

กองทุนเปิด ยูโอบีแอสเซต โกลบอล เรียลเอสเตท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย (UGRE-UI)

IPO : 22-26 August 2019

กองทุนนี้ไม่ถูกจำกัดความเสี่ยงด้านการลงทุนเช่นเดียวกับกองทุนรวมทั่วไป จึงเหมาะกับผู้ลงทุนที่รับผลตอบแทนระดับสูงได้เท่านั้น กองทุนนี้ลงทุนกระจายตัวในหมวดอสังหาริมทรัพย์ จึงมีความเสี่ยงที่ผลตอบแทนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก

จุดประสงค์การลงทุนในกองทุนเปิด United Global Real Estate Fund Not for Retail Investors

- UBS (Lux) Real Estate Funds Selection - Global (GREFS) (I-96-acc EUR) (กองทุนหลัก) บริหารจัดการโดย UBS Fund Management (Luxembourg) S.A.
- สร้างโอกาสรับผลตอบแทนอย่างสม่ำเสมอ จากการกระจายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลก เพื่อให้ความผันผวนจากการลงทุนทรงตัวอยู่ในระดับต่ำ

ทำไมถึงเลือกลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลก

- สามารถช่วยกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุน โดยอสังหาฯเป็นสินทรัพย์ที่มีค่าความสัมพันธ์ระหว่างสินทรัพย์ประเภทอื่นที่ค่อนข้างต่ำ
- อสังหาฯ มี Yield Spread ที่สูงกว่าตราสารหนี้ ขณะที่ได้รับกระแสเงินสด (Income) อย่างสม่ำเสมอในรูปแบบของรายรับค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสาธารณูปโภค
- สามารถป้องกันความเสี่ยงจากอัตราเงินเฟ้อ (Inflation Risk) ได้ดี โดยเป็นสินทรัพย์ที่สามารถสร้างผลตอบแทนได้ตามภาวะการเติบโตของเศรษฐกิจ

\*พารามิเตอร์เป็นงานในอดีตมีได้เป็นสัญญาณถึงพารามิเตอร์เป็นงานในอนาคต  
Source: UBS Asset Management, As of 30 June 2019

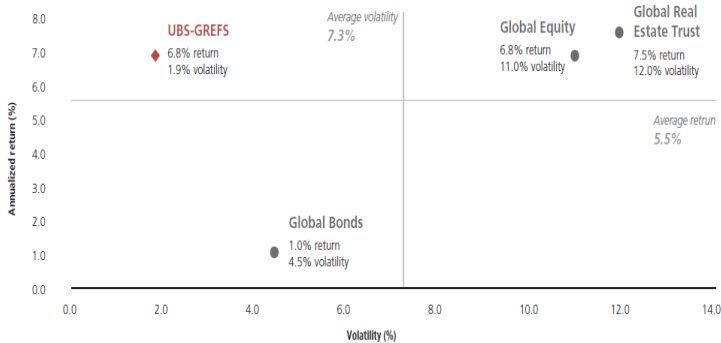
ทำไมถึงเลือกลงทุนใน UBS (Lux) Real Estate Funds Selection - Global (GREFS)

- เน้นการบริหารจัดการแบบ Active Management โดย UBS เป็นหนึ่งในผู้จัดการกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ใหญ่ที่สุดในโลก
- กระจายการลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลกกว่า 44 กองทุนครอบคลุมโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การจัดการกว่า 5,185 โครงการ โดยมีที่มาของรายได้กระจายจากผู้เช่าขึ้นดึกว่า 26,077 ราย
- กองทุน Underlying ต่างๆ ที่กองทุนหลักเลือกลงทุนส่วนใหญ่มีกระแสรายได้ตัวอย่างสม่ำเสมอ เช่น ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสาธารณูปโภค

Source: UBS Asset Management, as of 30 June 2019 2018

กองทุนหลักในอดีตมีค่าความผันผวนต่ออัตราผลตอบแทนในระดับที่น่าพอใจ

- กองทุนหลักมีค่าความผันผวน (Volatility) ต่อบปีเฉลี่ยในช่วง 5 ปีหลัง ที่ 1.9%\* ซึ่งน้อยกว่าเมื่อเทียบกับสินทรัพย์อื่นๆ รวมถึงกองทุนอสังหาฯ ทั่วไป ขณะที่สามารถสร้างผลตอบแทนได้เทียบเท่ากับสินทรัพย์ความเสี่ยงสูงอย่างตราสารหุ้น



\*As of 28 February 2019  
Global Equity: MSCI World NR USD, Global Bonds: BB Barclays Global Aggregate TR USD  
Global REITs: FTSE EPRA/NAREIT Global TR USD

กระจายการลงทุนไปยังอสังหาฯ หลากหลายประเภท

Office

เน้นลงทุนในเมืองที่มีอัตราการปล่อยเช่าสูง เป็นอสังหาฯที่สามารถสร้างกระแสเงินสดได้ดี

Industrial

มี Yield ที่สูงกว่าอสังหาฯ ชนิดอื่น รวมไปถึงการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างตลาด ทำให้มีความน่าสนใจในการลงทุน

Retail

เน้นลงทุนในอสังหาฯ เชิงพาณิชย์ที่มีคุณภาพสูง (High Quality) และอยู่ในทำเลที่มีโอกาสเติบโตสูง

Residential

เน้นลงทุนในอพาร์ทเมนต์, บ้านพักคนชราและหอพักนักศึกษา ที่มีคุณภาพและอยู่ในทำเลที่ดี

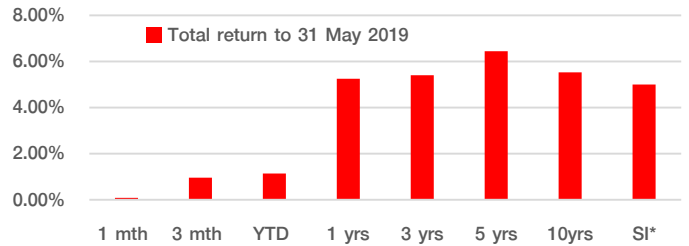


Student Accommodation  
Liverpool, United Kingdom

Logistics Warehouse  
Tokyo, Japan

Office Building  
San Francisco, United States

ผลตอบแทนย้อนหลังของกองทุนหลัก (%)



Source: UBS Asset Management, as of 31 May 2019

ตัวอย่างกองทุนอสังหาฯ ที่พอร์ตกองทุนหลักมีการลงทุน ณ ปัจจุบัน

European Multi-family Fund

สถานที่	ยุโรป, โดยเฉพาะเยอรมนี, สเปน, โครเอเชีย และ เนเธอร์แลนด์
ลักษณะ	อาคารบ้านเช่าอยู่อาศัย (multi family)
โครงสร้าง	Dutch Fund structure (with lock up, initially structured as a JV)
Profile ความเสี่ยง	Core
อัตราการเข้า (%)	N/A but 90%+ Target
อัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าทรัพย์สิน (LTV)	40% target และ 50% maximum
Yield แรกเริ่ม	3-4% รายได้จากกระแสเงินสด



Source: UBS Asset Management, as of 31 May 2019

คำเตือน: การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะกองทุน นโยบายการลงทุน เงื่อนไขผลตอบแทน ความเสี่ยง และผลการดำเนินงานกองทุนก่อนตัดสินใจลงทุน กองทุนนี้เป็นการลงทุนที่มีความเสี่ยงสูงหรือซับซ้อน ผู้ลงทุนควรระมัดระวังและนำเพิ่มเติมก่อนทำการลงทุน กองทุนนี้ลงทุนในต่างประเทศ จึงมีความเสี่ยงที่ค่าของหน่วยลงทุนอาจแตกต่างกันไป อาจออกมาตรการในภาวะที่เกิดวิกฤตการณ์ที่ไม่ปกติ ทำให้กองทุนไม่สามารถนำเงินกลับเข้ามาในประเทศไทย ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ลงทุนไม่ได้รับคืนเงินตามระยะเวลาที่กำหนด กองทุนนี้มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนในต่างประเทศ ถึงแม้ว่ากองทุนอาจป้องกันความเสี่ยงตามดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุนรวม แต่เนื่องจากกองทุนไม่ได้ป้องกันความเสี่ยงอัตราแลกเปลี่ยนทั้งจำนวน ผู้ลงทุนอาจจะขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่า เงินลงทุนเริ่มแรกได้ ผลการดำเนินงานในอดีต/ผลการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ในตลาดหุ้น มิได้เป็นสัญญาณถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

รายละเอียดกองทุน UGRE-UI

นโยบายกองทุน	กองทุนจะเป็นลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศชื่อ UBS (Lux) Real Estate Funds Selection – Global (GREFS) (I-96-acc EUR) (กองทุนหลัก) เพียงกองทุนเดียว โดยเฉลี่ยในรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ซึ่งกองทุนหลักเป็นกองทุนที่จัดตั้งและบริหารจัดการโดย UBS Asset Management (Luxembourg) S.A. ซึ่งจดทะเบียนที่ประเทศลักเซมเบิร์ก (Luxembourg) และกองทุนจัดตั้งเป็นกองทุน Alternative Investment Fund (AIF) ภายใต้การกำกับดูแลของ Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) ซึ่งเป็นหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organizations of Securities Commission (IOSCO) โดยกองทุนหลักมีได้เป็นกองทุนรวมประเภทเฮดจ์ฟันด์ (hedge fund)
ดัชนีเปรียบเทียบ	Performance ของกองทุนรวม UBS (Lux) Real Estate Funds Selection – Global (GREFS) (I-96-acc EUR) ในสกุลเงินยูโรปรับด้วยอัตราแลกเปลี่ยนเพื่อเทียบค่าสกุลเงินบาท ณ วันที่คำนวณผลตอบแทน
อายุโครงการ	ประมาณ 1 ปี แต่ไม่ต่ำกว่า 11 เดือน และไม่เกิน 1 ปี 1 เดือน 20 วัน นับจากวันจดทะเบียนทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม
มูลค่าโครงการ	500 ล้านบาท
กองทุนหลัก	UBS (Lux) Real Estate Funds Selection – Global (GREFS) ( I-96-acc EUR)
การป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน	พิจารณาตามดุลยพินิจผู้จัดการกองทุน
ระดับความเสี่ยงกองทุน	8+ (ความเสี่ยงสูงมากอย่างมีนัยสำคัญ)
มูลค่าขั้นต่ำของการสั่งซื้อครั้งแรก	1,000,000 บาท
เวลาทำการซื้อขาย/ สับเปลี่ยนเข้า	IPO: ระหว่างวันที่ 22-26 ส.ค. 2019 (ซื้อครั้งเดียว) ตั้งแต่วันที่ 8.30 น. จนถึง 15.30 น.
เวลาทำการขายคืน/ สับเปลี่ยนออก	<b>แบบดุลยพินิจของพ่วงทุน :</b> 1 วันทำการในทุกวันทำการสุดท้ายของเดือน โดยบริษัทจัดการจะกำหนดตามวันทำการของกองทุนหลัก ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องส่งคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนล่วงหน้า 31 วัน เพื่อให้สอดคล้องกับระยะเวลาการรับคำสั่งซื้อคืนหน่วยลงทุนของกองทุนหลัก หากวันส่งคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนล่วงหน้าดังกล่าวตรงกับวันหยุดของกองทุน บริษัทจัดการจะเลื่อนเป็นวันทำการก่อนหน้า โดยปิดรับคำสั่งตั้งแต่วันที่ 15.30 น. โดยรายละเอียดระบุใน ข้อ 7.6 รายละเอียดระยะเวลาในการรับซื้อคืน ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะประกาศวันส่งคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนล่วงหน้า และวันทำการซื้อขายหน่วยลงทุนให้ทราบล่วงหน้าผ่านช่องทางเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ และหากวันทำการซื้อขายหน่วยลงทุนดังกล่าวตรงกับวันหยุดทำการหรือเป็นวันทำการที่ไม่สามารถซื้อขายหน่วยลงทุนได้ให้เลื่อนเป็นวันทำการถัดไป ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถส่งคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนล่วงหน้าครั้งสุดท้ายได้ในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2563 <b>แบบอัตโนมัติ :</b> บริษัทจัดการจะดำเนินการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ 2 วันทำการ ก่อนวันสิ้นสุดอายุโครงการ โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการรับซื้อคืนโดยอัตโนมัติให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามราคารับซื้อคืน ณ วันที่รับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ ทั้งนี้ ในวันทำการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ ทางบริษัทจัดการจะโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้แจ้งไว้กับบริษัทจัดการ
ค่าธรรมเนียมการขาย (Front-end fee)	ไม่เกิน 2.00% (ปัจจุบันเก็บ 1.00%)
ค่าธรรมเนียมการรับซื้อคืน (Back-end fee)	ยกเว้น
ค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี (Management fee)	ไม่เกิน 2.14% ต่อปี (ปัจจุบันเก็บ 0.856%)
วันรับเงินค่าขายคืนหน่วยลงทุน	ภายใน 34 วันทำการนับแต่วันรับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยมีให้นับรวมวันหยุดทำการในต่างประเทศของผู้ประกอบการจัดการกองทุนต่างประเทศที่มีลักษณะในทำนองเดียวกับธุรกิจการจัดการกองทุนรวมซึ่งบริษัทจัดการกองทุนรวมได้ระบุเกี่ยวกับวันหยุดทำการในเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้น เป็นอัตราโดยรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (ถ้ามี) หรือภาษีธุรกิจเฉพาะ (ถ้ามี) หรือภาษีเงินได้ท้องถิ่น (ถ้ามี)

คำเตือน: การลงทุนมีความเสี่ยง พ่วงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะกองทุน นโยบายการลงทุน เงื่อนไขผลตอบแทน ความเสี่ยง และผลการดำเนินงานกองทุนก่อนตัดสินใจลงทุน กองทุนนี้เป็นกองทุนรวมที่มีความเสี่ยงสูงหรือซับซ้อน พ่วงทุนควรระมัดระวังการเพิ่มเติมนำเข้าเพิ่มเติมก่อนทำการลงทุน กองทุนนี้ลงทุนในต่างประเทศ จึงมีความเสี่ยงที่ทางราชการของประเทศอาจออกมาตรการในภาวะที่เกิดวิกฤตการณ์ที่ไม่ปกติ ทำให้กองทุนไม่สามารถนำเงินกลับเข้ามาในประเทศไทย ซึ่งอาจส่งผลให้พ่วงทุนไม่ได้รับคืนเงินตามระยะเวลาที่กำหนด กองทุนนี้มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนในต่างประเทศ ถึงแม้ว่ากองทุนอาจป้องกันความเสี่ยงตามดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุนรวม แต่เนื่องจากกองทุนไม่ได้ป้องกันความเสี่ยงอัตราแลกเปลี่ยนทั้งจำนวน พ่วงทุนอาจจะขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่า เงินลงทุนเริ่มแรกได้ ผลการดำเนินงานในอดีต/ผลการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ในตลาดทุน มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

#### คำเตือนที่สำคัญ

1. กองทุนไทยนำเงินไปลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนหลักเป็นสกุลเงินยูโร (EUR) กองทุนนี้จึงมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินบาทและสกุลเงินยูโร (EUR) ทั้งนี้ กองทุนไทยอาจลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนตามดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุนผู้ลงทุนอาจได้รับผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้
2. กองทุนหลักจะนำเงินยูโร (EUR) ไปลงทุนในหลักทรัพย์ในรูปสกุลเงินท้องถิ่นของประเทศที่ลงทุน อย่างไรก็ตาม กองทุนหลักอาจลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยง (FX Hedging) ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจได้รับผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้
3. กองทุนหลักอาจลงทุนในหน่วย Private Equity จึงอาจมีความเสี่ยงด้านสภาพคล่องมากกว่าการลงทุนในสินทรัพย์ที่มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ ผู้ลงทุนควรศึกษาและทำความเข้าใจในหน่วย Private Equity ก่อนการลงทุน
4. เนื่องจากกองทุนนี้ลงทุนในต่างประเทศจึงมีความเสี่ยงที่ทางการของต่างประเทศอาจออกมาตรการในภาวะที่เกิดวิกฤตการณ์ที่ไม่ปกติ ทำให้กองทุนไม่สามารถนำเงินกลับเข้ามาในประเทศไทยซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ลงทุนไม่ได้รับเงินคืนตามระยะเวลาที่กำหนด
5. กองทุนมีนโยบายลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศ จึงมีความเสี่ยงด้านการเมืองเศรษฐกิจสังคม สภาวะตลาด สภาพคล่อง อัตราแลกเปลี่ยน กฎหมาย และ/หรือข้อจำกัดของประเทศที่กองทุนเข้าไปลงทุนซึ่งอาจจะส่งผลต่อมูลค่าหน่วยลงทุน และ/หรือสภาพคล่องของกองทุน
6. กองทุนอาจมีการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า เพื่อการเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารการลงทุน (Efficient Portfolio Management)
7. กองทุนรวมนี้ลงทุนกระจุกตัวในประเทศสหรัฐอเมริกา ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาการกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุนโดยรวมของตนเองด้วย

คำเตือน: การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะกองทุน นโยบายการลงทุน เงื่อนไขผลตอบแทน ความเสี่ยง และผลการดำเนินงานกองทุนก่อนตัดสินใจลงทุน กองทุนนี้เป็นกองทุนรวมที่มีความเสี่ยงสูงหรือซับซ้อน ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมก่อนทำการลงทุน กองทุนนี้ลงทุนในต่างประเทศ จึงมีความเสี่ยงที่ทางการของต่างประเทศ อาจออกมาตรการในภาวะที่เกิดวิกฤตการณ์ที่ไม่ปกติ ทำให้กองทุนไม่สามารถนำเงินกลับเข้ามาในประเทศไทย ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ลงทุนไม่ได้รับเงินคืนตามระยะเวลาที่กำหนด กองทุนนี้มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนในต่างประเทศ ถึงแม้ว่ากองทุนอาจป้องกันความเสี่ยงตามดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุนรวม แต่เนื่องจากกองทุนไม่ได้ป้องกันความเสี่ยงอัตราแลกเปลี่ยนทั้งจำนวน ผู้ลงทุนอาจจะขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่า เงินลงทุนเริ่มแรกได้ ผลการดำเนินงานในอดีต/ผลการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ในตลาดทุน มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต