

กองทุนเปิด ยูไนเต็ด โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น  
ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

**United Global Real Estate Fund Selection**

**Not for Retail Investors : UGREF-UI**

รายงานประจำรอบ 6 เดือนแรก

(25 พฤษภาคม 2565 - 31 ตุลาคม 2565)

# สารบัญ

---

|                                                                                   | หน้า |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------|
| สารจากบริษัทจัดการ                                                                | 1    |
| รายชื่อกรรมการ และคณะผู้บริหาร                                                    | 3    |
| รายงานผู้ดูแลผลประโยชน์                                                           | 4    |
| รายชื่อผู้จัดการกองทุน                                                            | 5    |
| ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม                                                        | 6    |
| ข้อมูล UBS (Lux) Real Estate Funds Selection – Global (EUR) I-96-ACC (กองทุนหลัก) | 7    |
| ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม                                | 10   |
| รายละเอียดการลงทุน การกู้ยืมเงินและการก่อภาระผูกพัน                               | 11   |
| รายละเอียดตัวตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือของตราสารทุกตัว                        | 12   |
| รายงานงบการเงิน                                                                   | 13   |
| ข้อมูลอัตราส่วนหมุนเวียนการลงทุนของกองทุนรวม (PTR)                                | 14   |
| อันดับความน่าเชื่อถือของธนาคารหรือสถาบันการเงิน                                   | 15   |
| การรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากใช้บริการบุคคลอื่น ๆ                               | 16   |
| รายชื่อของบุคคลที่เกี่ยวข้องที่มีการทำธุรกรรมกับกองทุนรวม                         | 17   |
| การลงทุนไม่เป็นไปตามนโยบายการลงทุน                                                | 18   |
| ข้อมูลการถือหน่วยลงทุนเกินข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน                                | 19   |

---

## สารจากบริษัทจัดการ

---

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

### สรุปภาพรวมตลาด

สถานการณ์เงินเฟ้อเป็นปัญหาสำคัญในปี 2565 ซึ่งมีสาเหตุจากการหยุดชะงักของห่วงโซ่อุปทาน ค่าแรงที่เพิ่มขึ้นและราคาพลังงานที่อยู่ในระดับสูง เป็นเหตุให้เฟดและธนาคารกลางต้องปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายอย่างรวดเร็วและรุนแรง และส่งผลให้ราคาหุ้นและตราสารหนี้ทั่วโลกปรับตัวลดลงอย่างรุนแรง การขึ้นอัตราดอกเบี้ยของเฟดในปี 2565 นี้ ถือเป็นการขึ้นอัตราดอกเบี้ยที่รวดเร็วและรุนแรงที่สุดครั้งหนึ่งในประวัติศาสตร์ เฟดมีแนวโน้มที่จะขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายจนกว่าจะเห็นสัญญาณชะลอตัวในระดับราคาสินค้าและการเพิ่มขึ้นของอัตราว่างงาน นอกจากนี้สถานการณ์การเมืองระหว่างประเทศมีความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้น ทั้งจากสงครามระหว่างรัสเซียและยูเครน รวมถึงความขัดแย้งระหว่าง สหรัฐอเมริกาและสาธารณรัฐประชาชนจีนบนเกาะไต้หวัน จากปัจจัยดังกล่าวทำให้แนวโน้มหุ้นโลกจะยังคงผันผวน จนกว่าระดับเงินเฟ้อจะลดลงและเฟดปรับลดความเข้มขึ้นของนโยบายทางการเงิน โดยคาดว่าจะเกิดขึ้นในช่วงกลางปี 2566

### กลยุทธ์การลงทุนของกองทุนฯ

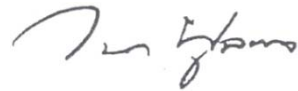
กองทุนจะเน้นการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุน UBS (Lux) Real Estate Funds Selection – Global (GREFS) (I-96-acc EUR) ในอัตราส่วนโดยเฉลี่ยในรอบบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน กองทุนหลักมีนโยบายการกระจายการลงทุนไปในตลาดอสังหาริมทรัพย์หลักๆ ทั่วโลก รวมถึงตลาดเอเชียแปซิฟิก (ออสเตรเลีย และญี่ปุ่นเป็นหลัก) ยุโรป และอเมริกาเหนือ โดยเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ โลจิสติกส์ ที่อยู่อาศัย รวมถึงธุรกิจด้านบริการดูแลรักษาสุขภาพ และ คลังสินค้า โดยปกติกองทุนจะมีการป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของมูลค่าเงินลงทุนในต่างประเทศ

กองทุนนี้เป็นกองทุนรวมสำหรับผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษเท่านั้น โดยถือเป็นผลิตภัณฑ์ที่มีความเสี่ยงสูงหรือมีความซับซ้อน กองทุนนี้ไม่ถูกจำกัดความเสี่ยงด้านการลงทุนเช่นเดียวกับกองทุนรวมทั่วไปและมีการลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ จึงเหมาะกับผู้ลงทุนที่รับผลขาดทุนระดับสูงได้เท่านั้น

เนื่องในโอกาสที่กองทุนเปิด ยูโนเด็ด โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย ครบรอบครึ่งปีบัญชีในวันที่ 31 ตุลาคม 2565 บริษัทจัดการใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ากองทุนเปิด ยูโนเด็ด โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ 593,846,669.27 บาท หรือ คิดเป็นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.1941 บาท (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2565)

บริษัทจัดการขอขอบคุณท่านผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านที่ให้ความไว้วางใจในการลงทุนกับกองทุนเปิด ยูไนเต็ด โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย และขอให้เชื่อมั่นว่าบริษัทจัดการจะบริหารกองทุนให้มีประสิทธิภาพมากที่สุด เพื่อประโยชน์สูงสุดของท่านด้วยความระมัดระวังรอบคอบภายใต้จรรยาบรรณวิชาชีพโดยเคร่งครัด ท่านสามารถติดตามข่าวสารการประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนเปิดได้จากเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด



(นายwana พูลผล)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

# รายชื่อกรรมการ และคณะผู้บริหาร บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด

## รายชื่อกรรมการ

- |                                |                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| 1. นายลี ไหว ไฟ                | ประธานกรรมการ                         |
| 2. นายทีโอ บุน เคียต           | กรรมการ                               |
| 3. นายสัญญา อภิศักดิ์ศิริกุล   | กรรมการ                               |
| 4. นางสาวอัมพร ทรัพย์จินดาวงศ์ | กรรมการ                               |
| 5. นายวนา พูลผล                | กรรมการ<br>และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |

## คณะผู้บริหาร

- |                |                  |                                       |
|----------------|------------------|---------------------------------------|
| 1. นายวนา      | พูลผล            | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร               |
| 2. นางสุนรี    | พิบูลย์ศักดิ์กุล | กรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ        |
| 3. นายเจตพันธ์ | นิธยาน           | กรรมการผู้จัดการ สายการลงทุน          |
| 4. นางสาวรัชดา | ตั้งหะรัฐ        | กรรมการผู้จัดการอาวุโส สายพัฒนาธุรกิจ |

## สถานที่ตั้งของบริษัทจัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด  
ชั้น 23A, 25 อาคารเอเชียเซ็นเตอร์  
เลขที่ 173/27-30, 32-33 ถนนสาทรใต้  
แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120  
โทรศัพท์ 0-2786-2222 โทรสาร 0-2786-2377

## ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน กองทุนเปิด ยูไนเต็ท โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

ข้าพเจ้า บมจ.ธนาคารกสิกรไทย ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ดูแลการจัดการกองทุนเปิด ยูไนเต็ท โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย ซึ่งจัดการโดย บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด สำหรับระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 25 พฤษภาคม พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2565 แล้ว

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการ กองทุนเปิด ยูไนเต็ท โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ ที่ได้กำหนดไว้ในโครงการและภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ขอแสดงความนับถือ  
บมจ. ธนาคารกสิกรไทย



(นายวิโรจน์ สิมะทองธรรม)  
รองผู้อำนวยการฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์



(นายวุฒิชัย รอดมัย)  
หัวหน้าส่วนฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์

วันที่ 7 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565

กองทุนเปิด ยูไนเต็ด โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

รายชื่อผู้จัดการกองทุนรวม

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 25 พฤษภาคม 2565 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2565

| ลำดับที่ | รายชื่อผู้จัดการกองทุนรวม |                |
|----------|---------------------------|----------------|
| 1        | นางสาววรรณจันทร์          | อึ้งถาวร*      |
| 2        | นายจิตรีฐ์                | รัตนสิงห์*     |
| 3        | นายธนพัฒน์                | สุริโยตร       |
| 4        | นายกาย                    | ศิริพรรณพร*    |
| 5        | นางสาวพรศจี               | วรสุทธิพิศิษฐ์ |

\* ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทุนและผู้จัดการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (ถ้ามี)

# ตารางสรุปผลการดำเนินงาน

วันจดทะเบียนกองทุน 25 พ.ค. 65

วันสิ้นสุดรอบบัญชี 31 ต.ค. 65

|                                                            | 2555 | 2556 | 2557 | 2558 | 2559 | 2560 | 2561 | 2562 | 2563 | 2564 |
|------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|                                                            | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
| ผลตอบแทนของกองทุน<br>(Fund Return)                         | N/A  | N/A  | N/A  | N/A  | N/A  | N/A  | N/A  | N/A  | N/A  | N/A  |
| ผลตอบแทนดัชนีชี้วัด<br>(Benchmark Return)                  | N/A  | N/A  | N/A  | N/A  | N/A  | N/A  | N/A  | N/A  | N/A  | N/A  |
| ความผันผวนของผลดำเนินงาน<br>(Fund Standard Deviation)      | N/A  | N/A  | N/A  | N/A  | N/A  | N/A  | N/A  | N/A  | N/A  | N/A  |
| ความผันผวนของดัชนีชี้วัด<br>(Benchmark Standard Deviation) | N/A  | N/A  | N/A  | N/A  | N/A  | N/A  | N/A  | N/A  | N/A  | N/A  |

|                                                            | ตั้งแต่ต้นปี<br>(YTD) <sup>1)</sup> | 3 เดือน<br>(3 Months) <sup>1)</sup> | 6 เดือน<br>(6 Months) <sup>1)</sup> | 1 ปี<br>(1 Year) <sup>2)</sup> | 3 ปี<br>(3 Years) <sup>2)</sup> | 5 ปี<br>(5 Years) <sup>2)</sup> | 10 ปี<br>(10 Years) <sup>2)</sup> | ตั้งแต่จัดตั้ง<br>(Since Inception) <sup>3)</sup> |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------|
| ผลตอบแทนของกองทุน<br>(Fund Return)                         | N/A                                 | -0.69%                              | N/A                                 | N/A                            | N/A                             | N/A                             | N/A                               | 1.94%                                             |
| ผลตอบแทนดัชนีชี้วัด<br>(Benchmark Return)                  | N/A                                 | -0.17%                              | N/A                                 | N/A                            | N/A                             | N/A                             | N/A                               | 2.79%                                             |
| ความผันผวนของผลดำเนินงาน<br>(Fund Standard Deviation)      | N/A                                 | 0.28%                               | N/A                                 | N/A                            | N/A                             | N/A                             | N/A                               | 2.71%                                             |
| ความผันผวนของดัชนีชี้วัด<br>(Benchmark Standard Deviation) | N/A                                 | 0.44%                               | N/A                                 | N/A                            | N/A                             | N/A                             | N/A                               | 2.67%                                             |

หมายเหตุ 1) ผลตอบแทนต่อช่วงเวลา

2) ผลตอบแทนต่อปี

3) ถ้าจัดตั้งกองทุนน้อยกว่า 1 ปี ผลตอบแทนต่อช่วงเวลา ถ้าจัดตั้งกองทุนมากกว่าหรือเท่ากับ 1 ปี ผลตอบแทนร้อยละต่อปี

- ดัชนีชี้วัด :

1. ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมหลัก ปรับด้วยต้นทุนการป้องกันความเสี่ยงอัตราแลกเปลี่ยน เพื่อเทียบค่าสกุลเงินบาท ณ วันที่คำนวณผลตอบแทน (90%)
2. ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมหลัก ปรับด้วยอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่คำนวณผลตอบแทน เพื่อเทียบค่าสกุลเงินบาท ณ วันที่คำนวณผลตอบแทน (10%)

- เอกสารการวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวมฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวมของสมาคมบริษัทจัดการลงทุน

- ผลการดำเนินงานในอดีต / ผลการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ในตลาดทุน มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

# ข้อมูลของ UBS (Lux) Real Estate Funds Selection – Global (EUR) I-96-ACC (กองทุนหลัก)



Singapore Edition

Data as at October 2022

Confidential Information herein is solely intended for the specified recipient only and not for redistribution.

## Global REFS

Facts & Figures, UBS (Lux) Real Estate Funds Selection – Global

A distinctive offering combining specialist fund-of-funds expertise, with exposure to major global real estate markets on a highly diversified basis.

### Investment objective & strategy

- Exposure to primarily core fund strategies in all major real estate markets of Asia Pacific, Europe and North America via an open-end fund structure
- Diversified exposure to office, retail, logistics, residential, hotels and storage
- Additional diversification, both by manager, vintage as well as by investment style

### Global Real Estate Funds Selection<sup>1</sup>

- **Instant exposure to a highly diversified core global real estate portfolio** of 59 funds with over 11,224 properties worth over EUR 422.77 billion
- **Has more than 5-year track record** with since inception annualized returns of 5.58%<sup>1,2</sup>
- **Low volatility** during an extended time period, with an annualized standard deviation of 3.40% since inception (i.e. Dec 2014)
- **Liquidity available** with 69.8%<sup>3</sup> of the Fund invested in open-ended funds plus cash and other net assets

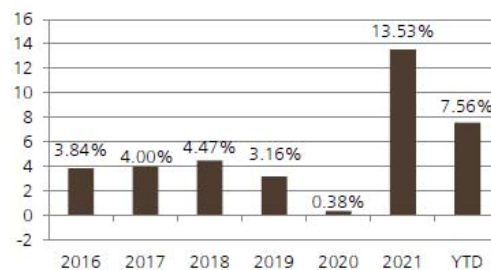
### Key Terms

|                             |                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fund name                   | UBS (Lux) Real Estate Funds Selection – Global (the Fund or GREFS)                                                                                                 |
| Launch                      | June 30, 2008 (I-12-dist EUR)                                                                                                                                      |
| Fund manager                | UBS Asset Management (Americas) Inc.                                                                                                                               |
| Strategy                    | Core to value-add                                                                                                                                                  |
| Structure                   | Luxembourg SICAV                                                                                                                                                   |
| Base currency               | EUR-denominated (passively hedged against other currencies)                                                                                                        |
| Fund size <sup>8</sup>      | Net asset value of approximately EUR 8,910 million                                                                                                                 |
| Fund objective <sup>4</sup> | 5-7% p.a. over the investment cycle, net of fees and taxes                                                                                                         |
| Fund life                   | Open-end with monthly liquidity                                                                                                                                    |
| Subscription notification   | Three business days before the last business day of each month                                                                                                     |
| Redemption notification     | 30 calendar days before the last business day of each month                                                                                                        |
| Leverage <sup>5</sup>       | Current leverage is 24.8% <sup>3</sup> . Maximum leverage allowed is 40% of the gross asset value on a look-through basis. No additional leverage within the Fund. |
| Share classes               | USD, CHF, EUR, GBP, CAD, HKD (both accumulating and distributing)                                                                                                  |
| Subscription fee            | Up to 5% for P share classes                                                                                                                                       |

| Share classes | ISIN         | Min. investment | Fees (p.a.) |
|---------------|--------------|-----------------|-------------|
| P dist CHF    | LU0349525740 |                 |             |
| P acc CHF     | LU0349525583 | CHF 50,000      |             |
| P dist EUR    | LU0349525666 |                 |             |
| P acc EUR     | LU0349525401 | EUR 50,000      |             |
| P dist USD    | LU0368699335 |                 |             |
| P acc USD     | LU0368700018 | USD 50,000      | 1.60%       |
| P dist GBP    | LU1379517201 |                 |             |
| P acc GBP     | LU1379517383 | GBP 50,000      |             |
| P dist CAD    | LU1383315808 |                 |             |
| P acc CAD     | LU1383315980 | CAD 50,000      |             |
| P dist HKD    | LU1820979182 | HKD 500,000     |             |

### Performance<sup>6</sup>

(as at 31 October 2022, P-Acc EUR share class)



All data as at 31 October 2022, unless otherwise stated.

<sup>1</sup> Performance refers to P-Acc EUR share class. Past performance is not a reliable indicator of future results. Possibility of loss does exist.

<sup>2</sup> **Past performance is not a reliable indicator of future results. Possibility of loss does exist.**

<sup>3</sup> As at 30 September 2022. Past performance is not indicative of future results. Possibility of loss does exist.

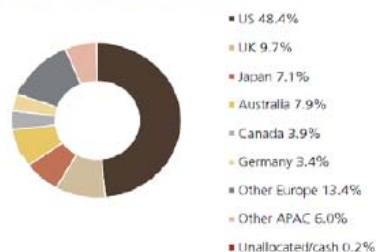
<sup>4</sup> There is no assurance that the Fund objective will ultimately be realized. Possibility of loss does exist.

<sup>5</sup> Approximate look-through leverage based on invested capital from the last available underlying fund reports.

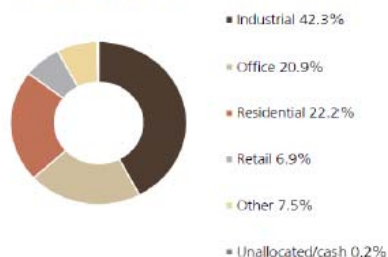
<sup>6</sup> Total return performance, including distributions, to 31 October 2022.

Past performance is not a reliable indicator of future results. Returns for periods over 1 year are annualized. The performance shown is net of underlying manager fees, fund expenses, taxes, FX hedging costs, and a 0.08% administration fee. The performance shown is gross of UBS management fees and does not take into account commissions and costs charged when subscribing to and redeeming units. Performance may differ across share classes due to currency hedging and management fees.

### Geographic allocation<sup>7</sup> (as at September 30, 2022)



### Sector allocation<sup>7</sup> (as at September 30, 2022)



<sup>7</sup> Assumes all commitments and redemptions associated with the 30.09.2022 NAV are fully drawn and redeemed, respectively.

<sup>8</sup> In the current market environment, as a result of COVID-19, conditions continue to exist in the global real estate market that pose a risk of value uncertainty. Consequently a degree of caution should be attached to the valuations contained herein.

### Month by month net returns (%) (based on P-Acc EUR share class since inception)

| Year/ Month | Jan   | Feb   | Mar   | Apr   | May   | Jun   | Jul   | Aug   | Sep   | Oct   | Nov   | Dec  | YTD   |
|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|-------|
| 2022        | -0.03 | 0.11  | 5.07  | 0.29  | -0.02 | 2.62  | -0.31 | -0.06 | -0.12 | -0.12 |       |      | 7.56  |
| 2021        | 0.06  | 0.02  | 1.27  | 0.05  | -0.01 | 3.08  | -0.04 | 0.19  | 3.39  | -0.08 | 0.16  | 4.83 | 13.53 |
| 2020        | 0.00  | -0.03 | -0.02 | -0.33 | -0.03 | -1.11 | -0.12 | -0.06 | 0.63  | 0.12  | 0.12  | 1.38 | 0.38  |
| 2019        | 0.02  | -0.09 | 0.62  | -0.02 | -0.07 | 0.50  | -0.11 | -0.04 | 1.44  | -0.18 | -0.01 | 1.04 | 3.10  |
| 2018        | 0.03  | 0.07  | 1.27  | -0.03 | -0.03 | 1.35  | -0.03 | -0.04 | 0.91  | -0.11 | -0.12 | 1.13 | 4.40  |
| 2017        | -0.08 | 0.07  | 0.53  | -0.10 | -0.02 | 0.97  | -0.11 | -0.01 | 1.19  | -0.04 | 0.10  | 1.43 | 3.93  |
| 2016        | 0.08  | 0.29  | 1.19  | 0.06  | -0.13 | 0.56  | -0.05 | -0.08 | 0.84  | -0.16 | 0.05  | 1.14 | 3.79  |
| 2015        | 0.25  | 0.24  | 1.37  | 0.23  | 0.28  | 1.22  | -0.04 | 0.16  | 1.45  | 0.07  | 0.09  | 1.73 | 7.05  |

Note: All images on this page are created by UBS with UBS fund information. Past performance is not indicative of future results.  
Data as of 31 October 2022.

**Global REFS has restricted liquidity and is only suitable for investors with a long-term investment horizon**

- UBS (Lux) Real Estate Funds Selection – Global is only available for institutional, professional or **qualified investors**

- Prospective investors need to duly consider the suitability of an investment in the fund
- Any investment into this fund shall be **consistent with the client's overall investment objectives and the client's net worth**
- The total allocation into real estate investments with restricted liquidity should be put in the context of the client's total bankable assets and risk appetite.
- Prospective investors should examine the prospectus fully before considering an investment and consult specifically the terms and conditions before making a subscription or redemption in the Fund
- Prospective investors must be aware of the restricted liquidity to redeem any investment in the fund
  - Redemption request needs to be notified with 30 calendar days prior to the relevant redemption dealing day and the redemption price shall be paid 25 calendar days after the relevant redemption dealing day
  - The fund shall not redeem more than 5% of its assets on any one Redemption Dealing Day. In case of excessive redemption request on a redemption dealing day, all redemption requests will be effected on a pro rata basis until the 5% limit is reached.
- The information contained herein is only a summary of some of the fund's aspects and risks. For complete information about the fund, including the risks of investing, applicable fees and other important information, prospective investors are advised to request a copy of and read the full prospectus.

[www.ubs.com/realestate](http://www.ubs.com/realestate)

**Important Note:** The UBS (Lux) Real Estate Funds Selection – Global is a Fund of Fund, the flat fee 1.72% p.a. only includes the management fee of 1.60% p.a. and administration fee of 0.12% p.a. The Fund bears, indirectly, a proportionate share of the fees paid by the underlying funds to their managers and other service providers. Total expense ratio of the Fund will be higher than the flat fee.

**Redemption Deferral:** Unless the Board of Directors determines, in its absolute discretion, to permit a higher percentage taking into account the Investments of the Fund and the interests of continuing Shareholders, no more than 5% of the Sub-Fund's Net Asset Value may be redeemed on any one Redemption Dealing Day. In the event that the total number of Shares subject to redemption requests in any one Redemption Dealing Day exceeds 5% of the Sub-Fund's Net Asset Value, all of the relevant redemption requests will be effected on a pro rata basis by reference to the redeeming Shareholder's total NAV corresponding to all the Shares that the redeeming Shareholder holds in the Sub-Fund on the Redemption Dealing Day until the 5% limit is reached with the exception of any compulsory redemptions which may be executed in their entirety despite the proportionate reduction of other redemption requests. For the purpose of the above calculation, the Shares denominated in a reference currency other than the reference currency of the Sub-Fund shall be converted into the reference currency of the Sub-Fund by reference to the exchange rate(s) prevailing on the relevant Redemption Dealing Day. Thereafter, any unfulfilled portion of redemption requests will be carried forward and effected, on a pro rata basis by reference to the redeeming Shareholder's total NAV corresponding to all the Shares that the redeeming Shareholder holds in the Sub-Fund on the Redemption Dealing Day where necessary, on each successive Redemption Dealing Day (again, subject to the 5% limit), until the outstanding redemption requests are discharged in full.

In addition, the Board of Directors may defer redemptions in exceptional circumstances that may, in the opinion of the Board of Directors, adversely affect the interests of holders of any Share Class of any Sub-Fund. In either case, the Board of Directors may declare at its discretion that some or all redemptions may be deferred until the Board of Directors has executed, as soon as possible, the necessary realization of assets out of the Sub-Fund concerned or until the exceptional circumstances cease to apply. This may result in Shareholders having redemption orders deferred on a particular Redemption Dealing Day.

New redemptions within the calendar month and deferred redemptions from prior Redemption Dealing Days will rank *pari passu* in terms of priority when redeemed on the next Redemption Dealing Day.

During a period of suspension or deferral a Shareholder may withdraw his request, in respect of any transaction which is deferred or suspended, by notice in writing to the Board of Directors. Such notice will only be effective if received before the transaction so requested is effected.

If in exceptional circumstances, the liquidity of a Sub-Fund in which Shares are redeemed is not sufficient to enable the payment to be made within the period indicated in the relevant Sub-Fund's appendix, such payment shall be made as soon as reasonably practicable thereafter, but without interest.

**Redemption Charge:** Up to 2%. The amount of the Redemption Charge will be credited to Global REFS's assets. As Global REFS invests in Target Funds, redemption charges may be incurred both at the level of the relevant Target Funds and at the level of Global REFS. This can be charged to a redemption if the investor's redemption triggers any transaction costs. Since inception, this redemption fee has not been applied to any redeeming investor.

This document and its contents have not been reviewed by, delivered to or registered with any regulatory or other relevant authority in Hong Kong and Singapore. 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 Hong Kong and Singapore. No representations are made with respect to the eligibility of any recipients of this document to acquire interests in securities under the laws of Hong Kong and Singapore.

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 2022. The key symbol and UBS are among the registered and unregistered trademarks of UBS. All rights reserved.

**For SG investors:** 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 and its contents have not been reviewed by, delivered to or registered with any regulatory or other relevant authority in Singapore. 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 Singapore. No representations are made with respect to the eligibility of any recipients of this document to acquire interests in securities under the laws of Singapore.

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

Page 3 of 4

กองทุนเปิด ยูไนเต็ด โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม

สำหรับงวด ตั้งแต่วันที่ 25 พฤษภาคม 2565 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2565

| ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (Fund's direct expense)       | จำนวนเงิน<br>หน่วย : พันบาท | ร้อยละ ของ<br>มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| ค่าธรรมเนียมการจัดการ                                            | 1,463.40                    | 1.0700                             |
| ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์                                    | 43.90                       | 0.0321                             |
| ค่าธรรมเนียมการทำรายการ                                          | -                           | -                                  |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน                                           | 292.68                      | 0.2140                             |
| ค่าที่ปรึกษาการลงทุน                                             | -                           | -                                  |
| ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย - ช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก    | -                           | -                                  |
| ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย - ภายหลังเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก | -                           | -                                  |
| ค่าสอบบัญชี                                                      | 18.77                       | 0.0061                             |
| ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ*                                                | -                           | -                                  |
| <b>รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด **</b>                                   | <b>1,818.75</b>             | <b>1.3222</b>                      |

หมายเหตุ \* ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่แต่ละรายการ ไม่เกินร้อยละ 0.01

\*\* ได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มไว้ด้วย(ถ้ามี), ไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์

กองทุนเปิด ยูโนเค็ด โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2565

รายละเอียดการลงทุน การกู้ยืมเงินและการก่อภาระผูกพัน

|                                                          | มูลค่าตามราคาตลาด     | %NAV          |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|---------------|
| <b>หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินในประเทศ</b>                   |                       |               |
| <u>เงินฝาก</u>                                           | <u>19,904,840.50</u>  | <u>3.35</u>   |
| ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)                            | 19,904,840.50         | 3.35          |
| <u>อื่นๆ</u>                                             | <u>-67,556,878.96</u> | <u>-11.38</u> |
| ทรัพย์สินอื่น                                            | 233,427,674.60        | 39.31         |
| หนี้สินอื่น                                              | -300,984,553.56       | -50.68        |
| <b>หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินประเทศ LUXEMBOURG</b>          |                       |               |
| <u>หุ้นสามัญ</u>                                         | <u>662,611,727.34</u> | <u>111.58</u> |
| ไม่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ                            | 662,611,727.34        | 111.58        |
| หน่วยลงทุน                                               | 662,611,727.34        | 111.58        |
| UBS (Lux) Real Estate Funds Selection EUR (LU1435275141) | 662,611,727.34        | 111.58        |
| <b>หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินสัญญาซื้อขายล่วงหน้า</b>       |                       |               |
| <u>สัญญาที่อ้างอิงกับอัตราแลกเปลี่ยน</u>                 | <u>-21,113,019.61</u> | <u>-3.56</u>  |
| สัญญาฟอเร็กซ์                                            | -21,113,019.61        | -3.56         |
| <b>มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ</b>                              | <b>593,846,669.27</b> | <b>100.00</b> |

**รายละเอียดตัวตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือของตราสารทุกตัว**  
**กองทุนเปิด ยูไนเต็ด โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย**  
**ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2565**

**รายละเอียดการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า**

| <u>ประเภทสัญญา</u>                | <u>คู่สัญญา</u>                      | <u>อันดับความ</u><br><u>น่าเชื่อถือ</u> | <u>วัตถุประสงค์</u> | <u>มูลค่าตาม</u><br><u>ราคาตลาด</u> | <u>%NAV</u> | <u>วันครบกำหนด</u> | <u>กำไร/ขาดทุน</u> |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------|-------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| สัญญาที่อ้างอิงกับอัตราแลกเปลี่ยน |                                      |                                         |                     |                                     |             |                    |                    |
| สัญญาฟอเร็กซ์                     |                                      |                                         |                     |                                     |             |                    |                    |
|                                   | ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน) | A                                       | ป้องกันความเสี่ยง   | -5,603,973.80                       | -0.94       | 25/11/2565         | -5,603,973.80      |
|                                   | ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)  | AA                                      | ป้องกันความเสี่ยง   | -5,742,300.10                       | -0.97       | 27/01/2566         | -5,742,300.10      |
|                                   | ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)    | AAA                                     | ป้องกันความเสี่ยง   | -1,711,389.00                       | -0.29       | 24/02/2566         | -1,711,389.00      |
|                                   | ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)    | AAA                                     | ป้องกันความเสี่ยง   | -6,736,734.00                       | -1.13       | 30/03/2566         | -6,736,734.00      |
|                                   | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)       | AA+                                     | ป้องกันความเสี่ยง   | -1,621,607.25                       | -0.27       | 24/02/2566         | -1,621,607.25      |
|                                   | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)       | AA+                                     | ป้องกันความเสี่ยง   | 302,984.54                          | 0.05        | 24/02/2566         | 302,984.54         |

**บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด**  
**กองทุนเปิด ยูโนเค็ด โกลบอล เรียด เอสเคท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย**  
**งบการเงิน**  
**(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)**

| งบกำไรขาดทุน                                                           |                 | งบดุล                                                     |                 |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------|-----------------|
| สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 25 พฤษภาคม 2565 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2565   |                 | ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2565                                   |                 |
|                                                                        |                 | สินทรัพย์                                                 |                 |
| รายได้จากการลงทุน                                                      |                 | เงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม(ราคาทุน 646,461,569.80 บาท)    | 662,611,727.34  |
| รายได้เงินปันผล                                                        | 0.00            | เงินฝากธนาคาร                                             | 19,894,824.15   |
| รายได้ดอกเบี้ย                                                         | 10,581.82       | ลูกหนี้                                                   |                 |
| รายได้อื่นๆ                                                            | 0.00            | จากการขายเงินลงทุน                                        | 0.00            |
| รวมรายได้                                                              | 10,581.82       | จากดอกเบี้ยและเงินปันผล                                   | 10,016.35       |
| ค่าใช้จ่าย                                                             |                 | ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี-สุทธิ                                | 0.00            |
| ค่าธรรมเนียมการจัดการ                                                  | 1,463,398.12    | สินทรัพย์อื่น                                             | 231,452,360.70  |
| ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์                                          | 43,901.94       | รวมสินทรัพย์                                              | 913,968,928.54  |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน                                                 | 292,679.61      |                                                           |                 |
| ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทุนรวม                                        | 0.00            | <b>หนี้สิน</b>                                            |                 |
| ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาการลงทุน                                          | 0.00            | เจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุน                               | 0.00            |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ                                                    | 18,768.70       | ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                                        | 1,086,480.08    |
| ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีตัดจ่าย                                            | 0.00            | หนี้สินอื่น                                               | 319,035,779.19  |
| ค่าใช้จ่ายอื่น                                                         | 1,587.27        | รวมหนี้สิน                                                | 320,122,259.27  |
| รวมค่าใช้จ่าย                                                          | 1,820,335.64    |                                                           |                 |
| กำไร(ขาดทุน)จากการลงทุนสุทธิ                                           | (1,809,753.82)  | สินทรัพย์สุทธิ                                            | 593,846,669.27  |
| กำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ                        | 8,901,134.80    |                                                           |                 |
| รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน                                    |                 | <b>สินทรัพย์สุทธิ:</b>                                    |                 |
| รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่เกิดขึ้นทั้งสิ้น                             | 0.00            | ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นลงทุน                            | 582,539,644.97  |
| รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นทั้งสิ้น                       | 16,150,157.54   | กำไรสะสม                                                  |                 |
| กำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากสัญญาขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า | (21,113,019.61) | บัญชีรับสมดุล                                             | 9,178,505.39    |
| รวมรายการกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุน                                      | (4,962,862.07)  | กำไร(ขาดทุน)สะสมจากการดำเนินงาน                           | 2,128,518.91    |
|                                                                        |                 | สินทรัพย์สุทธิ                                            | 593,846,669.27  |
| การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์จากการดำเนินงาน                           | 2,128,518.91    | สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย                                    | 10.1941         |
| เงินปันผลจ่ายระหว่างปี                                                 | 0.00            |                                                           |                 |
| การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน                      | 2,128,518.91    | จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย) | 58,253,964.4967 |

**ข้อมูลอัตราส่วนหมุนเวียนการลงทุนของกองทุนรวม (PTR)**

**กองทุนเปิด ยูไนเต็ด โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย**

**ตั้งแต่วันที่ 25 พฤษภาคม 2565 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2565**

|       |
|-------|
| 0.00% |
|-------|

**อันดับความน่าเชื่อถือของธนาคารหรือสถาบันการเงิน**  
**กองทุนเปิด ยูไนเต็ด โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย**  
**ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2565**

| เงินฝากธนาคาร | อันดับความน่าเชื่อถือโดย<br>สถาบันในต่างประเทศ | อันดับความน่าเชื่อถือโดย<br>สถาบันในประเทศ |
|---------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| -ไม่มี-       | -                                              | -                                          |

การรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่ใช้บริการบุคคลอื่น ๆ

| ลำดับ | บริษัทที่ให้ผลประโยชน์ | ผลประโยชน์ที่ได้รับ | เหตุผลในการรับผลประโยชน์ |
|-------|------------------------|---------------------|--------------------------|
| -     | -ไม่มี-                | -                   | -                        |

## รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมของกองทุนรวม

ตั้งแต่วันที่ 25 พฤษภาคม 2565 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2565

| รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง                                   |
|-------------------------------------------------------------|
| -ไม่มีรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมของกองทุนรวม- |

หมายเหตุ :

ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบรายละเอียดการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมได้ที่

บริษัทจัดการโดยตรง หรือที่ Website ของบริษัทจัดการที่ <http://www.uobam.co.th>

หรือที่ Website ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ <http://www.sec.or.th>

**ข้อมูลการลงทุน และเหตุผลในกรณีที่การลงทุนไม่เป็นไปตามนโยบายการลงทุน**  
**กองทุนเปิด ยูไนเต็ด โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย**  
**ในรอบปีบัญชี ระหว่างวันที่ 25 พฤษภาคม 2565 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2565**

| วันที่  | ชื่อหลักทรัพย์ | อัตราส่วน ณ สิ้นวัน<br>(%NAV) | อัตราส่วนตามโครงการ<br>(%NAV) | สาเหตุ | การดำเนินการ |
|---------|----------------|-------------------------------|-------------------------------|--------|--------------|
| -ไม่มี- | -              | -                             | -                             | -      | -            |

**ข้อมูลการถือหน่วยลงทุนเกิน 1 ใน 3**  
**กองทุนเปิด ยูไนเต็ด โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย**  
**ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2565**

-ไม่มี-

หมายเหตุ :

ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบข้อมูลการถือหน่วยลงทุนเกิน 1 ใน 3 ได้ที่ website ของบริษัทจัดการ [http:// www.uobam.co.th](http://www.uobam.co.th)

ชำระค่าไปรษณีย์มาแล้ว  
ใบอนุญาติเลขที่ 33/2540  
ปณณ ยานาวา

|                                   |                                                     |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------|
| เหตุขัดข้องที่ห้ามส่งผู้รับไม่ได้ | <input type="checkbox"/> 1. จำกัดไม่ชัดเจน          |
|                                   | <input type="checkbox"/> 2. ไม่มีเลขที่บ้านตามจำกัด |
|                                   | <input type="checkbox"/> 3. ไม่ยอมรับ               |
|                                   | <input type="checkbox"/> 4. ไม่มีผู้รับตามจำกัด     |
|                                   | <input type="checkbox"/> 5. ไม่มารับภายในกำหนด      |
|                                   | <input type="checkbox"/> 6. เลิกกิจการ              |
|                                   | <input type="checkbox"/> 7. ย้ายไปหาคนที่อยู่ใหม่   |
|                                   | <input type="checkbox"/> 8. อื่นๆ .....             |
| ลงชื่อ .....                      |                                                     |

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด

ชั้น 23A, 25 อาคารเอเชียเซ็นเตอร์ เลขที่ 173/27-30, 32-33 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ 0-2786-2222 โทรสาร 0-2786-2377

www.uobam.co.th