

ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย  
(กองทุนรวมสำหรับผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษเท่านั้น)  
กองทุนรวมที่มีความเสี่ยงสูงหรือมีความซับซ้อน

ปัจจัยความเสี่ยงของกองทุนรวม

**ปัจจัยความเสี่ยงของกองทุนไทย**

- ปัจจัยความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาตราสาร (Market Risk)

คือ ความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของราคา หรือผลตอบแทนโดยรวมของตราสารปรับตัวขึ้นลง โดยได้รับผลกระทบจากปัจจัยทางเศรษฐกิจ หรือภาวะตลาด เช่น การเมือง เศรษฐกิจ ความผันผวนของค่าเงิน อัตราดอกเบี้ย เป็นต้น

แนวทางการบริหารเพื่อป้องกันความเสี่ยง : บริษัทจัดการจะกระจายการลงทุน โดยวิเคราะห์ข้อมูลของตราสาร และสภาวะการลงทุนในขณะนั้น

- ปัจจัยความเสี่ยงจากการดำเนินงานของผู้ออกตราสาร (Business risk)

คือ ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงความสามารถในการทำกำไรของบริษัท อาจเป็นเหตุให้ผู้ลงทุนไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่คาดหวัง

แนวทางการบริหารเพื่อป้องกันความเสี่ยง : ผู้จัดการกองทุนมีหน้าที่วิเคราะห์สถานะทางการเงิน การบริหารของบริษัทที่ลงทุน รวมทั้งธุรกิจและอุตสาหกรรมประเภทเดียวกันของบริษัทนั้นๆ อย่างต่อเนื่องเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

- ปัจจัยความเสี่ยงทางด้านการเมืองและเศรษฐกิจของประเทศที่กองทุนไปลงทุน (Country and Political Risk)

เนื่องจากกองทุนอาจจะมีการลงทุนในต่างประเทศ จึงอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง และเศรษฐกิจ

แนวทางการบริหารเพื่อป้องกันความเสี่ยง : บริษัทจัดการจะบริหารความเสี่ยงนี้ โดยติดตามสถานการณ์ทางการเมืองและเศรษฐกิจอย่างใกล้ชิด

- ปัจจัยความเสี่ยงจากข้อจำกัดการนำเงินลงทุนกลับประเทศ (Repatriation Risk)

เนื่องจากกองทุนอาจมีการลงทุนในต่างประเทศ กองทุนจึงมีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงต่างๆ ภายในประเทศที่กองทุนเข้าไปลงทุน จึงอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง และเศรษฐกิจได้

แนวทางการบริหารเพื่อป้องกันความเสี่ยง : บริษัทจัดการจะดำเนินการบริหารความเสี่ยงประเภทนี้ โดยติดตามสถานการณ์ทางการเมืองและเศรษฐกิจอย่างใกล้ชิด รวมถึงนำข้อมูล Scoring ที่ได้จากแบบจำลองของทาง Bloomberg สำหรับแต่ละประเทศคู่ค้าที่บริษัทจัดการมีสัดส่วนการลงทุนมาพิจารณาอย่างสม่ำเสมอ

- ภัยความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน (Exchange Rate Risk)

คือ การเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนมีผลกระทบต่อมูลค่าของหน่วยลงทุน เช่น กองทุนรวมลงทุนด้วยสกุลเงินดอลลาร์ในช่วงที่เงินบาทอ่อน แต่ทำกำไรในช่วงบาทแข็ง กองทุนรวมจะได้รับเงินบาทกลับมาน้อยลงในทางกลับกันหากกองทุนรวมลงทุนในช่วงเงินบาทแข็งและขายทำกำไรในช่วงบาทอ่อนก็อาจได้รับผลตอบแทนมากขึ้นกว่าเดิมด้วยเช่นกัน ซึ่งจะทำให้ผลตอบแทน ที่ได้รับมีความไม่แน่นอนเนื่องจากต้องแลกเปลี่ยนสกุลเงิน ดังนั้น การป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนจึงเป็นเครื่องมือสำคัญในการบริหารความเสี่ยงจากดังกล่าว

แนวทางการบริหารเพื่อป้องกันความเสี่ยง : บริษัทจัดการจะบริหารความเสี่ยงด้านนี้ โดยพิจารณาลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Derivatives) ที่มีตัวแปรเป็นอัตราแลกเปลี่ยนเงินระหว่างค่าเงินสกุลพื้นฐานที่ลงทุนกับค่าเงินบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงตามดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุนรวม ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

- ภัยความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องของตราสาร (Liquidity risk)

คือ ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่ซื้อหรือขายตราสารไม่ได้ในระยะเวลาหรือราคาตามที่กำหนดไว้ เนื่องจากโอกาสในการซื้อหรือขายตราสารมีจำกัด

แนวทางการบริหารเพื่อป้องกันความเสี่ยง : บริษัทจัดการจะพิจารณาลงทุนในตราสารที่มีสภาพคล่องสูงถึงปานกลางเพื่อความคล่องตัวในการบริหารกองทุน

- ภัยความเสี่ยงจากการเข้าทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Leverage risk)

เนื่องจากสัญญาซื้อขายล่วงหน้า อาจมีความผันผวนมากกว่าหลักทรัพย์พื้นฐาน ดังนั้น หากกองทุนลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าย่อมทำให้สินทรัพย์สุทธิมีความผันผวนมากกว่าการลงทุนในหลักทรัพย์พื้นฐาน (Underlying Asset) กรณีที่กองทุนลงทุนในหลักทรัพย์ดังกล่าวเพื่อป้องกันความเสี่ยง กองทุนจะผูกพันตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาป้องกันความเสี่ยง ซึ่งราคา ณ วันใช้สิทธิอาจมากกว่า หรือน้อยกว่าราคาตลาดขณะนั้น ทั้งนี้ การลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงนั้น อาจไม่สามารถป้องกันความเสี่ยงได้ทั้งหมด และกรณีที่ผู้จัดการกองทุนคาดการณ์ผิด กองทุนอาจเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่มากขึ้น

แนวทางการบริหารเพื่อป้องกันความเสี่ยง : ผู้จัดการกองทุนจะวิเคราะห์สถานการณ์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้การลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าเป็นไปในทิศทางที่ถูกต้อง เพื่อป้องกันความเสี่ยงและเพื่อให้กองทุนมีโอกาสได้รับผลตอบแทนที่มากขึ้น โดยจะลงทุนในสัดส่วนที่เหมาะสมกับหลักทรัพย์ที่ต้องการป้องกันความเสี่ยง

- ภัยความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ออกตราสาร (Credit risk)

คือ ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่ผู้ออกตราสารหนี้ไม่สามารถจ่ายคืนเงินต้น และหรือดอกเบี้ยได้ตามที่กำหนด

แนวทางการบริหารเพื่อป้องกันความเสี่ยง : บริษัทจัดการจะพิจารณาลงทุนในตราสารที่ผู้ออกตราสารมีความมั่นคง มีสถานะการเงินที่ดี และจะได้มีการจัดการประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตของผู้ออกตราสารรวมถึงอัตราส่วนด้านสภาพคล่องทางการเงิน เพื่อประเมินความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ออกตราสารอย่างสม่ำเสมอ

## ปัจจัยความเสี่ยงของกองทุนหลักและกองทุนอ้างอิง

### กองทุน Brookfield REIT (กองทุนหลัก)

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ “Brookfield REIT” มีความเสี่ยงในระดับสูง ท่านจะซื้อหลักทรัพย์เหล่านี้ได้ก็ต่อเมื่อท่านสามารถรองรับการสูญเสียเงินลงทุนทั้งหมดได้ โปรดอ่านรายละเอียดเกี่ยวกับความเสี่ยงที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนใน Brookfield REIT จากหนังสือชี้ชวน ทั้งนี้ ความเสี่ยงเหล่านี้ประกอบด้วย แต่ไม่จำกัดเพียง ประเด็นต่อไปนี้:

- Brookfield REIT มีระยะเวลาการดำเนินงานไม่แน่นอน และผลการดำเนินงานในอดีตของ Brookfield REIT ไม่สามารถนำมาใช้อ้างอิงได้ เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการดำเนินงานโดยมีสาเหตุจากการเปลี่ยนแปลงที่ปรึกษา รวมถึงความเกี่ยวข้องกันระหว่าง Brookfield REIT Adviser LLC (“ที่ปรึกษา (Adviser)”) กับ Brookfield Oaktree Wealth Solutions LLC และการเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการของ Brookfield REIT ตลอดจนเจ้าหน้าที่ระดับบริหาร และโครงสร้างของพอร์ตการลงทุน ทั้งนี้ ไม่มีการรับประกันว่า Brookfield REIT จะสามารถบรรลุวัตถุประสงค์การลงทุนที่วางไว้
- ผู้ลงทุนจะไม่มีโอกาสได้ประเมินการลงทุนในอนาคตและตัดสินใจในการเข้าลงทุนผ่านกองทุน Brookfield REIT
- เนื่องจากไม่มีตลาดซื้อขายเป็นการทั่วไปสำหรับหน่วยทรัสต์ของ Brookfield REIT การซื้อคืนหลักทรัพย์ของ Brookfield REIT จึงดูเหมือนจะเป็นวิธีเดียวที่ท่านจะสามารถจำหน่ายหลักทรัพย์ที่ท่านถืออยู่ แผนการรับซื้อคืนหลักทรัพย์ของ Brookfield REIT เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขายคืนได้เป็นรายเดือน แต่ Brookfield REIT ไม่มีข้อผูกมัดที่จะรับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ใดๆ และอาจใช้ดุลยพินิจในการเลือกรับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ที่มีการเสนอขายคืนเพียงบางส่วนหรือไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์เลยก็ได้ในบางเดือน นอกจากนี้ การรับซื้อคืนยังขึ้นอยู่กับสภาพคล่องที่มีอยู่และข้อจำกัดที่สำคัญอื่นๆ ยิ่งไปกว่านั้น คณะกรรมการของ Brookfield REIT ยังอาจแก้ไข ระบุ หรือยกเลิกแผนการรับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ หากเห็นว่าการดำเนินการดังกล่าวจะเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทุนและผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- ด้วยเหตุนี้ หน่วยทรัสต์ของ Brookfield REIT จึงถือว่ามีสภาพคล่องจำกัด และอาจขาดสภาพคล่องในบางขณะ
- Brookfield REIT ไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะสามารถจ่ายเงินปันผลได้ และหากจ่ายได้ เงินที่จ่ายอาจมาจากแหล่งอื่นๆ ที่ไม่ใช่กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน อย่างไรก็ตามบริษัทจัดการคาดว่าจะมีโอกาสสูงกว่าที่จะจ่ายเงินปันผลจะมาจากแหล่งอื่นๆ แทนที่จะจ่ายจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานในระยะแรกๆ ที่เริ่มจำหน่ายหน่วยทรัสต์
- โดยทั่วไปราคาซื้อและราคาขายคืนของหน่วยทรัสต์ของ Brookfield REIT จะขึ้นอยู่กับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) เมื่อเดือนก่อน (ซึ่งอยู่ภายใต้การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญๆ ตามที่อธิบายไว้ในหนังสือชี้ชวน) และจะไม่ขึ้นอยู่กับตลาดที่เปิดซื้อขายเป็นการทั่วไปใดๆ แม้จะมีการประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนโดย Brookfield REIT เป็นประจำทุกปีโดยผู้ประเมินอิสระ แต่โดยเนื้อแท้แล้ว การประเมินดังกล่าวขึ้นอยู่กับความเห็นและ

ความรู้สึกของแต่ละบุคคล และมูลค่า NAV ของกองทรัสต์ ณ วันใดวันหนึ่งก็อาจไม่สะท้อนถึงราคาที่แท้จริงของทรัสต์สิน หากมีการขายทอดตลาด ณ วันนั้นๆ ได้อย่างถูกต้อง

- Brookfield REIT ไม่มีพนักงาน และมีการดำเนินงานอย่างอิสระจากที่ปรึกษา (Adviser) โดยที่ปรึกษา (Adviser) สามารถมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อันเนื่องมาจากการจัดสรรการลงทุนระหว่าง Brookfield REIT และกองทุนอื่นๆ ภายใต้การบริหารของ Brookfield การจัดสรรเวลาของผู้ประกอบวิชาชีพในการลงทุน และเงินค่าธรรมเนียมจำนวนมากที่ Brookfield REIT จะต้องจ่ายให้กับที่ปรึกษาได้
- การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้เป็นการขายแบบ “พยายามอย่างดีที่สุด” หรือ “Best Efforts” Offering หาก Brookfield REIT ไม่สามารถระดมเงินทุนในปริมาณที่เหมาะสมได้ภายในกรอบระยะเวลาที่กำหนด อาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการบรรลุวัตถุประสงค์ในการลงทุน
- การชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยจากการกู้ยืมใดๆ จะส่งผลให้จำนวนเงินสำหรับจ่ายเงินปันผลหรือลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นของกองทรัสต์ลดลง นอกจากนี้ การกู้ยืมยังเพิ่มความเสี่ยงในการขาดทุนและการได้รับผลกระทบต่อเชิงลบทางเศรษฐกิจ
- หาก Brookfield REIT ไม่สามารถดำรงคุณสมบัติของการเป็น REIT และไม่มีข้อกำหนดผ่อนผันสำหรับเรื่องนี้ มูลค่าทรัสต์สินสุทธิของ Brookfield REIT และเงินสดสำหรับจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญสืบเนื่องจากภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ต้องจ่าย
- การลงทุนในทรัสต์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ในเชิงพาณิชย์มีความเสี่ยงหลายประการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ความไม่สามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าของ Brookfield REIT การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยและการขาดแคลนแหล่งเงินทุน การเลิกเช่าพื้นที่ของผู้เช่าและพื้นที่เช่าว่าง และการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์หรืออุปทานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะใกล้เคียงกันในตลาดใดตลาดหนึ่ง
- ผลการดำเนินงานของ Brookfield REIT จะได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจและภาวะตลาดของโลกและของแต่ละประเทศโดยทั่วไป และภาวะเศรษฐกิจเฉพาะในท้องถิ่นที่อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนตั้งอยู่ รวมถึงการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับอัตราพื้นที่เช่าว่าง (Vacancy Rates) ที่เพิ่มขึ้น หรือ อัตราค่าเช่าในตลาดที่ลดลง ความผันผวนของอัตราการเช่าหรือการใช้พื้นที่โดยเฉลี่ย ความไม่สามารถในการให้เช่าพื้นที่ในเงื่อนไขที่น่าพอใจ การที่ผู้เช่าล้มละลายหรือประสบปัญหาทางการเงินหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ และการเปลี่ยนแปลงในกฎเกณฑ์กฎระเบียบ และนโยบายของรัฐบาล เช่น ภาษีเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ กฎหมายการจัดแบ่งโซนนิ่ง ข้อจำกัดในการกำหนดอัตราค่าเช่า และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมและกฎหมายอื่นๆ

หมายเหตุ : สรุปข้อมูลสำคัญ ค่าธรรมเนียม และปัจจัยความเสี่ยง ของกองทุนหลักได้ถูกคัดเลือกมาเฉพาะส่วนที่สำคัญและแปลมาจากต้นฉบับภาษาอังกฤษ ดังนั้น ในกรณีที่มีความแตกต่างหรือไม่สอดคล้องกับต้นฉบับภาษาอังกฤษ ให้ถือเอาต้นฉบับภาษาอังกฤษของกองทุนหลักเป็นเกณฑ์ ผู้ลงทุนควรศึกษารายละเอียดการลงทุนก่อนการตัดสินใจลงทุน