.

Ota yhteyttä neuvonantajasi, jotta voit keskustella verokohtelusta, tämän sijoituksen soveltuvuudesta ja muista kysymyksistä.

Huomautukset: Vaihtuvapääomaisella sijoitusyhtiöllä on tämän alarahaston lisäksi muita alarahastoja. Kullakin alarahastolla on erilliset varat eli kukin alarahasto on suojassa muihin alarahastoihin liittyvistä kaikista tappioista tai vaateista.

Janus Henderson Horizon Fund voidaan saattaa vastuuseen vain sillä perusteella, että tämä asiakirja sisältää harhaanjohtavia tai epätarkkoja tietoja tai tietoja, jotka ovat ristiriidassa rahaston esitteen asianomaisten osioiden kanssa.

Juoksevat kulut perustuvat viime vuoden kuluihin 30. kesäkuuta 2019 päättäneeltä vuodelta. Juoksevat kulut voivat vaihdella vuosittain. Juoksevat kulut eivät sisällä osakesalkun transaktiokuluja, paitsi rahaston maksaman alkuperäisen palkkion osalta ostettaessa toisen rahaston osakkeita tai osuuksia.

Rahastosta tietyissä erityisolosuhteissa veloittavat maksut

Tuottopalkkio 10,00%*

*10 % siitä osasta rahaston tuottoa, joka ylittää FTSE EPRA Nareit Developed Index -indeksin suurimman aiemman arvon (High Water Mark) perusteella laskettuna. Rahaston viime tilikaudella veloitetujen maksujen määrä oli yhteensä 0,00 %.

Tulosperusteiset palkkiot voidaan veloittaa ennen kuin rahaston tuotonylytystavoite saavutetaan.

Katso lisätietoja rahastosoitteesta.

Aiempi tuotto lasketaan valuutassa EUR.

Rahasto perustettiin tammikuussa 2005 ja osakeluokka perustettiin joulukuussa 2013.

Aiempi tuotto ei ole ennuste tulevasta tuotosta.

Taulukossa näytetyssä aiemmassa tuotossa otetaan huomioon kaikki kulut, paitsi kertamaksut.

Huomaa, että vaikka rahasto pyrkii saavuttamaan tuottotavoitteen ennen kulujen vähentämistä, kaaviossa ja taulukossa näytetään osuuslajin todellinen tuotto kulujen vähentämisen jälkeen.

Osuuslajin valuutta eroaa rahaston perusvaluutasta ja sen valitun vertailuindeksin valuutasta. Tämän osuuslajin aiempi tuotto- tai arvonkehitys sisältää valuuttasuojauksen, joka ei näy vertailuindeksin kehityksessä.

Rahasto ei pyri seuraamaan indeksin tuottoa.

Tilauksen tekeminen: Rahaston osakkeiden osto-, myynti- ja vaihtotoimeksiantoja voi tehdä ottamalla yhteyttä neuvonantajaan, jakelijaan, paikalliseen edustajaan tai suoraan osoitteeseen Janus Henderson Horizon Fund, 14, Porte de France, L-4360 Esch-sur-Alzette, Luxemburgin suurherttuakunta, tai soittamalla sijoittajapalvelutiimimme numeroon +352 2605 9601.

Saat lisätietoja kaupankäynnistä, tämän rahaston muista osakeluokista tai tässä vaihtuvapääomaisessa sijoitusyhtiössä olevista muista rahastoista osoitteesta www.janushenderson.com tai rahaston esitteestä.

Rahastolle ja Henderson Management S.A:lle on myöntänyt toimiluvan Luxembourg, ja niitä valvoo Commission de Surveillance du Secteur Financier ("CSSF").

Ajantasaiset tiedot korvauskäytännöstä, mukaan lukien muun muassa kuvaus palkkioiden ja korvausten laskentatavasta, palkkioiden ja korvausten myöntämisestä vastaavien henkilöiden tiedot ja palkkiovaliokunnan kokoonpano ovat saatavilla osoitteesta www.janushenderson.com. Korvauskäytännön painettu versio on saatavana rekisteröidystä toimipaikasta.

Nämä sijoittajan avaintiedot ovat ajantasaisia 12. helmikuuta 2020.