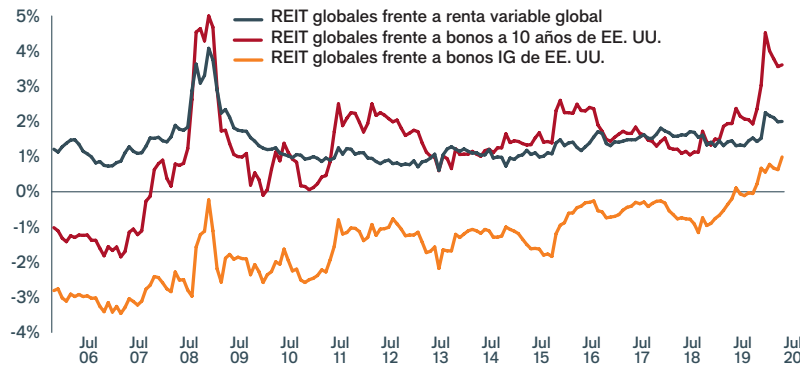


¿POR QUÉ REITS?

Janus Henderson Horizon Global Property Equities Fund REITS: actualmente atractivos por valoraciones y dividendo

DIVIDENDO ATRACTIVO FRENTE A ACCIONES Y BONOS

Diferencial rendimiento por dividendo de los REIT frente a renta variable y fija



Fuente: UBS, a 30 de junio de 2020

VALORACIONES EN MINIMOS HISTORICOS

Prima/(descuento) de los mercados inmobiliarios globales con respecto al VL



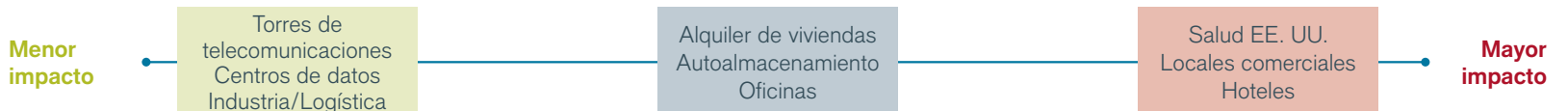
Fuente: FTSE EPRA NAREIT Global Developed Index, MSCI World Index, Moody's Bond Indices Corporate BAA, a 30 de junio de 2020

Impacto del coronavirus en el sector inmobiliario

EL FUTURO SE ADELANTA

- 1 La covid-19 está acelerando los cambios ya en marcha en el sector: presión sector retail y auge del comercio online.
- 2 Los cobros de alquileres mensuales de abril y mayo superaron las expectativas. Amplia divergencia entre sectores.
- 3 Los recortes de dividendos siguen siendo la excepción, no la regla.

Impacto previsto de la covid-19 en flujo de caja de los REIT



Fuente: Janus Henderson Investors, a 15 de agosto de 2020.

El presente documento es para uso exclusivo de profesionales y no para su distribución al público en general. 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 en un principio.

¿ Cuáles son las áreas de crecimiento estructural ?

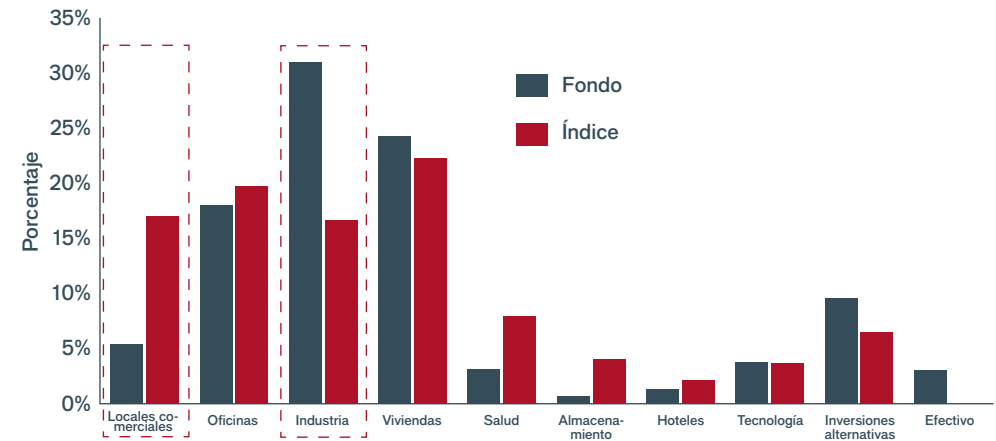
BIENES INMOBILIARIOS TECNOLÓGICOS

Un sector no fundamental con estímulos estructurales inigualables

- 1 Torres de telecomunicaciones**
 - Las torres ofrecen conectividad a dispositivos móviles
 - Una oportunidad única para invertir independientemente del proveedor en el crecimiento del consumo de datos
- 2 Centros de datos**
 - Los propietarios ofrecen almacenamiento centralizado de datos y potencia informática
 - Se espera que con el tiempo la mayor parte de la informática se pase a centros de datos

EXPOSICIÓN SECTORIAL: POSICIONADOS PARA EL FUTURO

Janus Henderson Horizon Global Property Equities Fund



Fuente: Janus Henderson Investors, a 30 de junio de 2020

Nota: Las cifras de los sectores más el efectivo podrían no sumar el 100% debido al redondeo. Índice de referencia: FTSE EPRA/NAREIT Developed Index.

LOGÍSTICA

La covid-19 está acelerando las tendencias, especialmente en el crecimiento del comercio electrónico



11.000 USD en ventas globales por segundo

- Entre dos y tres contratos de alquiler firmados al día
- Previsión de sumar unos 5,6 millones de m² en los próximos 18 meses



288 entregas por minuto

«La semana pasada, registramos volúmenes récord para esta época del año. De los 29 millones de hogares en el Reino Unido, realizamos entregas a 1 de ellos el miércoles».



120 entregas por minuto

- Capacidad *online* multiplicada por dos
- Apertura de más de 25 centros logísticos urbanos en tres años



2-3 semanas de capacidad restante

«La falta de espacio de almacenamiento ante las restricciones de la covid-19 está alcanzando un punto crítico y la capacidad podría agotarse en cuestión de semanas».



Plataforma de 8.000 millones de euros – Mileway

Temática de inversión a largo plazo de máxima convicción en logística europea. La creación de Mileway, sociedad inmobiliaria logística europea, cubrirá la creciente demanda del comercio electrónico de «logística de último kilómetro», acelerará los tiempos de entrega e impulsará el crecimiento de las pequeñas y grandes empresas.

- Expansión de la cadena de suministro logístico solo en la segunda fase
- El gasto en alquiler supone aproximadamente el 5% del coste total de la cadena de suministro = margen de crecimiento del alquiler
- Creciente presencia en mercados con menor penetración y en compras de comestibles
- Las relocalizaciones generarán una creciente demanda

OFICINAS: DESAFÍOS ... PERO NO CREEMOS QUE SEAN «LOS NUEVOS LOCALES COMERCIALES»

Con la reducción de la demanda, EL ESPACIO POR EMPLEADO aumenta y la calidad importa más

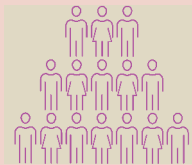
TENDENCIAS ANTERIORES A LA COVID-19

Teletrabajo



Baja tasa de penetración, pero con un incremento constante

Densificación



Tendencia de diez años antes de la covid-19, pero probablemente en las fases avanzadas

Gasto en bienes de equipo

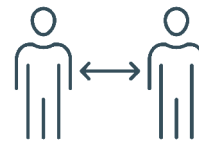


Aumento secular en los dos últimos ciclos inmobiliarios: pocos indicios de inversión de la tendencia

CAMBIOS A CORTO Y MEDIO PLAZO



Casi todo el mundo (que puede) está teletrabajando



Distancia social



Mayor limpieza



Mayor seguridad

PROBABLES TENDENCIAS POSTERIORES A LA COVID-19

Aumento del trabajo = Menor demanda de oficinas

- Aceleración del teletrabajo, pero la mayoría de los empleados siguen en la oficina
- El impacto en los fundamentales de las oficinas se notan con los años, al vencer los contratos de alquiler y crearse nuevos hábitos

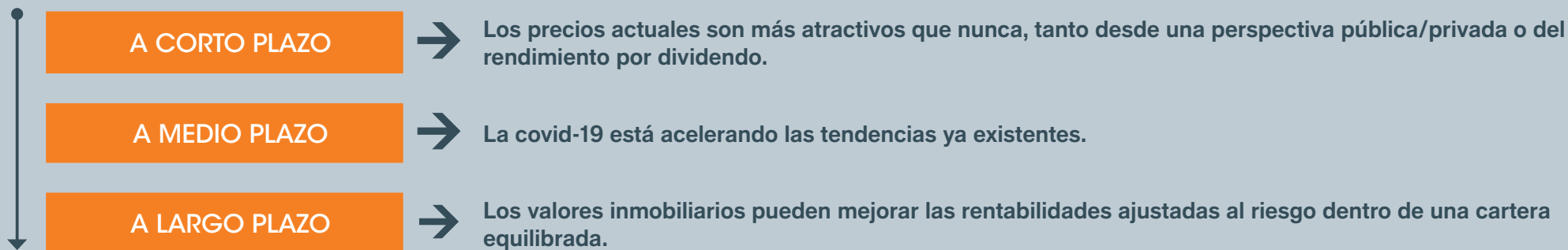
Compensación de la reducción de la densificación

- La reducción de la densificación contrarresta el teletrabajo
- Enfoque en planes de salud y bienestar. La calidad de los edificios y espacio creativo para empleados se vuelve clave

El gasto en bienes de equipo de las oficinas podría aumentar

- Flexibilidad para teletrabajar y reconfiguración correspondiente
- Contratos de alquiler más breves por la demanda de flexibilidad de los inquilinos

SECTOR ATRACTIVO PARA INVERSORES, CON OPORTUNIDADES TÁCTICAS ACTUALES



Los balances corporativos son sólidos y los datos de cobro de alquileres aguantan bien.

Contacto

Janus Henderson Investors

Pº de la Castellana 95, Torre Europa, Planta 10

28046 Madrid, España

Correo electrónico: JanusHendersonIberiaTeam@janushenderson.com

Janus Henderson
INVESTORS

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 cláusulas sobre 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 llamadas telefónicas podrán ser grabadas para nuestra mutua protección, para mejorar el servicio al cliente y a efectos de mantenimiento de registros reglamentario. La rentabilidad histórica no constituye una garantía de rentabilidad futura. 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 derivadas de las mismas puede disminuir o aumentar y es posible que los inversores no recuperen la cantidad invertida 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, los términos y las condiciones pueden diferir de manera sustancial. Los valores descritos en el presente 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 el presente documento debe interpretarse como asesoramiento de inversión. Este documento no es una recomendación para vender o adquirir ningún instrumento. No forma parte de ningún contrato para la venta o adquisición de instrumentos. 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.

The Janus Henderson Horizon Fund (el «Fondo») es una SICAV luxemburguesa constituida el 30 de mayo de 1985, gestionada por Henderson Management S.A. Publicado por Janus Henderson Investors. Janus Henderson Investors es el nombre bajo el cual Janus Capital International Limited (n.º de registro 3594615), Henderson Global Investors Limited (n.º de registro 906355), Henderson Investment Funds Limited (n.º de registro 2678531), AlphaGen Capital Limited (n.º de registro 962757), Henderson Equity Partners Limited (n.º de registro 2606646), (cada una de ellas registrada en Inglaterra y Gales en 201 Bishopsgate, Londres EC2M 3AE y regulada por la Autoridad de Conducta Financiera) y Henderson Management S.A. (n.º de registro B22848, en 2 Rue de Bitbourg, L-1273, Luxemburgo y regulada por la Commission de Surveillance du Secteur Financier) ofrecen productos y servicios de inversión.

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 inversores británicos, suecos y escandinavos; Via Dante 14, 20121 Milán, Italia, para inversores italianos y Roemer Visscherstraat 43-45, 1054 EW Amsterdam, Países Bajos, para inversores neerlandeses; y en los siguientes representantes del Fondo: Agente de pagos en Austria: Raiffeisen Bank International AG, Am Stadipark 9, A-1030 Viena; Agente de pagos en Francia: BNP Paribas Securities Services, 3, rue d'Antin, F-75002 París; Agente de pagos en Alemania: Marcard, Stein & Co, Ballindamm 36, 20095 Hamburgo; Proveedor de servicios financieros en Bélgica: CACEIS Belgium S.A., Avenue du Port 86 C b320, B-1000 Bruselas; Representante español: Allfunds Bank S.A. Estafeta, 6 Complejo Plaza de la Fuente, La Moraleja, Alcobendas 28109 Madrid (Registrado en España con n.º de la CNMV 353. El Depositario en España es BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES S.C.A.); Singapur: Representante en Singapur: Janus Henderson Investors (Singapore) Limited, 138 Market Street, #34-03/04 CapitaGreen, Singapore 048946; o Representante suizo: BNP Paribas Securities Services, Paris, succursale de Zurich, Selnaustrasse 16, 8002 Zürich, que actúa también como Agente de pagos en Suiza. 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, Knowledge. Shared y Knowledge Labs] son marcas comerciales de Janus Henderson Group plc o una de sus filiales. © Janus Henderson Group plc. CCAT1530/0820