

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด

ข้อมูล ณ วันที่

ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย กองทุนรวมสำหรับผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษเท่านั้น
กองทุนรวมที่มีความเสี่ยงสูงหรือซับซ้อน

กองทุนเปิด ยูโนเต็ด ไพรเวท อีควิตี้ ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย (UPREQ1-UI)

ประเภทกองทุนรวม / กลุ่มกองทุนรวม

- กองทุนรวมทรัพย์สินทางเลือก (หน่วย Private Equity)
- Feeder Fund / Cross Investing Fund / กองทุนที่เน้นลงทุนแบบมีความเสี่ยงต่างประเทศ
- กลุ่ม Miscellaneous

นโยบายและกลยุทธ์การลงทุน

- กองทุนจะเน้นลงทุนในหน่วย Private Equity โดยไม่จำกัดอัตราส่วน ซึ่งสามารถมีสัดส่วนการลงทุนในหน่วย Private Equity สูงสุดร้อยละ 100 ของ Nav ผ่านการลงทุนใน ACRE Asia Workforce Housing I, L.P. (กองทุนหลัก) ที่จัดตั้งขึ้นภายใต้กฎหมายของหมู่เกาะเคย์แมน
- กองทุนหลักอยู่ภายใต้การบริหารจัดการของ ACRE Noon Pte, LTD. ซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศสิงคโปร์
- กองทุนหลักเน้นการลงทุนในบริษัทที่พัฒนาหรือถือครองอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยประเภท Workforce Housing Assets ในประเทศไทย หรือประเทศอื่นๆ ในทวีปเอเชีย
- กองทุนอาจลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอื่นซึ่งอยู่ภายใต้การจัดการของบริษัทจัดการ ในอัตราส่วนไม่เกินร้อยละ 100 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน
- กองทุนอาจพิจารณาเข้าทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารการลงทุน และเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนตามดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน โดยมีสัดส่วนการลงทุนไม่เกิน 100% ของ Nav แต่กองทุนจะไม่เข้าทำธุรกรรมการขายหลักทรัพย์ที่ต้องยืมมาเพื่อการส่งมอบ (Short Sell) ธุรกรรมการกู้ยืมเงิน หรือธุรกรรมการขายโดยมีสัญญาซื้อคืน (Repo) เพื่อประโยชน์ในการจัดการลงทุน
- กองทุนหลักจะไม่ทำธุรกรรมการกู้ยืม เกินกว่าร้อยละ 233 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนหลัก (หรือร้อยละ 70 ของมูลค่ารวมของมูลค่ายุติธรรม (Fair Market Value) ของมูลค่าของทรัพย์สินของกองทุนหลัก (Gross Asset) และมูลค่าของทรัพย์สิน (Gross Asset) ของบริษัทในเครือ ภายใต้การควบคุมของกองทุนหลัก Controlled Affiliates ตามสัดส่วน (pro rata) ที่กองทุนหลักมีส่วนเป็นเจ้าของ (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมใน “ลักษณะสำคัญของกองทุนหลัก”)
- กองทุนมีเงินลงทุนขั้นต่ำ (Minimum Committed Capital) เป็นจำนวนเงินจำนวนประมาณ 30 ล้านเหรียญสหรัฐ
- กองทุนมีระยะเวลาที่ต้องลงทุน (lock-up period) ประมาณ 5 ปี นับจากเวลาที่กองทุนเข้าลงทุนในกองทุนหลัก โดย General Partner อาจใช้ดุลยพินิจในการขยายอายุกองทุนหลักได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 1 ปี
- กองทุนมีกลยุทธ์มุ่งหวังให้ผลประโยชน์การเคลื่อนไหวตามกองทุนหลัก โดยกองทุนหลักมีวัตถุประสงค์สร้างผลตอบแทนจากการลงทุนระยะยาวจากการลงทุนใน private equity

ระดับความเสี่ยง

1	2	3	4	5	6	7	8	8+
ต่ำ								สูง

กองทุนลงทุนในทรัพย์สินทางเลือก คือ หน่วย private equity โดยไม่จำกัดอัตราส่วน

ข้อมูลกองทุนรวม

วันจดทะเบียนกองทุน	ภายใน 2 วันทำการหลังจากวันสุดท้ายของการ IPO
วันเริ่มต้น class	ไม่มีการแบ่ง Class
นโยบายการจ่ายเงินปันผล	ไม่จ่าย
อายุกองทุน	7 ปี (กองทุนหลักมีอายุโครงการประมาณ 5 ปี นับจากเวลาที่กองทุนเข้าลงทุน และ General Partner อาจใช้ดุลยพินิจในการขยายอายุกองทุนหลักได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 1 ปี)

ผู้จัดการกองทุนรวม

ผู้จัดการกองทุนรวม	วันเริ่มบริหารกองทุน
1.นางสาววรรณจันทร์ อังถาวร	วันจดทะเบียนกองทุน
2.นายธนพัฒน์ สุริโยตร	วันจดทะเบียนกองทุน

ดัชนีชี้วัด

ไม่มี เนื่องจากกองทุนมีการบริหารจัดการที่มีลักษณะเฉพาะเพื่อให้ผลตอบแทนตามที่คาดหวัง ภายในระยะเวลาที่กำหนด จึงไม่จำเป็นต้องเปรียบเทียบผลการดำเนินงานของกองทุนกับดัชนีชี้วัด

คำเตือน

- การลงทุนในกองทุนรวมไม่ใช่การฝากเงิน
 - ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวม มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต
- การเข้าร่วมต่อต้านทุจริต: ได้รับการรับรองจาก CAC

หนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม



“ผู้ลงทุนสามารถศึกษาเครื่องมือบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องได้ในหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม”

www.uobam.co.th

ผลการดำเนินงานและดัชนีชี้วัดย้อนหลัง 5 ปีปฏิทิน

N/A

ผลการดำเนินงานย้อนหลังแบบปีกหมุนุด (% ต่อปี)

	YTD	3 เดือน	6 เดือน	1 ปี
กองทุน	-	-	-	-
ดัชนีชี้วัด	-	-	-	-
ค่าเฉลี่ยในกลุ่มเดียวกัน	-	-	-	-
ความผันผวนกองทุน	-	-	-	-
ความผันผวนดัชนีชี้วัด	-	-	-	-
	3 ปี	5 ปี	10 ปี	ตั้งแต่จัดตั้ง
กองทุน	-	-	-	-
ดัชนีชี้วัด	-	-	-	-
ค่าเฉลี่ยในกลุ่มเดียวกัน	-	-	-	-
ความผันผวนกองทุน	-	-	-	-
ความผันผวนดัชนีชี้วัด	-	-	-	-

การซื้อขายหน่วยลงทุน	การขายคืนหน่วยลงทุน
วันทำการซื้อ: เปิดเสนอขายครั้งเดียวช่วง IPO	วันทำการขายคืน: บริษัทจัดการจะเปิดให้มีการขาย
ระหว่างวันที่ 21-26 มิถุนายน 2566	คืนหน่วยลงทุนเมื่อกองทุนหลักมีการจ่ายเงินลงทุน
เวลาทำการ: 08:30 - 15:30 น.	กลับมา (Distributions) โดยขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของ
การซื้อครั้งแรกขั้นต่ำ: 500,000 บาท	ผู้จัดการกองทุน
การซื้อครั้งถัดไปขั้นต่ำ: ไม่กำหนด	การขายคืนขั้นต่ำ: ไม่กำหนด
	ยอดคงเหลือขั้นต่ำ: ไม่กำหนด
	ระยะเวลาการรับเงินค่าขายคืน: T+5 วันทำการ
	หลังจากวันทำการขายคืนอัตโนมัติ

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (% ต่อปีของ NAV)		
ค่าธรรมเนียม	สูงสุดไม่เกิน	เก็บจริง
การจัดการ	3.00	1.6050
รวมค่าใช้จ่าย	8.21	1.8511
หมายเหตุ :		
1. เนื่องจากกองทุนยังไม่ครบรอบบัญชี ดังนั้น ค่าใช้จ่ายเก็บจริงจึงเป็นเพียงการประมาณการเบื้องต้นเท่านั้น		
2. บริษัทจัดการอาจพิจารณาเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจริง เพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์หรือค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ		
3. หากกองทุนลงทุนในกองทุนภายใต้การจัดการเดียวกัน บลจ.จะไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจัดการซ้ำซ้อนกับกองทุนปลายทาง		

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วย (% ของมูลค่าซื้อขาย)		
ค่าธรรมเนียม	สูงสุดไม่เกิน	เก็บจริง
การขาย	2.50	2.00
การรับซื้อคืน	2.50	ยกเว้น
การสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเข้า	2.50	2.00
การสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนออก	ไม่มี	ไม่มี
การโอนหน่วย	10 บาท/500 หน่วย	10 บาท/500 หน่วย
	หรือเศษของ 500 หน่วย	หรือเศษของ 500 หน่วย
หมายเหตุ		
1. กรณีสับเปลี่ยนเข้า บลจ.จะไม่คิดค่าธรรมเนียมการขาย		
2. บริษัทจัดการอาจคิดค่าธรรมเนียมดังกล่าวกับผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละกลุ่มหรือแต่ละคนไม่เท่ากันได้		
3. บริษัทจัดการอาจพิจารณาเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจริงเพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์หรือค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ		
4. บริษัทจัดการจะไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน และ/หรือค่าธรรมเนียมการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนซ้ำซ้อนกับกองทุนปลายทาง		

ข้อมูลเชิงสถิติ	
Maximum Drawdown	-
Recovering Period	-
Sharpe Ratio	-
Alpha	-
Beta	-
FX Hedging	-
อัตราส่วนหมุนเวียนการลงทุน	-

การจัดสรรการลงทุนในต่างประเทศของกองทุนหลัก	
country	% NAV

การจัดสรรการลงทุนในกลุ่มอุตสาหกรรมของกองทุนหลัก	
Sector	% NAV

สัดส่วนประเภททรัพย์สินที่ลงทุน		ทรัพย์สินที่ลงทุน 5 อันดับแรก	
breakdown	% NAV	holding	% NAV
1. หน่วยลงทุนของกองทุนระหว่างประเทศ	80.00	1. หน่วยลงทุน : ACRE Asia Workforce Housing I, L.P.	80.00
2. อื่น ๆ	20.00	2. อื่น ๆ	20.00
หมายเหตุ : ข้อมูลดังกล่าวข้างต้นเป็นการประมาณการเท่านั้น		หมายเหตุ : ข้อมูลดังกล่าวข้างต้นเป็นการประมาณการเท่านั้น	
สัดส่วนประเภททรัพย์สินที่กองทุนหลักลงทุน		ทรัพย์สินที่ลงทุน 5 อันดับแรก ของกองทุนหลัก	
breakdown	% NAV	holding	% NAV

การลงทุนในกองทุนอื่นเกินกว่า 20% (กองในประเทศและกองต่างประเทศ)

ชื่อกอง : ACRE Asia Workforce Housing I, L.P.

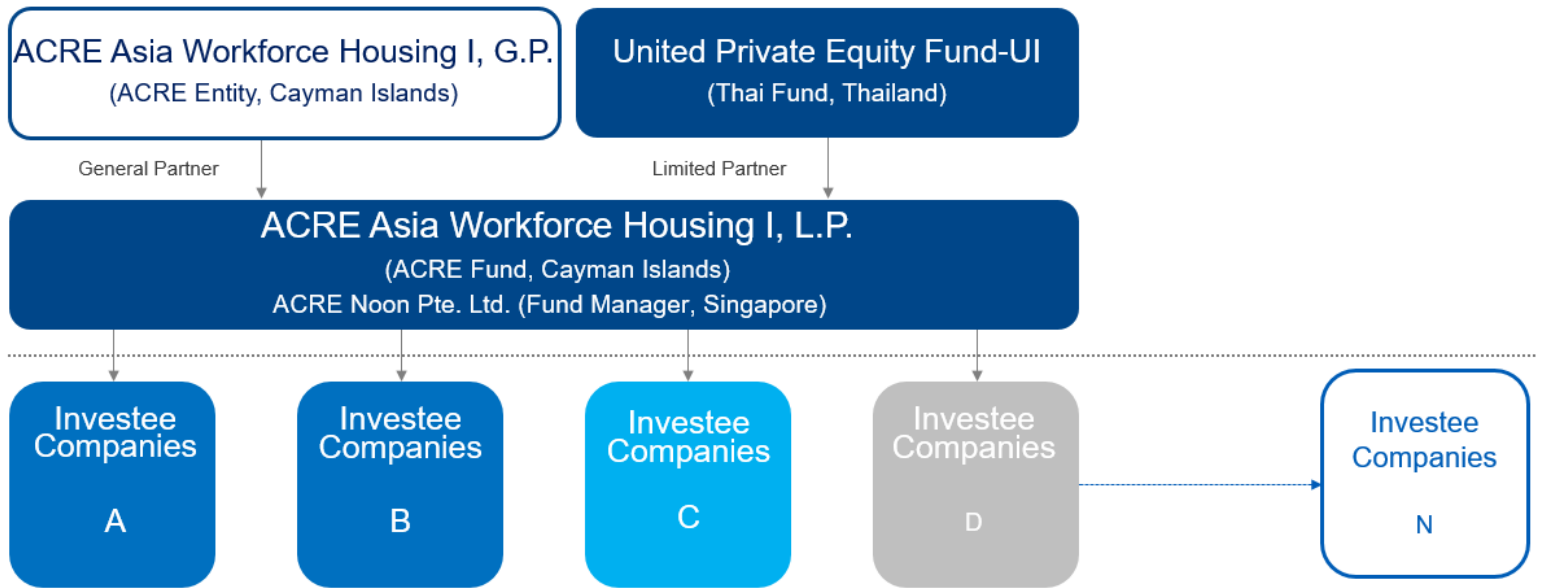
Website : <https://acremgt.com/>

บริษัทจัดการอาจลงทุนในหลักทรัพย์สินหรือทรัพย์สินอื่นเพื่อบริหารจัดการเช่นเดียวกันกับที่บริษัทจัดการลงทุนในหลักทรัพย์สินหรือทรัพย์สินอื่นเพื่อลงทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีระบบงานที่ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหน่วยลงทุนโดยผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถตรวจสอบรายละเอียดและสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ทางเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ

รายละเอียดเพิ่มเติมเงื่อนไข (อายุโครงการ)

- (1) อายุโครงการจริงของกองทุน บริษัทจัดการจะกำหนดอายุโครงการจริงของกองทุนตามอายุของกองทุนหลัก โดยกองทุนหลักมีอายุโครงการประมาณ 5 ปี นับจากเวลาที่กองทุนเข้าลงทุน และ General Partner อาจใช้ดุลยพินิจในการขยายอายุกองทุนหลักได้อีก 2 ครั้ง ครึ่งละ 1 ปี ทั้งนี้ โครงการอาจเลิกกองทุนก่อนหรือหลังครบกำหนดได้ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขของกองทุนหลัก โดยหากกรณีที่กองทุนหลักขยายอายุไปเกิน 7 ปี ทางกองทุนจะขอมติผู้ถือหน่วยลงทุน โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการขอมติของผู้ถือหน่วยลงทุน
- (2) กองทุนหลักจะเลิกโครงการ เมื่อเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามเงื่อนไขที่ระบุต่อไปนี้เกิดขึ้น
 - เมื่อกองทุนหลักได้จำหน่ายสินทรัพย์ที่เหลืออยู่ทั้งหมดเพื่อแปลงสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นเงินสดภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการลงทุน (Investment Period)
 - เมื่อ General Partner ถอนตัวจากกองทุนหลัก ส่งผลให้มีการดำเนินการเลิกและชำระบัญชีกองทุนหลัก
 - เมื่อสิ้นสุดบัญชีของกองทุนหลักในปีซึ่งกองทุนหลักได้ดำเนินการเลิกและชำระบัญชีโดยเสร็จสิ้น
 - เมื่อ General Partner ใช้ดุลยพินิจพิจารณาแล้วมีความเชื่อโดยสุจริตและสมเหตุสมผลว่ามีความจำเป็นในการเลิกกองทุนหลักเพื่อหลีกเลี่ยงไม่ให้ทรัพย์สินของกองทุนหลักถือว่าเป็นสินทรัพย์โครงการ (plan assets) ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องต่างๆอนึ่ง บริษัทจัดการอาจใช้ดุลยพินิจในการเลิกกองทุนก่อนครบอายุโครงการได้ หากพิจารณาแล้วเห็นว่าการเลิกกองทุนก่อนครบอายุโครงการจะเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทุนและผู้ถือหน่วยลงทุน

โครงสร้างของการลงทุนของกองทุน



รายละเอียดของบุคคลที่เกี่ยวข้องใน โครงสร้างการลงทุนของกองทุน

1. ACRE Asia Workforce Housing I GP Ltd. : หุ้นส่วนสามัญ (General Partner) เป็นผู้มีอำนาจควบคุมในการบริหารจัดการกองทุนหลักทั้งหมด
2. United Private Equity Fund-UI (UPREQ1-UI) : กองทุนเปิด ยูไนเต็ด ไพรวาท อีควิตี้ ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย ภายใต้การบริหารจัดการกองทุนของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด เป็นหุ้นส่วนจำพวกจำกัดความรับผิด (Limited Partner)
3. ACRE Asia Workforce Housing I, L.P. : กองทุนหลัก ที่จัดตั้งขึ้นภายใต้กฎหมายของหมู่เกาะเคย์แมน (Cayman Islands) ในรูปแบบของ Exempted Limited Partnership
4. ACRE Noon Pte. Ltd. : เป็นผู้บริหารจัดการกองทุน ACRE Asia Workforce Housing I, L.P. จัดตั้งขึ้นในประเทศสิงคโปร์ ภายใต้การกำกับดูแลของ Monetary Authority of Singapore (MAS)
5. Investee Companies : เป็นบริษัทที่กองทุนหลักลงทุนตามนโยบายการลงทุนของกองทุนหลัก ในบริษัทที่พัฒนาหรือถือครองอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยประเภท Workforce Housing Assets ในประเทศไทย ซึ่งอาจรวมถึงในประเทศอื่นๆ ในทวีปเอเชีย ตามที่กองทุนหลักกำหนด

ลักษณะสำคัญของ ACRE Asia Workforce Housing I, L.P. (กองทุนหลัก)

ชื่อกองทุน :	ACRE Asia Workforce Housing I, L.P.
นโยบายกองทุนหลัก	กองทุนมีวัตถุประสงค์ที่จะสร้างความเติบโตให้กับเงินลงทุนในระยะกลางถึงระยะยาวผ่านการลงทุนในหุ้นที่ไม่ได้จดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ (Private Equity Investments) โดยกองทุนหลักจะบริหารจัดการโดย ARCE Noon Pte. Ltd. (ผู้จัดการกองทุนหลัก) ผู้เชี่ยวชาญด้านการพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสวงหาโอกาสในการลงทุนภายใต้กลยุทธ์การลงทุนที่เน้นการลงทุนในบริษัทที่พัฒนาหรือถือครองอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยประเภท Workforce Housing Assets อาทิเช่น อสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดภูเก็ต กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี ประเทศไทย หรือ Workforce Housing Assets ประเทศอื่นๆ ในทวีปเอเชีย ตามที่กองทุนหลักกำหนด การกู้ยืม กองทุนหลัก หรือบริษัทในเครือ ภายใต้การควบคุมของกองทุนหลัก (Controlled Affiliates) อาจทำธุรกรรมการกู้ยืมหรือสินเชื่อรูปแบบอื่นๆ เพื่อเหตุผลใดก็ตามซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การชำระ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทุนหลัก (Partnership Expenses) ค่าธรรมเนียมการจัดการ (Management Fees) หรือ เพื่อการลงทุน กองทุนหลักหรือ Controlled Affiliates จะไม่ก่อให้เกิดหนี้สินใดๆ เกินกว่าร้อยละ 233 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนหลัก (หรือร้อยละ 70 ของมูลค่ารวมของมูลค่ายุติธรรม (Fair Market Value) ของมูลค่าของทรัพย์สินของกองทุนหลัก (Gross Asset) และมูลค่าของทรัพย์สิน (Gross Asset) ของบริษัทในเครือ ภายใต้การควบคุมของกองทุนหลัก Controlled Affiliates ตามสัดส่วน (pro rata) ที่กองทุนหลักมีส่วนความเป็นเจ้าของ ทั้งนี้ หนี้สินดังกล่าวไม่รวมถึงหนี้สิน บางประเภท เช่น หนี้ภายใต้สินเชื่อเพื่อการดำเนินงานที่กำหนด (Subscription Facility Agreement)
ผู้จัดการกองทุนหลัก :	ACRE Noon Pte. Ltd.
สกุลเงิน	กองทุนจะลงทุนโดยใช้สกุลเงินบาท (THB) เป็นสกุลเงินหลัก
อายุกองทุน	ประมาณ 5 ปี นับจากเวลาที่กองทุนเข้าลงทุนในกองทุนหลัก โดย General Partner อาจใช้ดุลยพินิจในการขยายอายุกองทุนหลักได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 1 ปี
ค่าธรรมเนียมการจัดการ (Management Fee)	ในช่วงระยะเวลาการลงทุน (Investment Period) อัตราร้อยละ 2.00 ต่อปี ของเงินลงทุนที่กองทุนตกลงจะเข้าลงทุน (Capital Commitment) นับตั้งแต่วันปิดรับการลงทุนแรกของกองทุนหลัก ซึ่งเป็นวันที่ 21 ธันวาคม 2019 (First Closing) และภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการลงทุน (Investment Period) อัตราร้อยละ 2.00 ต่อปีของเงินลงทุนที่ได้รับชำระแล้วจาก Limited Partner ทั้งหมด (Capital Contribution) หักด้วยจำนวน Capital Contribution ที่เกี่ยวข้องกับจำนวนหน่วยลงทุนที่ถูกจำหน่ายจ่าย โอน ได้แล้วทั้งหมดหรือบางส่วน
ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทุน (Organizational Expenses)	ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทุน (Organizational Expenses) ของกองทุนหลักจะเป็นไปตามที่เกิดขึ้นจริง อย่งไรก็ดี ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทุนดังกล่าวจะไม่รวมถึงค่าคอมมิชชั่นหรือค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่ตัวแทนของกองทุนหลักที่ช่วยเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนหลัก (Placement Fees) ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทุน (Organizational Expenses) จะมีจำนวนไม่เกินกว่า 200,000 เหรียญสหรัฐอเมริกา
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทุนหลัก (Partnership Expenses)	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทุนหลักจะเป็นไปตามที่เกิดขึ้นจริง โดยรวมถึง (แต่ไม่จำกัดเพียง) ค่าใช้จ่ายและหนี้สินที่เกิดขึ้นจากหรือเกิดจากการดำเนินงาน ดังต่อไปนี้ 1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนที่เกิดขึ้นจริงและที่อาจเกิดขึ้นและค่าใช้จ่ายจากการลงทุนชั่วคราว รวมถึงค่าใช้จ่ายจากการตรวจสอบ การประเมิน การได้มา การถือครอง การจัดหาเงินทุน การเช่า การป้องกันความเสี่ยง และการขายกิจการดังกล่าว

ลักษณะสำคัญของ ACRE Asia Workforce Housing I, L.P. (กองทุนหลัก)

2. ค่าพาหนะ ค่าอาหารและที่พักของพนักงานของ General Partner และผู้จัดการ
3. ค่าคอมมิชชั่นและค่าธรรมเนียมการขาย ค่าธรรมเนียมตามข้อผูกพัน และต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการซื้อและขายของทรัพย์สินที่ลงทุน
4. ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียม ค่าคอมมิชชั่น ต้นทุนและค่าใช้จ่าย และอื่นๆ ที่ต้องชำระ (นอกเหนือจากเงินต้น) ที่เกี่ยวข้องหรือเกิดจากกิจกรรมก่อนหรือป้องกันความเสี่ยงของกองทุนหลัก บริษัทย่อย หรือกองทุน ที่กำหนดขึ้นโดย General Partner เพื่อมาลงทุนในกองทุนหลักนี้ (Feeder Fund)
5. ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทุนหลัก บริษัทย่อย หรือกองทุน Feeder Fund รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจ้างผู้เชี่ยวชาญ ผู้ประเมิน ผู้บริหาร ผู้ดูแลทรัพย์สิน ที่ปรึกษากฎหมายภายนอก ที่ปรึกษา นักบัญชี ผู้สอบบัญชี และผู้จัดเตรียมการคืนภาษี รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำงบการเงินและแบบแสดงรายการภาษีของกองทุนหลัก บริษัทย่อย หรือกองทุน Feeder Fund ใดๆ
6. เบี้ยประกันภัยวินาศภัยและการประกันอื่นๆ
7. ค่าธรรมเนียมสำหรับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ค่านายหน้า การเช่า การพัฒนา หรือบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน
8. ภาษีและค่าใช้จ่ายที่รัฐบาลจัดเก็บ ค่าธรรมเนียมและอากรอื่นๆ ที่กำหนด
9. ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมคณะกรรมการลงทุน (Investment Committee) และ รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการประชุมกับหุ้นส่วนการลงทุน (Partners) หรือการประชุมกับสมาชิกของกองทุนที่ลงทุน (Feeder Fund)
10. ค่าเสียหาย
11. ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและแจกจ่ายรายงานให้กับ Limited Partners หรือสมาชิกของ Feeder Fund และค่าใช้จ่ายในการประชุมของ Limited Partners และ/หรือ General Partner หรือสมาชิกของ Feeder Fund ที่จัดโดยกองทุนหลัก บริษัทย่อย Feeder Fund หรือ General Partner
12. ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการฟ้องร้อง อนุญาโตตุลาการ และการดำเนินการที่คล้ายกันที่เกี่ยวข้องกับกองทุนหลัก บริษัทย่อย หรือกองทุน Feeder Fund
13. ค่าใช้จ่ายในการเลิกกิจการและชำระบัญชีของกองทุนหลัก บริษัทย่อย หรือกองทุน Feeder Fund

**ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุน
(Carried Interest)**

- ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนดังต่อไปนี้จะถูกจ่ายให้กับ General Partner
1. General Partner จะได้รับเงินหรือผลตอบแทนเป็นจำนวนเท่ากับร้อยละ 20 ของจำนวนรวมของผลตอบแทนการลงทุนที่จะถูกจัดสรรให้แก่ General Partner (Catch-up) และ Limited Partner (8% Preferred Return)* ซึ่งจะมีการจ่ายภายหลังจากที่มีการคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนแล้ว ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขของกองทุนหลัก
 2. ภายหลังจากการชำระเงินตามข้อ 1. แล้ว หากยังมีผลตอบแทนส่วนเกิน General Partner จะได้รับส่วนแบ่งเท่ากับร้อยละ 20 ของผลตอบแทนจากการลงทุนที่เหลืออยู่ จนกว่าผลตอบแทนสะสมที่ได้รับการจัดสรรเท่ากับผลตอบแทนจากการลงทุน (“Internal Rate of return (IRR)”) ที่ร้อยละ 20 ต่อปี
 3. ภายหลังจากการชำระเงินตามข้อ 2. แล้ว หากยังมีผลตอบแทนส่วนเกิน General Partner จะได้รับส่วนแบ่งเท่ากับร้อยละ 30 ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตามการจัดสรรผลตอบแทนและการชำระเงินคืนของกองทุนหลักที่กำหนดด้านล่าง

อย่างไรก็ดี กองทุนหลักอาจใช้ดุลยพินิจในการเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ จากกองทุนนอกเหนือจากค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่กล่าวข้างต้น ได้

* ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนดังกล่าวคำนวณจากเงินลงทุน (Committed Capital) ในรูปสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ

การจัดสรรผลตอบแทนและการชำระคืนของกองทุนหลัก

General Partner จะใช้ดุลยพินิจในการจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ Limited Partners (รวมถึงกองทุน) ซึ่งการจัดสรรดังกล่าวอาจอยู่ในรูปของเงินสด หลักทรัพย์ หรือสินทรัพย์อื่นใด ทั้งนี้เงินลงทุนและผลตอบแทนที่กองทุนหลักได้รับระหว่างอายุโครงการจนกระทั่งสิ้นสุดอายุโครงการจะถูกจัดสรรเงินผลตอบแทนที่กองทุนหลักได้รับให้กับนักลงทุนตามสัดส่วน โดยเรียงลำดับ ดังนี้

- (1) ลำดับที่ 1 จัดสรรทั้งจำนวน (ร้อยละ 100) ให้กับ Limited Partner จนกว่า Limited Partner ได้รับเงินหรือผลตอบแทนเป็นจำนวนเท่ากับจำนวนเงินลงทุนของตนที่ได้ลงทุนไป (ไม่รวมเงินที่ได้ลงไปและใช้เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการ (Management Fee))
- (2) ลำดับที่ 2 เมื่อจัดสรรตามลำดับที่ 1 แล้ว หากยังมีผลตอบแทนส่วนเกิน จัดสรรให้กับ Limited Partner จนกว่าจำนวนเงินสะสมที่ Limited Partner แต่ละรายได้รับเท่ากับผลตอบแทนคาดหวัง (“Preferred Return”) กล่าวคือร้อยละ 8 ต่อปี
- (3) ลำดับที่ 3 เมื่อจัดสรรตามลำดับที่ 2 แล้ว หากยังมีผลตอบแทนส่วนเกินจัดสรรให้กับ General Partner จนกว่าจะได้รับเงินหรือผลตอบแทนเป็นจำนวนเท่ากับเท่ากับร้อยละ 20 ของผลรวมของจำนวนเงินที่จัดสรรให้กับ Limited Partner ภายใต้ลำดับที่ 2. และจำนวนเงินที่ได้รับการจัดสรรให้กับ General Partner ตามลำดับที่ 3 นี้
- (4) ลำดับที่ 4 เมื่อจัดสรรตามลำดับที่ 3 แล้ว หากยังมีผลตอบแทนส่วนเกิน จัดสรร ให้กับ Limited Partner ในอัตราร้อยละ 80 และ ให้กับ General Partner ในอัตราร้อยละ 20 จนกว่าผลตอบแทนสะสมที่ได้รับการจัดสรรเท่ากับผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ที่ร้อยละ 20 ต่อปี
- (5) ลำดับที่ 5 เมื่อจัดสรรตามลำดับที่ 4. แล้ว หากยังมีผลตอบแทนส่วนเกิน จัดสรร ให้กับ Limited Partner ในอัตราร้อยละ 70 และให้กับ General Partner ในอัตราร้อยละ 30

ทั้งนี้ การจัดสรรเงินขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของ General Partner เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาของกองทุนหลักหรือในเวลาอื่นที่ General Partner อาจกำหนด รายได้สุทธิที่แจกจ่ายได้จะถูกแจกจ่ายให้กับนักลงทุนทุกคนของกองทุนหลัก ตามสัดส่วนของเงินลงทุน (pro rata)

การจัดสรรผลตอบแทนและการชำระคืนของกองทุนหลักข้างต้นสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

ลำดับการจ่าย ผลตอบแทน	ส่วนของ Limited Partner	ส่วนของ General Partner
ลำดับที่ 1	ได้รับผลตอบแทนจนครบจำนวนเงินลงทุนเริ่มต้น (ไม่รวมเงินที่ได้ลงไปและใช้เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการ (Management Fee))	-
ลำดับที่ 2	ได้รับผลตอบแทนจนกว่าจะเท่ากับอัตราผลตอบแทน ที่คาดหวังร้อยละ 8 (IRR)	-
ลำดับที่ 3	-	ได้รับผลตอบแทนร้อยละ 20 ของจำนวนเงินรวมที่แจกจ่ายให้กับ Limited Partner จากลำดับที่ 2 และผลตอบแทนที่จ่ายให้ General Partner ตามลำดับที่ 3 ข้อนี
ลำดับที่ 4	ได้รับผลตอบแทนในอัตราร้อยละ 80 จนกว่าอัตราผลตอบแทน IRR จะถึงร้อยละ 20	ได้รับผลตอบแทนในอัตราร้อยละ 20 จนกว่าอัตราผลตอบแทน IRR จะถึงร้อยละ 20
ลำดับที่ 5	ได้รับผลตอบแทนในอัตราร้อยละ 70	ได้รับผลตอบแทนในอัตราร้อยละ 30

หมายเหตุ : - Limited Partner หมายถึง กองทุนเปิด ยูเนิตี โปรเวท อีควิตี้ ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

- General Partner หมายถึง ACRE Asia Workforce Housing I, G.P.

- ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนดังกล่าวคำนวณจากเงินลงทุน (Committed Capital) ในรูปสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ

ตัวอย่างขั้นตอนการจัดสรรผลตอบแทนและการชำระเงินคืนของกองทุนหลัก

วันที่	เงินคืน รอบที่	กระแส เงินสด	IRR*	เงินคืน สะสม	ผู้ได้รับการจัดสรร		หมายเหตุ
					UPREQ1- UI	General Partner	
30/06/2023		-100			-100		เงินลงทุนในกองทุน UPREQ1-UI
30/06/2025	1	5	- 77.59%	5	5		กองทุน UPREQ1-UI ได้รับเงินต้นคืน
31/12/2025	2	5	- 63.47%	10	5		กองทุน UPREQ1-UI ได้รับเงินต้นคืน
30/06/2026	3	5	- 52.27%	15	5		กองทุน UPREQ1-UI ได้รับเงินต้นคืน
31/12/2026	4	5	- 43.23%	20	5		กองทุน UPREQ1-UI ได้รับเงินต้นคืน
30/06/2027	5	10	- 30.80%	30	10		กองทุน UPREQ1-UI ได้รับเงินต้นคืน
31/12/2027	6	10	- 22.49%	40	10		กองทุน UPREQ1-UI ได้รับเงินต้นคืน
30/06/2028	7	60	0.00%	100	60		กองทุน UPREQ1-UI ได้รับเงินต้นคืนครบทั้งจำนวน
31/12/2028	8	20	4.07%	120	20		เนื่องจากผลตอบแทนจากการลงทุนในรอบนี้ยังไม่บรรลุ IRR ที่ 8% ต่อปี (Preferred Return) ดังนั้นกระแสเงินสดทั้งหมด 20 ล้านบาท จะถูกจัดสรรให้กับกองทุน UPREQ1-UI
30/06/2029	9	40	10.08%	160	28	12	เนื่องจากผลตอบแทนจากการลงทุนในรอบนี้ บรรลุเงื่อนไข IRR ที่ 8% ต่อปี (Preferred Return) จึงต้องเริ่มแบ่งผลตอบแทนจากการลงทุนให้กับ General Partner โดยพิจารณา ดังนี้ (1) ผลตอบแทนในส่วน Preferred Return ที่กองทุน UPREQ1-UI จะได้รับ ผลตอบแทน ณ วัน 30/06/2029 ที่ทำให้ IRR เท่ากับ 8% เท่ากับ 24.58 ล้านบาท ดังนั้น กระแสเงินสดในเงินคืนรอบที่ 9 จึงพิจารณาจ่ายให้กับกองทุน UPREQ1-UI ก่อนเป็นจำนวน เท่ากับ 24.58 ล้านบาท (2) ผลตอบแทนสะสมส่วน Catch-Up ที่ General Partnerจะได้รับ เท่ากับ 20% ของ ผลตอบแทนสะสมที่กองทุน UPREQ1-UI ได้รับรวมกับจำนวนเงิน General Partnerได้รับ ในส่วนผลตอบแทนสะสม Catch-Up นี้หรือคิดเป็นมูลค่าเท่ากับ $((20+24.58)/ 80\%) \times 20\% = 11.15$ ล้านบาท (3) กระแสเงินสดที่เหลือ 4.27 ล้านบาท $(40 - 24.58 - 11.15)$ จะถูกจัดสรร ในสัดส่วน 80% ให้กับกองทุน UPREQ1-UI คิดเป็นจำนวนเงิน $= 4.27 \times 80\% = 3.42$ ล้านบาท และ อีก 20% ให้กับ General Partner คิดเป็นจำนวนเงิน $= 4.27 \times 20\% = 0.85$ ล้านบาท

วันที่	เงินคืน รอบที่	กระแส เงินสด	IRR*	เงินคืน สะสม	ผู้ได้รับการจัดสรร		หมายเหตุ
					UPREQ1- UI	General Partner	
							สรุปเงินคืนที่ได้รับในรอบที่ 9 เป็นดังนี้ กองทุน UPREQ1-UI ได้รับทั้งสิ้น = $24.58 + 3.42 = 28.00$ ล้านบาท ในขณะที่ General Partner ได้รับทั้งสิ้น = $11.15 + 0.85 = 12.00$ ล้านบาท
31/12/2029	10	25	12.87%	185	20	5	เนื่องจากผลตอบแทนจากลงทุนได้บรรลุเงื่อนไข IRR ที่ 8% Preferred Return สำหรับ กองทุน UPREQ1-UI และเงื่อนไขผลตอบแทนสะสม Catch-Up สำหรับ General Partner ไปตั้งแต่รอบที่ 9 อย่างไม่รู้ขีด เงินที่ได้คืนในรอบที่ 10 นี้ไม่เพียงพอที่จะบรรลุเงื่อนไข IRR ที่ 20% ดังนั้นกระแสเงินสดที่ได้รับในรอบนี้จะถูกจัดสรร ในสัดส่วน 80% ให้กับกองทุน UPREQ1-UI คิดเป็นจำนวนเงิน = $25 \times 80\% = 20$ ล้านบาท และอีก 20% ให้กับ General Partner คิดเป็นจำนวนเงิน = $25 \times 20\% = 5$ ล้านบาท สรุปเงินคืนที่ได้รับในรอบที่ 10 เป็นดังนี้ กองทุน UPREQ1-UI ได้รับทั้งสิ้น = 20 ล้านบาท ในขณะที่ General Partner ได้รับทั้งสิ้น = 5 ล้านบาท
30/06/2030	11	120	21.52%	305	94.74	25.26	เนื่องจากผลตอบแทนจากลงทุนในรอบนี้บรรลุเงื่อนไข IRR ที่ 20% ดังนั้นกระแสเงินสดที่ได้รับในรอบนี้จะถูกจัดสรร ดังนี้ (1) ภายใต้การจัดสรรแบบ 80% ให้กับกองทุน UPREQ1-UI และ 20% ให้กับ General Partner โดยผลตอบแทน ณ วัน 30/06/2030 ที่ทำให้ IRR เท่ากับ 20% เท่ากับ 107.32 ล้านบาท ดังนั้นกระแสเงินสด 107.32 ล้านบาท จะถูกจัดสรรในสัดส่วน 80% ให้กับกองทุน UPREQ1-UI คิดเป็นจำนวนเงิน = $107.32 \times 80\% = 85.86$ ล้านบาท และอีก 20% ให้กับ General Partner คิดเป็นจำนวนเงิน = $107.32 \times 20\% = 21.46$ ล้านบาท (2) ภายใต้การจัดสรรแบบ 70% ให้กับกองทุน UPREQ1-UI และ 30% ให้กับ General Partner กระแสเงินสดที่เหลือ 12.68 ล้านบาท ($120 - 107.32$) จะถูกจัดสรร ในสัดส่วน 70% ให้กับ กองทุน UPREQ1-UI คิดเป็นจำนวนเงิน = $12.68 \times 70\% = 8.88$ ล้านบาท และอีก 30% ให้กับ General Partner คิดเป็นจำนวนเงิน = $12.68 \times 30\% = 3.80$ ล้านบาท สรุปเงินคืนที่ได้รับในรอบที่ 11 เป็นดังนี้ กองทุน UPREQ1-UI ได้รับทั้งสิ้น = $85.86 + 8.88 = 94.74$ ล้านบาท ในขณะที่ General Partner ได้รับทั้งสิ้น = $21.46 + 3.80 = 25.26$ ล้านบาท

*IRR (Internal Rate of Return) คือ อัตราผลตอบแทนที่คำนวณจากกระแสเงินสดที่ลงทุนในกองทุนหลักและผลตอบแทนที่ได้รับจากการลงทุนในกองทุนหลัก

หมายเหตุ : (1) ระยะเวลาในการจ่ายผลตอบแทนข้างต้นเป็นเพียงตัวอย่าง ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้

(2) ขั้นตอนการจัดสรรผลตอบแทนและการชำระคืนเงินของกองทุนหลัก จำนวนบนพื้นฐานของอัตราแลกเปลี่ยนสกุลเงินบาทและดอลลาร์สหรัฐไม่มีการเปลี่ยนแปลง

สถานการณ์เชิงลบอย่างมากที่สุดที่เกิดขึ้น (Worst Case Scenario) ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการลงทุนใน ACRE Asia Workforce Housing I, L.P. (กองทุนหลัก)

ในกรณีที่ Portfolio Company ที่กองทุนหลักไปลงทุนไม่ประสบความสำเร็จ ขาดทุนหรือล้มละลาย และ/หรือ General Partner ไม่สามารถจำหน่ายหรือถอนการลงทุนในสินทรัพย์ทั้งหมดในราคาที่ต้องการและในระยะเวลาที่ต้องการได้ อาจส่งผลกระทบให้กองทุนมีผลขาดทุนสูงสุดจนไม่สามารถคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายลงทุนได้ที่ร้อยละ 100 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน

คำอธิบาย

Maximum Drawdown : เปอร์เซ็นต์ผลขาดทุนสูงสุดของกองทุนรวมในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง (หรือตั้งแต่จัดตั้งกองทุนกรณีที่ยังไม่ครบ 5 ปี) โดยวัดจากระดับ NAV ต่อหน่วยที่จุดสูงสุดไปจนถึงจุดต่ำสุดในช่วงที่ NAV ต่อหน่วยปรับตัวลดลง ค่า Maximum Drawdown เป็นข้อมูลที่จะช่วยให้ทราบถึงความเสี่ยงที่อาจจะขาดทุนจากการลงทุนในกองทุนรวม

Recovering Period : ระยะเวลาการฟื้นตัว เพื่อเป็นข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบถึงระยะเวลาดังแต่การขาดทุนสูงสุดจนถึงระยะเวลาที่เงินทุนเริ่มต้นใช้ระยะเวลานานเท่าใด

อัตราส่วนหมุนเวียนการลงทุน : ความถี่ของการซื้อขายหลักทรัพย์ในพอร์ตกองทุนในช่วงเวลาใดช่วงเวลาหนึ่ง โดยคำนวณจากมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างผลรวมของมูลค่าการซื้อขายหลักทรัพย์ของกองทุนรวมในรอบระยะเวลา 1 ปีหารด้วยมูลค่า NAV ของกองทุนรวมเฉลี่ยในรอบระยะเวลาเดียวกัน กองทุนรวมที่มีค่า portfolio turnover สูง บ่งชี้ถึงการซื้อขายหลักทรัพย์บ่อยครั้งของผู้จัดการกองทุน และทำให้มีต้นทุนการซื้อขายหลักทรัพย์ที่สูง จึงต้องพิจารณาเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานของกองทุนรวมเพื่อประเมินความคุ้มค่าของการซื้อขายหลักทรัพย์ดังกล่าว

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

Alpha : ผลตอบแทนส่วนเกินของกองทุนรวมเมื่อเปรียบเทียบกับดัชนีชี้วัด (benchmark) โดยค่า Alpha ที่สูง หมายถึง กองทุนสามารถสร้างผลตอบแทนได้สูงกว่าดัชนีชี้วัด ซึ่งเป็นผลจากประสิทธิภาพของผู้จัดการกองทุน ในการคัดเลือกหรือหาจังหวะเข้าลงทุนในหลักทรัพย์ได้อย่างเหมาะสม

Beta : ระดับและทิศทางการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์ในพอร์ตการลงทุน โดยเปรียบเทียบกับอัตราการเปลี่ยนแปลงของตลาด Beta น้อยกว่า 1 แสดงว่าหลักทรัพย์ในพอร์ตการลงทุนมีการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนน้อยกว่าการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนของกลุ่มหลักทรัพย์ของตลาด Beta มากกว่า 1 แสดงว่า หลักทรัพย์ในพอร์ตการลงทุนมีการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนมากกว่าการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนของกลุ่มหลักทรัพย์ของตลาด

Tracking Error : เพื่อให้พิจารณาความผันผวนของส่วนต่างของผลตอบแทนเฉลี่ยของกองทุนรวมและผลตอบแทนของดัชนีชี้วัด ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงประสิทธิภาพในการเลียนแบบดัชนีชี้วัดของกองทุนรวมว่ามีการเบี่ยงเบนออกไปจากดัชนีชี้วัด มากน้อยเพียงใด เช่น หากกองทุนรวมมีค่า TE ต่ำ แสดงว่า อัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมมีการเบี่ยงเบนออกไปจากดัชนีชี้วัดในอัตราที่ต่ำ ดังนั้น กองทุนรวมนี้จึงมีประสิทธิภาพในการเลียนแบบดัชนีอ้างอิง ในขณะที่กองทุนรวมที่มีค่า TE สูง แสดงว่าอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมมีการเบี่ยงเบนออกจากดัชนีชี้วัดในอัตราที่สูง ดังนั้น โอกาสที่ผลตอบแทนการลงทุนจะเป็นไปตามผลตอบแทนของ benchmark ก็จะลดน้อยลง เป็นต้น

Yield to Maturity : อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตราสารหนี้โดยถือจนครบกำหนดอายุ ซึ่งคำนวณจากดอกเบี้ยที่ได้รับในอนาคตตลอดอายุตราสารและเงินต้นที่จะได้รับคืนนำมาคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้วัดอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมตราสารหนี้ คำนวณจากค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ Yield to Maturity ของตราสารหนี้แต่ละตัวที่กองทุนมีการลงทุน และเนื่องจาก Yield to Maturity มีหน่วยมาตรฐานเป็นเปอร์เซ็นต์ต่อปี จึงสามารถนำไปใช้เปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนระหว่างกองทุนรวมตราสารหนี้ที่มีนโยบายถือครองตราสารหนี้จนครบกำหนดอายุและมีลักษณะการลงทุนที่ใกล้เคียงกันได้

กองทุนเปิด ยูไนเต็ด ไพรเวท อีควิตี้ ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

United Private Equity Fund 1
Not For Retail Investors : UPREQ1-UI

เสนอขายครั้งเดียวในช่วง IPO ระหว่างวันที่ 21-26 มิถุนายน 2566

ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย กองทุนรวมสำหรับผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษเท่านั้น
กองทุนรวมที่มีความเสี่ยงสูงหรือมีความซับซ้อน

กองทุนนี้ไม่ถูกจำกัดความเสี่ยงด้านการลงทุนเช่นเดียวกับกองทุนรวมทั่วไป และมีการลงทุนกระจุกตัวในผู้ออก
และกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ จึงเหมาะกับผู้ลงทุนที่รับผลขาดทุนระดับสูงได้เท่านั้น
และผู้ลงทุนไม่สามารถขายคืนหน่วยลงทุนนี้ในช่วง 7 ปี หรืออาจมีการขายระยะเวลามากกว่า 7 ปีได้
ดังนั้น หากมีปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนดังกล่าว ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก

1

คำเตือน ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไข ผลตอบแทนและความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน ผลการดำเนินงานในอดีต/ผลการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ในตลาดทุนมิได้เป็นสัญญาณถึงผลการดำเนินงานในอนาคต การลงทุนในกองทุนนี้มีความเสี่ยงสูงหรือมีความซับซ้อน ซึ่งมีความแตกต่างจากการลงทุนในกองทุนรวมทั่วไป แม้ว่าผู้ลงทุนจะเคยมีประสบการณ์ในการลงทุนหรือทำธุรกรรมในผลิตภัณฑ์ในตลาดทุนมาก่อน ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจถึงลักษณะความเสี่ยง และเงื่อนไขเฉพาะตัวของกองทุนรวมนี้และขอคำแนะนำเพิ่มเติมจาก บลจ. หรือผู้สนับสนุนการขาย ก่อนตัดสินใจลงทุนทุกครั้ง กองทุนนี้ไม่ถูกจำกัดความเสี่ยงด้านการลงทุนเช่นเดียวกับกองทุนรวมทั่วไป และมีการลงทุนกระจุกตัวในผู้ออกและกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ จึงเหมาะกับผู้ลงทุนที่รับผลขาดทุนระดับสูงได้เท่านั้น ผู้ลงทุนไม่สามารถขายคืนหน่วยลงทุนนี้ในช่วงเวลาประมาณ 7 ปี หรืออาจมีการขายระยะเวลามากกว่า 7 ปีได้ ดังนั้น หากมีปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนดังกล่าว ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก การลงทุนในกองทุนรวมที่ลงทุนในต่างประเทศมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งอาจทำให้ได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรก โดยมีนโยบายป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนตามดุลยพินิจผู้จัดการกองทุน ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมจากผู้ประกอบการหรือก่อนทำการลงทุน กองทุนรวมนี้กระจุกตัวในประเทศไทย ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาการกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุนโดยรวมของตนเองด้วย

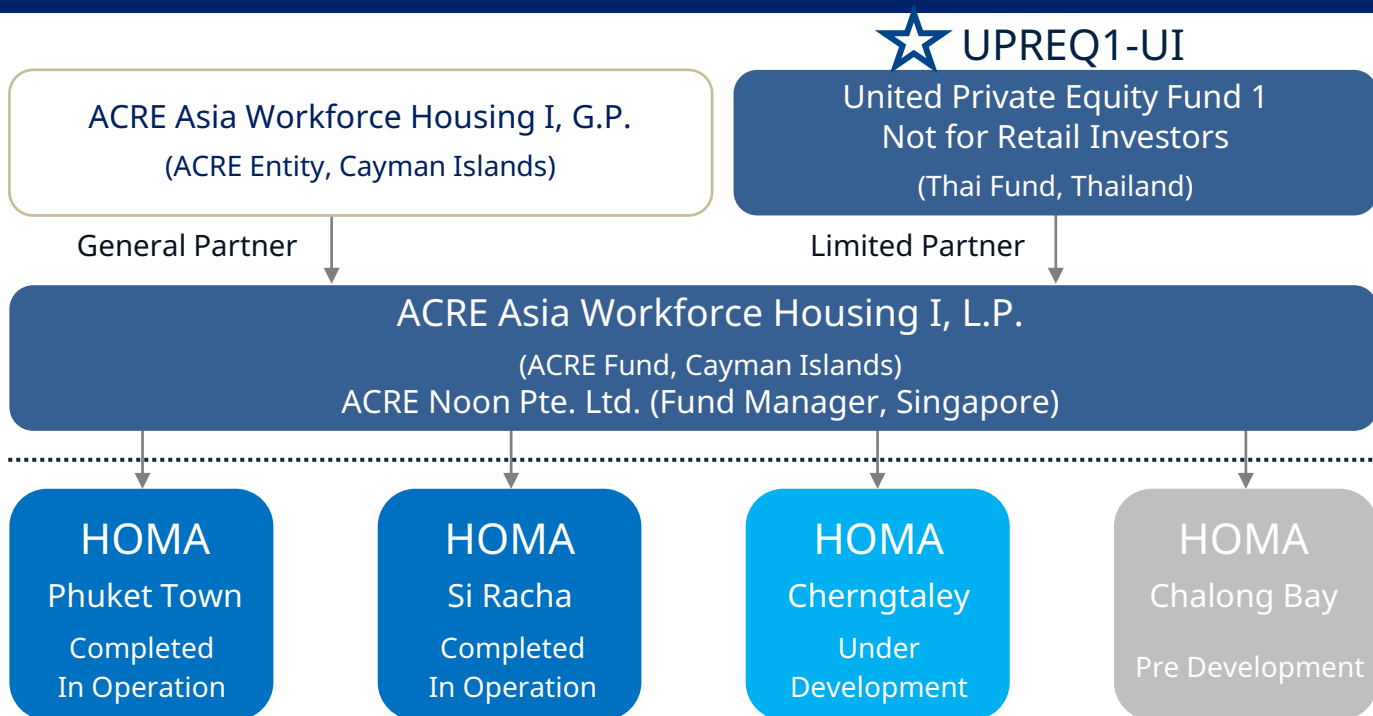
โครงสร้างการลงทุนกองทุน UPREQ1-UI

กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนสถาบัน
หรือผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ (UI Fund)



Source : UOBAM

รูปแบบการลงทุน UPREQ1-UI



ที่ปรึกษาด้านกฎหมาย

Baker McKenzie

Legal opinion on fund structure & Any spotted red flags
ที่ปรึกษาด้านกฎหมายที่ช่วยให้ความเห็นทางกฎหมายในนามของโครงสร้างการลงทุนรวมถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น (Red Flags) และให้คำแนะนำในการแก้ไขและบริหารความเสี่ยงให้มีความรัดกุม

Source : UOBAM , ACRE

คำเตือน ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไข ผลตอบแทนและความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน ผลการดำเนินงานในอดีต/ผลการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ในตลาดทุนมิได้เป็นที่ยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต การลงทุนในกองทุนที่มีความเสี่ยงสูงหรือมีความซับซ้อน ซึ่งมีความแตกต่างจากการลงทุนในกองทุนรวมทั่วไป แม้ว่าผู้ลงทุนจะเคยมีประสบการณ์ในการลงทุนหรือทำธุรกรรมในตลาดทุนมาก่อน ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจถึงลักษณะความเสี่ยง และเงื่อนไขเฉพาะตัวของกองทุนรวมนี้และขอคำแนะนำเพิ่มเติมจาก บลจ. หรือผู้สนับสนุนการขาย ก่อนตัดสินใจลงทุนทุกครั้ง กองทุนนี้ไม่ถูกจำกัดความเสี่ยงด้านการลงทุน เช่นเดียวกับกองทุนรวมทั่วไป และมีการลงทุนกระจุกตัวในผู้ออกและกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ จึงเหมาะกับผู้ลงทุนที่รับผลขาดทุนระดับสูงได้เท่านั้น ผู้ลงทุนไม่สามารถขายคืนหน่วยลงทุนในช่วงเวลาประมาณ 7 ปี หรืออาจมีการขายระยะเวลามากกว่า 7 ปีได้ ดังนั้น หากมีปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนดังกล่าว ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก การลงทุนในกองทุนรวมทั้งลงทุนในต่างประเทศมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งอาจทำให้ได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรก โดยนโยบายป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนตามดุลยพินิจผู้จัดการกองทุน ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมจากผู้ประกอบธุรกิจก่อนทำการลงทุน กองทุนรวมนี้กระจุกตัวในประเทศไทย ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาการกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุนโดยรวมของตนเองด้วย

โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของ
 กองทุนหลักในปัจจุบัน*

กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนสถาบัน
 หรือผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ (UI Fund)

2 โครงการเปิดดำเนินการจริงแล้ว ในขณะที่อีก 2 โครงการอยู่ระหว่างการพัฒนา

	HOMA PHUKET TOWN	HOMA SI RACHA	HOMA CHERNGTALAY	HOMA CHALONG BAY
Investment Strategy:	Development	Value-Add	Development	Development
Project Status:	In Operation	In Operation	Under Construction	Pre Development
Land Area:	6.12 Rai (9,798 sqm)	1.27 Rai (2,032 sqm)	6.25 Rai (10,000 sqm)	1.00 Rai (1,600 sqm)
Total Gross Floor Area:	32,343 sqm	8,092 sqm	33,400 sqm	10,400 sqm
Unit Count Avg Unit Size:	505 36 sqm	100 64 sqm	478 44 sqm ⁽²⁾	104 43 sqm
Project Completion Date:	Q4 2021 (Open)	Q4 2022 (Open)	Q4 2023	Q4 2024
Total Project Cost ⁽¹⁾ :	THB 1,416 million / USD 40.5 million	THB 371 million / USD 10.6 million	THB 1,916 million / USD 54.7 million	THB 479 million / USD 13.7 million

(1) Includes financing cost, (2) Includes expansion of 55 units at a THB 477 million cost (inclusive of financing), *Data as of March 2023

Source : ACRE Presentation Deck as of March 2023, UOBAM

ความน่าสนใจของ HOMA



ACRE ผู้บริหารจัดการเงินลงทุน

General Partner มีหน้าที่ในการคัดเลือกสรรหาโครงการลงทุน การวางแผนกลยุทธ์
 การวางแผนโครงสร้างเงินลงทุน และการวางแผนสำหรับการขายสินทรัพย์

ด้วยความร่วมมือระหว่าง ACRE และ NOON Capital
 ในรูปแบบของ Joint Venture ในปี 2018 เพื่อ
 บริหารจัดการโครงการประเภท Multifamily
 ในประเทศไทยภายใต้แบรนด์ HOMA



NOON CAPITAL ผู้เชี่ยวชาญ

ในการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์
 ในฐานะ Co-General Partner โดยมีหน้าที่ในการพัฒนา
 และบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่หน้างาน

Business Model ที่มีความยืดหยุ่นใน การปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ให้เหมาะสมตามพื้นที่



HOMA เป็นผู้ให้บริการที่อยู่อาศัยที่บริหารจัดการ
 ภายใต้ Hotel License ในมาตรฐานโรงแรม
 ทำให้สามารถรองรับลูกค้าได้หลากหลาย
 ทั้งคนทำงานและนักท่องเที่ยว

รูปแบบสัญญาเช่าที่เพิ่มการเข้าถึง และบริการ ที่ตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในราคาที่จับต้องได้



รูปแบบสัญญาเช่าที่มีความยืดหยุ่น (เริ่มต้นตั้งแต่ 1 วัน
 จนถึง 1 ปี) รวมถึงบริการที่ตอบโจทย์กลุ่มลูกค้า
 เป้าหมายพวก Expat Digital Nomad เช่น 24/7 Co-
 Working และบริการด้านอื่น ๆ เช่น ฟิตเนส สระว่ายน้ำ
 ตามมาตรฐานโรงแรม ในราคาที่จับต้องได้



“HOMA นำเสนอบริการที่อยู่อาศัย
 ตามแนวคิดแบบ Co-Living ของคน
 รุ่นใหม่ที่สามารถทำงานจากที่ไหนก็ได้และ
 ให้บริการเปรียบเสมือนบ้านที่มาพร้อมทั้ง
 บริการที่ระดับโรงแรม ”

1,187
 units

จำนวนยูนิตของ
 อสังหาริมทรัพย์
 ประเภท Multifamily
 ภายใต้แบรนด์ HOMA

ทีมงานผู้เชี่ยวชาญในการบริหารที่อยู่อาศัย และโรงแรม มีประวัติการบริหาร โครงการในไทยมากกว่า 10 ปี



ทีมงานเป็นการผสมผสานระหว่างทีมบริหาร
 ชาวต่างชาติ ที่มีประสบการณ์บริหารจัดการธุรกิจ
 ที่อยู่อาศัยและโรงแรมจากทั่วโลก ทั้งใน สหรัฐฯ
 ยุโรป และเอเชีย กับทีมงานคนไทยในพื้นที่
 ซึ่งมีประสบการณ์ในการบริหารโรงแรมขนาดใหญ่
 มาก่อน

ให้ความสำคัญและบูรณาการ ESG ในการพัฒนาโครงการ



โครงการ HOMA ถูกออกแบบตามมาตรฐาน
 ด้าน ESG อย่าง LEED และ EDGE Certification
 ซึ่งทำให้ช่วยลดต้นทุนการบริหารด้านพลังงาน
 นอกจากนี้ยังสามารถช่วยลดต้นทุนทางการเงินผ่าน
 Green Loan และเพิ่มความน่าเชื่อถือให้กับ Potential
 Buyer ในอนาคตที่เป็นนักลงทุนสถาบันที่มักระบุ
 เงื่อนไขด้าน ESG ในอสังหาริมทรัพย์ก่อนเข้าลงทุน

Source : ACRE Presentation Deck as of March 2023, UOBAM

คำเตือน ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไข ผลตอบแทนและความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน ผลการดำเนินงานในอดีต/ ผลการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานที่
 เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ในตลาดทุนมิได้เป็นที่ยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต การลงทุนในกองทุนนี้มีความเสี่ยงสูงหรือมีความซับซ้อน ซึ่งมีความแตกต่างจากการ
 ลงทุนในกองทุนรวมทั่วไป แม้ว่าผู้ลงทุนจะเคยมีประสบการณ์ในการลงทุนหรือทำธุรกรรมในผลิตภัณฑ์ในตลาดทุนมาก่อน ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจถึงลักษณะความเสี่ยง และ
 เงื่อนไขเฉพาะตัวของกองทุนรวมนี้และข้อแนะนำเพิ่มเติมจาก บลจ. หรือผู้สนับสนุนการขาย ก่อนตัดสินใจลงทุนทุกครั้ง กองทุนนี้ไม่ถูกจำกัดความเสี่ยงด้านการลงทุน
 เช่นเดียวกับกองทุนรวมทั่วไป และมีการลงทุนกระจุกตัวในผู้ออกและกระจัดกระจายในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ จึงเหมาะกับผู้ที่รับผลตอบแทนระดับสูงได้เท่านั้น ผู้
 ลงทุนไม่สามารถขายคืนหน่วยลงทุนนี้ในช่วงเวลาประมาณ 7 ปี หรืออาจมีการขายระยะเวลานานกว่า 7 ปีได้ ดังนั้น หากมีปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อผลการลงทุนดังกล่าว ผู้
 ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก การลงทุนในกองทุนรวมที่ลงทุนในต่างประเทศมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งอาจทำให้ได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรก
 โดยนโยบายป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนตามดุลยพินิจผู้จัดการกองทุน ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมจากผู้ประกอบธุรกิจก่อนทำการลงทุน กองทุนรวมนี้
 กระจุกตัวในประเทศไทย ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาการกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุนโดยรวมของตนเองด้วย

สรุปสาระสำคัญของผู้จัดการกองทุนหลัก

กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนสถาบัน
หรือผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ (UI Fund)

ผู้เชี่ยวชาญด้านการลงทุนใน Multifamily Housing

ACRE ก่อตั้งในปี 2011 และเป็นผู้เชี่ยวชาญการลงทุนใน Multifamily Housing โดยทีมผู้บริหารที่มีประสบการณ์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในสหรัฐอเมริกา ยุโรป และเอเชียมากกว่า 20 ปี

เครือข่ายการลงทุนทั่วโลกช่วย ทำให้เข้าถึงโอกาสการลงทุนที่น่าสนใจ

ด้วยความเชี่ยวชาญและเครือข่ายที่ครอบคลุมของ ACRE ในสหรัฐอเมริกา ยุโรป และเอเชีย บริษัทจึงมีประสบการณ์ในการทำงานร่วมกับบริษัทชั้นนำขนาดใหญ่อย่างใกล้ชิด และมีพันธมิตรกับสถาบันการเงิน และบริษัทผู้เชี่ยวชาญในด้านอสังหาริมทรัพย์มากมาย

ผู้จัดการกองทุนที่บริหารเงินทุน ให้กับนักลงทุนสถาบัน และ Family Office

ACRE ผู้เชี่ยวชาญในการบริหารเงินทุนให้กับนักลงทุนสถาบัน และ Family Office ผ่านการลงทุนใน Private Equity และ Private Debt ในสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลก



Strong Track Record

20,000+
จำนวนยูนิตของ
อสังหาริมทรัพย์ประเภท
Multifamily ที่ ACRE
เข้าไปทำธุรกรรม

70+
จำนวนโครงการ
ที่ ACRE
เข้าไปลงทุน

\$3.8bn
สินทรัพย์ภายใต้
การบริหารจัดการ
(AUM)



บริหารงานโดยผู้เชี่ยวชาญ ในพื้นที่ Boots on the ground

มีออฟฟิศกระจายตัวอยู่ในเมืองสำคัญทั่วโลก
เช่น New York, Atlanta, Miami, Singapore
และ Phuket รวมถึงทีมงานมืออาชีพในพื้นที่
มากกว่า 150 คน



Source : UOBAM, ACRE Presentation Deck as of Q2/2023

กลยุทธ์การสร้างมูลค่า (Value Creation) ผ่านกระบวนการ Corrective Management

Acquire/develop properties at attractive cost basis

- บริหารต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพ โดยพิจารณาเช่าลงทุนในที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาต่ำกว่าราคาตลาด
- รวมถึงการเข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่มีราคา Discount จาก Replacement Cost

Stabilize and improve properties

- บริหารจัดการและปรับโครงสร้างสร้างเงินทุนให้มีประสิทธิภาพ รวมถึงควบคุมการก่อสร้าง
- พัฒนาโครงการให้มีศักยภาพในการดึงดูดความสนใจของผู้เช่า ซึ่งครอบคลุมถึงการสร้างแบรนด์ และการทำการตลาด



Significant increase cash flow through aggressive leasing and expense control

- มุ่งบริหารโครงการ เพื่อเพิ่มระดับของ Occupancy Rate โดยมีเป้าหมายให้สูงเกินกว่า 90%
- เพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินการ รวมถึง Refurbishment Programs ต่าง ๆ เพื่อให้ Net Operating Income เพิ่มขึ้น

Drive return through distribution of income, refinancing stabilized properties, and value lift at exit

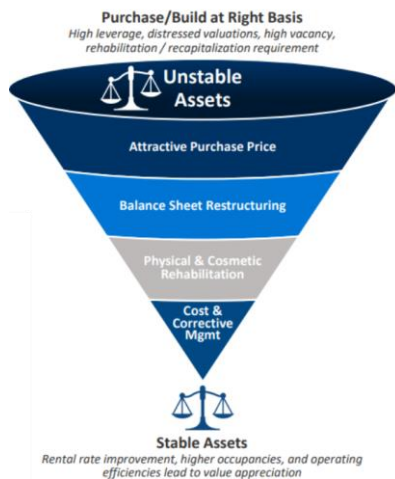
- รักษาระดับของ Occupancy Rate โดยมีเป้าหมายให้สูงเกินกว่าระดับ 90% ภายในช่วง 12 เดือน ภายหลัง Fully Operate
- Refinancing บนโครงสร้างที่สามารถสร้างกระแสเงินสดได้ เพื่อจัดสรร Capital Structure ให้มีประสิทธิภาพ
- Cash flow ของโครงการที่เพิ่มขึ้น และมีเสถียรภาพทำให้โครงการเป็นที่น่าสนใจของผู้ลงทุน สนับสนุนให้โครงการสามารถสร้างผลตอบแทนที่โดดเด่นเมื่อ Exit

Source : ACRE Presentation Deck as of March 2023, UOBAM

คำเตือน ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไข ผลตอบแทนและความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน ผลการดำเนินงานในอดีต/ ผลการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ในตลาดทุนมิได้เป็นสัญญาณถึงผลการดำเนินงานในอนาคต การลงทุนในกองทุนนี้มีความเสี่ยงสูงหรือมีความซับซ้อน ซึ่งมีความแตกต่างจากการลงทุนในกองทุนรวมทั่วไป แม้ว่าผู้ลงทุนจะเคยมีประสบการณ์ในการลงทุนหรือทำธุรกรรมในตลาดทุนมาก่อน ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจถึงลักษณะความเสี่ยง และเงื่อนไขเฉพาะตัวของกองทุนรวมนี้และข้อแนะนำเพิ่มเติมจาก บลจ. หรือผู้สนับสนุนการขาย ก่อนตัดสินใจลงทุนทุกครั้ง กองทุนนี้ไม่ถูกจำกัดความเสี่ยงด้านการลงทุน เช่นเดียวกับกองทุนรวมทั่วไป และมีการลงทุนกระจุกตัวในผู้ออกและกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ จึงเหมาะกับผู้ลงทุนที่รับผลตอบแทนระดับสูงได้เท่านั้น ผู้ลงทุนไม่สามารถขายคืนหน่วยลงทุนนี้ในช่วงเวลาประมาณ 7 ปี หรืออาจมีการขายระยะเวลามากกว่า 7 ปีได้ ดังนั้น หากมีปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนดังกล่าว ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก การลงทุนในกองทุนรวมที่ลงทุนในต่างประเทศมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งอาจทำให้ได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรก โดยนโยบายป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนตามดุลยพินิจผู้จัดการกองทุน ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมจากผู้ประกอบธุรกิจก่อนทำการลงทุน กองทุนรวมนี้กระจุกตัวในประเทศไทย ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาการกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุนโดยรวมของตนเองด้วย

กลยุทธ์การสร้างมูลค่า (Value Creation) ผ่านกระบวนการ Corrective Management

กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนสถาบัน
หรือผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ (UI Fund)



กระบวนการ Corrective Management ที่เปลี่ยนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ
(Distress Asset)
ให้เป็นสินทรัพย์ที่มีความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดได้สม่ำเสมอ (Stable Asset)



Purchase Distress Asset At Right Basis

High leverage, distressed
valuations, high vacancy,
rehabilitation/recapitalization
requirement



Drive Net Operating Income (NOI)

Rental rate improvement,
higher occupancies, and operating
efficiencies lead to value
appreciation

Source : ACRE Presentation Deck as of March 2023, UOBAM

Exit Strategies ของกองทุนหลัก



Portfolio Sale

- BOI structure allows for sale of offshore company shares should that be desired for foreign investors. Effectively this sale would be free of capital gains tax. Insurance companies, sovereign wealth, and pension funds would be the target buyers



REIT

- Singapore or Thailand based Initial Public Offering



Individual Asset Sales

- Corporate or Family Office Investors seeking to buy single properties from the portfolio

Source : ACRE, UOBAM

สถานการณ์เชิงลบอย่างมากที่สุดที่เกิดขึ้น (Worst Case Scenario) ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการลงทุนใน ACRE Asia Workforce Housing I, L.P. (กองทุนหลัก)

ในกรณีที่ Portfolio Company ที่กองทุนหลักไปลงทุนไม่ประสบความสำเร็จ ขาดทุนหรือล้มละลาย และ/หรือ General Partner ไม่สามารถจำหน่ายหรือถอนการลงทุนในสินทรัพย์ทั้งหมดในราคาที่ต้องการและในระยะเวลาที่ต้องการได้ อาจส่งผลกระทบต่อให้กองทุนมีผลขาดทุนสูงสุดจนไม่สามารถคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ที่ร้อยละ 100 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน

คำเตือน ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไข ผลตอบแทนและความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน ผลการดำเนินงานในอดีต / ผลการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ในตลาดทุนมิได้เป็นสัญญาณถึงผลการดำเนินงานในอนาคต การลงทุนในกองทุนที่มีความเสี่ยงสูงหรือมีความซับซ้อน ซึ่งมีความแตกต่างจากการลงทุนในกองทุนรวมทั่วไป แม้ว่าผู้ลงทุนจะเคยมีประสบการณ์ในการลงทุนหรือทำธุรกรรมในตลาดทุนมาก่อน ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจถึงลักษณะความเสี่ยง และเงื่อนไขเฉพาะตัวของกองทุนรวมนี้และข้อแนะนำเพิ่มเติมจาก บลจ. หรือผู้สนับสนุนการขาย ก่อนตัดสินใจลงทุนทุกครั้ง กองทุนนี้ไม่ถูกจำกัดความเสี่ยงด้านการลงทุน เช่นเดียวกับกองทุนรวมทั่วไป และมีการลงทุนกระจุกตัวในผู้ออกและกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ จึงเหมาะกับผู้ลงทุนที่รับผลขาดทุนระดับสูงได้เท่านั้น ผู้ลงทุนไม่สามารถขายคืนหน่วยลงทุนได้ในช่วงเวลาประมาณ 7 ปี หรืออาจมีการขายระยะเวลามากกว่า 7 ปีได้ ดังนั้น หากมีปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนดังกล่าว ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก การลงทุนในกองทุนรวมที่ลงทุนในต่างประเทศมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งอาจทำให้ได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรก โดยนโยบายป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนตามดุลยพินิจผู้จัดการกองทุน ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมจากผู้ประกอบธุรกิจก่อนทำการลงทุน กองทุนรวมนี้กระจุกตัวในประเทศไทย ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาการกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุนโดยรวมของตนเองด้วย

สาระสำคัญของกองทุนกองทุน UPREQ1-UI

กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนสถาบัน หรือผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ (UI Fund)

กองทุนจะเน้นลงทุนในหน่วย Private Equity ต่างประเทศ โดยไม่จำกัดอัตราส่วน ซึ่งสามารถมีสัดส่วนการลงทุนในหน่วย Private Equity สูงสุดร้อยละ 100 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ผ่านการลงทุนใน ACRE Asia Workforce Housing I, L.P. ("กองทุนหลัก") ที่จัดตั้งขึ้นภายใต้กฎหมายของหมู่เกาะเคย์แมน (Cayman Islands) ในรูปแบบของ Exempted Limited Partnership และอยู่ภายใต้การบริหารจัดการของ ACRE Noon Pte. Ltd. ซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศสิงคโปร์ โดยอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของ Monetary Authority of Singapore (MAS)

ACRE Asia Workforce Housing I, L.P. (กองทุนหลัก) มีหุ้นส่วนทั้งหมด 2 ประเภท ดังนี้

(1) หุ้นส่วนสามัญ (General Partner) ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจควบคุมในการบริหารจัดการกองทุนหลักทั้งหมด

(2) หุ้นส่วนจำกัดความรับผิด (Limited Partner) มีความรับผิดจำกัดเพียงจำนวนเงินที่ลงทุนในกองทุนหลัก โดยเมื่อทำการลงทุนในกองทุนหลักแล้ว กองทุนจะมีสถานะเป็นหนึ่งในหุ้นส่วนจำกัดความรับผิด (Limited Partner) ของกองทุนหลัก

กองทุนคาดว่าจะลงทุนในกองทุนหลัก เป็นเงินจำนวนทั้งหมดประมาณ 50 ล้านดอลลาร์สหรัฐ โดยกองทุนมีเงินลงทุนขั้นต่ำ (Minimum Committed Capital) เป็นจำนวนเงินจำนวนประมาณ 30 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ทั้งนี้ โดยกองทุนหลักมีอายุโครงการประมาณ 5 ปี นับจากเวลาที่กองทุนเข้าลงทุน และ General Partner อาจใช้ดุลยพินิจในการขยายอายุกองทุนหลักได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 1 ปี

กองทุนหลักมีวัตถุประสงค์ที่จะสร้างความเติบโตให้กับเงินลงทุนในระยะกลางถึงระยะยาวผ่านการลงทุนในบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ (Private Equity Investments) โดยกองทุนหลักจะบริหารจัดการโดย ACRE Noon Pte. Ltd. ("ผู้จัดการกองทุนหลัก") ผู้เชี่ยวชาญด้านการพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสวงหาโอกาสในการลงทุนภายใต้กลยุทธ์การลงทุนที่เน้นการลงทุนในบริษัทที่พัฒนาหรือถือครองอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยประเภท Workforce Housing Assets อาทิ อสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ได้แก่ จังหวัดภูเก็ต กรุงเทพมหานคร เมืองพุกาญ จังหวัดชลบุรี หรือ Workforce Housing Assets ในประเทศอื่น ๆ ในทวีปเอเชีย ตามที่กองทุนหลักกำหนด

การกู้ยืม

กองทุนหลัก หรือบริษัทในเครือ ภายใต้การควบคุมของกองทุนหลัก (Controlled Affiliates) อาจทำธุรกรรมทางการเงินหรือสินเชื่อรูปแบบอื่นๆ เพื่อเหตุผลที่ตามซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การชำระ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทุนหลัก (Partnership Expenses) ค่าธรรมเนียมการจัดการ (Management Fees) หรือ เพื่อการลงทุน กองทุนหลักหรือ Controlled Affiliates จะไม่ก่อให้เกิดหนี้สินใดๆ เกินกว่าร้อยละ 233 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนหลัก (หรือร้อยละ 70 ของมูลค่ารวมของมูลค่ายุติธรรม (Fair Market Value) ของมูลค่าของทรัพย์สินของกองทุนหลัก (Gross Asset) และมูลค่าของทรัพย์สิน (Gross Asset) ของบริษัทในเครือ ภายใต้การควบคุมของกองทุนหลัก Controlled Affiliates ตามสัดส่วน (pro rata) ที่กองทุนหลักมีส่วนความเป็นเจ้าของ ทั้งนี้ หนี้สินดังกล่าวไม่รวมถึงหนี้สินบางประเภท เช่น หนี้ที่ ายได้สินเชื่อเพื่อการดำเนินงานที่จำกัด (Subscription Facility Agreement)

การป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ตามดุลยพินิจผู้จัดการกองทุน

ประเภทกองทุน

ทรัสต์สินทางเลือก / หน่วย Private Equity Feeder Fund / Cross Investing Fund / กองทุนรวมที่มีความเสี่ยงสูงหรือซับซ้อน / กองทุนรวมที่เน้นลงทุนแบบมีความเสี่ยงต่ำประเทศ

ดัชนีเปรียบเทียบ

ไม่มี

เงินทุนโครงการ

2,000 ล้านบาท

ระดับความเสี่ยงกองทุน

8+

การจ่ายปันผล

ไม่มี

การรับซื้อคืนอัตโนมัติ

รับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ

การทำการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน ซึ่งจะพิจารณาการจ่ายเมื่อกองทุนหลักมีการจ่ายเงินลงทุนกลับมา (Distributions) หรือตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร ทั้งนี้จะประกาศวันรับซื้อคืนหน่วยลงทุนทางเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ

ค่าธรรมเนียมการจัดการ (Management Fee)*

ไม่เกิน 3.00000% ต่อปี (เก็บจริง 1.6050% ต่อปี)

ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ (Trustee fee)

ไม่เกิน 0.08025% ต่อปี (เก็บจริง 0.0321% ต่อปี)

ค่าธรรมเนียมการขาย (Front-end fee)

ไม่เกิน 2.50% (เก็บจริง 2.00%)

ค่าธรรมเนียมการรับซื้อคืน (Back-end fee)

ไม่เกิน 2.50% (เก็บจริง ยกเว้น)

ค่าธรรมเนียมการสับเปลี่ยนเข้า (Switch-in fee)

ไม่เกิน 2.50% (เก็บจริง 2.00%)

ค่าธรรมเนียมการสับเปลี่ยนออก (Switch-out fee)

ไม่มี

ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน

10.00 บาท ต่อหน่วยลงทุน 500.00 หน่วย หรือเศษของ 500.00 หน่วย

- ค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มไว้ด้วย (ถ้ามี)
- บริษัทจัดการอาจพิจารณาเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจริง เพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์หรือค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ
- หากกองทุนลงทุนในกองทุนภายใต้การจัดการเดียวกัน บริษัทจัดการจะไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจัดการซ้ำซ้อนกับกองทุนปลายทาง
- บริษัทจัดการอาจสงวนสิทธิ์ในการคิดค่าธรรมเนียมดังกล่าวกับผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละกลุ่มหรือแต่ละคนไม่เท่ากันได้ โดยบริษัทจัดการจะแจ้งรายละเอียดหลักเกณฑ์ในการคิดค่าธรรมเนียมโดยปิดประกาศไว้ที่หน้าสำนักงานของบริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้สนับสนุนการขายหรือรับซื้อคืน (ถ้ามี) และจะจัดให้มีข้อมูลไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ
- กรณีสับเปลี่ยนเข้า บอ. จะไม่คิดค่าธรรมเนียมการขาย
- บริษัทจัดการอาจคิดค่าธรรมเนียมดังกล่าวกับผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละกลุ่มหรือแต่ละคนไม่เท่ากันได้
- บริษัทจัดการอาจพิจารณาเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจริงเพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์หรือค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ
- บริษัทจัดการจะไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน และ/หรือค่าธรรมเนียมการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนซ้ำซ้อนกับกองทุนปลายทาง

คำเตือน ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไข ผลตอบแทนและความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน ผลการดำเนินงานในอดีต/ผลการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ในตลาดทุนมิได้เป็นสัญญาณถึงผลการดำเนินงานในอนาคต การลงทุนในกองทุนนี้มีความเสี่ยงสูงหรือมีความซับซ้อน ซึ่งมีความแตกต่างจากการลงทุนในกองทุนรวมทั่วไป แม้ว่าผู้ลงทุนจะเคยมีประสบการณ์ในการลงทุนหรือทำธุรกรรมในผลิตภัณฑ์ในตลาดทุนมาก่อน ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจถึงลักษณะความเสี่ยง และเงื่อนไขเฉพาะตัวของกองทุนรวมนี้และข้อแนะนำเพิ่มเติมจาก บลจ. หรือผู้สนับสนุนการขาย ก่อนตัดสินใจลงทุนทุกครั้ง กองทุนนี้ไม่ถูกจำกัดความเสี่ยงด้านการลงทุน เช่นเดียวกับกองทุนรวมทั่วไป และมีการลงทุนกระจุกตัวในผู้ออกและกระจัดกระจายในหมวดอุตสาหกรรมหรือสังหาริมทรัพย์ จึงเหมาแก่กับผู้ลงทุนที่รับผลขาดทุนระดับสูงได้เท่านั้น ผู้ลงทุนไม่สามารถขายคืนหน่วยลงทุนนี้ในช่วงเวลาประมาณ 7 ปี หรืออาจมีการขายระยะเวลานานกว่า 7 ปีได้ ดังนั้น หากมีปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนดังกล่าว ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก การลงทุนในกองทุนรวมที่ลงทุนในต่างประเทศมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งอาจทำให้ได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรก โดยมีนโยบายป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนตามดุลยพินิจผู้จัดการกองทุน ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมจากผู้ประกอบธุรกิจก่อนทำการลงทุน กองทุนรวมนี้กระจุกตัวในประเทศไทย ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาการกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุนโดยรวมของตนเองด้วย

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติม หรือขอรับหนังสือชี้ชวนได้ที่ บลจ. ยูโอบี

Ins. 0-2786-2222 www.uobam.co.th

ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุน UPREQ1-UI

กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนสถาบัน
หรือผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ (UI Fund)

1. ความเสี่ยงทางการตลาด (Market Risk)

ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาหลักทรัพย์ที่กองทุนเข้าไปลงทุน ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในสถานการณ์ทางเศรษฐกิจ สังคมและการเมืองซึ่งมีความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้

แนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง : บริษัทจัดการจะวิเคราะห์ปัจจัยต่าง ๆ รวมทั้งสถานการณ์การเปลี่ยนแปลงที่อาจมีผลกระทบต่อการลงทุนในกองทุนหลักเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน ซึ่งจะเป็นการช่วยลดโอกาสของผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อราคามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน

2. ความเสี่ยงจากการดำเนินงานของกองทุนหลักหรือผู้ออกตราสาร (Business Risk)

ความเสี่ยงจากสภาวะธุรกิจและอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับกองทุนหลักหรือผู้ออกตราสาร ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนหลักหรือผู้ออกตราสารซึ่งกองทุนเข้าไปลงทุน หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุน

แนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง : กองทุนจะพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานของกองทุนหลักผู้ออกตราสาร หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องและ/หรือการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของบุคคลดังกล่าวเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน

3. ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (Foreign Exchange Risk)

การเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของหน่วยลงทุน ตัวอย่างเช่น ในกรณีกองทุนลงทุนในกองทุนหลักด้วยสกุลเงินเหรียญสหรัฐในช่วงที่เงินบาทอ่อนค่าแต่ขายหน่วยลงทุนในกองทุนหลักในช่วงที่เงินบาทแข็งค่า กองทุนจะได้เงินบาทกลับมาน้อยลง ในทางกลับกัน หากกองทุนลงทุนในช่วงที่เงินบาทแข็งค่าและขายหน่วยลงทุนในกองทุนหลักในช่วงที่เงินบาทอ่อนค่า กองทุนอาจได้ผลตอบแทนมากขึ้น ดังนั้นการป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนจึงเป็นเครื่องมือสำคัญในการบริหารความเสี่ยง

แนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง :

กองทุนอาจใช้เครื่องมือป้องกันความเสี่ยงบางส่วนโดยกองทุนจะลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน อย่างไรก็ตามในกรณีที่สถานการณ์ไม่ปกติกองทุนอาจพิจารณาป้องกันความเสี่ยงตามดุลยพินิจผู้จัดการกองทุน ผู้ลงทุนอาจมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

4. ความเสี่ยงจากการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Derivatives Risk)

สัญญาซื้อขายล่วงหน้าบางประเภทอาจมีการขึ้นลงผันผวน (Volatile) มากกว่าสินทรัพย์อ้างอิง (Underlying Asset) ดังนั้นหากกองทุนมีการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าดังกล่าวย่อมทำให้สินทรัพย์ของกองทุนมีความผันผวนมากกว่าการลงทุนในสินทรัพย์อ้างอิง (Underlying Asset)

แนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง :

กองทุนอาจจะลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าที่มีตัวแปรเป็นอัตราแลกเปลี่ยน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดความเสี่ยงเท่านั้น ทั้งนี้ การลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวอาจทำให้กองทุนเสียโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นหากอัตราแลกเปลี่ยนมีการเปลี่ยนแปลงไปในทางตรงข้ามกับที่กองทุนคาดการณ์ไว้ อย่างไรก็ตาม กองทุนยังคงมีความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ภายใต้สัญญาซื้อขายล่วงหน้าดังกล่าว (Counterparty Risk) ดังนั้น เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวกองทุนจะทำธุรกรรมกับธนาคารที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นหรือธนาคารพาณิชย์ที่มีความน่าเชื่อถือ

5. ความเสี่ยงของประเทศที่ลงทุน (Country Risk)

ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงภายในประเทศที่กองทุนเข้าไปลงทุน เช่น การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางด้านเศรษฐกิจ หรือสาเหตุอื่น ๆ จนทำให้ไม่สามารถชำระค่าขายคืนหน่วยลงทุนได้ตรงตามระยะเวลาที่กำหนด

แนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง :

บริษัทจัดการจะวิเคราะห์ปัจจัยต่าง ๆ รวมทั้งติดตามสถานการณ์การเปลี่ยนแปลงที่อาจมีผลกระทบต่อการลงทุนในกองทุนหลักเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน ซึ่งจะเป็นการช่วยลดโอกาสของผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อราคามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน

6. ความเสี่ยงจากข้อจำกัดการนำเงินลงทุนกลับประเทศ (Repatriation Risk)

ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงภายในประเทศที่กองทุนลงทุน เช่น การเปลี่ยนแปลงทางการเมือง ข้อจำกัด กฎเกณฑ์หรือนโยบายต่าง ๆ ของรัฐบาลในการบริหารประเทศที่กองทุนลงทุน ซึ่งรวมถึงสาเหตุอื่น ๆ ที่อาจทำให้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ตรงตามระยะเวลาที่กำหนด และไม่อาจนำเงินลงทุนกลับประเทศภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้ได้ รวมถึงอาจทำให้กองทุนเกิดความเสี่ยงจากสัญญาสวอป (Swap) และ/หรือสัญญาฟอเวิร์ด (Forward) ที่กองทุนเข้าทำไว้ ซึ่งมีผลต่อผลตอบแทนที่กองทุนจะได้รับจากการลงทุน

แนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง :

บริษัทจัดการจะติดตามสถานการณ์การเปลี่ยนแปลงการเมือง ภาวะเศรษฐกิจ ภาวะตลาดเงิน ตลาดทุน ตลอดจนปัจจัยพื้นฐานต่าง ๆ ของประเทศที่กองทุนลงทุนอย่างใกล้ชิด เพื่อประเมินความเสี่ยงจากการลงทุนในประเทศนั้น ๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว

คำเตือน ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไข ผลตอบแทนและความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน ผลการดำเนินงานในอดีต/ผลการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ในตลาดทุนมิได้เป็นสัญญาณยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต การลงทุนในกองทุนนี้มีความเสี่ยงสูงหรือมีความซับซ้อน ซึ่งมีความแตกต่างจากการลงทุนในกองทุนรวมทั่วไป แม้ว่าผู้ลงทุนจะเคยมีประสบการณ์ในการลงทุนหรือทำธุรกรรมในตลาดทุนมาก่อน ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจถึงลักษณะความเสี่ยง และเงื่อนไขเฉพาะตัวของกองทุนรวมนี้และข้อแนะนำเพิ่มเติมจาก บลจ. หรือผู้สนับสนุนการขาย ก่อนตัดสินใจลงทุนทุกครั้ง กองทุนนี้ไม่ถูกจำกัดความเสี่ยงด้านการลงทุน เช่นเดียวกับกองทุนรวมทั่วไป และมีการลงทุนกระจุกตัวในผู้ออกและกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรมหรือสินทรัพย์ จึงเหมาะกับผู้ลงทุนที่รับผลตอบแทนระดับสูงได้เท่านั้น ผู้ลงทุนไม่สามารถขายคืนหน่วยลงทุนนี้ในช่วงเวลาประมาณ 7 ปี หรืออาจมีการขายระยะเวลามากกว่า 7 ปีได้ ดังนั้น หากมีปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนดังกล่าว ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก การลงทุนในกองทุนรวมที่ลงทุนในต่างประเทศมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งอาจทำให้ได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรก โดยนโยบายป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนตามดุลยพินิจผู้จัดการกองทุน ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมจากผู้ประกอบธุรกิจก่อนทำการลงทุน กองทุนรวมนี้กระจุกตัวในประเทศไทย ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาการกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุนโดยรวมของผู้ลงทุนด้วย

ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุน UPREQ1-UI

กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนสถาบัน
หรือผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ (UI Fund)

7. ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระหนี้ของกองทุนหลักหรือผู้ออกตราสาร (Credit Risk)

ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานและฐานะการเงิน รวมทั้งความสามารถในการจ่ายเงินต้นและดอกเบี้ยของกองทุนหลักหรือผู้ออกตราสารที่กองทุนเข้าลงทุน

แนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง :

บริษัทจัดการอาจลดความเสี่ยงด้านนี้ลงได้จากการเลือกลงทุนในสินทรัพย์ที่มีคุณภาพดีทั้งในด้านความน่าเชื่อถือ และความสามารถในการชำระหนี้ของกองทุนหลักหรือผู้ออกตราสารที่เกี่ยวข้อง

8. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (Liquidity Risk)

ความเสี่ยงจากการที่กองทุนไม่สามารถจำหน่ายหลักทรัพย์ที่ลงทุนได้ในราคาที่เหมาะสมและภายในระยะเวลาอันสมควร ทั้งนี้ การที่กองทุนนำเงินลงทุนไปลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนหลัก กองทุนอาจมีความเสี่ยงที่ไม่สามารถขายหรือจำหน่ายโอนสินทรัพย์ที่กองทุนลงทุนไว้ได้หรือสามารถขายหรือจำหน่ายโอนสินทรัพย์ในราคาที่ต่ำเกินไป ส่งผลให้ผู้ลงทุนสามารถได้กำไรจากการขายคืนหน่วยลงทุนในกองทุนหรือสามารถขายคืนหน่วยลงทุนในระยะเวลาที่คาดการณ์ได้

แนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง :

บริษัทจัดการบริหารความเสี่ยงข้างต้นโดยกำหนดนโยบายของกองทุนให้มีการถือครองหลักทรัพย์ที่มีอายุของใกล้เคียงกับอายุโครงการ (กล่าวคือหน่วยลงทุนของกองทุนหลัก)

9. ความเสี่ยงจากการลงทุนในต่างประเทศ (Country and Political Risk)

ความเสี่ยงที่เกิดจากความมั่นคงทางเศรษฐกิจ สังคมและการเมือง ตลอดจนประสิทธิภาพขององค์กรที่เกี่ยวข้องกับตลาดเงินตลาดทุน และการทำธุรกรรมทางการเงินในประเทศที่กองทุนหลักไปลงทุน รวมถึงข้อจำกัดทางด้านกฎหมาย สภาพคล่อง สภาพะตลาดอัตราเงินเฟ้อ หรืออัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องกับประเทศนั้น ๆ อาจส่งผลให้เกิดความผันผวนของราคาตราสารหรือสินทรัพย์ที่กองทุนหลักลงทุน ซึ่งอาจทำให้กองทุนไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่คาดหวังไว้

แนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง :

บริษัทจัดการจะพิจารณาจากอันดับความน่าเชื่อถือของประเทศ (Country Rating) ที่กองทุนหลักไปลงทุน รวมถึงการวิเคราะห์ปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อความเสี่ยงดังกล่าวอย่างถี่ถ้วนรอบคอบก่อนการลงทุนในกองทุนหลัก

10. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflicts of Interest)

กองทุน บริษัทจัดการ General Partner หรือผู้จัดการกองทุนหลัก หรือบริษัทในเครืออาจมีการจัดตั้งหรือบริหารกองทุนอื่นใดที่มีลักษณะเดียวกันหรือคล้ายคลึงกับกองทุนหรือกองทุนหลักได้ โดยกองทุนเหล่านั้นอาจเข้าถึงข้อมูลชุดเดียวกันกับข้อมูลที่กองทุนหรือกองทุนหลักใช้ในการลงทุน รวมถึงอาจมีกรณีที่ กองทุน บริษัทจัดการ General Partner หรือผู้จัดการกองทุนหลัก หรือบริษัทในเครือใช้ข้อมูลดังกล่าวเพื่อประโยชน์ของกองทุนอื่น ๆ นอกเหนือจากกองทุนหลัก ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนหรือกองทุนหลักได้

General Partner หรือผู้จัดการกองทุนหลัก หรือบริษัทในเครืออาจได้รับค่าตอบแทนหรือผลประโยชน์จากการบริหารจัดการกองทุนหลัก อาทิ ค่าธรรมเนียมการจัดการ (Management Fee) ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุน (Carried Interest) ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนหลัก และ/หรือกองทุนในฐานะ Limited Partner กับ General Partner หรือผู้จัดการกองทุนหลัก หรือบริษัทในเครือดังกล่าว เนื่องจากค่าตอบแทนหรือผลประโยชน์ดังกล่าวอาจสร้างแรงจูงใจให้ General Partner หรือผู้จัดการกองทุนหลัก หรือบริษัทในเครือดังกล่าว ดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อผลประโยชน์ที่ตนเองอาจได้รับ นอกจากนี้ อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการจัดสรรโอกาสในการลงทุนให้แก่กองทุนต่างๆ (รวมถึงกองทุนหรือกองทุนหลัก) ซึ่งอยู่ภายใต้การจัดการของ บริษัทจัดการ General Partner หรือผู้จัดการกองทุนหลัก หรือบริษัทในเครือดังกล่าวด้วย

ในบางกรณี กองทุนหรือกองทุนหลักอาจใช้ บริการต่าง ๆ ในการดำเนินงานของกองทุนหลักจากบริษัทในเครือของกองทุนหรือกองทุนหลัก จึงเป็นไปได้ที่จะมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนและกองทุนหลักอีกด้วย

ทั้งนี้ คำอธิบายความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในส่วนนี้เป็นเพียงการแสดงถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่สำคัญบางประการ และมีได้ครอบคลุมความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทั้งหมดที่อาจเกิดขึ้นอันเนื่องจากกิจกรรมของกองทุนและกองทุนหลัก

แนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง :

บริษัทจัดการจะกำหนดยุทธศาสตร์และแนวทางป้องกันไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด

คำเตือน ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไข ผลตอบแทนและความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน ผลการดำเนินงานในอดีต/ ผลการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ในตลาดทุนมิได้เป็นสัญญาณถึงผลการดำเนินงานในอนาคต การลงทุนในกองทุนนี้มีความเสี่ยงสูงหรือมีความซับซ้อน ซึ่งมีความแตกต่างจากการลงทุนในกองทุนรวมทั่วไป แม้ว่าผู้ลงทุนจะเคยมีประสบการณ์ในการลงทุนหรือทำธุรกรรมในผลิตภัณฑ์ในตลาดทุนมาก่อน ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจถึงลักษณะความเสี่ยง และเงื่อนไขเฉพาะตัวของกองทุนรวมนี้และข้อแนะนำเพิ่มเติมจาก บลจ. หรือผู้สนับสนุนการขาย ก่อนตัดสินใจลงทุนทุกครั้ง กองทุนนี้ไม่ถูกจำกัดความเสี่ยงด้านการลงทุน เช่นเดียวกับกองทุนรวมทั่วไป และมีการลงทุนกระจุกตัวในผู้ออกและกระจัดกระจายในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ จึงเหมาะกับผู้ลงทุนที่รับผลขาดทุนระดับสูงได้เท่านั้น ผู้ลงทุนไม่สามารถขายคืนหน่วยลงทุนในช่วงเวลาประมาณ 7 ปี หรืออาจมีการขายระยะเวลามากกว่า 7 ปีได้ ดังนั้น หากมีปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนดังกล่าว ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก การลงทุนในกองทุนรวมที่ลงทุนในต่างประเทศมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งอาจทำให้ได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรก โดยนโยบายป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนตามดุลยพินิจผู้จัดการกองทุน ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมจากผู้ประกอบธุรกิจก่อนทำการลงทุน กองทุนรวมนี้กระจุกตัวในประเทศไทย ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาการกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุนโดยรวมของตนเองด้วย

ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุน UPREQ1-UI

กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนสถาบัน
หรือผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ (UI Fund)

11. ความเสี่ยงที่เกิดจากคู่สัญญาอีกฝ่าย (Counterparty Risk)

ความเสี่ยงที่เกิดจากคู่สัญญาในการเลือกกิจการหรือไม่สามารถดำเนินการในการทำธุรกรรมต่อไปได้ เกิดจากคู่สัญญาที่เป็นผู้ดำเนินการในการบริหารหรือในการดำเนินธุรกรรม ไม่สามารถดำเนินการในการประกอบธุรกิจ หรือถอนตัวเนื่องจากยกเลิกกิจการ หรือความเสี่ยงจากคู่สัญญาที่ส่งผลให้กองทุนหลักอาจถูกบังคับให้ยกเลิกการทำธุรกรรมบางประการหรือทำผิดเงื่อนไข กฎเกณฑ์ ข้อบังคับต่าง และอาจทำให้กองทุนหลักต้องประสบกับความล่าช้า และ/หรือ ก่อให้เกิดข้อจำกัดในการดำเนินการลงทุน หรือ ข้อพิพาททางกฎหมายต่าง ๆ เป็นต้น

แนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง :

บริษัทจัดการจะวิเคราะห์และพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงสำคัญในการดำเนินธุรกิจของกองทุนหลัก รวมถึงปัจจัยที่อาจมีผลกระทบต่อความเสี่ยงดังกล่าวอย่างถี่ถ้วนรอบคอบ ซึ่งการวิเคราะห์ดังกล่าวอาจรวมถึงการสอบทานความเห็นของที่ปรึกษา

12. ความเสี่ยงด้านการพึ่งพาผู้จัดการกองทุนหลัก (Reliance on Manager)

กองทุนในฐานะ Limited Partner ไม่มีสิทธิเข้ามามีส่วนร่วมในการบริหารจัดการกองทุนหลักหรือตัดสินใจใดๆ เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนหลัก กองทุนในฐานะ Limited Partner ที่เข้าร่วมจึงต้องพึ่งพาผู้จัดการกองทุนหลักหรือ General Partner ในการบริหารจัดการและการตัดสินใจต่าง ๆ ในด้านการลงทุนของกองทุนหลัก นอกจากนี้ในกรณีที่เจ้าหน้าที่ที่มีความเชี่ยวชาญด้านการลงทุนของผู้จัดการกองทุนหลักยุติการให้บริการ คุณภาพของบริการด้านการจัดการการลงทุนของกองทุนหลักอาจได้รับผลกระทบในทางลบด้วยเช่นกัน

แนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง :

บริษัทจัดการจะวิเคราะห์และพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทุนหลักหรือ General Partner เช่น การตรวจสอบวิเคราะห์ทางสถานะของผู้จัดการกองทุนหลัก การสอบทานธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทุนหลัก การประเมินความสามารถและประสบการณ์การทำงานของผู้จัดการกองทุนหลักเพื่อประกอบการตัดสินใจในการลงทุน

13. ความเสี่ยงด้านการที่ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมจะไม่มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการ (Shareholders Will Not Participate in Management)

กองทุนในฐานะ Limited Partner ที่เข้าร่วมไม่มีสิทธิเข้ามามีส่วนร่วมในการบริหารจัดการกองทุนหลักหรือในการดำเนินธุรกิจต่าง ๆ ของกองทุนหลัก กองทุนหลักจึงสามารถใช้วิจารณญาณอย่างเต็มที่ในการขยาย แก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกิจการต่าง ๆ ของกองทุนหลักได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากกองทุนในฐานะ Limited Partner ที่เข้าร่วม และการตัดสินใจใด ๆ เพื่อทำกิจกรรมใหม่ดังที่กล่าวมานี้ อาจทำให้เกิดความเสี่ยงเพิ่มเติมแก่เงินทุนของกองทุนหลักอย่างมีนัยสำคัญได้

แนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง :

บริษัทจัดการจะวิเคราะห์และพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้องกับ ความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจต่าง ๆ ของกองทุนหลัก ควบคู่ไปกับการสอบทานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน ในการให้ความเห็นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจโดยผู้จัดการกองทุนหลัก รวมถึงการวิเคราะห์ปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อความเสี่ยงดังกล่าวอย่างถี่ถ้วนรอบคอบ

คำเตือน ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไข ผลตอบแทนและความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน ผลการดำเนินงานในอดีต/ ผลการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ในตลาดทุนมิได้เป็นสัญญาณถึงผลการดำเนินงานในอนาคต การลงทุนในกองทุนนี้มีความเสี่ยงสูงหรือมีความซับซ้อน ซึ่งมีความแตกต่างจากการลงทุนในกองทุนรวมทั่วไป แม้ว่าผู้ลงทุนจะเคยมีประสบการณ์ในการลงทุนหรือทำธุรกรรมในตลาดทุนมาก่อน ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจถึงลักษณะความเสี่ยง และเงื่อนไขเฉพาะตัวของกองทุนรวมนี้อย่างถี่ถ้วนและรอบคอบ บลจ. หรือผู้สนับสนุนการขาย ก่อนตัดสินใจลงทุนทุกครั้ง กองทุนนี้ไม่ถูกจำกัดความเสี่ยงด้านการลงทุน เช่นเดียวกับกองทุนรวมทั่วไป และมีการลงทุนกระจุกตัวในผู้ออกและกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ จึงเหมาะกับผู้ลงทุนที่รับผลขาดทุนระดับสูงได้เท่านั้น ผู้ลงทุนไม่สามารถขายคืนหน่วยลงทุนนี้ในช่วงเวลาประมาณ 7 ปี หรืออาจมีการขายระยะเวลามากกว่า 7 ปีได้ ดังนั้น หากมีปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนดังกล่าว ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก การลงทุนในกองทุนรวมที่ลงทุนในต่างประเทศมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งอาจทำให้ได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรก โดยนโยบายป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนตามดุลยพินิจผู้จัดการกองทุน ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมจากผู้ประกอบการหรือก่อนทำการลงทุน กองทุนรวมนี้กระจุกตัวในประเทศไทย ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาการกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุนโดยรวมของตนเองด้วย

ความเสี่ยงที่สำคัญของกองทุนหลัก
ACRE Asia Workforce Housing I, L.P.

กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนสถาบัน
หรือผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ (UI Fund)

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนหลักมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนโครงการในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ความเสี่ยงที่เกิดจากหรือเกี่ยวข้องกับสภาวะเศรษฐกิจ เหตุการณ์ทางการเมือง สถานการณ์ทางสังคม วิกฤตทางสาธารณสุข มูลค่าของทรัพย์สิน อุปทาน และอุปสงค์ของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทุนหลักเข้าลงทุน สภาพทางการเงินของผู้เช่า การทำลายทรัพย์สิน (Vandalism) การก่อการร้าย การประท้วงเรื่องค่าเช่า การเปลี่ยนแปลงกฎหมายเกี่ยวกับ ภาษี อาคาร สิ่งแวดล้อม การควบคุมค่าเช่า การจัดโซนนิ่งและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง การเปลี่ยนแปลงอัตราภาษีอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย และความพร้อมของกองทุนสินเชื่อกออสังหาริมทรัพย์ (Mortgage Funds) ซึ่งอาจส่งผลให้การขายสินทรัพย์เป็นไปได้ยาก ความเสี่ยงเหล่านี้ อาจก่อให้เกิดความผันผวนของอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) การหมุนเวียนของผู้เช่า ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน และมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นกองทุนหลักจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะสามารถทำกำไร ในกรณีที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานนั้นมากกว่ารายได้ กองทุนหลักอาจจำเป็นต้องนำเงินลงทุน และดอกเบี้ยรับจากการลงทุนในตราสารหนี้ มาชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ล่วงหน้า หรืออาจจำเป็นต้องขายทรัพย์สินที่ลงทุนโดยขาดทุน ด้วยเหตุผลนี้กองทุนหลักอาจไม่สามารถบรรลุวัตถุประสงค์การลงทุน

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยประเภท (Workforce Housing Assets) มีความเสี่ยงมากกว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปเนื่องจาก กองทุนหลักมีนโยบายในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ซึ่งขึ้นใหม่จากพื้นที่เปล่า นโยบายดังกล่าวอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยความเสี่ยงต่างๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับความล่าช้าในการพัฒนาหรือดำเนินงานก่อสร้าง การใช้เงินลงทุนสูงกว่าที่คาดการณ์ไว้ รวมถึงการกู้เงินหรือการระดมทุนเพิ่มเติมเพื่อชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ นอกจากนี้กองทุนหลักอาจไม่สามารถดำเนินการตามแผน กลยุทธ์ หรือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้ให้สำเร็จได้ และอาจจำเป็นต้องถือครองหรือขายอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้โดยขาดทุน

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กองทุนหลักคาดหวังที่จะพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยประเภท Workforce Housing Assets ซึ่งมีลักษณะทางเศรษฐกิจที่แตกต่างจากอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ เนื่องจากผู้พักอาศัยใน Workforce Housing Assets มักอาศัยอยู่เป็นระยะเวลาไม่นาน ซึ่งส่งผลกระทบต่อราคาห้องพักและอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) มีการเปลี่ยนแปลงบ่อยครั้ง และก่อให้เกิดความผันผวนของรายได้ที่กองทุนหลักจะได้รับเมื่อหากเทียบกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารสำนักงาน ซึ่งมักมีสัญญาเช่าระยะยาวอันทำให้ได้รับรายได้ที่มั่นคง นอกจากนี้ Workforce Housing เป็นภาคธุรกิจที่จะได้รับผลกระทบจากฤดูกาล (Seasonality) ดังนั้นความเปลี่ยนแปลงของฤดูกาลอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อภาคธุรกิจและผลการดำเนินงานของกองทุนหลัก นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์นั้นคงที่และจะไม่ลดลง แม้ว่ารายได้ซึ่งกองทุนหลักได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินต่าง ๆ จะลดลงก็ตาม

4. ข้อจำกัดการลงทุนในประเทศและต่างประเทศ

กองทุนหลักมีวัตถุประสงค์ในการลงทุนในประเทศไทย (Target Jurisdiction) ในการนี้ประเทศไทยอาจออกกฎหมายและข้อบังคับซึ่งห้ามหรือจำกัดอำนาจการถือครองหรือการบริหารจัดการบริษัทที่ตั้งอยู่ในประเทศไทยโดยนักลงทุนต่างชาติ ข้อจำกัดเหล่านี้ อาจทำให้กองทุนหลักไม่สามารถบริหารจัดการหรือควบคุมบริษัทที่เข้าลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ประเทศไทยอาจกำหนดข้อจำกัดเกี่ยวกับความสามารถของนักลงทุนต่างชาติในการลงทุนในบริษัทหรือทรัพย์สินที่ถือว่ามีความสำคัญต่อผลประโยชน์ของชาติหรืออาจมีข้อจำกัดทำให้นักลงทุนต่างชาติสามารถลงทุนในหลักทรัพย์ได้เฉพาะบางประเภทเท่านั้น ซึ่งหลักทรัพย์ประเภทที่นักลงทุนต่างชาติสามารถลงทุนได้ดังกล่าวอาจมีสิทธิประโยชน์น้อยกว่า หรือให้อำนาจบริหารจัดการบริษัทน้อยกว่าหลักทรัพย์ประเภทที่นักลงทุนไทยสามารถลงทุนได้ ข้อจำกัดเหล่านี้ อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของสินทรัพย์ที่กองทุนหลักเข้าลงทุนและจำกัดโอกาสในการลงทุนของกองทุนหลัก

คำเตือน ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไข ผลตอบแทนและความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน ผลการดำเนินงานในอดีต / ผลการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ในตลาดทุนมิได้เป็นสัญญาณถึงผลการดำเนินงานในอนาคต การลงทุนในกองทุนนี้มีความเสี่ยงสูงหรือมีความซับซ้อน ซึ่งมีความแตกต่างจากการลงทุนในกองทุนรวมทั่วไป แม้ว่าผู้ลงทุนจะเคยมีประสบการณ์ในการลงทุนหรือทำธุรกรรมในตลาดทุนมาก่อน ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจถึงลักษณะความเสี่ยง และเงื่อนไขเฉพาะตัวของกองทุนรวมนี้และข้อแนะนำเพิ่มเติมจาก บลจ. หรือผู้สนับสนุนการขาย ก่อนตัดสินใจลงทุนทุกครั้ง กองทุนนี้ไม่ถูกจำกัดความเสี่ยงด้านการลงทุน เช่นเดียวกับกองทุนรวมทั่วไป และมีการลงทุนกระจุกตัวในผู้ออกและกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ จึงเหมาะกับผู้ลงทุนที่รับผลขาดทุนระดับสูงได้เท่านั้น ผู้ลงทุนไม่สามารถขายคืนหน่วยลงทุนนี้ในช่วงเวลาประมาณ 7 ปี หรืออาจมีการขายระยะเวลามากกว่า 7 ปีได้ ดังนั้น หากมีปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนดังกล่าว ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก การลงทุนในกองทุนรวมที่ลงทุนในต่างประเทศมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งอาจทำให้ได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรก โดยนโยบายป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนตามดุลยพินิจผู้จัดการกองทุน ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมจากผู้ประกอบธุรกิจก่อนทำการลงทุน กองทุนรวมนี้กระจุกตัวในประเทศไทย ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาการกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุนโดยรวมของตนเองด้วย

ความเสี่ยงที่สำคัญของกองทุนหลัก
ACRE Asia Workforce Housing I, L.P.

กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนสถาบัน
หรือผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ (UI Fund)

5. ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

เนื่องจากรายได้ของกองทุนหลักจะอยู่ในสกุลเงินของประเทศไทยแต่เงินปันผลทั้งหมดที่จะถูกจัดสรรให้แก่นักลงทุนในกองทุนหลัก (กล่าวคือ Limited Partners) เป็นสกุลเงินเหรียญสหรัฐ (เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นอย่างอื่น) ดังนั้นกองทุนหลักอาจมีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินระหว่าง สกุลเงินของประเทศไทย (กล่าวคือ สกุลเงินบาท) และสกุลเงินเหรียญสหรัฐหรือสกุลเงินอื่น ๆ ได้ ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าสินทรัพย์ของกองทุนหลักเปลี่ยนแปลงตามสกุลเงิน นอกจากนี้ สกุลเงินบางสกุลในเอเชียไม่สามารถแลกเปลี่ยนได้อย่างเสรี ดังนั้นมูลค่าของกองทุนหลักอาจได้รับผลกระทบจากความสามารถในการแลกเปลี่ยนเงินด้วยเช่นกัน ในการนี้ กองทุนหลักมีมติมีนโยบายในการเข้าทำธุรกรรมเพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการกู้ยืมเป็นสกุลเงินบาทอยู่เสมอ แต่กองทุนหลักอาจพิจารณาเข้าทำธุรกรรมเพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนเป็นครั้งคราวได้ ธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงใด ๆ ที่ดำเนินการโดยกองทุนหลักจะเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ในการป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนเท่านั้น และไม่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการเก็งกำไร ทั้งนี้ สกุลเงินบาทมีความผันผวนอย่างมากในช่วงเวลาที่ผ่านมาและอาจจะยังคงผันผวนต่อไป นอกจากนี้ ประเทศไทยยังเคยเกิดการลอยตัวค่าเงินขึ้น (เช่น ในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจในปี 1998) ซึ่งหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว กองทุนหลักอาจได้รับความเสียหายอย่างร้ายแรงที่ไม่สามารถเยียวยาแก้ไขได้

6. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ กฎหมายที่ว่าด้วยสิทธิของนักลงทุน ซึ่งรวมถึงกฎหมายป้องกันสิทธิของเจ้าหนี้ และกฎหมายอื่นๆ รวมถึงการดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีเพื่อรักษาหรือบังคับใช้สิทธิต่าง ๆ ในประเทศไทยอาจไม่มีการพัฒนาหรือประสิทธิภาพมากนักหากเทียบกับทวีปอื่นๆ ซึ่งมี กฎหมายและข้อบังคับที่ครอบคลุม (Comprehensive) มากกว่า เช่น กฎหมายในทวีปอเมริกาเหนือหรือทวีปยุโรป ดังนั้นกองทุนหลักอาจประสบกับปัญหาทางกฎหมายโดยเฉพาะอย่างยิ่งในการบังคับกฎหมายดังกล่าว

7. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กองทุนหลักมีวัตถุประสงค์ที่จะเน้นลงทุนในประเทศไทยจึงส่งผลให้กองทุนต้องรับความเสี่ยงจากการลงทุนแบบกระจุกตัวในภูมิภาคเดียว เช่น ความตกต่ำลงของเศรษฐกิจและภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย นอกจากนี้ประเทศไทยยังตั้งอยู่ในภูมิภาคที่เคยประสบภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น น้ำท่วมและสึนามิ ซึ่งเศรษฐกิจมีความอ่อนไหวต่อเหตุการณ์ทางธรรมชาติ ปัจจัยเหล่านี้อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อเศรษฐกิจของประเทศไทยและการลงทุนของกองทุนหลัก

8. ความเสี่ยงด้านเศรษฐกิจและการเมือง

ประเทศไทย (Target Jurisdiction) อาจต้องเผชิญกับความผันผวนทางเศรษฐกิจเป็นครั้งคราว ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงอัตราเงินเฟ้อที่สูง ภาวะเศรษฐกิจถดถอย และการว่างงาน แม้ว่าความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจดังกล่าวอาจสร้างโอกาสในการลงทุนให้กับกองทุนหลัก แต่ในขณะเดียวกัน อาจส่งผลกระทบในเชิงลบต่อเศรษฐกิจและตลาดอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยที่กองทุนหลักจะเข้าลงทุน

การเปลี่ยนแปลงทางการเมือง ข้อจำกัดกฎระเบียบ การเปลี่ยนรัฐบาลและการเปลี่ยนแปลงนโยบายของรัฐบาล ในประเทศไทยอาจส่งผลกระทบต่อการลงทุนของกองทุนหลัก โดยเฉพาะอย่างยิ่ง เมื่อกองทุนหลักไม่มีเจตนาที่จะทำประกันความเสี่ยงการลงทุนเพื่อคุ้มครองหรือประกันความเสี่ยงทางการเมือง ในการนี้ ความไม่แน่นอนของสถานการณ์ทางการเมืองอาจส่งผลกระทบต่อสภาวะตลาดและจำกัดความสามารถหรือโอกาสของกองทุนหลักในการลงทุนในประเทศไทยหรือมีผลกระทบในอนาคตต่อการลงทุนของกองทุนหลักในประเทศต่าง ๆ

9. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง

การลงทุนของกองทุนหลักนั้นเป็นการลงทุนระยะยาวและเป็นการลงทุนที่ไม่มีสภาพคล่อง โดยสภาพคล่องของสินทรัพย์ที่กองทุนหลักลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับความสามารถในการบรรลุเป้าหมายของกลยุทธ์การลงทุนซึ่งอาจถูกกระทบโดยปัจจัยความเสี่ยงต่างๆ ที่ระบุในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ นอกจากนี้กองทุนหลักจะลงทุนในบริษัทต่าง ๆ (Portfolio Companies) ซึ่งไม่มีการเสนอขายหลักทรัพย์ต่อสาธารณะ การลงทุนในหลักทรัพย์เหล่านี้อาจมีความยากในการประเมินมูลค่า จำหน่าย หรือ จ่ายโอน (Liquidate) ได้ ดังนั้นความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของการลงทุนในบริษัทดังกล่าวจึงสูงกว่าความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีการเสนอขายในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้น นักลงทุนควรทราบถึงความล่าช้าในการได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนและความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง

คำเตือน ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไข ผลตอบแทนและความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน ผลการดำเนินงานในอดีต/ผลการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ในตลาดทุนมิได้เป็นสัญญาณถึงผลการดำเนินงานในอนาคต การลงทุนในกองทุนนี้มีความเสี่ยงสูงหรือมีความซับซ้อน ซึ่งมีความแตกต่างจากการลงทุนในกองทุนรวมทั่วไป แม้ว่าผู้ลงทุนจะเคยมีประสบการณ์ในการลงทุนหรือทำธุรกรรมในตลาดทุนมาก่อน ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจถึงลักษณะความเสี่ยง และเงื่อนไขเฉพาะตัวของกองทุนรวมนี้และข้อแนะนำเพิ่มเติมจาก บลจ. หรือผู้สนับสนุนการขาย ก่อนตัดสินใจลงทุนทุกครั้ง กองทุนนี้ไม่ถูกจำกัดความเสี่ยงด้านการลงทุน เช่นเดียวกับกองทุนรวมทั่วไป และมีการลงทุนกระจุกตัวในผู้ออกและกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ จึงเหมาะกับผู้ลงทุนที่รับผลขาดทุนระดับสูงได้เท่านั้น ผู้ลงทุนไม่สามารถขายคืนหน่วยลงทุนนี้ในช่วงเวลาประมาณ 7 ปี หรืออาจมีการขายระยะเวลามากกว่า 7 ปีได้ ดังนั้น หากมีปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนดังกล่าว ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก การลงทุนในกองทุนรวมที่ลงทุนในต่างประเทศมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งอาจทำให้ได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรก โดยนโยบายป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนตามดุลยพินิจผู้จัดการกองทุน ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมจากผู้ประกอบธุรกิจก่อนทำการลงทุน กองทุนรวมนี้กระจุกตัวในประเทศไทย ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาการกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุนโดยรวมของตนเองด้วย

ความเสี่ยงที่สำคัญของกองทุนหลัก
ACRE Asia Workforce Housing I, L.P.

กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนสถาบัน
หรือผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ (UI Fund)

10. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุนด้วยการกู้ยืม (Debt Financing)

กองทุนหลักและ Portfolio Company อาจเผชิญความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้เงินซึ่งรวมถึงกรณีที่กองทุนหลักอาจไม่มีกระแสเงินสดที่เพียงพอเพื่อชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยภายใต้ธุรกรรมการกู้ยืมเงินดังกล่าว และหากกองทุนหลักนำทรัพย์สินไปจำนองเพื่อเป็นหลักประกันการกู้ยืมและการชำระหนี้ ผู้ให้กู้ อาจทำการยึดทรัพย์สินจำนองดังกล่าวหรืออาจบังคับขายทรัพย์สินจำนองได้ ซึ่งอาจทำให้ผลกำไรของกองทุนหลักลดลงและส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนหลัก

กองทุนหลักและ Portfolio Company อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถรีไฟแนนซ์ (Refinance) เงินกู้ที่ตนมีอยู่ หรือความเสี่ยงที่เงื่อนไขของการรีไฟแนนซ์ดังกล่าวอาจมีได้มีผลประโยชน์ที่เอื้ออำนวยเท่ากับเงื่อนไขเดิมของการกู้ยืมเดิมได้

ในกรณีที่ Portfolio Company ผิดนัดชำระหนี้ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินหรือมีเหตุผิดสัญญาอื่นภายใต้หนี้ดังกล่าว Portfolio Company อาจถูกจำกัดภายใต้สัญญาที่เกี่ยวกับ ให้การจำนองเงินปันผลให้แก่กองทุนหลัก นอกจากนี้กองทุนหลักและ Portfolio Company อาจถูกผูกพันภายใต้ข้อกำหนดของสัญญากู้ยืมซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานและความสามารถของกองทุนหลักในการจัดสรรผลตอบแทนให้แก่นักลงทุน

11. ความเสี่ยงในกรณีที่การลงทุนมีระยะเวลาที่ยาวนานกว่าอายุกองทุนของกองทุนหลัก

กองทุนหลักจะลงทุนในสินทรัพย์ที่อาจไม่สามารถจำหน่ายได้ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาของกองทุนหลัก ทั้งนี้ ในกรณีดังกล่าว General Partner จะพยายามจำหน่ายสินทรัพย์ที่กองทุนหลักลงทุนทั้งหมดก่อนที่กองทุนหลักจะจำหน่ายหลักทรัพย์ใน Portfolio Company ให้แก่ Limited Partners แทนผลตอบแทนเมื่อมีการชำระบัญชีของกองทุนหลัก อย่างไรก็ตามไม่มีสิ่งใดรับประกันได้ว่าความสามารถในการจำหน่ายทรัพย์สินหรือสภาพคล่องของหลักทรัพย์จะมีผลกระทบต่อการจัดสรรผลตอบแทนสุดท้ายให้แก่ Limited Partners มากน้อยเพียงใด

12. ความเสี่ยงจากการลงทุนในฐานะผู้ถือหุ้นส่วนน้อย

กองทุนอาจเข้าลงทุนใน Portfolio Company ต่างๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นส่วนน้อยและอาจไม่สามารถเข้าไปมีอำนาจในการบริหารจัดการหรือมีอิทธิพลต่อการกำหนดทิศทางของ Portfolio Company ได้ ในกรณีดังกล่าว กองทุนหลักไม่สามารถแต่งตั้งคณะผู้บริหารและจะต้องพึ่งพาคณะผู้บริหารและคณะกรรมการของ Portfolio Company เป็นอย่างมากในการบริหารจัดการและการตัดสินใจต่างๆ ของบริษัท ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนหลัก

13. ความเสี่ยงจากการแข่งขันกันของการลงทุน

กองทุนหลักจำเป็นต้องแข่งขันกับนักลงทุนอื่นๆ เพื่อให้ได้ลงทุนใน Portfolio Company โดยที่บุคคลเหล่านี้อาจมีทุนสำรองมากกว่ากองทุนหลักทำให้สามารถรองรับความเสี่ยงได้มากกว่ากองทุนหลัก การแข่งขันกันในการลงทุนอาจลดโอกาสของกองทุนหลักในการลงทุนใน Portfolio Company และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไรของกองทุนหลัก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนจากการลงทุนของ Limited Partners ด้วยเช่นกัน ยกตัวอย่างเช่น ในบริบทของ Workforce Housing Assets กองทุนหลักอาจต้องแข่งขันกับนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่นที่มีวัตถุประสงค์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันหรือจัดตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่กองทุนหลักเข้าลงทุน หรือในการแสวงหาผู้เช่า โดยเฉพาะหากโครงการอื่น ๆ มีความทันสมัย สวยงามและความสามารถในการดึงดูดผู้เช่าได้มากกว่า ด้วยเหตุผลนี้ ไม่มีสิ่งใดรับประกันได้ว่ากองทุนหลักจะสามารถบริหารบริษัทที่เข้าลงทุนเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์การลงทุนได้

คำเตือน ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไข ผลตอบแทนและความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน ผลการดำเนินงานในอดีต/ผลการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ในตลาดทุนมิได้เป็นสัญญาณถึงผลการดำเนินงานในอนาคต การลงทุนในกองทุนนี้มีความเสี่ยงสูงหรือมีความซับซ้อน ซึ่งมีความแตกต่างจากการลงทุนในกองทุนรวมทั่วไป แม้ว่าผู้ลงทุนจะเคยมีประสบการณ์ในการลงทุนหรือทำธุรกรรมในตลาดทุนมาก่อน ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจถึงลักษณะความเสี่ยง และเงื่อนไขเฉพาะตัวของกองทุนรวมนี้และขอคำแนะนำเพิ่มเติมจาก บลจ. หรือผู้สนับสนุนการขาย ก่อนตัดสินใจลงทุนทุกครั้ง กองทุนนี้ไม่ถูกจำกัดความเสี่ยงด้านการลงทุน เช่นเดียวกับกองทุนรวมทั่วไป และมีการลงทุนกระจุกตัวในผู้ออกและกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ จึงเหมาะกับผู้ลงทุนที่รับผลขาดทุนระดับสูงได้เท่านั้น ผู้ลงทุนไม่สามารถขายคืนหน่วยลงทุนนี้ในช่วงเวลาประมาณ 7 ปี หรืออาจมีการขายระยะเวลามากกว่า 7 ปีได้ ดังนั้น หากมีปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนดังกล่าว ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก การลงทุนในกองทุนรวมที่ลงทุนในต่างประเทศมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งอาจทำให้ได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรก โดยนโยบายป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนตามดุลยพินิจผู้จัดการกองทุน ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมจากผู้ประกอบธุรกิจก่อนทำการลงทุน กองทุนรวมนี้กระจุกตัวในประเทศไทย ผู้ลงทุนควรพิจารณาการกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุนโดยรวมของตนเองด้วย

ความเสี่ยงที่สำคัญของกองทุนหลัก
ACRE Asia Workforce Housing I, L.P.

กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนสถาบัน
หรือผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ (UI Fund)

14. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

กองทุนหลักและการดำเนินงานของกองทุนหลักมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์มากมาย ทั้งที่เกิดขึ้นแล้วและอาจเกิดขึ้นในอนาคต ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงที่ระบุดังต่อไปนี้

(ก) ในบางกรณี General Partner ผู้จัดการกองทุนหลัก หรือบริษัทในเครือ อาจกระทำการในลักษณะที่คล้ายคลึงหรือมีส่วนร่วมโดยประการอื่นใดในกองทุนหรือแผนการลงทุนอื่นๆ เช่น การให้คำแนะนำในการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ต่อผู้อื่น ซึ่งอาจมีวัตถุประสงค์ด้านการลงทุนที่คล้ายคลึงกันกับวัตถุประสงค์ของกองทุนหลัก ดังนั้น จึงเป็นไปได้ว่าในการดำเนินธุรกิจของบุคคลดังกล่าวอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนหลักหรือขัดแย้งกับกองทุนในฐานะ Limited Partners ได้

(ข) General Partner ผู้จัดการกองทุนหลัก หรือบริษัทในเครือ คาดหมายที่จะให้บริการจัดการลงทุนและให้คำแนะนำการลงทุนแก่กองทุนของ ACRE อื่น ๆ นอกเหนือจากกองทุนหลัก รวมไปถึงการจัดการจัดสรรโอกาสในการลงทุนแก่ทั้งกองทุนหลักและกองทุนอื่น ๆ ของ ACRE โดยที่กองทุนนั้นๆ อาจลงทุนคู่ขนานหรือลงทุนร่วมกับกองทุนหลัก การดำเนินงานดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งรวมถึงความขัดแย้งในการจัดสรรเวลาด้านการบริหารจัดการ บริการ และหน้าที่อื่น ๆ ในประการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทุนหลักและกองทุน ACRE อื่น ๆ ของ ACRE

(ค) General Partner และผู้จัดการกองทุนหลักอาจใช้บริการของบริษัทในเครือเพื่อ บริหารจัดการสินทรัพย์ของ Portfolio Company ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงบริการด้านการจัดการสินทรัพย์ การจัดการทรัพย์สิน และการจัดการการก่อสร้าง โดยอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์เนื่องจาก General Partner และ ผู้จัดการกองทุนหลักอาจมีแรงจูงใจในการใช้บริการบริษัทในเครือตนเองและยอมที่จะจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าบริการที่สูงกว่าให้แก่บริษัทในเครือตนเอง แม้ผู้ให้บริการอื่น ๆ อาจมีคุณสมบัติที่ดีกว่า อย่างไรก็ตาม General Partner และ ผู้จัดการกองทุนหลักมิได้มีส่วนแบ่งจากค่าบริการดังกล่าวแต่อย่างใด

(ง) นอกจากนี้คำตอบแทนจากการลงทุนซึ่ง General Partner จะได้รับขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของกองทุนหลัก ดังนั้น General Partner อาจก่อให้เกิดคณะกรรมการการลงทุนอนุมัติการลงทุนซึ่งอาจมีความเสี่ยงสูงกว่าในกรณีที่ไม่มีคำตอบแทนตามผลการดำเนินงานดังกล่าว

ทั้งนี้ General Partner อาจลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น โดยการขอคำแนะนำหรือการอนุมัติจากคณะกรรมการที่ปรึกษา (Advisory Panel) (ตามความเหมาะสม) ก่อนเข้าทำธุรกรรมใด ๆ

15. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Risks of Joint Ventures)

กองทุนหลักจะเข้าลงทุนในฐานะผู้ร่วมทุนหรือหุ้นส่วนกับผู้ขายทรัพย์สิน บริษัทในเครือของผู้ขายทรัพย์สิน หรือบุคคลอื่นซึ่งการลงทุนดังกล่าวอาจเกี่ยวข้องกับความเสี่ยงที่ไม่ปรากฏในเครื่องมือการลงทุน (Investment Vehicle) ประเภทอื่น ๆ รวมถึงตัวอย่างเช่น ความเป็นไปได้ที่บุคคลดังกล่าวอาจล้มละลาย มีผลประโยชน์หรือเป้าหมายทางธุรกิจที่ไม่สอดคล้องกับเป้าหมายของกองทุนหลัก หรืออยู่ในฐานะที่จะดำเนินการใด ๆ ที่อาจไม่สอดคล้องกับนโยบาย วัตถุประสงค์ หรือความต้องการของกองทุนหลัก การกระทำของบุคคลดังกล่าวอาจทำให้สินทรัพย์ที่เข้าลงทุนนั้นมีความรับผิดชอบมากเกินไปหรือนอกเหนือจากที่ความรับผิดชอบที่คาดการณ์ไว้ นอกจากนี้ กองทุนหลักอาจต้องอาศัยความสามารถและความเชี่ยวชาญด้านการบริหารจัดการของผู้ร่วมทุนหรือหุ้นส่วนดังกล่าว ดังนั้นกองทุนหลักอาจขายส่วนที่ตนได้ลงทุนได้ยากกว่าลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอื่น ๆ ทั้งนี้ กองทุนหลักอาจให้ผู้ร่วมทุนหรือหุ้นส่วนมีอำนาจในการยับยั้ง (Veto) การตัดสินใจที่สำคัญเกี่ยวกับการจัดการและการจำหน่ายการลงทุน อันอาจทำให้เกิดความเสี่ยงของการหยุดชะงัก (Deadlocks) ซึ่งอาจส่งผลเสียต่อผลตอบแทนหรือมูลค่าการลงทุนต่อไป หรือทำให้กองทุนหลักต้องใช้สินทรัพย์ของกองทุนหลักเพื่อซื้อส่วนการลงทุนของผู้ร่วมทุนหรือหุ้นส่วนดังกล่าวในกรณีที่เกิดการบังคับขายส่วนการลงทุนดังกล่าวได้

16. ค่าบริการ (Fees for Services)

General Partner และผู้จัดการกองทุนหลัก อาจใช้บริการของบริษัทในเครือ สำหรับบริการต่างๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับสินทรัพย์ของ Portfolio Company อาทิ การจัดการสินทรัพย์ การจัดการอสังหาริมทรัพย์และการจัดการดูแลการก่อสร้าง ในกรณีดังกล่าว Portfolio Company จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมให้กับบริษัทในเครือดังกล่าวของ General Partner และผู้จัดการกองทุนหลัก สำหรับการให้บริการที่เกี่ยวข้องนั้น โดย General Partner และผู้จัดการกองทุนหลักอาจใช้บริการของผู้ให้บริการจากบุคคลภายนอกได้ด้วยตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ การใช้บริการของบริษัทในเครือของ General Partner หรือผู้จัดการกองทุนหลัก ซึ่งเกี่ยวข้องกับบริการต่างๆ ที่จำเป็นเหล่านี้ อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งอาจทำให้เกิดแรงจูงใจที่ทำให้ General Partner หรือผู้จัดการกองทุนหลักให้การสนับสนุนบริษัทในเครือของตนมากกว่าพิจารณาบริการที่ได้รับ และ/หรือ General Partner หรือผู้จัดการกองทุนหลักอาจตกลงที่จะจ่ายค่าธรรมเนียมที่สูงกว่าให้แก่บุคคลเหล่านี้ เมื่อเทียบกับบริการจากบุคคลภายนอกที่มีคุณภาพใกล้เคียงกัน ทั้งนี้ เว้นแต่กำหนดไว้เป็นอื่นในสัญญาที่เกี่ยวข้อง Portfolio Company จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมจากการรับบริการดังกล่าว โดย General Partner ผู้จัดการกองทุนหลัก หรือ Limited Partners จะไม่ได้ผลประโยชน์จากค่าธรรมเนียมดังกล่าวที่จะถูกชำระโดย Portfolio Company แต่อย่างใด

คำเตือน ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไข ผลตอบแทนและความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน ผลการดำเนินงานในอดีต/ผลการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ในตลาดทุนมิได้เป็นสัญญาณถึงผลการดำเนินงานในอนาคต การลงทุนในกองทุนนี้มีความเสี่ยงสูงหรือมีความซับซ้อน ซึ่งมีความแตกต่างจากการลงทุนในกองทุนรวมทั่วไป แม้ว่าผู้ลงทุนจะเคยมีประสบการณ์ในการลงทุนหรือทำธุรกรรมในตลาดทุนมาก่อน ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจถึงลักษณะความเสี่ยง และเงื่อนไขเฉพาะตัวของกองทุนรวมนี้และข้อแนะนำเพิ่มเติมจาก บลจ. หรือผู้สนับสนุนการขาย ก่อนตัดสินใจลงทุนทุกครั้ง กองทุนนี้ไม่ถูกจำกัดความเสี่ยงด้านการลงทุน เช่นเดียวกับกองทุนรวมทั่วไป และมีการลงทุนกระจุกตัวในผู้ออกและกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ จึงเหมาะกับผู้ลงทุนที่รับผลขาดทุนระดับสูงได้เท่านั้น ผู้ลงทุนไม่สามารถขายคืนหน่วยลงทุนนี้ในช่วงเวลาประมาณ 7 ปี หรืออาจมีการขายระยะเวลายาวกว่า 7 ปีได้ ดังนั้น หากมีปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนดังกล่าว ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก การลงทุนในกองทุนรวมที่ลงทุนในต่างประเทศมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งอาจทำให้ได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรก โดยมีนโยบายป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนตามดุลยพินิจผู้จัดการกองทุน ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมจากผู้ประกอบธุรกิจก่อนทำการลงทุน กองทุนรวมนี้กระจุกตัวในประเทศไทย ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาการกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุนโดยรวมของตนเองด้วย

ความเสี่ยงที่สำคัญของกองทุนหลัก
ACRE Asia Workforce Housing I, L.P.

กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนสถาบัน
หรือผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ (UI Fund)

17. ความล้มเหลวของนักลงทุนในการชำระเงินทุนเมื่อครบกำหนด (Failure by Other Investors to Meet Drawdowns)

ความล้มเหลวของ Limited Partner รายใดรายหนึ่ง ในการชำระเงินลงทุนตามที่ได้กำหนดไว้ อาจส่งผลเสียต่อกองทุนหลัก โดยหากกองทุนหลักไม่สามารถระดมเงินทุนได้เพียงพอตามที่ได้วางแผนไว้ กองทุนหลักอาจไม่สามารถทำการลงทุนตามที่ต้องการได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนของกองทุนหลัก นอกจากนี้ ถ้า Limited Partner ไม่สามารถให้เงินลงทุนได้ตามที่กำหนด Limited Partner รายอื่น ๆ ที่ไม่ได้ผิดนัดชำระเงินลงทุน (นอกเหนือจากกองทุนเปิด ยูไอเต็ด ไพรวอด อีควิตี้ ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย) จะต้องจ่ายเงินลงทุนเพิ่มเติมให้กับกองทุนหลัก เพื่อทดแทนเงินทุนส่วนที่ขาดไป อันเกิดจากการผิดนัดของ Limited Partner ถ้า Limited Partner รายใดรายหนึ่งหรือมากกว่านั้น ไม่สามารถชำระเงินลงทุนที่จำเป็นได้ทันเวลาตามที่ได้กำหนดไว้ กองทุนหลักอาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระภาระผูกพันที่อาจทำให้ผลตอบแทนลดลงหรือมีโอกาสทำให้การลงทุนของกองทุนหลักขาดทุนได้

18. นโยบายการป้องกันความเสี่ยง/ความเสี่ยง (Hedging Policies/Risks)

กองทุนหลักจะเข้าลงทุนในฐานะผู้ร่วมทุนหรือหุ้นส่วนกับผู้ขายทรัพย์สิน บริษัทในเครือของผู้ขายทรัพย์สิน หรือบุคคลอื่นซึ่งการลงทุนดังกล่าวอาจเกี่ยวข้องกับความเสี่ยงที่ไม่ปรากฏในเครื่องมือการลงทุน (Investment Vehicle) ประเภทอื่น ๆ รวมถึงตัวอย่างเช่น ความเป็นไปได้ที่บุคคลดังกล่าวอาจล้มละลาย มีผลประโยชน์หรือเป้าหมายทางธุรกิจที่ไม่สอดคล้องกับเป้าหมายของกองทุนหลัก หรืออยู่ในฐานะที่จะดำเนินการใด ๆ ที่อาจไม่สอดคล้องกับนโยบาย วัตถุประสงค์ หรือความต้องการของกองทุนหลัก การกระทำของบุคคลดังกล่าวอาจทำให้สินทรัพย์ที่เข้าลงทุนนั้นมีความเสี่ยงผิดเพี้ยนเกินกว่าหรือนอกเหนือจากที่ความเสี่ยงที่คาดการณ์ไว้ นอกจากนี้ กองทุนหลักอาจต้องอาศัยความสามารถและความเชี่ยวชาญด้านการบริหารจัดการของผู้ร่วมทุนหรือหุ้นส่วนดังกล่าว ดังนั้นกองทุนหลักอาจขายส่วนที่ตนได้ลงทุนได้ยากกว่าลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอื่น ๆ ทั้งนี้ กองทุนหลักอาจให้ผู้ร่วมทุนหรือหุ้นส่วนมีอำนาจในการยับยั้ง (Veto) การตัดสินใจที่สำคัญเกี่ยวกับการจัดการและการจำหน่ายการลงทุน อันอาจทำให้เกิดความเสี่ยงของการหยุดชะงัก (Deadlocks) ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนหรือมูลค่าการลงทุนต่อไป หรือทำให้กองทุนหลักต้องใช้สินทรัพย์ของกองทุนหลักเพื่อซื้อส่วนการลงทุนของผู้ร่วมทุนหรือหุ้นส่วนดังกล่าวในกรณีที่เกิดการบังคับขายส่วนการลงทุนดังกล่าวได้

คำเตือน ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไข ผลตอบแทนและความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน ผลการดำเนินงานในอดีต/ผลการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ในตลาดทุนมิได้เป็นสัญญาณถึงผลการดำเนินงานในอนาคต การลงทุนในกองทุนนี้มีความเสี่ยงสูงหรือมีความซับซ้อน ซึ่งมีความแตกต่างจากการลงทุนในกองทุนรวมทั่วไป แม้ว่าผู้ลงทุนจะเคยมีประสบการณ์ในการลงทุนหรือทำธุรกรรมในตลาดทุนมาก่อน ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจถึงลักษณะความเสี่ยง และเงื่อนไขเฉพาะตัวของกองทุนรวมนี้นี้และขอคำแนะนำเพิ่มเติมจาก บลจ. หรือผู้สนับสนุนการขาย ก่อนตัดสินใจลงทุนทุกครั้ง กองทุนนี้ไม่ถูกจำกัดความเสี่ยงด้านการลงทุน เช่นเดียวกับกองทุนรวมทั่วไป และมีการลงทุนกระจุกตัวในผู้ออกและกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ จึงเหมาะกับผู้ลงทุนที่รับผลขาดทุนระดับสูงได้เท่านั้น ผู้ลงทุนไม่สามารถขายคืนหน่วยลงทุนนี้ในช่วงเวลาประมาณ 7 ปี หรืออาจมีการขายระยะเวลามากกว่า 7 ปีได้ ดังนั้น หากมีปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนดังกล่าว ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก การลงทุนในกองทุนรวมที่ลงทุนในต่างประเทศมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งอาจทำให้ได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรก โดยนโยบายป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนตามดุลยพินิจผู้จัดการกองทุน ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมจากผู้ประกอบธุรกิจก่อนทำการลงทุน กองทุนรวมนี้อาจถูกจัดอยู่ในประเภทไทย ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาการกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุนโดยรวมของตนเองด้วย