

PAN EUROPEAN PROPERTY EQUITIES FUND

Luokka H3 EUR ISIN: LU0942195669

Janus Henderson Horizon Fund -rahaston alarahasto, joka on Henderson Management S.A:n hallinnoima vaihtuvapääomainen sijoitusyhtiö.

Tavoitteet ja sijoituspolitiikka

Tavoite

Rahasto tavoittelee pääomankasvua.

Sijoituspolitiikka

Rahasto sijoittaa vähintään 75 prosenttia kokonaisvaroistaan seuraaviin:

- Sellaisten yritysten ja kiinteistösijoitusyhtiöiden osakkeet ja osakkeisiin liittyvät arvopaperit, joiden tulot ovat peräisin pääasiassa kiinteistöjen omistuksesta, hallinnoinnista ja kehittämisestä Euroopan talousalueella tai Yhdistyneessä kuningaskunnassa, jos se ei ole osa Euroopan talousaluetta.

Rahasto voi sijoittaa myös:

- Rahamarkkinainstrumentit
- Pankkitalletukset

Valitessaan sijoituksia sijoituspäällikkö hakee osakkeita, joiden hintojen nousu pitkällä aikavälillä näyttää todennäköiseltä perustuen käsitykseen, että fyysisen omaisuuden arvot lisäävät omaisuusyhtiöiden osakkeiden pitkän aikavälin tuottoa.

Rahasto voi käyttää johdannaisia pienentääkseen riskiä tai tehostaakseen rahaston hallintaa.

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

Tämä rahasto on tarkoitettu vain yhdeksi osaksi hajautettua sijoitussalkkua. Sijoittajien on harkittava huolellisesti oman salkkunsa sijoitusosuutta tähän rahastoon.

Rahaston valuutta EUR Osakeluokan valuutta EUR

Ymmärrettävät termit

Johdannaiset Rahoitusinstrumentit, joiden arvo on liitetty kohde-etuuden hintaan (esim. indeksit, noteeraukset, osakekurssit).

ETA Euroopan talousalue. Euroopan talousalue sallii ihmisten, tavaroiden, palvelujen ja pääoman vapaan siirron tiettyjen maiden välillä.

Rahamarkkinainstrumentit Lyhytaikainen velkainstrumentti, jonka valtio tai yritys on laskenut liikkeeseen rahanhankkimistarkoituksessa. Pidetään yleensä käteissijoituksena.

Kiinteistösijoitusyhtiöt Arvopaperit, jotka edustavat sijoituksia kiinteistöön tai kiinnitysvakuuksiin ja jotka voivat saada tiettyjä veroetuuksia.

Osuudet/osakkeet Arvopaperit, jotka edustavat omistusoosuutta yhtiössä.

Volatiliteetti Kuvaa sitä, miten jyrkästi rahaston osakkeiden hinta on noussut ja laskenut tietyllä ajanjaksolla, yleensä seitsemän vuoden kuluessa.

Voit ostaa, myydä tai vaihtaa osakkeita rahastossa minä tahansa arkipäivänä rahaston esitteen osion "Määritykset" mukaisesti.

Tämä osakeluokka jakaa olennaisilta osiltaan kaikki sijoitustoiminnan tuotot ennen palkkioiden, maksujen ja kulujen maksamista. Pääomavoitto saattaa sisältyä voitonjakoon.

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 volatiliteettiin. Rahaston todellinen volatiliteetti voi tulevaisuudessa olla korkeampi tai alhaisempi ja sen luokiteltu riski-/hyötytaso voi muuttua.

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

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

Aktiivisen varainhoidon riski Tavallisissa markkinaolosuhteissa hyvin toimineet aktiiviset hallintatekniikat saattavat olla tehottomia tai haitallisia muina ajankohtina.

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

Johdannaisriski Johdannaisten käyttö altistaa rahaston riskeille, jotka ovat erilaisia ja mahdollisesti suurempia kuin suoriin arvopaperisijoituksiin liittyvät riskit ja voivat siksi johtaa lisätappioihin, jotka voivat olla merkittävästi suuremmat kuin johdannaisten kustannukset.

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

Valuuttakurssiriski Valuuttakurssien muutokset voivat nostaa tai laskea sijoituksesi ja siitä mahdollisesti saatavan tulon arvoa.

Suojaukseen liittyvä riski Jos rahasto tai tietty rahaston osuuslaji pyrkii vähentämään riskejä (kuten valuuttakurssien muutoksia), tähän tarkoitukseen suunnitellut toimenpiteet voivat olla tehottomia tai haitallisia tai ne eivät ehkä ole käytettävissä.

Likviditeettiriski Arvopapereita voi olla vaikea arvostaa tai myydä haluttuna hetkenä ja haluttuun hintaan, mikä kasvattaa sijoitustappioiden riskiä.

Kiinteistösijoitusyhtiöihin liittyvä riski Rahasto voi sijoittaa kiinteistösijoitusyhtiöihin, mikä voi aiheuttaa eri riskejä kuin sijoitettaessa suoraan kohde-etuuksiin. Tällaiset järjestelyt voivat olla riskipitoisempia, koska niissä saatetaan rajoittaa lunastuksia ja niiden sääntely voi olla vähäisempää. Tämän seurauksena sijoituksen arvo voi laskea.

Täydellinen luettelo rahaston riskeistä löytyy rahaston esitteen osiosta "Sijoitus ja riskiharkinta".

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%**
Vaihtopalkkio (sovelletaan tässä vaihtuvapääomaisessa sijoitusyhtiössä)	1,00%

* 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	1,07%
-----------------	-------

Juoksevat kulut perustuvat viime vuoden kuluihin 31. joulukuuta 2018 päättyneeltä 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 Europe Capped Index -indeksin suurimman aiemman arvon (High Water Mark) perusteella laskettuna. Rahaston viime tilikaudella veloittujen maksujen määrä oli yhteensä 0,00 %.

Lisätietoja palkkioista on rahaston esitteen osiossa "Palkkiot".

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.

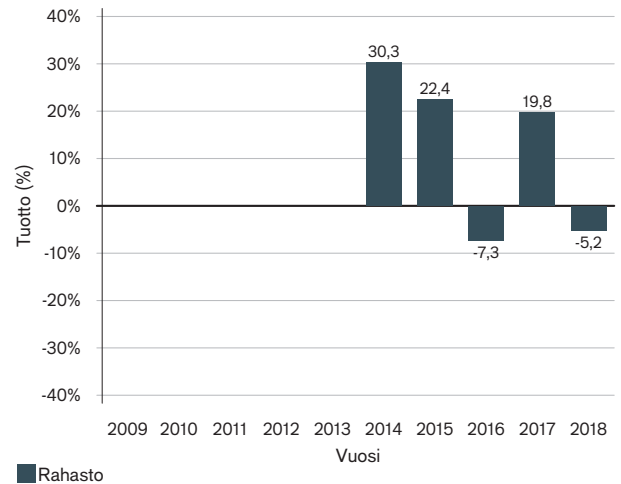
Verot: Sijoittajien on huomattava, että rahastoon sovellettava verolainsäädäntö voi vaikuttaa niiden henkilökohtaiseen tuloverotukseen rahastoon tehdyn sijoituksen osalta.

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

Aiempi tuotto



Aiempi tuotto lasketaan valuutassa EUR.

Rahasto perustettiin heinäkuussa 1998 ja osakeluokka perustettiin joulukuussa 2013.

Aiempi tuotto ei ole ennuste tulevasta tuotosta.

Taulukossa näytetyssä aiemmassa tuotossa otetaan huomioon kaikki maksut, paitsi merkintäpalkkiot.

epätarkkoja tietoja tai tietoja, jotka ovat ristiriidassa rahaston esitteen asianomaisten osioiden kanssa.

Tilausten 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 Luxemburg, 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 29. maaliskuuta 2019.