

กองทุนเปิด ยูไนเต็ด โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น  
ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

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

# สารบัญ

|                                                                                                                                        | หน้า |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| สารจากบริษัทจัดการ                                                                                                                     | 1    |
| รายชื่อกรรมการ และคณะผู้บริหาร                                                                                                         | 4    |
| รายงานผู้ดูแลผลประโยชน์                                                                                                                | 5    |
| รายชื่อผู้จัดการกองทุน                                                                                                                 | 6    |
| ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม                                                                                                             | 7    |
| ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม                                                                                     | 8    |
| รายละเอียดการลงทุน การกู้ยืมเงินและการก่อภาระผูกพัน                                                                                    | 9    |
| ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าเงินลงทุนและอัตราส่วนการลงทุนในกองทุนรวมอื่น<br>ที่บริษัทจัดการกองทุนรวมเดียวกันเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการ (ถ้ามี) | 10   |
| รายงานสรุปเงินลงทุน                                                                                                                    | 11   |
| รายละเอียดตัวตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือของตราสาร                                                                                   | 12   |
| ข้อมูลอัตราส่วนหมุนเวียนการลงทุนของกองทุนรวม (PTR)                                                                                     | 13   |
| อันดับความน่าเชื่อถือของธนาคารหรือสถาบันการเงิน                                                                                        | 14   |
| การรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากให้บริการบุคคลอื่นๆ                                                                                     | 15   |
| รายชื่อของบุคคลที่เกี่ยวข้องที่มีการทำธุรกรรมกับกองทุนรวม                                                                              | 16   |
| ข้อมูลการบันทึกมูลค่าตราสารหนี้เป็นศูนย์                                                                                               | 17   |
| การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น (ถ้ามี)                                                                                                | 18   |
| การลงทุนไม่เป็นไปตามนโยบายการลงทุน                                                                                                     | 19   |
| ข้อมูลการใช้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้น                                                                                         | 20   |
| ข้อมูลการถือหน่วยลงทุนเกินข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน                                                                                     | 21   |
| การแก้ไขข้อผูกพัน                                                                                                                      | 22   |
| งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต                                                                                              | 23   |

---

## สารจากบริษัทจัดการ

---

### เรียน ท่านผู้ถือหน่วยลงทุน

#### สรุปภาพรวมตลาด

ในช่วงท้ายของปี 2567 หุ่นโลกมีความผันผวนก่อนการเลือกตั้งสหรัฐอเมริกา โดยผู้สมัครชิงประธานาธิบดี ได้แก่ นางกมลลา แฮร์ริส จากพรรคเดโมแครต ซึ่งมีนโยบายบริหารเหมือนเดิมและนายโดนัลด์ ทรัมป์ ที่จะมียุทธศาสตร์กระตุ้นเศรษฐกิจและนโยบายปกป้องผลประโยชน์ของสหรัฐอเมริกา (protectionism) ในที่สุดนายโดนัลด์ ทรัมป์ สามารถชนะการเลือกตั้ง ส่งผลให้ตลาดหุ้นสหรัฐอเมริกาปรับตัวขึ้นอย่างแข็งแกร่ง แต่ตลาดหุ้นนอกสหรัฐอเมริกาให้ผลตอบแทนที่ไม่ดีนัก เนื่องจากนักลงทุนมีความกังวลต่อสงครามการค้า ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2568 ประธานาธิบดีสหรัฐอเมริกาเริ่มประกาศเก็บภาษีนำเข้าต่อประเทศที่เกินดุลการค้ากับประเทศสหรัฐอเมริกา โดยเริ่มต้นจากประเทศแคนาดา เม็กซิโกและสาธารณรัฐประชาชนจีน ความรุนแรงของภาษีเริ่มมากขึ้นเมื่อประเทศสหรัฐอเมริกาประกาศภาษีตอบโต้แบบเท่าเทียม (Reciprocal Tariff) ซึ่งเป็นการเก็บภาษีเพิ่มเติมในอัตราที่สูงมาก โดยคิดจากการเกินดุลการค้า อีกทั้งประเทศคู่ค้าเริ่มประกาศตอบโต้สหรัฐอเมริกาด้วยการขึ้นภาษีนำเข้าสินค้ากลับ ส่งผลให้หุ้นทั่วโลกปรับตัวลงรุนแรงทันที เพราะนักลงทุนกังวลว่าเศรษฐกิจโลกอาจเข้าสู่ภาวะเศรษฐกิจถดถอย ความผันผวนมาถึงจุดสูงสุดในช่วงเดือนเมษายนเมื่อสหรัฐอเมริกาและคู่ค้าเข้าสู่การเจรจา รวมถึงเลื่อนการเก็บภาษีในระดับที่สูงออกไป และใช้อัตราภาษีในระดับที่ต่ำกว่าที่ประกาศไว้เดิม ซึ่งเป็นส่วนให้หุ้นโลกเริ่มฟื้นตัวอย่างรวดเร็ว ถึงแม้ว่าความเสี่ยงของภาษีจะยังคงอยู่ นักวิเคราะห์เห็นตลาดมีการคาดการณ์ว่าเศรษฐกิจทั่วโลกจะชะลอตัวลงในลำดับถัดไป และเพื่อที่จะชดเชยการชะลอตัว ธนาคารกลางทั่วโลกมีแนวโน้มที่จะลดอัตราดอกเบี้ยนโยบาย รวมถึงรัฐบาลทั่วโลกมีแนวโน้มที่จะกระตุ้นเศรษฐกิจอีกด้วย

#### กลยุทธ์การลงทุนของกองทุนฯ

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

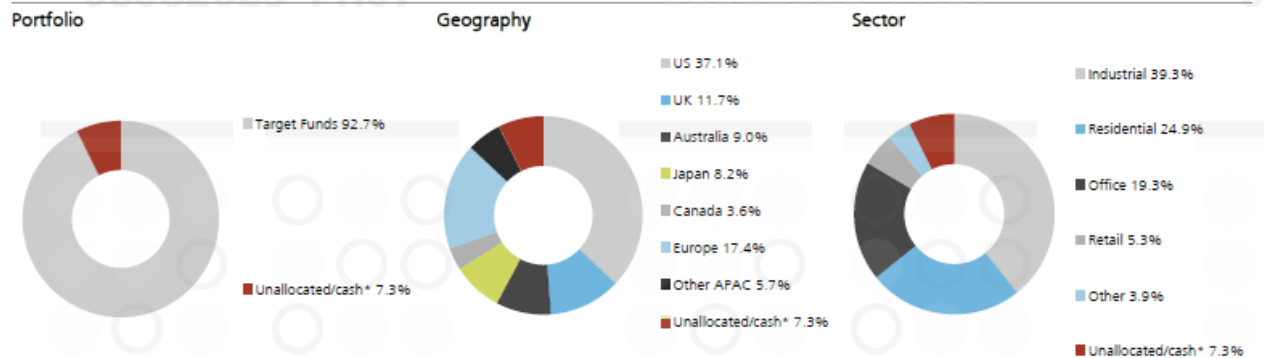
กองทุนนี้เป็นกองทุนรวมสำหรับผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษเท่านั้น โดยถือเป็นผลิตภัณฑ์ที่มีความเสี่ยงสูงหรือมีความซับซ้อนกองทุนนี้ไม่ถูกจำกัดความเสี่ยงด้านการลงทุนเช่นเดียวกับกองทุนรวมทั่วไปและมีการลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ จึงเหมาะกับผู้ลงทุนที่รับผลขาดทุนระดับสูงได้เท่านั้น

น้ำหนักการลงทุน ณ วันที่ 30 เมษายน 2568

| ประเทศ                          | %NAV |
|---------------------------------|------|
| สหรัฐอเมริกา                    | 37.1 |
| สหราชอาณาจักร                   | 11.7 |
| ออสเตรเลีย                      | 9.0  |
| ญี่ปุ่น                         | 8.2  |
| แคนาดา                          | 3.6  |
| ยุโรป                           | 17.4 |
| กลุ่มประเทศอื่นๆในเอเชียแปซิฟิก | 5.7  |
| อื่นๆ / เงินสด                  | 7.3  |

| กลุ่มธุรกิจ      | %NAV |
|------------------|------|
| อุตสาหกรรม       | 39.3 |
| ที่พักอาศัย      | 24.9 |
| สำนักงาน         | 19.3 |
| ค้าปลีก          | 5.3  |
| กลุ่มธุรกิจอื่นๆ | 3.9  |
| อื่นๆ / เงินสด   | 7.3  |

Portfolio weightings (based on committed capital)<sup>3</sup>



Source: UBS Asset Management, Unified Global Alternatives (UGA), 30.04.2025

<sup>3</sup>Assumes all commitments and redemptions associated with the 30.04.2025 NAV are fully drawn and redeemed, respectively. Approximate figures from last available underlying fund reports. Pie charts may not add up to 100% due to rounding differences.

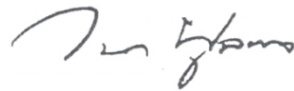
\*Represents the cash & other net assets associated with the 30.04.2025 NAV that has not been committed to underlying funds as of 30.04.2025. Unallocated cash has been affected by the valuation of unrealized FX forward contracts. Actual cash & other net assets was 8.1% as of 30.04.2025.

1

เนื่องในโอกาสที่ กองทุนเปิด ยูไนเต็ด โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย ครบรอบปีบัญชีในวันที่ 30 เมษายน 2568 บริษัทจัดการใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ากองทุนดังกล่าวมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ 486,503,972.88 บาท หรือคิดเป็นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 8.3647 บาท

บริษัทจัดการขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นรายละคนทุกท่านที่ไว้วางใจในการลงทุนกับกองทุนเปิด ยูโนเด็ค โกลบอล เรียวล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย และขอให้เชื่อมั่นว่าบริษัทจัดการจะบริหารกองทุนให้มีประสิทธิภาพมากที่สุดเพื่อประโยชน์สูงสุดของท่านด้วยความระมัดระวังรอบคอบภายใต้จรรยาบรรณวิชาชีพโดยเคร่งครัด ท่านสามารถติดตามข่าวสารการประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนเปิดได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด



(นายนา พูลผล)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

# รายชื่อกรรมการ และคณะผู้บริหาร บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด

## รายชื่อกรรมการ

|                                  |                                    |
|----------------------------------|------------------------------------|
| 1. นายลี ไหว่ ไฟ                 | ประธานคณะกรรมการ                   |
| 2. นายทีโอ บุญ เคียด             | กรรมการ                            |
| 3. นางสาวอัมพร ทรัพย์จินดาวงศ์   | กรรมการ                            |
| 4. นายวนา พูลผล                  | กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 5. นายสฤษดิ์ อภิศักดิ์ศิริกุล    | กรรมการ                            |
| 6. นางวีระอนงค์ จิระนคร ภูตระกูล | กรรมการ                            |

## คณะผู้บริหาร (ข้อมูล ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2568)

|                              |                                 |
|------------------------------|---------------------------------|
| 1. นายวนา พูลผล              | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร         |
| 2. นางสาวรัชดา ตั้งหะรัฐ     | รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร      |
| 3. นายกุลฉัตร จันทวิมล       | กรรมการผู้จัดการ สายพัฒนาธุรกิจ |
| 4. นายณัฐพล จันทรสีวานนท์    | กรรมการผู้จัดการ สายการลงทุน    |
| 5. นางสุนรี พิบุลย์ศักดิ์กุล | กรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ  |

## สถานที่ตั้งของบริษัทจัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด

ชั้น 23A, 25 อาคารเอเชียเซ็นเตอร์

เลขที่ 173/27-30, 31-33 ถนนสาทรใต้

แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

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

## ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน กองทุนเปิด ยูไนเต็ท โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

ข้าพเจ้า บมจ.ธนาคารกสิกรไทย ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ดูแลการจัดการกองทุนเปิด ยูไนเต็ท โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย ซึ่งจัดการโดย บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2568 แล้ว

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

ขอแสดงความนับถือ  
บมจ. ธนาคารกสิกรไทย



(นายวิโรจน์ ลิ้มทองธรรม)

รองผู้อำนวยการฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์



(นายวุฒิชัย รอดภัย)

หัวหน้าส่วนฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์

วันที่ 14 พฤษภาคม พ.ศ. 2568

กองทุนเปิด ยูไนเต็ด โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

รายชื่อผู้จัดการกองทุนรวม

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2567 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2568

| ลำดับที่ | รายชื่อผู้จัดการกองทุนรวม (ข้อมูล ณ วันที่ 14 กรกฎาคม 2568) |                |
|----------|-------------------------------------------------------------|----------------|
| 1.       | นายสุติรัฐ                                                  | รัตนสิงห์*     |
| 2.       | นายธนพัฒน์                                                  | สุริโยตร       |
| 3.       | นางสาวพรศจี                                                 | วรสุทธิพิศิษฐ์ |
| 4.       | นายวรุณ                                                     | ทรัพย์ทวีกุล   |
| 5.       | นายยุทธพล                                                   | ฐิติคร         |

\* ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทุนและผู้จัดการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (ถ้ามี)



# ตารางสรุปผลการดำเนินงาน

วันจดทะเบียนกองทุน 25 พ.ค. 65

วันสิ้นสุดรอบบัญชี 30 เม.ย. 68

|                                                          | 2558<br>2015 | 2559<br>2016 | 2560<br>2017 | 2561<br>2018 | 2562<br>2019 | 2563<br>2020 | 2564<br>2021 | 2565<br>2022 | 2566<br>2023 | 2567<br>2024 |
|----------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| ผลตอบแทนของกองทุน<br>(Fund Return)                       | N/A          | N/A          | N/A          | N/A          | N/A          | N/A          | N/A          | -2.62%       | -8.36%       | -6.22%       |
| ผลตอบแทนตัวชี้วัด<br>(Benchmark Return)                  | N/A          | N/A          | N/A          | N/A          | N/A          | N/A          | N/A          | -1.86%       | -6.08%       | -5.03%       |
| ความผันผวนของผลดำเนินงาน<br>(Fund Standard Deviation)    | N/A          | N/A          | N/A          | N/A          | N/A          | N/A          | N/A          | 4.56%        | 3.30%        | 3.19%        |
| ความผันผวนของตัวชี้วัด<br>(Benchmark Standard Deviation) | N/A          | N/A          | N/A          | N/A          | N/A          | N/A          | N/A          | 4.64%        | 3.83%        | 3.68%        |

|                                                          | ตั้งแต่ต้นปี<br>(YTD) <sup>1)</sup> | 3 เดือน<br>(3 Months) <sup>1)</sup> | 6 เดือน<br>(6 Months) <sup>1)</sup> | 1 ปี<br>(1 Year) <sup>2)</sup> | 3 ปี<br>(3 Years) <sup>2)</sup> | 5 ปี<br>(5 Years) <sup>2)</sup> | 10 ปี<br>(10 Years) <sup>2)</sup> | ตั้งแต่จัดตั้ง<br>(Since Inception) <sup>3)</sup> |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------|
| ผลตอบแทนของกองทุน<br>(Fund Return)                       | -0.05%                              | 0.13%                               | -0.45%                              | -1.80%                         | N/A                             | N/A                             | N/A                               | -5.90%                                            |
| ผลตอบแทนตัวชี้วัด<br>(Benchmark Return)                  | 1.07%                               | 1.10%                               | 1.38%                               | -0.25%                         | N/A                             | N/A                             | N/A                               | -4.09%                                            |
| ความผันผวนของผลดำเนินงาน<br>(Fund Standard Deviation)    | 0.36%                               | 0.28%                               | 0.48%                               | 2.99%                          | N/A                             | N/A                             | N/A                               | 12.03%                                            |
| ความผันผวนของตัวชี้วัด<br>(Benchmark Standard Deviation) | 0.60%                               | 0.52%                               | 0.77%                               | 3.96%                          | N/A                             | N/A                             | N/A                               | 13.13%                                            |

หมายเหตุ 1) ผลตอบแทนต่อช่วงเวลา

2) ผลตอบแทนต่อปี

3) ถ้าจัดตั้งกองทุนน้อยกว่า 1 ปี ผลตอบแทนต่อช่วงเวลา ถ้าจัดตั้งกองทุนมากกว่าหรือเท่ากับ 1 ปี ผลตอบแทนร้อยละต่อปี

- ตัวชี้วัด :

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

- เอกสารการวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวมฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวมของสมาคมบริษัทจัดการลงทุน

- ผลการดำเนินงานในอดีต / ผลการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ในตลาดทุนมิได้เป็นสิ่งที่ยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

กองทุนเปิด ยูไนเต็ด โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม

สำหรับงวด ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2567 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2568

| ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (Fund's direct expense)       | จำนวนเงิน<br>หน่วย : พันบาท | ร้อยละ ของ<br>มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| ค่าธรรมเนียมการจัดการ                                            | 5,441.27                    | 1.0700                             |
| ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์                                    | 163.24                      | 0.0321                             |
| ค่าธรรมเนียมการทำรายการ                                          | -                           | -                                  |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน                                           | 1,088.25                    | 0.2140                             |
| ค่าที่ปรึกษาการลงทุน                                             | -                           | -                                  |
| ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย - ช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก    | -                           | -                                  |
| ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย - ภายหลังเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก | -                           | -                                  |
| ค่าสอบบัญชี                                                      | 45.90                       | 0.0090                             |
| ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ*                                                | 0.60                        | 0.0001                             |
| <b>รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด **</b>                                   | <b>6,739.26</b>             | <b>1.3252</b>                      |

หมายเหตุ \* ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่แต่ละรายการ ไม่เกินร้อยละ 0.01

\*\* ได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มไว้ด้วย (ถ้ามี), ไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์

กองทุนเปิด ยูโนเค็ด โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

ณ วันที่ 30 เมษายน 2568

รายละเอียดการลงทุน การกู้ยืมเงินและการก่อภาระผูกพัน

|                                                          | มูลค่าตามราคาตลาด            | %NAV                |
|----------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------|
| <b>หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินในประเทศ</b>                   |                              |                     |
| <b><u>พันธบัตรรัฐบาล</u></b>                             | <b><u>69,989,485.32</u></b>  | <b><u>14.39</u></b> |
| อายุคงเหลือน้อยกว่า 1 ปี                                 | 69,989,485.32                | 14.39               |
| พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทยงวดที่ 4/92/68                | 49,997,191.94                | 10.28               |
| พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทยงวดที่ 5/91/68                | 19,992,293.38                | 4.11                |
| อายุคงเหลือ 1-3 ปี                                       | 0.00                         | 0.00                |
| อายุคงเหลือ 3-5 ปี                                       | 0.00                         | 0.00                |
| อายุคงเหลือ 5-7 ปี                                       | 0.00                         | 0.00                |
| อายุคงเหลือ 7 -10 ปี                                     | 0.00                         | 0.00                |
| อายุคงเหลือมากกว่า 10 ปี                                 | 0.00                         | 0.00                |
| <b><u>เงินฝาก</u></b>                                    | <b><u>93,558.34</u></b>      | <b><u>0.02</u></b>  |
| ธนาคาร ยูโอบี จำกัด (มหาชน)                              | 53,622.69                    | 0.01                |
| ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (EUR)                      | 3,776.38                     | 0.00                |
| ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)                            | 36,159.27                    | 0.01                |
| <b><u>อื่นๆ</u></b>                                      | <b><u>-8,020,337.92</u></b>  | <b><u>-1.65</u></b> |
| ทรัพย์สินอื่น                                            | 0.00                         | 0.00                |
| หนี้สินอื่น                                              | -8,020,337.92                | -1.65               |
| <b>หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินประเทศ LUXEMBOURG</b>          |                              |                     |
| <b><u>หุ้นสามัญ</u></b>                                  | <b><u>444,080,708.56</u></b> | <b><u>91.28</u></b> |
| หน่วยลงทุน                                               | 444,080,708.56               | 91.28               |
| UBS (Lux) Real Estate Funds Selection EUR (LU1435275141) | 444,080,708.56               | 91.28               |
| <b>หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินสัญญาซื้อขายล่วงหน้า</b>       |                              |                     |
| <b><u>สัญญาที่อ้างอิงกับอัตราแลกเปลี่ยน</u></b>          | <b><u>-19,639,441.42</u></b> | <b><u>-4.04</u></b> |
| สัญญาฟอเร็กซ์                                            | -19,639,441.42               | -4.04               |
| <b>มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ</b>                              | <b>486,503,972.88</b>        | <b>100.00</b>       |

ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าเงินลงทุนและอัตราส่วนการลงทุนในกองทุนรวมอื่น  
 ที่บริษัทจัดการกองทุนรวมเดียวกันเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการ (ถ้ามี)  
 กองทุนเปิด ยูไนเต็ท โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย  
 ณ วันที่ 30 เมษายน 2568

| หน่วยลงทุน (กองทุน) | มูลค่าตามราคาตลาด<br>(บาท) | %NAV |
|---------------------|----------------------------|------|
| -ไม่มี-             | -                          | -    |

รายงานสรุปเงินลงทุน  
กองทุนเปิด ยูไนเต็ท โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย  
ณ วันที่ 30 เมษายน 2568

- รายละเอียดการลงทุนในตราสารหนี้ที่ออกโดยนิติบุคคลไทยหรือตราสารหนี้ที่เสนอขายในประเทศไทย

| กลุ่มของตราสาร                                                                                                                                                          | มูลค่าตามราคาตลาด | %NAV  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------|
| (ก) พันธบัตร                                                                                                                                                            | 69,989,485.32     | 14.39 |
| (ข) ตราสารที่ธนาคารที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น ธนาคารพาณิชย์ หรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้อาวัล ผู้สืบทอด หรือผู้ค้ำประกัน                                  | 0.00              | 0.00  |
| (ค) ตราสารที่มีบริษัทที่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือในระดับ investment grade เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สืบทอด หรือผู้ค้ำประกัน                           | 0.00              | 0.00  |
| (ง)* ตราสารที่มีบริษัทที่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือในระดับที่ต่ำกว่า investment grade หรือ ไม่มี rating เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้อาวัล ผู้สืบทอด หรือผู้ค้ำประกัน | 0.00              | 0.00  |

หมายเหตุ \* มูลค่าตามราคาตลาด และ % NAV ตามข้อ (ง) ได้รวมตราสารที่ตัวตราสารได้รับ rating ในระดับ Investment grade ไว้ด้วย

สัดส่วนสูงสุด (Upper Limit) ที่บริษัทจัดการคาดว่าจะลงทุนในกลุ่ม (ง) 15.00 %NAV

**รายละเอียดตัวตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือของตราสารทุกตัว**  
**กองทุนเปิด ยูไนเต็ด โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย**  
**ณ วันที่ 30 เมษายน 2568**

| ประเภท          | ผู้ออก              | ผู้ค้า/ผู้รับรอง | วันครบ       | อันดับความ  | มูลค่า        | มูลค่าตาม                   |
|-----------------|---------------------|------------------|--------------|-------------|---------------|-----------------------------|
| ชื่อตราสาร      |                     | ผู้หลักหลัง      | กำหนด        | น่าเชื่อถือ | หน้าตัว       | ราคาตลาด                    |
| <b>พันธบัตร</b> |                     |                  |              |             |               |                             |
| CB25502A        | ธนาคารแห่งประเทศไทย |                  | 02-พ.ค.-2025 | -           | 50,000,000.00 | 49,997,191.94               |
| CB25508B        | ธนาคารแห่งประเทศไทย |                  | 08-พ.ค.-2025 | -           | 20,000,000.00 | 19,992,293.38               |
|                 |                     |                  |              |             | <b>รวม</b>    | <b><u>69,989,485.32</u></b> |

**รายละเอียดการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า**

| ประเภทสัญญา                       | คู่สัญญา                             | อันดับความ  | วัตถุประสงค์      | มูลค่าตาม      | %NAV  | วันครบกำหนด | กำไร/ขาดทุน    |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------|-------------------|----------------|-------|-------------|----------------|
|                                   |                                      | น่าเชื่อถือ |                   | ราคาตลาด       |       |             |                |
| สัญญาที่อ้างอิงกับอัตราแลกเปลี่ยน |                                      |             |                   |                |       |             |                |
| สัญญาฟอเร็กซ์                     | ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน) | A           | ป้องกันความเสี่ยง | -5,447,920.00  | -1.12 | 04/06/2025  | -5,447,920.00  |
|                                   | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)       | AA+         | ป้องกันความเสี่ยง | -10,797,212.95 | -2.22 | 23/07/2025  | -10,797,212.95 |
|                                   | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)       | AA+         | ป้องกันความเสี่ยง | -3,949,956.02  | -0.81 | 29/05/2025  | -3,949,956.02  |
|                                   | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)       | AA+         | ป้องกันความเสี่ยง | 555,647.55     | 0.11  | 11/06/2025  | 555,647.55     |

**ข้อมูลอัตราส่วนหมุนเวียนการลงทุนของกองทุนรวม (PTR)**  
**กองทุนเปิด ยูไนเต็ด โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย**  
**ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2567 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2568**

|        |
|--------|
| 11.42% |
|--------|

**อันดับความน่าเชื่อถือของธนาคารหรือสถาบันการเงิน**  
**กองทุนเปิด ยูไนเต็ด โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย**  
**ณ วันที่ 30 เมษายน 2568**

| เงินฝากธนาคาร              | อันดับความน่าเชื่อถือโดยสถาบัน<br>ในต่างประเทศ | อันดับความน่าเชื่อถือโดย<br>สถาบันในประเทศ |
|----------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) | Baa1 (Moody)                                   | AAA (Fitch)                                |



การรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่ใช้บริการบุคคลอื่น ๆ

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

## รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมของกองทุนรวม

ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2567 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2568

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

หมายเหตุ :

ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบรายละเอียดการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมได้ที่

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

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

กองทุนเปิด ยูไนเต็ด โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

ข้อมูลการบันทึกมูลค่าตราสารแห่งนี้เป็นศูนย์

(ในกรณีที่ผู้ออกตราสารแห่งนี้ผิดนัดชำระหนี้หรือมีเหตุการณ์ว่า จะไม่สามารถชำระหนี้ได้)

| ประเภท<br>เงินลงทุน | ชื่อผู้ออกตราสาร | มูลค่าหน้าตัว<br>(บาท) | วันที่บันทึก<br>เป็นศูนย์ | วันที่ครบ<br>กำหนดชำระหนี้ | หมายเหตุ |
|---------------------|------------------|------------------------|---------------------------|----------------------------|----------|
| -                   | -ไม่มี-          | -                      | -                         | -                          | -        |

### การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น (ถ้ามี)

-ไม่มี-

**ข้อมูลการลงทุน และเหตุผลในกรณีการลงทุนไม่เป็นไปตามนโยบายการลงทุน**  
**กองทุนเปิด ยูไนเต็ด โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย**  
**ในรอบปีบัญชี ระหว่างวันที่ 1 พฤษภาคม 2567 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2568**

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

ข้อมูลการใช้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้น  
ในนามกองทุนรวมของรอบปีปฏิทินล่าสุด

ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบรายละเอียดแนวทางการใช้สิทธิออกเสียงได้ที่  
Website ของบริษัทจัดการ <http://www.uobam.co.th>

**ข้อมูลการถือหน่วยลงทุนเกิน 1 ใน 3**  
**กองทุนเปิด ยูไนเต็ด โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย**  
**ณ วันที่ 30 เมษายน 2568**

|         |
|---------|
| -ไม่มี- |
|---------|

หมายเหตุ :

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

## การแก้ไขข้อผูกพัน

กองทุนเปิด ยูไนเต็ด โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

สำหรับระยะเวลาดังแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2567 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2568

| เรื่องที่แก้ไข | เหตุผลที่แก้ไข | วันที่ได้รับ<br>ความเห็นชอบ | วันที่มีผล<br>ใช้บังคับ |
|----------------|----------------|-----------------------------|-------------------------|
| -ไม่มี-        | -              | -                           | -                       |



กองทุนเปิด ยูไนเต็ด โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย  
งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2568

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นวงลงทุนของกองทุนเปิด ยูไนเต็ด โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนเปิด ยูไนเต็ด โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย (“กองทุน”) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงิน และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 เมษายน 2568 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และงบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทุนเปิด ยูไนเต็ด โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย ณ วันที่ 30 เมษายน 2568 และผลการดำเนินงาน และการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมและกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงิน และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารเพื่อให้ผู้บริหารดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

## ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่อการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมและกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบการเงิน

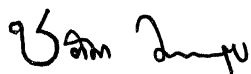
การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่าเป็นสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลการแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบเพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุน
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า



(นางสาวชุติมา วงษ์ศราพันธุ์ชัย)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9622

บริษัท พีวี ออดิท จำกัด

กรุงเทพฯ 10 มิถุนายน 2568

กองทุนเปิด ยูไนเต็ท โกลบอล เรียวล เอสเตท ฟันด์ ซีเลกชัน ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย  
งบฐานะการเงิน  
ณ วันที่ 30 เมษายน 2568

|                                                          | หมายเหตุ | บาท              |                  |
|----------------------------------------------------------|----------|------------------|------------------|
|                                                          |          | 2568             | 2567             |
| สินทรัพย์                                                | 7        |                  |                  |
| เงินลงทุนแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม                          | 3, 4     | 514,070,193.88   | 555,001,405.94   |
| เงินฝากธนาคาร                                            | 5        | 69,411.31        | 22,190,828.75    |
| ลูกหนี้                                                  |          |                  |                  |
| จากคอกเบี้ย                                              | 5        | 24,147.03        | 50,790.60        |
| จากการขายเงินลงทุน                                       |          | -                | 10,103,209.76    |
| ลูกหนี้จากสัญญาอนุพันธ์                                  | 3, 6     | 555,647.55       | -                |
| รวมสินทรัพย์                                             |          | 514,719,399.77   | 587,346,235.05   |
| หนี้สิน                                                  | 7        |                  |                  |
| เจ้าหนี้จากการรับซื้อคืนหน่วยลงทุน                       |          | 408,352.92       | 7,593,988.94     |
| เจ้าหนี้จากสัญญาอนุพันธ์                                 | 3, 6     | 26,672,238.97    | 17,391,057.20    |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                                       | 5        | 1,087,333.60     | 1,249,388.30     |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย                                      |          | 3,622.05         | 7,618.59         |
| หนี้สินอื่น                                              | 5        | 43,879.35        | 73,779.73        |
| รวมหนี้สิน                                               |          | 28,215,426.89    | 26,315,832.76    |
| สินทรัพย์สุทธิ                                           |          | 486,503,972.88   | 561,030,402.29   |
| สินทรัพย์สุทธิ :                                         |          |                  |                  |
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน                          |          | 581,613,259.61   | 658,609,837.78   |
| กำไร(ขาดทุน)สะสม                                         |          |                  |                  |
| บัญชีปรับสมดุล                                           |          | 21,537,049.35    | 9,418,542.17     |
| ขาดทุนสะสมจากการดำเนินงาน                                |          | (116,646,336.08) | (106,997,977.66) |
| สินทรัพย์สุทธิ                                           |          | 486,503,972.88   | 561,030,402.29   |
| สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย                                   |          | 8.3647           | 8.5184           |
| จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย) |          | 58,161,325.9611  | 65,860,983.7781  |

กองทุนเปิด ยูไนเต็ด โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลกชัน ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 30 เมษายน 2568

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

| ชื่อหลักทรัพย์                            | วันครบ   | จำนวนหน่วย | ร้อยละของ       |        |
|-------------------------------------------|----------|------------|-----------------|--------|
|                                           | กำหนด    |            | มูลค่าเงินลงทุน |        |
| มูลค่ายุติธรรม (บาท)                      |          |            |                 |        |
| เงินลงทุนในหลักทรัพย์ในประเทศ             |          |            |                 |        |
| พันธบัตร                                  |          |            |                 |        |
| ธนาคารแห่งประเทศไทยวคที่ 4/92/68          | 02/05/68 | 50,000     | 49,997,191.94   | 9.73   |
| ธนาคารแห่งประเทศไทยวคที่ 5/91/68          | 08/05/68 | 20,000     | 19,992,293.38   | 3.89   |
| รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์ในประเทศ          |          |            | 69,989,485.32   | 13.62  |
| เงินลงทุนในหลักทรัพย์ต่างประเทศ           |          |            |                 |        |
| หน่วยลงทุน                                |          |            |                 |        |
| UBS (Lux) Real Estate Funds Selection -   |          |            |                 |        |
| Global (EUR) I-96-ACC *                   |          | 92,349.704 | 444,080,708.56  | 86.38  |
| รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์ต่างประเทศ        |          |            | 444,080,708.56  | 86.38  |
| รวมเงินลงทุน (ราคาทุน 568,968,276.99 บาท) |          |            | 514,070,193.88  | 100.00 |

\* กองทุน UBS (Lux) Real Estate Funds Selection - Global (EUR) I-96-ACC มีวัตถุประสงค์กระจายการลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์หลัก ๆ ทั่วโลก รวมถึงตลาดเอเชียแปซิฟิก (ออสเตรเลีย และญี่ปุ่นเป็นหลัก) ยุโรป และอเมริกาเหนือ โดยหลักแล้วเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ โลจิสติกส์ ที่อยู่อาศัย รวมถึงธุรกิจด้านบริการดูแลรักษาสุขภาพ และคลังสินค้า

กองทุนเปิด ยูไนเต็ด โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน  
ณ วันที่ 30 เมษายน 2567

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

| ชื่อหลักทรัพย์                                   | วันครบกำหนด | เงินต้น/<br>จำนวนหน่วย<br>(บาท/หน่วย) | มูลค่ายุติธรรม<br>(บาท) | ร้อยละของ<br>มูลค่าเงินลงทุน |
|--------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------|-------------------------|------------------------------|
| <b>เงินลงทุนในหลักทรัพย์ในประเทศ</b>             |             |                                       |                         |                              |
| <b>    + เงินคลัง</b>                            |             |                                       |                         |                              |
| งวดที่ (DM)4/183/67                              | 23/05/67    | 36,000,000.00                         | 35,951,568.80           | 6.48                         |
| <b>รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์ในประเทศ</b>          |             |                                       | <b>35,951,568.80</b>    | <b>6.48</b>                  |
| <b>เงินลงทุนในหลักทรัพย์ต่างประเทศ</b>           |             |                                       |                         |                              |
| <b>    หน่วยลงทุน</b>                            |             |                                       |                         |                              |
| UBS (Lux) Real Estate Funds Selection -          |             |                                       |                         |                              |
| Global (EUR) I-96-ACC *                          |             | 103,464.037                           | 519,049,837.14          | 93.52                        |
| <b>รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์ต่างประเทศ</b>        |             |                                       | <b>519,049,837.14</b>   | <b>93.52</b>                 |
| <b>รวมเงินลงทุน (ราคาทุน 594,983,280.56 บาท)</b> |             |                                       | <b>555,001,405.94</b>   | <b>100.00</b>                |

\* กองทุน UBS (Lux) Real Estate Funds Selection - Global (EUR) I-96-ACC มีวัตถุประสงค์กระจายการลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์หลัก ๆ ทั่วโลก รวมถึงตลาดเอเชียแปซิฟิก (ออสเตรเลีย และญี่ปุ่นเป็นหลัก) ยุโรป และอเมริกาเหนือ โดยหลักแล้วเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ โลจิสติกส์ ที่อยู่อาศัย รวมถึงธุรกิจด้านบริการดูแลรักษาสุขภาพ และคลังสินค้า

กองทุนเปิด ยูไนเต็ด โกลบอล เรียว เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2568

|                                                                 | หมายเหตุ | บาท             |                 |
|-----------------------------------------------------------------|----------|-----------------|-----------------|
|                                                                 |          | 2568            | 2567            |
| รายได้                                                          | 3        |                 |                 |
| รายได้ดอกเบี้ย                                                  | 5        | 1,034,423.96    | 682,743.97      |
| รวมรายได้                                                       |          | 1,034,423.96    | 682,743.97      |
| ค่าใช้จ่าย                                                      | 3        |                 |                 |
| ค่าธรรมเนียมการจัดการ                                           | 5        | 5,441,272.74    | 6,335,469.33    |
| ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์                                   |          | 163,238.19      | 190,064.04      |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน                                          | 5        | 1,088,254.54    | 1,267,093.86    |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ                                             |          | 45,900.00       | 45,900.00       |
| ค่าใช้จ่ายอื่น                                                  |          | 600.00          | 600.00          |
| รวมค่าใช้จ่าย                                                   |          | 6,739,265.47    | 7,839,127.23    |
| ขาดทุนสุทธิ                                                     |          | (5,704,841.51)  | (7,156,383.26)  |
| รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน                             | 3        |                 |                 |
| รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน                        |          | (6,300,675.99)  | (1,727,209.37)  |
| รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน                  |          | (14,916,208.49) | (11,704,699.88) |
| รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่เกิดขึ้นจากสัญญาอนุพันธ์              |          | 26,599,846.00   | (39,755,679.70) |
| รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากสัญญาอนุพันธ์              | 6, 7     | (8,725,534.22)  | (1,021,875.55)  |
| รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ      |          | (580,496.84)    | 470,989.08      |
| รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้น |          | (3,923,069.54)  | (53,738,475.42) |
| การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานก่อนภาษีเงินได้           |          | (9,627,911.05)  | (60,894,858.68) |
| หัก ภาษีเงินได้                                                 | 3        | (20,447.37)     | (50,301.14)     |
| การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานหลังหักภาษีเงินได้        |          | (9,648,358.42)  | (60,945,159.82) |



กองทุนเปิด ยูไนเต็ท โกลบอล เรียด เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย  
งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2568

|                                                               | บาท              |                  |
|---------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                               | 2568             | 2567             |
| การเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิของสินทรัพย์สุทธิจาก                   |                  |                  |
| การดำเนินงาน                                                  | (9,648,358.42)   | (60,945,159.82)  |
| การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในระหว่างปี | -                | 51,738,212.63    |
| การลดลงของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในระหว่างปี      | (64,878,070.99)  | (33,761,702.46)  |
| การลดลงของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี                           | (74,526,429.41)  | (42,968,649.65)  |
| สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี                                     | 561,030,402.29   | 603,999,051.94   |
| สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี                                    | 486,503,972.88   | 561,030,402.29   |
|                                                               |                  |                  |
|                                                               | หน่วย            |                  |
| การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยลงทุน                              |                  |                  |
| (มูลค่าหน่วยละ 10 บาท)                                        |                  |                  |
| หน่วยลงทุน ณ วันต้นปี                                         | 65,860,983.7781  | 64,001,212.1093  |
| บวก : หน่วยลงทุนที่ขายในระหว่างปี                             | -                | 5,629,173.1794   |
| หัก : หน่วยลงทุนที่รับซื้อคืนในระหว่างปี                      | (7,699,657.8170) | (3,769,401.5106) |
| หน่วยลงทุน ณ วันปลายปี                                        | 58,161,325.9611  | 65,860,983.7781  |

กองทุนเปิด ยูไนเต็ด โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2568

1. ข้อมูลทั่วไป

กองทุนเปิด ยูไนเต็ด โกลบอล เรียล เอสเตท ฟันด์ ซีเลคชั่น ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย (“กองทุน”) จัดทะเบียนเป็นกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“ก.ล.ต.”) เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2565 มีเงินทุนจดทะเบียนจำนวน 10,000 ล้านบาท (แบ่งเป็น 1,000 ล้านหน่วยลงทุน มูลค่าหน่วยลงทุนละ 10 บาท) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัทจัดการ”) เป็นผู้จัดการกองทุนและนายทะเบียนหน่วยลงทุนและธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์

กองทุนเป็นกองทุนรวมประเภทรับซื้อคืนหน่วยลงทุน ซึ่งไม่มีการกำหนดอายุโครงการ ที่มีการแบ่งชนิดของหน่วยลงทุนเป็น 2 ชนิด ได้แก่

1. ชนิดรับซื้อคืนหน่วยลงทุนแบบปกติ เหมาะสำหรับผู้ลงทุนที่ต้องการรายได้จากส่วนต่างจากการลงทุน (Capital gain) และสะสมผลประโยชน์จากการลงทุน (Total return)
2. ชนิดรับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ เหมาะสำหรับผู้ลงทุนที่ต้องการรับรายได้สม่ำเสมอจากการขายคืนหน่วยลงทุนโดยอัตโนมัติ

ปัจจุบันเปิดให้บริการเฉพาะหน่วยลงทุนชนิดรับซื้อคืนหน่วยลงทุนแบบปกติเท่านั้น

กองทุนมีนโยบายการลงทุนโดยเน้นลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศ ชื่อ UBS (Lux) Real Estate Funds Selection - Global (EUR) I-96-ACC เพียงกองทุนเดียว ซึ่งจัดตั้งและบริหารจัดการโดย UBS Asset Management (Luxembourg) S.A. โดยเฉลี่ยในรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน กองทุนดังกล่าวจดทะเบียนในประเทศลักเซมเบิร์ก ส่วนที่เหลือกองทุนจะลงทุนในทรัพย์สินตามประเภทของหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินหรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้กองทุนอาจลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Derivatives) ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยง (Hedging) จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

กองทุนมีนโยบายไม่จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุน

2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมและกองทุนสำรองเลี้ยงชีพที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีไม่ได้กำหนดไว้ กองทุนปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทุนใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

### 3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

#### เงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทุนมีสิทธิในเงินลงทุน

- หลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาหรืออัตราผลตอบแทนจากการซื้อขายที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน
- กองทุนใช้วิธีราคาทุนตัดจำหน่ายในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ซึ่งมีอายุครบกำหนดภายใน 90 วัน นับตั้งแต่วันที่ลงทุนและไม่มีเงื่อนไขการต่ออายุเมื่อมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ไม่แตกต่างจากราคาทุนตัดจำหน่ายอย่างเป็นทางการ
- เงินลงทุนในกองทุนรวมที่เสนอขายในต่างประเทศ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุนครั้งล่าสุด ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน

กำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุนให้เป็นมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

#### การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ส่วนเกินและส่วนต่อมูลค่าของตราสารหนี้ตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งยอดที่ตัดจำหน่ายนี้แสดงเป็นรายการปรับปรุงกับรายได้ดอกเบี้ย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

#### บัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

บัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันสิ้นปีแปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันนั้น และสัญญาอนุพันธ์ ณ วันที่เกิดรายการ แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราตามสัญญา

ณ วันสิ้นปี กำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากสัญญาอนุพันธ์ที่ยังไม่ครบกำหนด คำนวณโดยปรับสัญญาอนุพันธ์ ณ วันสิ้นปีจากอัตราตามสัญญา เป็นราคาตลาดของสัญญาอนุพันธ์ที่มีอายุคงเหลือเช่นเดียวกัน โดยแสดงรวมในลูกหนี้หรือเจ้าหนี้จากสัญญาอนุพันธ์ในงบฐานะการเงิน

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่ารับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

#### ภาษีเงินได้

กองทุนเสียภาษีเงินได้ตามประมวลรัษฎากรจากรายได้ตามมาตรา 40 (4) (ก) ในอัตราร้อยละ 15 ของรายได้ก่อนหักรายจ่าย

#### การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงานการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ ค่าใช้จ่าย และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้

การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในการจัดทำงานการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

#### 4. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทุนได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปี สรุปได้ดังนี้

|               | บาท            |               |
|---------------|----------------|---------------|
|               | 2568           | 2567          |
| ซื้อเงินลงทุน | 210,104,084.89 | 35,604,598.68 |
| ขายเงินลงทุน  | 230,716,520.59 | 21,527,211.62 |

#### 5. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กองทุนมีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับบริษัทจัดการและกิจการอื่น ซึ่งมีผู้ถือหุ้นและ/หรือกรรมการเดียวกันกับบริษัทจัดการและกองทุน รายการที่สำคัญดังกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

|                                                       | บาท          |              |                                |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------------------------|
|                                                       | 2568         | 2567         | นโยบายการกำหนดราคา             |
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด |              |              |                                |
| ค่าธรรมเนียมการจัดการ                                 | 5,441,272.74 | 6,335,469.33 | ตามเกณฑ์ที่ระบุในหนังสือชี้ชวน |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน                                | 1,088,254.54 | 1,267,093.86 | ตามเกณฑ์ที่ระบุในหนังสือชี้ชวน |
| ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)                            |              |              |                                |
| รายได้ดอกเบี้ย                                        | 9,807.56     | 288,540.89   | อัตราตลาด                      |

ณ วันที่ 30 เมษายน 2568 และ 2567 กองทุนมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

|                                                       | บาท        |              |
|-------------------------------------------------------|------------|--------------|
|                                                       | 2568       | 2567         |
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด |            |              |
| ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย                         | 871,870.67 | 1,007,422.99 |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนค้างจ่าย                        | 174,374.13 | 201,484.59   |
| หนี้สินอื่น                                           | -          | 22,217.34    |

|                            | บาท       |              |
|----------------------------|-----------|--------------|
|                            | 2568      | 2567         |
| ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) |           |              |
| เงินฝากธนาคาร              | 53,446.10 | 8,210,624.13 |
| ลูกหนี้จากดอกเบี้ย         | 176.59    | 40,747.81    |

#### 6. อนุพันธ์ทางการเงินตามมูลค่ายุติธรรม

|                                       | บาท               |                |               |
|---------------------------------------|-------------------|----------------|---------------|
|                                       | 2568              |                |               |
|                                       | จำนวนเงินตามสัญญา | มูลค่ายุติธรรม |               |
|                                       |                   | สินทรัพย์      | หนี้สิน       |
| สัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า | 559,731,948.00    | 555,647.55     | 26,672,238.97 |
|                                       |                   |                |               |
|                                       | บาท               |                |               |
|                                       | 2567              |                |               |
|                                       | จำนวนเงินตามสัญญา | มูลค่ายุติธรรม |               |
|                                       |                   | สินทรัพย์      | หนี้สิน       |
| สัญญาขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า     | 522,394,417.00    | -              | 17,391,057.20 |

#### 7. การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

##### การประมาณมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทุนใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งแนวปฏิบัติทางบัญชีที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทุนจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ตารางต่อไปนี้จะแสดงถึงเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่าความแตกต่างของระดับข้อมูลสามารถแสดงได้ดังนี้

- ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน (ข้อมูลระดับที่ 1)
- ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับที่ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณมาจากราคาตลาด) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น (ข้อมูลระดับที่ 2)
- ข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งไม่ได้อ้างอิงจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้จากตลาด (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้) (ข้อมูลระดับที่ 3)

| บาท                     |            |                |            |                |
|-------------------------|------------|----------------|------------|----------------|
| ณ วันที่ 30 เมษายน 2568 |            |                |            |                |
|                         | ระดับที่ 1 | ระดับที่ 2     | ระดับที่ 3 | รวม            |
| <u>สินทรัพย์</u>        |            |                |            |                |
| กองทุน                  | -          | 444,080,708.56 | -          | 444,080,708.56 |
| ตราสารหนี้              | -          | 69,989,485.32  | -          | 69,989,485.32  |
| ตราสารอนุพันธ์          | -          | 555,647.55     | -          | 555,647.55     |
| <u>หนี้สิน</u>          |            |                |            |                |
| ตราสารอนุพันธ์          | -          | 26,672,238.97  | -          | 26,672,238.97  |

| บาท                     |            |                |            |                |
|-------------------------|------------|----------------|------------|----------------|
| ณ วันที่ 30 เมษายน 2567 |            |                |            |                |
|                         | ระดับที่ 1 | ระดับที่ 2     | ระดับที่ 3 | รวม            |
| <u>สินทรัพย์</u>        |            |                |            |                |
| กองทุน                  | -          | 519,049,837.14 | -          | 519,049,837.14 |
| ตราสารหนี้              | -          | 35,951,568.80  | -          | 35,951,568.80  |
| <u>หนี้สิน</u>          |            |                |            |                |
| ตราสารอนุพันธ์          | -          | 17,391,057.20  | -          | 17,391,057.20  |

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่สังเกตได้จะถูกจัดอยู่ในระดับที่ 2 เครื่องมือทางการเงินเหล่านี้ประกอบด้วยกองทุนรวม ตราสารหนี้ภาครัฐ ที่อยู่ในกลุ่มระดับลงทุน และอนุพันธ์ในตลาดซื้อขายกันโดยตรง

ในระหว่างปี ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

### ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยคือความเสี่ยงที่มูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด

ตารางต่อไปนี้ได้สรุปความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยของกองทุน ซึ่งประกอบด้วยสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินของกองทุนตามมูลค่ายุติธรรมและจำแนกตามประเภทอัตราดอกเบี้ย

| บาท                                                            |                 |               |                |                |
|----------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|----------------|----------------|
| ยอดคงเหลือของเครื่องมือทางการเงินสุทธิ ณ วันที่ 30 เมษายน 2568 |                 |               |                |                |
|                                                                | มีอัตราดอกเบี้ย |               |                |                |
|                                                                | ปรับขึ้นลงตาม   | มีอัตรา       | ไม่มีอัตรา     | รวม            |
|                                                                | อัตราตลาด       | ดอกเบี้ยคงที่ | ดอกเบี้ย       |                |
| <u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>                                     |                 |               |                |                |
| เงินลงทุนแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม                                | -               | -             | 514,070,193.88 | 514,070,193.88 |
| เงินฝากธนาคาร                                                  | 65,634.93       | -             | 3,776.38       | 69,411.31      |
| ลูกหนี้จากดอกเบี้ย                                             | -               | -             | 24,147.03      | 24,147.03      |
| ลูกหนี้จากสัญญาอนุพันธ์                                        | -               | -             | 555,647.55     | 555,647.55     |
| <u>หนี้สินทางการเงิน</u>                                       |                 |               |                |                |
| เจ้าหนี้จากการรับซื้อคืนหน่วยลงทุน                             | -               | -             | 408,352.92     | 408,352.92     |
| เจ้าหนี้จากสัญญาอนุพันธ์                                       | -               | -             | 26,672,238.97  | 26,672,238.97  |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                                             | -               | -             | 1,087,333.60   | 1,087,333.60   |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย                                            | -               | -             | 3,622.05       | 3,622.05       |
| หนี้สินอื่น                                                    | -               | -             | 43,879.35      | 43,879.35      |

|                                 | บาท                                                            |               |                |                |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------|----------------|----------------|
|                                 | ยอดคงเหลือของเครื่องมือทางการเงินสุทธิ ณ วันที่ 30 เมษายน 2567 |               |                |                |
|                                 | มีอัตราดอกเบี้ย                                                |               |                |                |
|                                 | ปรับขึ้นลงตาม                                                  | มีอัตรา       | ไม่มีอัตรา     |                |
|                                 | อัตราตลาด                                                      | ดอกเบี้ยคงที่ | ดอกเบี้ย       | รวม            |
| สินทรัพย์ทางการเงิน             |                                                                |               |                |                |
| เงินลงทุนแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม | -                                                              | -             | 555,001,405.94 | 555,001,405.94 |
| เงินฝากธนาคาร                   | 12,431,334.63                                                  | -             | 9,759,494.12   | 22,190,828.75  |
| ลูกหนี้จากดอกเบี้ย              | -                                                              | -             | 50,790.60      | 50,790.60      |
| ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุน       | -                                                              | -             | 10,103,209.76  | 10,103,209.76  |

|                                    | บาท                                                            |                          |                        |               |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|---------------|
|                                    | ยอดคงเหลือของเครื่องมือทางการเงินสุทธิ ณ วันที่ 30 เมษายน 2567 |                          |                        |               |
|                                    | มีอัตราดอกเบี้ย                                                |                          |                        |               |
|                                    | ปรับขึ้นลงตาม<br>อัตราตลาด                                     | มีอัตรา<br>ดอกเบี้ยคงที่ | ไม่มีอัตรา<br>ดอกเบี้ย | รวม           |
| <u>หนี้สินทางการเงิน</u>           |                                                                |                          |                        |               |
| เจ้าหนี้จากการรับซื้อคืนหน่วยลงทุน | -                                                              | -                        | 7,593,988.94           | 7,593,988.94  |
| เจ้าหนี้จากสัญญาอนุพันธ์           | -                                                              | -                        | 17,391,057.20          | 17,391,057.20 |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                 | -                                                              | -                        | 1,249,388.30           | 1,249,388.30  |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย                | -                                                              | -                        | 7,618.59               | 7,618.59      |
| หนี้สินอื่น                        | -                                                              | -                        | 73,779.73              | 73,779.73     |

#### ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทุนมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน เนื่องจากกองทุนมีลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทุนจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

#### ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 30 เมษายน 2568 และ 2567 กองทุนมีบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศดังนี้

| รายการ                     | ยูโร          |               |
|----------------------------|---------------|---------------|
|                            | 2568          | 2567          |
| เงินลงทุน (มูลค่ายุติธรรม) | 11,692,396.02 | 13,068,542.51 |
| เงินฝากธนาคาร              | 99.43         | 245,722.77    |
| ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุน  | -             | 254,376.78    |

กองทุนได้ทำสัญญาอนุพันธ์ เพื่อคุ้มครองความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนของเงินลงทุนที่เป็นเงินตราต่างประเทศ (ดูหมายเหตุ 6)

#### ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทุนมีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในกองทุนรวมต่างประเทศ และตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสถานการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทของธุรกิจของผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้



### การบริหารความเสี่ยง

ผู้บริหารของกองทุน UBS (Lux) Real Estate Funds Selection - Global (EUR) I-96-ACC จะวิเคราะห์ปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อราคาของหลักทรัพย์ และกองทุนดังกล่าวมีวัตถุประสงค์กระจายการลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์หลัก ๆ ทั่วโลก รวมถึงตลาดเอเชียแปซิฟิก (ออสเตรเลียและญี่ปุ่นเป็นหลัก) ยุโรป และอเมริกาเหนือ โดยหลักแล้วเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ โลจิสติกส์ ที่อยู่อาศัย รวมถึงธุรกิจด้านการบริการดูแลสุขภาพ และคลังสินค้า

### **8. การอนุมัติงบการเงิน**

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของกองทุนเมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2568

ชำระค่าไม่รวมค่าบริการแล้ว  
ใบอนุญาตนเลขที่ 33/2540  
ปณณ บานาภา

|                                                       |
|-------------------------------------------------------|
| เหตุผลข้อร้องเรียนว่าผู้รับไม่ได้                     |
| <input type="checkbox"/> 1. จำหน่ายไม่ชัดเจน          |
| <input type="checkbox"/> 2. ไม่มีเลขที่ใบกำกับจำหน่าย |
| <input type="checkbox"/> 3. ไม่ยอมรับ                 |
| <input type="checkbox"/> 4. ไม่มีผู้รับตามจำหน่าย     |
| <input type="checkbox"/> 5. ไม่มารับภายในกำหนด        |
| <input type="checkbox"/> 6. เสกสิทธิ์การ              |
| <input type="checkbox"/> 7. ย้ายไปทราบที่อยู่ใหม่     |
| <input type="checkbox"/> 8. อื่นๆ .....               |
| ลงชื่อ .....                                          |

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด

ชั้น 23A, 25 อาคารเอเชียเซ็นเตอร์ เลขที่ 173/27-30, 31-33 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

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

www.uobam.co.th