

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด

ข้อมูล ณ วันที่

ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย กองทุนรวมสำหรับผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษเท่านั้น
กองทุนรวมที่มีความเสี่ยงสูงหรือซับซ้อน

กองทุนเปิด ยูโนเต็ด ไพรเวท อิก วิตี ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย (UPREQ1-UI)

ประเภทกองทุนรวม / กลุ่มกองทุนรวม

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

นโยบายและกลยุทธ์การลงทุน

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

ระดับความเสี่ยง

1	2	3	4	5	6	7	8	8+
ต่ำ								สูง

กองทุนลงทุนในทรัพย์สินทางเลือก คือ หน่วย private equity โดยไม่จำกัดอัตราส่วน

ข้อมูลกองทุนรวม

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

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

ดัชนีชี้วัด

ไม่มี
 เนื่องจากกองทุนมีการบริหารจัดการที่มีลักษณะเฉพาะเพื่อให้ผลตอบแทนตามที่คาดหวัง ภายในระยะเวลาที่กำหนด

คำเตือน

- การลงทุนในกองทุนรวมไม่ใช่การฝากเงิน
 - ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวม มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต
- การเข้าร่วมต่อต้านทุจริต: ได้รับการรับรองจาก CAC

หนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม

“ผู้ลงทุนสามารถศึกษาเครื่องมือบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องได้ในหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม”

www.uobam.co.th

ผลการดำเนินงานและดัชนีชี้วัดย้อนหลัง 5 ปีปฏิทิน

N/A

ผลการดำเนินงานย้อนหลังแบบปีกหนด (% ต่อปี)

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

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

การลงทุนในกองทุนอื่นเกินกว่า 20% (กองในประเทศและกองต่างประเทศ)

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

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

บริษัทจัดการอาจลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อบริษัทจัดการเช่นเดียวกันกับที่บริษัทจัดการลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีระบบงานที่ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหน่วยลงทุนโดยผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถตรวจสอบรายละเอียดและสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ทางเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ

รายละเอียดเพิ่มเติมเงื่อนไข (อายุโครงการ)

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

เมื่อ

มี

อ

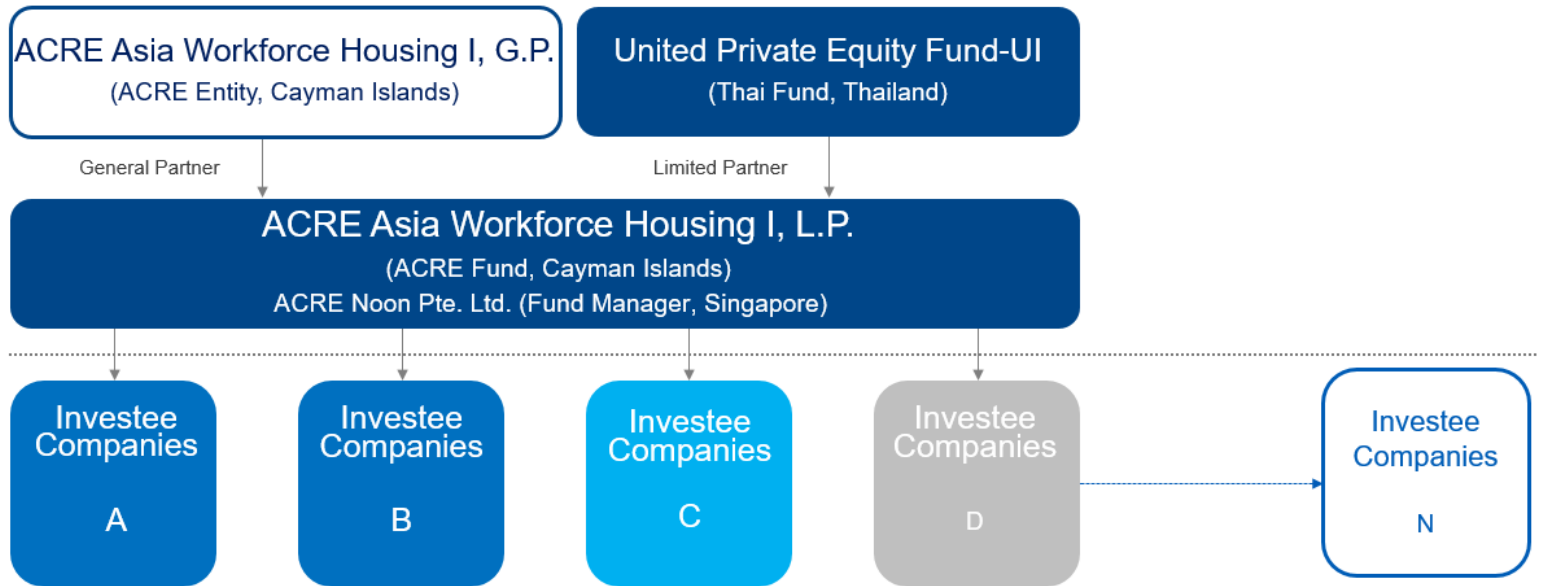
General

Partner

 ใช้ดุลยพินิจพิจารณาแล้วมีความเชื่อโดยสุจริตและสมเหตุสมผลว่ามีความจำเป็นในการเลิกกองทุนหลักเพื่อหลีกเลี่ยงไม่ให้ทรัพย์สินของกองทุนหลักถือว่าเป็นสินทรัพย์โครงการ (plan assets) ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องต่างๆ

อนึ่ง บริษัทจัดการอาจใช้ดุลยพินิจในการเลิกกองทุนก่อนครบอายุโครงการได้ หากพิจารณาแล้วเห็นว่าการเลิกกองทุนก่อนครบอายุโครงการจะเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทุนและผู้ถือหน่วยลงทุน

โครงสร้างของการลงทุนของกองทุน



รายละเอียดของบุคคลที่เกี่ยวข้องใน โครงสร้างการลงทุนของกองทุน

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

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

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

ลักษณะสำคัญของ ACRE Asia Workforce Housing I, L.P. (กองทุนหลัก)	
<p>านของกองทุนหลัก (Partnership Expenses)</p>	<ol style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนที่เกิดขึ้นจริงและที่อาจเกิดขึ้นและค่าใช้จ่ายจากการลงทุนชั่วคราว รวมถึงค่าใช้จ่ายจากการตรวจสอบ การประเมิน การได้มา การถือครอง การจัดหาเงินทุน การเช่า การป้องกันความเสี่ยง และการขายกิจการดังกล่าว ค่าพาหนะ ค่าอาหารและที่พักของพนักงานของ General Partner และผู้จัดการ ค่า คอมมิชชั่น และ ค่าธรรมเนียมการขาย ค่าธรรมเนียมตามข้อผูกพัน และต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการซื้อและขายของทรัพย์สินที่ลงทุน ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียม ค่าคอมมิชชั่น ต้นทุนและค่าใช้จ่าย และอื่นๆ ที่ต้องชำระ (นอกเหนือจากเงินต้น) ที่เกี่ยวข้องหรือเกิดจากกิจกรรมก่อนหรือป้องกันความเสี่ยงของกองทุนหลัก บริษัทย่อย หรือกองทุน ที่กำหนดขึ้นโดย General Partner เพื่อมาลงทุนในกองทุนหลักนี้ (Feeder Fund) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทุนหลัก บริษัทย่อย หรือกองทุน Feeder Fund รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจ้างผู้เชี่ยวชาญ ผู้ประเมิน ผู้บริหาร ผู้ดูแลทรัพย์สิน ที่ปรึกษากฎหมายภายนอก ที่ปรึกษา นักบัญชี ผู้สอบบัญชี และ ผู้จัดเตรียมการคืนภาษี รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำงบการเงินและแบบแสดงรายการภาษีของกองทุนหลัก บริษัทย่อย หรือกองทุน Feeder Fund ใดๆ เบี้ยประกันภัยวินาศภัยและการประกันอื่นๆ ค่าธรรมเนียมสำหรับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ค่านายหน้า การเช่า การพัฒนา หรือบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน ภาษีและค่าใช้จ่ายที่รัฐบาลจัดเก็บ ค่าธรรมเนียมและอากรอื่นๆ ที่กำหนด ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมคณะกรรมการลงทุน (Investment Committee) และ รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการประชุมกับหุ้นส่วนการลงทุน (Partners) หรือการประชุมกับสมาชิกของกองทุนที่ลงทุน (Feeder Fund) ค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและแจกจ่ายรายงานให้กับ Limited Partners หรือสมาชิกของ Feeder Fund และค่าใช้จ่ายในการประชุมของ Limited Partners และ/หรือ General Partner หรือสมาชิกของ Feeder Fund ที่จัดโดยกองทุนหลัก บริษัทย่อย Feeder Fund หรือ General Partner ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการฟ้องร้อง อนุญาโตตุลาการ และการดำเนินการที่คล้ายกันที่เกี่ยวข้องกับกองทุนหลัก บริษัทย่อย หรือกองทุน Feeder Fund ค่าใช้จ่ายในการเลิกกิจการและชำระบัญชีกองทุนหลัก บริษัทย่อย หรือกองทุน Feeder Fund
<p>ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุน (Carried Interest)</p>	<p>ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนดังต่อไปนี้จะถูกจ่ายให้กับ General Partner</p> <ol style="list-style-type: none"> General Partner จะได้รับเงินหรือผลตอบแทนเป็นจำนวนเท่ากับร้อยละ 20 ของจำนวนรวมของผลตอบแทนการลงทุนที่จะถูกจัดสรรให้แก่ General Partner (Catch-up) และ Limited Partner (8% Preferred Return)* ซึ่งจะมีการจ่ายภายหลังจากที่มีการคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนแล้ว ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขของกองทุนหลัก ภายหลังจากการชำระเงินตามข้อ 1. แล้ว หากยังมีผลตอบแทนส่วนเกิน General Partner จะได้รับส่วนแบ่งเท่ากับร้อยละ 20 ของผลตอบแทนจากการลงทุนที่เหลืออยู่ จนกว่าผลตอบแทนสะสมที่ได้รับการจัดสรรเท่ากับผลตอบแทนจากการลงทุน (“Internal Rate of return (IRR)”) ที่ร้อยละ 20 ต่อปี ภายหลังจากการชำระเงินตามข้อ 2. แล้ว หากยังมีผลตอบแทนส่วนเกิน General Partner จะได้รับส่วนแบ่งเท่ากับร้อยละ 30

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

ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตามการจัดสรรผลตอบแทนและการชำระเงินคืนของกองทุนหลักที่กำหนดด้านล่าง

อย่างไรก็ดี กองทุนหลักอาจใช้ดุลยพินิจในการเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ จากกองทุนนอกเหนือจากค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่กล่าวข้างต้น ได้

* ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนดังกล่าวคำนวณจากเงินลงทุน (Committed Capital) ในรูปสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ

การจัดสรรผลตอบแทนและการชำระคืนของกองทุนหลัก

General Partner จะใช้ดุลยพินิจในการจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ Limited Partners (รวมถึงกองทุน) ซึ่งการจัดสรรดังกล่าวอาจอยู่ในรูปของเงินสด หลักทรัพย์ หรือ อื่นใดที่ GP อนุญาต ทั้งนี้เงินลงทุนและผลตอบแทนที่กองทุนหลักได้รับระหว่างอายุโครงการจนกระทั่งสิ้นสุดอายุโครงการจะถูกจัดสรรเงินผลตอบแทนที่กองทุนหลักได้รับให้กับนักลงทุนตามสัดส่วน โดยเรียงลำดับ ดังนี้

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

ทั้งนี้ การจัดสรรเงินขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของ General Partner เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาของกองทุนหลักหรือในเวลาอื่นที่ General Partner อาจกำหนดรายได้สุทธิที่แจกจ่ายได้จะถูกแจกจ่ายให้กับนักลงทุนทุกคนของกองทุนหลัก ตามสัดส่วนของเงินลงทุน (pro rata)

การจัดสรรผลตอบแทนและการชำระคืนของกองทุนหลักข้างต้นสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

ลำดับการจ่ายผลตอบแทน	ส่วนของ Limited Partner	ส่วนของ General Partner
ลำดับที่ 1	ได้รับผลตอบแทนจนครบจำนวนเงินลงทุนเริ่มต้น (ไม่รวมเงินที่ได้ลงไปและใช้เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการ (Management Fee))	-
ลำดับที่ 2	ได้รับผลตอบแทนจนกว่าจะเท่ากับอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังร้อยละ 8 (IRR)	-
ลำดับที่ 3	-	ได้รับผลตอบแทนร้อยละ 20 ของจำนวนเงินรวมที่แจกจ่ายให้กับ Limited Partner จากลำดับที่ 2 และผลตอบแทนที่จ่ายให้ General Partner ตามลำดับที่ 3 ข้อนี
ลำดับที่ 4	ได้รับผลตอบแทนในอัตราร้อยละ 80	ได้รับผลตอบแทนในอัตราร้อยละ 20

ลำดับการจ่ายผลตอบแทน	ส่วนของ Limited Partner	ส่วนของ General Partner
	จนกว่าอัตราผลตอบแทน IRR จะถึงร้อยละ 20	จนกว่าอัตราผลตอบแทน IRR จะถึงร้อยละ 20
ลำดับที่ 5	ได้รับผลตอบแทนในอัตราร้อยละ 70	ได้รับผลตอบแทนในอัตราร้อยละ 30

หมายเหตุ: - Limited Partner หมายถึง กองทุนเปิด ยูไนเต็ด ไพรวเท อีควิตี้ ฟันด์ 1 ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

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

- ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนดังกล่าวคำนวณจากเงินลงทุน (Committed Capital) ในรูปสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ

ตัวอย่างขั้นตอนการจัดสรรผลตอบแทนและการชำระเงินคืนของกองทุนหลัก

วันที่	เงินคืนรอบที่	กระแสเงินสด	IRR*	เงินคืนสะสม	ผู้ได้รับการจัดสรร		หมายเหตุ
					UPREQ1-UI	General Partner	
30/06/2023		-100			-100		เงินลงทุนในกองทุน UPREQ1-UI
30/06/2025	1	5	- 77.59%	5	5		กองทุน UPREQ1-UI ได้รับเงินต้นคืน
31/12/2025	2	5	- 63.47%	10	5		กองทุน UPREQ1-UI ได้รับเงินต้นคืน
30/06/2026	3	5	- 52.27%	15	5		กองทุน UPREQ1-UI ได้รับเงินต้นคืน
31/12/2026	4	5	- 43.23%	20	5		กองทุน UPREQ1-UI ได้รับเงินต้นคืน
30/06/2027	5	10	- 30.80%	30	10		กองทุน UPREQ1-UI ได้รับเงินต้นคืน
31/12/2027	6	10	- 22.49%	40	10		กองทุน UPREQ1-UI ได้รับเงินต้นคืน
30/06/2028	7	60	0.00%	100	60		กองทุน UPREQ1-UI ได้รับเงินต้นคืนครบทั้งจำนวน
31/12/2028	8	20	4.07%	120	20		เนื่องจากผลตอบแทนจากการลงทุนในรอบนี้ยังไม่บรรลุ IRR ที่ 8% ต่อปี (Preferred Return) ดังนั้นกระแสเงินสดทั้งหมด 20 ล้านบาท จะถูกจัดสรรให้กับกองทุน UPREQ1-UI
30/06/2029	9	40	10.08%	160	28	12	เนื่องจากผลตอบแทนจากการลงทุนในรอบนี้ บรรลุเงื่อนไข IRR ที่ 8% ต่อปี (Preferred Return) จึงต้องเริ่มแบ่งผลตอบแทนจากการลงทุนให้กับ General Partner โดยพิจารณาดังนี้ (1) ผลตอบแทนในส่วน Preferred Return ที่กองทุน UPREQ1-UI จะได้รับผลตอบแทน ณ วันที่ 30/06/2029 ที่ทำให้ IRR เท่ากับ 8% เท่ากับ 24.58 ล้านบาท ดังนั้นกระแสเงินสดในเงินคืนรอบที่ 9 จึงพิจารณาจ่ายให้กับกองทุน

วันที่	เงิน คืนรอบที่	กระแสเงินสด	IRR*	เงิน คืนสะสม	ผู้ได้รับการจัดสรร		หมายเหตุ
					UPREQ1-UI	General Partner	
							UPREQ1-UI ก่อนเป็นจำนวนเท่ากับ 24.58 ล้านบาท (2) ผลตอบแทนสะสมส่วน Catch-Up ที่ General Partnerจะได้รับ เท่ากับ 20% ของผลตอบแทนสะสมที่กองทุน UPREQ1-UI ได้รับรวมกับจำนวนเงิน General Partnerได้รับในส่วนผลตอบแทนสะสม Catch-Up นี้หรือคิดเป็นมูลค่าเท่ากับ $((20+24.58)/80\%) \times 20\% = 11.15$ ล้านบาท (3) กระแสเงินสดที่เหลือ 4.27 ล้านบาท $(40 - 24.58 - 11.15)$ จะถูกจัดสรร ในสัดส่วน 80% ให้กับกองทุน UPREQ1-UI คิดเป็นจำนวนเงิน $= 4.27 \times 80\% = 3.42$ ล้านบาท และอีก 20% ให้กับ General Partner คิดเป็นจำนวนเงิน $= 4.27 \times 20\% = 0.85$ ล้านบาท สรุปเงินคืนที่ได้รับในรอบที่ 9 เป็นดังนี้ กองทุน UPREQ1-UI ได้รับทั้งสิ้น $= 24.58 + 3.42 = 28.00$ ล้านบาท ในขณะที่ General Partnerได้รับทั้งสิ้น $= 11.15 + 0.85 = 12.00$ ล้านบาท
31/12/2029	10	25	12.87%	185	20	5	เนื่องจากผลตอบแทนจากลงทุนได้บรรลุเงื่อนไข IRR ที่ 8% Preferred Return สำหรับกองทุน UPREQ1-UI และเงื่อนไขผลตอบแทนสะสม Catch-Up สำหรับ General Partnerไปตั้งแต่ว่ารอบที่ 9 ทุกรายการ เงินที่ได้คืนในรอบที่ 10 นี้ไม่เพียงพอที่จะบรรลุเงื่อนไข IRR ที่ 20% ดังนั้นกระแสเงินสดที่ได้รับในรอบนี้จะถูกจัดสรร ในสัดส่วน 80% ให้กับกองทุน UPREQ1-UI คิดเป็นจำนวนเงิน $= 25 \times 80\% = 20$ ล้านบาท และอีก 20% ให้กับ General Partner คิดเป็นจำนวนเงิน $= 25 \times 20\% = 5$ ล้านบาท สรุปเงินคืนที่ได้รับในรอบที่ 10 เป็นดังนี้ กองทุน UPREQ1-UI ได้รับทั้งสิ้น $= 20$ ล้านบาท ในขณะที่ General Partnerได้รับทั้งสิ้น $= 5$ ล้านบาท

วันที่	เงินคืนรอบที่	กระแสเงินสด	IRR*	เงินคืนสะสม	ผู้ได้รับการจัดสรร		หมายเหตุ
					UPREQ1-UI	General Partner	
30/06/2030	11	120	21.52%	305	94.74	25.26	<p>เนื่องจากผลตอบแทนจากลงทุนในรอบนี้บรรลุเงื่อนไข IRR ที่ 20% ดังนั้นกระแสเงินสดที่ได้รับในรอบนี้จะถูกจัดสรร ดังนี้</p> <p>(1) ภายใต้การจัดสรรแบบ 80% ให้กับกองทุน UPREQ1-UI และ 20% ให้กับ General Partner</p> <p>โดยผลตอบแทน ณ วัน 30/06/2030 ที่ทำให้ IRR เท่ากับ 20% เท่ากับ 107.32 ล้านบาท ดังนั้นกระแสเงินสด 107.32 ล้านบาท จะถูกจัดสรรในสัดส่วน 80% ให้กับกองทุน UPREQ1-UI คิดเป็นจำนวนเงิน = $107.32 \times 80\% = 85.86$ ล้านบาท และอีก 20% ให้กับ General Partner คิดเป็นจำนวนเงิน = $107.32 \times 20\% = 21.46$ ล้านบาท</p> <p>(2) ภายใต้การจัดสรรแบบ 70% ให้กับกองทุน UPREQ1-UI และ 30% ให้กับ General Partner</p> <p>กระแสเงินสดที่เหลือ 12.68 ล้านบาท ($120 - 107.32$) จะถูกจัดสรร ในสัดส่วน 70% ให้กับกองทุน UPREQ1-UI คิดเป็นจำนวนเงิน = $12.68 \times 70\% = 8.88$ ล้านบาท และอีก 30% ให้กับ General Partner คิดเป็นจำนวนเงิน = $12.68 \times 30\% = 3.80$ ล้านบาท</p> <p>สรุปเงินคืนที่ได้รับในรอบที่ 11 เป็นดังนี้ กองทุน UPREQ1-UI ได้รับทั้งสิ้น = $85.86 + 8.88 = 94.74$ ล้านบาท ในขณะที่ General Partner ได้รับทั้งสิ้น = $21.46 + 3.80 = 25.26$ ล้านบาท</p>

*IRR (Internal Rate of Return) คือ อัตราผลตอบแทนที่คำนวณจากกระแสเงินสดที่ลงทุนในกองทุนหลักและผลตอบแทนที่ได้รับจากการลงทุนในกองทุนหลัก

หมายเหตุ: (1) ระยะเวลาในการจ่ายผลตอบแทนข้างต้นเป็นเพียงตัวอย่าง ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้

(2) ขั้นตอนการจัดสรรผลตอบแทนและการชำระเงินคืนของกองทุนหลัก คำนวณบนพื้นฐานของอัตราแลกเปลี่ยนสกุลเงินบาทและดอลลาร์สหรัฐไม่มีการเปลี่ยนแปลง

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

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

คำอธิบาย

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

Recovering Period : ระยะเวลากการฟื้นตัว เพื่อเป็นข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบถึงระยะเวลาดังแต่การขาดทุนสูงสุดจนถึงระยะเวลาที่พ้นกลับมาที่เงินทุนเริ่มต้นใช้ระยะเวลานานเท่าใด

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

Sharpe Ratio : อัตราส่วนระหว่างผลตอบแทนส่วนเพิ่มของกองทุนรวมเปรียบเทียบกับความเสี่ยงจากการลงทุน โดยคำนวณจากผลต่างระหว่างอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมกับอัตราผลตอบแทนที่ปราศจากความเสี่ยง (risk-free rate) เปรียบเทียบกับค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (standard deviation) ของกองทุนรวม ค่า Sharpe Ratio สะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนที่กองทุนรวมควรได้รับเพิ่มขึ้นเพื่อชดเชยกับ ความเสี่ยงที่กองทุนรวมรับมา โดยกองทุนรวมที่มีค่า Sharpe Ratio สูงกว่าจะเป็นกองทุนที่มีประสิทธิภาพในการบริหารจัดการลงทุนที่ดีกว่า เนื่องจากได้รับผลตอบแทนส่วนเพิ่มที่สูงกว่าภายใต้ระดับความเสี่ยงเดียวกัน

Alpha : ผลตอบแทนส่วนเกินของกองทุนรวมเมื่อเปรียบเทียบกับดัชนีชี้วัด (benchmark) โดยค่า Alpha ที่สูง หมายถึง กองทุนสามารถสร้างผลตอบแทนได้สูงกว่าดัชนีชี้วัด

ซึ่งเป็นผลจากประสิทธิภาพของผู้จัดการกองทุนในการคัดเลือกหรือหาจังหวะการลงทุนในหลักทรัพย์ได้อย่างเหมาะสม

Beta : ระดับ และทิศทาง การเปลี่ยนแปลง ของอัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์ในพอร์ตการลงทุน โดยเปรียบเทียบกับ อัตราการเปลี่ยนแปลง ของตลาด Beta น้อยกว่า 1 แสดงว่าหลักทรัพย์ในพอร์ตการลงทุนมีการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนน้อยกว่าการเปลี่ยนแปลง ของอัตราผลตอบแทนของกลุ่มหลักทรัพย์ของตลาด Beta มากกว่า 1 แสดงว่าหลักทรัพย์ในพอร์ตการลงทุนมีการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนมากกว่าการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนของกลุ่มหลักทรัพย์ของตลาด

Tracking Error : เพื่อให้พิจารณาความผันผวนของส่วนต่างของผลตอบแทนเฉลี่ยของกองทุนรวมและผลตอบแทนของดัชนีชี้วัด

ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงประสิทธิภาพในการเลียนแบบดัชนีชี้วัดของกองทุนรวมว่ามีการเบี่ยงเบนออกไปจากดัชนีชี้วัด มากน้อยเพียงใด เช่น หากกองทุนรวมมีค่า TE ต่ำ แสดงว่า

อัตราผลตอบแทนของกองทุนมีการเบี่ยงเบนออกไปจากดัชนีชี้วัดในอัตราที่ต่ำ ดังนั้น กองทุนรวมนี้จึงมีประสิทธิภาพในการเลียนแบบดัชนีอ้างอิง ในขณะที่กองทุนรวมที่มีค่า TE สูง

แสดงว่าอัตราผลตอบแทนของกองทุนมีการเบี่ยงเบนออกจากดัชนีชี้วัดในอัตราที่สูง ดังนั้น โอกาสที่ผลตอบแทนการลงทุนจะเป็นไปตามผลตอบแทนของ benchmark ก็จะลดน้อยลง เป็นต้น

Yield to Maturity : อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตราสารหนี้โดยถือจนครบกำหนดอายุ ซึ่งคำนวณจากดอกเบี้ยที่จะได้รับในอนาคตตลอดอายุตราสารและเงินต้นที่จะได้รับคืนนำมาคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้วัดอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมตราสารหนี้ คำนวณจากค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ Yield to Maturity ของตราสารหนี้แต่ละตัวที่กองทุนมีการลงทุน และเนื่องจาก Yield to Maturity

มีหน่วยมาตรฐานเป็นเปอร์เซ็นต์ต่อปี จึงสามารถนำไปใช้เปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนระหว่างกองทุนรวมตราสารหนี้ที่มีนโยบายถือครองตราสารหนี้จนครบกำหนดอายุและมีลักษณะการลงทุนที่ใกล้เคียงกันได้

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด

ชั้น 23A, 25 อาคารเอเชียเซ็นเตอร์ เลขที่ 173/27-30, 32-33

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ 0 2786 2000