UPREQ1-UI : Quarterly Report Q3/2024

กองทุนเปิด ยูไนเต็ด ไพรเวท อิควิตี้ ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

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

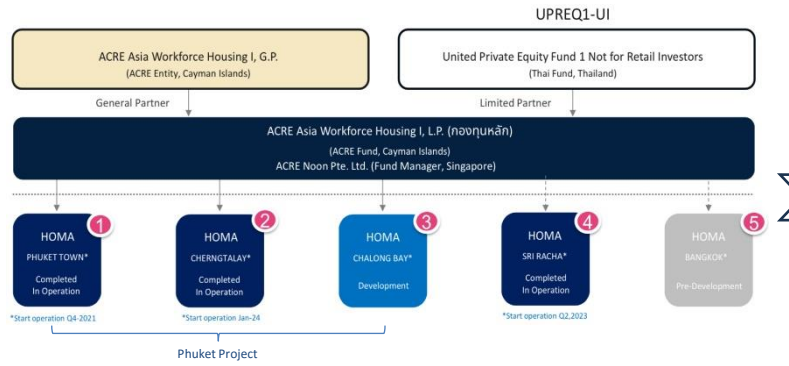
UOB Asset Management

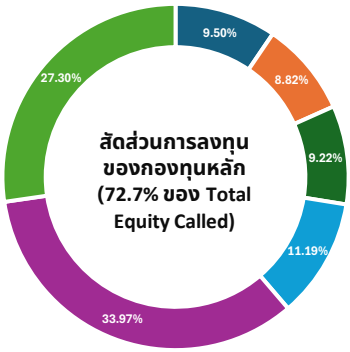
Complex Fund

กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ (UI Fund)

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

โครงสร้างการลงทุนของกองทุน UPREQ1-UI





* โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนหลักเข้าไปลงทุนในปัจจุบัน

โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนหลักลงทุนในปัจจุบัน (Existing Projects)

HOMA PHUKET TOWN (“HPT”) — In Operation

- ในไตรมาส 3/2024 HPT มีอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) อยู่ที่ 62% โดยมีรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (Net Operating Income : NOI) 13.4 ล้านบาท ลดลง 22% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า จากการที่รายได้ปรับตัวลง 9% โดยที่ค่าใช้จ่ายปรับตัวเพิ่มขึ้น 3%
- เมื่อเทียบเป็นรายปี HPT มีอัตราค่าที่พักเฉลี่ยรายวัน (Average Daily Room Rate : ADR) เพิ่มขึ้น 24% เป็น 1,108 บาท จาก 894 บาท อัตราค่าที่พักที่เพิ่มขึ้นและการมีห้องพักครอบคลุมหลากหลายเซกเมนต์ส่งผลบวกให้รายได้รวมปรับเพิ่มขึ้น 14% ในขณะที่ NOI ปรับตัวลดลง 16% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน
- กลุ่มสัญญาเช่าระยะยาวคิดเป็นสัดส่วน 46% ของรายได้ค่าห้องพักทั้งหมด และคิดเป็น 64% ของจำนวนการเข้าพักในระหว่างไตรมาส HPT มีสัญญาเช่าระยะยาว 116 ฉบับที่หมดอายุ ซึ่งสัญญาที่หมดอายุมี ADR เฉลี่ย 845 บาท และระยะเวลาการเข้าพักเฉลี่ย (Length of Stay : LOS) 186 วัน อย่างไรก็ดี HPT สามารถเปิดสัญญาเช่าใหม่ได้ 125 ฉบับ โดยสัญญาเช่าใหม่มี ADR เฉลี่ยอยู่ที่ 856 บาท และ LOS เฉลี่ย 216 วัน
- กลุ่มผู้เข้าพักระยะสั้น การเข้าพักรายวันคิดเป็นสัดส่วน 54% ของรายได้จากการเข้าพักทั้งหมด โดย ADR ของกลุ่มนี้ปรับตัวขึ้นมาที่ 1,687 บาทต่อคืน

HOMA SRI RACHA (“HSR”) — In Operation

- ในไตรมาส 3/2024 HSR มีอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) อยู่ที่ 85% โดยมีรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (Net Operating Income : NOI) 2.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า จากการที่รายได้ปรับตัวเพิ่มขึ้น 3% โดยที่ยังรักษาค่าใช้จ่ายไว้ได้ที่ระดับเดิม
- เมื่อเทียบเป็นรายปี HSR มีอัตราค่าที่พักเฉลี่ยรายวัน (Average Daily Room Rate : ADR) ปรับตัวลง 14% เป็น 1,112 บาท จาก 1,289 บาท โดยในไตรมาส 3/2024 NOI ต่ำกว่า Budget 29% เพื่อเพิ่มรายได้จากการดำเนินงาน ทีมได้มีการปรับลดค่าใช้จ่าย เช่น การลดจำนวนพนักงานบางฝ่ายและการปรับลดต้นทุนเซอร์วิส เช่น ค่าบริการซักรีด ค่าบริการเครื่องข่ายทีวี ค่าไฟ รวมถึงลดค่าใช้จ่ายส่วนที่จ้างผู้ให้บริการภายนอกและดำเนินการเองด้วยพนักงานภายใน ด้านแผนการตลาดให้ความสำคัญกับการขยายฐานลูกค้าไม่ให้ผู้เช่ากระจุกตัวแค่กลุ่มใดกลุ่มหนึ่งเป็นหลัก รวมถึงจัดตั้งช่องทางการขายตรงไปยังกลุ่มลูกค้าองค์กร
- กลุ่มสัญญาเช่าระยะยาวคิดเป็นสัดส่วน 89% ของรายได้ค่าห้องพักทั้งหมด และคิดเป็น 92% ของจำนวนการเข้าพักในระหว่างไตรมาส HSR มีสัญญาเช่าระยะยาว 64 ฉบับ โดยมี ADR เฉลี่ยอยู่ที่ 1,539 บาท และ LOS เฉลี่ย 357 วัน โดย 100% เป็นสัญญาเช่าจากผู้เช่าที่เป็นบริษัท (Corporate Leases)
- กลุ่มผู้เข้าพักระยะสั้น การเข้าพักรายวันคิดเป็นสัดส่วน 8% ของจำนวนการเข้าพักทั้งหมด โดย ADR เฉลี่ยอยู่ที่ 1,541 บาท สูงกว่า Budget ที่ 1,400 บาท

HOMA CHERNGTALAY (“HCT”) — In Operation

- ในไตรมาส 3/2024 HCT มีอัตราการเข้าพัก 56% โดยมีรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (Net Operating Income : NOI) 9.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 39% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า
- HCT มีกลุ่มสัญญาเช่าระยะยาว 195 สัญญา มี LOS เฉลี่ย 297 วัน โดย ADR เฉลี่ยอยู่ที่ 1,147 บาท

HOMA CHALONG BAY (“HCB”) — Development

- โครงการ HOMA ฉลองเบย์ ยังอยู่ในช่วงพักการก่อสร้างเพื่อยื่นขอใบอนุญาติด้านสิ่งแวดล้อมใหม่ ซึ่งทางทีมได้ใช้ช่วงเวลาดังกล่าวพัฒนา และปรับปรุงงานออกแบบภายนอก เพื่อยกระดับตำแหน่งทางการตลาดของโครงการ ซึ่งคาดการณ์ว่าการก่อสร้างน่าจะเสร็จได้ทันตามกำหนดการเดิมในช่วงไตรมาส 3/2025

โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนหลักเข้าไปลงทุน (Pre-Development Projects)

HOMA BANGKOK — Pre-Development

- ในช่วงเดือน ธ.ค. 2024 กองทุนหลักได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายในที่ดินอีกสองแปลงที่เหลือ หลังจากที่กองทุนหลักได้ทำการซื้อที่ดิน 2 แปลงก่อนหน้าในเดือน ต.ค. 2024
- กองทุนหลักอยู่ระหว่างวางกลยุทธ์และวางแนวทางการพัฒนาโครงการ โดยเบื้องต้นจะดำเนินการปรับปรุง (Renovate) และสร้างใหม่ (New Build) บนอาคาร Low Rise ทั้งหมด 5 อาคาร รวมทั้งสิ้น 390 ยูนิตเพื่อเพิ่มมูลค่าสูงสุดให้โครงการ
- ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2024 กองทุนได้ลงทุนในโปรเจค **HOMA BANGKOK** ไปเป็นมูลค่ากว่า 737 ล้านบาท (21.6 ล้านดอลลาร์สหรัฐ) โดยทีมงานยังคงทำงานเพื่อพัฒนากลยุทธ์และพัฒนาการออกแบบต่อไป ในขณะเดียวกันก็หาโอกาสทางธุรกิจเพิ่มเติมกับพันธมิตรร่วมทุนที่มีศักยภาพ (JV partners) โดยคาดการณ์ว่าจะระดมทุนจากการขายหุ้นได้เสร็จสิ้นในช่วงครึ่งแรกของปี 2025

โครงสร้างเงินลงทุน (Capital Structure) สำหรับการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์

- โปรเจค **HOMA PHUKET TOWN** กองทุนหลักได้วงเงินกู้รีไฟแนนซ์เมื่อวันที่ 19 ก.ย. 2024 โดยได้วงเงินเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 205 ล้านบาท รวมถึงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ถูกลงกว่าเดิม 30 bps. นอกจากนี้ยังได้รับการลดเงื่อนไขให้ตั้งสำรองการชำระหนี้ลงเหลือ 3 เดือน
- โปรเจค **HOMA CHALONG BAY** กองทุนหลักได้วงเงินกู้ 230 ล้านบาท จากธนาคารกสิกรไทยตั้งแต่วันที่ 29 พ.ค. 2024 ในอัตราดอกเบี้ย MLR-1.25% สำหรับช่วง 24 เดือนแรก และอัตราดอกเบี้ย MLR-0.75% สำหรับช่วงเวลาที่เหลือก่อนครบเทอมการกู้ในเดือน ธ.ค. 2028 โดยนับถึงวันที่ 30 ก.ย. 2024 โครงการ HOMA CHALONG BAY ยังไม่ได้เริ่มเบิกใช้วงเงินดังกล่าวเนื่องจากอยู่ในระหว่างรอใบคำขออนุญาติด้านสิ่งแวดล้อมใหม่
- โปรเจค **HOMA BANGKOK** ต้องการเงินทุนสำหรับการซื้อที่ดินสองแปลงที่เหลือของโปรเจค ทำให้โครงการได้ตัดสินใจใช้เงินทุนจากบริษัท ออกซิเจน แอสเสท จำกัด และบริษัท แรมบิท ไลฟ์ อินชัวรันส์ จำกัด (มหาชน) โดยได้รับสินเชื่อ 1 ปี ที่เป็นสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีการจำนำหุ้นของผู้กู้ โดยเมื่อได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการการลงทุนและได้รับสัญญาจากพันธมิตรร่วมทุนแล้ว กองทุนจะทำการรีไฟแนนซ์สินเชื่อเพื่อการซื้อกิจการ ด้วยสินเชื่อเพื่อการพัฒนาที่มีหลักประกัน (Senior Secured Development Financing) ในระยะข้างหน้า

Source : UOBAM, Master Fund (ACRE ASIA WORKFORCE HOUSING I, L.P. Quarterly Investor Report Q3/2024, Key Performance Matrix as of 30 Sep 2024

สาระสำคัญของกองทุน UPREQ1-UI

นโยบายกองทุนไทย	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 ล้านเหรียญสหรัฐ โดยกองทุนมีเงินลงทุนขั้นต่ำ (Minimum Committed Capital) เป็นจำนวนเงินจำนวนประมาณ 30 ล้านเหรียญสหรัฐ ทั้งนี้ โดยกองทุนหลักมีอายุโครงการประมาณ 5 ปี นับจากเวลาที่กองทุนเข้าลงทุน และ General Partner อาจใช้ดุลยพินิจในการขยายอายุกองทุนหลักได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 1 ปี
นโยบายกองทุนหลัก	กองทุนหลักมีวัตถุประสงค์ที่จะสร้างความเติบโตให้กับเงินลงทุนในระยะกลางถึงระยะยาวผ่านการลงทุนในบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ (Private Equity Investments) โดยกองทุนหลักจะบริหารจัดการโดย ACRE Noon Pte. Ltd. ("ผู้จัดการกองทุนหลัก") ผู้เชี่ยวชาญด้านการพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสวงหาโอกาสในการลงทุนภายใต้กลยุทธ์การลงทุนที่เน้นการลงทุนในบริษัทที่พัฒนาหรือถือครองอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยประเภท Workforce Housing Assets อาทิ อสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ได้แก่ จังหวัดภูเก็ต กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี หรือ Workforce Housing Assets ในประเทศอื่น ๆ ในทวีปเอเชีย ตามที่กองทุนหลักกำหนด **การกู้ยืม** กองทุนหลัก หรือบริษัทในเครือ ภายใต้การควบคุมของกองทุนหลัก (Controlled Affiliates) อาจทำธุรกรรมการกู้ยืมหรือสินเชื่อรูปแบบอื่นๆ เพื่อเหตุผลใดก็ตามซึ่งรวมถึงแต่ไม่ จำกัดเพียง การชำระ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทุนหลัก (Partnership Expenses) ค่าธรรมเนียมการจัดการ (Management Fees) หรือ เพื่อการลงทุน กองทุนหลักหรือ Controlled Affiliates จะไม่ก่อให้เกิดหนี้สิ้นใดๆ เกินกว่าร้อยละ 233 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนหลัก (หรือร้อยละ 70 ของมูลค่ารวมของมูลค่ายุติธรรม (Fair Market Value) ของมูลค่าของทรัพย์สินของกองทุนหลัก (Gross Asset) และมูลค่าของทรัพย์สิน (Gross Asset) ของบริษัทในเครือ ภายใต้การควบคุมของกองทุนหลัก Controlled Affiliates ตามสัดส่วน (pro rata) ที่กองทุนหลักมีส่วนความเป็นเจ้าของ ทั้งนี้ หนีสิ้นดังกล่าวไม่รวมถึงหนีสิ้น บางประเภท เช่น หนี้ภายใต้สินเชื่อเพื่อการดำเนินงานที่กำหนด (Subscription Facility Agreement)

การป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน	ตามดุลยพินิจผู้จัดการกองทุน
ประเภทกองทุน	กองทุนรวมทรัพย์สินทางเลือก (หน่วย Private Equity) / Feeder Fund / Cross Investing Fund / กองทุนรวมที่เน้นลงทุนแบบมีความเสี่ยงต่างประเทศ
ดัชนีเปรียบเทียบ	ไม่มี
เงินทุนโครงการ	2,000 ล้านบาท
ระดับความเสี่ยงกองทุน	8+ เสี่ยงสูงมากอย่างมีนัยสำคัญ
การจ่ายปันผล	ไม่มี
การรับซื้อคืนหน่วยลงทุน	รับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติเท่านั้น การพิจารณาจำนวนเงินและการจ่ายเงินค่ารับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติจะขึ้นกับดุลยพินิจของบริษัทจัดการ ซึ่งจะพิจารณาการจ่ายเมื่อ กองทุนหลัก มีการจ่ายเงินลงทุนกลับมา (Distributions) หรือกำไรส่วนเกินจากการลงทุนหรือส่วนแบ่งรายได้อื่นใด ทั้งนี้ หลังจากกันเงินสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายของกองทุนแล้ว (ถ้ามี) ทั้งนี้จะประกาศวันรับซื้อคืนหน่วยลงทุนทางเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ (Management Fee)	ไม่เกิน 3.00% ต่อปี (เก็บจริง 1.6050% 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

หมายเหตุ :
- ค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มไว้ด้วย (ถ้ามี)
- กรณีสับเปลี่ยนเข้า บลจ. จะไม่คิดค่าธรรมเนียมการขาย

* บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการคิดค่าธรรมเนียมดังกล่าวกับผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละกลุ่มหรือแต่ละคนไม่เท่ากันได้ โดยบริษัทจัดการจะแจ้งรายละเอียดหลักเกณฑ์ในการคิดค่าธรรมเนียมโดยปิดประกาศไว้ที่หน้าสำนักงานของบริษัทจัดการ และ/หรือผู้สนับสนุนการขายหรือรับซื้อคืน (ถ้ามี) และจะจัดให้มีข้อมูลไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ

ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุน UPREQ1-UI

1. **ความเสี่ยงทางการตลาด (Market Risk)**
ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาหลักทรัพย์ที่กองทุนเข้าไปลงทุน ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในสถานการณ์ทางเศรษฐกิจ สังคมและการเมืองซึ่งเป็นความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้
แนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง : บริษัทจัดการจะวิเคราะห์ปัจจัยต่าง ๆ รวมทั้งสถานการณ์การเปลี่ยนแปลงที่อาจมีผลกระทบต่อการลงทุนในกองทุนหลักเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน ซึ่งจะเป็นการช่วยลดโอกาสของผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อราคามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน

2. **ความเสี่ยงจากการดำเนินงานของกองทุนหลักหรือผู้ออกตราสาร (Business Risk)**
ความเสี่ยงจากสภาวะธุรกิจและอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับกองทุนหลักหรือผู้ออกตราสาร ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานกองทุนหลักหรือผู้ออกตราสารซึ่งกองทุนเข้าลงทุน หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุน
แนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง : กองทุนจะพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานของกองทุนหลัก ผู้ออกตราสาร หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องและ/หรือการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของบุคคลดังกล่าวเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน

3. **ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (Foreign Exchange Risk)**
การเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของหน่วยลงทุน ตัวอย่างเช่น ในกรณีกองทุนลงทุนในกองทุนหลักด้วยสกุลเงินเหรียญสหรัฐในช่วงที่เงินบาทอ่อนค่าแต่ขายหน่วยลงทุนในกองทุนหลักในช่วงที่เงินบาทแข็งค่า กองทุนจะได้เงินบาทกลับมาน้อยลง ในทางกลับกัน หากกองทุนลงทุนในช่วงที่เงินบาทแข็งค่าและขายหน่วยลงทุนในกองทุนหลักในช่วงที่เงินบาทอ่อนค่า กองทุนอาจได้ผลตอบแทนมากขึ้นดังนั้นการป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนจึงเป็นเครื่องมือสำคัญในการบริหารความเสี่ยง
แนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง :
กองทุนอาจใช้เครื่องมือป้องกันความเสี่ยงบางส่วนโดยกองทุนจะลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน อย่างไรก็ดีในกรณีที่สภาวการณ์ไม่ปกติกองทุนอาจพิจารณาป้องกันความเสี่ยงตามดุลยพินิจผู้จัดการกองทุน ผู้ลงทุนอาจมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

4. **ความเสี่ยงจากการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Derivatives Risk)**
สัญญาซื้อขายล่วงหน้าบางประเภทอาจมีการขึ้นลงผันผวน (Volatile) มากกว่าสินทรัพย์อ้างอิง (Underlying Asset) ดังนั้นหากกองทุนมีการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าดังกล่าวย่อมทำให้สินทรัพย์ของกองทุนมีความผันผวนมากกว่าการลงทุนในสินทรัพย์อ้างอิง (Underlying Asset)
แนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง :
กองทุนอาจจะลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าที่มีตัวแปรเป็นอัตราแลกเปลี่ยน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดความเสี่ยงเท่านั้น ทั้งนี้การลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวอาจทำให้กองทุนเสียโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นหากอัตราแลกเปลี่ยนมีการเปลี่ยนแปลงไปในทางตรงข้ามกับที่กองทุนคาดการณ์ไว้ อย่างไรก็ดี 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 ข้อกำหนด กฎเกณฑ์หรือนโยบายต่าง ๆ ของรัฐบาลในการบริหารประเทศที่กองทุนลงทุน ซึ่งรวมถึงสาเหตุอื่น ๆ ที่อาจทำให้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ตรงตามระยะเวลาที่กำหนด และไม่อาจนำเงินลงทุนกลับประเทศภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้ได้ รวมถึงอาจทำให้กองทุนเกิดความเสี่ยงจากสัญญาสวอป (Swap) และ/หรือสัญญาฟอร์เวิร์ด (Forward) ที่กองทุนเข้าทำได้ ซึ่งมีผลต่อผลตอบแทนที่กองทุนจะได้รับจากการลงทุน
แนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง :
บริษัทจัดการจะติดตามสถานการณ์การเปลี่ยนแปลงการเมือง ภาวะเศรษฐกิจ ภาวะตลาดเงิน ตลาดทุน ตลอดจนปัจจัยพื้นฐานต่าง ๆ ของประเทศที่กองทนลงทุนอย่างใกล้ชิด เพื่อประเมินความเสี่ยงจากการลงทุนในประเทศนั้น ๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว

ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุน UPREQ1-UI

7. ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระหนี้ของกองทุนหลักหรือผู้ออกตราสาร (Credit Risk)
ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานและฐานะการเงิน รวมทั้งความสามารถในการจ่ายคืนเงินต้นและดอกเบี้ยของกองทุนหลักหรือผู้ออกตราสารที่กองทุนเข้าลงทุน
<u>แนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง</u> :
บริษัทจัดการอาจลดความเสี่ยงด้านนี้ลงได้จากการเลือกลงทุนในสินทรัพย์ที่มีคุณภาพดีทั้งในด้านความน่าเชื่อถือและความสามารถในการชำระหนี้ของกองทุนหลักหรือผู้ออกตราสารที่เกี่ยวข้อง

8. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (Liquidity Risk)
ความเสี่ยงจากการที่กองทุนไม่สามารถจำหน่ายหลักทรัพย์ที่ลงทุนได้ในราคาที่เหมาะสมและภายในระยะเวลาอันสมควร ทั้งนี้ การที่กองทุนนำเงินลงทุนไปลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนหลัก กองทุนอาจมีความเสี่ยงที่ไม่สามารถขายหรือจำหน่ายจ่ายโอนสินทรัพย์ที่กองทุนลงทุนไว้ได้หรือสามารถขายหรือจำหน่ายจ่ายโอนสินทรัพย์ในราคาที่ไม่เหมาะสม ส่งผลให้ผู้ลงทุนสามารถได้กำไรจากการขายคืนหน่วยลงทุนในกองทุนหรือสามารถขายคืนหน่วยลงทุนในระยะเวลาที่คาดการณ์ได้
<u>แนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง</u> :
บริษัทจัดการบริหารความเสี่ยงข้างต้นโดยกำหนดนโยบายของกองทุนให้มีการถือครองหลักทรัพย์ที่มีอายุของใกล้เคียงกับอายุโครงการ (กล่าวคือหน่วยลงทุนของกองทุนหลัก)

9. ความเสี่ยงจากการลงทุนในต่างประเทศ (Country and Political Risk)
ความเสี่ยงที่เกิดจากความมั่นคงทางเศรษฐกิจ สังคมและการเมือง ตลอดจนประสิทธิภาพขององค์กรที่เกี่ยวข้องกับตลาดเงินตลาดทุน และการทำธุรกรรมทางการเงินในประเทศที่กองทุนหลักไปลงทุน รวมถึงข้อจำกัดทางด้านกฎหมาย สภาพคล่อง สภาวะตลาดอัตราเงินเฟ้อ หรืออัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวกับประเทศนั้น ๆ อาจส่งผลให้เกิดความผันผวนของราคาตราสารหรือสินทรัพย์ที่กองทุนหลักลงทุน ซึ่งอาจทำให้กองทุนไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่คาดหวังไว้
<u>แนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง</u> :
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 คำอธิบายความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในส่วนนี้เป็นเพียงการแสดงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่สำคัญบางประการ และมิได้ครอบคลุมความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทั้งหมดที่อาจเกิดขึ้นอันเนื่องจากกิจกรรมของกองทุนและกองทุนหลัก
<u>แนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง</u> :
บริษัทจัดการจะการกำหนดนโยบายและแนวทางป้องกันไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุน UPREQ1-UI

11.ความเสี่ยงที่เกิดจากคู่สัญญาอีกฝ่าย (Counterparty Risk)

ความเสี่ยงที่เกิดจากคู่สัญญาในการเลิกกิจการหรือไม่สามารถดำเนินการในการทำธุรกิจต่อได้ เกิดจากคู่สัญญาที่เป็นผู้ดำเนินการในการบริหารหรือในการดำเนินธุรกิจ ไม่สามารถดำเนินการในการประกอบธุรกิจ หรือถอนตัวเนื่องจากยกเลิกกิจการ หรือความเสี่ยงจากคู่สัญญาที่ส่งผลให้กองทุนหลักอาจถูกบังคับให้ยกเลิกการทำธุรกรรมบางประการหรือทำผิดเงื่อนไข กฎเกณฑ์ ข้อบังคับต่าง และอาจทำให้กองทุนหลักต้องประสบกับความล่าช้า และ/หรือ ก่อให้เกิดข้อจำกัดในการดำเนินการลงทุน หรือ ข้อพิพาททางกฎหมายต่าง ๆ เป็นต้น

<u>แนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง</u> :

บริษัทจัดการจะวิเคราะห์และพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงสำคัญในการดำเนินธุรกิจของกองทุนหลัก รวมถึงปัจจัยที่อาจมีผลกระทบต่อความเสี่ยงดังกล่าวอย่างถี่ถ้วนรอบคอบ ซึ่งการวิเคราะห์ดังกล่าวอาจรวมถึงการสอบทานความเห็นของที่ปรึกษา

12.ความเสี่ยงด้านการพึ่งพาผู้จัดการกองทุนหลัก (Reliance on Manager)

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

<u>แนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง</u> :

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 เพื่อทำกิจกรรมใหม่ดังที่กล่าวมานีอ้ าจทำให้เกิดความเสี่ยงเพิ่มเติมแก่เงินทุนของกองทุนหลักอย่างมีนัยสำคัญได้

<u>แนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง</u> :

บริษัทจัดการจะวิเคราะห์และพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้องกับ ความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจต่าง ๆ ของกองทุนหลัก ควบคู่ไปกับการสอบทานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน ในการให้ความเห็นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจโดยผู้จัดการกองทุนหลัก รวมถึงการวิเคราะห์ปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อความเสี่ยงดังกล่าวอย่างถี่ถ้วนรอบคอบ

ความเสี่ยงที่สำคัญของกองทุนหลัก ACRE Asia Workforce Housing I, L.P.

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนหลักมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนโครงการในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ความเสี่ยงที่เกิดจากหรือเกี่ยวข้องกับสภาวะเศรษฐกิจ เหตุการณ์ทางการเมือง สถานการณ์ทางสังคม วิกฤตทางสาธารณสุข มูลค่าของทรัพย์สิน อุปทานและอุปสงค์ของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทุนหลักเข้าลงทุน สภาพทางการเงินของผู้เช่า การทำลายทรัพย์สิน (Vandalism) การก่อการร้าย การประท้วงเรื่องค่าเช่า การเปลี่ยนแปลงกฎหมายเกี่ยวกับ ภาษี อาคาร สิ่งแวดล้อม การควบคุมค่าเช่า การจัดโซนนิ่งและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง การเปลี่ยนแปลงอัตราภาษีอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย และความพร้อมของกองทุนสินเชื่อภาคอสังหาริมทรัพย์ (Mortgage Funds) ซึ่งอาจส่งผลให้การขายสินทรัพย์เป็นไปได้ยาก ความเสี่ยงเหล่านี้อาจก่อให้เกิดความผันผวนของอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) การหมุนเวียนของผู้เช่า ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน และมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นกองทุนหลักจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะสามารถทำกำไร ในกรณีที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานนั้นมากกว่ารายได้ กองทุนหลักอาจจำเป็นต้องนำเงินลงทุน และดอกเบี้ยรับจากการลงทุนในตราสารหนี้ มาชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ล่วงหน้า หรืออาจจำเป็นต้องขายทรัพย์สินที่ลงทุนโดยขาดทุน ด้วยเหตุผลนี้กองทุนหลักอาจไม่สามารถบรรลุวัตถุประสงค์การลงทุน

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

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

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยประเภท Workforce Housing Assets

กองทุนหลักคาดหมายที่จะพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยประเภท Workforce Housing Assets ซึ่งมีลักษณะทางเศรษฐกิจที่แตกต่างจากอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ เนื่องจากผู้พักอาศัยใน Workforce Housing Assets มักอาศัยอยู่เป็นระยะเวลาไม่นาน ซึ่งส่งผลกระทบให้ราคาห้องพักและอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) มีการเปลี่ยนแปลงบ่อยครั้ง และก่อให้เกิดความผันผวนของรายได้ที่กองทุนหลักจะได้รับเมื่อหากเทียบกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารสำนักงาน ซึ่งมักมีสัญญาเช่าระยะยาวอันทำให้ได้รับรายได้ที่มั่งคง นอกจากนี้ Workforce Housing เป็นภาคธุรกิจที่จะได้รับผลกระทบจากฤดูกาล (Seasonality) ดังนั้นความเปลี่ยนแปลงของฤดูกาลอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อภาคธุรกิจและผลการดำเนินงานของกองทุนหลัก นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์นั้นคงที่และจะไม่ลดลง แม้ว่ารายได้ซึ่งกองทุนหลักได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินต่างๆ จะลดลงก็ตาม

4. ข้อจำกัดการลงทุนในประเทศและต่างประเทศ

กองทุนหลักมีวัตถุประสงค์ในการลงทุนในประเทศไทย (Target Jurisdiction) ในการนี้ประเทศไทยอาจออกกฎหมายและข้อบังคับซึ่งห้ามหรือจำกัดอำนาจการถือครองหรือการบริหารจัดการบริษัทที่ตั้งอยู่ในประเทศไทยโดยนักลงทุนต่างชาติ ข้อจำกัดเหล่านี้อาจทำให้กองทุนหลักไม่สามารถบริหารจัดการหรือควบคุมบริษัทที่เข้าลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ประเทศไทยอาจกำหนดข้อจำกัดเกี่ยวกับความสามารถของนักลงทุนต่างชาติในการลงทุนในบริษัทหรือทรัพย์สินที่ถือว่ามีความสำคัญต่อผลประโยชน์ของชาติ หรืออาจมีข้อจำกัดทำให้นักลงทุนต่างชาติสามารถลงทุนในหลักทรัพย์ได้เฉพาะบางประเภทเท่านั้น ซึ่งหลักทรัพย์ประเภทที่นักลงทุนต่างชาติสามารถลงทุนได้ดังกล่าวอาจมีสิทธิประโยชน์น้อยกว่า หรือให้อำนาจบริหารจัดการบริษัทน้อยกว่าหลักทรัพย์ประเภทที่นักลงทุนไทยสามารถลงทุนได้ ข้อจำกัดเหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของสินทรัพย์ที่กองทุนหลักเข้าลงทุนและจำกัดโอกาสในการลงทุนของกองทุนหลัก

5. ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

เนื่องจากรายได้ของกองทุนหลักจะอยู่ในสกุลเงินของประเทศไทยแต่เงินปันผลทั้งหมดที่จะถูกจัดสรรให้แก่นักลงทุนในกองทุนหลัก (กล่าวคือ Limited Partners) เป็นสกุลเงินเหรียญสหรัฐ (เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นอย่างอื่น) ดังนั้นกองทุนหลักอาจมีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินระหว่าง สกุลเงินของประเทศไทย (กล่าวคือ สกุลเงินบาท) และสกุลเงินเหรียญสหรัฐหรือสกุลเงินอื่นๆ ได้ ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนดังกล่าวอาจส่งผลกระทบให้มูลค่าสินทรัพย์ของกองทุนหลักเปลี่ยนแปลงตามสกุลเงิน นอกจากนี้ สกุลเงินบางสกุลในเอเชียไม่สามารถแลกเปลี่ยนได้อย่างเสรี ดังนั้นมูลค่าของกองทุนหลักอาจได้รับผลกระทบจากความสามารถในการแลกเปลี่ยนเงินด้วยเช่นกัน ในการนี้ กองทุนหลักมิได้มีนโยบายในการเข้าทำธุรกรรมเพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการกู้ยืมเป็นสกุลเงินบาทอยู่เสมอ แต่กองทุนหลักอาจพิจารณาเข้าทำธุรกรรมเพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนเป็นครั้งคราวได้ ธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงใดๆ ที่ดำเนินการโดยกองทุนหลักจะเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ในการป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนเท่านั้น และไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการเก็งกำไร ทั้งนี้ สกุลเงินบาทมีความผันผวนอย่างมากในช่วงเวลาที่ผ่านมาและอาจจะยังคงผันผวนต่อไป นอกจากนี้ ประเทศไทยยังเคยเกิดการลอยตัวค่าเงินขึ้น (เช่น ในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจในปี 1998) ซึ่งหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว กองทุนหลักอาจได้รับความเสียหายอย่างร้ายแรงที่ไม่สามารถเยียวยาแก้ไขได้

ความเสี่ยงที่สำคัญของกองทุนหลัก ACRE Asia Workforce Housing I, L.P.

6. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างทางกฎหมาย (Legal Structure)
กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ กฎหมายที่ว่าด้วยสิทธิของนักลงทุน ซึ่งรวมถึงกฎหมายป้องกันสิทธิของเจ้าหนี้ และกฎหมายอื่นๆ รวมถึงการดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีเพื่อรักษาหรือบังคับใช้สิทธิต่างๆ ในประเทศไทยอาจไม่มีการพัฒนาหรือประสิทธิภาพมากนักหากเทียบกับทวีปอื่นๆ ซึ่งมี กฎหมายและข้อบังคับที่ครอบคลุม (Comprehensive) มากกว่า เช่น กฎหมายในทวีปอเมริกาเหนือหรือทวีปยุโรป ดังนั้นกองทุนหลักอาจประสบกับปัญหาทางกฎหมายโดยเฉพาะอย่างยิ่งในการบังคับกฎหมายดังกล่าว

7. ความเสี่ยงจากการลงทุนแบบกระจุกตัวและความเสี่ยงทางภูมิศาสตร์
กองทุนหลักมีวัตถุประสงค์ที่จะเน้นลงทุนในประเทศไทยจึงส่งผลให้กองทุนต้องรับความเสี่ยงจากการลงทุนแบบกระจุกตัวในภูมิศาสตร์เดียว เช่น ความตกต่ำลงของเศรษฐกิจและสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย นอกจากนี้ประเทศไทยยังตั้งอยู่ในภูมิภาคที่เคยประสบภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น น้ำท่วมและสึนามิ ซึ่งเศรษฐกิจมีความอ่อนไหวต่อเหตุการณ์ทางธรรมชาติ ปัจจัยเหล่านี้อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อเศรษฐกิจของประเทศไทยและการลงทุนของกองทุนหลัก

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

การเปลี่ยนแปลงทางการเมือง ข้อจำกัดกฎระเบียบ การเปลี่ยนรัฐบาลและการเปลี่ยนแปลงนโยบายของรัฐบาล ในประเทศไทยอาจส่งผลเสียต่อการลงทุนของกองทุนหลัก โดยเฉพาะอย่างยิ่ง เมื่อกองทุนหลักไม่มีเจตนาที่จะทำประกันความเสี่ยงการลงทุนเพื่อคุ้มครองหรือประกันความเสี่ยงทางการเมือง ในการนี้ ความไม่แน่นอนของสถานการณ์ทางการเมืองอาจส่งผลกระทบต่อสภาวะตลาดและจำกัดความสามารถหรือโอกาสของกองทุนหลักในการลงทุนในประเทศไทยหรือมีผลกระทบในอนาคตต่อการลงทุนของกองทุนหลักในประเทศต่างๆ

9. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง
การลงทุนของกองทุนหลักนั้นเป็นการลงทุนระยะยาวและเป็นการลงทุนที่ไม่มีสภาพคล่อง โดยสภาพคล่องของสินทรัพย์ที่กองทุนหลักลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับความสามารถในการบรรลุเป้าหมายของกลยุทธ์การลงทุนซึ่งอาจถูกกระทบโดยปัจจัยความเสี่ยงต่างๆ ที่ระบุในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ นอกจากนี้กองทุนหลักจะลงทุนในบริษัทต่างๆ (Portfolio Companies) ซึ่งไม่มีการเสนอขายหลักทรัพย์ต่อสาธารณะ การลงทุนในหลักทรัพย์เหล่านี้อาจมีความยากในการประเมินมูลค่า จำหน่าย หรือ จ่ายโอน (Liquidate) ได้ ดังนั้นความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของการลงทุนในบริษัทดังกล่าวจึงสูงกว่าความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีการเสนอขายในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้น นักลงทุนควรทราบถึงความล่าช้าในการได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนและความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง

10.ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุนด้วยการกู้ยืม (Debt Financing)
กองทุนหลักและ Portfolio Company อาจเผชิญความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการ กู้เงินซึ่งรวมถึงกรณีที่กองทุนหลักอาจไม่มีกระแสเงินสดที่เพียงพอเพื่อชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยภายใต้ธุรกรรมการกู้ยืมเงินดังกล่าว และหากกองทุนหลักนำทรัพย์สินไปจำนองเพื่อเป็นหลักประกันการกู้ยืมและการชำระหนี้ ผู้ให้กู้อาจทำการยึดทรัพย์จำนองดังกล่าวหรืออาจบังคับขายทรัพย์สินจำนองได้ ซึ่งอาจทำให้ผลกำไรของกองทุนหลักลดลงและส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนหลัก

กองทุนหลักและ Portfolio Company อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถรีไฟแนนซ์ (Refinance) เงินกู้ที่ตนมีอยู่ หรือความเสี่ยงที่เงื่อนไขของการรีไฟแนนซ์ดังกล่าวอาจมิได้มีผลประโยชน์ที่เอื้ออำนวยเท่ากับเงื่อนไขเดิมของการกู้ยืมเดิมได้

ในกรณีที่ Portfolio Company ผิดนัดชำระหนี้ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินหรือมีเหตุผิดสัญญาอื่นภายใต้หนี้ดังกล่าว Portfolio Company อาจถูกจำกัดภายใต้สัญญากู้ที่เกี่ยวข้อง มิให้การจ่ายเงินปันผลให้แก่กองทุนหลัก นอกจากนี้กองทุนหลักและ Portfolio Company อาจถูกผูกพันภายใต้ข้อกำหนดของสัญญากู้ยืมซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานและความสามารถของกองทุนหลักในการจัดสรรผลตอบแทนให้แก่นักลงทุน

11.ความเสี่ยงในกรณีที่การลงทุนมีระยะเวลาที่ยาวนานกว่าอายุกองทุนของกองทุนหลัก
กองทุนหลักจะลงทุนในสินทรัพย์ที่อาจไม่สามารถจำหน่ายได้ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาของกองทุนหลัก ทั้งนี้ ในกรณีดังกล่าว General Partner จะพยายามจำหน่ายสินทรัพย์ที่กองทุนหลักลงทุนทั้งหมดก่อนที่กองทุนหลักจะจำหน่ายหลักทรัพย์ใน Portfolio Company ให้แก่ Limited Partners แทนผลตอบแทนเมื่อมีการชำระบัญชีกองทุนหลัก อย่างไรก็ตามไม่มีสิ่งใดรับประกันได้ว่าความสามารถในการจำหน่ายทรัพย์สินหรือสภาพคล่องของหลักทรัพย์จะมีผลกระทบต่อการจัดสรรผลตอบแทนสุดท้ายให้แก่ Limited Partners มากน้อยเพียงใด

ความเสี่ยงที่สำคัญของกองทุนหลัก ACRE Asia Workforce Housing I, L.P.

12. ความเสี่ยงจากการลงทุนในฐานะผู้ถือหุ้นส่วนน้อย

กองทุนอาจเข้าลงทุนใน Portfolio Company ต่างๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นส่วนน้อยและอาจไม่สามารถเข้าไปมีอำนาจในการบริหารจัดการหรือมีอิทธิพลต่อการกำหนดทิศทางของ Portfolio Company ได้ ในกรณีดังกล่าว กองทุนหลักไม่สามารถแต่งตั้งคณะผู้บริหาร และจะต้องพึ่งพาคณะผู้บริหารและคณะกรรมการขอ Portfolio Company เป็นอย่างมากในการบริหารจัดการและการตัดสินใจต่าง ๆ ของบริษัท ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนหลัก

13. ความเสี่ยงจากการแข่งขันกันของการลงทุน

กองทุนหลักจำเป็นต้องแข่งขันกับนักลงทุนอื่นๆ เพื่อให้ได้ลงทุนใน Portfolio Company โดยที่บุคคลเหล่านี้อาจมีทุนสำรองมากกว่ากองทุนหลักทำให้สามารถรองรับความเสี่ยงได้มากกว่ากองทุนหลัก การแข่งขันกันในการลงทุนอาจลดโอกาสของกองทุนหลักในการลงทุนใน Portfolio Company และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการกำไรของกองทุนหลัก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนจากการลงทุนของ Limited Partners ด้วยเช่นกัน ยกตัวอย่างเช่น ในบริบทของ Workforce Housing Assets กองทุนหลักอาจต้องแข่งขันกับนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่นที่มีวัตถุประสงค์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันหรือจัดตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่กองทุนหลักเข้าลงทุน หรือในการแสวงหาผู้เช่า โดยเฉพาะหากโครงการอื่นๆ มีความทันสมัย สวยงามและความสามารถในการดึงดูดผู้เช่าได้มากกว่า ด้วยเหตุผลนี้ ไม่มีสิ่งใดรับประกันได้ว่ากองทุนหลักจะสามารถการบริหารบริษัทที่เข้าลงทุนเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์การลงทุนได้

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 อื่นๆ นอกเหนือจากกองทุนหลัก รวมไปถึงการจัดสรรโอกาสในการลงทุนแก่ทั้งกองทุนหลักและกองทุนอื่นๆ ของ ACRE โดยที่กองทุนนั้นๆ อาจลงทุนคู่ขนานหรือลงทุนร่วมกับกองทุนหลัก การดำเนินงานดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งรวมถึงความขัดแย้งในการจัดสรรเวลาด้านการบริหารจัดการ บริการ และหน้าที่อื่นๆ ในประการที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนหลักและกองทุน ACRE อื่นๆ ของ ACRE

(ค) General Partner และผู้จัดการกองทุนหลักอาจใช้บริการของบริษัทในเครือเพื่อ บริหารจัดการสินทรัพย์ของ Portfolio Company ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงบริการด้าน การจัดการสินทรัพย์ การจัดการทรัพย์สิน และการจัดการการก่อสร้าง โดยอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์เนื่องจาก General Partner และ ผู้จัดการกองทุนหลักอาจมีแรงจูงใจในการใช้บริการบริษัทในเครือตนเองและยอมที่จะจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าบริการที่สูงกว่าให้แก่บริษัทในเครือของตนเอง แม้ผู้ให้บริการอื่นๆ อาจมีคุณสมบัติที่ดีกว่า อย่างไรก็ตาม General Partner และ ผู้จัดการกองทุนหลักมิได้มีส่วนแบ่งจากค่าบริการดังกล่าวแต่อย่างใด

(ง) นอกจากนี้ค่าตอบแทนจากการลงทุนซึ่ง General Partner จะได้รับขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของกองทุนหลัก ดังนั้น General Partner อาจก่อให้คณะกรรมการการลงทุนอนุมัติการลงทุนซึ่งอาจมีความเสี่ยงสูงกว่าในกรณีที่ไม่มีค่าตอบแทนตามผลการดำเนินงานดังกล่าว

ทั้งนี้ General Partner อาจลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นโดยการขอคำแนะนำหรือการอนุมัติจากคณะกรรมการที่ปรึกษา (Advisory Panel) (ตามความเหมาะสม) ก่อนเข้าทำธุรกรรมใดๆ

ความเสี่ยงที่สำคัญของกองทุนหลัก ACRE Asia Workforce Housing I, L.P.

15. ความเสี่ยงของการร่วมทุน

กองทุนหลักจะเข้าลงทุนในฐานะผู้ร่วมทุนหรือหุ้นส่วนกับผู้ขายทรัพย์สิน บริษัทในเครือของผู้ขายทรัพย์สิน หรือบุคคลอื่น ซึ่งการลงทุนดังกล่าวอาจเกี่ยวข้องกับความเสี่ยงที่ไม่ปรากฏในเครื่องมือการลงทุน (Investment Vehicle) ประเภทอื่นๆ รวมถึง ตัวอย่างเช่น ความเป็นไปได้ที่บุคคลดังกล่าวอาจล้มละลาย มีผลประโยชน์หรือเป้าหมายทางธุรกิจที่ไม่สอดคล้องกับเป้าหมายของกองทุนหลัก หรืออยู่ในฐานะที่จะดำเนินการใดๆ ที่อาจไม่สอดคล้องกับนโยบาย วัตถุประสงค์ หรือความต้องการของกองทุนหลัก การกระทำของบุคคลดังกล่าวอาจทำให้สินทรัพย์ที่เข้าลงทุนนั้นมีความรับผิดมากเกินกว่าหรือนอกเหนือจากที่ความรับผิดที่คาดการณ์ไว้ นอกจากนี้ กองทุนหลักอาจต้องอาศัยความสามารถและความเชี่ยวชาญด้านการบริหารจัดการของผู้ร่วมทุนหรือหุ้นส่วนดังกล่าว ดังนั้นกองทุนหลักอาจขายส่วนที่ตนได้ลงทุนได้ยากกว่าลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอื่นๆ 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

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 รายอื่นๆ ที่ไม่ได้ผิดนัดชำระเงินลงทุน (นอกเหนือจากกองทุนเปิด ยูไนเต็ด ไพรเวท อิควิตี้ ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย) จะต้องจ่ายเงินลงทุนเพิ่มเติมให้กับกองทุนหลัก เพื่อทดแทนเงินทุนส่วนที่ขาดไป อันเกิดจากการผิดนัดของ Limited Partner ถ้า Limited Partner รายใดรายหนึ่งหรือมากกว่านั้น ไม่สามารถชำระเงินลงทุนที่จำเป็นได้ทันเวลาตามที่ได้กำหนดไว้ กองทุนหลักอาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระภาระผูกพันที่อาจทำให้ผลตอบแทนลดลงหรือมีโอกาสทำให้การลงทุนของกองทุนหลักขาดทุนได้

18. นโยบายการป้องกันความเสี่ยง/ความเสี่ยง (Hedging Policies/Risks)

เพื่อให้บรรลุผลสำเร็จของการลงทุน กองทุนหลักอาจใช้เครื่องมือในการป้องกันความเสี่ยง เพื่อลดผลกระทบเชิงลบจากอัตราดอกเบี้ย อย่างไรก็ดี ถึงแม้ว่าการทำธุรกรรมในการป้องกันความเสี่ยงอาจช่วยลดความเสี่ยงบางอย่างได้ แต่การทำธุรกรรมดังกล่าวอาจทำให้เกิดความเสี่ยงในด้านอื่น ดังนั้น ในขณะที่กองทุนหลักอาจได้รับประโยชน์จากการใช้กลไกการป้องกันความเสี่ยงเหล่านี้ การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่ไม่คาดคิดอาจส่งผลทำให้ผลตอบแทนโดยรวมของกองทุนหลักน้อยกว่าผลตอบแทนที่จะได้รับหากไม่ทำธุรกรรมในการป้องกันความเสี่ยง ทั้งนี้ กองทุนหลักมิได้มีหน้าที่การเข้าทำธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงเสมอ

คำเตือน

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

ข้อสงวนสิทธิ์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัทจัดการ”) จัดทำเอกสารฉบับนี้ขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการเผยแพร่ข้อมูลเป็นการทั่วไป โดยไม่มุ่งหมายให้ถือเป็นคำเสนอหรือการเชิญชวนให้บุคคลใดทำการซื้อ และ/หรือ ขายผลิตภัณฑ์ด้านการลงทุนประเภทต่างๆ ตามที่ปรากฏในในเอกสารฉบับนี้ และไม่ถือเป็นการให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ด้านการลงทุนของบริษัทต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในเอกสารนี้แต่อย่างใด แม้บริษัทจัดการจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรเพื่อให้ข้อมูลดังกล่าวมีความถูกต้องและตรงกับวัตถุประสงค์ของการจัดทำเอกสารนี้ บริษัทจัดการและพนักงานของบริษัทจัดการไม่มีความรับผิดและจะไม่รับผิดสำหรับความผิดพลาด ความไม่ถูกต้อง หรือการตกหล่นของข้อมูลใด ๆ ที่เกิดขึ้นไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม รวมทั้งจะไม่รับผิดสำหรับการกระทำใด ๆ ที่เกิดขึ้นบนพื้นฐานของความเห็นหรือข้อมูลที่ปรากฏอยู่ในเอกสารฉบับนี้ บริษัทจัดการไม่ได้ให้คำรับรองหรือรับประกัน ไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย เกี่ยวกับความถูกต้อง แม่นยำ น่าเชื่อถือ ทันต่อเหตุการณ์ หรือความสมบูรณ์ของข้อมูลดังกล่าวในกรณีใด ๆ ทั้งสิ้น และบริษัทจัดการขอปฏิเสธความรับผิดทั้งปวงที่เกิดหรืออาจเกิดขึ้นในทุกกรณี ทั้งนี้ ความเห็น บทวิเคราะห์หรือการคาดคะเนต่าง ๆ เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือผลการดำเนินงานในอนาคตที่ปรากฏในเอกสารนี้ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อมูลเกี่ยวกับประเทศ เศรษฐกิจ ตลาด หรือบริษัทต่าง ๆ) ไม่ถือเป็นเครื่องยืนยันและอาจแตกต่างจากเหตุการณ์หรือผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงได้ ผลการดำเนินงานของกองทุนหรือบริษัทจัดการในอดีตมิได้เป็นเครื่องยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคตหรือที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตของกองทุนหรือบริษัทจัดการ และอาจมีกรณีที่ผลการดำเนินงานเป็นไปอย่างผิดความคาดหมายเนื่องจากเหตุการณ์หรือปัจจัยต่าง ๆ ที่ไม่เป็นปกติได้ การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงิน และไม่ถือว่าบริษัทจัดการ และ/หรือ บริษัทในเครือหรือผู้ดำเนินการขายของบริษัทจัดการได้รับประกันการลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนแต่อย่างใด นอกจากนั้น การลงทุนมีความเสี่ยง ไม่ว่าจะเป็นความเสี่ยงจากการลงทุน ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน หรือความเสี่ยงอื่น ๆ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรก หรือไม่ได้รับเงินลงทุนคืนเลยก็ได้ ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนของกองทุน คำเตือน และเอกสารที่เกี่ยวข้องก่อนทำการสั่งซื้อหน่วยลงทุน และในการทำธุรกรรมต่าง ๆ เพื่อหน่วยลงทุนนั้นจะต้องทำตามรูปแบบและวิธีการที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน สำหรับนักลงทุนที่ต้องการทราบข้อมูลหรือรายละเอียดเพิ่มเติม สามารถติดต่อบริษัทจัดการหรือผู้ดำเนินการขายที่ท่านใช้บริการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ในข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารนี้โดยห้ามมิให้ผู้ใดเผยแพร่ ทำซ้ำ ดัดแปลง ลอกเลียนแบบ อ้างอิง ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือใช้วิธีการใดก็ตามเว้นแต่จะได้รับอนุญาตล่วงหน้าจากบริษัทจัดการเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน นอกจากนั้น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะทำการแก้ไข ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติมข้อความใด ๆ ในเอกสารนี้ได้ตามที่บริษัทจัดการจะเห็นสมควรโดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้าแต่อย่างใด

Right By You