

กองทุนเปิด ยูโนเต็ด เฟล็กซ์เบิ้ล อินคัม ฟันด์ (UFIN)

หน่วยลงทุนชนิดรับซื้อคืนหน่วยลงทุนแบบปกติ

UFIN-N

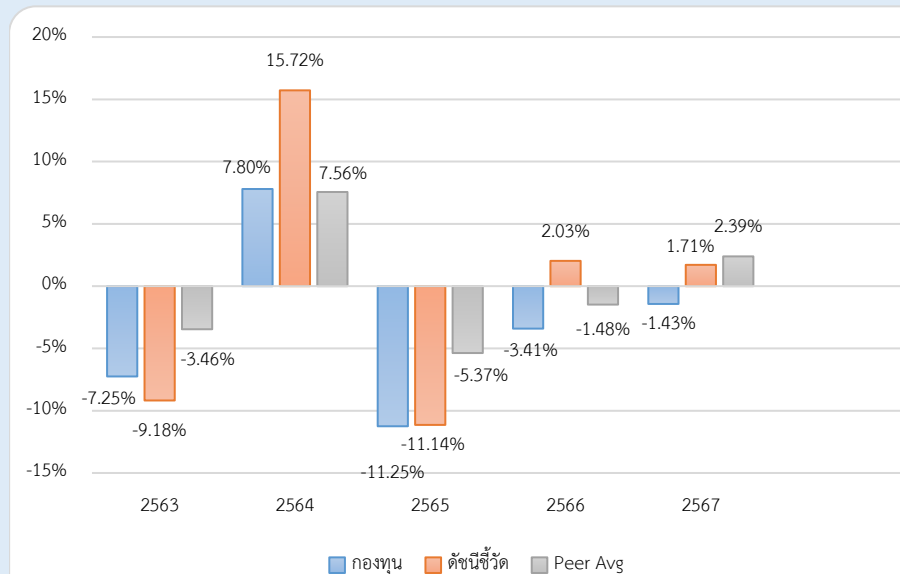
ประเภทกองทุนรวม / กลุ่มกองทุนรวม

- กองทุนรวมผสม
- กองทุนที่ลงทุนแบบมีความเสี่ยงทั้งในและต่างประเทศ
- กลุ่ม Moderate Allocation

นโยบายและกลยุทธ์การลงทุน

- ลงทุนในหลักทรัพย์และทรัพย์สิน ได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนโครงสร้างพื้นฐาน ตราสารทุน ตราสารหนี้ และอื่นๆ
- กองทุนอาจพิจารณาลงทุนใน Derivatives เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารการลงทุน
- มุ่งหวังให้ผลประกอบการสูงกว่าดัชนีชี้วัด (active management)

ผลการดำเนินงานและดัชนีชี้วัดย้อนหลัง 5 ปีปฏิทิน



ผลการดำเนินงานย้อนหลังแบบปีกumulat (%)

	YTD	3 เดือน	6 เดือน	1 ปี*
กองทุน	1.00	0.73	-0.01	-1.75
ดัชนีชี้วัด	2.60	0.80	1.11	-0.03
ค่าเฉลี่ยในกลุ่มเดียวกัน	0.84	3.43	2.43	1.76
ความผันผวนกองทุน	5.18	1.88	4.93	6.28
ความผันผวนดัชนีชี้วัด	5.52	2.31	5.15	6.80
	3 ปี*	5 ปี*	10 ปี*	ตั้งแต่จัดตั้ง*
กองทุน	-2.83	-2.01	-	0.11
ดัชนีชี้วัด	-0.18	1.53	-	2.10
ค่าเฉลี่ยในกลุ่มเดียวกัน	0.22	0.98	-	-
ความผันผวนกองทุน	6.99	7.26	-	7.14
ความผันผวนดัชนีชี้วัด	7.63	8.85	-	9.28

หมายเหตุ : * % ต่อปี

ระดับความเสี่ยง

ต่ำ	1	2	3	4	5	6	7	8	สูง
-----	---	---	---	---	---	---	---	---	-----

เสี่ยงสูง

กองทุนเปิด ยูโนเต็ด เฟล็กซ์เบิ้ล อินคัม ฟันด์ เป็นกองทุนรวมผสมแบบ ไม่กำหนดสัดส่วนการลงทุนในตราสารทุน โดยจะเน้นลงทุนในหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับหมวดอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลกองทุนรวม

วันจดทะเบียนกองทุน	2 ก.ย. 2559
วันเริ่มต้น class	2 ก.ย. 2559
นโยบายการจ่ายเงินปันผล	ไม่จ่าย
อายุกองทุน	ไม่กำหนด

ผู้จัดการกองทุนรวม	วันเริ่มบริหารกองทุน
นาย ธนพัฒน์ สุริโยตร	15 มิ.ย. 2565
น.ส. ชื่นสมน พรสกุลศักดิ์	1 ก.พ. 2566

ดัชนีชี้วัด

1) ดัชนี Bloomberg Barclays US Treasury Total Return Unhedged USD (40%) ปรับด้วยต้นทุนการป้องกันความเสี่ยงอัตราแลกเปลี่ยนเพื่อเทียบค่าสกุลเงินบาท ณ วันที่คำนวณผลตอบแทน ร้อยละ 95 และปรับด้วยอัตราแลกเปลี่ยนเพื่อเทียบกับค่าสกุลเงินบาท ณ วันที่คำนวณผลตอบแทนร้อยละ 5

2) ดัชนีผลตอบแทนรวมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (30%)

3) ดัชนี FTSE EPRA/NAREIT Developed Total Return Index Net (USD) (30%) ปรับด้วยต้นทุนการป้องกันความเสี่ยงอัตราแลกเปลี่ยนเพื่อเทียบค่าสกุลเงินบาท ณ วันที่คำนวณผลตอบแทน ร้อยละ 95 และปรับด้วยอัตราแลกเปลี่ยนเพื่อเทียบกับค่าสกุลเงินบาท ณ วันที่คำนวณผลตอบแทนร้อยละ 5

หมายเหตุ : กองทุนใช้ตัวชี้วัดดังกล่าว โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเปรียบเทียบระหว่างดัชนีชี้วัดและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

คำเตือน

- การลงทุนในกองทุนรวมไม่ใช่การฝากเงิน

- ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวม มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึง

ผลการดำเนินงานในอนาคต

การเข้าร่วมต่อต้านทุจริต: ได้ประกาศเจตนารมณ์เข้าร่วม CAC

หนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม



“ผู้ลงทุนสามารถศึกษาเครื่องมือบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องได้ในหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม”

www.uobam.co.th

การซื้อหน่วยลงทุน	การขายคืนหน่วยลงทุน	ข้อมูลเชิงสถิติ
วันทำการซื้อ: ทุกวันทำการ	วันทำการขายคืน: ทุกวันทำการ	Maximum Drawdown-19.79 %
เวลาทำการ: 08:30 - 15:30 น.	เวลาทำการ: 08:30 - 14:00 น.	Recovering Period-
การซื้อครั้งแรกขั้นต่ำ: ไม่กำหนด	การขายคืนขั้นต่ำ: ไม่กำหนด	FX Hedging79.80 %
การซื้อครั้งถัดไปขั้นต่ำ: ไม่กำหนด	ยอดคงเหลือขั้นต่ำ: ไม่กำหนด	อัตราส่วนหมุนเวียนการลงทุน1.33 เท่า
	ระยะเวลาการรับเงินค่าขายคืน: T+4 วันทำการ	
	หลังจากวันทำการขายคืน	
หมายเหตุ : ระยะเวลาการรับเงินค่าขายคืน ยังมีได้นับรวมวันหยุดทำการในต่างประเทศ		

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (% ต่อปีของ NAV รวม VAT)			การจัดสรรการลงทุนในต่างประเทศ	
ค่าธรรมเนียม	สูงสุดไม่เกิน	เก็บจริง	country	% NAV
การจัดการ	2.1400	1.0700	1. LUXEMBOURG	32.30
รวมค่าใช้จ่าย	5.3500	1.3203	2. UNITED STATES	20.47
หมายเหตุ : บริษัทจัดการอาจพิจารณาเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจริง เพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์หรือค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ			3. UNITED KINGDOM	4.94
			4. SINGAPORE	4.54
			5. IRELAND	2.04

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วย (% ของมูลค่าหน่วยลงทุน รวม VAT)		
ค่าธรรมเนียม	สูงสุดไม่เกิน	เก็บจริง
การขาย	2.00	1.00
การรับซื้อคืน	ไม่มี	ไม่มี
การสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเข้า	2.00	1.00
การสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนออก	ไม่มี	ไม่มี
การโอนหน่วย	ไม่มี	ไม่มี
หมายเหตุ :		
1. กรณีสับเปลี่ยนเข้า บลจ.จะไม่คิดค่าธรรมเนียมการขาย		
2. บริษัทจัดการอาจพิจารณาเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจริงเพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์หรือค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ		
3. บริษัทจัดการอาจคิดค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยกับผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน แต่ละกลุ่มหรือแต่ละคนไม่เท่ากันได้		

สัดส่วนประเภททรัพย์สินที่ลงทุน		ทรัพย์สินที่ลงทุน 5 อันดับแรก	
breakdown	% NAV	holding	% NAV
1. หน่วยลงทุน	33.52	1. Janus Henderson Global Property Equities Strategy Fund	21.36
2. หน่วยลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ	28.83	2. กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม ดิจิทัล	5.35
3. เงินฝาก	15.87	3. UBS (Lux) Infrastructure Equity Fund	4.94
4. หน่วยลงทุนอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ	14.90	4. iShares Global REIT ETF	4.60
5. สินทรัพย์อื่นๆ	6.88	5. United Asia Pacific Real Estate Income USD Acc	4.54

การลงทุนในกองทุนอื่นเกินกว่า 20% (กองในประเทศและกองต่างประเทศ)

ชื่อกอง : Janus Henderson Global Property Equities Strategy Fund

ISIN code : LU0209137628

Bloomberg code : HHGPEI2:LX

คำอธิบาย

Maximum Drawdown : เปอร์เซนต์ผลขาดทุนสูงสุดของกองทุนรวมในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง (หรือตั้งแต่จัดตั้งกองทุนกรณีที่ยังไม่ครบ 5 ปี) โดยวัดจากระดับ NAV ต่อหน่วยที่จุดสูงสุดไปจนถึงจุดต่ำสุดในช่วงที่ NAV ต่อหน่วยปรับตัวลดลง ค่า Maximum Drawdown เป็นข้อมูลที่ช่วยให้ทราบถึงความเสี่ยงที่อาจจะขาดทุนจากการลงทุนในกองทุนรวม

Recovering Period : ระยะเวลาการฟื้นตัว เพื่อเป็นข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบถึงระยะเวลาตั้งแต่การขาดทุนสูงสุดจนถึงระยะเวลาที่ฟื้นกลับมาที่เงินทุนเริ่มต้นใช้ระยะเวลานานเท่าใด

อัตราส่วนหมุนเวียนการลงทุน : ความถี่ของการซื้อขายหลักทรัพย์ในพอร์ตกองทุนในช่วงเวลาใดช่วงเวลาหนึ่ง

โดยคำนวณจากมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างผลรวมของมูลค่าการซื้อขายหลักทรัพย์กับผลรวมของมูลค่าการขายหลักทรัพย์ของกองทุนรวมในรอบระยะเวลา 1 ปีหารด้วยมูลค่า NAV ของกองทุนรวมเฉลี่ยในรอบระยะเวลาเดียวกัน กองทุนรวมที่มีค่า portfolio turnover สูง บ่งชี้ถึงการซื้อขายหลักทรัพย์บ่อยครั้งของผู้จัดการกองทุนและทำให้มีต้นทุนการซื้อขายหลักทรัพย์ที่สูง จึงต้องพิจารณาเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานของกองทุนรวมเพื่อประเมินความคุ้มค่าของการซื้อขายหลักทรัพย์ดังกล่าว

Sharpe Ratio : อัตราส่วนระหว่างผลตอบแทนส่วนเพิ่มของกองทุนรวมเปรียบเทียบกับความเสี่ยงจากการลงทุน

โดยคำนวณจากผลต่างระหว่างอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมกับอัตราผลตอบแทนที่ปราศจากความเสี่ยง (risk-free rate) เปรียบเทียบกับค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (standard deviation) ของกองทุนรวม ค่า Sharpe Ratio สะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนที่กองทุนรวมควรได้รับเพิ่มขึ้นเพื่อชดเชยกับความเสี่ยงที่กองทุนรวมรับมา โดยกองทุนรวมที่มีค่า Sharpe Ratio สูงกว่าจะเป็นกองทุนที่มีประสิทธิภาพในการบริหารจัดการลงทุนที่ดีกว่า เนื่องจากได้รับผลตอบแทนส่วนเพิ่มที่สูงกว่าภายใต้ระดับความเสี่ยงเดียวกัน

Alpha : ผลตอบแทนส่วนเกินของกองทุนรวมเมื่อเปรียบเทียบกับดัชนีชี้วัด (benchmark) โดยค่า Alpha ที่สูง หมายถึง กองทุนสามารถสร้างผลตอบแทนได้สูงกว่าดัชนีชี้วัด ซึ่งเป็นผลจากประสิทธิภาพของผู้จัดการกองทุนในการคัดเลือกหรือหาจังหวะเข้าลงทุนในหลักทรัพย์ได้อย่างเหมาะสม

Beta : ระดับและทิศทางการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์ในพอร์ตการลงทุน โดยเปรียบเทียบกับอัตราการเปลี่ยนแปลงของตลาด Beta น้อยกว่า 1 แสดงว่าหลักทรัพย์ในพอร์ตการลงทุนมีการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนน้อยกว่าการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนของกลุ่มหลักทรัพย์ของตลาด Beta มากกว่า 1 แสดงว่าหลักทรัพย์ในพอร์ตการลงทุนมีการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนมากกว่าการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนของกลุ่มหลักทรัพย์ของตลาด

Tracking Error : เพื่อให้พิจารณาความผันผวนของส่วนต่างของผลตอบแทนเฉลี่ยของกองทุนรวมและผลตอบแทนของดัชนีชี้วัด

ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงประสิทธิภาพในการเลียนแบบดัชนีชี้วัดของกองทุนรวมว่ามีการเบี่ยงเบนออกไปจากดัชนีชี้วัด มากน้อยเพียงใด เช่น หากกองทุนรวมมีค่า TE ต่ำ แสดงว่าอัตราผลตอบแทนของกองทุนมีการเบี่ยงเบนออกไปจากดัชนีชี้วัดในอัตราที่ต่ำ ดังนั้น กองทุนรวมนี้จึงมีประสิทธิภาพในการเลียนแบบดัชนีอ้างอิง ในขณะที่กองทุนรวมที่มีค่า TE สูง แสดงว่าอัตราผลตอบแทนของกองทุนมีการเบี่ยงเบนออกจากดัชนีชี้วัดในอัตราที่สูง ดังนั้น โอกาสที่ผลตอบแทนการลงทุนจะเป็นไปตามผลตอบแทนของ benchmark ก็จะลดน้อยลง เป็นต้น

Yield to Maturity : อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตราสารหนี้โดยถือจนครบกำหนดอายุ

ซึ่งคำนวณจากดอกเบี้ยที่จะได้รับในอนาคตตลอดอายุตราสารและเงินต้นที่จะได้รับคืนนำมาคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้วัดอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมตราสารหนี้

คำนวณจากค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ Yield to Maturity ของตราสารหนี้แต่ละตัวที่กองทุนมีการลงทุน และเนื่องจาก Yield to Maturity มีหน่วยมาตรฐานเป็นเปอร์เซ็นต์ต่อปี

จึงสามารถนำไปใช้เปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนระหว่างกองทุนรวมตราสารหนี้ที่มีนโยบายถือครองตราสารหนี้จนครบกำหนดอายุและมีลักษณะการลงทุนที่ใกล้เคียงกันได้

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด

ชั้น 23A, 25 อาคารเอเชียเซ็นเตอร์ เลขที่ 173/27-30, 31-33

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ : 0-2786-2000

www.uobam.co.th

JANUS HENDERSON HORIZON FUND – GLOBAL PROPERTY
EQUITIES FUND

I2 USD ISIN LU0209137628

Investment objective

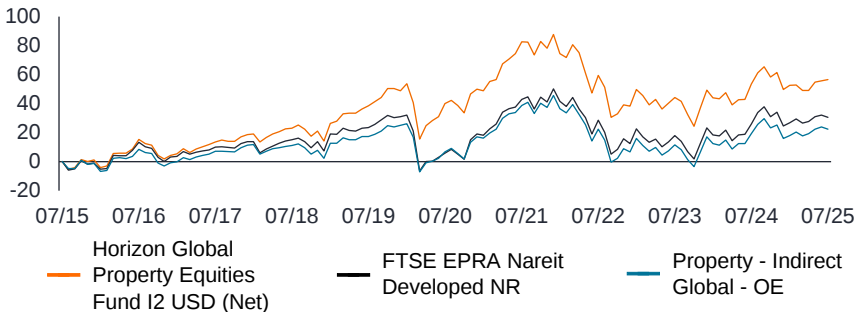
The Fund aims to provide capital growth over the long term. The Fund invests at least 80% of its assets in a concentrated portfolio of shares (equities) and equity-related securities of real estate investment trusts (REITs) and companies of any size, in any country which will derive the main part of their revenue from owning, developing and managing real estate.

Performance (%)

Returns	Cumulative			Annualised			
	1 Month	3 Month	YTD	1 Year	3 Year	5 Year	10 Year
I2 USD (Net)	0.52	4.96	4.54	2.03	-0.62	2.26	4.58
Index	-1.17	2.22	4.83	3.63	0.51	4.28	2.70
Sector	-1.17	2.59	5.58	2.62	0.02	2.79	2.04

Cumulative growth - USD

31 Jul 2015 — 31 Jul 2025



Calendar year

	YTD at Q2 2025	2024	2023	2022	2021	2020
I2 USD (Net)	4.00	0.30	8.01	-26.33	25.18	0.71
Index	6.07	0.94	9.67	-25.09	26.09	-9.04
Sector	6.83	-0.99	9.69	-26.69	24.43	-6.35

Performance is net of fees, with gross income reinvested. Performance figures of less than 1 year are not annualised. Source: at 31/07/25. © 2025 Morningstar, Inc. All rights reserved. The information contained herein: (1) is proprietary to Morningstar and/or its content providers; (2) may not be copied or distributed; and (3) is not warranted to be accurate, complete, or timely. Neither Morningstar nor its content providers are responsible for any damages or losses arising from any use of this information. **Past performance does not predict future returns. The value of an investment and the income from it can fall as well as rise and you may not get back the amount originally invested.**

Fund details

Inception date	03 January 2005
Total net assets	\$1.01bn
Asset class	Property Equities
Domicile	Luxembourg
Structure	SICAV
Base currency	USD
Index	FTSE EPRA Nareit Developed Index
Morningstar sector	Property - Indirect Global
SFDR category	Article 8

In accordance with the Sustainable Finance Disclosure Regulation, the Fund is classified as Article 8 and promotes, among other characteristics, environmental and/or social characteristics, and invests in companies with good governance practices.

Share class information

Inception date	03 January 2005
Distribution type	Accumulation Gross
Historic yield	2.80%
Currency	USD
Minimum initial investment	1,000,000

The Historic Yield does not include any preliminary charge and investors may be subject to tax on their distributions.

Portfolio management

Guy Barnard, CFA	Manager since 2008
Tim Gibson	Manager since 2014
Greg Kuhl, CFA	Manager since 2020

Ratings

Overall Morningstar Rating™	★★★★★
As of 31/07/2025	

For more information, refer to page 3.

Characteristics

Number of holdings: Equity issues	57
Weighted average market cap	27.23bn

Risk statistics (3 years)

	Fund	Index
Beta	0.95	—
Standard deviation	17.46	18.08
Sharpe ratio	-0.30	-0.23
Tracking error	3.67	—

Top holdings (%)

	Fund
Equinix	5.61
Digital Realty Trust	4.69
Welltower	3.96
Goodman Group	3.72
Ventas	3.43
AvalonBay Communities	3.27
Prologis	3.18
Public Storage	3.12
American Homes 4 Rent	2.84
Sabra Health Care REIT	2.65
Total	36.48

References made to individual securities do not constitute a recommendation to buy, sell or hold any security, investment strategy or market sector, and should not be assumed to be profitable. Janus Henderson Investors, its affiliated advisor, or its employees, may have a position in the securities mentioned.

Market capitalisation of equity holdings (%)

	Fund	Index
>US\$50bn	17.44	24.99
US\$20bn-50bn	26.39	19.15
US\$5bn-20bn	37.11	33.79
US\$2bn-5bn	12.38	14.38
US\$500m-2bn	5.39	7.24
<US\$500m	0.44	0.45

Sub-Sector allocation (%)

	Fund	Index
Retail REITs	14.64	15.94
Residential REITs	13.53	12.19
Real Estate Holding & Development	12.46	13.10
Other Specialty REITs	12.24	12.41
Health Care REITs	12.18	12.15
Industrial REITs	11.52	13.40
Storage REITs	6.42	3.62
Office REITs	4.84	6.04
Diversified REITs	3.85	6.60
Hotel & Lodging REITs	2.17	4.02

Regions (%)

	Fund	Index
North America	63.44	64.62
Pacific Region	13.77	13.34
Japan	8.80	8.97
Europe	8.09	8.93
United Kingdom	5.06	3.70

Codes

ISIN	LU0209137628
Bloomberg	HHGPEI2
Cusip	L4732K331
SEDOL	B05L8G9

Fees & charges (%)

Annual management charge (AMC)	1.00
Performance fee description	10% of any returns that subject to a high water mark the share class achieves above the FTSE EPRA Nareit Developed Index
Ongoing charge (OCF)	1.00

All ongoing charges stated are as per latest published report and accounts. Fund charges will impact the value of your investment. In particular, the ongoing charges applicable to each fund will dilute investment performance, particularly over time. For further explanation of charges please visit our Fund Charges page at www.janushenderson.com. Performance fees may be charged before the Fund's outperformance target is reached. Performance fees are charged separately as a way of rewarding the investment manager for superior returns or for outperforming specified targets. A Performance Fee is accrued where the NAV outperforms the relevant Hurdle NAV (subject to a High Water Mark). For further explanation of the performance fee calculation methodology please see the relevant prospectus, available at www.janushenderson.com. Under some circumstances initial charges may apply. Please refer to the Prospectus for more details.

Additional fund information

Tax assumptions and reliefs depend upon an investor's particular circumstances and may be subject to change. Please note: due to rounding the figures in the holdings breakdowns may not add up to 100%. The performance fee described on page 2 will be applicable if the fund achieves a return in excess of the High Water Mark and the FTSE EPRA Nareit Developed Index. Investors should refer to the prospectus for full details on performance fee where a performance fee is applicable. This is a Luxembourg SICAV Fund, regulated by the Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF). Investors are warned that they should only make their investments based on the most recent Prospectus which contains information about fees, expenses and risks, which is available from all distributors and paying agents, it should be read carefully. An investment in the fund may not be suitable for all investors and is not available to all investors in all jurisdictions; it is not available to US persons. The rate of return may vary and the principal value of an investment will fluctuate due to market and foreign exchange movements. Shares, if redeemed, may be worth more or less than their original cost. To obtain our prospectus and any additional information please visit our website on: www.janushenderson.com. Investment into the fund will acquire units/shares of the fund itself and not the underlying assets owned by the fund. Cash balances and exposures are based on settled and unsettled trades as at the reporting date.

Fund specific risks

Shares/Units can lose value rapidly, and typically involve higher risks than bonds or money market instruments. The value of your investment may fall as a result. Shares of small and mid-size companies can be more volatile than shares of larger companies, and at times it may be difficult to value or to sell shares at desired times and prices, increasing the risk of losses. The Fund is focused towards particular industries or investment themes and may be heavily impacted by factors such as changes in government regulation, increased price competition, technological advancements and other adverse events. This Fund may have a particularly concentrated portfolio relative to its investment universe or other funds in its sector. An adverse event impacting even a small number of holdings could create significant volatility or losses for the Fund. The Fund invests in real estate investment trusts (REITs) and other companies or funds engaged in property investment, which involve risks above those associated with investing directly in property. In particular, REITs may be subject to less strict regulation than the Fund itself and may experience greater volatility than their underlying assets. The Fund may use derivatives with the aim of reducing risk or managing the portfolio more efficiently. However this introduces other risks, in particular, that a derivative counterparty may not meet its contractual obligations. If the Fund holds assets in currencies other than the base currency of the Fund, or you invest in a share/unit class of a different currency to the Fund (unless hedged, i.e. mitigated by taking an offsetting position in a related security), the value of your investment may be impacted by changes in exchange rates. When the Fund, or a share/unit class, seeks to mitigate exchange rate movements of a currency relative to the base currency (hedge), the hedging strategy itself may positively or negatively impact the value of the Fund due to differences in short-term interest rates between the currencies. Securities within the Fund could become hard to value or to sell at a desired time and price, especially in extreme market conditions when asset prices may be falling, increasing the risk of investment losses. Some or all of the ongoing charges may be taken from capital, which may erode capital or reduce potential for capital growth. In addition to income, this share class may distribute realised and unrealised capital gains and original capital invested. Fees, charges and expenses are also deducted from capital. Both factors may result in capital erosion and reduced potential for capital growth. Investors should also note that distributions of this nature may be treated (and taxable) as income depending on local tax legislation. The Fund could lose money if a counterparty with which the Fund trades becomes unwilling or unable to meet its obligations, or as a result of failure or delay in operational processes or the failure of a third party provider.

Source for fund ratings/awards

Overall Morningstar Rating™ is a measure of a fund's risk-adjusted return, relative to similar funds. Fund share classes are rated from 1 to 5 stars, with the best performers receiving 5 stars and the worst performers receiving a single star. Overall Morningstar Rating™ is shown for Janus Henderson share classes achieving a rating of 4 or 5. Ratings should not be taken as a recommendation. For more detailed information about Morningstar Ratings, including its methodology, please go to <https://shareholders.morningstar.com/investor-relations/governance/Compliance--Disclosure/default.aspx>.

Glossary

Beta

Beta measures how a fund or security moves in relationship to the overall market. A market has a beta of 1. If the fund/security's beta is more than 1, it moves more than the market, while a beta lower than 1 means it moves to a lesser extent than the market. A negative beta could mean the fund/security moves in the opposite direction to the market.

Historic Yield

The Historic Yield reflects distributions declared over the past 12 months as a percentage of the mid-market share price, as at the date shown.

Real estate investment trust (REITs)

An investment vehicle that invests in real estate, through direct ownership of property assets, property shares or mortgages. As they are listed on a stock exchange, REITs are usually highly liquid and trade like a normal share.

Sharpe ratio

This measures a portfolio's risk-adjusted performance. A high Sharpe ratio indicates a better risk-adjusted return. The ratio is designed to measure how far a portfolio's return can be attributed to fund manager skill as opposed to excessive risk taking.

Standard deviation

A statistic that measures the variation or dispersion of a set of values/data. A low standard deviation shows the values tend to be close to the mean while a high standard deviation indicates the values are more spread out. In terms of valuing investments, standard deviation can provide a gauge of the historical volatility of an investment.

Tracking error

This measures how far a portfolio's actual performance differs from its benchmark index. The lower the number, the more closely it resembles the index.

Weighted average market cap

The average market capitalisation of a holding, weighted by the size of that position in a portfolio or index.

Janus Henderson
— INVESTORS —

FOR MORE INFORMATION PLEASE VISIT JANUSHENDERSON.COM

This material is issued for Institutional or Professional Investors only (or sophisticated/qualified/wholesale investors as such term may apply in local jurisdictions).

The views presented are as of the date published. They are for information purposes only and should not be used or construed as investment, legal or tax advice, or as an offer to sell, a solicitation of an offer to buy, or a recommendation to buy, sell or hold any security, investment strategy or market sector. Nothing in this material shall be deemed to be a direct or indirect provision of investment management services specific to any client requirement. Opinions and examples are meant as an illustration of broader themes, are not an indication of trading intent, are subject to change and may not reflect the views of others in the organization. It is not intended to indicate or imply that any illustration/example mentioned is now or was ever held in any portfolio. No forecasts can be guaranteed and there is no guarantee that the information supplied is complete or timely, nor are there any warranties with regard to the results obtained from its use. Janus Henderson is the source of data unless otherwise indicated, and has reasonable belief to rely upon the accuracy and completeness of all information available from public sources. **Past performance does not predict future returns. Investing involves risk, including the possible loss of principal and fluctuation of value.**

Not all products or services are available in all jurisdictions. This material or information contained in it may be restricted by law, and may not be reproduced or referred to without express written permission or used in any jurisdiction or circumstance in which its use would be unlawful. Janus Henderson is not responsible for any unlawful distribution of this material to any third parties, in whole or in part. The contents have not been approved or endorsed by any regulatory agency.

The value of an investment and the income from it can fall as well as rise and investors may not get back the amount originally invested. There is no assurance stated objective(s) will be met. There is no assurance that the investment process discussed includes an effort to monitor and manage risk which should not be confused with and does not imply low risk or the ability to control certain risk factors. Various account minimums or other eligibility qualifications apply depending on the investment strategy, vehicle of investor jurisdiction.

Any reference to individual companies is purely for the purpose of illustration and should not be construed as a recommendation to buy or sell or advice in relation to investment, legal or tax matters. Portfolio holdings are subject to change without notice. Portfolio characteristics are for illustration and subject to change. Use of third party names, marks or logos is purely for illustrative purposes and does not imply any association between any third party and Janus Henderson, nor any endorsement or recommendation by or of any third party.

This material is being provided in response to an unsolicited request (where applicable) and may not be distributed to anyone other than the institution making the specific request. This information should not be used or construed as an offer to sell, a solicitation of an offer to buy, or a recommendation for any security, and it is not intended to be indicative of nor reflect the performance of a strategy or fund that the recipient may wish to invest in.

Issued in (a) **Singapore** by Janus Henderson Investors (Singapore) Limited (Co. registration no. 199700782N) licensed and regulated by the Monetary Authority of Singapore. (b) **Hong Kong** by Janus Henderson Investors Hong Kong Limited, licensed and regulated by the Securities and Futures Commission ("SFC"). (c) **South Korea** by Janus Henderson Investors (Singapore) Limited only to Qualified Professional Investors (as defined in the Financial Investment Services and Capital Market Act and its sub-regulations).

Note to Hong Kong Readers: Applicable to funds not authorised by the SFC only: The fund is not authorised in Hong Kong.

Warning: The contents of this document have not been reviewed by any regulatory authority in Hong Kong. You are advised to exercise caution in relation to the offer. If you are in doubt about any of the contents of this document you should obtain independent professional advice. For details of Hong Kong authorised funds please visit our Hong Kong website at www.janushenderson.com.

Note to Singapore Readers:

(i) Applicable to MAS recognized schemes only: The Singapore Representative of the Janus Henderson Capital Funds plc/ Janus Henderson Horizon Funds plc is Janus Henderson Investors (Singapore) Limited and is distributed by authorised distributors. The Prospectus and Product Highlights Sheet of the Fund is available and may be obtained from the Singapore Representative's office and the authorised distributors' offices. Investors should read the prospectus and Product Highlights Sheet before deciding whether to invest in the units of the Fund.

(ii) Applicable to unregistered or restricted foreign scheme only: For further information of registered funds please visit our Singapore website at www.janushenderson.com. The fund(s) mentioned herein ("Fund") is either not registered for sale or a restricted foreign scheme in Singapore. The Fund is not authorised or recognised by the Monetary Authority of Singapore and the interests of the Fund are not allowed to be offered to the retail public in Singapore. Each of the information memorandum of the Fund and any other document issued as part of the same is not a prospectus as defined in the Securities and Futures Act ("SFA"). Accordingly, statutory liability under the SFA in relation to the content of the prospectuses does not apply. You should consider carefully whether the investment is suitable for you. This document may not be circulated or distributed, nor may the interests of the Fund be offered or sold, or be made the subject of an invitation for subscription or purchase, whether directly or indirectly, to persons in Singapore other than (i) to an institutional investor under Section 304 of the SFA, (ii) to a relevant person pursuant to Section 305(1) of the SFA, (iii) to any person who meets the requirements of an offer made pursuant to Section 305(2) of the SFA, or (iv) pursuant to, and in accordance with the conditions of, any other applicable provisions of the SFA.

(iii) Applicable to restricted scheme that is also a recognized scheme fund only: For details of registered funds please visit our Singapore website at www.janushenderson.com. The fund(s) mentioned herein ("Fund") is a restricted foreign scheme in Singapore. Each of the information memorandum of the Fund and any other document issued as part of the same is not a prospectus as defined in the Securities and Futures Act ("SFA"). Accordingly, statutory liability under the SFA in relation to the content of the prospectuses does not apply. You should consider carefully whether the investment is suitable for you. This document may not be circulated or distributed, nor may the interests of the Fund be offered or sold, or be made the subject of an invitation for subscription or purchase, whether directly or indirectly, to persons in Singapore other than (i) to an institutional investor under Section 304 of the SFA, (ii) to a relevant person pursuant to Section 305(1) of the SFA, (iii) to any person who meets the requirements of an offer made pursuant to Section 305(2) of the SFA, or (iv) pursuant to, and in accordance with the conditions of, any other applicable provisions of the SFA.

Note to China Readers: Janus Henderson is not licensed, authorised or registered with the China Securities Regulatory Commission for investment management or investment consultancy business or otherwise approved by any PRC regulatory authorities to provide investment management or investment consultancy services in the People's Republic of China (the "PRC") (which, for such purposes, does not include the Hong Kong or Macau Special Administrative Regions or Taiwan). The information contained herein has not been, and will not be, submitted to, reviewed by, approved by, verified by, registered or filed with any PRC regulatory bodies and the use of the content shall be limited to the extent permitted by applicable laws, regulations and relevant requirements. Janus Henderson makes no representation and warranties that it is, and will be, in compliance with PRC laws. Nothing in the information contained herein shall be deemed or construed as providing investment management or investment consultancy services by Janus Henderson in the PRC, nor shall it be viewed as investment advice in relation to PRC capital markets, securities and mutual funds, which may require Janus Henderson to obtain or be subject to any approval, licensing, filing, registration, or other qualification requirements of the relevant Chinese regulatory authorities. The information contained herein is being provided on a confidential basis solely for the information of those persons to whom it is given. This document and the information contained in it is only available to select targeted institutional investors in the PRC. For QDII Banks: This document is provided upon request of duly licensed commercial banks in China under the mechanism of Qualified Domestic Institutional Investors ("QDII Bank") for their QDII products.

No invitation to offer, or offer for, or sale of, the Fund will be made in the People's Republic of China (the "PRC") (which, for the purpose of this definition, does not include Hong Kong Special Administrative Region, Macau Special Administrative Region or Taiwan) whether publicly or non-publicly or by any means under the PRC laws (whether publicly or non-publicly). The information relating to the Fund contained in the offering documents has not been, and will not be, submitted to, reviewed by, approved by, verified by, registered or filed with any PRC regulatory bodies. The Fund may only be offered or sold

to PRC investors that are authorized to buy and sell securities denominated in foreign exchange. PRC investors are responsible for obtaining all required governmental approvals, permits, verification, licenses and registration (if any) from all competent governmental authorities before purchasing the Fund. The performance targets are provided for reference only and shall in no case be regarded as a guarantee or promise, the investors shall not rely on it when making any investment decisions.

Note to South Korea Readers: This document was prepared at the request of the recipient and does not intend to solicit any action based upon this request. Neither Janus Henderson Group plc and its subsidiaries is making any representation with respect to the eligibility of any recipients of this document to acquire the fund therein under the laws of Korea, including but without limitation the Foreign Exchange Transaction Act and Regulations thereunder. Janus Henderson funds have not been registered under the Financial Investment Services and Capital Markets Act of Korea.

Note to Malaysia Readers: As the approval of the Malaysian Securities Commission Pursuant to Section 212 of the Malaysian Capital Markets and Services Act 2007 has not been / will not be obtained nor will this document be lodged or registered with the Malaysian Securities Commission, the funds hereunder are not being and will not be deemed to be issued, made available, offered for subscription or purchase in Malaysia and neither this presentation nor any document or other material in connection therewith should be distributed, caused to be distributed or circulated in Malaysia.

Note to Thailand Readers: The information in this document has not been approved by the Securities and Exchange Commission, Thailand which takes no responsibility for its contents. No offer to the public to purchase the fund will be made in Thailand and this document is intended to be read by the addressee only and must not be passed to, issued to, or shown to the public generally.

Note to Philippines Readers: The Securities being offered or sold herein have not been registered with the Securities and Exchange Commission under the Securities Regulation Code of The Philippines ("Code"). Any future offer or sale thereof is subject to regulation requirements under the Code unless such offer or sale qualifies as an exempt transaction.

Note to Brunei Readers: The Autoriti Monetari Brunei Darussalam ("Authority") is not responsible for reviewing or verifying any prospectus or other documents in connection with this collective investment scheme. The Authority has not approved this document or any other associated documents nor taken any steps to verify the information set out in this document and has no responsibility for it.

Note to Indonesia Readers: This document does not contemplate an offer to sell the interests in any funds in Indonesia. This document has not been approved by the Financial Services Authority of Indonesia (Otoritas Jasa Keuangan) or any other competent authorities in Indonesia which takes no responsibility for its contents. No offer to purchase interests in any funds will be made in Indonesia and this document is intended to be read by the addressee only and must not be passed to, issued to, or shown to the public generally.

For Other Countries in Asia ex-Japan: This material is provided for your information purposes only and must not be distributed to other persons or redistributed.

We may record telephone calls for our mutual protection, to improve customer service and for regulatory record keeping purposes. CFA® and Chartered Financial Analyst® are trademarks owned by CFA Institute. Janus Henderson and Knowledge Shared are trademarks of Janus Henderson Group plc or one of its subsidiary entities. © Janus Henderson Group plc.

In case of discrepancies between the English and Chinese versions, the English version shall prevail.

Global REFS

Monthly Report – July 2025, UBS (Lux) Real Estate Funds Selection – Global

A distinctive offering combining specialist multi manager expertise, with exposure to major global real estate markets on a highly diversified basis.

Key facts

Fund name	UBS (Lux) Real Estate Funds Selection - Global (Global REFS, GREFS or Fund)
Fund structure	Luxembourg SICAV
Fund manager	UBS Asset Management (Europe) S.A.
Inception	June 30, 2008 (I-12-dist EUR)
Liquidity	Open-end with monthly liquidity
Base currency	EUR denominated (passively hedged against other currencies)
Current Leverage ¹	29.8% on a look-through basis on invested capital and NAV (maximum leverage is 40.0%) ¹
Subscription	Notification of subscription three business days before the last business day of each month
Redemption	Notification 30 calendar days before the last business day of each month
Fund targets ²	5-7% p.a. over the investment cycle, net of fees and taxes

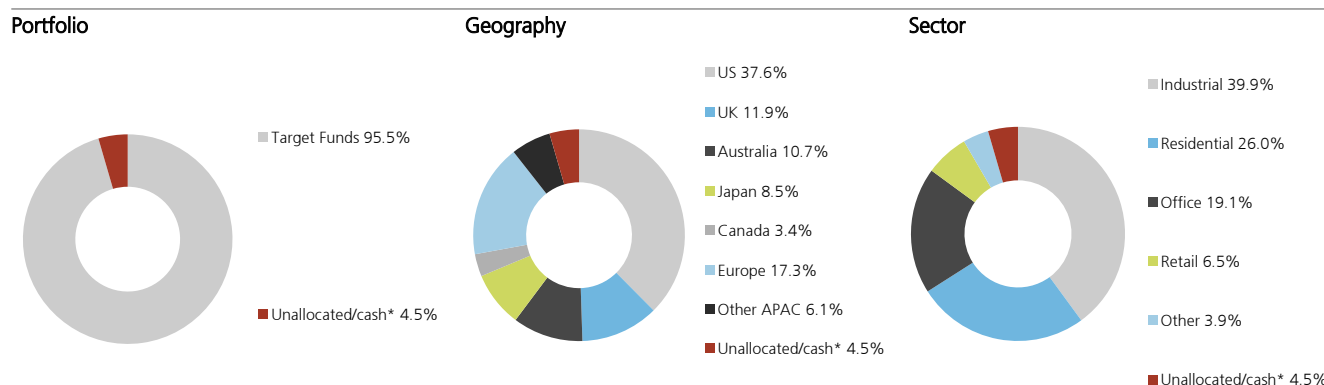
¹Approximate look-through data on invested capital and NAV from the last available underlying fund reports. Look-through leverage based on invested capital

²The fund has an absolute return target as there are no meaningful global benchmarks for direct real estate assets. Note that returns on absolute type investments can still be negative compared to the initial investment values. A customized benchmark consisting of local benchmarks would not be feasible as those are only available for a limited amount of matured regions and can differ as well significantly from the broader underlying local market. There is no assurance that the target returns will ultimately be realized. Possibility of loss does exist.

Portfolio commentary July 2025

Latest GREFS' performance was positive month on month, driven by income accruals. According to data from MSCI, global real estate investment volumes slipped again QoQ in 2Q25, following a decline in 1Q25. Global investment volumes slipped QoQ in the retail, residential and industrial sectors, while office and hotel both experienced an increase in investment activity. As of July 31, 2025, the Fund is committed to and invested in 62 underlying real estate investments and is circa 94.12% invested and 95.49% committed. On the July NAV there were EUR 62.5 million of subscriptions and EUR 35.7 million of redemptions.

Portfolio weightings (based on committed capital)³



Source: UBS Asset Management, Unified Global Alternatives (UGA), 31.07.2025

³Assumes all commitments and redemptions associated with the 31.07.2025 NAV are fully drawn and redeemed, respectively. Approximate figures from last available underlying fund reports. Pie charts may not add up to 100% due to rounding differences.

*Represents the cash & other net assets associated with the 31.07.2025 NAV that has not been committed to underlying funds as of 31.07.2025. Unallocated cash has been affected by the valuation of unrealized FX forward contracts. Actual cash & other net assets was 5.9% as of 31.07.2025.

Overall portfolio statistics

Total Net Asset Value (NAV) (EUR)	5,451,663,806
Leverage (% gross asset values) ⁴	29.8

Source: UBS Asset Management, Unified Global Alternatives (UGA), 31.07.2025

⁴Look-through leverage based on invested capital.**General performance review (based on share class I-12-dist EUR)**

The share class saw a net month-on-month gain of 0.27%. For the I-12-dist EUR share class for July 2025, the hedging costs increased the monthly return by 0.08%. The Fund launched in June 2008 and has a since inception annualized return of 4.16%.

Performance net returns on share class level (%)

	1 mo	3 mos.	YTD	1 yr.	3 yrs. ⁶	5 yrs. ⁶	10 yrs. ⁶	SI ⁶
F-acc CHF	0.02	-0.07	-0.81	-1.26	-6.55	0.62	n/a	1.88
F-acc EUR	0.20	0.48	0.56	1.17	-4.60	2.01	n/a	2.81
F-acc USD	0.38	1.06	1.79	3.05	-2.78	3.40	n/a	4.67
F-dist CAD	0.22	0.58	0.73	1.57	-3.44	2.97	n/a	4.14
F-dist CHF	0.01	-0.07	-0.81	-1.27	-6.55	0.62	n/a	1.88
F-dist EUR	0.20	0.48	0.55	1.17	-4.60	2.00	n/a	2.85
F-dist GBP	0.42	1.06	1.81	3.05	-2.96	3.38	n/a	3.02
F-dist USD	0.38	1.06	1.79	3.05	-2.78	3.39	n/a	4.68
K-1-acc CAD	0.18	0.46	0.44	1.08	-3.92	2.47	n/a	3.61
K-1-acc CHF	-0.03	-0.20	-1.09	-1.75	-7.01	0.12	1.77	1.86
K-1-acc EUR	0.16	0.36	0.26	0.67	-5.08	1.50	2.68	3.12
K-1-acc GBP	0.37	0.94	1.51	2.54	-3.45	2.88	n/a	3.61
K-1-acc JPY	0.01	-0.13	-1.08	-2.13	-8.07	-0.18	n/a	1.32
K-1-acc USD	0.34	0.94	1.50	2.54	-3.26	2.88	4.48	4.62
K-1-dist CAD	0.18	0.46	0.44	1.07	-3.92	2.46	n/a	3.57
K-1-dist CHF	-0.02	-0.18	-1.09	-1.74	-7.01	0.12	1.76	2.38
K-1-dist EUR	0.16	0.36	0.26	0.67	-5.08	1.50	2.67	3.02
K-1-dist GBP	0.38	0.94	1.52	2.55	-3.44	2.88	n/a	3.59
K-1-dist USD	0.34	0.94	1.50	2.54	-3.26	2.88	4.47	4.82
K-B-acc CHF	0.08	0.11	-0.40	-0.57	-5.89	1.33	n/a	2.57
K-B-acc USD	0.44	1.25	2.21	3.78	-2.10	4.13	n/a	4.68
K-B-dist EUR	0.26	0.66	0.96	1.88	-3.94	2.72	n/a	2.89
K-B-dist USD	0.44	1.24	2.19	3.76	-2.10	n/a	n/a	0.65
P-acc CAD	0.16	0.37	0.22	0.67	-4.30	2.06	n/a	3.22
P-acc CHF	-0.06	-0.30	-1.32	-2.14	-7.38	-0.27	1.37	1.55
P-acc EUR	0.12	0.25	0.02	0.27	-5.46	1.09	2.27	2.49
P-acc GBP	0.34	0.83	1.27	2.14	-3.83	2.47	n/a	3.27
P-acc SEK	0.13	0.27	-0.12	-0.03	-5.71	n/a	n/a	0.57
P-acc USD	0.31	0.84	1.27	2.14	-3.65	2.47	4.06	4.19

Note: Please note that past performance is no indicator for future results

⁶Three / five / ten-year returns are annualized. Since-inception returns are annualized for share classes with track records longer than one year. For the inception dates per share class please consult page lead share name of this document.

Performance net returns on share class level (%)

	1 mo	3 mos.	YTD	1 yr.	3 yrs. ⁶	5 yrs. ⁶	10 yrs. ⁶	SI ⁶
P-bis-acc CHF	-0.05	-0.27	-1.28	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.42
P-bis-acc USD	0.30	0.86	1.30	n/a	n/a	n/a	n/a	2.17
P-dist CAD	0.15	0.36	0.22	0.68	-4.30	2.06	n/a	3.26
P-dist CHF	-0.06	-0.29	-1.31	-2.13	-7.38	-0.28	1.36	1.56
P-dist EUR	0.13	0.25	0.03	0.28	-5.45	1.10	2.27	2.48
P-dist GBP	0.35	0.85	1.29	2.14	-3.83	2.47	n/a	3.22
P-dist HKD	0.03	0.59	0.77	1.20	-4.50	1.92	n/a	2.65
P-dist USD	0.31	0.84	1.27	2.14	-3.64	2.47	4.06	4.20
Q-acc CHF	-0.01	-0.14	-0.97	-1.55	-6.82	0.33	n/a	1.70
Q-acc EUR	0.17	0.40	0.37	0.87	-4.89	1.70	2.88	2.86
Q-acc GBP	0.39	0.99	1.63	2.75	-3.25	3.08	n/a	3.86
Q-acc USD	0.35	0.98	1.61	2.74	-3.07	3.09	n/a	4.46
Q-dist CHF	-0.01	-0.14	-0.97	-1.55	-6.82	0.32	n/a	1.69
Q-dist EUR	0.17	0.40	0.38	0.87	-4.89	1.70	n/a	2.60
Q-dist GBP	0.40	0.99	1.63	2.75	-3.25	3.08	n/a	3.84
Q-dist USD	0.36	0.99	1.61	2.74	-3.07	3.09	n/a	4.47

Note: Please note that past performance is no indicator for future results

⁶Three / five / ten-year returns are annualized. Since-inception returns are annualized for share classes with track records longer than one year. For the inception dates per share class please consult page lead share name of this document.

Performance net returns on share class level (%)

	1 mo	3 mos.	YTD	1 yr.	3 yrs. ⁶	5 yrs. ⁶	10 yrs. ⁶	SI ⁶
I-102-acc CHF	0.00	-0.10	-0.90	-1.42	-6.70	0.46	2.10	2.18
I-102-acc EUR	0.19	0.43	0.46	1.00	-4.76	1.84	n/a	2.75
I-102-acc JPY	0.04	-0.04	-0.89	-1.81	-7.76	n/a	n/a	-2.88
I-102-bis-acc CHF	0.01	-0.09	-0.87	n/a	n/a	n/a	n/a	-0.82
I-102-bis-acc EUR	0.20	0.47	0.49	n/a	n/a	n/a	n/a	1.22
I-102-bis-acc USD	0.37	1.04	1.72	n/a	n/a	n/a	n/a	2.79
I-102-dist CHF	0.00	-0.11	-0.90	-1.42	-6.70	0.46	2.09	3.13
I-102-dist EUR	0.18	0.44	0.46	1.01	-4.76	1.84	n/a	2.89
I-102-dist JPY	0.04	-0.04	-0.89	-1.81	n/a	n/a	n/a	-1.92
I-102-dist USD	0.37	1.03	1.69	2.88	-2.94	3.22	4.80	5.02
I-12-acc CAD	0.29	0.77	1.16	2.31	-2.73	3.74	5.28	6.05
I-12-acc CHF	0.08	0.11	-0.39	-0.54	-5.86	1.36	3.02	3.31
I-12-acc EUR	0.26	0.66	0.97	1.90	-3.91	2.75	3.94	4.03
I-12-acc JPY	0.11	0.18	-0.37	-0.93	-6.93	1.05	3.18	3.16
I-12-acc SGD	0.25	0.72	1.08	1.93	-3.37	n/a	n/a	1.95
I-12-acc USD	0.44	1.25	2.22	3.80	-2.07	4.16	5.76	6.19
I-12-dist CAD	0.29	0.77	1.16	2.30	-2.73	3.73	n/a	3.82
I-12-dist CHF	0.07	0.12	-0.39	-0.54	-5.86	1.36	3.00	3.09
I-12-dist EUR	0.27	0.67	0.97	1.90	-3.91	2.75	3.92	4.16
I-12-dist JPY	0.11	0.18	-0.38	-0.93	-6.93	1.04	3.16	3.15
I-12-dist USD	0.44	1.25	2.21	3.80	-2.07	4.15	5.75	5.91
I-82-acc USD	0.38	1.08	1.81	3.09	-2.74	3.43	n/a	3.68
I-82-dist EUR	0.20	0.48	0.57	1.20	-4.57	2.04	n/a	2.76
I-82-dist GBP	n/a	n/a	n/a	0.96	-3.60	2.99	n/a	4.07
I-82-dist JPY	n/a	n/a	n/a	n/a	-7.08	0.66	n/a	2.32
I-82-dist USD	0.38	1.07	1.81	3.08	-2.75	3.43	n/a	4.46
I-96-acc CHF	n/a	n/a	n/a	n/a	-2.61	n/a	n/a	5.90

Note: Please note that past performance is no indicator for future results

⁶Three / five / ten-year returns are annualized. Since-inception returns are annualized for share classes with track records longer than one year. For the inception dates per share class please consult page lead share name of this document.

NAV on share class level

	Inception date	NAV per share (ex distribution)	Distributions per share (2Q25)	NAV per share (cum distribution)
F-acc CHF	30.04.2016	118.80	n/a	n/a
F-acc EUR	30.06.2016	128.57	n/a	n/a
F-acc USD	31.03.2016	153.09	n/a	n/a
F-dist CAD	31.03.2016	120.13	0.83	146.00
F-dist CHF	31.07.2016	99.05	0.66	118.20
F-dist EUR	31.08.2016	106.80	0.72	128.45
F-dist GBP	31.12.2019	104.03	0.71	118.09
F-dist USD	31.10.2016	124.50	0.89	149.26
K-1-acc CAD	30.09.2016	136.84	n/a	n/a
K-1-acc CHF	31.05.2015	120.57	n/a	n/a
K-1-acc EUR	31.05.2014	140.89	n/a	n/a
K-1-acc GBP	30.09.2016	136.79	n/a	n/a
K-1-acc JPY	31.01.2017	111.8275	n/a	n/a
K-1-acc USD	31.01.2015	160.64	n/a	n/a
K-1-dist CAD	31.01.2017	114.47	0.79	134.72
K-1-dist CHF	31.01.2014	106.59	0.71	131.10
K-1-dist EUR	30.06.2014	111.50	0.75	139.10
K-1-dist GBP	28.02.2017	114.58	0.78	134.54
K-1-dist USD	31.10.2013	138.65	0.99	173.80
K-B-acc CHF	30.11.2016	124.64	n/a	n/a
K-B-acc USD	31.08.2018	137.17	n/a	n/a
K-B-dist EUR	31.08.2018	103.39	0.69	121.81
K-B-dist USD	31.01.2022	93.87	0.67	102.31
P-acc CAD	31.03.2016	134.40	n/a	n/a
P-acc CHF	31.12.2014	117.70	n/a	n/a
P-acc EUR	31.12.2014	129.67	n/a	n/a
P-acc GBP	31.05.2016	134.30	n/a	n/a
P-acc SEK	31.05.2021	102.41	n/a	n/a
P-acc USD	31.12.2014	154.41	n/a	n/a
P-bis-acc CHF	30.09.2024	98.58	n/a	n/a
P-bis-acc USD	30.09.2024	102.17	n/a	n/a
P-dist CAD	31.05.2016	114.88	0.80	134.24
P-dist CHF	31.01.2015	99.98	0.67	117.64
P-dist EUR	31.01.2015	109.18	0.74	129.30
P-dist GBP	31.10.2016	113.40	0.78	131.99
P-dist HKD	31.05.2018	105.03	0.76	120.64
P-dist USD	31.01.2015	130.28	0.93	153.96
Q-acc CHF	31.01.2016	117.39	n/a	n/a
Q-acc EUR	30.06.2015	132.84	n/a	n/a
Q-acc GBP	31.07.2016	140.64	n/a	n/a
Q-acc USD	31.12.2015	151.92	n/a	n/a
Q-dist CHF	31.01.2016	97.64	0.65	117.26
Q-dist EUR	29.02.2016	106.09	0.71	127.37
Q-dist GBP	30.06.2016	118.18	0.81	140.76
Q-dist USD	31.01.2016	126.47	0.90	151.53

NAV on share class level

	Inception date	NAV per share (ex distribution)	Distributions per share (2Q25)	NAV per share (cum distribution)
I-102-acc CHF	31.05.2015	124.56	n/a	n/a
I-102-acc EUR	31.01.2016	129.38	n/a	n/a
I-102-acc JPY	30.11.2021	89.8282	n/a	n/a
I-102-bis-acc CHF	30.09.2024	99.18	n/a	n/a
I-102-bis-acc EUR	30.09.2024	101.22	n/a	n/a
I-102-bis-acc USD	30.09.2024	102.79	n/a	n/a
I-102-dist CHF	31.05.2011	114.65	0.77	154.75
I-102-dist EUR	30.11.2015	109.08	0.73	131.74
I-102-dist JPY	30.06.2024	95.3304	0.6745	97.9207
I-102-dist USD	30.04.2010	155.74	1.11	211.00
I-12-acc CAD	31.03.2012	218.95	n/a	n/a
I-12-acc CHF	30.06.2008	174.51	n/a	n/a
I-12-acc EUR	30.04.2015	149.91	n/a	n/a
I-12-acc JPY	30.06.2015	136.8984	n/a	n/a
I-12-acc SGD	31.07.2021	108.03	n/a	n/a
I-12-acc USD	31.12.2011	226.15	n/a	n/a
I-12-dist CAD	31.08.2019	108.28	0.75	124.81
I-12-dist CHF	31.05.2015	107.92	0.72	136.28
I-12-dist EUR	30.06.2008	131.68	0.88	200.74
I-12-dist JPY	30.06.2015	108.1242	0.7632	136.6589
I-12-dist USD	30.06.2014	142.50	1.01	188.96
I-82-acc USD	31.12.2018	126.89	n/a	n/a
I-82-dist EUR	28.02.2017	104.44	0.70	125.76
I-82-dist GBP	30.11.2017	114.36	n/a	132.23
I-82-dist JPY	28.02.2017	100.8168	n/a	118.5630
I-82-dist USD	30.11.2017	118.86	0.85	139.78
I-96-acc CHF	28.02.2021	113.76	n/a	n/a
I-96-acc EUR	31.08.2016	127.19	n/a	n/a
I-96-acc JPY	30.04.2022	80.6660	n/a	n/a
I-96-dist CHF	31.05.2019	90.97	0.61	104.14
I-96-dist EUR	28.02.2017	104.58	0.70	124.31
I-96-dist USD	30.11.2022	85.59	0.61	91.65

Risk information

A summary of investor rights in English can be found online at www.ubs.com/funds.

This document and its contents have not been reviewed by, delivered to or registered with any regulatory or other relevant authority in your jurisdiction. This document is for informational purposes and should not be construed as an offer or invitation to the public, direct or indirect, to buy or sell securities. This document is intended for limited distribution and only to the extent permitted under applicable laws in your jurisdiction. No representations are made with respect to the eligibility of any recipients of this document to acquire interests in securities under the laws of your jurisdiction. Using, copying, redistributing or republishing any part of this document without prior written permission from UBS Asset Management is prohibited. Any statements made regarding investment performance objectives, risk and/or return targets shall not constitute a representation or warranty that such objectives or expectations will be achieved or risks are fully disclosed. The information and opinions contained in this document is based upon information obtained from sources believed to be reliable and in good faith but no responsibility is accepted for any misrepresentation, errors or omissions. All such information and opinions are subject to change without notice. A number of comments in this document are based on current expectations and are considered "forward-looking statements". Actual future results may prove to be different from expectations and any unforeseen risk or event may arise in the future. The opinions expressed are a reflection of UBS Asset Management's judgment at the time this document is compiled and any obligation to update or alter forward-looking statements as a result of new information, future events, or otherwise is disclaimed. You are advised to exercise caution in relation to this document. The information in this document does not constitute advice and does not take into consideration your investment objectives, legal, financial or tax situation or particular needs in any other respect. Investors should be aware that past performance of investment is not necessarily indicative of future performance. Potential for profit is accompanied by possibility of loss. If you are in any doubt about any of the contents of this document, you should obtain independent professional advice. Source for all data and charts (if not indicated otherwise): UBS Asset Management.

© Copyright UBS 2025. The key symbol and UBS are among the registered and unregistered trademarks of UBS. All rights reserved.

Singapore

Please note that UBS (Lux) Real Estate Funds Selection - Global has been entered into the List of Restricted Schemes by Monetary Authority of Singapore (as defined in regulation 2 of the Securities and Futures (Offers of Investments) (Collective Investment Schemes) Regulations 2005) under paragraph 3 or 4 of the Sixth Schedule of the Regulations. This document is not to be distributed to the retail public of Singapore. This document has not been registered with the Monetary Authority of Singapore pursuant to the exemptions under Sections 304 and 305 of the SFA. Accordingly, this document may not be circulated or distributed, nor may the Securities be offered or sold, whether directly or indirectly, to any person in Singapore other than (i) to an institutional investor pursuant to Section 304 of the SFA, (ii) to an accredited investor or other relevant person, or any person pursuant to Section 305(2) of the SFA, and in accordance with the conditions specified in Section 305 of the SFA or (iii) otherwise pursuant to, and in accordance with the conditions of, any other applicable provision of the SFA.

Philippines

An exemption is being claimed in the Philippines from the requirement under Sections 8 and 12 of Republic Act No. 8799 or The Securities Regulation Code ("SRC") to register the securities being offered or sold herein with the Securities and Exchange Commission pursuant to Section 10.1(l) of the SRC which includes as an exempt transaction the sale of such securities to any number of qualified buyers. Accordingly, any document or material issued in connection with the offer or sale of the securities, may not be circulated or distributed, nor may the securities be offered or sold, whether directly or indirectly, to persons in the Philippines other than qualified buyers.

THE SECURITIES BEING OFFERED OR SOLD HEREIN HAVE NOT BEEN REGISTERED WITH THE SECURITIES AND EXCHANGE COMMISSION UNDER THE SECURITIES REGULATION CODE. ANY FUTURE OFFER OR SALE OF THE SECURITIES IS SUBJECT TO REGISTRATION REQUIREMENTS UNDER THE CODE UNLESS SUCH OFFER OR SALE QUALIFIES AS AN EXEMPT TRANSACTION.

Thailand

NOTICE TO RESIDENTS OF THAILAND – the securities will not be offered or sold, directly or indirectly, in Thailand. UBS Asset Management is not licensed to publically offer securities in Thailand. Thai investors must be authorised to engage in the purchase of Securities of the type being offered or sold. Thai investors are responsible for obtaining all relevant government regulatory approvals/ licenses, consents, verification and/or registrations from relevant Thai governmental and regulatory authorities required to invest in the securities and required for the purposes of remitting any amounts in foreign currencies for the investment.

Malaysia

This document is sent to you, at your request, merely for information purposes only. No invitation or offer to subscribe or purchase securities is made by UBS Asset Management as the prior approval of the Securities Commission of Malaysia or other regulatory authorities of Malaysia have not been obtained. No prospectus has or will be filed or registered with the Securities Commission of Malaysia.

This Document has been approved for SG, PH, THA, MYS

© UBS 2025. The key symbol and UBS are among the registered and unregistered trademarks of UBS. All rights reserved.

Global REFS

Monthly Report – July 2025, UBS (Lux) Real Estate Funds Selection – Global

A distinctive offering combining specialist multi manager expertise, with exposure to major global real estate markets on a highly diversified basis.

Key facts

Fund name	UBS (Lux) Real Estate Funds Selection - Global (Global REFS, GREFS or Fund)
Fund structure	Luxembourg SICAV
Fund manager	UBS Asset Management (Europe) S.A.
Inception	June 30, 2008 (I-12-dist EUR)
Liquidity	Open-end with monthly liquidity
Base currency	EUR denominated (passively hedged against other currencies)
Current Leverage ¹	29.8% on a look-through basis on invested capital and NAV (maximum leverage is 40.0%) ¹
Subscription	Notification of subscription three business days before the last business day of each month
Redemption	Notification 30 calendar days before the last business day of each month
Fund targets ²	5-7% p.a. over the investment cycle, net of fees and taxes

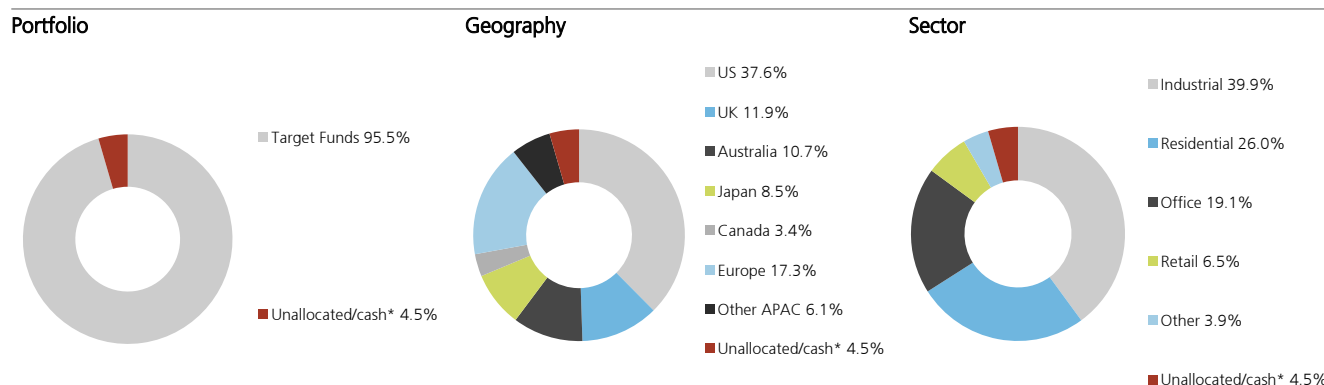
¹Approximate look-through data on invested capital and NAV from the last available underlying fund reports. Look-through leverage based on invested capital

²The fund has an absolute return target as there are no meaningful global benchmarks for direct real estate assets. Note that returns on absolute type investments can still be negative compared to the initial investment values. A customized benchmark consisting of local benchmarks would not be feasible as those are only available for a limited amount of matured regions and can differ as well significantly from the broader underlying local market. There is no assurance that the target returns will ultimately be realized. Possibility of loss does exist.

Portfolio commentary July 2025

Latest GREFS' performance was positive month on month, driven by income accruals. According to data from MSCI, global real estate investment volumes slipped again QoQ in 2Q25, following a decline in 1Q25. Global investment volumes slipped QoQ in the retail, residential and industrial sectors, while office and hotel both experienced an increase in investment activity. As of July 31, 2025, the Fund is committed to and invested in 62 underlying real estate investments and is circa 94.12% invested and 95.49% committed. On the July NAV there were EUR 62.5 million of subscriptions and EUR 35.7 million of redemptions.

Portfolio weightings (based on committed capital)³



Source: UBS Asset Management, Unified Global Alternatives (UGA), 31.07.2025

³Assumes all commitments and redemptions associated with the 31.07.2025 NAV are fully drawn and redeemed, respectively. Approximate figures from last available underlying fund reports. Pie charts may not add up to 100% due to rounding differences.

*Represents the cash & other net assets associated with the 31.07.2025 NAV that has not been committed to underlying funds as of 31.07.2025. Unallocated cash has been affected by the valuation of unrealized FX forward contracts. Actual cash & other net assets was 5.9% as of 31.07.2025.

Overall portfolio statistics

Total Net Asset Value (NAV) (EUR)	5,451,663,806
Leverage (% gross asset values) ⁴	29.8

Source: UBS Asset Management, Unified Global Alternatives (UGA), 31.07.2025

⁴Look-through leverage based on invested capital.**General performance review (based on share class I-12-dist EUR)**

The share class saw a net month-on-month gain of 0.27%. For the I-12-dist EUR share class for July 2025, the hedging costs increased the monthly return by 0.08%. The Fund launched in June 2008 and has a since inception annualized return of 4.16%.

Performance net returns on share class level (%)

	1 mo	3 mos.	YTD	1 yr.	3 yrs. ⁶	5 yrs. ⁶	10 yrs. ⁶	SI ⁶
F-acc CHF	0.02	-0.07	-0.81	-1.26	-6.55	0.62	n/a	1.88
F-acc EUR	0.20	0.48	0.56	1.17	-4.60	2.01	n/a	2.81
F-acc USD	0.38	1.06	1.79	3.05	-2.78	3.40	n/a	4.67
F-dist CAD	0.22	0.58	0.73	1.57	-3.44	2.97	n/a	4.14
F-dist CHF	0.01	-0.07	-0.81	-1.27	-6.55	0.62	n/a	1.88
F-dist EUR	0.20	0.48	0.55	1.17	-4.60	2.00	n/a	2.85
F-dist GBP	0.42	1.06	1.81	3.05	-2.96	3.38	n/a	3.02
F-dist USD	0.38	1.06	1.79	3.05	-2.78	3.39	n/a	4.68
K-1-acc CAD	0.18	0.46	0.44	1.08	-3.92	2.47	n/a	3.61
K-1-acc CHF	-0.03	-0.20	-1.09	-1.75	-7.01	0.12	1.77	1.86
K-1-acc EUR	0.16	0.36	0.26	0.67	-5.08	1.50	2.68	3.12
K-1-acc GBP	0.37	0.94	1.51	2.54	-3.45	2.88	n/a	3.61
K-1-acc JPY	0.01	-0.13	-1.08	-2.13	-8.07	-0.18	n/a	1.32
K-1-acc USD	0.34	0.94	1.50	2.54	-3.26	2.88	4.48	4.62
K-1-dist CAD	0.18	0.46	0.44	1.07	-3.92	2.46	n/a	3.57
K-1-dist CHF	-0.02	-0.18	-1.09	-1.74	-7.01	0.12	1.76	2.38
K-1-dist EUR	0.16	0.36	0.26	0.67	-5.08	1.50	2.67	3.02
K-1-dist GBP	0.38	0.94	1.52	2.55	-3.44	2.88	n/a	3.59
K-1-dist USD	0.34	0.94	1.50	2.54	-3.26	2.88	4.47	4.82
K-B-acc CHF	0.08	0.11	-0.40	-0.57	-5.89	1.33	n/a	2.57
K-B-acc USD	0.44	1.25	2.21	3.78	-2.10	4.13	n/a	4.68
K-B-dist EUR	0.26	0.66	0.96	1.88	-3.94	2.72	n/a	2.89
K-B-dist USD	0.44	1.24	2.19	3.76	-2.10	n/a	n/a	0.65
P-acc CAD	0.16	0.37	0.22	0.67	-4.30	2.06	n/a	3.22
P-acc CHF	-0.06	-0.30	-1.32	-2.14	-7.38	-0.27	1.37	1.55
P-acc EUR	0.12	0.25	0.02	0.27	-5.46	1.09	2.27	2.49
P-acc GBP	0.34	0.83	1.27	2.14	-3.83	2.47	n/a	3.27
P-acc SEK	0.13	0.27	-0.12	-0.03	-5.71	n/a	n/a	0.57
P-acc USD	0.31	0.84	1.27	2.14	-3.65	2.47	4.06	4.19

Note: Please note that past performance is no indicator for future results

⁶Three / five / ten-year returns are annualized. Since-inception returns are annualized for share classes with track records longer than one year. For the inception dates per share class please consult page lead share name of this document.

Performance net returns on share class level (%)

	1 mo	3 mos.	YTD	1 yr.	3 yrs. ⁶	5 yrs. ⁶	10 yrs. ⁶	SI ⁶
P-bis-acc CHF	-0.05	-0.27	-1.28	n/a	n/a	n/a	n/a	-1.42
P-bis-acc USD	0.30	0.86	1.30	n/a	n/a	n/a	n/a	2.17
P-dist CAD	0.15	0.36	0.22	0.68	-4.30	2.06	n/a	3.26
P-dist CHF	-0.06	-0.29	-1.31	-2.13	-7.38	-0.28	1.36	1.56
P-dist EUR	0.13	0.25	0.03	0.28	-5.45	1.10	2.27	2.48
P-dist GBP	0.35	0.85	1.29	2.14	-3.83	2.47	n/a	3.22
P-dist HKD	0.03	0.59	0.77	1.20	-4.50	1.92	n/a	2.65
P-dist USD	0.31	0.84	1.27	2.14	-3.64	2.47	4.06	4.20
Q-acc CHF	-0.01	-0.14	-0.97	-1.55	-6.82	0.33	n/a	1.70
Q-acc EUR	0.17	0.40	0.37	0.87	-4.89	1.70	2.88	2.86
Q-acc GBP	0.39	0.99	1.63	2.75	-3.25	3.08	n/a	3.86
Q-acc USD	0.35	0.98	1.61	2.74	-3.07	3.09	n/a	4.46
Q-dist CHF	-0.01	-0.14	-0.97	-1.55	-6.82	0.32	n/a	1.69
Q-dist EUR	0.17	0.40	0.38	0.87	-4.89	1.70	n/a	2.60
Q-dist GBP	0.40	0.99	1.63	2.75	-3.25	3.08	n/a	3.84
Q-dist USD	0.36	0.99	1.61	2.74	-3.07	3.09	n/a	4.47

Note: Please note that past performance is no indicator for future results

⁶Three / five / ten-year returns are annualized. Since-inception returns are annualized for share classes with track records longer than one year. For the inception dates per share class please consult page lead share name of this document.

Performance net returns on share class level (%)

	1 mo	3 mos.	YTD	1 yr.	3 yrs. ⁶	5 yrs. ⁶	10 yrs. ⁶	SI ⁶
I-102-acc CHF	0.00	-0.10	-0.90	-1.42	-6.70	0.46	2.10	2.18
I-102-acc EUR	0.19	0.43	0.46	1.00	-4.76	1.84	n/a	2.75
I-102-acc JPY	0.04	-0.04	-0.89	-1.81	-7.76	n/a	n/a	-2.88
I-102-bis-acc CHF	0.01	-0.09	-0.87	n/a	n/a	n/a	n/a	-0.82
I-102-bis-acc EUR	0.20	0.47	0.49	n/a	n/a	n/a	n/a	1.22
I-102-bis-acc USD	0.37	1.04	1.72	n/a	n/a	n/a	n/a	2.79
I-102-dist CHF	0.00	-0.11	-0.90	-1.42	-6.70	0.46	2.09	3.13
I-102-dist EUR	0.18	0.44	0.46	1.01	-4.76	1.84	n/a	2.89
I-102-dist JPY	0.04	-0.04	-0.89	-1.81	n/a	n/a	n/a	-1.92
I-102-dist USD	0.37	1.03	1.69	2.88	-2.94	3.22	4.80	5.02
I-12-acc CAD	0.29	0.77	1.16	2.31	-2.73	3.74	5.28	6.05
I-12-acc CHF	0.08	0.11	-0.39	-0.54	-5.86	1.36	3.02	3.31
I-12-acc EUR	0.26	0.66	0.97	1.90	-3.91	2.75	3.94	4.03
I-12-acc JPY	0.11	0.18	-0.37	-0.93	-6.93	1.05	3.18	3.16
I-12-acc SGD	0.25	0.72	1.08	1.93	-3.37	n/a	n/a	1.95
I-12-acc USD	0.44	1.25	2.22	3.80	-2.07	4.16	5.76	6.19
I-12-dist CAD	0.29	0.77	1.16	2.30	-2.73	3.73	n/a	3.82
I-12-dist CHF	0.07	0.12	-0.39	-0.54	-5.86	1.36	3.00	3.09
I-12-dist EUR	0.27	0.67	0.97	1.90	-3.91	2.75	3.92	4.16
I-12-dist JPY	0.11	0.18	-0.38	-0.93	-6.93	1.04	3.16	3.15
I-12-dist USD	0.44	1.25	2.21	3.80	-2.07	4.15	5.75	5.91
I-82-acc USD	0.38	1.08	1.81	3.09	-2.74	3.43	n/a	3.68
I-82-dist EUR	0.20	0.48	0.57	1.20	-4.57	2.04	n/a	2.76
I-82-dist GBP	n/a	n/a	n/a	0.96	-3.60	2.99	n/a	4.07
I-82-dist JPY	n/a	n/a	n/a	n/a	-7.08	0.66	n/a	2.32
I-82-dist USD	0.38	1.07	1.81	3.08	-2.75	3.43	n/a	4.46
I-96-acc CHF	n/a	n/a	n/a	n/a	-2.61	n/a	n/a	5.90

Note: Please note that past performance is no indicator for future results

⁶Three / five / ten-year returns are annualized. Since-inception returns are annualized for share classes with track records longer than one year. For the inception dates per share class please consult page lead share name of this document.

NAV on share class level

	Inception date	NAV per share (ex distribution)	Distributions per share (2Q25)	NAV per share (cum distribution)
F-acc CHF	30.04.2016	118.80	n/a	n/a
F-acc EUR	30.06.2016	128.57	n/a	n/a
F-acc USD	31.03.2016	153.09	n/a	n/a
F-dist CAD	31.03.2016	120.13	0.83	146.00
F-dist CHF	31.07.2016	99.05	0.66	118.20
F-dist EUR	31.08.2016	106.80	0.72	128.45
F-dist GBP	31.12.2019	104.03	0.71	118.09
F-dist USD	31.10.2016	124.50	0.89	149.26
K-1-acc CAD	30.09.2016	136.84	n/a	n/a
K-1-acc CHF	31.05.2015	120.57	n/a	n/a
K-1-acc EUR	31.05.2014	140.89	n/a	n/a
K-1-acc GBP	30.09.2016	136.79	n/a	n/a
K-1-acc JPY	31.01.2017	111.8275	n/a	n/a
K-1-acc USD	31.01.2015	160.64	n/a	n/a
K-1-dist CAD	31.01.2017	114.47	0.79	134.72
K-1-dist CHF	31.01.2014	106.59	0.71	131.10
K-1-dist EUR	30.06.2014	111.50	0.75	139.10
K-1-dist GBP	28.02.2017	114.58	0.78	134.54
K-1-dist USD	31.10.2013	138.65	0.99	173.80
K-B-acc CHF	30.11.2016	124.64	n/a	n/a
K-B-acc USD	31.08.2018	137.17	n/a	n/a
K-B-dist EUR	31.08.2018	103.39	0.69	121.81
K-B-dist USD	31.01.2022	93.87	0.67	102.31
P-acc CAD	31.03.2016	134.40	n/a	n/a
P-acc CHF	31.12.2014	117.70	n/a	n/a
P-acc EUR	31.12.2014	129.67	n/a	n/a
P-acc GBP	31.05.2016	134.30	n/a	n/a
P-acc SEK	31.05.2021	102.41	n/a	n/a
P-acc USD	31.12.2014	154.41	n/a	n/a
P-bis-acc CHF	30.09.2024	98.58	n/a	n/a
P-bis-acc USD	30.09.2024	102.17	n/a	n/a
P-dist CAD	31.05.2016	114.88	0.80	134.24
P-dist CHF	31.01.2015	99.98	0.67	117.64
P-dist EUR	31.01.2015	109.18	0.74	129.30
P-dist GBP	31.10.2016	113.40	0.78	131.99
P-dist HKD	31.05.2018	105.03	0.76	120.64
P-dist USD	31.01.2015	130.28	0.93	153.96
Q-acc CHF	31.01.2016	117.39	n/a	n/a
Q-acc EUR	30.06.2015	132.84	n/a	n/a
Q-acc GBP	31.07.2016	140.64	n/a	n/a
Q-acc USD	31.12.2015	151.92	n/a	n/a
Q-dist CHF	31.01.2016	97.64	0.65	117.26
Q-dist EUR	29.02.2016	106.09	0.71	127.37
Q-dist GBP	30.06.2016	118.18	0.81	140.76
Q-dist USD	31.01.2016	126.47	0.90	151.53

NAV on share class level

	Inception date	NAV per share (ex distribution)	Distributions per share (2Q25)	NAV per share (cum distribution)
I-102-acc CHF	31.05.2015	124.56	n/a	n/a
I-102-acc EUR	31.01.2016	129.38	n/a	n/a
I-102-acc JPY	30.11.2021	89.8282	n/a	n/a
I-102-bis-acc CHF	30.09.2024	99.18	n/a	n/a
I-102-bis-acc EUR	30.09.2024	101.22	n/a	n/a
I-102-bis-acc USD	30.09.2024	102.79	n/a	n/a
I-102-dist CHF	31.05.2011	114.65	0.77	154.75
I-102-dist EUR	30.11.2015	109.08	0.73	131.74
I-102-dist JPY	30.06.2024	95.3304	0.6745	97.9207
I-102-dist USD	30.04.2010	155.74	1.11	211.00
I-12-acc CAD	31.03.2012	218.95	n/a	n/a
I-12-acc CHF	30.06.2008	174.51	n/a	n/a
I-12-acc EUR	30.04.2015	149.91	n/a	n/a
I-12-acc JPY	30.06.2015	136.8984	n/a	n/a
I-12-acc SGD	31.07.2021	108.03	n/a	n/a
I-12-acc USD	31.12.2011	226.15	n/a	n/a
I-12-dist CAD	31.08.2019	108.28	0.75	124.81
I-12-dist CHF	31.05.2015	107.92	0.72	136.28
I-12-dist EUR	30.06.2008	131.68	0.88	200.74
I-12-dist JPY	30.06.2015	108.1242	0.7632	136.6589
I-12-dist USD	30.06.2014	142.50	1.01	188.96
I-82-acc USD	31.12.2018	126.89	n/a	n/a
I-82-dist EUR	28.02.2017	104.44	0.70	125.76
I-82-dist GBP	30.11.2017	114.36	n/a	132.23
I-82-dist JPY	28.02.2017	100.8168	n/a	118.5630
I-82-dist USD	30.11.2017	118.86	0.85	139.78
I-96-acc CHF	28.02.2021	113.76	n/a	n/a
I-96-acc EUR	31.08.2016	127.19	n/a	n/a
I-96-acc JPY	30.04.2022	80.6660	n/a	n/a
I-96-dist CHF	31.05.2019	90.97	0.61	104.14
I-96-dist EUR	28.02.2017	104.58	0.70	124.31
I-96-dist USD	30.11.2022	85.59	0.61	91.65

Risk information

A summary of investor rights in English can be found online at www.ubs.com/funds.

This document and its contents have not been reviewed by, delivered to or registered with any regulatory or other relevant authority in your jurisdiction. This document is for informational purposes and should not be construed as an offer or invitation to the public, direct or indirect, to buy or sell securities. This document is intended for limited distribution and only to the extent permitted under applicable laws in your jurisdiction. No representations are made with respect to the eligibility of any recipients of this document to acquire interests in securities under the laws of your jurisdiction. Using, copying, redistributing or republishing any part of this document without prior written permission from UBS Asset Management is prohibited. Any statements made regarding investment performance objectives, risk and/or return targets shall not constitute a representation or warranty that such objectives or expectations will be achieved or risks are fully disclosed. The information and opinions contained in this document is based upon information obtained from sources believed to be reliable and in good faith but no responsibility is accepted for any misrepresentation, errors or omissions. All such information and opinions are subject to change without notice. A number of comments in this document are based on current expectations and are considered "forward-looking statements". Actual future results may prove to be different from expectations and any unforeseen risk or event may arise in the future. The opinions expressed are a reflection of UBS Asset Management's judgment at the time this document is compiled and any obligation to update or alter forward-looking statements as a result of new information, future events, or otherwise is disclaimed. You are advised to exercise caution in relation to this document. The information in this document does not constitute advice and does not take into consideration your investment objectives, legal, financial or tax situation or particular needs in any other respect. Investors should be aware that past performance of investment is not necessarily indicative of future performance. Potential for profit is accompanied by possibility of loss. If you are in any doubt about any of the contents of this document, you should obtain independent professional advice. Source for all data and charts (if not indicated otherwise): UBS Asset Management.

© Copyright UBS 2025. The key symbol and UBS are among the registered and unregistered trademarks of UBS. All rights reserved.

Singapore

Please note that UBS (Lux) Real Estate Funds Selection - Global has been entered into the List of Restricted Schemes by Monetary Authority of Singapore (as defined in regulation 2 of the Securities and Futures (Offers of Investments) (Collective Investment Schemes) Regulations 2005) under paragraph 3 or 4 of the Sixth Schedule of the Regulations. This document is not to be distributed to the retail public of Singapore. This document has not been registered with the Monetary Authority of Singapore pursuant to the exemptions under Sections 304 and 305 of the SFA. Accordingly, this document may not be circulated or distributed, nor may the Securities be offered or sold, whether directly or indirectly, to any person in Singapore other than (i) to an institutional investor pursuant to Section 304 of the SFA, (ii) to an accredited investor or other relevant person, or any person pursuant to Section 305(2) of the SFA, and in accordance with the conditions specified in Section 305 of the SFA or (iii) otherwise pursuant to, and in accordance with the conditions of, any other applicable provision of the SFA.

Philippines

An exemption is being claimed in the Philippines from the requirement under Sections 8 and 12 of Republic Act No. 8799 or The Securities Regulation Code ("SRC") to register the securities being offered or sold herein with the Securities and Exchange Commission pursuant to Section 10.1(l) of the SRC which includes as an exempt transaction the sale of such securities to any number of qualified buyers. Accordingly, any document or material issued in connection with the offer or sale of the securities, may not be circulated or distributed, nor may the securities be offered or sold, whether directly or indirectly, to persons in the Philippines other than qualified buyers.

THE SECURITIES BEING OFFERED OR SOLD HEREIN HAVE NOT BEEN REGISTERED WITH THE SECURITIES AND EXCHANGE COMMISSION UNDER THE SECURITIES REGULATION CODE. ANY FUTURE OFFER OR SALE OF THE SECURITIES IS SUBJECT TO REGISTRATION REQUIREMENTS UNDER THE CODE UNLESS SUCH OFFER OR SALE QUALIFIES AS AN EXEMPT TRANSACTION.

Thailand

NOTICE TO RESIDENTS OF THAILAND – the securities will not be offered or sold, directly or indirectly, in Thailand. UBS Asset Management is not licensed to publically offer securities in Thailand. Thai investors must be authorised to engage in the purchase of Securities of the type being offered or sold. Thai investors are responsible for obtaining all relevant government regulatory approvals/ licenses, consents, verification and/or registrations from relevant Thai governmental and regulatory authorities required to invest in the securities and required for the purposes of remitting any amounts in foreign currencies for the investment.

Malaysia

This document is sent to you, at your request, merely for information purposes only. No invitation or offer to subscribe or purchase securities is made by UBS Asset Management as the prior approval of the Securities Commission of Malaysia or other regulatory authorities of Malaysia have not been obtained. No prospectus has or will be filed or registered with the Securities Commission of Malaysia.

This Document has been approved for SG, PH, THA, MYS

© UBS 2025. The key symbol and UBS are among the registered and unregistered trademarks of UBS. All rights reserved.

ปัจจัยความเสี่ยงของกองทุนรวม

1. ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาตราสารในตลาด (Market Risk)

คือความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาหลักทรัพย์ที่กองทุนเข้าไปลงทุน ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในสถานะการณ์ทางเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง ซึ่งเป็นความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้

แนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง :

บริษัทจัดการจะวิเคราะห์ปัจจัยต่างๆรวมทั้งติดตามสถานการณ์การเปลี่ยนแปลงที่อาจมีผลกระทบต่อราคาและยังสามารถปรับสัดส่วนการลงทุนในกองทุนหลักได้ตามความเหมาะสม ซึ่งจะเป็นการช่วยลดผลกระทบต่อราคามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน

2. ความเสี่ยงจากความมั่นคงของผู้ออกตราสาร (Credit Risk)

ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทผู้ออกตราสาร รวมทั้งความสามารถในการจ่ายเงินต้นและดอกเบี้ย

แนวทางการบริหารความเสี่ยง :

บริษัทจัดการอาจลดความเสี่ยงด้านนี้ลงได้จากการเลือกลงทุนในตราสารที่มีคุณภาพดีทั้งในด้านความน่าเชื่อถือ และความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ออกตราสาร

3. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Risk)

ความเสี่ยงทั่วไปที่ราคาของตราสารหนี้จะเปลี่ยนแปลงในทิศทางตรงข้ามกับการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยและตามปกติตราสารหนี้ที่มีอายุคงเหลือที่ยาวนานเท่าไร การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยก็จะมีผลกระทบต่อราคาของตราสารมากขึ้นมากขึ้นเท่านั้น

แนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง :

บริษัทจัดการสามารถลดความเสี่ยงด้านนี้ลงได้ โดยติดตามวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อระดับราคาของตราสารอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง

4. ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราและค่าเงิน (Foreign Exchange Risk)

ความเสี่ยงที่การลงทุนอาจประสบกับความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน ทำให้อัตราผลตอบแทนในรูปเงินบาทผันผวนหากค่าเงินตราสกุลต่างประเทศมีการเปลี่ยนแปลง

แนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง:

กองทุนอาจใช้เครื่องมือป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวโดยขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของบริษัทจัดการ ซึ่งอาจมีต้นทุนสำหรับการทำธุรกรรมป้องกันความเสี่ยง โดยอาจทำให้ผลตอบแทนของกองทุนโดยรวมลดลงจากต้นทุนที่เพิ่มขึ้น

5. ความเสี่ยงจากการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Derivatives Risk)

สัญญาซื้อขายล่วงหน้าบางประเภทอาจมีการขึ้นลงผันผวน (volatile) มากกว่าหลักทรัพย์พื้นฐาน ดังนั้นหากกองทุนมีการลงทุนในหลักทรัพย์ดังกล่าวย่อมทำให้สินทรัพย์มีความผันผวนมากกว่าการลงทุนในหลักทรัพย์พื้นฐาน (Underlying Security)

แนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง :

กองทุนอาจจะลงทุนใน สัญญาซื้อขายล่วงหน้าที่มีตัวแปรเป็นอัตราแลกเปลี่ยน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดความเสี่ยงเท่านั้นทั้งนี้การป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวอาจทำให้กองทุนเสียโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้น หากอัตราแลกเปลี่ยนมีการเปลี่ยนแปลงไปในทางตรงข้ามกับที่กองทุนคาดการณ์ไว้ อย่างไรก็ตามถึงกองทุนยังคงมีความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตาม

เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวกองทุนจะทำธุรกรรมดังกล่าวกับธนาคารที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นหรือธนาคารพาณิชย์

6. ความเสี่ยงของประเทศที่ลงทุน (Country Risk)

คือ ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงภายในประเทศที่กองทุนเข้าไปลงทุน เช่น การเปลี่ยนแปลงผู้บริหาร, การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางด้านเศรษฐกิจ หรือสาเหตุอื่นๆ จนทำให้ไม่สามารถชำระค่าขายคืนหน่วยลงทุนได้ตรงตามระยะเวลาที่กำหนด

แนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง:

บริษัทจัดการจะวิเคราะห์ปัจจัยต่างๆรวมทั้งติดตามสถานการณ์การเปลี่ยนแปลงที่อาจมีผลกระทบต่อราคาและยังสามารถปรับสัดส่วนการลงทุนในกองทุนหลักได้ตามความเหมาะสม ซึ่งจะเป็นการช่วยลดผลกระทบต่อราคามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน

7. ความเสี่ยงจากข้อจำกัดการนำเงินลงทุนกลับประเทศ (Repatriation Risk)

เป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงภายในประเทศที่กองทุนลงทุน เช่น การเปลี่ยนแปลงทางการเมือง ข้อกำหนดกฎเกณฑ์หรือนโยบายต่างๆ ของรัฐบาลในการบริหารประเทศ ซึ่งรวมถึงสาเหตุอื่นๆ ที่อาจทำให้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ตรงตามระยะเวลาที่กำหนด รวมถึงอาจทำให้กองทุนเกิดความเสี่ยงจากสัญญาสวอป และ/หรือสัญญาฟอเวิร์ดได้ซึ่งมีผลต่อผลตอบแทนที่กองทุนจะได้รับจากการลงทุน

แนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง :

บริษัทจัดการจะติดตามสถานการณ์การเปลี่ยนแปลงการเมือง ภาวะเศรษฐกิจ ภาวะตลาดเงิน ตลาดทุน ตลอดจนปัจจัยพื้นฐานต่างๆของประเทศที่กองทุนลงทุนอย่างใกล้ชิด เพื่อประเมินความเสี่ยงจากการลงทุนในประเทศนั้นๆเพื่อลดความเสี่ยงในส่วนนี้

8. ความเสี่ยงทางธุรกิจ (Business Risk)

ความเสี่ยงที่เกิดจากผลการดำเนินงานของผู้ออกตราสารที่ลงทุนไปลงทุน ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงความสามารถในการทำกำไรของบริษัท โดยเฉพาะมีสาเหตุจากภาวะการแข่งขัน ความผิดพลาดของผู้บริหาร เป็นต้น ทำให้ผู้ลงทุนในตราสารต้องสูญเสียเงินลงทุนได้

แนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง :

บริษัทจัดการวิเคราะห์ปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อราคา และคัดเลือกตราสารที่มีคุณภาพ เพื่อลดความเสี่ยงในส่วนนี้ รวมทั้งสามารถพิจารณาปรับสัดส่วนการลงทุนไปลงทุนได้ทั้งตราสารหนี้และตราสารทุนโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ลงทุนเป็นสำคัญ

AIMC Category Performance Report

Report as of 31/08/2025



Return statistics for Thailand Mutual Funds

AIMC Category	Average Trailing Return (%)							Average Calendar Year Return (%)				
	YTD	3M	6M	1Y	3Y	5Y	10Y	2020	2021	2022	2023	2024
Aggressive Allocation	-5.49	5.21	1.19	-4.45	-4.78	0.06	0.23	-3.71	17.78	-4.53	-7.42	0.46
ASEAN Equity	2.85	6.14	10.62	-1.61	0.76	7.17	0.40	-0.64	24.80	-13.86	1.56	4.16
Asia Pacific Ex Japan	12.75	8.90	11.85	7.89	2.35	0.86	2.81	22.91	1.18	-22.07	-0.41	2.73
China Equity - A Shares	16.46	19.67	17.13	31.71	-3.62	-5.83	1.20	25.04	-5.44	-29.54	-20.95	5.66
Commodities Energy	-7.26	8.10	-6.99	-7.69	-7.67	12.00	-1.19	-31.41	65.84	13.47	-6.87	2.67
Commodities Precious Metals	25.31	2.39	15.22	28.23	19.08	8.56	8.36	22.38	-1.94	-0.75	9.13	20.70
Conservative Allocation	2.11	2.19	2.60	2.64	0.72	0.67	1.17	-1.01	3.30	-3.64	-0.77	2.05
Emerging Market	13.34	7.30	12.65	10.77	4.62	0.43	2.35	9.34	-3.39	-24.38	4.34	0.73
Emerging Market Bond Discretionary F/X Hedge or Unhedge	4.36	3.48	2.27	4.29	3.88	-1.68	1.09	3.86	-4.60	-16.35	0.95	6.59
Energy	-5.19	8.03	6.23	-8.83	-10.39	-1.18	3.25	-6.55	10.38	4.80	-17.51	-10.22
Equity General	-10.27	5.91	0.11	-9.06	-7.96	-0.39	0.01	-9.61	19.03	1.13	-11.89	-1.94
Equity Large Cap	-8.64	7.05	2.82	-6.20	-5.66	1.14	0.91	-11.22	16.03	1.98	-9.68	1.34
Equity Small - Mid Cap	-20.94	4.26	-6.90	-20.25	-15.00	-3.06	-0.64	8.03	41.13	-4.54	-13.32	-10.71
European Equity	7.83	-1.39	-0.30	3.24	9.59	7.47	5.77	4.62	24.32	-19.18	12.78	6.42
Foreign Investment Allocation	4.83	4.15	3.28	4.16	3.60	1.49	2.91	6.41	6.90	-17.03	5.10	4.18
Fund of Property Fund - Foreign	5.18	3.38	2.72	-2.56	-3.02	-0.70	1.08	-6.59	19.71	-25.78	0.76	-6.07
Fund of Property Fund - Thai	-3.39	-2.63	-1.59	-1.74	-2.99	-4.23	0.84	-22.42	-0.22	-6.52	-8.90	5.35
Fund of Property fund -Thai and Foreign	3.58	3.25	4.77	-0.74	-2.36	-2.35	2.62	-10.25	2.89	-11.27	-1.75	-2.84
Global Bond Discretionary F/X Hedge or Unhedge	2.03	1.62	0.10	1.12	1.27	-0.27	-0.68	3.62	1.13	-10.76	2.91	0.54
Global Bond Fully F/X Hedge	3.65	1.88	1.56	1.95	1.41	-1.04	0.26	4.32	0.11	-11.41	2.96	0.53
Global Equity	6.45	5.77	5.27	8.47	8.01	4.04	5.39	19.50	12.50	-26.93	12.61	4.82
Global Equity - Alternative Energy	18.53	18.22	24.50	12.15	-7.01	-	-	-	3.05	-24.42	-7.94	-16.30
Global Equity - Consumer Goods and Services	2.80	5.03	-0.47	10.93	5.02	-0.48	3.13	40.42	-3.47	-32.19	9.05	10.24
Global Equity - Infrastructure	11.46	0.39	7.07	7.65	2.51	5.64	-	-7.34	18.09	-8.55	0.86	1.70
Global Equity Fully FX Risk Hedge	10.58	6.31	8.41	11.32	10.53	6.35	6.65	12.76	15.15	-26.77	16.62	10.38
Greater China Equity	20.24	13.91	9.49	35.60	-0.54	-6.07	1.00	19.36	-12.55	-27.20	-20.20	6.94
Health Care	-1.88	5.08	-6.80	-14.55	-4.35	-0.30	1.82	22.59	7.71	-19.54	-0.96	-7.28
High Yield Bond	2.66	1.91	1.31	3.23	3.47	1.93	2.48	3.44	4.76	-11.58	5.39	4.99
India Equity	-7.66	-4.29	6.64	-12.85	2.85	9.15	5.95	12.07	26.23	-12.85	16.93	10.37
Japan Equity	10.27	9.45	14.29	11.90	13.09	11.02	7.06	10.09	6.73	-10.31	20.35	15.09
Long Term General Bond	8.71	4.71	7.56	9.74	3.82	2.49	2.48	2.26	-0.26	-1.11	1.01	5.36
Mid Term General Bond	3.43	1.59	2.80	4.59	2.81	1.94	1.79	1.03	0.67	0.14	1.61	2.85
Mid Term Government Bond	4.33	2.34	3.77	5.57	2.74	1.62	1.47	1.40	-0.18	-0.06	0.81	2.87
Moderate Allocation	0.84	3.43	2.43	1.76	0.22	0.98	0.91	-3.46	7.56	-5.37	-1.48	2.39
Money Market General	1.12	0.35	0.81	1.76	1.61	1.06	1.03	0.55	0.20	0.38	1.43	2.06
Money Market Government	1.02	0.32	0.74	1.69	1.53	1.00	0.98	0.42	0.18	0.35	1.38	1.98
Other Global Sector Equity	16.48	13.25	12.82	13.78	3.58	10.03	6.21	9.13	16.37	-22.72	3.42	-0.38
SET 50 Index Fund	-8.07	8.63	7.96	-2.59	-4.20	1.59	1.28	-13.21	10.81	4.94	-11.29	6.24
Short Term General Bond	1.47	0.52	1.10	2.26	1.84	1.27	1.19	0.49	0.42	0.55	1.53	2.11
Short Term Government Bond	1.17	0.42	0.89	1.84	1.53	0.98	0.93	0.50	-0.05	0.39	1.18	1.98
Technology Equity	13.69	14.51	16.53	26.32	17.33	3.29	-	50.15	8.42	-43.73	47.90	18.49

Thai Free Hold	1.98	0.74	2.13	1.73	3.07	1.48	2.64	-2.43	-0.63	3.30	2.56	0.97
Thai Mixed (between free and lease hold)	0.84	0.55	0.69	0.81	-1.07	-1.03	1.79	3.19	-1.48	-4.43	-1.13	-3.10
US Equity	5.89	8.11	6.09	13.28	13.13	7.10	9.59	20.70	22.20	-30.01	25.04	18.66
Vietnam Equity	14.51	24.22	15.92	12.21	0.67	9.43	-	15.86	45.20	-32.85	7.81	8.60