

PAN EUROPEAN PROPERTY EQUITIES FUND

Luokka A2 HUSD ISIN: LU1059379971
Rahaston valuutta: EUR Osakeluokan valuutta: USD

Janus Henderson
INVESTORS

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 pääomakasvua pitkällä aikavälillä. Tuottotavoite: FTSE EPRA Nareit Developed Europe Capped -indeksin tuoton ylittäminen kulujen vähentämisen jälkeen 5 vuoden jaksolla.

Sijoituspolitiikka

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 osuuksista (osakeista) 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 Europe Capped -indeksiin, joka edustaa laajalti arvopapereita, joihin se voi sijoittaa, sillä tämä muodostaa perustan rahaston tuottotavoitteelle ja tason, jonka ylityessä 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.

Strategia

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

Jakelukäytäntö Tämä osuuslaji kartuttaa tuottoa, joka säilyy osuuslajin hinnassa.

Suositus Tämä rahasto ei välttämättä sovi sijoittajille, jotka aikovat luopua sijoituksestaan viiden vuoden kuluessa.

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

Voit ostaa, myydä tai vaihtaa osakkeita rahastossa minä tahansa kaupankäyntipäivänä yhtiön rahastoesitteen määrittämisen mukaisesti.

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

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 alhaisempi. Edellä mainittu riski-/hyötyluokitus perustuu keskipitkän aikavälin volatiliiteettiin. Rahaston todellinen volatiliiteetti voi tulevaisuudessa olla korkeampi tai alhaisempi ja sen luokiteltu riski-/hyötytaso voi muuttua. Tämä osuuslaji kuuluu luokkaan 6 asteikolla 1–7. Korkeampiin luokkiin kuuluvien osuuslajien substanssiarvo on vaihdellut enemmän ja/tai useammin viimeisten 5 vuoden aikana kuin alhaisempiin luokkiin kuuluvien osuuslajien. Alintaan luokka ei ole täysin riskitön.

Historialliset tiedot, kuten SRRI:n laskennassa käytetyt tiedot, eivät välttämättä anna luotettavaa kuvaa rahaston tulevasta riskiprofiilista.

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 joukkovelkakirjoihin tai rahamarkkinainstrumentteihin. Tämän seurauksena sijoituksen arvo voi laskea.

Maa tai alue Jos rahastolla on suuri altistuminen tietyille maalle tai maantieteelliselle alueelle, riski on suurempi kuin rahastolla, joka on laajemmin hajautettu.

Sijoitusten keskitys Rahasto keskittyy tiettyihin toimialoihin tai sijoitustehoihin, 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.

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-etuuksilla.

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 määräiseen osake-/osuuslajiin (ellei sitä ole valuuttasuojattu), valuuttakurssien muutokset voivat vaikuttaa sijoittajan sijoituksen arvoon.

Valuuttasuojaus Kun rahasto tai suojattu osake-/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 omaisuuserien hintojen mahdollisesti laskiessa, mikä lisää sijoitustappioiden riskiä.

Vastapuoliriski ja operatiivinen riski Rahasto voi menettää varoja, jos vastapuoli, jonka kanssa rahasto käy kauppaa, ei halua tai pysty täyttämään velvoitteitaan rahastoa kohtaan tai jos operationaaliset projektit epäonnistuvat tai viivästyvät tai kolmannen osapuolen tarjoaja tekee virheen.

Katso lisätietoja yhtiön 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*

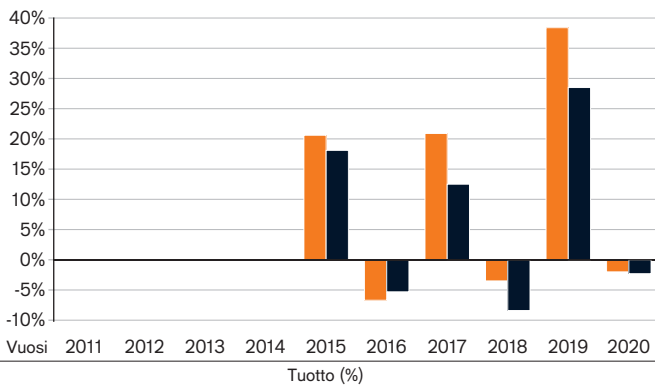
Merkintäpalkkio 5,00%

Lunastuspalkkio 0,00%**

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

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

Aiempi tuotto



	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Luokka A2 HUSD (kulut vähennettynä)	20,6	-6,7	20,9	-3,5	38,4	-2,0
FTSE EPRA Nareit Developed Europe Capped NR Index	18,1	-5,3	12,5	-8,4	28,5	-2,3

■ Luokka A2 HUSD (kulut vähennettynä)

■ FTSE EPRA Nareit Developed Europe Capped NR Index

Rahastosta vuoden aikana veloittavat maksut

Juoksevat kulut 1,91%

Juoksevat kulut perustuvat 30. kesäkuuta 2020 päättyneen vuoden kuluihin. 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 Europe Capped Index" -indeksin/koron suurimman aiemman arvon (High Water Mark) perusteella laskettuna. Rahaston 30. kesäkuuta 2020 päättyneellä viime tilikaudella veloittettujen maksujen määrä oli yhteensä 0,38%.

Katso lisätietoja yhtiön rahastositteestä.

Aiempi tuotto lasketaan valuutassa USD.

Rahasto perustettiin heinäkuussa 1998 ja osakeluokka perustettiin kesäkuussa 2014.

Aiempi tuotto ei ole ennuste tulevasta tuotosta.

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

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.

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 yhtiön rahastositteen 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, Luxemburgin suurherttuakunta, 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: Henderson Management S.A. voidaan saattaa vastuuseen vain sillä perusteella, että tämä asiakirja sisältää harhaanjohtavia tai epätarkkoja tietoja tai tietoja, jotka ovat ristiriidassa yhtiön rahastositteen asianomaisten osien kanssa.

Kullakin alarahastolla on erilliset varat eli kukin alarahasto on suojassa muihin alarahastoihin liittyvistä kaikista tappioista tai vaateista.

Saat lisätietoja kaupankäynnistä, tämän rahaston muihin osakeluokkiin vaihtamisesta tai tässä vaihtuvapääomaisessa sijoitusyhtiössä olevista muista rahastoista osoitteesta www.janushenderson.com tai yhtiön rahastositteestä.

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.

Rahastolle on myöntänyt toimiluvan Luxembourg, ja sitä valvoo Commission de Surveillance du Secteur Financier ("CSSF").

Henderson Management S.A. voi harjoittaa toimintaa Luxemburgissa ja sitä valvoo Commission de Surveillance du Secteur Financier ("CSSF").

Nämä sijoittajan avaintiedot ovat ajantasaisia 6. huhtikuuta 2021.