

Janus Henderson Horizon Global Property Equities Fund

Agosto de 2020

Documento promocional
Exclusivamente para inversores profesionales

Gestores del fondo

Guy Barnard, CFA, y Tim Gibson; Greg Kuhl

Contexto macroeconómico

Las acciones globales siguieron subiendo este mes, ya que las noticias positivas sobre posibles vacunas y tratamientos para la covid-19 incrementaron el entusiasmo de los inversores. Las acciones inmobiliarias también generaron rentabilidades positivas, aunque continuaron a la zaga de los mercados bursátiles en general. Los resultados e informes publicados durante el periodo mostraron en conjunto una mejora de los datos de cobro de alquileres, unos mercados de deuda totalmente abiertos ofreciendo liquidez a bajos costes de endeudamiento y una divergencia importante desde el punto de vista histórico entre las valoraciones inmobiliarias pública y privadas. Al contrario de lo que hemos visto en lo que va de 2020, en agosto las rentabilidades absolutas del sector se movieron dentro un intervalo. Los sectores fuertemente golpeados, como el como los locales comerciales y los hoteles, registraron una ligera rentabilidad superior, mientras que los sectores cuyos fundamentales han resistido mejor durante toda la pandemia, como el industrial y las viviendas unifamiliares de EE. UU., quedaron ligeramente rezagados.

Rentabilidad y actividad del fondo

El fondo quedó por detrás de su índice de referencia, ya que la selección de valores positiva en Europa se vio contrarrestada por la desacertada selección en Norteamérica y Asia Pacífico. La sociedad propietaria de hoteles Pebblebrook, el fondo de inversión inmobiliaria diversificado de gran capitalización japonés Mitsui Fudosan y la constructora de viviendas alemana Instone añadieron valor. Sin embargo, la caída de la rentabilidad de los REIT industriales y de logística, tras un excelente mes de julio, supusieron un lastre, al igual que las posiciones en la sociedad propietaria de oficinas enfocada en ciencias de la vida Alexandria y la compañía estadounidense propietaria de torres celulares American Tower, tras sus excelentes ganancias en lo que va de año.

Recogimos parte de los beneficios de nuestras posiciones en REIT industriales y de logística tras su magnífico comportamiento en julio, aumentando gradualmente la inversión en valores y sectores inmobiliarios que nos parecen «baratos, aunque no quebrantados» y que pensamos que podrían beneficiarse de una mejora del ánimo cuando las noticias sobre las vacunas y/o tratamientos para la covid-19 sean más concluyentes. También iniciamos una nueva posición en el operador de centros de datos chino GDS Holdings, que esperamos sea un socio clave de la iniciativa de crecimiento de infraestructuras del Gobierno chino, debido a su historial de ejecución de desarrollo y sus sólidas relaciones con importantes proveedores de nube (*cloud*). Liquidamos nuestra posición en Link REIT, propietario de locales comerciales en Hong Kong, por el temor al posible impacto tanto de las protestas como de la covid-19 en los alquileres y valores. También recogimos beneficios de nuestra posición en la gestora inmobiliaria china A-Living, debido a su excelente rentabilidad superior en lo que va de año.

Perspectivas/estrategia

Aunque tendrá que pasar tiempo hasta que podamos saber el impacto exacto de la covid-19 en el mercado inmobiliario directo, es evidente que la crisis ha acelerado el cambio ya en marcha de las necesidades y usos de los bienes inmobiliarios. Esto está provocando una clara divergencia entre los distintos sectores inmobiliarios. En el mercado cotizado, la resistencia de los flujos de caja y los balances será fundamental para proteger el valor y probablemente dejará ganadores y perdedores entre los valores.

Seguimos enfocados en ámbitos de crecimiento estructural, como industria/logística, alquileres residenciales y sectores especializados como las torres de telecomunicaciones y el juego. En este caso, creemos que la demanda estructural ayudará a compensar los efectos económicos de la crisis. Habrá cierta disrupción, pero creemos que probablemente será breve y que los factores estructurales de demanda a largo plazo de estos sectores seguirán intactos o incluso se fortalecerán. De momento, en nuestros segmentos preferidos del mercado, el flujo de caja y los dividendos han resistido bien.

Janus Henderson Horizon Global Property Equities Fund

Los inversores inmobiliarios deben conciliar ahora las noticias difíciles a corto plazo con el deseo de obtener rentas a largo plazo, que aumentará con la crisis. Aunque pasará tiempo hasta que cualquier disminución del valor del capital se recupere en el mercado inmobiliario directo, el mercado cotizado ya refleja esta incertidumbre con amplios descuentos en los precios de las acciones con respecto a los valores de los activos. En nuestra opinión, esto supone una oportunidad para que los inversores a largo plazo accedan a bienes inmobiliarios de gran calidad muy por debajo de su valor intrínseco.

Fuente: Janus Henderson Investors, a 31 de agosto de 2020

Janus Henderson Horizon Global Property Equities Fund

Información del fondo

Índice	FTSE EPRA Nareit Developed Index
Sector de Morningstar	Europe OE Property - Indirect Global
Objetivo	El Fondo tiene como objetivo proporcionar un crecimiento de capital a largo plazo.
Objetivo de rendimiento	Superar el índice FTSE EPRA Nareit Developed por lo menos en un 2% anual antes de la deducción de los gastos, en cualquier período de cinco años.

Rendimiento %	A2 (Neta)	Índice	Sector	Cuartil	A2 (Bruto)	Objetivo (Bruto)
1 mes	1,8	2,5	2,3	3°	-	-
Desde comienzos de año	-6,3	-17,1	-12,7	1°	-	-
1 año	-1,5	-13,7	-8,2	1°	-	-
3 años (anualizado)	6,3	-0,5	0,6	1°	-	-
5 años (anualizado)	7,4	2,9	2,7	1°	9,5	5,0
10 años (anualizado)	7,3	6,0	5,2	1°	9,3	8,1
Desde su lanzamiento (anualizado)	5,8	4,8	3,6	-	7,8	6,9

Fuente: a 31 de agosto de 2020. © 2020 Morningstar. Todos los derechos reservados. Rentabilidad con rendimientos brutos reinvertidos. Los datos asociados a la rentabilidad/objetivo de rentabilidad se muestran únicamente cuando resulten pertinentes para la fecha de lanzamiento de la clase de acciones y el periodo objetivo anualizado.

Rendimiento discreto anual (%)	A2 (Neta)	Índice	Sector	A2 (Bruto)	Objetivo (Bruto)
30 Jun. 2019 a 30 Jun. 2020	-5,9	-16,3	-12,7	-4,1	-14,6
30 Jun. 2018 a 30 Jun. 2019	10,7	7,7	6,0	12,8	9,8
30 Jun. 2017 a 30 Jun. 2018	9,0	5,6	5,0	11,0	7,7
30 Jun. 2016 a 30 Jun. 2017	2,1	0,2	1,5	4,0	2,2
30 Jun. 2015 a 30 Jun. 2016	12,1	11,6	6,5	14,2	13,8

Fuente: a 30 de Junio de 2020. © 2020 Morningstar. Todos los derechos reservados. Rentabilidad con rendimientos brutos reinvertidos. Los datos de rentabilidad por periodos pueden variar debido a que la información definitiva sobre dividendos se recibe tras el cierre del trimestre.

Fuente de las rentabilidades objetivo (cuando proceda): Janus Henderson. Cuando se muestren cuartiles, el primer cuartil significa que la clase de acciones está clasificada dentro del primer 25 % de las clases de acciones de su sector.

Tenga en cuenta que el objetivo de rentabilidad debe alcanzarse durante un periodo anualizado específico. Rogamos consulte el texto relativo al objetivo de rentabilidad dentro del periodo.

La información aquí incluida: (1) es propiedad de Morningstar y/o sus proveedores de contenido; (2) no puede copiarse o distribuirse; y (3) no se garantiza que sea precisa, completa u oportuna. Ni Morningstar ni sus proveedores de contenidos asumen responsabilidad alguna por daños, perjuicios o pérdidas que pudieran derivarse del uso de esta información.

La rentabilidad pasada no es indicativa de rentabilidades futuras. El valor de las inversiones y las rentas derivadas de las mismas puede disminuir o aumentar y es posible que los inversores no recuperen la cantidad invertida inicialmente.

Janus Henderson Horizon Global Property Equities Fund

Para obtener más información sobre la gama de fondos de Janus Henderson domiciliada en Luxemburgo, póngase en contacto con su oficina de ventas local o visite nuestro sitio web: www.janushenderson.com.

Benelux

Janus Henderson Investors
Tel: +31 20 675 0146
Fax: +31 20 675 7197
Email: info.nederlands@janushenderson.com

Francia/Mónaco

Janus Henderson Investors
Tel: +33 1 53 05 41 30
Fax: +33 1 44 51 94 22
Email: info.europe.francophone@janushenderson.com

Alemania/Austria

Janus Henderson Investors
Tel: +49 69 86 003 0
Fax: +49 69 86 003 355
Email: info.germany@janushenderson.com

Dubai

Janus Henderson Investors
Tel: +9714 401 9565
Fax: +9714 401 9564
Email: JanusHenderson-MEACA@janushenderson.com

Hong Kong

Janus Henderson Investors
Tel: +852 2905 5188
Fax: +852 2905 5138
Email: marketing.asia@janushenderson.com

Italia

Janus Henderson Investors
Tel: +39 02 72 14 731
Fax: +39 02 72 14 7350
Email: info.italy@janushenderson.com

América Latina

Janus Henderson Investors
Tel: +44 20 7818 6458
Fax: +44 20 7818 7458
Email: sales.support@janushenderson.com

Nórdicos

Janus Henderson Investors
United Kingdom
Tel: +44 20 7818 4397
Fax: +44 20 7818 1819
Email: sales.support@janushenderson.com

Singapur

Janus Henderson Investors
Tel: +65 6836 3900
Fax: +65 6221 0039
Email: marketing.asia@janushenderson.com

España/Portugal/Andorra

Janus Henderson Investors
Tel: +34 91 562 6172
Fax: +34 91 564 6225
Email: info.iberia@janushenderson.com

Suiza

Janus Henderson Investors
Tel: +41 43 888 62 62 (Zurich office)
Tel: +41 22 810 82 89 (Geneva office)
Email: info.switzerland@janushenderson.com

Reino Unido

Janus Henderson Investors
Tel: +44 20 7818 1818
Fax: +44 20 7818 1819
Email: sales.support@janushenderson.com

Información importante

Este documento está dirigido exclusivamente a profesionales y no debe ser distribuido al público en general.

Cualquier solicitud de inversión será realizada únicamente sobre la base de la información contenida en el folleto del Fondo (que incluye toda la documentación relevante), el cual contendrá las restricciones a la inversión. Este documento pretende ser exclusivamente un resumen y, antes de invertir, los inversores potenciales deberán leer el documento de datos fundamentales para el inversor y el folleto del Fondo. Se podrá obtener una copia del documento de datos fundamentales para el inversor y del folleto del Fondo dirigiéndose a Henderson Global Investors Limited, que actúa como Gestora de Inversiones y Distribuidora. Las rentabilidades pasadas no son promesa o garantía de rentabilidades futuras. Los datos de rentabilidad no tienen en cuenta las comisiones y gastos originados en la emisión y reembolso de las participaciones. El valor de las inversiones y las rentas que puedan aportar puede disminuir o aumentar y es posible que los inversores no recuperen la cantidad que invirtieron en un principio. Las ventajas fiscales y desgravaciones dependen de las circunstancias particulares del inversor y pueden estar sujetas a cambios si se producen modificaciones en dichas circunstancias o en las leyes. Si invierte a través de terceros, le recomendamos que les consulte directamente, ya que las comisiones, las rentabilidades y las condiciones pueden diferir de manera sustancial. Los valores descritos en este documento no están inscritos en el Registro de Valores Extranjeros de la Superintendencia de Valores y Seguros para su distribución al público y, por lo tanto, este documento sólo debe ser utilizado con fines informativos. Ninguna información contenida en este documento debe interpretarse como un consejo de inversión. Este documento no es una recomendación para vender o adquirir ninguna inversión. No forma parte de ningún contrato para la venta o adquisición de ninguna inversión. El Fondo es un organismo de inversión colectiva reconocido a efectos de promoción en el Reino Unido. Se advierte a los inversores potenciales del Reino Unido que la totalidad o la mayoría de las salvaguardas otorgadas por el sistema reglamentario británico no serán de aplicación a una inversión en el Fondo y que no se recibirá compensación alguna en virtud del Fondo de Compensación de Servicios Financieros del Reino Unido. Las llamadas telefónicas pueden ser grabadas para protección mutua, para mejorar el servicio al cliente y para mantener registros con fines regulatorios.

El fondo Janus Henderson Horizon Fund (en lo sucesivo, el "Fondo") es una SICAV luxemburguesa constituida el 30 de mayo de 1985, gestionado por Henderson Fund Management S.A. Emitido en Europa por Janus Henderson Investors. Janus Henderson Investors es el nombre bajo el cual se proporcionan los productos y servicios de inversión por parte de Janus Capital International Limited (reg. n.º 3594615), Henderson Global Investors Limited (reg. n.º 906355), Henderson Investment Funds Limited (reg. n.º 2678531), AlphaGen Capital Limited (reg. n.º 962757), Henderson Equity Partners Limited (reg. n.º 2606646), (cada uno registrado en Inglaterra y Gales en 201 Bishopsgate, Londres EC2M 3AE y regulado por la Financial Conduct Authority) y Henderson Management S.A. (reg. n.º B22848 en 2 Rue de Bitbourg, L-1273, Luxemburgo, y regulado por la Commission de Surveillance du Secteur Financier). Podrá obtener sin cargo alguno una copia del folleto del Fondo, del documento de datos fundamentales para el inversor, de los estatutos sociales así como de los informes anuales y semestrales en las oficinas locales de Janus Henderson Investors: 201 Bishopsgate, Londres, EC2M 3AE para los inversores del Reino Unido, Suecia y los países escandinavos; Via Dante 14, 20121, Milán, para los inversores de Italia y J.W. Brouwersstraat 12, 1071 L.J, Ámsterdam (Países Bajos) para los inversores de los Países Bajos; y el Agente de Pagos en Austria del Fondo Raiffeisen Bank International AG, Am Stadtpark 9, A-1030 Viena; el Agente de Pagos en Francia BNP Paribas Securities Services, 3, rue d'Antin, F-75002 París; el Agente de Información en Alemania Marcard, Stein & Co, Ballindamm 36, 20095 Hamburgo; el Proveedor de Servicios Financieros belga CACEIS Belgium S.A., Avenue du Port 86 C b320, B-1000 Bruselas; el Representante en España Allfunds Bank S.A. Estafeta, 6 Complejo Plaza de la Fuente, La Moraleja, Alcobendas 28109 Madrid. Registrado en la CNMV con el número 353. El Custodio en España es BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES S.C.A.; el Representante en Singapur Janus Henderson Investors (Singapore) Limited, 138 Market Street, #34-03/04 CapitaGreen, Singapur 048946; o el Representante en Suiza BNP Paribas Securities Services, París, sucursal en Zúrich, Selnaustrasse 16, 8002 Zúrich, que es también el Agente de Pagos suizo. RBC Investor Services Trust Hong Kong Limited, una filial de la sociedad de cartera del Reino Unido y joint venture RBC Investor Services Limited, 51/F Central Plaza, 18 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong, Tel.: +852 2978 5656 es el Representante del Fondo en Hong Kong.

Janus Henderson, Janus, Henderson, Perkins, Intech, Alphagen, VelocityShares, Knowledge. Shared y Knowledge Labs son marcas comerciales de Janus Henderson Group plc o de una de sus filiales. © Janus Henderson Group plc.