

ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

กองทุนรวมสำหรับผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษเท่านั้น

กองทุนรวมที่มีความเสี่ยงสูงหรือมีความซับซ้อน

หนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ

ข้อมูล ณ วันที่ 11 พฤษภาคม 2565



บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน
ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด
การเข้าร่วมต่อต้านการทุจริต :
ได้รับการรับรอง CAC

กองทุนเปิด ยูโอบี เติต โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น
ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

**United Global Real Estate Fund Selection Not for
Retail Investors : UGREF-UI**

(ชนิดรับซื้อคืนหน่วยลงทุนแบบปกติ : UGREF-UI-N)

กองทุนรวมทรัพย์สินทางเลือก

กองทุนรวมหน่วยลงทุนประเภท Feeder Fund

กองทุนรวมที่เน้นลงทุนแบบมีความเสี่ยงต่างประเทศ

กองทุนนี้ไม่ถูกจำกัดความเสี่ยงด้านการลงทุนเช่นเดียวกับกองทุนรวมทั่วไป และมีการลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ จึงเหมาะกับผู้ลงทุนที่รับผลขาดทุนระดับสูงได้เท่านั้น



คุณกำลังจะลงทุนอะไร?



กองทุนรวมนี้เหมาะกับใคร



คุณต้องระวังอะไรเป็นพิเศษ?



สัดส่วนของประเภททรัพย์สินที่ลงทุน



ค่าธรรมเนียม



ผลการดำเนินงาน



ข้อมูลอื่นๆ

การลงทุนในกองทุนรวม ไม่ใช่ การฝากเงิน



คุณกำลังจะลงทุนอะไร?

1. ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน

กองทุนจะเน้นลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศชื่อ UBS (Lux) Real Estate Funds Selection – Global (EUR) I-96-ACC (กองทุนหลัก) เพียงกองทุนเดียว โดยเฉลี่ยในรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ซึ่งกองทุนหลักเป็นกองทุนที่จัดตั้งและบริหารจัดการโดย UBS Asset Management (Luxembourg) S.A. ซึ่งจดทะเบียนที่ประเทศลักเซมเบิร์ก (Luxembourg) และกองทุนหลักจัดเป็นกองทุน Alternative Investment Fund (AIF) ภายใต้การกำกับดูแลของ Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) ซึ่งเป็นหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organizations of Securities Commission (IOSCO) โดยกองทุนหลักมิได้เป็นกองทุนรวมประเภทเฮดจ์ฟันด์ (hedge fund) ทั้งนี้ กองทุนมีนโยบายการลงทุน ซึ่งจะส่งผลให้มี net exposure ที่เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงต่างประเทศ โดยเฉลี่ยในรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน

อย่างไรก็ดี ส่วนที่เหลือจากการลงทุนในกองทุนหลักนั้น กองทุนจะไม่ลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือหน่วยทรัสต์ในประเทศไทย

กองทุนอาจพิจารณาการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Derivatives) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารการลงทุน (Efficient Portfolio Management) และกองทุนอาจลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของ มูลค่าเงินลงทุนในต่างประเทศ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่สถานการณ์ไม่ปกติกองทุนอาจพิจารณาป้องกันความเสี่ยงตามดุลยพินิจผู้จัดการกองทุน และไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขโครงการ หากมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์เกี่ยวกับการทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้าดังกล่าว และกองทุนอาจทำธุรกรรมการให้ยืมหลักทรัพย์หรือธุรกรรมการซื้อโดยมีสัญญาขายคืน (Reverse Repo) โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด ทั้งนี้ กองทุนจะไม่ลงทุนในตราสารที่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง (Structured Note) ธุรกรรมการขายหลักทรัพย์ที่ต้องยืมมาเพื่อการส่งมอบ (short sell) ธุรกรรมการกู้ยืมเงิน หรือการทำ repo เพื่อประโยชน์ในการจัดการลงทุน และหน่วย Private equity แต่อาจลงทุนในธุรกรรมการกู้ยืมเงินเพื่อสภาพคล่อง

กองทุน UGREF-UI และ/หรือกองทุนหลักอาจมีการลงทุนใน สัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อ EPM โดยมีมูลค่าตามหน้าสัญญาของสัญญาซื้อขายล่วงหน้า ไม่เกิน 100% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

กองทุน UGREF-UI และ/หรือกองทุนหลักอาจพิจารณาการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Derivatives) เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน รวมกันสูงสุดไม่เกิน 200% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

โดยกองทุน UGREF-UI อาจมีการลงทุนใน สัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนไม่เกินกว่า 100% ของมูลค่าเงินลงทุนในต่างประเทศ

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิเปลี่ยนแปลงประเภทและลักษณะพิเศษของกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมที่มีการลงทุนโดยตรงในตราสาร และ/หรือหลักทรัพย์ดังกล่าวข้างต้น หรือกองทุนรวมหน่วยลงทุน (Fund of Funds) หรือสามารถกลับมาเป็นกองทุนรวมฟีดเดอร์ (Feeder Fund) ได้ โดยไม่ทำให้ระดับความเสี่ยงของการลงทุน (risk spectrum) เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน โดยขึ้นอยู่กับสถานการณ์ตลาด ณ ขณะนั้น และต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน ก่อนการแก้ไขโครงการผ่านการประกาศทางเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ หรือช่องทางอื่นตามความเหมาะสม

2. นโยบายการลงทุนของกองทุนต่างประเทศ

กองทุนหลักมีนโยบายการกระจายการลงทุนไปในตลาดอสังหาริมทรัพย์หลักๆ ทั่วโลก รวมถึงตลาดเอเชียแปซิฟิก (ออสเตรเลีย และญี่ปุ่นเป็นหลัก) ยุโรป และอเมริกาเหนือ โดยหลักแล้วเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการพาณิชย์ โลจิสติกส์ ที่อยู่อาศัย รวมถึงธุรกิจด้านบริการดูแลสุขภาพ และ คลังสินค้า ทั้งนี้ กองทุนเป้าหมาย (Target Funds) ที่กองทุนหลัก ลงทุนนั้นส่วนใหญ่จดทะเบียนในประเทศลักเซมเบิร์ก รัฐเดลาแวร์ประเทศสหรัฐอเมริกา อังกฤษและเวลส์ ออสเตรเลีย สิงคโปร์ เกาเซจอร์เจีย ฮองกง ไอร์แลนด์ หมู่เกาะเคย์แมน และเกาะเกิร์นซีย์ โดยจะลงทุนในกองทุนเป้าหมายรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

กองทุนหลักจะทำการลงทุนในกองทุนเป้าหมาย (Target Funds) ที่สร้างผลตอบแทนจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนเป้าหมายจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพที่อยู่ในทำเลที่ดี และมีอัตราค่าเช่าสูง ดังนั้น กองทุนหลักจึงแสวงหาผลตอบแทนจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีความผันผวนต่ำ และสร้างรายได้อย่างสม่ำเสมอ อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี ไม่มีหลักประกันใดว่ากองทุนหลักจะสามารถแสวงหาผลตอบแทนตามลักษณะข้างต้นได้

อย่างไรก็ตาม กองทุนหลักจะไม่ทำธุรกรรมการขายหลักทรัพย์ที่ต้องยืมมาเพื่อการส่งมอบ (short sell) และการทำ repo แต่อาจทำธุรกรรมการกู้ยืมเงินโดยใช้หลักการ look-through ซึ่งอัตราส่วนการกู้ยืมจะไม่เกินร้อยละ 40 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน

ทั้งนี้ กองทุนหลักอาจพิจารณาการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Derivatives) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารการลงทุน (Efficient Portfolio Management) ไม่เกินร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน และอาจลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (Hedging) แต่จะไม่ลงทุนในตราสารที่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง (Structured Note)

สามารถดูข้อมูลกองทุนต่างประเทศที่เป็นปัจจุบันได้ที่ : www.ubs.com/realestate

กลยุทธ์การบริหารกองทุน

1. กองทุนเปิด ยูในเด็ต โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย มุ่งหวังให้ผลการดำเนินงานเคลื่อนไหวตามกองทุนหลัก
2. UBS (Lux) Real Estate Funds Selection – Global (EUR) I-96-ACC (กองทุนหลัก) มีกลยุทธ์ในการบริหารแบบเชิงรุก (Active management)



กองทุนรวมนี้เหมาะกับใคร?

1. ผู้ลงทุนที่สามารถรับความผันผวนของราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมไปลงทุน ซึ่งอาจจะปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น หรือลดลงจนต่ำกว่ามูลค่าที่ลงทุนและทำให้ขาดทุนได้
2. ผู้ลงทุนที่ต้องการกระจายการลงทุนไปยังหน่วยลงทุนของกองทุนอสังหาริมทรัพย์/REITs ทั่วโลก
3. ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษที่มีคุณสมบัติเป็นไปตามเกณฑ์เท่านั้น

กองทุนรวมนี้ไม่เหมาะกับใคร

ผู้ลงทุนที่เน้นการได้รับผลตอบแทนในจำนวนเงินที่แน่นอน หรือรักษาเงินต้นให้อยู่ครบ



อย่างไรหากยังไม่เข้าใจนโยบาย และความเสี่ยงของกองทุนนี้

- อ่านหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม หรือสอบถามผู้สนับสนุนการขายและบริหารจัดการ
- อย่าลงทุนหากไม่เข้าใจลักษณะและความเสี่ยงของกองทุนรวมนี้ดีพอ



คุณต้องระวังอะไรเป็นพิเศษ?

คำเตือนที่สำคัญ

1. กองทุนรวมมีนโยบายการลงทุนเฉพาะเจาะจงในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ จึงอาจมีความเสี่ยงและความผันผวนของราคาสูงกว่ากองทุนรวมทั่วไปที่มีการกระจายการลงทุนในหลายอุตสาหกรรม ดังนั้น ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลของหมวดอุตสาหกรรมดังกล่าวเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนด้วย
2. กองทุนมีความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจมีสภาพคล่องต่ำ ความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นอกจากนี้ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ที่อยู่นอกเหนือจากการควบคุมของกองทุน กองทุนหลักและกองทุนเป้าหมายที่กองทุนหลักลงทุน เช่น ผลกระทบจากเศรษฐกิจ สภาพตลาดที่ไม่เอื้ออำนวย และความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการเข้าซื้อกิจการ โครงสร้างทางการเงิน สิทธิในการเป็นเจ้าของ การดำเนินงาน และการขายอสังหาฯ เป็นต้น ซึ่งที่ผ่านมา ทั้งมูลค่าและรายได้จากอสังหาฯ นั้นค่อนข้างผันผวน การลงทุนของกองทุนเป้าหมายจึงอาจได้รับผลกระทบด้วย จากปัจจัยทางภาวะเศรษฐกิจทั้งระดับจุลภาคและมหภาค สภาพตลาดอสังหาฯ ในประเทศ อุปทานและความนิยมของอสังหาฯ ในย่านใดย่านหนึ่ง ฐานะทางการเงินของผู้เช่า ผู้ซื้อหรือผู้ขาย การผันผวนของอัตราดอกเบี้ย อัตราภาษีอสังหาฯ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่นๆ และการขาดเงินสนับสนุน ราคาพลังงานและการขาดแคลนของวัสดุ การเปลี่ยนแปลงของถนนหรือเครือข่ายการคมนาคมขนส่งทางราง ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัย ความเสี่ยงจากการไม่ได้ประกันหรือการไม่รับประกัน กฎระเบียบของทางการ (เช่น การใช้ที่ดินและข้อจำกัดในการแบ่งโซน การรักษาสิ่งแวดล้อม และความปลอดภัยในการทำงาน) เป็นต้น หลายๆ ปัจจัยที่กล่าวถึงนี้อาจมีผลกระทบทางลบต่อมูลค่าของอสังหาฯ และรายได้ที่ได้รับจากอสังหาฯ ดังนั้น มูลค่าการลงทุนในอสังหาฯ ที่กองทุนหลักลงทุนผ่านกองทุนเป้าหมายอาจจะลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดเหตุการณ์ที่ทำให้ตลาดอสังหาฯ ได้รับผลกระทบอย่างกะทันหัน และส่งผลกระทบต่อมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุน UGREF-UI ด้วย
3. กองทุนหลักมีการจำกัดการไถ่ถอนหน่วยลงทุนของกองทุนหลักต่อการเปิดรับซื้อคืนหน่วยลงทุน (ประมาณ 1 เดือน) ไว้ไม่เกินร้อยละ 5 (ต่อวัน) ของมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนหลัก ทั้งนี้ เมื่อกองทุนหลักมีการใช้เงินไขดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะพิจารณาดำเนินการให้สอดคล้องกับกองทุนหลัก ดังนั้น ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนและมูลค่าหน่วยลงทุนในวันที่ส่งคำสั่งขายคืนหรือคำสั่งการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนนั้น รวมทั้งอาจไม่ได้รับเงินค่าขายคืนหรือสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้
4. กองทุนรวมมีการแบ่งชนิดของหน่วยลงทุนเป็น ชนิดรับซื้อคืนหน่วยลงทุนแบบปกติ และชนิดรับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ โดยผู้ถือหน่วยลงทุนไม่สามารถสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนระหว่างชนิดหน่วยลงทุนได้ ทั้งนี้ บริษัทจัดการอาจเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนได้ โดยขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของบริษัทจัดการ เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบทางเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ และบริษัทจัดการจะแยกคำนวณมูลค่าหน่วยลงทุนของหน่วยลงทุนแต่ละชนิด ซึ่งอาจจะมีมูลค่าเท่ากันหรือแตกต่างกันได้
5. กองทุนไทยและกองทุนหลักอาจมีการลงทุนหรือมีไว้ซึ่งสัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารงาน (Efficient Portfolio Management) ทำให้กองทุนรวมมีความเสี่ยงมากกว่ากองทุนรวมที่ลงทุนในหลักทรัพย์อ้างอิงโดยตรงเนื่องจากใช้เงินลงทุนจำนวนที่น้อยกว่าจึงมีกำไร/ขาดทุนสูงกว่าการลงทุนในหลักทรัพย์อ้างอิงโดยตรงจึงเหมาะสมกับผู้ลงทุนที่รับความเสี่ยงได้โดยคำนึงถึงประสิทธิภาพการลงทุนวัตถุประสงค์การลงทุนและฐานะการเงินของผู้ลงทุนเอง
6. กองทุนมีนโยบายลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนต่างประเทศ จึงมีความเสี่ยงด้านการเมือง เศรษฐกิจสังคม สภาพตลาด สภาพคล่อง อัตราแลกเปลี่ยน กฎหมาย และ/หรือข้อจำกัดของประเทศที่กองทุนเข้าไปลงทุน ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าหน่วยลงทุน และ/หรือสภาพคล่องของกองทุน
7. เนื่องจากกองทุนนี้ลงทุนในต่างประเทศ จึงมีความเสี่ยงที่ทางการของต่างประเทศอาจออกมาตรการในภาวะที่เกิดวิกฤตการณ์ที่ไม่ปกติ ทำให้กองทุนไม่สามารถนำเงินกลับเข้ามาในประเทศไทย ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ลงทุนไม่ได้รับเงินคืนตามระยะเวลาที่กำหนด
8. กองทุนรวมอาจมีการกระจุกตัวของการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด ดังนั้นหากผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวไถ่ถอนหน่วยลงทุนอาจมีความเสี่ยงให้กองทุนต้องเลิกกองทุนรวมได้โดย ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถตรวจสอบข้อมูลได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ www.uobam.co.th
9. กองทุนรวมลงทุนกระจุกตัวในประเทศสหรัฐอเมริกา ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาการกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุนโดยรวมของตนเองด้วย

10. กองทุนเป้าหมาย (Target funds) อาจมีค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนหลัก เช่น depositary banks and central administrative agent, management/advisory fee และ issuing/redemption charge ทำให้ผู้ลงทุนของกองทุนเปิด ยูไนเต็ด โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย (UGREF-UI) อาจโดนเรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังกล่าวซ้ำซ้อน (triple layer of fees)
11. กองทุนหลักอาจลงทุนในหน่วย Private equity จึงอาจมีความเสี่ยงด้านสภาพคล่องมากกว่าการลงทุนในสินทรัพย์ที่มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์

แผนภาพแสดงตำแหน่งความเสี่ยงของกองทุนรวม



ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

ความเสี่ยงจากความผันผวนของมูลค่าหน่วยลงทุน (Market risk)

	ต่ำ				สูง
ความผันผวนของผล การดำเนินงาน (SD)	≤ 5%	5 - 10%	10 - 15%	15 - 25%	>25%

ความเสี่ยงจากการลงทุนกระจุกตัว (High concentration risk)

	ต่ำ				สูง
การลงทุนกระจุกตัวใน ผู้ออกตราสารรวม	≤ 10%	10 - 20%	20 - 50%	50 - 80%	>80%

หมายเหตุ: พิจารณาจากสัดส่วนการลงทุนในกองทุนปลายทางที่กองทุนหลักไปลงทุน (ข้อมูล ณ เดือนธันวาคม 2564)

	ต่ำ			สูง
การลงทุนกระจุกตัวใน หมวดอุตสาหกรรมรวม	≤ 20%	20 - 50%	50 - 80%	>80%

หมายเหตุ: กองทุนรวมมีการลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

	ต่ำ			สูง
การลงทุนกระจุกตัวราย ประเทศรวม	≤ 20%	20 - 50%	50 - 80%	>80%

หมายเหตุ: กองทุนรวมมีการลงทุนกระจุกตัวในประเทศสหรัฐอเมริกา

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยน (Exchange rate risk)

	ต่ำ			สูง
การป้องกันความเสี่ยง fx	ทั้งหมด / เกือบทั้งหมด	บางส่วน	ดูลยพินิจ	ไม่ป้องกัน

หมายเหตุ : กองทุนรวมมีการป้องกันความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของมูลค่าเงินลงทุนในต่างประเทศ

ทั้งนี้ ท่านสามารถดูคำอธิบายความเสี่ยงต่างๆได้จากคำอธิบายเพิ่มเติมท้ายเล่ม

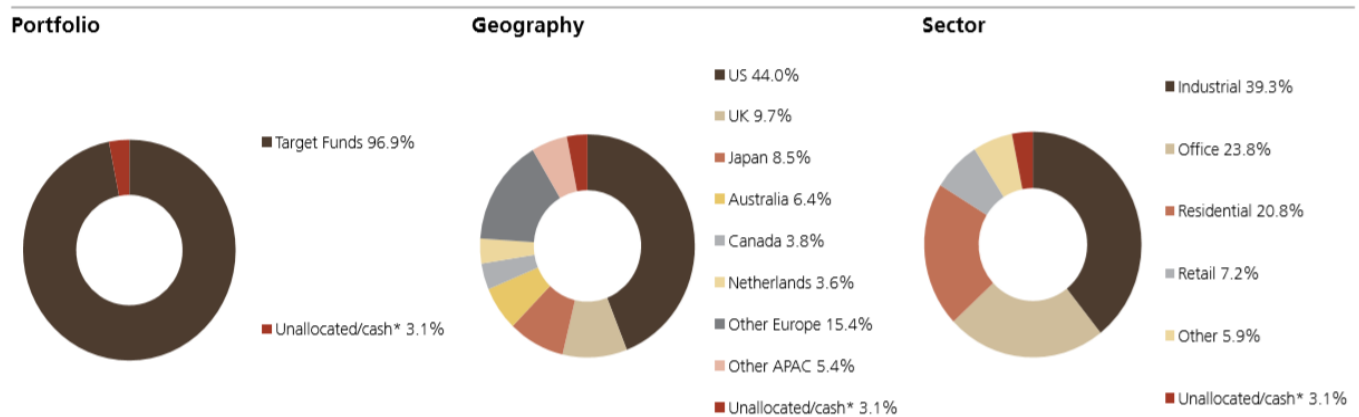


สัดส่วนของประเภททรัพย์สินที่ลงทุน

กองทุนเปิด ยูในเต็ด โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย สามารถดูข้อมูลที่เป็นปัจจุบันได้ที่ : www.uobam.co.th

สัดส่วนของประเภททรัพย์สินที่ลงทุนของ UBS (Lux) Real Estate Funds Selection – Global (EUR) I-96-ACC

Portfolio weightings (based on committed capital)³



Source: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), 31.12.2021

³Assumes all commitments and redemptions associated with the 31.12.2021 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 31.12.2021 NAV that has not been committed to underlying funds as of 31.12.2021. Actual cash & other net assets was 8.4% as of 31.12.2021.

ข้อมูล ณ เดือนธันวาคม 2564

สามารถดูข้อมูลกองทุนต่างประเทศที่เป็นปัจจุบันได้ที่: www.ubs.com/realestate

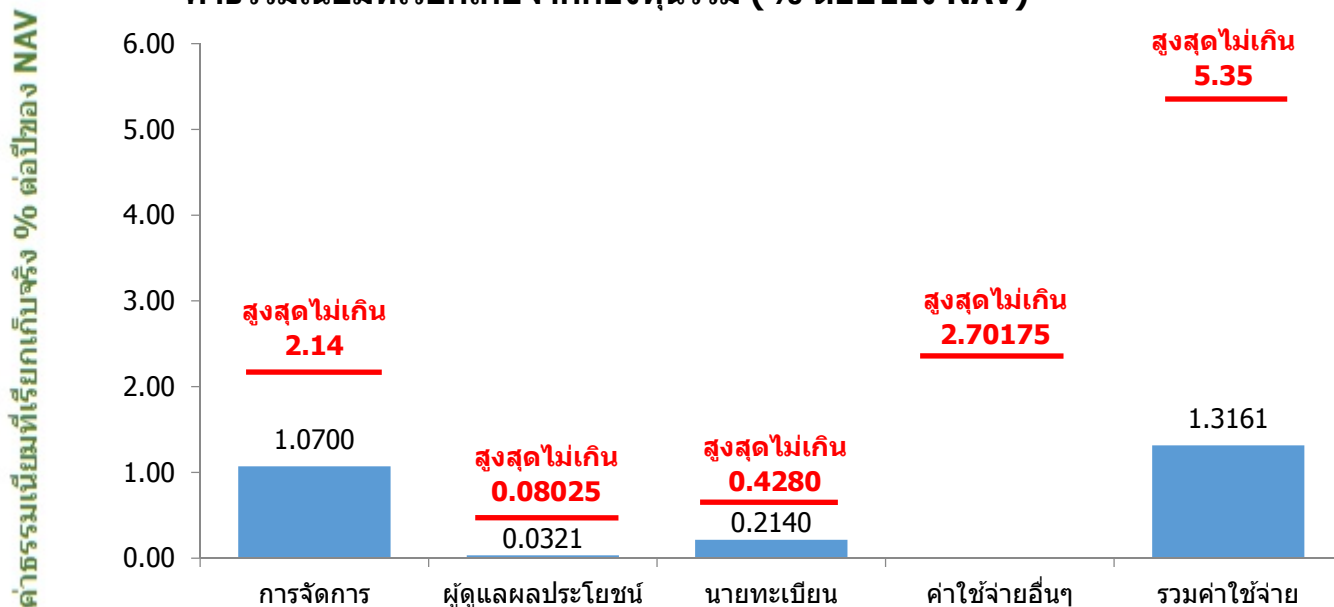


ค่าธรรมเนียม

*ค่าธรรมเนียมมีผลกระทบต่อผลตอบแทนที่คุณจะได้รับ

ดังนั้น คุณควรพิจารณาการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังกล่าวก่อนการลงทุน *

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (% ต่อปีของ NAV)



หมายเหตุ:

- ค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดท่านเองเดียวกัน (ถ้ามี)
 - เนื่องจากกองทุนยังไม่ครบรอบบัญชี ดังนั้น ค่าใช้จ่ายอื่นๆ และค่าใช้จ่ายรวมจึงเป็นเพียงการประมาณการเบื้องต้นเท่านั้น
- ทั้งนี้ สามารถดูค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมย้อนหลัง 3 ปีได้ที่ : www.uobam.co.th

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยลงทุน (% ของมูลค่าหน่วยลงทุน)*

รายการ	สูงสุดไม่เกิน	เก็บจริง
ค่าธรรมเนียมการขาย	2.00	ช่วง IPO - จำนวนเงินลงทุน < 50 ล้านบาท = 1.25% - 50 ล้านบาท ≤ จำนวนเงินลงทุน < 100 ล้านบาท = 1.15% - จำนวนเงินลงทุน ≥ 100 ล้านบาท = 1.00% ช่วงภายหลัง IPO : 1.25%
ค่าธรรมเนียมการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเข้า	2.00	ช่วง IPO** - จำนวนเงินลงทุน < 50 ล้านบาท = 1.25% - 50 ล้านบาท ≤ จำนวนเงินลงทุน < 100 ล้านบาท = 1.15% - จำนวนเงินลงทุน ≥ 100 ล้านบาท = 1.00% ช่วงภายหลัง IPO** : 1.25%

ค่าธรรมเนียมการรับซื้อคืน	2.00	ยกเว้น
ค่าธรรมเนียมการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนออก	2.00	ยกเว้น
ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วย	10 บาทต่อจำนวน หน่วยลงทุนทุก 500 หน่วย หรือเศษของ 500 หน่วย ที่ทำการโอน	ยกเว้น
ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิใน หน่วยลงทุน	ไม่มี	ไม่มี

* ทั้งนี้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการคิดค่าธรรมเนียมดังกล่าวกับผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละกลุ่ม หรือแต่ละคนไม่เท่ากันก็ได้

** กรณีผู้ถือหน่วยลงทุนสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเข้า บริษัทจัดการจะไม่คิดค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน

หมายเหตุ: ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้น เป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (ถ้ามี) หรือภาษีธุรกิจเฉพาะ (ถ้ามี) หรือภาษีอื่นใดท่านเองเดียวกัน (ถ้ามี) ไว้แล้ว

ค่าธรรมเนียมของกองทุนหลัก

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมต่างประเทศ	
ค่าธรรมเนียมที่เก็บจากผู้ถือหน่วยลงทุน	
ค่าธรรมเนียมการสั่งซื้อ	ไม่มี
ค่าธรรมเนียมการสั่งขาย	ไม่เกิน 2.00%
ค่าธรรมเนียมที่เก็บจากกองทุน	
ค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี	ไม่เกิน 0.84% ต่อปี
ค่าธรรมเนียมอื่นๆ (Aggregate Operating Fee)	ไม่มี
อนึ่ง กองทุนหลักอาจเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ของกองทุนได้	
หมายเหตุ	
1. กองทุนเป้าหมาย (Target funds) อาจมีค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนหลัก เช่น depositary banks and central administrative agent, management/ advisory fee และ issuing/redemption charge ทำให้ผู้ลงทุนของกองทุนเปิด ยูในเด็ต โกลบอล เรียล เอสเตท ฟินด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย (UGREF-UI) อาจโดนเรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังกล่าวซ้ำซ้อน (triple layer of fees)	
2. กองทุนหลักเป็น fund of funds ที่สามารถย้อนกลับมาลงทุนในกองทุนที่ UBS บริหารจัดการได้ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทุนหลักมีการลงทุนในกองทุนที่ UBS บริหารจัดการ กองทุนหลักจะไม่เรียกเก็บค่า Management fee ซ้ำซ้อน	

หมายเหตุ

ในกรณีที่กองทุนหลักมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการ ซึ่งบริษัทจัดการเห็นว่าไม่มีนัยสำคัญ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะแก้ไขเพิ่มเติมโครงการให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของกองทุนหลักเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุน และจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบทางเว็บไซต์ของบริษัทจัดการโดยพลัน

ข้อมูล ณ เดือนธันวาคม 2564

ทั้งนี้ สามารถดูค่าธรรมเนียมของกองทุนหลักได้ที่ : www.ubs.com/realestate



ผลการดำเนินงานในอดีต

***ผลการดำเนินงานในอดีต มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ***

- ดัชนีชี้วัด** คือ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมหลัก ปรับด้วยต้นทุนการป้องกันความเสี่ยงอัตราแลกเปลี่ยน เพื่อเทียบค่าสกุลเงินบาท ณ วันที่คำนวณผลตอบแทน สัดส่วน 90.00%
ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมหลัก ปรับด้วยอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่คำนวณผลตอบแทน เพื่อเทียบค่าสกุลเงินบาท ณ วันที่คำนวณผลตอบแทน สัดส่วน 10.00%

หมายเหตุ : เนื่องจากกองทุนหลักไม่มีดัชนีชี้วัด ทั้งนี้ UBS Asset Management (Luxembourg) S.A. ผู้บริหารกองทุนหลักเห็นว่าไม่มีดัชนีชี้วัดใดที่สามารถสะท้อนผลการดำเนินงานของกองทุนที่มีกลยุทธ์การกระจายการลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลก (global real estate) ผ่านหน่วยลงทุนของกองทุนเป้าหมาย (Target Funds) ได้อย่างเหมาะสม อันเป็นกลยุทธ์การลงทุนที่เฉพาะเจาะจงของกองทุนหลัก นอกจากนี้ UBS Asset Management (Luxembourg) S.A. เห็นว่าดัชนีชี้วัดที่มีอยู่ในปัจจุบันมีการกำหนดน้ำหนักในประเทศหรือภูมิภาคที่แตกต่างจากการลงทุนจริงของกองทุนหลัก รวมทั้งประเภทหลักทรัพย์ที่เป็นองค์ประกอบของดัชนีชี้วัดก็ไม่สามารถสะท้อนการลงทุนที่แท้จริงของกองทุนหลักได้ ดังนั้น ด้วยกลยุทธ์การลงทุนที่เฉพาะเจาะจงของกองทุนหลักเช่นนี้ ทำให้ไม่มีดัชนีชี้วัดใดเหมาะสมในการวัดผลการดำเนินงานของกองทุนหลัก

- ประเภทกองทุนรวมเพื่อใช้เปรียบเทียบผลการดำเนินงาน ณ จุดขาย คือ Fund of Property Fund - Foreign**
*คุณสามารถดูข้อมูลที่เป็นปัจจุบันได้ที่ : www.uobam.co.th

- ผลการดำเนินงานย้อนหลังของกองทุนหลัก (ข้อมูล ณ ธันวาคม 2564)**

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	4.86	4.94	13.92	13.92	5.92	5.38	n/a	5.44
I-102-acc EUR	4.89	5.12	14.37	14.37	6.31	5.77	n/a	5.63
I-102-acc JPY	5.00	n/a	5.00	n/a	n/a	n/a	n/a	5.00
I-102-dist CHF	4.86	4.94	13.91	13.91	5.90	5.37	5.52	5.49
I-102-dist EUR	4.89	5.12	14.36	14.36	6.30	5.76	n/a	5.78
I-102-dist USD	5.06	5.32	14.80	14.80	8.00	7.81	7.25	6.66
I-12-acc CAD	5.04	5.45	15.92	15.92	8.64	8.29	n/a	8.30
I-12-acc CHF	4.94	5.18	14.95	14.95	6.88	6.34	6.49	4.96
I-12-acc EUR	4.97	5.35	15.40	15.40	7.27	6.73	n/a	6.81
I-12-acc JPY	5.18	5.62	15.99	15.99	7.60	7.05	n/a	6.99
I-12-acc SGD	5.08	5.49	9.63	n/a	n/a	n/a	n/a	9.63
I-12-acc USD	5.14	5.57	15.88	15.88	8.99	8.80	8.22	8.22
I-12-dist CAD	5.03	5.44	15.88	15.88	n/a	n/a	n/a	9.69
I-12-dist CHF	4.94	5.17	14.94	14.94	6.85	6.32	n/a	6.38
I-12-dist EUR	4.97	5.36	15.39	15.39	7.25	6.70	6.93	5.56
I-12-dist JPY	5.18	5.62	15.98	15.98	7.58	7.04	n/a	6.96
I-12-dist USD	5.14	5.57	15.84	15.84	8.97	8.77	n/a	8.48
I-82-acc USD	5.08	5.38	15.03	15.03	8.22	n/a	n/a	8.22
I-82-dist EUR	4.91	5.17	14.59	14.59	6.51	n/a	n/a	6.15
I-82-dist GBP	4.92	5.28	15.24	15.24	7.60	n/a	n/a	7.61
I-82-dist JPY	5.12	5.43	15.17	15.17	6.83	n/a	n/a	6.49
I-82-dist USD	5.08	5.38	15.02	15.02	8.21	n/a	n/a	8.52
I-96-acc CHF	4.87	4.95	13.80	n/a	n/a	n/a	n/a	13.80
I-96-acc EUR	4.90	5.13	14.44	14.44	6.37	5.83	n/a	5.88
I-96-dist CHF	4.86	4.95	13.99	13.99	n/a	n/a	n/a	6.70
I-96-dist EUR	4.90	5.13	14.43	14.43	6.36	n/a	n/a	6.00

สามารถดูข้อมูลกองทุนต่างประเทศที่เป็นปัจจุบันได้ที่ : www.ubs.com/realestate

คุณสามารถดูข้อมูลที่เป็นปัจจุบันได้ที่ : www.uobam.co.th



ข้อมูลอื่นๆ

นโยบายการจ่ายเงินปันผล	ไม่จ่าย กองทุนไม่มีนโยบายจ่ายเงินปันผล เว้นแต่ในกรณีที่กองทุนหลักและ/หรือกองทุนเป้าหมายที่กองทุนหลักไปลงทุนมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยไม่ว่าจะเป็นการลงทุนโดยตรงหรือโดยอ้อมรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิล่าสุด ณ วันปิดสมุดทะเบียนเพื่อจ่ายเงินปันผล หรือผลประโยชน์ตอบแทนจากการลงทุนของกองทุนหลัก กองทุนเปิด ยูไนเต็ด โกลบอล เรียว เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย จะดำเนินการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้ 1) บริษัทจัดการจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง 2) บริษัทจัดการจะพิจารณาการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสมหรือกำไรสุทธิ เมื่อกองทุนมีกำไรสะสมหรือมีกำไรสุทธิในงวดบัญชีที่ จะจ่ายเงินปันผลนั้น และการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะต้องไม่ทำให้กองทุนมีผลขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในงวดบัญชีที่มีการจ่ายเงินปัน ผลนั้น 3) บริษัทจัดการจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าผลลัพธ์ที่คำนวณจากเงินปันผลหรือผลประโยชน์ตอบแทนจากการลงทุนที่ได้รับจากการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนหลักหักด้วยค่าใช้จ่ายทุกประเภทในรอบระยะเวลาบัญชีที่จะจ่ายเงินปันผล ยกเว้นกรณี ดังต่อไปนี้ (3.1) ในกรณีที่กองทุนมีกำไรสุทธิหรือกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผล แต่รายการกำไรสุทธิหรือกำไรสะสม ทั้ง 2 รายการดังกล่าวมียอดเงินน้อยกว่าจำนวนเงินปันผลที่คำนวณได้ บริษัทจัดการจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลเท่ากับยอดกำไรสุทธิ หรือกำไรสะสมนั้น แล้วแต่จำนวนใดจะมากกว่า (3.2) ในกรณีที่เงินปันผลที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในรอบระยะเวลาบัญชีใด เมื่อคำนวณแล้วมีจำนวนเงินน้อยกว่า 0.25 บาทต่อหน่วยลงทุน บริษัทจัดการอาจไม่จ่ายเงินปันผลในรอบระยะเวลาบัญชีนั้นๆ ก็ได้ ทั้งนี้ โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
วันที่จดทะเบียน	
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
การซื้อขายและขายคืนหน่วยลงทุน	วันทำการซื้อ IPO : ระหว่างวันที่ 12-23 พฤษภาคม 2565 ตั้งแต่เวลาเริ่มเปิดทำการ ถึง 15.30 น. หลัง IPO : รับคำสั่งซื้อล่วงหน้าระหว่างวันที่ 1-23 มิถุนายน 2565 (รายละเอียดเป็นไปตามตารางซื้อขายหน่วยลงทุนกองทุน UGREF-UI สำหรับรอบปี 2565) บริษัทจัดการจะกำหนดวันทำการซื้อขายหน่วยลงทุนเป็นวันทำการสุดท้ายของเดือน โดยบริษัทจัดการจะกำหนดตามวันทำการของกองทุนหลัก ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องส่งคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนล่วงหน้า อย่างน้อย 5 วันทำการ เพื่อให้สอดคล้องกับระยะเวลาการรับคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนหลัก โดยเปิดรับคำสั่งตั้งแต่เวลาเริ่มเปิดทำการถึงเวลา 15.30 น. โดยวันทำการซื้อขายหน่วยลงทุนและวันส่งคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนล่วงหน้าให้เป็นไปตามตารางซื้อขายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะประกาศตารางดังกล่าวไว้ในช่องทางที่เข้าถึงได้ง่ายและทั่วถึง และภายในเวลาที่ผู้ลงทุนสามารถใช้ประโยชน์จากข้อมูลในการตัดสินใจลงทุนได้ ทั้งนี้ หากวันส่งคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนล่วงหน้าและวันทำการซื้อขายหน่วยลงทุนดังกล่าวตรงกับวันหยุดทำการหรือเป็นวันทำการที่ไม่สามารถซื้อขายหน่วยลงทุนได้ บริษัทจัดการจะแสดงวันที่เปลี่ยนแปลงใหม่ในตารางซื้อขายหน่วยลงทุน ทั้งนี้ หากกองทุนหลักมีการปรับระยะเวลาการรับคำสั่งซื้อหน่วยลงทุน บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ในการปรับระยะเวลาการรับคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนล่วงหน้าได้ โดยบริษัทจัดการจะประกาศ

	วันส่งคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนล่วงหน้า และวันทำการซื้อหน่วยลงทุนให้ทราบล่วงหน้าผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ มูลค่าขั้นต่ำของการซื้อครั้งแรก : 500,000 บาท มูลค่าขั้นต่ำของการสั่งซื้อครั้งถัดไป : ไม่กำหนด วันทำการขายคืน : แบบดลยพินิจของผู้ลงทุน : บริษัทจัดการจะกำหนดวันทำการขายคืนหน่วยลงทุนเป็นวันทำการสุดท้ายของเดือน โดยวันทำการขายคืนหน่วยลงทุนจะเป็นไปตามที่กองทุนหลักกำหนดและเพื่อให้สอดคล้องกับระยะเวลาการรับคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนของกองทุนหลัก ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องส่งคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนล่วงหน้าอย่างน้อย 35 วัน โดยจะเปิดรับคำสั่งตั้งแต่วันที่เริ่มเปิดทำการถึงเวลา 15.30 น. โดยวันทำการขายคืนหน่วยลงทุนและวันส่งคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนล่วงหน้าให้เป็นไปตามตารางซื้อขายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะประกาศตารางดังกล่าวไว้ในช่องทางที่เข้าถึงได้ง่ายและทั่วถึง และภายในเวลาที่ผู้ลงทุนสามารถใช้ประโยชน์จากข้อมูลในการตัดสินใจลงทุนได้ ทั้งนี้ หากวันส่งคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนล่วงหน้าและวันทำการซื้อขายหน่วยลงทุนดังกล่าวตรงกับวันปิดทำการหรือเป็นวันทำการที่ไม่สามารถซื้อขายหน่วยลงทุนได้ บริษัทจัดการจะแสดงวันที่เปลี่ยนแปลงใหม่ในตารางซื้อขายหน่วยลงทุน ทั้งนี้ หากกองทุนหลักมีการปรับระยะเวลาการรับคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุน บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ในการปรับระยะเวลาการรับคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนล่วงหน้าได้ โดยบริษัทจัดการจะประกาศวันส่งคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนล่วงหน้า และวันทำการขายคืนหน่วยลงทุนให้ทราบล่วงหน้าผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ มูลค่าขั้นต่ำของการขายคืน : ไม่กำหนด ยอดคงเหลือขั้นต่ำ : ไม่กำหนด ระยะเวลาการรับเงินค่าขายคืน : ภายใน 41 วัน นับแต่วันรับซื้อคืนหน่วยลงทุน หรือภายใน 5 วันทำการถัดจากวันคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุนและราคาหน่วยลงทุนของวันทำการรับซื้อคืนหน่วยลงทุน แล้วแต่กรณีใดจะปฏิบัติได้จริง โดยมีให้นับรวมวันหยุดทำการของผู้ประกอบธุรกิจการจัดการกองทุนต่างประเทศที่มีลักษณะในตนเองเดียวกับธุรกิจการจัดการกองทุนรวม และผู้ประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องในต่างประเทศ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อชำระราคา โดยบริษัทจัดการกองทุนรวมได้ระบุเกี่ยวกับวันหยุดทำการในต่างประเทศดังกล่าวไว้แล้วในเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ (โดยทั่วไปจะได้รับเงิน 41 วันทำการนับจากวันทำการขายคืนหน่วยลงทุน (T+41)) โดยกองทุนมีการคำนวณ NAV ภายใน 29 วันถัดไป หมายเหตุสามารถดูวันทำการซื้อขายหน่วยลงทุนและตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สินรายวันได้ที่ www.uobam.co.th										
รายชื่อผู้จัดการกองทุน	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ชื่อ-นามสกุล</th><th>วันที่เริ่มบริหารกองทุนนี้</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>นางสาววรรณจันทร์ อังถาวร*</td><td>วันที่จดทะเบียน</td></tr> <tr> <td>นายฐิติรัฐ รัตนสิงห์*</td><td>วันที่จดทะเบียน</td></tr> <tr> <td>นางสาวสิริอนงค์ ปิยสันติวงศ์</td><td>วันที่จดทะเบียน</td></tr> <tr> <td>นายกาย ศิริพรรณพร</td><td>วันที่จดทะเบียน</td></tr> </tbody> </table> * ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทุน และผู้จัดการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (ถ้ามี)	ชื่อ-นามสกุล	วันที่เริ่มบริหารกองทุนนี้	นางสาววรรณจันทร์ อังถาวร*	วันที่จดทะเบียน	นายฐิติรัฐ รัตนสิงห์*	วันที่จดทะเบียน	นางสาวสิริอนงค์ ปิยสันติวงศ์	วันที่จดทะเบียน	นายกาย ศิริพรรณพร	วันที่จดทะเบียน
ชื่อ-นามสกุล	วันที่เริ่มบริหารกองทุนนี้										
นางสาววรรณจันทร์ อังถาวร*	วันที่จดทะเบียน										
นายฐิติรัฐ รัตนสิงห์*	วันที่จดทะเบียน										
นางสาวสิริอนงค์ ปิยสันติวงศ์	วันที่จดทะเบียน										
นายกาย ศิริพรรณพร	วันที่จดทะเบียน										

ผู้สนับสนุนการขายหรือ รับซื้อคืน	ผู้สนับสนุนการขายหรือรับซื้อคืน ที่บริษัทจัดการแต่งตั้งขึ้น
อัตราส่วนหมุนเวียนการ ลงทุนของกองทุนรวม (PTR)	ในรอบระยะเวลาที่ผ่านมาอย่างน้อย 1 ปี เท่ากับ%
ติดต่อสอบถาม รับ หนังสือชี้ชวน ร้องเรียน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด ที่อยู่ : ชั้น 23A, 25 อาคารเอเชียเซ็นเตอร์ เลขที่ 173/27-30, 32-33 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ : 0-2786-2222 โทรสาร : 0-2786-2377 Website : www.uobam.co.th Email : thuobamwealthservice@UOBgroup.com
ธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิด ความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์	กรณีบริษัทจัดการมีธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทจัดการจะ เปิดเผยข้อมูลธุรกรรมดังกล่าวให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ คุณสามารถตรวจสอบธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ได้ที่ www.uobam.co.th

- การลงทุนในหน่วยลงทุนไม่ใช่การฝากเงิน รวมทั้งไม่ได้อยู่ภายใต้ความคุ้มครองของสถาบันคุ้มครองเงินฝาก จึงมีความเสี่ยงจากการลงทุนซึ่งผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับเงินลงทุนคืนเต็มจำนวน
- ได้รับอนุมัติจัดตั้งและอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของสำนักงาน ก.ล.ด
- การพิจารณาหนังสือชี้ชวนในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมนี้มิได้เป็นการแสดงว่าสำนักงาน ก.ล.ด. ได้รับรองถึงความถูกต้องของข้อมูลในหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวม หรือได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของหน่วยลงทุนที่เสนอขายนั้น ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมได้สอบทานข้อมูลในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ ณ วันที่ 11 พฤษภาคม 2565 แล้วด้วยความระมัดระวังในฐานะผู้รับผิดชอบในการดำเนินการของกองทุนรวมและขอรับรองว่าข้อมูลดังกล่าวถูกต้อง ไม่เป็นเท็จ และไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด

* **CAC** หมายถึง Thailand's Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption (โครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย)

อัตราส่วนหมุนเวียนการลงทุนของกองทุนรวม (Portfolio turnover ratio : PTR) เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบถึงปริมาณการซื้อขายทรัพย์สินของกองทุน และสะท้อนกลยุทธ์การลงทุนของผู้จัดการกองทุนได้ดียิ่งขึ้น โดยคำนวณจากมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างผลรวมของมูลค่าการซื้อขายทรัพย์สินกับผลรวมของมูลค่าการขายทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนในรอบระยะเวลาที่ผ่านมาอย่างน้อย 1 ปี หาค่าด้วยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเฉลี่ยของกองทุนรวมในรอบระยะเวลาเดียวกัน

คำอธิบายเพิ่มเติม

ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญเพิ่มเติม

- 1. ความเสี่ยงทางการตลาด (Market Risk)** หมายถึง ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาหลักทรัพย์ (Market Risk) หมายถึง ความเสี่ยงที่มูลค่าของหลักทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากปัจจัยภายนอก เช่น สภาวะเศรษฐกิจการลงทุน ปัจจัยทางการเมืองทั้งในและต่างประเทศ เป็นต้น ซึ่งพิจารณาได้จากค่า standard deviation (SD) ของกองทุนรวม หากกองทุนรวมมีค่า SD สูง แสดงว่ากองทุนรวมมีความผันผวนจากการเปลี่ยนแปลงของราคาหลักทรัพย์สูง
- 2. ความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจของผู้ออกตราสาร (Business Risk)** หมายถึง ความสามารถในการดำเนินธุรกิจของผู้ออกตราสารดังกล่าว จะบ่งบอกถึงถึงศักยภาพ ความสามารถในการทำกำไร ฐานะการเงิน และความเข้มแข็งขององค์กรธุรกิจ ซึ่งจะถูกสะท้อนออกมาในราคาของหุ้นที่มีการขึ้นหรือลงในขณะนั้นๆ
- 3. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยน (Currency Risk)** หมายถึง การเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนมีผลกระทบต่อมูลค่าของหน่วยลงทุน เช่น กองทุนรวมลงทุนด้วยสกุลเงินดอลลาร์ ในช่วงที่เงินบาทอ่อน แต่ขายทำกำไรในช่วงที่บาทแข็ง กองทุนรวมจะได้เงินบาทกลับมาน้อยลง ในทางกลับกันหากกองทุนรวมลงทุนในช่วงที่บาทแข็งและขายทำกำไรในช่วงที่บาทอ่อน ก็อาจได้ผลตอบแทนมากขึ้นกว่าเดิมด้วยเช่นกัน ดังนั้น การป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนจึงเป็นเครื่องมือสำคัญในการบริหารความเสี่ยงจากดังกล่าว ซึ่งทำได้ดังต่อไปนี้
 - **ป้องกันความเสี่ยงบางส่วน :** กองทุนจะลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของมูลค่าเงินลงทุนในต่างประเทศ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่สถานการณ์ไม่ปกติกองทุนอาจพิจารณาป้องกันความเสี่ยงตามดุลยพินิจผู้จัดการกองทุน ผู้ลงทุนอาจมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน
- 4. ความเสี่ยงจากการทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Derivatives)** หมายถึง สัญญาซื้อขายล่วงหน้าบางประเภทอาจมีการขึ้นลงผันผวน (volatile) มากกว่าหลักทรัพย์พื้นฐาน ดังนั้นหากกองทุนมีการลงทุนในหลักทรัพย์ดังกล่าวย่อมทำให้สินทรัพย์มีความผันผวนมากกว่าการลงทุนในหลักทรัพย์พื้นฐาน (Underlying Security)
- 5. ความเสี่ยงของประเทศที่ลงทุน (Country Risk)** หมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงภายในประเทศที่กองทุนเข้าไปลงทุน เช่น การเปลี่ยนแปลงผู้บริหาร, การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางด้านเศรษฐกิจ หรือสาเหตุอื่นๆ จนทำให้ไม่สามารถชำระค่าขายคืนหน่วยลงทุนได้ตรงตามระยะเวลาที่กำหนด
- 6. ความเสี่ยงจากการนำเงินลงทุนกลับเข้าประเทศ (Repatriation Risk)** หมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงภายในประเทศที่กองทุนลงทุน ซึ่งอาจทำให้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ตรงตามระยะเวลาที่กำหนด
- 7. ความเสี่ยงจากการลงทุนกระจุกตัว (High Concentration Risk)**
 - (1) ความเสี่ยงจากการลงทุนกระจุกตัวในผู้ออกตราสารรายใดรายหนึ่ง (High Issuer Concentration Risk) เกิดจากกองทุนลงทุนในผู้ออกตราสารรายใด 1 ราย มากกว่า 10% ของ NAV รวมกัน ซึ่งหากเกิดเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงาน ฐานะการเงิน หรือความมั่นคงของผู้ออกตราสารดังกล่าว กองทุนอาจมีผลการดำเนินงานที่ผันผวนมากกว่ากองทุนที่กระจายการลงทุนในหลายผู้ออกตราสาร ทั้งนี้ การลงทุนแบบกระจุกตัวไม่รวมถึงกรณีการลงทุนในทรัพย์สินดังนี้
 1. ตราสารหนี้ภาครัฐไทย
 2. ตราสารภาครัฐต่างประเทศที่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้
 3. เงินฝากหรือตราสารเทียบเท่าเงินฝากที่ผู้รับฝากหรือผู้ออกตราสารที่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้
 - (2) ความเสี่ยงจากการลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่ง (Sector Concentration Risk) เกิดจากกองทุนลงทุนในบางหมวดอุตสาหกรรมมากกว่า 20% ของ NAV รวมกัน ซึ่งหากเกิดเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมนั้น กองทุนดังกล่าวอาจมีผลการดำเนินงานที่ผันผวนมากกว่ากองทุนที่กระจายการลงทุนในหลายหมวดอุตสาหกรรม

(3) ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวลงทุนในประเทศใดประเทศหนึ่ง (Country Concentration Risk) เกิดจาก กองทุนลงทุนในประเทศใดประเทศหนึ่งมากกว่า 20% ของ NAV รวมกัน ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการลงทุนในตราสาร ที่ผู้ออกเสนอขายอยู่ในประเทศไทย ซึ่งหากเกิดเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อประเทศดังกล่าว เช่น การเมือง เศรษฐกิจ สังคม เป็นต้น กองทุนดังกล่าวอาจมีผลการดำเนินงานที่ผันผวนมากกว่ากองทุนที่กระจายการลงทุนในหลายประเทศ

ความเสี่ยงที่สำคัญของกองทุนหลัก:

การขาดสภาพคล่อง

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (อสังหาฯ) โดยกองทุนเป้าหมาย (Target Fund) อาจมีสภาพคล่องต่ำ และอาจไม่มีตลาดกลางสำหรับการลงทุนในอสังหาฯ ตามแบบที่กองทุนเป้าหมายคาดหวังไว้ ดังนั้น สภาพคล่องของการลงทุนทั้งหมดของกองทุนเป้าหมายจะขึ้นอยู่กับความสำเร็จในการดำเนินการตามกลยุทธ์ของการลงทุนแต่ละครั้ง และยังมีความเสี่ยงที่สำคัญที่กองทุนเป้าหมายอาจไม่บรรลุวัตถุประสงค์ของการลงทุนได้ จากการขายหรือขายออกในราคาที่ดี หรือในเวลาที่เหมาะสม หรือขายได้ทันตามภาวะตลาดที่เปลี่ยนแปลง ไม่เช่นนั้น อาจจะไม่สามารถขายทรัพย์สินออกไปสำเร็จตามกลยุทธ์ที่ตั้งไว้

กองทุนเป้าหมายอาจตั้งข้อจำกัดสำหรับตัวเองไว้สำหรับจำนวนครั้งในการขายคืน และเปิดช่องให้มีการขยายเวลาหรืองดรับคำสั่งการขายคืน ในกรณีที่คล้ายกับกรณีของกองทุนหลัก

เนื่องจากการลงทุนในสินทรัพย์อ้างอิงของกองทุนอาจจะประกอบด้วยการลงทุนโดยตรง ไม่ว่าจะเป็นทั้งหมดหรือส่วนใหญ่ในอสังหาริมทรัพย์ จึงอาจจะรับรู้มูลค่าการลงทุนได้ยาก โดยทั่วไปมูลค่าของอสังหาฯ ที่ลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับ การตีมูลค่าของผู้ประเมิน และจำนวนเงินที่ได้รับจริงอาจจะต่ำกว่าที่ประเมินไว้ จึงเป็นการยากสำหรับผู้ลงทุนที่ลงทุนในกองทุนเหล่านี้ที่จะได้รับข้อมูลมูลค่าที่ลงทุนที่มีความน่าเชื่อถือของมูลค่าของทรัพย์สินอ้างอิงนั้น

ความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่าหรือสภาพคล่องทางการตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนเป้าหมายได้ลงทุนไว้นั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ซึ่งนอกเหนือจากการควบคุมของกองทุนและกองทุนเป้าหมาย เช่น ผลกระทบต่อเศรษฐกิจ สภาพะตลาดที่ไม่เอื้ออำนวย และความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการเข้าซื้อกิจการ โครงสร้างทางการเงิน สิทธิในการเป็นเจ้าของ การดำเนินงาน และการขายอสังหาฯ นั้นออกไปด้วย

ในอดีตที่ผ่านมา ทั้งมูลค่าและรายได้จากอสังหาฯ นั้นค่อนข้างผันผวน การลงทุนโดยกองทุนเป้าหมายอาจขึ้นอยู่กับแนวโน้มของตลาดโลก และภาวะตลาดที่มีผลกระทบต่อธุรกิจโดยรวม การลงทุนของกองทุนเป้าหมายจึงอาจได้รับผลกระทบด้วย จากปัจจัยทางสถานะเศรษฐกิจทั้งระดับประเทศและระดับสากล สภาพะตลาดอสังหาฯ ในประเทศ อุปทานและความนิยมของอสังหาฯ ในย่านใดย่านหนึ่ง ฐานะทางการเงินของผู้เช่า ผู้ซื้อหรือผู้ขาย การผันผวนของอัตราดอกเบี้ย อัตราภาษีอสังหาฯ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่นๆ และการขาดการเงินสนับสนุน ราคาพลังงานและการขาดแคลนของวัสดุ การเปลี่ยนแปลงของถนนหรือเครือข่ายการคมนาคมขนส่งทางราง ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัย ความเสี่ยงจากการไม่ได้ประกันหรือการไม่รับประกัน ภาระเบี้ยบนของทางราชการ (เช่น การใช้ที่ดินและข้อจำกัดในการแบ่งโซน การรักษาสิ่งแวดล้อม และความปลอดภัยในการทำงาน) ระบบราชการที่ไม่มีประสิทธิภาพ คุณภาพของการบริหาร และปัจจัยอื่นๆ ที่เกินการควบคุมของกองทุนและกองทุนเป้าหมาย หลายๆ ปัจจัยที่กล่าวถึงนี้อาจมีผลกระทบทางลบต่อมูลค่าของอสังหาฯ และรายได้ที่ได้รับจากอสังหาฯ มูลค่าการลงทุนในอสังหาฯ ของกองทุนเป้าหมายอาจจะลดลงอย่างมีนัยสำคัญ หากเกิดเหตุการณ์ที่ทำให้ตลาดอสังหาฯ ได้รับผลกระทบอย่างกะทันหัน

การแข่งขันในการลงทุน

ตลาดอสังหาฯ นั้นมีการแข่งขันสูง และการดำเนินการสรรหาและทำธุรกรรมการลงทุนอย่างประสบความสำเร็จตามที่กองทุนได้คาดหวังไว้นั้น มีปัจจัยความไม่แน่นอนมาเกี่ยวข้องอยู่สูง กองทุนอาจจะประสบกับการแข่งขันที่สูงขึ้นเรื่อยๆ จากนักลงทุนอื่นที่มีวัตถุประสงค์การลงทุนคล้ายกัน และมีแหล่งเงินทุนที่หลากหลายกว่าของกองทุน รวมถึงการแข่งขันจากกองทุนบำเหน็จบำนาญ บริษัทประกัน กองทุนอื่นของผู้จัดการกองทุน และ

สถาบันการเงินอื่น หรือนักลงทุนประเภทอื่นๆ ด้วย นอกจากนี้ ยังไม่อาจรับประกันได้ว่ากองทุนเป้าหมายจะสามารถสรรหาและทำธุรกรรมการลงทุนอย่างประสบความสำเร็จตามที่กองทุนคาดหวัง ในเรื่องอัตราผลตอบแทนและวัตถุประสงค์ในการกระจายการลงทุน

แม้ว่าปัจจุบันยังมีโอกาสในการลงทุนอีกมาก แต่ก็ไม่สามารถรับประกันได้ว่าโอกาสนี้จะอยู่ไปอีกนานเท่าใด หรือกองทุนจะสามารถสรรหา และเข้าถึงโอกาสในการลงทุนที่เพียงพอให้กองทุนเข้าลงทุนด้วยทรัพย์สินสุทธิทั้งหมด หรือกระจายพอร์ตการลงทุนได้ตามที่กำหนดไว้ หากทรัพย์สินสุทธิส่วนใดไม่ได้ถูกนำมาลงทุน ผลการดำเนินงานของกองทุนนั้นอาจจะได้รับผลกระทบด้วยเช่นกัน

การกระจายการลงทุน

เพื่อให้เป็นการกระจายลงทุน ทั้งในแง่ของผู้จัดการกองทุน การบริหารกลยุทธ์ และการตลาด กองทุนจะเลือกกองทุนเป้าหมายมาจำนวนหนึ่ง โดยที่แต่ละกองทุนจะถูกแยกบริหารอย่างเป็นอิสระ มีวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนที่ต่างกัน แต่ละกองทุนจะมีข้อกำหนดในการกระจายการลงทุนตามที่กำหนดไว้ใน Appendix (เอกสารแนบ) กองทุนจะลงทุนในกองทุนเป้าหมายกี่กองก็ได้ แต่ต้องไม่ต่ำกว่า 5 กองทุนเป้าหมาย ซึ่งทั้งจำนวนกองและชื่อกองอาจเปลี่ยนแปลงได้ แม้ว่าการกระจายการลงทุนดังกล่าวจะมีเจตนาเพื่อลดความเสี่ยงจากการขาดทุน และขณะเดียวกันก็เพื่อให้ได้ประโยชน์จากความผันผวนของราคาก็ตาม แต่ก็ไม่สามารถรับประกันได้ว่าการกระจายการลงทุนของกองทุนเป้าหมายจะไม่มีผลขาดทุนเลย (อาจจะทั้งหมดก็ได้) ซึ่งบางกองทุนอาจจะมีจำนวนผลขาดทุนเกินกว่าผลกำไรที่กองอื่นทำไว้ก็ได้

อาจจะมีความเสี่ยงที่กองทุนบางกองมีการลงทุนน้อย และ/หรือมีเงินสดหรือเทียบเท่าจำนวนมาก ทั้งนี้เพราะกองทุนอาจจะมีความขาดทุนจำนวนมากหากถือครองการลงทุนบางอย่างไว้ในขณะที่มูลค่าลดลง หรือมีผลกระทบทางลบ จากการที่ผู้ออกตราสารผิดสัญญา กองทุนเป้าหมายบางกองอาจเน้นการลงทุนในภูมิภาคใดภูมิภาคหนึ่ง หรือประเภทอสังหาริมทรัพย์ ประเภทใดประเภทหนึ่ง จึงมีความเสี่ยงจากตลาดนั้นๆ หรือความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วในภูมิภาค หรือประเภทของอสังหาริมทรัพย์ ที่เข้าลงทุน ซึ่งการลงทุนประเภทดังกล่าวอาจถือได้ว่าเป็นการลงทุนแบบเก็งกำไร

ความเสี่ยงจากการลงทุนในเขตหรือภูมิภาคต่างๆ

กองทุนจะทำการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตหรือภูมิภาคต่างๆ ตามวัตถุประสงค์การลงทุนของแต่ละกองทุน ขณะที่เขตที่ตั้งที่ต่างกันนั้นสามารถเพิ่มโอกาสในการลงทุน และลดทอนความเสี่ยงของการลงทุนในตลาดใดตลาดหนึ่งได้ เพราะแต่ละเขตหรือภูมิภาคที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้มีเศรษฐกิจ การเมือง สังคม วัฒนธรรม ธุรกิจ และสภาวะแรงงานที่ต่างกัน และมีกฎหมาย กฎระเบียบ มาตรฐานบัญชี และการทำธุรกิจที่ต่างกันด้วย กฎหมายและวิธีปฏิบัติด้านอสังหาริมทรัพย์ อาจแตกต่างกันมากระหว่างเขตหรือภูมิภาค โดยเฉพาะวิธีถือปฏิบัติที่ต่างกันระหว่างประเทศที่ใช้กฎหมายแพ่งและกฎหมายตามระบบจารีตประเพณี ดังนั้น จึงไม่มีวิธีการลงทุนและบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์วิธีใดวิธีหนึ่งที่จะใช้ได้กับทุกสถานการณ์ หรือสามารถที่จะสร้างผลตอบแทนได้เหมือนกันในทุกเขตที่ลงทุน

การดำเนินงานของกองทุน กองทุน การลงทุนของกองทุน และการลงทุนในกองทุนอาจจะได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ จากการเปลี่ยนแปลงของสนธิสัญญา กฎหมาย และกฎระเบียบ (หรือการตีความของกฎหมายเหล่านี้) รวมถึงข้อบังคับตามกฎหมายหลักทรัพย์และบริษัท ที่เกิดขึ้นอยู่เสมอในเขตการลงทุนต่างๆ ที่กองทุนเข้าลงทุน (รวมถึงประเทศหลักเช่นเบริกด้วย) ที่อาจจะทำให้เกิดเงื่อนไขทางกฎหมายและภาษีเพิ่มขึ้นในเขตที่กองทุนอาจจะดำเนินธุรกิจอยู่ ดังนั้น กองทุนอาจจะมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามกฎหมายเพิ่มขึ้น และทำให้ผลตอบแทนลดลงจากการที่จะต้องปรับปรุงโครงสร้างและการเงิน อันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

ความเสี่ยงของการชำระเงิน

การจองซื้อหน่วยในช่วงเวลาการจองซื้อหน่วย (Subscription dealing days) หน่วยดังกล่าวจะไม่ได้ออกในวันที่จองซื้อ แต่จะออกในวันทำการถัดจากวันที่มีการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิแล้ว ตามที่ระบุอยู่ในหัวข้อ "การกำหนดมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ" ของหนังสือชี้ชวนนี้ ดังนั้น ผู้ลงทุนจะมีสถานะเป็นเจ้าหนี้ที่ไม่มีหลักประกันของกองทุนและจะไม่ได้รับสิทธิของการเป็นผู้ถือหุ้นจนกว่าจะมีการออกหน่วย

ความเสี่ยงของการประเมินมูลค่า

ผู้บริหารให้ความสำคัญกับการบริหารทรัพย์สินของกองทุนตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของกองทุน นโยบายการประเมินมูลค่าที่กำหนดอยู่ในหนังสือชี้ชวนนี้ จะมีการแก้ไขอัปเดตเป็นระยะโดยคณะกรรมการกองทุน อย่างไรก็ตาม กองทุนเป้าหมายที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีสภาพคล่องน้อย หลักทรัพย์เหล่านี้อาจจะไม่มีมูลค่าที่สามารถประเมินได้ในทันที ดังนั้น มูลค่าหลักทรัพย์ดังกล่าวจะต้องถูกประเมินโดยกองทุนเอง ตัวอย่างเช่น มูลค่าทรัพย์สินสุทธิจะเป็นตามรายงานของกองทุนเป้าหมาย ตามมูลค่าต้นทุนหรือตามมูลค่ายุติธรรมตามที่รายงานโดยผู้จัดการกองทุน ผู้บริหาร หรือผู้ตรวจสอบของกองทุนเป้าหมาย หรือตามที่ผู้บริหารกำหนด นอกจากนี้ การรายงานการประเมินมูลค่ารายไตรมาสโดยกองทุนเป้าหมาย ส่วนใหญ่จะไม่สามารถเปิดเผยได้จนสิ้นไตรมาสถัดไป ดังนั้น มูลค่าสินทรัพย์สุทธิที่รายงานโดยกองทุนเป้าหมาย ณ สิ้นไตรมาสใดๆ ก็จะไม่สามารถสะท้อนผลการลงทุนในไตรมาสก่อนหน้านั้นได้

Administrator อาจจะมีการปรับมูลค่าการลงทุน หากเห็นว่าค่าเงินสกุลใด อัตราดอกเบี้ย เวลาครบกำหนด ความสามารถในการซื้อขาย และ/หรือ ปัจจัยอื่นๆ ที่เห็นว่าเกี่ยวข้องนั้น จำเป็นต้องมีการปรับเพื่อให้สะท้อนมูลค่ายุติธรรมของปัจจัยเหล่านี้

มูลค่าที่ประเมินไว้ของกองทุนเป้าหมายอาจจะแตกต่างจากมูลค่าที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับสุดท้ายอย่างมาก และก็ไม่สามารถที่จะรับประกันได้ว่าการประเมินมูลค่าของกองทุนเป้าหมายจะถูกคำนวณได้อย่างถูกต้อง และคำนวณตามลำดับที่ถูกต้อง

กองทุนจะใช้บัญชีที่รายงานโดยกองทุนเป้าหมายที่ลงทุนไว้ รวมถึงรายละเอียดของการประเมินที่รายงานมาอย่างรวดเร็ว ถูกต้อง และเพียงพอ ที่ผู้บริหารอาจจะใช้เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินและคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน แต่การรายงานการประเมินมูลค่าอาจจะล่าช้า และการประเมินมูลค่าเองก็อาจจะมีการคลาดเคลื่อนหรืออาจจะไม่สามารถประเมินได้อย่างแม่นยำ

หากการประเมินมูลค่าใดๆ ไม่สามารถทำได้โดยวิธีที่กำหนดไว้ด้านบน หรือหากคณะกรรมการประเมินมูลค่าได้หารือกับผู้บริหารแล้วเห็นว่าวิธีการประเมินอื่นอาจจะสามารถประเมินมูลค่าที่สะท้อนมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินได้แม่นยำกว่า ดังนั้น วิธีการประเมินมูลค่าของหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินนั้นๆ จะเป็นไปตามที่คณะกรรมการประเมินมูลค่าเห็นควรให้ใช้

ความเสี่ยงทั่วไปของการเป็นหุ้นจดทะเบียน

ประเภทของ Share Class ของกองทุนอสังหาริมทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์หลักเซมเบิร์ก (LSE) และหุ้นที่มีการซื้อขายผ่านตลาดย่อมเผชิญกับความผันผวน ดังนั้น มูลค่าและเงินได้จากหุ้นเหล่านี้จึงมีความผันผวนด้วย และไม่สามารถจะรับประกันได้ว่าราคาตลาดบนกระดานของหุ้นเหล่านี้จะสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่อ้างอิง ผู้ลงทุนอาจจะไม่ได้เงินลงทุนคืนเต็มมูลค่าเมื่อขายหุ้นใน LSE ตามข้อกำหนดในหนังสือชี้ชวนนี้ โดยเฉพาะในเรื่องคุณสมบัติของผู้ลงทุน หุ้นอาจถูกโอนผ่านการซื้อขายใน LSE หรือนอกตลาดตามที่ตกลงกันเอง อำนาจควบคุมกองทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลง และอาจมีบุคคลที่สามที่จะพยายามเข้ามาเปลี่ยนแปลงการดำเนินการของกองทุนให้ต่างไปจากเจตนาเดิมในหนังสือชี้ชวน ซึ่งอาจจะเป็นผลทางลบต่อผู้ถือหุ้น ดังนั้น จึงไม่สามารถที่จะรับประกันได้ว่าจะมีตลาดสำรองที่รองรับการซื้อขายหุ้นเหล่านี้ และผู้ลงทุนควรทราบว่าเมื่อลงทุนในหุ้นเหล่านี้แล้ว การขายคืนจะทำได้ก็ต่อเมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขในการขายคืนของกองทุนเท่านั้น

ความเสี่ยงจากการลงทุนในหลักทรัพย์

กองทุนมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหุ้นผ่านการลงทุนในหลักทรัพย์ ความเสี่ยงหลักคือความเป็นไปได้ที่มูลค่าของหลักทรัพย์ดังกล่าวอาจจะลดลง รวมถึงการผันผวนในมูลค่าของหลักทรัพย์ตามกิจกรรมที่บริษัทอสังหาริมทรัพย์แต่ละแห่งมี และ/หรือ ตามสภาวะตลาดโดยทั่วไป และ/หรือ สภาวะเศรษฐกิจ หลักทรัพย์ที่มีการซื้อขายน้อยอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงด้านราคาได้ง่ายกว่าหลักทรัพย์ของบริษัทที่ใหญ่กว่า

ความเสี่ยงจากการลงทุนในตราสารอนุพันธ์

กองทุนอาจมีการใช้ตราสารอนุพันธ์ ซึ่งทำให้มีความเสี่ยงในระดับหนึ่ง โดยเฉพาะสัญญาตราสารอนุพันธ์นั้น อาจมีความผันผวนสูง และจำนวนเงินมาร์จินนั้นอาจจะน้อยเมื่อเทียบกับขนาดของสัญญา แต่ความเคลื่อนไหวของตลาดเพียงเล็กน้อยอาจจะมีผลกระทบที่ต่อตราสารอนุพันธ์มากกว่าหุ้นหรือหุ้นโดยทั่วไป

กฎเกณฑ์ของธุรกรรมตราสารอนุพันธ์และกองทุนที่ทำธุรกรรมดังกล่าว มีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงตามกฎหมาย โดยทางการอยู่เสมอ

สัญญาตราสารอนุพันธ์บางตัวอาจจะทำโดยตรงกับคู่สัญญา หรืออาจจะเป็น OTC ดังนั้น กองทุนจึงมีความเสี่ยงด้านความน่าเชื่อถือของผู้ออกตราสาร/คู่สัญญาและความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง ที่โดยปกติจะไม่มีในธุรกรรมที่ทำผ่านตลาดหลักทรัพย์

ความเสี่ยงของคู่สัญญา

กองทุนไม่มีข้อห้ามที่จะเข้าเป็นคู่สัญญา หรือนำการทำธุรกรรมใดหรือทั้งหมดกับคู่สัญญาเดียว นอกจากนี้ กองทุนยังไม่มีหน่วยงานด้านเครดิตภายในที่จะทำการประเมินความน่าเชื่อถือของคู่สัญญา แต่ได้พึ่งพา UBS Asset Management (Luxembourg) S.A. และผู้จัดการการลงทุนที่เชื่อว่าจะทำธุรกรรมกับคู่สัญญาตามนโยบายและวิธีปฏิบัติภายในเท่านั้น ความสามารถของกองทุนที่จะทำธุรกิจกับคู่สัญญารายใดรายหนึ่งหรือหลายราย และตามหน้าที่ของ UBS Asset Management (Luxembourg) S.A. และผู้จัดการการลงทุนดังกล่าว ดังนั้น การที่ไม่มีการประเมินความสามารถทางการเงินของคู่สัญญาดังกล่าวอย่างอิสระและน่าเชื่อถือ และการที่ไม่มีตลาดมากำกับการชำระหนี้ นั้น อาจจะทำให้กองทุนเหล่านี้มีโอกาสขาดทุนมากขึ้น

ความเสี่ยงของผลประโยชน์ทับซ้อน

UBS ทำธุรกรรมหลายอย่าง รวมถึงธุรกรรมด้านพาณิชย์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการบริหารกองทุนและพอร์ต ดังนั้น ในการดำเนินธุรกิจตามปกติ UBS อาจจะมีธุรกรรมที่ผลประโยชน์ของ UBS หรือประโยชน์ของลูกค้าของ UBS อาจจะทับซ้อนกับผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น

ความเสี่ยงจากวงเงินเพื่อสภาพคล่อง

กองทุนจะเข้าทำสัญญาเสริมสภาพคล่องวงเงินกับธนาคารเพื่อการบริหารเงินสดระยะสั้น และเพื่อทดแทนการขาดทุนจากการป้องกันค่าเงิน โดยกองทุนอาจจะต้องวางทรัพย์สินของกองทุนบางส่วนเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับหนี้ดังกล่าว ซึ่งจะจำกัดความคล่องตัวในการขายทรัพย์สินที่ได้วางไว้เหล่านี้

ทั้งนี้ โดยขึ้นอยู่กับสภาพตลาด กองทุนอาจไม่สามารถเข้าถึงวงเงินเพื่อสภาพคล่องดังกล่าว หรือหากเข้าทำสัญญาใดสัญญาหนึ่งแล้ว เงื่อนไขของสัญญาอาจจะเปลี่ยนหรืออาจจะเป็นการยากที่จะรักษาสัญญาไว้ได้ ซึ่งจะเป็นผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทุน

ความเสี่ยงจากการกู้ยืมโดยกองทุนเป้าหมาย (Target Funds)

กองทุนเป้าหมายที่กองทุนเข้าลงทุน จะมีการกู้ยืมเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ในการลงทุน แม้ว่าการกู้ยืมจากบุคคลที่สามจะช่วยให้ผลตอบแทนของกองทุนเป้าหมายสูงขึ้น และเป็นการป้องกันความเสี่ยงจากค่าเงินได้บางส่วน แต่ก็อาจจะทำให้เกิดขาดทุนได้ด้วย รวมถึงความเสี่ยงจากการที่ไม่มีเงินสดพอที่จะชำระหนี้ และความเสี่ยงที่การกู้ยืมจากบุคคลที่สามอาจจะทำให้ไม่สามารถทำรีไฟแนนซ์ได้ หรือเงื่อนไขการทำรีไฟแนนซ์อาจจะไม่ดีเท่าที่เงินกู้ยืมในปัจจุบัน ความสามารถในการกู้ยืมจากบุคคลที่สามจะเป็นปัจจัยที่สำคัญของกองทุนเป้าหมายในการที่จะบรรลุวัตถุประสงค์ในการลงทุนและผลตอบแทน และผลตอบแทนดังกล่าวอาจจะส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนของกองทุน ดังนั้น ผู้ลงทุนในกองทุนในกองทุนควรจะตระหนักว่า ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทุนเป้าหมายที่กองทุนจะเข้าไปลงทุนจะสามารถเข้าถึงเงินกู้จากบุคคลที่สามได้ ในระดับหรือตามเงื่อนไขที่จะอำนวยความสะดวกให้กองทุนบรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้ เนื่องจากเหตุผลทางการเปลี่ยนแปลงของนโยบายสินเชื่อของผู้ให้กู้ หรือการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย แม้ว่าวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทุนเป้าหมาย อาจจะสนับสนุนให้ใช้เงินกู้จากบุคคลที่สามให้มากที่สุดในการจัดทำโครงสร้างของธุรกรรมก็ตาม ผู้ลงทุนจึงควรทราบว่ามีที่สิ้นสุดแล้วก็จะต้องมีการจ่ายเงินคืนหนี้เงินกู้ดังกล่าว แม้ว่าการกระทำดังกล่าวจะทำให้มูลค่าของการลงทุนในกองทุนเป้าหมายลดลงก็ตาม

การเปิดเผยอัตราการใช้เงินกู้ภายใต้หลักเกณฑ์ AIFMD

นักลงทุนและผู้ถือหน่วยควรทราบวาระระดับของ Leverage (อัตราการใช้เงินกู้) ตามที่คำนวณไว้และเปิดเผยอยู่ในเอกสารแนบของกองทุน อาจจะไม่สามารถแสดงถึงความเสี่ยงรวมทั้งหมดของกองทุนได้ เนื่องจากตราสารอนุพันธ์และการยืมเงินสด หรือหลักทรัพย์นั้นใช้เพื่อบริหารความเสี่ยงไปพร้อมๆ กับเพื่อแสวงหาผลตอบแทน นอกจากนี้ การคำนวณด้วยวิธี Gross method นั้น ได้รวมการทำธุรกรรมในตราสารอนุพันธ์ทั้งหมดทั้งในขา long และ short (รวมถึง FX Forward ที่ใช้เพื่อป้องกันความเสี่ยงของค่าเงิน) ไม่ว่าจะใช้เพื่อป้องกันความเสี่ยงหรือเพื่อ offsetting ฐานะการลงทุนในตราสารอนุพันธ์ และเพื่อการอื่น นอกจากนี้ กองทุนใช้ notional values ในการคำนวณความเสี่ยงทั้งหมด จึงอธิบายได้ว่าทำไมระดับ Leverage ตามวิธีนี้จึงค่อนข้างสูง และเหตุใดหากการคำนวณด้วยวิธี Commitment approach ที่รวมการป้องกันความเสี่ยงและ netting ในวิธีการคำนวณแล้ว ค่า Leverage จึงต่ำกว่า

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

ชื่อกองทุน :	UBS (Lux) Real Estate Funds Selection – Global (GREFS) (I-96-acc EUR)
บริษัทจัดการ : (Management Company)	UBS Asset Management (Luxembourg) S.A.
ผู้บริหารจัดการลงทุน	UBS Asset Management (Americas)
วันที่จัดตั้ง UBS (Lux) Real Estate Funds Selection – Global (GREFS)	30 มิถุนายน 2551
วันที่จัดตั้ง UBS (Lux) Real Estate Funds Selection – Global (GREFS) (I-96-acc EUR) :	31 สิงหาคม 2559
ประเภทโครงการ :	กองทุนทรัพย์สินทางเลือก
วัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุน :	กองทุนมีการกระจายการลงทุนไปในตลาดอสังหาริมทรัพย์หลักๆ ทั่วโลก รวมถึงตลาดเอเชียแปซิฟิก (ออสเตรเลีย และญี่ปุ่นเป็นหลัก) ยุโรป และอเมริกาเหนือ โดยหลักแล้วเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ โลจิสติกส์ ที่อยู่อาศัย รวมถึงธุรกิจด้านบริการดูแลรักษาสุขภาพ และคลังสินค้า ทั้งนี้ กองทุนเป้าหมาย (Target Funds) ที่กองทุนหลัก ลงทุนนั้นส่วนใหญ่จดทะเบียนในประเทศสวิตเซอร์แลนด์ รัฐเดลาแวร์ประเทศสหรัฐอเมริกา อังกฤษและเวลส์ ออสเตรเลีย สิงคโปร์ เกาะเจอร์ซี ฮองกง ไอร์แลนด์ หมู่เกาะเคย์แมน และเกาะเกิร์นซีย์ โดยจะลงทุนในกองทุนเป้าหมายรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ กองทุนหลักจะทำการลงทุนในกองทุนเป้าหมาย (Target Funds) ที่สร้างผลตอบแทนจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนเป้าหมายจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพที่อยู่ในทำเลที่ดี และมีอัตราการเช่าสูง ดังนั้น กองทุนหลักจึงแสวงหาผลตอบแทนจากการลงทุนใน

	อสังหาริมทรัพย์ที่มีความผันผวนต่ำ และสร้างรายได้อย่างสม่ำเสมอ อย่างไรก็ดี ไม่มีหลักประกันใดว่ากองทุนหลักจะสามารถแสวงหา ผลตอบแทนตามลักษณะข้างต้นได้ สำหรับการลงทุนในกองทุนเป้าหมาย กองทุนหลักจะติดตามระดับการ กู้ยืมของกองทุนเป้าหมายแต่ละกอง โดยใช้วิธี "Look-Through" หรือ การนับสัดส่วนการกู้ยืมของกองทุนเป้าหมายรวมกันทั้งหมด ซึ่งกองทุน หลักกำหนดสัดส่วนการกู้ยืมไว้ที่ไม่เกินร้อยละ 40 ของมูลค่าทรัพย์สิน ของกองทุนเป้าหมายรวมกันทั้งหมด โดยในกรณีที่การกู้ยืม เกินกว่า สัดส่วนที่กำหนดไว้ กองทุนหลักจะทำการปรับลดระดับการกู้ยืมลงให้ ต่ำกว่าร้อยละ 40 ทันทีเมื่อมีโอกาส กองทุนหลักมีการกระจายการลงทุน ทั้งในแง่ของผู้จัดการ การ บริหารกลยุทธ์ และการตลาด โดยกองทุนหลักจะเลือกลงทุนในกองทุน เป้าหมายมาจำนวนหนึ่ง ที่มีการจัดการบริหารกองทุน, วัตถุประสงค์และ นโยบายการลงทุนที่แตกต่างกัน แม้ว่ากองทุนหลักจะไม่ได้รับจำนวน กองทุนเป้าหมายที่ลงทุนได้สูงสุดไว้ แต่กองทุนหลักจะกระจายการ ลงทุนในกองทุนเป้าหมายอย่างน้อย 5 กองทุนขึ้นไป และมีโอกาสที่จะ เปลี่ยนแปลงจำนวนกองทุนดังกล่าวได้ในอนาคต แม้ว่าการกระจายการ ลงทุนดังกล่าวจะมีเจตนาเพื่อลดความเสี่ยงจากการขาดทุน และความ ผันผวนของราคาก็ตาม แต่ก็ไม่สามารถรับประกันได้ว่าการกระจายการ ลงทุนของกองทุนเป้าหมายจะไม่ก่อให้เกิดผลขาดทุน หลักเกณฑ์การลงทุน หลักเกณฑ์ในการลงทุนเป็น ดังนี้ 2.1 การลงทุนในกองทุนเป้าหมาย ก) กองทุนหลักจะลงทุนในกองทุนเป้าหมายรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ข) กองทุนหลักไม่สามารถลงทุนในกองทุนเป้าหมายใดเกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ในแบบ Look-Through ไม่ว่าจะลงทุน ผ่านกองทุนย่อยหรือไม่ ข้อจำกัดนี้ใช้กับกองทุนเป้าหมายโดยทั่วไป ค) กองทุนหลักจะต้องไม่ลงทุนในกองทุนเป้าหมายใดเกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนเป้าหมาย ข้อจำกัดนี้จะไม่ผลใช้ กับสถานการณ์พิเศษที่ กองทุนหลักลงทุนในกองทุนเป้าหมายที่จัดตั้ง ขึ้นใหม่ การลงทุนใดที่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทุนเป้าหมายนั้น จะต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ของกองทุนหลัก ณ ขณะการลงทุน หาก กองทุนหลักลงทุนในกองทุน เป้าหมายที่จัดตั้งขึ้นใหม่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทุนเป้าหมาย จะต้องลดการถือครองให้ไม่เกินร้อยละ 20 ภายใน เวลา 2 ปีนับจากวันที่เข้าถือครอง หากกองทุนเป้าหมายมีการแบ่งการ ลงทุนเป็นหลายส่วนหรือมีโครงสร้างเป็นกองทุนย่อย สัดส่วนการลงทุน ของกองทุนหลักในกองทุนเป้าหมายที่มีลักษณะดังกล่าวจะต้องเกิน กว่าร้อยละ 50 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิในกองทุนเป้าหมาย ข้อจำกัดนี้ ใช้กับกองทุนเป้าหมายโดยรวม ง) กองทุนหลักอาจลงทุนในหน่วย Private equity (PE) โดยกองทุน หลักไม่สามารถลงทุนได้เกินร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ
--	--

	กองทุนหลักใน PE หรือ Target Funds ที่เปิดให้ไถ่ถอนการลงทุนน้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง (โดยไม่รวม initial lock up period ที่มีระยะเวลาสั้นกว่าหรือเท่ากับ 3 ปี) นอกจากนี้ กองทุนหลักไม่สามารถลงทุนได้เกินร้อยละ 40 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนหลักใน PE หรือ Target Funds ที่เปิดให้ไถ่ถอนการลงทุนน้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง (โดยรวม initial lock up period) กองทุนหลักจะต้องลงทุนอย่างน้อยร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิใน 1) กองทุนเป้าหมายที่เป็นกองทุนเปิด ที่อนุญาตให้มีการขายคืนหลักทรัพย์หรือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละสองครั้ง และ/หรือ 2) กองทุนเป้าหมายที่เป็นกองทุนปิด ที่จดทะเบียนอยู่ในตลาดซื้อขายที่ถูกกำกับโดยทางการ และ/หรือ 3) การลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอื่น (ตามที่กำหนดอยู่ในข้อ 2.2 "การลงทุนอื่นๆ") จ) กองทุนหลักไม่สามารถลงทุนเกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิในกองทุนเป้าหมายที่สนับสนุน บริหาร หรือให้คำปรึกษาโดยผู้จัดการกองทุนเดียวกัน ฉ) กองทุนหลักไม่สามารถลงทุนเกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิในกองทุนเป้าหมายที่บริหาร ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม โดย UBS หรือบริษัทในเครือ ช) กองทุนหลักไม่สามารถลงทุนเกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิในกองทุนเป้าหมายที่มีนโยบายการลงทุนไปลงทุนในกองทุนอื่น การลงทุนดังกล่าวจะทำได้ก็ต่อเมื่อนโยบายการลงทุนของกองทุนเป้าหมายมีวัตถุประสงค์ที่จะทำการลงทุนแบบเฉพาะเจาะจง เช่น การกระจายการลงทุนไปตามภูมิภาคต่างๆ หรือลงทุนเป็นการเฉพาะในหมวดใดหมวดหนึ่ง 2.2 การลงทุนอื่นๆ 2.2.1 สำหรับการลงทุนนอกเหนือจากการลงทุนในกองทุนเป้าหมาย (การลงทุนอื่นๆ) เป็นดังนี้ ก) กองทุนหลักไม่สามารถลงทุนเกินร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ สำหรับการลงทุนอื่นๆ ข) กองทุนหลักไม่สามารถลงทุนเกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ในหลักทรัพย์ประเภทเดียวกันที่ออกโดยผู้ออกเดียวกัน ค) กองทุนหลักไม่สามารถลงทุนเกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ในหลักทรัพย์ประเภทเดียวกันที่ออกโดยผู้ออกเดียวกัน จำนวนร้อยละที่กำหนดไว้ในข้อ 2.2.1 ก) และ ค) ด้านบนนั้นไม่รวมหลักทรัพย์ที่ออกหรือประกันโดยรัฐบาลใด หรือองค์กรท้องถิ่นหรือในประเทศที่เป็นประเทศสมาชิกของ Organization for Economic Co-operation and Development หรือหน่วยงานสากลในระดับ EU ภูมิภาคหรือสากล
--	---

	ง) กองทุนหลักไม่สามารถลงทุนเกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ในหลักทรัพย์ที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และ กองทุนหลักไม่สามารถลงทุนเกินร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ในหลักทรัพย์ที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หรือกองทุนเป้าหมายตามที่กำหนดไว้ในข้อ 2.1 ง) ด้านบน จ) กองทุนหลักจะต้องไม่ขายชอร์ต (Short Selling) หลักทรัพย์ ตราสารตลาดเงิน หรือตราสารอื่นๆ ฉ) กองทุนหลักไม่สามารถลงทุนโดยตรงในอสังหาริมทรัพย์ หรือลงทุนร่วมในอสังหาริมทรัพย์โดยตรง ช) กองทุนหลักไม่สามารถลงทุนโดยตรง หรือทางอ้อมในสินค้าโภคภัณฑ์ โลหะมีค่า หรือสินทรัพย์มีตัวตนอื่นๆ (เช่น งานศิลปะ โบราณวัตถุ) ซ) กองทุนหลักไม่สามารถกู้ยืม ยกเว้นการกู้ยืมดังกล่าวเป็นธุรกรรมแบบ Back-to-Back เพื่อการซื้อเงินตราต่างประเทศ หรือเป็นสินเชื่อระยะสั้นสำหรับการบริหารเงิน และจะต้องไม่เกินร้อยละ 25 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทุนหลัก ฌ) กองทุนหลักไม่สามารถให้สินเชื่อ หรือเป็นผู้ค้ำประกันให้กับบุคคลที่สาม ข้อจำกัดนี้ไม่ได้รวมถึงการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ ตราสารตลาดเงิน หรือตราสารอื่นๆ หากไม่ได้รับชำระเต็มจำนวน ญ) กองทุนหลักจะต้องไม่เข้าร่วมทำธุรกรรมสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ (เช่น 1) การทำธุรกรรมซื้อคืน 2) การให้ยืมหลักทรัพย์ หรือสินค้าโภคภัณฑ์ และการยืมหลักทรัพย์ หรือสินค้าโภคภัณฑ์ 3) ธุรกรรมซื้อและขายคืน หรือขายและซื้อคืน และ 4) ธุรกรรมการกู้ยืมเพื่อซื้อหลักทรัพย์) หรือธุรกรรม Total Return Swap 2.2.2 ข้อจำกัดในการลงทุนในตราสารอนุพันธ์ กองทุนหลักอาจลงทุนในตราสารอนุพันธ์ อันเป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์การลงทุนได้ แต่จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนด ดังนี้ ก) ทำการลงทุนในตราสารอนุพันธ์ได้ไม่เกินร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของ กองทุนหลัก ข) การลงทุนเกี่ยวเนื่องกับตราสารอนุพันธ์โดยรวม จะต้องไม่เกินมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) รวมของกองทุน กองทุนหลักและ ค) การลงทุนโดยรวมในสินค้าอ้างอิง (Underlying Assets) จะต้องไม่เกินสัดส่วนการลงทุนที่กำหนดไว้ในหัวข้อเรื่อง "หลักเกณฑ์ในการลงทุน" 2.3 ข้อจำกัดในการให้ทำธุรกรรมให้ยืมและซื้อคืน ก) ห้ามมิให้ กองทุนหลักเข้าทำธุรกรรมการให้ยืมหลักทรัพย์ ข) ห้ามมิให้ กองทุนหลักเข้าทำธุรกรรมการซื้อคืน ไม่ว่าจะเป็นผู้ซื้อหรือผู้ขาย ข้อจำกัดในหัวข้อ 2 ด้านบนนั้น ไม่รวมถึงช่วงเวลาการลงทุนครั้งแรก (Initial Investment Period) ซึ่งเป็นช่วงเวลา 24 เดือนหลังวันออกหุ้น
--	--

	ครั้งแรก (Initial Issue Date) และไม่รวมถึงวันที่ กองทุนหลักถือในบริษัทย่อย เพื่อประโยชน์สูงสุดของนักลงทุน คณะกรรมการสามารถพิจารณาขยายช่วงเวลาการลงทุนครั้งแรกออกไปได้ ซึ่งจะแจ้งให้นักลงทุนทราบหากมีการพิจารณาเรื่องดังกล่าวต่อไป หากอัตราร้อยละที่กำหนดไว้ในข้อ 2.1, 2.2 และ 2.3 ด้านบน เกินกำหนดอันเป็นผลมาจากการใช้สิทธิที่มากับการลงทุน หรือเป็นผลมาจากเหตุการณ์สำคัญเรื่องกระแสเงินสด เช่น การจองซื้อหรือขายคืน หรือ เรื่องอื่นจากการซื้อหรือขายการลงทุน กองทุนหลักจะปรับสถานะพอร์ตการลงทุนให้คืนกลับสู่ภาวะปกติโดยเร็วที่สุด เนื่องจากคณะกรรมการเห็นว่าเป็นเรื่องที่ต้องทำเพื่อประโยชน์สูงสุดของนักลงทุน อย่างไรก็ตาม กองทุนหลักจะไม่ทำธุรกรรมการขายหลักทรัพย์ที่ต้องยืมมาเพื่อการส่งมอบ (short sell) และธุรกรรมการกู้ยืมเงิน หรือการทำ repo เพื่อประโยชน์ในการจัดการลงทุน ทั้งนี้ กองทุนหลักอาจพิจารณาลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Derivatives) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารการลงทุน (Efficient Portfolio Management) ไม่เกินร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน และอาจลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (Hedging) แต่จะไม่ลงทุนในตราสารที่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง (Structured Note)
ประเทศที่จดทะเบียนจัดตั้ง	ประเทศลักเซมเบิร์ก
วันทำการซื้อขาย	วันส่งคำสั่งซื้อ : ส่งคำสั่งซื้อล่วงหน้า 3 วันทำการ ก่อนวันทำการซื้อขาย วันทำการซื้อขาย : วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือน วันส่งคำสั่งขายคืน : ส่งคำสั่งขายคืนล่วงหน้า 30 วัน ก่อนวันทำการขายคืน วันทำการขายคืน : วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือน
อายุโครงการ :	ไม่กำหนด
การจ่ายเงินปันผล :	ไม่มี
ผู้ดูแลผลประโยชน์/ ผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน ของกองทุน :	UBS Europe se, Luxembourg Branch
Bloomberg Ticker :	URAI96E LX Equity
Website	www.ubs.com/realestate

สถานการณ์เชิงลบอย่างมากที่สุดที่เกิดขึ้น (Worst Case Scenario) ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการลงทุนในกองทุน UBS (LUX) Real Estate Funds Selection-Global* (กองทุนอ้างอิง)

หากลงทุนด้วยเงิน 100,000 ยูโร คำนวณด้วยผลตอบแทนขาดทุนสูงสุด ในแต่ละช่วงเวลา

ช่วงเวลา	ระดับผลตอบแทนขาดทุนสูงสุด (Maximum Drawdown)	มูลค่าเงินลงทุนคงเหลือ (สกุลเงินยูโร)	ระยะเวลาที่จะกลับมาคืนทุน (Recovery Period) (เดือน)
3 ปี**	-1.03%	98,970 ยูโร	5 เดือน
5 ปี**	-1.03%	98,970 ยูโร	5 เดือน
นับจากจัดตั้งกองทุน***	-4.53%	95,470 ยูโร	21 เดือน

ข้อมูล จาก Morningstar ณ 28 กุมภาพันธ์ 2565

*คำนวณจากผลตอบแทนรายเดือน (Monthly Return) ของกองทุน UBS (LUX) Real Estate Funds Selection-Global I-12-dist EUR จัดตั้งในวันที่ 30 มิถุนายน 2008 ซึ่งเป็นกองทุนอ้างอิง จึงอาจไม่ได้สะท้อนถึงผลการดำเนินงานทั้งหมดของกองทุน UBS (LUX) Real Estate Funds Selection-Global I-96-acc EUR ซึ่งเป็น share class ของกองทุนหลักที่กองทุน UGREF-UI ลงทุน

หมายเหตุ : การประมาณการผลตอบแทนจากการลงทุนในกองทุนอ้างอิงข้างต้น เป็นการอ้างอิงจากสถานการณ์ในอดีต ซึ่งรวมถึงการทำธุรกรรมการกู้ยืมเงินโดยใช้หลักการ look-through และการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Derivatives) ทั้งนี้ ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนจะได้รับจริงจะขึ้นอยู่กับสภาวะตลาดและระยะเวลาการลงทุนของผู้ลงทุน

ในกรณีที่กองทุนหลักไม่สามารถจำหน่ายหรือถอนการลงทุนในหลักทรัพย์หรือกองทุนที่กองทุนหลักลงทุนได้ในราคาที่ต้องการและระยะเวลาที่ต้องการ อาจทำให้กองทุน UGREF-UI มีผลขาดทุนจนไม่สามารถคืนเงินลงทุนผู้ถือหน่วยลงทุนได้

**ระดับผลขาดทุนสูงสุดเกิดขึ้นในช่วงเวลาที่เกิดการปิดเมืองจากสถานการณ์การระบาดของ Covid-19 (The Great Lockdown of 2020)

***ระดับผลขาดทุนสูงสุดเกิดขึ้นในช่วงเวลาที่เกิดวิกฤตการเงิน (The Financial Crisis of 2008-2009)

ทั้งนี้ กองทุน UGREF-UI และ/หรือกองทุนหลักอาจมีการลงทุนใน สัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อ EPM โดยมีมูลค่าตามหน้าสัญญาของสัญญาซื้อขายล่วงหน้า ไม่เกิน 100% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ กองทุน UGREF-UI และ/หรือกองทุนหลักอาจพิจารณาการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Derivatives) เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน รวมกันสูงสุดไม่เกิน 200% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยกองทุน UGREF-UI อาจมีการลงทุนใน สัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ไม่เกินกว่า 100% ของมูลค่าเงินลงทุนในต่างประเทศ โดยผลกระทบทางลบที่มากที่สุดจากการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าดังกล่าวไม่เกินมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนและกองทุนอาจมีผลตอบแทนของกองทุนต่ำกว่าผลตอบแทนที่ควรจะได้รับเมื่อเปรียบเทียบกับกรณีที่กองทุนไม่ได้ลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าดังกล่าว

ตารางซื้อขายหน่วยลงทุนกองทุน UGREF-UI สำหรับรอบปี 2565

วันที่ส่งคำสั่งซื้อหน่วย ลงทุนล่วงหน้า	วันที่ส่งคำสั่งขายคืน หน่วยลงทุนล่วงหน้า	วันที่กองทุนทำ รายการรับซื้อ/ ขาย หน่วยลงทุน	วันที่ทำการ คำนวณ ราคาหน่วยลงทุน	วันที่ได้รับเงิน ขายคืนหน่วย ลงทุน
1/06/2022-23/06/2022	1/05/2022-23/05/2022	30/06/2022	27/07/2022	05/08/2022
1/07/2022-21/07/2022	1/06/2022-23/06/2022	1/08/2022	29/08/2022	05/09/2022
1/08/2022-24/08/2022	1/07/2022-21/07/2022	31/08/2022	27/09/2022	04/10/2022
1/09/2022-23/09/2022	1/08/2022-24/08/2022	30/09/2022	27/10/2022	03/11/2022
1/10/2022-21/10/2022	1/09/2022-23/09/2022	31/10/2022	29/11/2022	07/12/2022
1/11/2022-23/11/2022	1/10/2022-21/10/2022	30/11/2022	28/12/2022	05/01/2023
1/12/2022-23/12/2022	1/11/2022-23/11/2022	30/12/2022	27/01/2023	03/02/2023

ทั้งนี้ บริษัทจัดการยังไม่เปิดให้บริการหน่วยลงทุนชนิดรับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ หากบริษัทจัดการเปิดให้บริการหน่วยลงทุนดังกล่าว จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้าก่อนการเปิดให้บริการ โดยจะประกาศผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ

ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

กองทุนรวมสำหรับผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษเท่านั้น

กองทุนรวมที่มีความเสี่ยงสูงหรือมีความซับซ้อน

หนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ

ข้อมูล ณ วันที่ 11 พฤษภาคม 2565



บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน
ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด
การเข้าร่วมต่อต้านการทุจริต :
ได้รับการรับรอง CAC

กองทุนเปิด ยูโอบีเดิด โกลบอล เรียล เอสเตท ฟินด์ ซีเลคชั่น
ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

**United Global Real Estate Fund Selection Not for
Retail Investors : UGREF-UI**

(ชนิดรับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ : UGREF-UI-A)

กองทุนรวมทรัพย์สินทางเลือก

กองทุนรวมหน่วยลงทุนประเภท Feeder Fund

กองทุนรวมที่เน้นลงทุนแบบมีความเสี่ยงต่างประเทศ

กองทุนนี้ไม่ถูกจำกัดความเสี่ยงด้านการลงทุนเช่นเดียวกับกองทุนรวมทั่วไป และมีการลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ จึงเหมาะกับผู้ลงทุนที่รับผลขาดทุนระดับสูงได้เท่านั้น



คุณกำลังจะลงทุนอะไร?



กองทุนรวมนี้เหมาะกับใคร



คุณต้องระวังอะไรเป็นพิเศษ?



สัดส่วนของประเภททรัพย์สินที่ลงทุน



ค่าธรรมเนียม



ผลการดำเนินงาน



ข้อมูลอื่นๆ

การลงทุนในกองทุนรวม ไม่ใช่ การฝากเงิน



คุณกำลังจะลงทุนอะไร?

1. ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน

กองทุนจะเน้นลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศชื่อ UBS (Lux) Real Estate Funds Selection – Global (EUR) I-96-ACC (กองทุนหลัก) เพียงกองทุนเดียว โดยเฉลี่ยในรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ซึ่งกองทุนหลักเป็นกองทุนที่จัดตั้งและบริหารจัดการโดย UBS Asset Management (Luxembourg) S.A. ซึ่งจดทะเบียนที่ประเทศลักเซมเบิร์ก (Luxembourg) และกองทุนหลักจัดเป็นกองทุน Alternative Investment Fund (AIF) ภายใต้การกำกับดูแลของ Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) ซึ่งเป็นหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organizations of Securities Commission (IOSCO) โดยกองทุนหลักมีได้เป็นกองทุนรวมประเภทเฮดจ์ฟันด์ (hedge fund) ทั้งนี้ กองทุนมีนโยบายการลงทุน ซึ่งจะส่งผลให้มี net exposure ที่เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงต่างประเทศ โดยเฉลี่ยในรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน

อย่างไรก็ดี ส่วนที่เหลือจากการลงทุนในกองทุนหลักนั้น กองทุนจะไม่ลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือหน่วยทรัสต์ในประเทศไทย

กองทุนอาจพิจารณาการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Derivatives) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารการลงทุน (Efficient Portfolio Management) และกองทุนอาจลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของ มูลค่าเงินลงทุนในต่างประเทศ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่สถานการณ์ไม่ปกติกองทุนอาจพิจารณาป้องกันความเสี่ยงตามดุลยพินิจผู้จัดการกองทุน และไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขโครงการ หากมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์เกี่ยวกับการทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้าดังกล่าว และกองทุนอาจทำธุรกรรมการให้ยืมหลักทรัพย์หรือธุรกรรมการซื้อโดยมีสัญญาขายคืน (Reverse Repo) โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด ทั้งนี้ กองทุนจะไม่ลงทุนในตราสารที่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง (Structured Note) ธุรกรรมการขายหลักทรัพย์ที่ต้องยืมมาเพื่อการส่งมอบ (short sell) ธุรกรรมการกู้ยืมเงิน หรือการทำ repo เพื่อประโยชน์ในการจัดการลงทุน และหน่วย Private equity แต่อาจลงทุนในธุรกรรมการกู้ยืมเงินเพื่อสภาพคล่อง

กองทุน UGREF-UI และ/หรือกองทุนหลักอาจมีการลงทุนใน สัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อ EPM โดยมีมูลค่าตามหน้าสัญญาของสัญญาซื้อขายล่วงหน้า ไม่เกิน 100% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

กองทุน UGREF-UI และ/หรือกองทุนหลักอาจพิจารณาการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Derivatives) เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน รวมกันสูงสุดไม่เกิน 200% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

โดยกองทุน UGREF-UI อาจมีการลงทุนใน สัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ไม่เกินกว่า 100% ของมูลค่าเงินลงทุนในต่างประเทศ

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิเปลี่ยนแปลงประเภทและลักษณะพิเศษของกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมที่มีการลงทุนโดยตรงในตราสาร และ/หรือหลักทรัพย์ดังกล่าวข้างต้น หรือกองทุนรวมหน่วยลงทุน (Fund of Funds) หรือสามารถกลับมาเป็นกองทุนรวมฟีดเดอร์ (Feeder Fund) ได้ โดยไม่ทำให้ระดับความเสี่ยงของการลงทุน (risk spectrum) เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน โดยขึ้นอยู่กับสถานการณ์ตลาด ณ ขณะนั้น และต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวบริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน ก่อนการแก้ไขโครงการผ่านการประกาศทางเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ หรือช่องทางอื่นตามความเหมาะสม

2. นโยบายการลงทุนของกองทุนต่างประเทศ

กองทุนหลักมีนโยบายการกระจายการลงทุนไปในตลาดอสังหาริมทรัพย์หลักๆ ทั่วโลก รวมถึงตลาดเอเชียแปซิฟิก (ออสเตรเลีย และญี่ปุ่นเป็นหลัก) ยุโรป และอเมริกาเหนือ โดยหลักแล้วเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ โลจิสติกส์ ที่อยู่อาศัย รวมถึงธุรกิจด้านบริการดูแลสุขภาพ และคลังสินค้า ทั้งนี้ กองทุนเป้าหมาย (Target Funds) ที่กองทุนหลัก ลงทุนนั้นส่วนใหญ่จดทะเบียนในประเทศลักเซมเบิร์ก รัฐเดลาแวร์ ประเทศสหรัฐอเมริกา อังกฤษและเวลส์ ออสเตรเลีย สิงคโปร์ เกาะเจอร์ซี ฮองกง ไอร์แลนด์ หมู่เกาะเคย์แมน และเกาะเกิร์นซีย์ โดยจะลงทุนในกองทุนเป้าหมายรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

กองทุนหลักจะทำการลงทุนในกองทุนเป้าหมาย (Target Funds) ที่สร้างผลตอบแทนจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนเป้าหมายจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพที่อยู่ในทำเลที่ดี และมีอัตราเช่าสูง ดังนั้น กองทุนหลักจึงแสวงหาผลตอบแทนจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีความผันผวนต่ำ และสร้างรายได้อย่างสม่ำเสมอ อย่างไรก็ตาม ไม่มีหลักประกันใดว่ากองทุนหลักจะสามารถแสวงหาผลตอบแทนตามลักษณะข้างต้นได้

อย่างไรก็ตาม กองทุนหลักจะไม่ทำธุรกรรมการขายหลักทรัพย์ที่ต้องยืมมาเพื่อการส่งมอบ (short sell) และการทำ repo แต่อาจทำธุรกรรมการกู้ยืมเงินโดยใช้หลักการ look-through ซึ่งอัตราส่วนการกู้ยืมจะไม่เกินร้อยละ 40 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน

ทั้งนี้ กองทุนหลักอาจพิจารณาการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Derivatives) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารการลงทุน (Efficient Portfolio Management) ไม่เกินร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน และอาจลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (Hedging) แต่จะไม่ลงทุนในตราสารที่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง (Structured Note)

สามารถดูข้อมูลกองทุนต่างประเทศที่เป็นปัจจุบันได้ที่ : www.ubs.com/realestate

กลยุทธ์การบริหารกองทุน

1. กองทุนเปิด อยู่ในเคดิต โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย มุ่งหวังให้ผลการดำเนินงานเคลื่อนไหวตามกองทุนหลัก
2. UBS (Lux) Real Estate Funds Selection – Global (EUR) I-96-ACC (กองทุนหลัก) มีกลยุทธ์ในการบริหารแบบเชิงรุก (Active management)



กองทุนรวมนี้เหมาะกับใคร?

1. ผู้ลงทุนที่สามารถรับความผันผวนของราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมไปลงทุน ซึ่งอาจจะปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น หรือลดลงจนต่ำกว่ามูลค่าที่ลงทุนและทำให้ขาดทุนได้
2. ผู้ลงทุนที่ต้องการกระจายการลงทุนไปยังหน่วยลงทุนของกองทุนอสังหาริมทรัพย์/REITs ทั่วโลก
3. ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษที่มีคุณสมบัติเป็นไปตามเกณฑ์เท่านั้น

กองทุนรวมนี้ไม่เหมาะกับใคร

ผู้ลงทุนที่เน้นการได้รับผลตอบแทนในจำนวนเงินที่แน่นอน หรือรักษาเงินต้นให้อยู่ครบ



อย่างไรหากยังไม่เข้าใจนโยบาย และความเสี่ยงของกองทุนนี้

- อ่านหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม หรือสอบถามผู้สนับสนุนการขายและบริหารจัดการ
- อย่าลงทุนหากไม่เข้าใจลักษณะและความเสี่ยงของกองทุนรวมนี้ดีพอ



คุณต้องระวังอะไรเป็นพิเศษ?

คำเตือนที่สำคัญ

1. กองทุนรวมมีนโยบายการลงทุนเฉพาะเจาะจงในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ จึงอาจมีความเสี่ยงและความผันผวนของราคาสูงกว่ากองทุนรวมทั่วไปที่มีการกระจายการลงทุนในหลายอุตสาหกรรม ดังนั้น ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลของหมวดอุตสาหกรรมดังกล่าวเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนด้วย
2. กองทุนมีความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจมีสภาพคล่องต่ำ ความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นอกจากนี้ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ที่อยู่นอกเหนือจากการควบคุมของกองทุน กองทุนหลักและกองทุนเป้าหมายที่กองทุนหลักลงทุน เช่น ผลกระทบจากเศรษฐกิจ สภาพตลาดที่ไม่เอื้ออำนวย และความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการเข้าซื้อกิจการ โครงสร้างทางการเงิน สิทธิในการเป็นเจ้าของ การดำเนินงาน และการขายอสังหาฯ เป็นต้น ซึ่งที่ผ่านมา ทั้งมูลค่าและรายได้จากอสังหาฯ นั้นค่อนข้างผันผวน การลงทุนของกองทุนเป้าหมายจึงอาจได้รับผลกระทบด้วย จากปัจจัยทางภาวะเศรษฐกิจทั้งระดับจุลภาคและมหภาค สภาพตลาดอสังหาฯ ในประเทศ อุปทานและความนิยมของอสังหาฯ ในย่านใดย่านหนึ่ง ฐานะทางการเงินของผู้เช่า ผู้ซื้อหรือผู้ขาย การผันผวนของอัตราดอกเบี้ย อัตราภาษีอสังหาฯ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่นๆ และการขาดเงินสนับสนุน ราคาพลังงานและการขาดแคลนของวัสดุ การเปลี่ยนแปลงของถนนหรือเครือข่ายการคมนาคมขนส่งทางราง ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัย ความเสี่ยงจากการไม่ได้ประกันหรือการไม่รับประกัน กฎระเบียบของทางการ (เช่น การใช้ที่ดินและข้อจำกัดในการแบ่งโซน การรักษาสีสิ่งแวดล้อม และความปลอดภัยในการทำงาน) เป็นต้น หลายๆ ปัจจัยที่กล่าวถึงนี้อาจมีผลกระทบทางลบต่อมูลค่าของอสังหาฯ และรายได้ที่ได้รับจากอสังหาฯ ดังนั้น มูลค่าการลงทุนในอสังหาฯ ที่กองทุนหลักลงทุนผ่านกองทุนเป้าหมายอาจจะลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดเหตุการณ์ที่ทำให้ตลาดอสังหาฯ ได้รับผลกระทบอย่างกะทันหัน และส่งผลกระทบต่อมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุน UGREF-UI ด้วย
3. กองทุนหลักมีการจำกัดการไถ่ถอนหน่วยลงทุนของกองทุนหลักต่อการเปิดรับซื้อคืนหน่วยลงทุน (ประมาณ 1 เดือน) ไว้ไม่เกินร้อยละ 5 (ต่อวัน) ของมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนหลัก ทั้งนี้ เมื่อกองทุนหลักมีการใช้เงินในงวดดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะพิจารณาดำเนินการให้สอดคล้องกับกองทุนหลัก ดังนั้น ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนและมูลค่าหน่วยลงทุนในวันที่ส่งคำสั่งขายคืนหรือคำสั่งการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนนั้น รวมทั้งอาจไม่ได้รับเงินค่าขายคืนหรือสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้
4. กองทุนรวมมีการแบ่งชนิดของหน่วยลงทุนเป็น ชนิดรับซื้อคืนหน่วยลงทุนแบบปกติ และชนิดรับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ โดยผู้ถือหน่วยลงทุนไม่สามารถสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนระหว่างชนิดหน่วยลงทุนได้ ทั้งนี้ บริษัทจัดการอาจเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนได้ โดยขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของบริษัทจัดการ เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบทางเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ และบริษัทจัดการจะแยกคำนวณมูลค่าหน่วยลงทุนของหน่วยลงทุนแต่ละชนิด ซึ่งอาจจะมียอดค่าเท่ากันหรือแตกต่างกันได้
5. กองทุนไทยและกองทุนหลักอาจมีการลงทุนหรือมีไว้ซึ่งสัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารงาน (Efficient Portfolio Management) ทำให้กองทุนรวมมีความเสี่ยงมากกว่ากองทุนรวมที่ลงทุนในหลักทรัพย์อ้างอิงโดยตรงเนื่องจากใช้เงินลงทุนจำนวนที่น้อยกว่าจึงมีกำไร/ขาดทุนสูงกว่าการลงทุนในหลักทรัพย์อ้างอิงโดยตรง จึงเหมาะสมกับผู้ลงทุนที่รับความเสี่ยงได้โดยคำนึงถึงประสบการณ์การลงทุนวัตถุประสงค์การลงทุนและฐานะการเงินของผู้ลงทุนเอง
6. กองทุนมีนโยบายลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนต่างประเทศ จึงมีความเสี่ยงด้านการเมือง เศรษฐกิจสังคม สภาพตลาด สภาพคล่อง อัตราแลกเปลี่ยน กฎหมาย และ/หรือข้อจำกัดของประเทศที่กองทุนเข้าไปลงทุน ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าหน่วยลงทุน และ/หรือสภาพคล่องของกองทุน
7. เนื่องจากกองทุนนี้ลงทุนในต่างประเทศ จึงมีความเสี่ยงที่ทางการของต่างประเทศอาจออกมาตรการในภาวะที่เกิดวิกฤตการณ์ที่ไม่ปกติ ทำให้กองทุนไม่สามารถนำเงินกลับเข้ามาในประเทศไทย ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ลงทุนไม่ได้รับเงินคืนตามระยะเวลาที่กำหนด
8. กองทุนรวมอาจมีการกระจุกตัวของการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด ดังนั้นหากผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวไถ่ถอนหน่วยลงทุนอาจมีความเสี่ยงให้กองทุนต้องเลิกกองทุนรวมได้โดย ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถตรวจสอบข้อมูลได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ www.uobam.co.th
9. กองทุนรวมลงทุนกระจุกตัวในประเทศสหรัฐอเมริกา ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาการกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุนโดยรวมของตนเองด้วย

10. กองทุนเป้าหมาย (Target funds) อาจมีค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนหลัก เช่น depositary banks and central administrative agent, management/advisory fee และ issuing/redemption charge ทำให้ผู้ลงทุนของกองทุนเปิด ยูไนเต็ด โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย (UGREF-UI) อาจโดนเรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังกล่าวซ้ำซ้อน (triple layer of fees)
11. กองทุนหลักอาจลงทุนในหน่วย Private equity จึงอาจมีความเสี่ยงด้านสภาพคล่องมากกว่าการลงทุนในสินทรัพย์ที่มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์

แผนภาพแสดงตำแหน่งความเสี่ยงของกองทุนรวม



ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

ความเสี่ยงจากความผันผวนของมูลค่าหน่วยลงทุน (Market risk)

	ต่ำ				สูง
ความผันผวนของผลการดำเนินงาน (SD)	≤ 5%	5 - 10%	10 - 15%	15 - 25%	>25%

ความเสี่ยงจากการลงทุนกระจุกตัว (High concentration risk)

	ต่ำ				สูง
การลงทุนกระจุกตัวในผู้ออกตราสารรวม	≤ 10%	10 - 20%	20 - 50%	50 - 80%	>80%

หมายเหตุ: พิจารณาจากสัดส่วนการลงทุนในกองทุนปลายทางที่กองทุนหลักไปลงทุน (ข้อมูล ณ เดือนธันวาคม 2564)

	ต่ำ			สูง
การลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรมรวม	≤ 20%	20 - 50%	50 - 80%	>80%

หมายเหตุ: กองทุนรวมมีการลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

	ต่ำ			สูง
การลงทุนกระจุกตัวรายประเทศรวม	≤ 20%	20 - 50%	50 - 80%	>80%

หมายเหตุ: กองทุนรวมมีการลงทุนกระจุกตัวในประเทศสหรัฐอเมริกา

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยน (Exchange rate risk)

	ต่ำ			สูง
การป้องกันความเสี่ยง fx	ทั้งหมด / เกือบทั้งหมด	บางส่วน	ดูลยพินิจ	ไม่ป้องกัน

หมายเหตุ : กองทุนรวมมีการป้องกันความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของมูลค่าเงินลงทุนในต่างประเทศ

ทั้งนี้ ท่านสามารถดูคำอธิบายความเสี่ยงต่างๆได้จากคำอธิบายเพิ่มเติมท้ายเล่ม

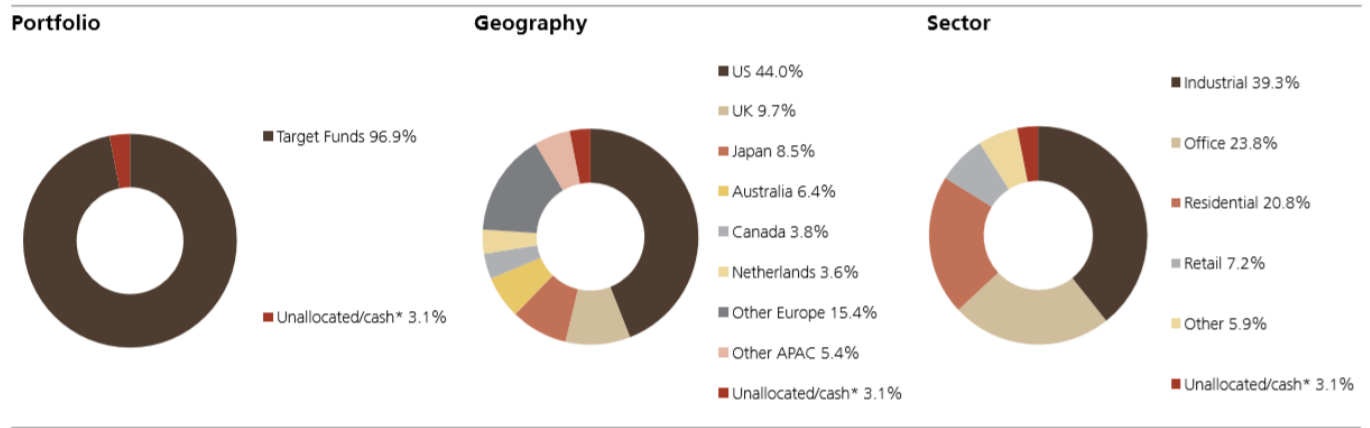


สัดส่วนของประเภททรัพย์สินที่ลงทุน

กองทุนเปิด ยูไนเต็ด โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย สามารถดูข้อมูลที่เป็นปัจจุบันได้ที่ : www.uobam.co.th

สัดส่วนของประเภททรัพย์สินที่ลงทุนของ UBS (Lux) Real Estate Funds Selection – Global (EUR) I-96-ACC

Portfolio weightings (based on committed capital)³



Source: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), 31.12.2021

³Assumes all commitments and redemptions associated with the 31.12.2021 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 31.12.2021 NAV that has not been committed to underlying funds as of 31.12.2021. Actual cash & other net assets was 8.4% as of 31.12.2021.

ข้อมูล ณ เดือนธันวาคม 2564

สามารถดูข้อมูลกองทุนต่างประเทศที่เป็นปัจจุบันได้ที่: www.ubs.com/realestate

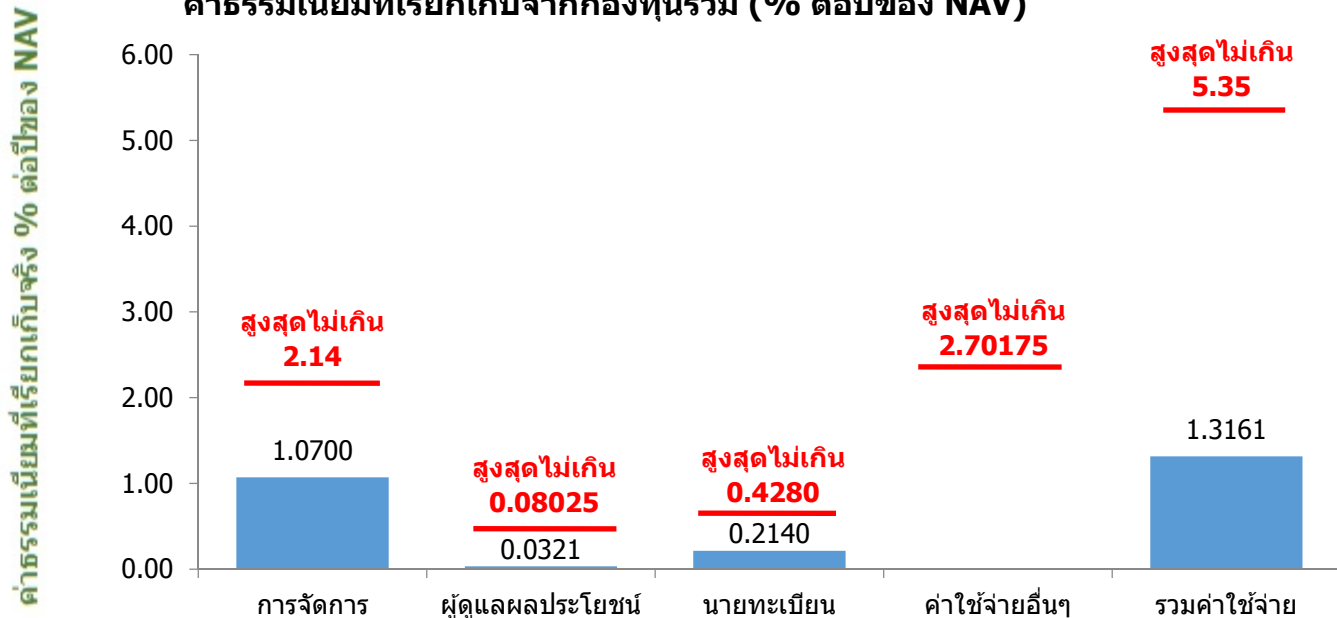


ค่าธรรมเนียม

*ค่าธรรมเนียมมีผลกระทบต่อผลตอบแทนที่คุณจะได้รับ

ดังนั้น คุณควรพิจารณาการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังกล่าวก่อนการลงทุน *

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (% ต่อปีของ NAV)



หมายเหตุ:

- ค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดท่านเองเดียวกัน (ถ้ามี)
 - เนื่องจากกองทุนยังไม่ครบรอบบัญชี ดังนั้น ค่าใช้จ่ายอื่นๆ และค่าใช้จ่ายรวมจึงเป็นเพียงการประมาณการเบื้องต้นเท่านั้น
- ทั้งนี้ สามารถดูค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมย้อนหลัง 3 ปีได้ที่ : www.uobam.co.th

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยลงทุน (% ของมูลค่าหน่วยลงทุน)*

รายการ	สูงสุดไม่เกิน	เก็บจริง
ค่าธรรมเนียมการขาย	2.00	ช่วง IPO - จำนวนเงินลงทุน < 50 ล้านบาท = 1.25% - 50 ล้านบาท ≤ จำนวนเงินลงทุน < 100 ล้านบาท = 1.15% - จำนวนเงินลงทุน ≥ 100 ล้านบาท = 1.00% ช่วงภายหลัง IPO : 1.25%
ค่าธรรมเนียมการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเข้า	2.00	ช่วง IPO** - จำนวนเงินลงทุน < 50 ล้านบาท = 1.25% - 50 ล้านบาท ≤ จำนวนเงินลงทุน < 100 ล้านบาท = 1.15% - จำนวนเงินลงทุน ≥ 100 ล้านบาท = 1.00% ช่วงภายหลัง IPO** : 1.25%

ค่าธรรมเนียมการรับซื้อคืน	2.00	ยกเว้น
ค่าธรรมเนียมการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนออก	2.00	ยกเว้น
ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วย	10 บาทต่อจำนวน หน่วยลงทุนทุก 500 หน่วย หรือเศษของ 500 หน่วย ที่ทำการโอน	ยกเว้น
ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิใน หน่วยลงทุน	ไม่มี	ไม่มี

* ทั้งนี้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการคิดค่าธรรมเนียมดังกล่าวกับผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละกลุ่ม หรือแต่ละคนไม่เท่ากันได้

** กรณีผู้ถือหน่วยลงทุนสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเข้า บริษัทจัดการจะไม่คิดค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน

หมายเหตุ: ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้น เป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (ถ้ามี) หรือภาษีธุรกิจเฉพาะ (ถ้ามี) หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน (ถ้ามี) ไว้แล้ว

ค่าธรรมเนียมของกองทุนหลัก

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมต่างประเทศ	
ค่าธรรมเนียมที่เก็บจากผู้ถือหน่วยลงทุน	
ค่าธรรมเนียมการสั่งซื้อ	ไม่มี
ค่าธรรมเนียมการสั่งขาย	ไม่เกิน 2.00%
ค่าธรรมเนียมที่เก็บจากกองทุน	
ค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี	ไม่เกิน 0.84% ต่อปี
ค่าธรรมเนียมอื่นๆ (Aggregate Operating Fee)	ไม่มี
อนึ่ง กองทุนหลักอาจเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ของกองทุนได้	
หมายเหตุ	
1. กองทุนเป้าหมาย (Target funds) อาจมีค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนหลัก เช่น depositary banks and central administrative agent, management/ advisory fee และ issuing/redemption charge ทำให้ผู้ลงทุนของกองทุนเปิด ยูไนเต็ด โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย (UGREF-UI) อาจโดนเรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังกล่าวซ้ำซ้อน (triple layer of fees) 2. กองทุนหลักเป็น fund of funds ที่สามารถย้อนกลับมาลงทุนในกองทุนที่ UBS บริหารจัดการได้ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทุนหลักมีการลงทุนในกองทุนที่ UBS บริหารจัดการ กองทุนหลักจะไม่เรียกเก็บค่า Management fee ซ้ำซ้อน	

หมายเหตุ

ในกรณีที่กองทุนหลักมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการ ซึ่งบริษัทจัดการเห็นว่าไม่มีนัยสำคัญ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะแก้ไขเพิ่มเติมโครงการให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของกองทุนหลักเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุน และจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบทางเว็บไซต์ของบริษัทจัดการโดยพลัน

ข้อมูล ณ เดือนธันวาคม 2564

ทั้งนี้ สามารถดูค่าธรรมเนียมของกองทุนหลักได้ที่ : www.ubs.com/realestate



ผลการดำเนินงานในอดีต

***ผลการดำเนินงานในอดีต มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ***

1. **ดัชนีชี้วัด** คือ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมหลัก ปรับด้วยต้นทุนการป้องกันความเสี่ยงอัตราแลกเปลี่ยน เพื่อเทียบค่าสกุลเงินบาท ณ วันที่คำนวณผลตอบแทน สัดส่วน 90.00%
ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมหลัก ปรับด้วยอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่คำนวณผลตอบแทน เพื่อเทียบค่าสกุลเงินบาท ณ วันที่คำนวณผลตอบแทน สัดส่วน 10.00%

หมายเหตุ : เนื่องจากกองทุนหลักไม่มีดัชนีชี้วัด ทั้งนี้ UBS Asset Management (Luxembourg) S.A. ผู้บริหารกองทุนหลักเห็นว่าไม่มีดัชนีชี้วัดใดที่สามารถสะท้อนผลการดำเนินงานของกองทุนที่มีกลยุทธ์การกระจายการลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลก (global real estate) ผ่านหน่วยลงทุนของกองทุนเป้าหมาย (Target Funds) ได้อย่างเหมาะสม อันเป็นกลยุทธ์การลงทุนที่เฉพาะเจาะจงของกองทุนหลัก นอกจากนี้ UBS Asset Management (Luxembourg) S.A. เห็นว่าดัชนีชี้วัดที่มีอยู่ในปัจจุบันมีการกำหนดน้ำหนักในประเทศหรือภูมิภาคที่แตกต่างจากการลงทุนจริงของกองทุนหลัก รวมทั้งประเภทหลักทรัพย์ที่เป็นองค์ประกอบของดัชนีชี้วัดก็ไม่สามารถสะท้อนการลงทุนที่แท้จริงของกองทุนหลักได้ ดังนั้น ด้วยกลยุทธ์การลงทุนที่เฉพาะเจาะจงของกองทุนหลักเช่นนี้ ทำให้ไม่มีดัชนีชี้วัดใดเหมาะสมในการวัดผลการดำเนินงานของกองทุนหลัก

2. **ประเภทกองทุนรวมเพื่อใช้เปรียบเทียบผลการดำเนินงาน ณ จุดขาย คือ Fund of Property Fund - Foreign**

*คุณสามารถดูข้อมูลที่เป็นปัจจุบันได้ที่ : www.uobam.co.th

3. **ผลการดำเนินงานย้อนหลังของกองทุนหลัก (ข้อมูล ณ ธันวาคม 2564)**

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	4.86	4.94	13.92	13.92	5.92	5.38	n/a	5.44
I-102-acc EUR	4.89	5.12	14.37	14.37	6.31	5.77	n/a	5.63
I-102-acc JPY	5.00	n/a	5.00	n/a	n/a	n/a	n/a	5.00
I-102-dist CHF	4.86	4.94	13.91	13.91	5.90	5.37	5.52	5.49
I-102-dist EUR	4.89	5.12	14.36	14.36	6.30	5.76	n/a	5.78
I-102-dist USD	5.06	5.32	14.80	14.80	8.00	7.81	7.25	6.66
I-12-acc CAD	5.04	5.45	15.92	15.92	8.64	8.29	n/a	8.30
I-12-acc CHF	4.94	5.18	14.95	14.95	6.88	6.34	6.49	4.96
I-12-acc EUR	4.97	5.35	15.40	15.40	7.27	6.73	n/a	6.81
I-12-acc JPY	5.18	5.62	15.99	15.99	7.60	7.05	n/a	6.99
I-12-acc SGD	5.08	5.49	9.63	n/a	n/a	n/a	n/a	9.63
I-12-acc USD	5.14	5.57	15.88	15.88	8.99	8.80	8.22	8.22
I-12-dist CAD	5.03	5.44	15.88	15.88	n/a	n/a	n/a	9.69
I-12-dist CHF	4.94	5.17	14.94	14.94	6.85	6.32	n/a	6.38
I-12-dist EUR	4.97	5.36	15.39	15.39	7.25	6.70	6.93	5.56
I-12-dist JPY	5.18	5.62	15.98	15.98	7.58	7.04	n/a	6.96
I-12-dist USD	5.14	5.57	15.84	15.84	8.97	8.77	n/a	8.48
I-82-acc USD	5.08	5.38	15.03	15.03	8.22	n/a	n/a	8.22
I-82-dist EUR	4.91	5.17	14.59	14.59	6.51	n/a	n/a	6.15
I-82-dist GBP	4.92	5.28	15.24	15.24	7.60	n/a	n/a	7.61
I-82-dist JPY	5.12	5.43	15.17	15.17	6.83	n/a	n/a	6.49
I-82-dist USD	5.08	5.38	15.02	15.02	8.21	n/a	n/a	8.52
I-96-acc CHF	4.87	4.95	13.80	n/a	n/a	n/a	n/a	13.80
I-96-acc EUR	4.90	5.13	14.44	14.44	6.37	5.83	n/a	5.88
I-96-dist CHF	4.86	4.95	13.99	13.99	n/a	n/a	n/a	6.70
I-96-dist EUR	4.90	5.13	14.43	14.43	6.36	n/a	n/a	6.00

สามารถดูข้อมูลกองทุนต่างประเทศที่เป็นปัจจุบันได้ที่ : www.ubs.com/realestate

คุณสามารถดูข้อมูลที่เป็นปัจจุบันได้ที่ : www.uobam.co.th



ข้อมูลอื่นๆ

นโยบายการจ่ายปันผล	ไม่จ่าย กองทุนไม่มีนโยบายจ่ายเงินปันผล เว้นแต่ในกรณีที่กองทุนหลักและ/หรือกองทุนเป้าหมายที่กองทุนหลักไปลงทุนมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยไม่ว่าจะเป็นการลงทุนโดยตรงหรือโดยอ้อมรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิล่าสุด ณ วันปิดสมุดทะเบียนเพื่อจ่ายเงินปันผล หรือผลประโยชน์ตอบแทนจากการลงทุนของกองทุนหลัก กองทุนเปิด ยูไนเต็ด โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย จะดำเนินการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้ 1) บริษัทจัดการจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง 2) บริษัทจัดการจะพิจารณาการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสมหรือกำไรสุทธิ เมื่อกองทุนมีกำไรสะสมหรือมีกำไรสุทธิในงวดบัญชีที่ จะจ่ายเงินปันผลนั้น และการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะต้องไม่ทำให้กองทุนมีผลขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในงวดบัญชีที่มีการจ่ายเงินปัน ผลนั้น 3) บริษัทจัดการจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าผลลัพธ์ที่คำนวณจากเงินปันผลหรือผลประโยชน์ตอบแทนจากการลงทุนที่ได้รับจากการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนหลักหักด้วยค่าใช้จ่ายทุกประเภทในรอบระยะเวลาบัญชีที่จะจ่ายเงินปันผล ยกเว้นกรณี ดังต่อไปนี้ (3.1) ในกรณีที่กองทุนมีกำไรสุทธิหรือกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผล แต่รายการกำไรสุทธิหรือกำไรสะสม ทั้ง 2 รายการดังกล่าวมียอดเงินน้อยกว่าจำนวนเงินปันผลที่คำนวณได้ บริษัทจัดการจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลเท่ากับยอดกำไรสุทธิ หรือกำไรสะสมนั้น แล้วแต่จำนวนใดจะมากกว่า (3.2) ในกรณีที่เงินปันผลที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในรอบระยะเวลาบัญชีใด เมื่อคำนวณแล้วมีจำนวนเงินน้อยกว่า 0.25 บาทต่อหน่วยลงทุน บริษัทจัดการอาจไม่จ่ายเงินปันผลในรอบระยะเวลาบัญชีนั้นๆ ก็ได้ ทั้งนี้ โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
วันที่จดทะเบียน	
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
การซื้อและขายคืนหน่วยลงทุน	วันทำการซื้อ : รายละเอียดเป็นไปตามตารางซื้อขายหน่วยลงทุนกองทุน UGREF-UI สำหรับรอบปี 2565 ทั้งนี้ บริษัทจัดการยังไม่เปิดให้บริการหน่วยลงทุนชนิดรับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ หากบริษัทจัดการเปิดให้บริการหน่วยลงทุนดังกล่าว จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้าก่อนการเปิดให้บริการ โดยจะประกาศผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะกำหนดวันทำการซื้อขายหน่วยลงทุนเป็นวันทำการสุดท้ายของเดือน โดยบริษัทจัดการจะกำหนดตามวันทำการของกองทุนหลัก ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องส่งคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนล่วงหน้า อย่างน้อย 5 วันทำการ เพื่อให้สอดคล้องกับระยะเวลาการรับคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนหลัก โดยเปิดรับคำสั่งตั้งแต่เวลาเริ่มเปิดทำการถึงเวลา 15.30 น. โดยวันทำการซื้อขายหน่วยลงทุนและวันส่งคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนล่วงหน้าให้เป็นไปตามตารางซื้อขายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะประกาศตารางดังกล่าวไว้ในช่องทางที่เข้าถึงได้ง่ายและทั่วถึง และภายในเวลาที่ผู้ลงทุนสามารถใช้ประโยชน์จากข้อมูลในการตัดสินใจลงทุนได้ ทั้งนี้ หากวันส่งคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนล่วงหน้าและวันทำการซื้อขายหน่วยลงทุนดังกล่าวตรงกับวันหยุดทำการหรือเป็นวันทำการที่ไม่สามารถซื้อขายหน่วยลงทุนได้ บริษัทจัดการจะแสดงวันที่เปลี่ยนแปลงใหม่ในตารางซื้อขายหน่วยลงทุน ทั้งนี้ หากกองทุนหลักมีการปรับระยะเวลาการรับคำสั่งซื้อหน่วยลงทุน บริษัทจัดการขอ

	สงวนสิทธิ์ในการปรับระยะเวลาการรับคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนล่วงหน้าได้ โดยบริษัทจัดการจะประกาศวันส่งคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนล่วงหน้า และวันทำการซื้อหน่วยลงทุนให้ทราบล่วงหน้าผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ มูลค่าขั้นต่ำของการซื้อครั้งแรก : 500,000 บาท มูลค่าขั้นต่ำของการสั่งซื้อครั้งถัดไป : ไม่กำหนด <u>วันทำการขายคืน :</u> <u>แบบอัตโนมัติ</u> จะพิจารณารับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ไม่เกินปีละ 12 ครั้งตามดุลพินิจของบริษัทจัดการ โดยพิจารณาจากการจ่ายผลตอบแทนของตราสารที่กองทุนไปลงทุน หรือจากกำไรสุทธิ และ/หรือกำไรสะสมของกองทุน และ/หรือดอกเบี้ยค้างรับที่ได้รับจากการลงทุน และ/หรือกระแสเงินสด (cash flow) ทั้งนี้บริษัทจัดการจะประกาศวันรับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้าทางเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ ระยะเวลาการรับเงินค่าขายคืน-แบบอัตโนมัติ : ภายใน 5 วันทำการนับถัดจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน และราคาหน่วยลงทุนของวันทำการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ โดยมีให้นับรวมวันหยุดทำการของผู้ประกอบธุรกิจการจัดการกองทุนต่างประเทศที่มีลักษณะในทำนองเดียวกับธุรกิจการจัดการกองทุนรวม และผู้ประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องในต่างประเทศ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อค่าธรรมเนียมการชำระราคา โดยบริษัทจัดการกองทุนรวมได้ระบุเกี่ยวกับวันหยุดทำการในต่างประเทศดังกล่าวไว้แล้วในเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ <u>แบบดุลยพินิจของผู้ลงทุน</u> บริษัทจัดการจะกำหนดวันทำการขายคืนหน่วยลงทุนเป็นวันทำการสุดท้ายของเดือน โดยวันทำการขายคืนหน่วยลงทุนจะเป็นไปตามที่กองทุนหลักกำหนดและเพื่อให้สอดคล้องกับระยะเวลาการรับคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนของกองทุนหลัก ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องส่งคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนล่วงหน้าอย่างน้อย 35 วัน โดยจะเปิดรับคำสั่งตั้งแต่เวลาเริ่มเปิดทำการถึงเวลา 15.30 น. โดยวันทำการขายคืนหน่วยลงทุนและวันส่งคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนล่วงหน้าให้เป็นไปตามตารางซื้อขายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะประกาศตารางดังกล่าวไว้ในช่องทางที่เข้าถึงได้ง่ายและทั่วถึง และภายในเวลาที่ผู้ลงทุนสามารถใช้ประโยชน์จากข้อมูลในการตัดสินใจลงทุนได้ ทั้งนี้ หากวันส่งคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนล่วงหน้าและวันทำการซื้อขายหน่วยลงทุนดังกล่าวตรงกับวันปิดทำการหรือเป็นวันทำการที่ไม่สามารถซื้อขายหน่วยลงทุนได้ บริษัทจัดการจะแสดงวันที่เปลี่ยนแปลงใหม่ในตารางซื้อขายหน่วยลงทุน ทั้งนี้ หากกองทุนหลักมีการปรับระยะเวลาการรับคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุน บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ในการปรับระยะเวลาการรับคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนล่วงหน้าได้ โดยบริษัทจัดการจะประกาศวันส่งคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนล่วงหน้า และวันทำการขายคืนหน่วยลงทุนให้ทราบล่วงหน้าผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ มูลค่าขั้นต่ำของการขายคืน : ไม่กำหนด ยอดคงเหลือขั้นต่ำ : ไม่กำหนด ระยะเวลาการรับเงินค่าขายคืน : ภายใน 41 วัน นับแต่วันรับซื้อคืนหน่วยลงทุน หรือภายใน 5 วันทำการถัดจากวันคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุนและราคาหน่วยลงทุนของวันทำการรับซื้อคืนหน่วยลงทุน แล้วแต่กรณีใดจะปฏิบัติได้จริง โดยมีให้นับรวมวันหยุดทำการของผู้ประกอบธุรกิจการจัดการกองทุนต่างประเทศที่มีลักษณะในทำนองเดียวกับธุรกิจการจัดการกองทุนรวม และผู้ประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องในต่างประเทศ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อค่าธรรมเนียมการชำระราคา โดยบริษัทจัดการกองทุนรวมได้ระบุเกี่ยวกับวันหยุดทำการในต่างประเทศดังกล่าวไว้แล้วในเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ (โดยทั่วไปจะได้รับเงิน 41 วันทำการนับจากวันทำการขายคืนหน่วยลงทุน (T+41))
--	---

	โดยกองทุนมีการคำนวณ NAV ภายใน 29 วันถัดไป หมายเหตุสามารถดูวันทำการซื้อขายหน่วยลงทุนและตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สินรายวันได้ที่ www.uobam.co.th	
รายชื่อผู้จัดการกองทุน	ชื่อ-นามสกุล	วันที่เริ่มบริหารกองทุนนี้
	นางสาววรรณจันทร์ อึ้งถาวร*	วันที่จดทะเบียน
	นายฐิติรัฐ รัตนสิงห์*	วันที่จดทะเบียน
	นางสาวสิริอนงค์ ปิยสันติวงศ์	วันที่จดทะเบียน
	นายกาย ศิริพรรณพร	วันที่จดทะเบียน
	* ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทุน และผู้จัดการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (ถ้ามี)	
ผู้สนับสนุนการขายหรือรับซื้อคืน	ผู้สนับสนุนการขายหรือรับซื้อคืน ที่บริษัทจัดการแต่งตั้งขึ้น	
อัตราส่วนหมุนเวียนการลงทุนของกองทุนรวม (PTR)	ในรอบระยะเวลาที่ผ่านมาย้อนหลัง 1 ปี เท่ากับ%	
ติดต่อสอบถาม รับหนังสือชี้ชวน ร้องเรียน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด ที่อยู่ : ชั้น 23A, 25 อาคารเอเชียเซ็นเตอร์ เลขที่ 173/27-30, 32-33 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ : 0-2786-2222 โทรสาร : 0-2786-2377 Website : www.uobam.co.th Email : thuobamwealthservice@UOBgroup.com	
ธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์	กรณีบริษัทจัดการมีธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลธุรกรรมดังกล่าวให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ คุณสามารถตรวจสอบธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ได้ที่ www.uobam.co.th	

- การลงทุนในหน่วยลงทุนไม่ใช่การฝากเงิน รวมทั้งไม่ได้อยู่ภายใต้ความคุ้มครองของสถาบันคุ้มครองเงินฝาก จึงมีความเสี่ยงจากการลงทุนซึ่งผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับเงินลงทุนคืนเต็มจำนวน
- ได้รับอนุมัติจัดตั้งและอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของสำนักงาน ก.ล.ด
- การพิจารณาংশหนังสือชี้ชวนในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมนี้มีได้เป็นการแสดงว่าสำนักงาน ก.ล.ด. ได้รับรองถึงความถูกต้องของข้อมูลในหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวม หรือได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของหน่วยลงทุนที่เสนอขายนั้น ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมได้สอบถามข้อมูลในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ ณ วันที่ 11 พฤษภาคม 2565 แล้วด้วยความระมัดระวังในฐานะผู้รับผิดชอบในการดำเนินการของกองทุนรวมและขอรับรองว่าข้อมูลดังกล่าวถูกต้อง ไม่เป็นเท็จ และไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด

* **CAC** หมายถึง Thailand's Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption (โครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย)

อัตราส่วนหมุนเวียนการลงทุนของกองทุนรวม (Portfolio turnover ratio : PTR) เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบถึงปริมาณการซื้อขายทรัพย์สินของกองทุน และสะท้อนกลยุทธ์การลงทุนของผู้จัดการกองทุนได้ดียิ่งขึ้น โดยคำนวณจากมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างผลรวมของมูลค่าการซื้อขายทรัพย์สินกับผลรวมของมูลค่าการขายทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนในรอบระยะเวลาที่ผ่านมาย้อนหลัง 1 ปี หาคด้วยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเฉลี่ยของกองทุนรวมในรอบระยะเวลาเดียวกัน

คำอธิบายเพิ่มเติม

ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญเพิ่มเติม

- 1. ความเสี่ยงทางการตลาด (Market Risk)** หมายถึง ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาหลักทรัพย์ (Market Risk) หมายถึง ความเสี่ยงที่มูลค่าของหลักทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากปัจจัยภายนอก เช่น สภาวะเศรษฐกิจการลงทุน ปัจจัยทางการเมืองทั้งในและต่างประเทศ เป็นต้น ซึ่งพิจารณาได้จากค่า standard deviation (SD) ของกองทุนรวม หากกองทุนรวมมีค่า SD สูง แสดงว่ากองทุนรวมมีความผันผวนจากการเปลี่ยนแปลงของราคาหลักทรัพย์สูง
- 2. ความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจของผู้ออกตราสาร (Business Risk)** หมายถึง ความสามารถในการดำเนินธุรกิจของผู้ออกตราสารดังกล่าว จะบ่งบอกถึงถึงศักยภาพ ความสามารถในการทำกำไร ฐานะการเงิน และความเข้มแข็งขององค์กรธุรกิจ ซึ่งจะถูกสะท้อนออกมาในราคาของหุ้นที่มีการขึ้นหรือลงในขณะนั้นๆ
- 3. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยน (Currency Risk)** หมายถึง การเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนมีผลกระทบต่อมูลค่าของหน่วยลงทุน เช่น กองทุนรวมลงทุนด้วยสกุลเงินดอลลาร์ ในช่วงที่เงินบาทอ่อน แต่ขายทำกำไรในช่วงที่บาทแข็ง กองทุนรวมจะได้เงินบาทกลับมาน้อยลง ในทางกลับกันหากกองทุนรวมลงทุนในช่วงที่บาทแข็งและขายทำกำไรในช่วงที่บาทอ่อน ก็อาจได้ผลตอบแทนมากขึ้นกว่าเดิมด้วยเช่นกัน ดังนั้น การป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนจึงเป็นเครื่องมือสำคัญในการบริหารความเสี่ยงจากดังกล่าว ซึ่งทำได้ดังต่อไปนี้
 - **ป้องกันความเสี่ยงบางส่วน :** กองทุนจะลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของมูลค่าเงินลงทุนในต่างประเทศ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่สถานการณ์ไม่ปกติกองทุนอาจพิจารณาป้องกันความเสี่ยงตามดุลยพินิจผู้จัดการกองทุน ผู้ลงทุนอาจมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน
- 4. ความเสี่ยงจากการทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Derivatives)** หมายถึง สัญญาซื้อขายล่วงหน้าบางประเภทอาจมีการขึ้นลงผันผวน (volatile) มากกว่าหลักทรัพย์พื้นฐาน ดังนั้นหากกองทุนมีการลงทุนในหลักทรัพย์ดังกล่าวย่อมทำให้สินทรัพย์มีความผันผวนมากกว่าการลงทุนในหลักทรัพย์พื้นฐาน (Underlying Security)
- 5. ความเสี่ยงของประเทศที่ลงทุน (Country Risk)** หมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงภายในประเทศที่กองทุนเข้าไปลงทุน เช่น การเปลี่ยนแปลงผู้บริหาร, การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางด้านเศรษฐกิจ หรือสาเหตุอื่นๆ จนทำให้ไม่สามารถชำระค่าขายคืนหน่วยลงทุนได้ตรงตามระยะเวลาที่กำหนด
- 6. ความเสี่ยงจากการนำเงินลงทุนกลับเข้าประเทศ (Repatriation Risk)** หมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงภายในประเทศที่กองทุนลงทุน ซึ่งอาจทำให้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ตรงตามระยะเวลาที่กำหนด
- 7. ความเสี่ยงจากการลงทุนกระจุกตัว (High Concentration Risk)**
 - (1) ความเสี่ยงจากการลงทุนกระจุกตัวในผู้ออกตราสารรายใดรายหนึ่ง (High Issuer Concentration Risk) เกิดจากกองทุนลงทุนในผู้ออกตราสารรายใด 1 ราย มากกว่า 10% ของ NAV รวมกัน ซึ่งหากเกิดเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงาน ฐานะการเงิน หรือความมั่นคงของผู้ออกตราสารดังกล่าว กองทุนอาจมีผลการดำเนินงานที่ผันผวนมากกว่ากองทุนที่กระจายการลงทุนในหลายผู้ออกตราสาร ทั้งนี้ การลงทุนแบบกระจุกตัวไม่รวมถึงกรณีการลงทุนในทรัพย์สินดังนี้
 1. ตราสารหนี้ภาครัฐไทย
 2. ตราสารภาครัฐต่างประเทศที่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้
 3. เงินฝากหรือตราสารเทียบเท่าเงินฝากที่ผู้รับฝากหรือผู้ออกตราสารที่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้
 - (2) ความเสี่ยงจากการลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่ง (Sector Concentration Risk) เกิดจากกองทุนลงทุนในบางหมวดอุตสาหกรรมมากกว่า 20% ของ NAV รวมกัน ซึ่งหากเกิดเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมนั้น กองทุนดังกล่าวอาจมีผลการดำเนินงานที่ผันผวนมากกว่ากองทุนที่กระจายการลงทุนในหลายหมวดอุตสาหกรรม

(3) ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวลงทุนในประเทศใดประเทศหนึ่ง (Country Concentration Risk) เกิดจาก กองทุนลงทุนในประเทศใดประเทศหนึ่งมากกว่า 20% ของ NAV รวมกัน ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการลงทุนในตราสาร ที่ผู้ออกเสนอขายอยู่ในประเทศไทย ซึ่งหากเกิดเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อประเทศดังกล่าว เช่น การเมือง เศรษฐกิจ สังคม เป็นต้น กองทุนดังกล่าวอาจมีผลการดำเนินงานที่ผันผวนมากกว่ากองทุนที่กระจายการลงทุนในหลายประเทศ

ความเสี่ยงที่สำคัญของกองทุนหลัก:

การขาดสภาพคล่อง

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (อสังหาฯ) โดยกองทุนเป้าหมาย (Target Fund) อาจมีสภาพคล่องต่ำ และอาจไม่มีตลาดกลางสำหรับการลงทุนในอสังหาฯ ตามแบบที่กองทุนเป้าหมายคาดหวังไว้ ดังนั้น สภาพคล่องของการลงทุนทั้งหมดของกองทุนเป้าหมายจะขึ้นอยู่กับความสำเร็จในการดำเนินการตามกลยุทธ์ของการลงทุนแต่ละครั้ง และยังมีความเสี่ยงที่สำคัญที่กองทุนเป้าหมายอาจไม่บรรลุวัตถุประสงค์ของการลงทุนได้ จากการขายหรือขายออกในราคาที่ดี หรือในเวลาที่เหมาะสม หรือขายได้ทันตามภาวะตลาดที่เปลี่ยนแปลง ไม่เช่นนั้น อาจจะไม่สามารถขายทรัพย์สินออกไปสำเร็จตามกลยุทธ์ที่ตั้งไว้

กองทุนเป้าหมายอาจตั้งข้อจำกัดสำหรับตัวเองไว้สำหรับจำนวนครั้งในการขายคืน และเปิดช่องให้มีการขยายเวลาหรืองดรับคำสั่งการขายคืน ในกรณีที่คล้ายกับกรณีของกองทุนหลัก

เนื่องจากการลงทุนในสินทรัพย์อ้างอิงของกองทุนอาจจะประกอบด้วยการลงทุนโดยตรง ไม่ว่าจะเป็นทั้งหมดหรือส่วนใหญ่ในอสังหาริมทรัพย์ จึงอาจจะรับรู้มูลค่าการลงทุนได้ยาก โดยทั่วไปมูลค่าของอสังหาฯ ที่ลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับ การตีมูลค่าของผู้ประเมิน และจำนวนเงินที่ได้รับจริงอาจจะต่ำกว่าที่ประเมินไว้ จึงเป็นการยากสำหรับผู้ลงทุนที่ลงทุนในกองทุนเหล่านี้ที่จะได้รับข้อมูลมูลค่าที่ลงทุนที่มีความน่าเชื่อถือของมูลค่าของทรัพย์สินอ้างอิงนั้น

ความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่าหรือสภาพคล่องทางการตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนเป้าหมายได้ลงทุนไว้นั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ซึ่งนอกเหนือจากการควบคุมของกองทุนและกองทุนเป้าหมาย เช่น ผลกระทบต่อเศรษฐกิจ สภาพภาวะตลาดที่ไม่เอื้ออำนวย และความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการเข้าซื้อกิจการ โครงสร้างทางการเงิน สิทธิในการเป็นเจ้าของ การดำเนินงาน และการขายอสังหาฯ นั้นออกไปด้วย

ในอดีตที่ผ่านมา ทั้งมูลค่าและรายได้จากอสังหาฯ นั้นค่อนข้างผันผวน การลงทุนโดยกองทุนเป้าหมายอาจขึ้นอยู่กับแนวโน้มของตลาดโลก และภาวะตลาดที่มีผลกระทบต่อธุรกิจโดยรวม การลงทุนของกองทุนเป้าหมายจึงอาจได้รับผลกระทบด้วย จากปัจจัยทางสถานะเศรษฐกิจทั้งระดับประเทศและระดับสากล สภาพภาวะตลาดอสังหาฯ ในประเทศ อุปทานและความนิยมของอสังหาฯ ในย่านใดย่านหนึ่ง ฐานะทางการเงินของผู้เช่า ผู้ซื้อหรือผู้ขาย การผันผวนของอัตราดอกเบี้ย อัตราภาษีอสังหาฯ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่นๆ และการขาดการเงินสนับสนุน ราคาพลังงานและการขาดแคลนของวัสดุ การเปลี่ยนแปลงของถนนหรือเครือข่ายการคมนาคมขนส่งทางราง ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัย ความเสี่ยงจากการไม่ได้ประกันหรือการไม่รับประกัน กฎระเบียบของทางการ (เช่น การใช้ที่ดินและข้อจำกัดในการแบ่งโซน การรักษาสิ่งแวดล้อม และความปลอดภัยในการทำงาน) ระบบราชการที่ไม่มีประสิทธิภาพ คุณภาพของการบริหาร และปัจจัยอื่นๆ ที่เกินการควบคุมของกองทุนและกองทุนเป้าหมาย หลายๆ ปัจจัยที่กล่าวถึงนี้อาจมีผลกระทบทางลบต่อมูลค่าของอสังหาฯ และรายได้ที่ได้รับจากอสังหาฯ มูลค่าการลงทุนในอสังหาฯ ของกองทุนเป้าหมายอาจจะลดลงอย่างมีนัยสำคัญ หากเกิดเหตุการณ์ที่ทำให้ตลาดอสังหาฯ ได้รับผลกระทบอย่างกะทันหัน

การแข่งขันในการลงทุน

ตลาดอสังหาฯ นั้นมีการแข่งขันสูง และการดำเนินการสรรหาและทำธุรกรรมการลงทุนอย่างประสบความสำเร็จตามที่กองทุนได้คาดหวังไว้นั้น มีปัจจัยความไม่แน่นอนมาเกี่ยวข้องอยู่สูง กองทุนอาจจะประสบกับการแข่งขันที่สูงขึ้นเรื่อยๆ จากนักลงทุนอื่นที่มีวัตถุประสงค์การลงทุนคล้ายกัน และมีแหล่งเงินทุนที่หลากหลายกว่าของกองทุน รวมถึงการแข่งขันจากกองทุนบำเหน็จบำนาญ บริษัทประกัน กองทุนอื่นของผู้จัดการกองทุน และสถาบันการเงินอื่น หรือนักลงทุนประเภทอื่นๆ ด้วย นอกจากนี้ ยังไม่อาจรับประกันได้ว่ากองทุนเป้าหมายจะ

สามารถสรรหาและทำธุรกรรมการลงทุนอย่างประสบความสำเร็จตามที่กองทุนคาดหวัง ในเรื่องอัตราผลตอบแทนและวัตถุประสงค์ในการกระจายการลงทุน

แม้ว่าปัจจุบันยังมีโอกาสในการลงทุนอีกมาก แต่ก็ไม่สามารถรับประกันได้ว่าโอกาสนี้จะอยู่ไปอีกนานเท่าใด หรือกองทุนจะสามารถสรรหา และเข้าถึงโอกาสในการลงทุนที่เพียงพอให้กองทุนเข้าลงทุนด้วยทรัพย์สินสุทธิทั้งหมด หรือกระจายพอร์ตการลงทุนได้ตามที่กำหนดไว้ หากทรัพย์สินสุทธิส่วนใดไม่ได้ถูกนำมาลงทุน ผลการดำเนินงานของกองทุนนั้นอาจจะได้รับผลกระทบด้วยเช่นกัน

การกระจายการลงทุน

เพื่อให้เป็นการกระจายลงทุน ทั้งในแง่ของผู้จัดการกองทุน การบริหารกลยุทธ์ และการตลาด กองทุนจะเลือกกองทุนเป้าหมายมาจำนวนหนึ่ง โดยที่แต่ละกองทุนจะถูกแยกบริหารอย่างเป็นอิสระ มีวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนที่ต่างกัน แต่ละกองทุนจะมีข้อกำหนดในการกระจายการลงทุนตามที่กำหนดไว้ใน Appendix (เอกสารแนบ) กองทุนจะลงทุนในกองทุนเป้าหมายกี่กองก็ได้ แต่ต้องไม่ต่ำกว่า 5 กองทุนเป้าหมาย ซึ่งทั้งจำนวนกองและชื่อกองอาจเปลี่ยนแปลงได้ แม้ว่าการกระจายการลงทุนดังกล่าวจะมีเจตนาเพื่อลดความเสี่ยงจากการขาดทุน และขณะเดียวกันก็เพื่อให้ได้ประโยชน์จากความผันผวนของราคาก็ตาม แต่ก็ไม่สามารถรับประกันได้ว่าการกระจายการลงทุนของกองทุนเป้าหมายจะไม่มีผลขาดทุนเลย (อาจจะทั้งหมดก็ได้) ซึ่งบางกองทุนอาจจะมีจำนวนผลขาดทุนเกินกว่าผลกำไรที่กองอื่นทำไว้ก็ได้

อาจจะมีความเสี่ยงที่กองทุนบางกองมีการลงทุนน้อย และ/หรือมีเงินสดหรือเทียบเท่าจำนวนมาก ทั้งนี้เพราะกองทุนอาจจะมีผลขาดทุนจำนวนมากหากถือครองการลงทุนบางอย่างไว้ในขณะที่มูลค่าลดลง หรือมีผลกระทบทางลบ จากการที่ผู้ออกตราสารผิดสัญญา กองทุนเป้าหมายบางกองอาจเน้นการลงทุนในภูมิภาคใดภูมิภาคหนึ่ง หรือประเภทของสัญญา ประเภทใดประเภทหนึ่ง จึงมีความเสี่ยงจากตลาดนั้นๆ หรือความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วในภูมิภาค หรือประเภทของสัญญา ที่เข้าลงทุน ซึ่งการลงทุนประเภทดังกล่าวอาจถือได้ว่าเป็นการลงทุนแบบเบี่ยงเบน

ความเสี่ยงจากการลงทุนในเขตหรือภูมิภาคต่างๆ

กองทุนจะทำการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตหรือภูมิภาคต่างๆ ตามวัตถุประสงค์การลงทุนของแต่ละกองทุน ขณะที่เขตที่ตั้งที่ต่างกันนั้นสามารถเพิ่มโอกาสในการลงทุน และลดทอนความเสี่ยงของการลงทุนในตลาดใดตลาดหนึ่งได้ เพราะแต่ละเขตหรือภูมิภาคที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ เหล่านี้มีเศรษฐกิจ การเมือง สังคม วัฒนธรรม ธุรกิจ และสภาวะแรงงานที่ต่างกัน และมีกฎหมาย กฎระเบียบ มาตรฐานบัญชี และการทำธุรกิจที่ต่างกันด้วย กฎหมายและวิธีปฏิบัติด้านอสังหาริมทรัพย์ อาจแตกต่างกันมากระหว่างเขตหรือภูมิภาค โดยเฉพาะวิธีถือปฏิบัติที่ต่างกันระหว่างประเทศที่ใช้กฎหมายแพ่งและกฎหมายตามระบบจารีตประเพณี ดังนั้น จึงไม่มีวิธีการลงทุนและบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์วิธีใดวิธีหนึ่งที่จะใช้ได้กับทุกสถานการณ์ หรือสามารถที่จะสร้างผลตอบแทนได้เหมือนกันในทุกเขตที่ลงทุน

การดำเนินงานของกองทุน กองทุน การลงทุนของกองทุน และการลงทุนในกองทุนอาจจะได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ จากการเปลี่ยนแปลงของสนธิสัญญา กฎหมาย และกฎระเบียบ (หรือการตีความของกฎหมายเหล่านี้) รวมถึงข้อบังคับตามกฎหมายหลักทรัพย์และบริษัท ที่เกิดขึ้นอยู่เสมอในเขตการลงทุนต่างๆ ที่กองทุนเข้าลงทุน (รวมถึงประเทศลักเซมเบิร์กด้วย) ที่อาจจะทำให้เกิดเงื่อนไขทางกฎหมายและภาษีเพิ่มขึ้นในเขตที่กองทุนอาจจะดำเนินธุรกิจอยู่ ดังนั้น กองทุนอาจจะมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามกฎหมายเพิ่มขึ้น และทำให้ผลตอบแทนลดลงจากการที่จะต้องปรับปรุงโครงสร้างและการเงิน อันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

ความเสี่ยงของการชำระเงิน

การจองซื้อหน่วยในช่วงเวลาการจองซื้อหน่วย (Subscription dealing days) หน่วยดังกล่าวจะไม่ได้ออกในวันที่จองซื้อ แต่จะออกในวันทำการถัดจากวันที่มีการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิแล้ว ตามที่ระบุอยู่ในหัวข้อ "การกำหนดมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ" ของหนังสือชี้ชวนนี้ ดังนั้น ผู้ลงทุนจะมีสถานะเป็นเจ้าหนี้ที่ไม่มีหลักประกันของกองทุนและจะไม่ได้รับสิทธิของการเป็นผู้ถือหุ้นจนกว่าจะมีการออกหน่วย

ความเสี่ยงของการประเมินมูลค่า

ผู้บริหารให้ความสำคัญกับการบริหารทรัพย์สินของกองทุนตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของกองทุน นโยบายการประเมินมูลค่าที่กำหนดอยู่ในหนังสือชี้ชวนนี้ จะมีการแก้ไขอัปเดตเป็นระยะโดยคณะกรรมการกองทุน อย่างไรก็ตาม กองทุนเป้าหมายที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีสภาพคล่องน้อย หลักทรัพย์เหล่านี้อาจจะไม่มีมูลค่าที่สามารถประเมินได้ในทันที ดังนั้น มูลค่าหลักทรัพย์ดังกล่าวจะต้องถูกประเมินโดยกองทุนเอง ตัวอย่างเช่น มูลค่าทรัพย์สินสุทธิจะเป็นตามรายงานของกองทุนเป้าหมาย ตามมูลค่าต้นทุนหรือตามมูลค่ายุติธรรมตามที่รายงานโดยผู้จัดการกองทุน ผู้บริหาร หรือผู้ตรวจสอบของกองทุนเป้าหมาย หรือตามที่ผู้บริหารกำหนด นอกจากนี้ การรายงานการประเมินมูลค่ารายไตรมาสโดยกองทุนเป้าหมาย ส่วนใหญ่จะไม่สามารถเปิดเผยได้จนสิ้นไตรมาสถัดไป ดังนั้น มูลค่าสินทรัพย์สุทธิที่รายงานโดยกองทุนเป้าหมาย ณ สิ้นไตรมาสใดๆ ก็จะไม่สามารถสะท้อนผลการลงทุนในไตรมาสก่อนหน้านั้นได้

Administrator อาจจะมีการปรับมูลค่าการลงทุน หากเห็นว่าค่าเงินสกุลใด อัตราดอกเบี้ย เวลาครบกำหนด ความสามารถในการซื้อขาย และ/หรือ ปัจจัยอื่นๆ ที่เห็นว่าเกี่ยวข้องนั้น จำเป็นต้องมีการปรับเพื่อให้สะท้อนมูลค่ายุติธรรมของปัจจัยเหล่านี้

มูลค่าที่ประเมินไว้ของกองทุนเป้าหมายอาจจะแตกต่างจากมูลค่าที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับสุดท้ายอย่างมาก และก็ไม่สามารถที่จะรับประกันได้ว่าการประเมินมูลค่าของกองทุนเป้าหมายจะถูกคำนวณได้อย่างถูกต้อง และคำนวณตามลำดับที่ถูกต้อง

กองทุนจะใช้บัญชีที่รายงานโดยกองทุนเป้าหมายที่ลงทุนไว้ รวมถึงรายละเอียดของการประเมินที่รายงานมาอย่างรวดเร็ว ถูกต้อง และเพียงพอ ที่ผู้บริหารอาจจะใช้เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินและคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน แต่การรายงานการประเมินมูลค่าอาจจะล่าช้า และการประเมินมูลค่าเองก็อาจจะมีการคลาดเคลื่อนหรืออาจจะไม่สามารถประเมินได้อย่างแม่นยำ

หากการประเมินมูลค่าใดๆ ไม่สามารถทำได้โดยวิธีที่กำหนดไว้ด้านบน หรือหากคณะกรรมการประเมินมูลค่าได้หารือกับผู้บริหารแล้วเห็นว่าวิธีการประเมินอื่นอาจจะสามารถประเมินมูลค่าที่สะท้อนมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินได้แม่นยำกว่า ดังนั้น วิธีการประเมินมูลค่าของหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินนั้นๆ จะเป็นไปตามที่คณะกรรมการประเมินมูลค่าเห็นควรให้ใช้

ความเสี่ยงทั่วไปของการเป็นหุ้นจดทะเบียน

ประเภทของ Share Class ของกองทุนอสังหาริมทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์หลักเซมเบิร์ก (LSE) และหุ้นที่มีการซื้อขายผ่านตลาดย่อมเผชิญกับความผันผวน ดังนั้น มูลค่าและเงินได้จากหุ้นเหล่านี้จึงมีความผันผวนด้วย และไม่สามารถจะรับประกันได้ว่าราคาตลาดบนกระดานของหุ้นเหล่านี้จะสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่อ้างอิง ผู้ลงทุนอาจจะไม่ได้เงินลงทุนคืนเต็มมูลค่าเมื่อขายหุ้นใน LSE ตามข้อกำหนดในหนังสือชี้ชวนนี้ โดยเฉพาะในเรื่องคุณสมบัติของผู้ลงทุน หุ้นอาจถูกโอนผ่านการซื้อขายใน LSE หรือนอกตลาดตามที่ตกลงกันเอง อำนาจควบคุมกองทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลง และอาจมีบุคคลที่สามที่จะพยายามเข้ามาเปลี่ยนแปลงการดำเนินการของกองทุนให้ต่างไปจากเจตนาเดิมในหนังสือชี้ชวน ซึ่งอาจจะเป็นผลทางลบต่อผู้ถือหุ้น ดังนั้น จึงไม่สามารถที่จะรับประกันได้ว่าจะมีตลาดสำรองที่รองรับการซื้อขายหุ้นเหล่านี้ และผู้ลงทุนควรทราบว่าเมื่อลงทุนในหุ้นเหล่านี้แล้ว การขายคืนจะทำได้ก็ต่อเมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขในการขายคืนของกองทุนเท่านั้น

ความเสี่ยงจากการลงทุนในหลักทรัพย์

กองทุนมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหุ้นผ่านการลงทุนในหลักทรัพย์ ความเสี่ยงหลักคือความเป็นไปได้ที่มูลค่าของหลักทรัพย์ดังกล่าวอาจจะลดลง รวมถึงการผันผวนในมูลค่าของหลักทรัพย์ตามกิจกรรมที่บริษัทอสังหาริมทรัพย์แต่ละแห่งมี และ/หรือ ตามสภาวะตลาดโดยทั่วไป และ/หรือ สภาวะเศรษฐกิจ หลักทรัพย์ที่มีการซื้อขายน้อยอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงด้านราคาได้ง่ายกว่าหลักทรัพย์ของบริษัทที่ใหญ่กว่า

ความเสี่ยงจากการลงทุนในตราสารอนุพันธ์

กองทุนอาจมีการใช้ตราสารอนุพันธ์ ซึ่งทำให้มีความเสี่ยงในระดับหนึ่ง โดยเฉพาะสัญญาตราสารอนุพันธ์นั้น อาจมีความผันผวนสูง และจำนวนเงินมาร์จินนั้นอาจจะน้อยเมื่อเทียบกับขนาดของสัญญา แต่ความเคลื่อนไหวของตลาดเพียงเล็กน้อยอาจจะมีผลกระทบที่ต่อตราสารอนุพันธ์มากกว่าหุ้นหรือหุ้นโดยทั่วไป

กฎเกณฑ์ของธุรกรรมตราสารอนุพันธ์และกองทุนที่ทำธุรกรรมดังกล่าว มีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงตามกฎหมาย โดยทางการอยู่เสมอ

สัญญาตราสารอนุพันธ์บางตัวอาจจะทำโดยตรงกับคู่สัญญา หรืออาจจะเป็น OTC ดังนั้น กองทุนจึงมีความเสี่ยงด้านความน่าเชื่อถือของผู้ออกตราสาร/คู่สัญญาและความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง ที่โดยปกติจะไม่มีในธุรกรรมที่ทำผ่านตลาดหลักทรัพย์

ความเสี่ยงของคู่สัญญา

กองทุนไม่มีข้อห้ามที่จะเข้าเป็นคู่สัญญา หรือนำการทำธุรกรรมใดหรือทั้งหมดกับคู่สัญญาเดียว นอกจากนี้ กองทุนยังไม่มีหน่วยงานด้านเครดิตภายในที่จะทำการประเมินความน่าเชื่อถือของคู่สัญญา แต่ได้พึ่งพา UBS Asset Management (Luxembourg) S.A. และผู้จัดการการลงทุนที่เชื่อว่าจะทำธุรกรรมกับคู่สัญญาตามนโยบายและวิธีปฏิบัติภายในเท่านั้น ความสามารถของกองทุนที่จะทำธุรกิจกับคู่สัญญารายใดรายหนึ่งหรือหลายราย และตามหน้าที่ของ UBS Asset Management (Luxembourg) S.A. และผู้จัดการการลงทุนดังกล่าว ดังนั้น การที่ไม่มีการประเมินความสามารถทางการเงินของคู่สัญญาดังกล่าวอย่างอิสระและน่าเชื่อถือ และการที่ไม่มีตลาดมากำกับการชำระหนี้ นั้น อาจจะทำให้กองทุนเหล่านี้มีโอกาสขาดทุนมากขึ้น

ความเสี่ยงของผลประโยชน์ทับซ้อน

UBS ทำธุรกรรมหลายอย่าง รวมถึงธุรกรรมด้านพาณิชย์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการบริหารกองทุนและพอร์ต ดังนั้น ในการดำเนินธุรกิจตามปกติ UBS อาจจะมีธุรกรรมที่ผลประโยชน์ของ UBS หรือประโยชน์ของลูกค้าของ UBS อาจจะทับซ้อนกับผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น

ความเสี่ยงจากวงเงินเพื่อสภาพคล่อง

กองทุนจะเข้าทำสัญญาเสริมสภาพคล่องวงเงินกับธนาคารเพื่อการบริหารเงินสดระยะสั้น และเพื่อทดแทนการขาดทุนจากการป้องกันค่าเงิน โดยกองทุนอาจจะต้องวางทรัพย์สินของกองทุนบางส่วนเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับหนี้ดังกล่าว ซึ่งจะจำกัดความคล่องตัวในการขายทรัพย์สินที่ได้วางไว้เหล่านี้

ทั้งนี้ โดยขึ้นอยู่กับสภาพตลาด กองทุนอาจไม่สามารถเข้าถึงวงเงินเพื่อสภาพคล่องดังกล่าว หรือหากเข้าทำสัญญาใดสัญญาหนึ่งแล้ว เงื่อนไขของสัญญาอาจจะเปลี่ยนหรืออาจจะเป็นการยากที่จะรักษาสัญญาไว้ได้ ซึ่งจะเป็นผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทุน

ความเสี่ยงจากการกู้ยืมโดยกองทุนเป้าหมาย (Target Funds)

กองทุนเป้าหมายที่กองทุนเข้าลงทุน จะมีการกู้ยืมเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ในการลงทุน แม้ว่าการกู้ยืมจากบุคคลที่สามจะช่วยให้ผลตอบแทนของกองทุนเป้าหมายสูงขึ้น และเป็นการป้องกันความเสี่ยงจากค่าเงินได้บางส่วน แต่ก็อาจจะทำให้เกิดขาดทุนได้ด้วย รวมถึงความเสี่ยงจากการที่ไม่มีเงินสดพอที่จะชำระหนี้ และความเสี่ยงที่การกู้ยืมจากบุคคลที่สามอาจจะทำให้ไม่สามารถทำรีไฟแนนซ์ได้ หรือเงื่อนไขการทำรีไฟแนนซ์อาจจะไม่ดีเท่าที่เงินกู้ยืมในปัจจุบัน ความสามารถในการกู้ยืมจากบุคคลที่สามจะเป็นปัจจัยที่สำคัญของกองทุนเป้าหมาย ในการที่จะบรรลุวัตถุประสงค์ในการลงทุนและผลตอบแทน และผลตอบแทนดังกล่าวอาจจะส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนของกองทุน ดังนั้น ผู้ลงทุนในกองทุนในกองทุนควรจะตระหนักว่า ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทุนเป้าหมายที่กองทุนจะเข้าไปลงทุนจะสามารถเข้าถึงเงินกู้จากบุคคลที่สามได้ ในระดับหรือตามเงื่อนไขที่จะอำนวยความสะดวกให้กองทุนบรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้ เนื่องจากเหตุผลทางการเปลี่ยนแปลงของนโยบายสินเชื่อของผู้ให้กู้ หรือการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย แม้ว่าวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทุนเป้าหมาย อาจจะสนับสนุนให้ใช้เงินกู้จากบุคคลที่สามให้มากที่สุดในการจัดทำโครงสร้างของธุรกรรมก็ตาม ผู้ลงทุนจึงควรทราบว่ามีที่สิ้นสุดแล้วก็จะต้องมีการจ่ายเงินคืนหนี้เงินกู้ดังกล่าว แม้ว่าการกระทำดังกล่าวจะทำให้มูลค่าของการลงทุนในกองทุนเป้าหมายลดลงก็ตาม

การเปิดเผยอัตราการกู้ยืมภายใต้หลักเกณฑ์ AIFMD

นักลงทุนและผู้ถือหน่วยควรทราบวาระดับของ Leverage (อัตราการกู้ยืม) ตามที่คำนวณไว้และเปิดเผยอยู่ในเอกสารแนบของกองทุน อาจจะไม่สามารถแสดงถึงความเสี่ยงรวมทั้งหมดของกองทุนได้ เนื่องจากตราสารอนุพันธ์และการยืมเงินสด หรือหลักทรัพย์นั้นใช้เพื่อบริหารความเสี่ยงไปพร้อมๆ กับเพื่อแสวงหาผลตอบแทน นอกจากนี้ การคำนวณด้วยวิธี Gross method นั้น ได้รวมการทำธุรกรรมในตราสารอนุพันธ์ทั้งหมดทั้งในขา long และ short (รวมถึง FX Forward ที่ใช้เพื่อป้องกันความเสี่ยงของค่าเงิน) ไม่ว่าจะใช้เพื่อป้องกันความเสี่ยงหรือเพื่อ offsetting ฐานะการลงทุนในตราสารอนุพันธ์ และเพื่อการอื่น นอกจากนี้ กองทุนใช้ notional values ในการคำนวณความเสี่ยงทั้งหมด จึงอธิบายได้ว่าทำไมระดับ Leverage ตามวิธีนี้จึงค่อนข้างสูง และเหตุใดหากการคำนวณด้วยวิธี Commitment approach ที่รวมการป้องกันความเสี่ยงและ netting ในวิธีการคำนวณแล้ว ค่า Leverage จึงต่ำกว่า

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

ชื่อกองทุน :	UBS (Lux) Real Estate Funds Selection – Global (GREFS) (I-96-acc EUR)
บริษัทจัดการ : (Management Company)	UBS Asset Management (Luxembourg) S.A.
ผู้บริหารจัดการลงทุน	UBS Asset Management (Americas)
วันที่จัดตั้ง UBS (Lux) Real Estate Funds Selection – Global (GREFS)	30 มิถุนายน 2551
วันที่จัดตั้ง UBS (Lux) Real Estate Funds Selection – Global (GREFS) (I-96-acc EUR) :	31 สิงหาคม 2559
ประเภทโครงการ :	กองทุนทรัพย์สินทางเลือก
วัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุน :	กองทุนมีกระจายการลงทุนไปในตลาดอสังหาริมทรัพย์หลักๆ ทั่วโลก รวมถึงตลาดเอเชียแปซิฟิก (ออสเตรเลีย และญี่ปุ่นเป็นหลัก) ยุโรป และอเมริกาเหนือ โดยหลักแล้วเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการพาณิชย์ โลจิสติกส์ ที่อยู่อาศัย รวมถึงธุรกิจด้านบริการดูแลสุขภาพ และคลังสินค้า ทั้งนี้ กองทุนเป้าหมาย (Target Funds) ที่กองทุนหลัก ลงทุนนั้นส่วนใหญ่จดทะเบียนในประเทศลักเซมเบิร์ก รัฐเดลาแวร์ประเทศสหรัฐอเมริกา อังกฤษและเวลส์ ออสเตรเลีย สิงคโปร์ เกาะเจอร์ซี ฮองกง ไอร์แลนด์ หมู่เกาะเคย์แมน และเกาะเกิร์นซีย์ โดยจะลงทุนในกองทุนเป้าหมายรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ กองทุนหลักจะทำการลงทุนในกองทุนเป้าหมาย (Target Funds) ที่สร้างผลตอบแทนจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนเป้าหมายจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพที่อยู่ในทำเลที่ดี และมีอัตราการเช่าสูง ดังนั้น กองทุนหลักจึงแสวงหาผลตอบแทนจากการลงทุนใน

	อสังหาริมทรัพย์ที่มีความผันผวนต่ำ และสร้างรายได้อย่างสม่ำเสมอ อย่างไรก็ดี ไม่มีหลักประกันใดว่ากองทุนหลักจะสามารถแสวงหา ผลตอบแทนตามลักษณะข้างต้นได้ สำหรับการลงทุนในกองทุนเป้าหมาย กองทุนหลักจะติดตามระดับการ กู้ยืมของกองทุนเป้าหมายแต่ละกอง โดยใช้วิธี “Look-Through” หรือ การนับสัดส่วนการกู้ยืมของกองทุนเป้าหมายรวมกันทั้งหมด ซึ่งกองทุน หลักกำหนดสัดส่วนการกู้ยืมไว้ที่ไม่เกินร้อยละ 40 ของมูลค่าทรัพย์สิน ของกองทุนเป้าหมายรวมกันทั้งหมด โดยในกรณีที่การกู้ยืม เกินกว่า สัดส่วนที่กำหนดไว้ กองทุนหลักจะทำการปรับลดระดับการกู้ยืมลงให้ ต่ำกว่าร้อยละ 40 ทันทีเมื่อมีโอกาส กองทุนหลักมีการกระจายการลงทุน ทั้งในแง่ของผู้จัดการ การ บริหารกลยุทธ์ และการตลาด โดยกองทุนหลักจะเลือกลงทุนในกองทุน เป้าหมายมาจำนวนหนึ่ง ที่มีการจัดการบริหารกองทุน, วัตถุประสงค์และ นโยบายการลงทุนที่แตกต่างกัน แม้ว่ากองทุนหลักจะไม่ได้ระบุจำนวน กองทุนเป้าหมายที่ลงทุนได้สูงสุดไว้ แต่กองทุนหลักจะกระจายการ ลงทุนในกองทุนเป้าหมายอย่างน้อย 5 กองทุนขึ้นไป และมีโอกาสที่จะ เปลี่ยนแปลงจำนวนกองทุนดังกล่าวได้ในอนาคต แม้ว่าการกระจายการ ลงทุนดังกล่าวจะมีเจตนาเพื่อลดความเสี่ยงจากการขาดทุน และความ ผันผวนของราคาก็ตาม แต่ก็ไม่สามารถรับประกันได้ว่าการกระจายการ ลงทุนของกองทุนเป้าหมายจะไม่ก่อให้เกิดผลขาดทุน หลักเกณฑ์การลงทุน หลักเกณฑ์ในการลงทุนเป็น ดังนี้ 2.1 การลงทุนในกองทุนเป้าหมาย ก) กองทุนหลักจะลงทุนในกองทุนเป้าหมายรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ข) กองทุนหลักไม่สามารถลงทุนในกองทุนเป้าหมายใดเกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ในแบบ Look-Through ไม่ว่าจะลงทุน ผ่านกองทุนย่อยหรือไม่ ข้อจำกัดนี้ใช้กับกองทุนเป้าหมายโดยทั่วไป ค) กองทุนหลักจะต้องไม่ลงทุนในกองทุนเป้าหมายใดเกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนเป้าหมาย ข้อจำกัดนี้จะไม่มีผลใช้ กับสถานการณ์พิเศษที่ กองทุนหลักลงทุนในกองทุนเป้าหมายที่จัดตั้ง ขึ้นใหม่ การลงทุนใดที่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทุนเป้าหมายนั้น จะต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ของกองทุนหลัก ณ ขณะที่ลงทุน หาก กองทุนหลักลงทุนในกองทุน เป้าหมายที่จัดตั้งขึ้นใหม่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทุนเป้าหมาย จะต้องลดการถือครองให้ไม่เกินร้อยละ 20 ภายใน เวลา 2 ปีนับจากวันที่เข้าถือครอง หากกองทุนเป้าหมายมีการแบ่งการ ลงทุนเป็นหลายส่วนหรือมีโครงสร้างเป็นกองทุนย่อย สัดส่วนการลงทุน ของกองทุนหลักในกองทุนเป้าหมายที่มีลักษณะดังกล่าวจะต้องเกิน กว่าร้อยละ 50 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิในกองทุนเป้าหมาย ข้อจำกัดนี้ ใช้กับกองทุนเป้าหมายโดยรวม ง) กองทุนหลักอาจลงทุนในหน่วย Private equity (PE) โดยกองทุน หลักไม่สามารถลงทุนได้เกินร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ
--	---

	กองทุนหลักใน PE หรือ Target Funds ที่เปิดให้ไถ่ถอนการลงทุนน้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง (โดยไม่รวม initial lock up period ที่มีระยะเวลาสั้นกว่าหรือเท่ากับ 3 ปี) นอกจากนี้ กองทุนหลักไม่สามารถลงทุนได้เกินร้อยละ 40 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนหลักใน PE หรือ Target Funds ที่เปิดให้ไถ่ถอนการลงทุนน้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง (โดยรวม initial lock up period) กองทุนหลักจะต้องลงทุนอย่างน้อยร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิใน 1) กองทุนเป้าหมายที่เป็นกองทุนเปิด ที่อนุญาตให้มีการขายคืนหลักทรัพย์หรือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละสองครั้ง และ/หรือ 2) กองทุนเป้าหมายที่เป็นกองทุนปิด ที่จดทะเบียนอยู่ในตลาดซื้อขายที่ถูกกำกับโดยทางการ และ/หรือ 3) การลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอื่น (ตามที่กำหนดอยู่ในข้อ 2.2 "การลงทุนอื่นๆ") จ) กองทุนหลักไม่สามารถลงทุนเกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิในกองทุนเป้าหมายที่สนับสนุน บริหาร หรือให้คำปรึกษาโดยผู้จัดการกองทุนเดียวกัน ฉ) กองทุนหลักไม่สามารถลงทุนเกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิในกองทุนเป้าหมายที่บริหาร ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม โดย UBS หรือบริษัทในเครือ ช) กองทุนหลักไม่สามารถลงทุนเกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิในกองทุนเป้าหมายที่มีนโยบายการลงทุนไปลงทุนในกองทุนอื่น การลงทุนดังกล่าวจะทำได้ก็ต่อเมื่อนโยบายการลงทุนของกองทุนเป้าหมายมีวัตถุประสงค์ที่จะทำการลงทุนแบบเฉพาะเจาะจง เช่น การกระจายการลงทุนไปตามภูมิภาคต่างๆ หรือลงทุนเป็นการเฉพาะในหมวดใดหมวดหนึ่ง 2.2 การลงทุนอื่นๆ 2.2.1 สำหรับการลงทุนนอกเหนือจากการลงทุนในกองทุนเป้าหมาย (การลงทุนอื่นๆ) เป็นดังนี้ ก) กองทุนหลักไม่สามารถลงทุนเกินร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ สำหรับการลงทุนอื่นๆ ข) กองทุนหลักไม่สามารถลงทุนเกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ในหลักทรัพย์ประเภทเดียวกันที่ออกโดยผู้ออกเดียวกัน ค) กองทุนหลักไม่สามารถลงทุนเกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ในหลักทรัพย์ประเภทเดียวกันที่ออกโดยผู้ออกเดียวกัน จำนวนร้อยละที่กำหนดไว้ในข้อ 2.2.1 ก) และ ค) ด้านบนนั้นไม่รวมหลักทรัพย์ที่ออกหรือประกันโดยรัฐบาลใด หรือองค์กรท้องถิ่นหรือในประเทศที่เป็นประเทศสมาชิกของ Organization for Economic Co-operation and Development หรือหน่วยงานสากลในระดับ EU ภูมิภาคหรือสากล
--	---

	ง) กองทุนหลักไม่สามารถลงทุนเกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ในหลักทรัพย์ที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และ กองทุนหลักไม่สามารถลงทุนเกินร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ในหลักทรัพย์ที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หรือกองทุนเป้าหมายตามที่กำหนดไว้ในข้อ 2.1 ง) ด้านบน จ) กองทุนหลักจะต้องไม่ขายชอร์ต (Short Selling) หลักทรัพย์ ตราสารตลาดเงิน หรือตราสารอื่นๆ ฉ) กองทุนหลักไม่สามารถลงทุนโดยตรงในอสังหาริมทรัพย์ หรือลงทุนร่วมในอสังหาริมทรัพย์โดยตรง ช) กองทุนหลักไม่สามารถลงทุนโดยตรง หรือทางอ้อมในสินค้าโภคภัณฑ์ โลหะมีค่า หรือสินทรัพย์มีตัวตนอื่นๆ (เช่น งานศิลปะโบราณวัตถุ) ซ) กองทุนหลักไม่สามารถกู้ยืม ยกเว้นการกู้ยืมดังกล่าวเป็นธุรกรรมแบบ Back-to-Back เพื่อการซื้อเงินตราต่างประเทศ หรือเป็นสินเชื่อระยะสั้นสำหรับการบริหารเงิน และจะต้องไม่เกินร้อยละ 25 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทุนหลัก ฌ) กองทุนหลักไม่สามารถให้สินเชื่อ หรือเป็นผู้ค้ำประกันให้กับบุคคลที่สาม ข้อจำกัดนี้ไม่ได้รวมถึงการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ ตราสารตลาดเงิน หรือตราสารอื่นๆ หากไม่ได้รับชำระเต็มจำนวน ญ) กองทุนหลักจะต้องไม่เข้าร่วมทำธุรกรรมสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ (เช่น 1) การทำธุรกรรมซื้อคืน 2) การให้ยืมหลักทรัพย์ หรือสินค้าโภคภัณฑ์ และการยืมหลักทรัพย์ หรือสินค้าโภคภัณฑ์ 3) ธุรกรรมซื้อและขายคืน หรือขายและซื้อคืน และ 4) ธุรกรรมการกู้ยืมเพื่อซื้อหลักทรัพย์) หรือธุรกรรม Total Return Swap 2.2.2 ข้อจำกัดในการลงทุนในตราสารอนุพันธ์ กองทุนหลักอาจลงทุนในตราสารอนุพันธ์ อันเป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์การลงทุนได้ แต่จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนด ดังนี้ ก) ทำการลงทุนในตราสารอนุพันธ์ได้ไม่เกินร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของ กองทุนหลัก ข) การลงทุนเกี่ยวข้องกับตราสารอนุพันธ์โดยรวม จะต้องไม่เกินมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) รวมของกองทุน กองทุนหลักและ ค) การลงทุนโดยรวมในสินทรัพย์อ้างอิง (Underlying Assets) จะต้องไม่เกินสัดส่วนการลงทุนที่กำหนดไว้ในหัวข้อเรื่อง "หลักเกณฑ์ในการลงทุน" 2.3 ข้อจำกัดในการให้ทำธุรกรรมให้ยืมและซื้อคืน ก) ห้ามมิให้ กองทุนหลักเข้าทำธุรกรรมการให้ยืมหลักทรัพย์ ข) ห้ามมิให้ กองทุนหลักเข้าทำธุรกรรมการซื้อคืน ไม่ว่าจะเป็นผู้ซื้อหรือผู้ขาย ข้อจำกัดในหัวข้อ 2 ด้านบนนั้น ไม่รวมถึงช่วงเวลาการลงทุนครั้งแรก (Initial Investment Period) ซึ่งเป็นช่วงเวลา 24 เดือนหลังวันออกหุ้น
--	--

	ครั้งแรก (Initial Issue Date) และไม่รวมถึงวันที่ กองทุนหลักถือในบริษัทย่อย เพื่อประโยชน์สูงสุดของนักลงทุน คณะกรรมการสามารถพิจารณาขยายช่วงเวลาการลงทุนครั้งแรกออกไปได้ ซึ่งจะแจ้งให้นักลงทุนทราบหากมีการพิจารณาเรื่องดังกล่าวต่อไป หากอัตราร้อยละที่กำหนดไว้ในข้อ 2.1, 2.2 และ 2.3 ด้านบน เกินกำหนดอันเป็นผลมาจากการใช้สิทธิที่มาจากการลงทุน หรือเป็นผลมาจากเหตุการณ์สำคัญเรื่องกระแสเงินสด เช่น การจองซื้อหรือขายคืน หรือ เรื่องอื่นจากการซื้อหรือขายการลงทุน กองทุนหลักจะปรับสถานะพอร์ตการลงทุนให้คืนกลับสู่ภาวะปกติโดยเร็วที่สุด เนื่องจากคณะกรรมการเห็นว่าเป็นเรื่องที่ต้องทำเพื่อประโยชน์สูงสุดของนักลงทุน อย่างไรก็ตาม กองทุนหลักจะไม่ทำธุรกรรมการขายหลักทรัพย์ที่ต้องยืมมาเพื่อการส่งมอบ (short sell) และธุรกรรมการกู้ยืมเงิน หรือการทำ repo เพื่อประโยชน์ในการจัดการลงทุน ทั้งนี้ กองทุนหลักอาจพิจารณาลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Derivatives) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารการลงทุน (Efficient Portfolio Management) ไม่เกินร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน และอาจลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (Hedging) แต่จะไม่ลงทุนในตราสารที่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง (Structured Note)
ประเทศที่จดทะเบียนจัดตั้ง	ประเทศลักเซมเบิร์ก
วันทำการซื้อขาย	วันส่งคำสั่งซื้อ : ส่งคำสั่งซื้อล่วงหน้า 3 วันทำการ ก่อนวันทำการซื้อขาย วันทำการซื้อขาย : วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือน วันส่งคำสั่งขายคืน : ส่งคำสั่งขายคืนล่วงหน้า 30 วัน ก่อนวันทำการขายคืน วันทำการขายคืน : วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือน
อายุโครงการ :	ไม่กำหนด
การจ่ายเงินปันผล :	ไม่มี
ผู้ดูแลผลประโยชน์/ ผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน ของกองทุน :	UBS Europe se, Luxembourg Branch
Bloomberg Ticker :	URAI96E LX Equity
Website	www.ubs.com/realstate

สถานการณ์เชิงลบอย่างมากที่สุดที่เกิดขึ้น (Worst Case Scenario) ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการลงทุนในกองทุน UBS (LUX) Real Estate Funds Selection-Global* (กองทุนอ้างอิง)

หากลงทุนด้วยเงิน 100,000 ยูโร คำนวณด้วยผลตอบแทนขาดทุนสูงสุด ในแต่ละช่วงเวลา

ช่วงเวลา	ระดับผลตอบแทนขาดทุนสูงสุด (Maximum Drawdown)	มูลค่าเงินลงทุนคงเหลือ (สกุลเงินยูโร)	ระยะเวลาที่จะกลับมาคืนทุน (Recovery Period) (เดือน)
3 ปี**	-1.03%	98,970 ยูโร	5 เดือน
5 ปี**	-1.03%	98,970 ยูโร	5 เดือน
นับจากจัดตั้งกองทุน***	-4.53%	95,470 ยูโร	21 เดือน

ข้อมูล จาก Morningstar ณ 28 กุมภาพันธ์ 2565

*คำนวณจากผลตอบแทนรายเดือน (Monthly Return) ของกองทุน UBS (LUX) Real Estate Funds Selection-Global I-12-dist EUR จัดตั้งในวันที่ 30 มิถุนายน 2008 ซึ่งเป็นกองทุนอ้างอิง จึงอาจไม่ได้สะท้อนถึงผลการดำเนินงานทั้งหมดของกองทุน UBS (LUX) Real Estate Funds Selection-Global I-96-acc EUR ซึ่งเป็น share class ของกองทุนหลักที่กองทุน UGREF-UI ลงทุน

หมายเหตุ : การประมาณการผลตอบแทนจากการลงทุนในกองทุนอ้างอิงข้างต้น เป็นการอ้างอิงจากสถานการณ์ในอดีต ซึ่งรวมถึงการทำธุรกรรมการกู้ยืมเงินโดยใช้หลักการ look-through และการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Derivatives) ทั้งนี้ ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนจะได้รับจริงจะขึ้นอยู่กับสถานะตลาดและระยะเวลาการลงทุนของผู้ลงทุน

ในกรณีที่กองทุนหลักไม่สามารถจำหน่ายหรือถอนการลงทุนในหลักทรัพย์หรือกองทุนที่กองทุนหลักลงทุนได้ในราคาที่ต้องการและระยะเวลาที่ต้องการ อาจทำให้กองทุน UGREF-UI มีผลขาดทุนจนไม่สามารถคืนเงินลงทุนผู้ถือหน่วยลงทุนได้

**ระดับผลขาดทุนสูงสุดเกิดขึ้นในช่วงเวลาที่เกิดการปิดเมืองจากสถานการณ์การระบาดของ Covid-19 (The Great Lockdown of 2020)

***ระดับผลขาดทุนสูงสุดเกิดขึ้นในช่วงเวลาที่เกิดวิกฤตการเงิน (The Financial Crisis of 2008-2009)

ทั้งนี้ กองทุน UGREF-UI และ/หรือกองทุนหลักอาจมีการลงทุนใน สัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อ EPM โดยมีมูลค่าตามหน้าสัญญาของสัญญาซื้อขายล่วงหน้า ไม่เกิน 100% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ กองทุน UGREF-UI และ/หรือกองทุนหลักอาจพิจารณาการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Derivatives) เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน รวมกันสูงสุดไม่เกิน 200% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยกองทุน UGREF-UI อาจมีการลงทุนใน สัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ไม่เกินกว่า 100% ของมูลค่าเงินลงทุนในต่างประเทศ โดยผลกระทบทางลบที่มากที่สุดจากการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้านี้นั้นไม่เกินมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนและกองทุนอาจมีผลตอบแทนของกองทุนต่ำกว่าผลตอบแทนที่ควรจะได้รับเมื่อเปรียบเทียบกับกรณีที่กองทุนไม่ได้ลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้านี้นี้

ตารางซื้อขายหน่วยลงทุนกองทุน UGREF-UI สำหรับรอบปี 2565

วันที่ส่งคำสั่งซื้อหน่วย ลงทุนล่วงหน้า	วันที่ส่งคำสั่งขายคืน หน่วยลงทุนล่วงหน้า	วันที่กองทุนทำ รายการรับซื้อ/ ขาย หน่วยลงทุน	วันที่ทำการ คำนวณ ราคาหน่วยลงทุน	วันที่ได้รับเงิน ขายคืนหน่วย ลงทุน
1/06/2022-23/06/2022	1/05/2022-23/05/2022	30/06/2022	27/07/2022	05/08/2022
1/07/2022-21/07/2022	1/06/2022-23/06/2022	1/08/2022	29/08/2022	05/09/2022
1/08/2022-24/08/2022	1/07/2022-21/07/2022	31/08/2022	27/09/2022	04/10/2022
1/09/2022-23/09/2022	1/08/2022-24/08/2022	30/09/2022	27/10/2022	03/11/2022
1/10/2022-21/10/2022	1/09/2022-23/09/2022	31/10/2022	29/11/2022	07/12/2022
1/11/2022-23/11/2022	1/10/2022-21/10/2022	30/11/2022	28/12/2022	05/01/2023
1/12/2022-23/12/2022	1/11/2022-23/11/2022	30/12/2022	27/01/2023	03/02/2023