

กองทุน

ASP-PRE-UI

กองทุนรวมสำหรับผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษเท่านั้น



โอกาสเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ระดับโลก เติบโตท่ามกลางความผันผวนของการลงทุนในปัจจุบัน



Stable Income

โอกาสรับผลตอบแทนสม่ำเสมอ
ผ่านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์คุณภาพดี



Inflation Hedge

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
สามารถช่วยป้องกันผลกระทบเชิงลบจากเงินเฟ้อได้



Prime Asset

กองทุนคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์คุณภาพดี
โอกาสเติบโตสูง มีแนวโน้มให้ผลตอบแทนที่แข็งแกร่ง



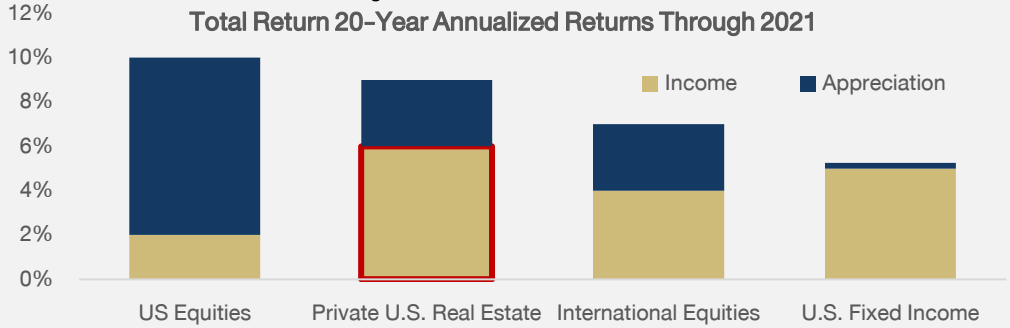
World-Class Expertise

ผู้จัดการกองทุนหลักมีความรู้ความ
เชี่ยวชาญในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ เป็นหนึ่งใน
ผู้นำที่มีขนาดสินทรัพย์ใหญ่ที่สุดของโลก

ทำไม Private Real Estate ถึงน่าสนใจ

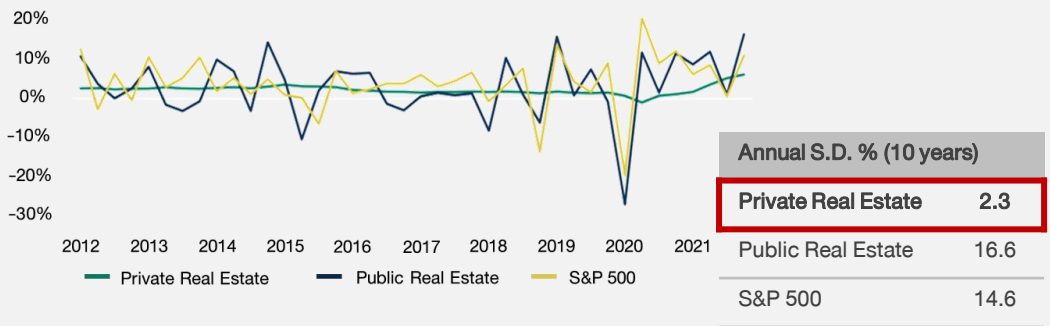
Income Generation

ในอดีต Private Real Estate สามารถให้ผลตอบแทนในด้าน Income ที่สูงกว่า Asset Class อื่นๆ



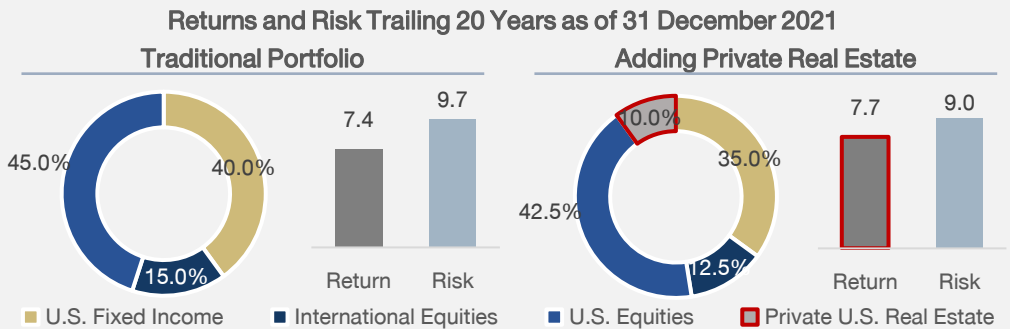
Lower Volatility

Private Real Estate มีความผันผวนต่ำกว่า Public Real Estate และ หุ้น



Better Risk-Adjusted Returns

การเพิ่ม Private Real Estate ลงในพอร์ตการลงทุนมีส่วนช่วยให้ผลตอบแทนสูงขึ้นกว่า Traditional Portfolio ที่ลงทุนแค่ในหุ้นและตราสารหนี้



Diversification

Private Real Estate ช่วยกระจายความเสี่ยงจากหุ้นและตราสารหนี้ได้ดี

Asset Class Correlation 20-Year Annualized Returns Through 2021

	US Equities	International Equities	Public Real Estate	US Fixed Income	Private US Real Estate
US Equities	1.00	0.88	0.71	(0.26)	0.17
International Equities		1.00	0.66	(0.17)	0.14
Public Real Estate			1.00	0.04	0.25
US Fixed Income				1.00	(0.17)
Private US Real Estate					1.00

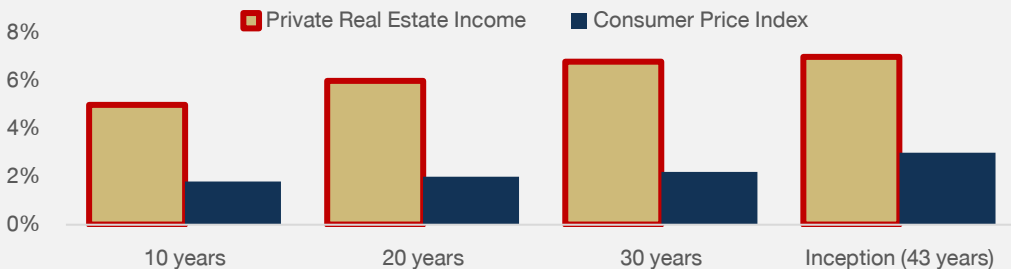
Source : Brookfield REIT Presentation Deck. As of 31 December 2021. **Past performance does not guarantee future results. There can be no assurance that current trends will continue. Diversification does not ensure a profit or protect against loss in declining market.** Private U.S. real estate represented by NCREIF Property Index (NPI), U.S. equities represented by S&P 500 Index, international equities represented by MSCI EAFE Index and U.S. fixed income represented by Bloomberg Barclays U.S. Aggregate Index. An investor cannot invest in an index.

Why Private Real Estate?

Inflation Hedge

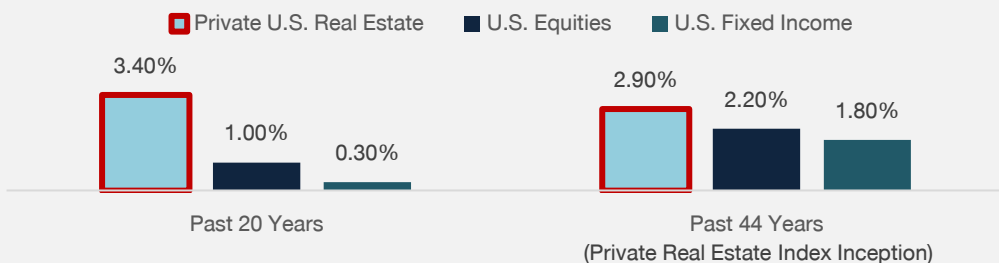
Private Real Estate ช่วยป้องกันความเสี่ยงจากเงินเฟ้อ โดยรายได้จาก Private Real Estate เพิ่มขึ้นมากกว่าเงินเฟ้อที่เพิ่มขึ้น

Annualized Private Real Estate Income Returns vs. Inflation



Source: Brookfield REIT Presentation Deck – Bloomberg, National Council of Real Estate Investment Fiduciaries. As of 31 December 2020. Private Real Estate Income represented by the income return of the NCREIF Property Index. Income Return: measures the portion of total return attributable to each property's net operating income, or NOI. It is computed by dividing NOI by the average quarterly investment for the quarter. Inflation measured by CPI.

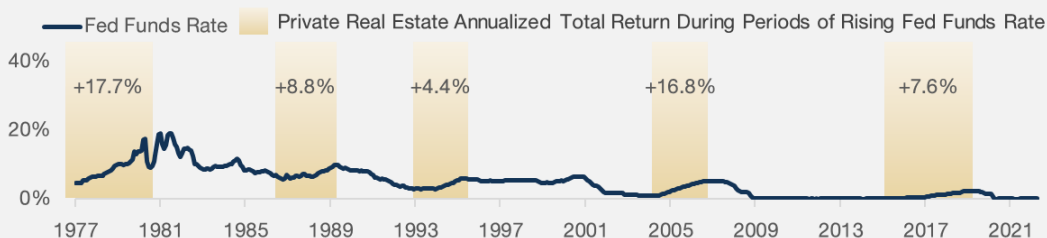
Average Quarterly Returns when U.S. Consumer Inflation was Higher Than Average



Source: Brookfield REIT Presentation Deck – Bloomberg, National Council of Real Estate Investment Fiduciaries. Private U.S. real estate represented by NCREIF Property Index (NPI), U.S. equities represented by S&P 500 Index and U.S. fixed income represented by Bloomberg U.S. Aggregate Bond Index. The 44-year time period represents the number of years since the inception of the NPI. Higher-than-average inflation is measured as when the YoY U.S. CPI exceed 4%.

Positive Performance Amid Tightening Cycles

แม้การที่อัตราดอกเบี้ยเป็นขาขึ้นจะถูกมองว่าส่งผลกระทบต่อกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ แต่หากประกอบกับรากฐานเศรษฐกิจที่แข็งแกร่ง เรามองว่ากลุ่มอสังหาริมทรัพย์ จะได้รับประโยชน์ โดยในอดีต Private Real Estate มักให้ผลตอบแทนที่เป็นบวกในช่วงเวลานี้

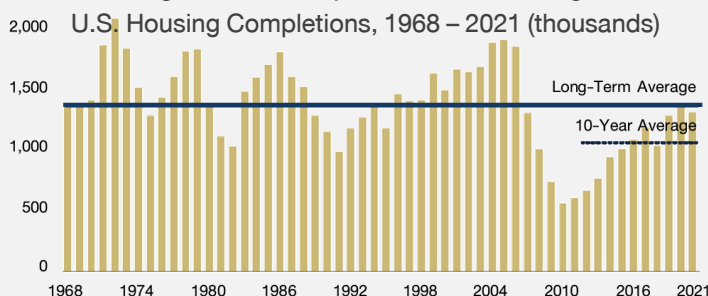


Source: Brookfield REIT Presentation Deck – Bloomberg. Periods of monetary tightening are measured by increases in the federal funds rate. Private U.S. real estate represented by NCREIF Property Index (NPI).

Rental real estate market is strong

ที่อยู่อาศัยให้เช่าสร้างผลตอบแทนที่แข็งแกร่งในช่วงปีที่ผ่านมา จากอุปทานบ้านที่ขาดแคลน

A shortage of homes to purchase is benefiting rentals



Source: Brookfield REIT Presentation Deck – Bloomberg, U.S. Census Bureau.

ทำไมถึงต้องเป็น Brookfield REIT

Brookfield REIT ได้รับการบริหารจัดการโดยผู้เชี่ยวชาญด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำอย่าง Brookfield ซึ่งมีการลงทุนเฉพาะในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นเม็ดเงินกว่า 2.56 แสนล้านดอลลาร์สหรัฐ (สินทรัพย์ภายใต้การบริหารจัดการในกลุ่มสินทรัพย์ทางเลือกคิดเป็น 7.25 แสนล้านดอลลาร์สหรัฐ) นับเป็นหนึ่งในผู้ลงทุนรายใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งของโลก นอกจากนี้ยังได้ partner ที่มีชื่อเสียงด้าน credit อย่าง Oaktree มาช่วยดูแลในส่วนของการลงทุนด้านสภาพคล่องให้แก่ Brookfield REIT เรียกได้ว่าเป็นการผนึกกำลังกันอย่างแข็งแกร่ง

นอกจากนี้ Brookfield เองยังมีเม็ดเงินลงทุนใน Brookfield REIT กว่า 250 ล้านดอลลาร์สหรัฐ แสดงให้เห็นถึง commitment อย่างแรงกล้าในการบริหารจัดการ

Unparalleled Scale

\$ 256 Billion

Brookfield Real Estate AUM

Differentiated Insights

500+

On-The-Ground Sector Experts

Operational Excellence

29,500

Operating Employees

Powerful Partnership

Oaktree

World-Renowned Credit Expertise

กลยุทธ์การลงทุนของ Brookfield REIT

Flexible Approach

- ลงทุนใน Private Real Estate และ ตราสารหนี้ที่เกี่ยวข้องกับ Real Estate
- กระบวนการลงทุนใน Real Estate หลายประเภทและหลายประเทศ



Maximize Income & Minimize Downside

- เน้นสินทรัพย์ที่มีคุณภาพดีและสามารถจ่ายกระแสเงินสดได้
- ความเชี่ยวชาญด้านเครดิตของ Oaktree ช่วยกระจายพอร์ตเพิ่มรายรับ



Enhance Value

- ด้วยพนักงานภาคพื้นสนามจำนวนมากของ Brookfield ทำให้กองทุนสามารถเพิ่มมูลค่าได้ในทุกวัฏจักรเศรษฐกิจ

เป้าหมายการลงทุน



Sustainable
Income



Long-Term
Capital Appreciation



Diversification
Benefits



A Hedge
Against Inflation

โอกาสการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภท

นอกจากกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่คุ้นเคยกันเป็นอย่างดี อย่างอาคารสำนักงาน ที่อยู่อาศัย โรงแรม และพื้นที่ค้าปลีก เราเห็นโอกาสการลงทุนในกลุ่ม Non-core property ยกตัวอย่างเช่น กลุ่ม entertainment studio and production และ fragmented self-storage



ลงทุนใน **Multifamily Building** ซึ่งเป็นที่พักที่อยู่รวมกันหลายครอบครัวอย่าง Apartment โดยกองทุนใช้โอกาสนี้มุ่งเน้นลงทุนในเมืองที่มีจำนวนประชากรสูง มีการเติบโตของตลาดแรงงาน และอุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยมีมากกว่าอุปทาน



ลงทุนใน **Office** ที่อยู่ใน Prime Area มีผู้เช่าเป็นบริษัทที่มีฐานะการเงินแข็งแกร่ง และมีชื่อเสียงระดับโลก



ลงทุนใน **Self Storage** ซึ่งได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการเติบโตอย่างต่อเนื่องของธุรกิจ E-Commerce

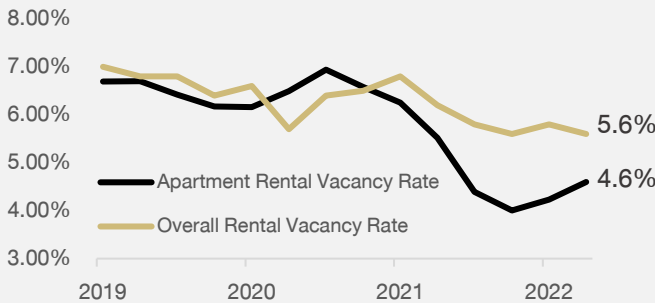


ลงทุนใน **Entertainment Studio and Production Facilities** ซึ่งได้รับแรงหนุนจากกลุ่ม Digital Entertainment Content ที่มีโอกาสการเติบโตมหาศาลจากธุรกิจ Streaming



Multifamily Rental

Rental Vacancy Rate in US



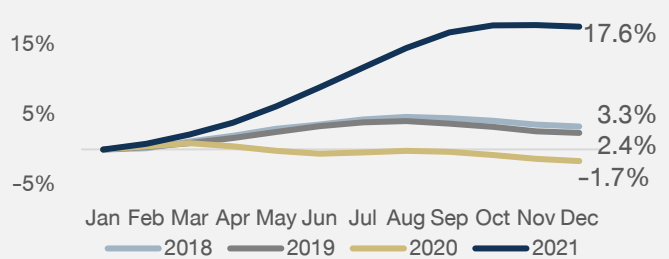
ความต้องการ “เช่า” ที่พักสูงขึ้น

สะท้อนได้จากอัตราการว่างให้เช่า (Rental Vacancy Rate) ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ เห็นโอกาสในธุรกิจปล่อยเช่าที่พักมากขึ้น โดยเฉพาะ Multifamily Building ซึ่งเป็นที่พักที่อยู่รวมกันหลายครอบครัวอย่าง Apartment

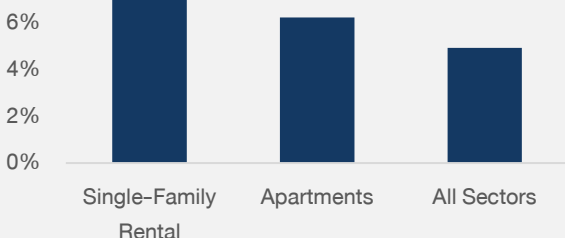
ค่าเช่า Apartment เติบโตแข็งแกร่ง

ค่าเช่า Apartment ในปีที่ผ่านมาเติบโตแซงหน้าอัตราการเติบโตของเงินเฟ้อ

Annual Change in Apartment Median Rent in US



Net Operating Income Growth 2022-2025 Project



คาดการณ์รายได้เติบโตต่อเนื่อง

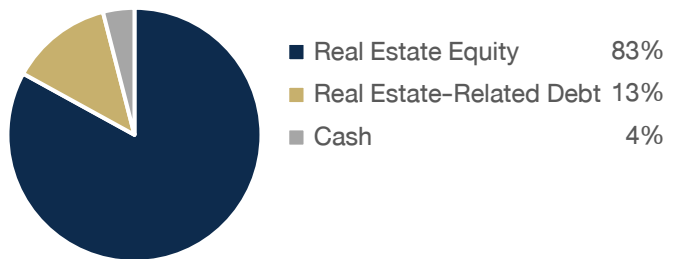
Green Street Adviser คาดการณ์ว่าค่าเช่า Single-Family และ Multifamily มีแนวโน้มเติบโตราว 6-7% ต่อปี นับตั้งแต่ 2022-2025

รายละเอียดการลงทุนของ Brookfield REIT

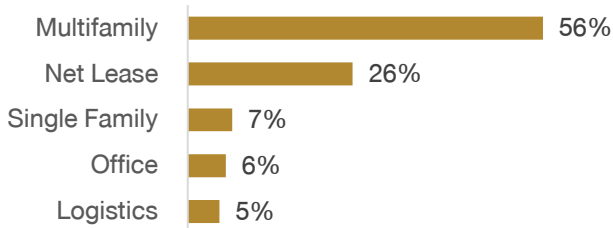
Portfolio Statistics

Inception Date	December 2019
Total Asset Value ¹	\$2.4 billion
Net Asset Value	\$1.2 billion
Leverage (Gross) ²	45.1%
Number of Investments ³	22
Number of Properties	20

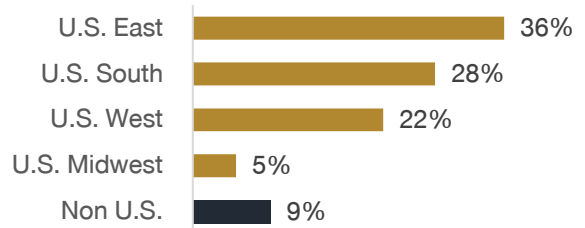
Asset Allocation⁴



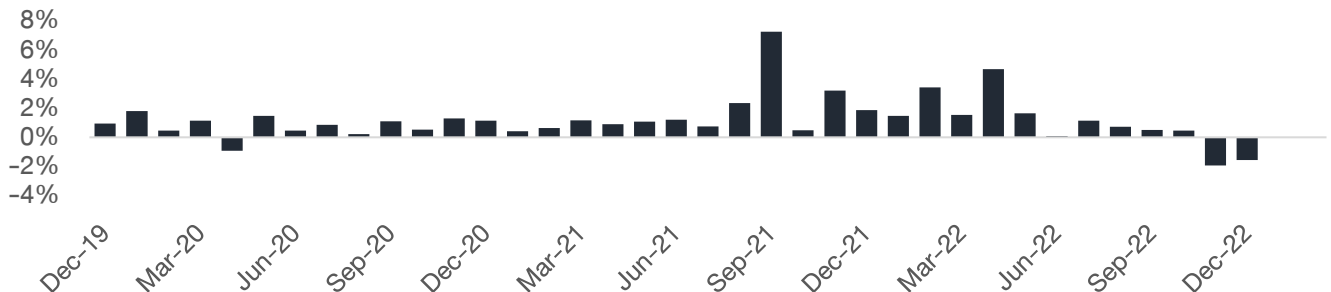
Property Type (Real Estate Equity Holdings)⁴



Geography⁴



Past Performance⁵



	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec	YTD	
2019													0.94%	0.94%
2020	1.80%	0.47%	1.14%	-0.92%	1.47%	0.46%	0.86%	0.22%	1.09%	0.53%	1.30%	1.14%	9.95%	
2021	0.42%	0.64%	1.17%	0.91%	1.07%	1.22%	0.75%	2.35%	7.25%	0.49%	3.20%	1.87%	23.31%	
2022	1.48%	3.42%	1.53%	4.69%	1.66%	0.08%	1.15%	0.72%	0.50%	0.46%	-1.94%	-1.56%	12.68%	
2023	0.01%	-0.17%	-1.61%										-1.77%	

Source : Brookfield REIT Fact Sheet as of 28 Feb 2023

¹ Total Asset Value is measured as the gross asset value of real estate equity investments (based on fair value) plus the equity in Brookfield REIT real estate-related debt instruments measured at fair value (defined as the gross asset value of Brookfield REIT's real estate-related debt investments less the debt on such real estate-related debt investments) plus cash and cash equivalents but excluding any other assets.

² Leverage ratio is calculated by dividing (i) the property-level and entity-level debt net of unrestricted cash by (ii) the gross asset value of real estate assets (calculated using the greater of fair value and cost of gross real estate equity investments including equity in Brookfield REIT debt investments portfolio), inclusive of property-level and entity-level debt net of cash.

³ Excludes short-term real-estate-related debt securities.

⁴ Asset Allocation is measured as the gross asset value of each asset category (real estate equity investments or real estate-related debt investments) against the total gross asset value of both real estate equity investments and real estate-related debt investments. Totals may not sum due to rounding.

⁵ Class I shares monthly returns. Please be aware that due to exchange rate fluctuations the performance shown may increase or decrease if converted to Thai Baht. Past performance is historical and not a guarantee of future results. This information is provided solely for background information and should not be relied on in making an investment decision.

รายละเอียดกองทุน ASP-PRE-UI

ชื่อโครงการ	กองทุนเปิด แอสเซทพลัส ไทรวอท เรียลเอสเตท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย Asset Plus Private Real Estate Fund Not for Retail Investors (ASP-PRE-UI)
อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ
ประเภทกองทุน	<ul style="list-style-type: none">• กองทุนรวมทรัพย์สินทางเลือก / หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์/REITs• กองทุนรวม Feeder Fund / กองทุนรวมหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์
มูลค่าโครงการ	2,000 ล้านบาท (green shoe 15%)
นโยบายการจ่ายเงินปันผล	ไม่เกินปีละ 12 ครั้ง (เฉพาะชนิดจ่ายปันผล)
การแบ่งชนิดหน่วยลงทุน	กองทุนมีการแบ่งหน่วยลงทุนเป็น 2 ชนิด ได้แก่ 1. ชนิดสะสมมูลค่า (ชื่อย่อ: ASP-PRE-UI-A) เหมาะสำหรับผู้ลงทุนที่ต้องการรับผลตอบแทนจากส่วนต่างจากการลงทุน (Capital gain) และสะสมผลประโยชน์จากการลงทุน (Total return) 2. ชนิดจ่ายปันผล (ชื่อย่อ : ASP-PRE-UI-D) เหมาะสำหรับผู้ลงทุนที่ต้องการรับผลตอบแทนจากเงินปันผล
นโยบายการลงทุน	กองทุนมีนโยบายเน้นลงทุนในกองทุน Brookfield Real Estate Income Trust Inc. Class I (กองทุนหลัก) (เดิมชื่อ Oaktree Real Estate Income Trust, Inc.) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2017 ในรูปแบบบริษัทในรัฐแมริแลนด์ (Maryland) ประเทศสหรัฐอเมริกา (United States) ประกอบธุรกิจในฐานะที่ปรึกษาเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมี Brookfield REIT Adviser LLC (the “Adviser”) เป็นที่ปรึกษาการลงทุน ซึ่งเป็นบริษัทในเครือ Brookfield Asset Management Inc. ซึ่งกองทุนหลักเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างรายได้ โดยจะมี Net Exposure ในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศดังกล่าวโดยเฉลี่ยในรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์เปลี่ยนแปลงประเภทและลักษณะพิเศษของกองทุนรวมในอนาคตเป็นกองทุนรวมหน่วยลงทุน (Fund of Funds) หรือลงทุนในตราสารทุนโดยตรงในต่างประเทศได้ หรือสามารถกลับมาเป็นกองทุนรวมฟีดเดอร์ (Feeder Fund) โดยไม่ทำให้ระดับความเสี่ยงของการลงทุน (risk spectrum) เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ให้เป็นตามดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน และเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุน อนึ่ง บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนการดำเนินการเปลี่ยนแปลง โดยประกาศผ่านเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ
การป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน	สำหรับในส่วนการลงทุนในต่างประเทศ บริษัทจัดการมีนโยบายที่จะทำการป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ตามความเหมาะสมสำหรับสภาวะการณ์ในแต่ละขณะ ซึ่งขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน โดยผู้จัดการกองทุนจะพิจารณาจากปัจจัยที่เกี่ยวข้อง เช่น ปัจจัยทางเศรษฐกิจ การเงิน การคลัง เป็นต้น เพื่อคาดการณ์ทิศทางอัตราแลกเปลี่ยน
กลยุทธ์การลงทุนของกองทุนหลัก	กลยุทธ์การลงทุนมีการกระจายการลงทุนในสินทรัพย์ที่หลากหลายดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none">• อสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ : โครงการอสังหาริมทรัพย์คุณภาพสูงในทำเลดี – โดยส่วนใหญ่ได้แก่โครงการอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ในสหรัฐฯ ที่มีแนวโน้มการเติบโตที่สูงขึ้นจากการบริหารจัดการในเชิงรุก• หนี้สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ : หนี้ที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยส่วนใหญ่ได้แก่ สินเชื่ออาคารพาณิชย์ในลักษณะ First Mortgages และ Mezzanine Loans• หลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ : หลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ตราสารประเภทซับซ้อน (Structured Products) และหลักทรัพย์ที่คล้ายเงินสดเพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารสภาพคล่อง กองทุนหลักมุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินของกองทุน (สัดส่วนอาจปรับเปลี่ยนได้ระหว่างร้อยละ 65 และ ร้อยละ 90) และลงทุนในหนี้สินและหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 20 (สัดส่วนอาจปรับเปลี่ยนได้ระหว่างร้อยละ 10 และ ร้อยละ 35) นอกจากนี้ กองทุนหลักเน้นลงทุนในประเทศสหรัฐอเมริกา และอาจมีการเลือกลงทุนในเมืองอื่นๆ ที่กองทุนหลักมีความเชี่ยวชาญในพื้นที่ เช่น ไตรอนไต ลอนดอน ซิดนีย์ และโซล
ความเสี่ยงกองทุน	1. Market Risk 2. Business Risk 3. Country and Political Risk 4. Repatriation Risk 5. Exchange Risk 6. Liquidity Risk 7. Leverage Risk 8. Credit Risk

Source: Asset Plus Fund Management as of 08 July 2022

ผู้ลงทุนโปรดขอคำแนะนำเพิ่มเติมจากบริษัทจัดการก่อนทำการลงทุน
“การลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีความเสี่ยงสูงหรือมีความซับซ้อน
จะมีความแตกต่างจากการลงทุนหรือใช้บริการผลิตภัณฑ์ในตลาดทุนทั่วไป”
ผู้ลงทุน “โปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทนและความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน”
กองทุนมีนโยบายป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนตามดุลยพินิจผู้จัดการกองทุน
ผู้ลงทุนอาจขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้

รายละเอียดกองทุน ASP-PRE-UI

มูลค่าขั้นต่ำในการซื้อ	ครั้งแรก 1 ล้านบาท ครั้งที่ถัดไป 1 แสนบาท
วันทำการซื้อ/ขายคืนหน่วยลงทุน	ช่วง IPO : ตั้งแต่เวลาเปิดทำการ – 15.30 น. หลัง IPO : ตั้งแต่เวลาเปิดทำการ – 15.30 น. โดย การซื้อหน่วยลงทุน : วันแรกของแต่ละเดือน (The first calendar day of each month) เป็นวันทำการขายหน่วย ลงทุนของกองทุน ทั้งนี้ หาก “วันแรกของแต่ละเดือน (The first calendar day of each month)” เป็นวันหยุดของ กองทุนจะเลื่อนเป็นวันทำการถัดไป ผู้ลงทุนหรือผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องส่งคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนล่วงหน้า 6 วันทำการ พร้อมชำระเงินสดซื้อหน่วยลงทุน ล่วงหน้า โดยไม่นับรวมวันหยุดของกองทุน หากวันส่งคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนล่วงหน้าตรงกับวันหยุดของกองทุน บริษัท จัดการจะเลื่อนเป็นวันทำการก่อนหน้า ตั้งแต่เวลาเปิดทำการ ถึงเวลา 15.30 น. การขายคืนหน่วยลงทุน : วันสุดท้ายของแต่ละเดือน (The last calendar day of each month) เป็นวันทำการรับ ซื้อคืนหน่วยลงทุนของกองทุน ทั้งนี้ หาก “วันสุดท้ายของแต่ละเดือน (The last calendar day of each month)” เป็น วันหยุดของกองทุนจะเลื่อนเป็นวันทำการถัดไป ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องส่งคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนล่วงหน้า 3 วันทำการ โดยไม่นับรวมวันหยุดของกองทุน หากวันส่ง คำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนล่วงหน้าตรงกับวันหยุดของกองทุน บริษัทจัดการจะเลื่อนเป็นวันทำการก่อนหน้า ตั้งแต่เวลา เปิดทำการ ถึงเวลา 15.30 น. ทั้งนี้ สำหรับการขายคืนหน่วยลงทุนผู้ถือหน่วยลงทุนจะสามารถขายคืนหน่วยลงทุนของกองทุนเปิด แอสเซทพลัส ไพรวอก เรียลเอสเตท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย ได้ เมื่อเงินลงทุนแต่ละรายการมีระยะเวลาการถือครองครบ 1 ปีนับถัดจากวันที่ ทำการซื้อขายหน่วยลงทุน (365 วัน หรือ 366 วัน แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ การคำนวณระยะเวลาการถือครองหน่วยลงทุน ตามรูปแบบ first in first out (FIFO) อนึ่ง บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์การทำรายการให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนตามรูปแบบ first in first out (FIFO) โดยผู้ถือหน่วยลงทุนไม่สามารถเลือกรายการที่ต้องการขายคืนหน่วยลงทุนได้
ระยะเวลาการชำระคืนค่าขายคืน	ภายใน 4 วันทำการนับแต่วันรับซื้อคืนหน่วยลงทุน (T+4) โดยมีให้นับรวมวันหยุดทำการของผู้ประกอบธุรกิจการจัดการกองทุนต่างประเทศที่มีลักษณะในทำนองเดียวกับธุรกิจ การจัดการกองทุนรวมและผู้ประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องในต่างประเทศซึ่งจะส่งผลกระทบต่อค่าธรรมเนียม
ข้อจำกัดการขายคืนหน่วยลงทุน ของกองทุนหลัก	กองทุนหลักจำกัดการไถ่ถอนหน่วยลงทุนไม่เกิน 2% ของ NAV ต่อเดือน และไม่เกิน 5% ของ NAV ต่อไตรมาสตาม ปฏิทิน ดังนั้น กองทุนหลักอาจปฏิเสธคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนทั้งจำนวนหรือบางส่วนได้ สำหรับคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรบางส่วนแต่ไม่ครบตามจำนวนที่ได้ทำการส่งคำสั่งขายคืนหน่วย ลงทุน คำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรจะได้อัตราตามสัดส่วน (pro rate basis) ส่วนคำสั่งที่ไม่ได้รับการ จัดสรรจะต้องส่งคำสั่งขายคืนอีกครั้ง ในรอบต้นเดือนถัดไปหรือไตรมาสถัดไป หรือระยะอื่นใดตามความเหมาะสม ดังนั้น คำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนของกองทุนเปิด แอสเซทพลัส ไพรวอก เรียลเอสเตท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย ในส่วนที่ ไม่ได้รับการจัดสรรจากกองทุนหลัก บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ยกเลิกการขายคืนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วย ลงทุนในกองทุนเปิด แอสเซทพลัส ไพรวอก เรียลเอสเตท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย หากผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะ ทำการขายคืนหน่วยลงทุนจะต้องส่งคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนใหม่อีกครั้งตามเงื่อนไขการรับซื้อคืนหน่วยลงทุน

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ลงทุน (% ของมูลค่าหน่วยลงทุน)

ค่าธรรมเนียมการขาย ⁽¹⁾	ไม่เกิน 1.50% (เก็บจริง 1.07%)
ค่าธรรมเนียมการรับซื้อคืน ⁽¹⁾	ไม่มี
ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทุน (% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ)	
ค่าธรรมเนียมการจัดการ ⁽¹⁾	ไม่เกิน 1.61% ต่อปี (เก็บจริง 1.34%)
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ⁽¹⁾	ไม่เกิน 0.08% ต่อปี
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ⁽¹⁾	ไม่เกิน 0.75% ต่อปี (เก็บจริง 0.50% รวม Vat)

ระดับความเสี่ยงของกองทุน



ความเสี่ยงระดับ 8+

⁽¹⁾ ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายต่างๆ เป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน (ถ้ามี)
Source: Asset Plus Fund Management as of 08 July 2022

ผู้ลงทุนโปรดพิจารณาและนำเพิ่มเติมจากบริษัทจัดการก่อนทำการลงทุน
“การลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีความเสี่ยงสูงหรือมีความซับซ้อน
จะมีความแตกต่างจากการลงทุนหรือใช้บริการผลิตภัณฑ์ในตลาดทุนทั่วไป”
ผู้ลงทุน “โปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทนและความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน”
 กองทุนมีนโยบายป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนตามดุลยพินิจผู้จัดการกองทุน
 ผู้ลงทุนอาจขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้

สถานการณ์เชิงลบอย่างมากที่สุดที่เกิดขึ้น

สถานการณ์เชิงลบอย่างมากที่สุดที่เกิดขึ้น (Worst Case Scenario)
ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการลงทุนในกองทุน Brookfield Real Estate Income Trust Inc. Class I
(กองทุนอ้างอิง)

ช่วงเวลา	ระดับผลตอบแทนขาดทุนสูงสุด (Maximum Drawdown)	มูลค่าเงินลงทุนคงเหลือ (สกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ)	ระยะเวลาที่จะกลับมาคืนทุน (Recovery Period)
1 ปี*	-2.36%	97,640 ดอลลาร์สหรัฐ	-
นับจากจัดตั้ง กองทุน*	-2.36%	97,640 ดอลลาร์สหรัฐ	-

ข้อมูลจาก Brookfield REIT ณ 30 พฤศจิกายน 2565

*คำนวณจากผลตอบแทนรายเดือน (Monthly Return) ของกองทุน Brookfield Real Estate Income Trust Inc. Class I ซึ่งเป็นกองทุนอ้างอิง ตั้งแต่วันที่กองทุนมีการคำนวณและประกาศมูลค่าหน่วยลงทุนครั้งแรก 31 ธันวาคม 2562 โดยระดับผลขาดทุนสูงสุดนับจากวันจัดตั้งกองทุนเกิดขึ้นในช่วงเวลาที่เกิดการปิดเมืองจากสถานการณ์การระบาดของ Covid-19 (The Great Lockdown of 2020) และในระยะเวลา 1 ปี ที่ผ่านมา ผลการดำเนินงานของกองทุน Brookfield Real Estate Income Trust Inc. Class I ปรับตัวขึ้นอย่างต่อเนื่องทุกเดือน จึงไม่สามารถหาระดับผลตอบแทนขาดทุนสูงสุดได้ในช่วงเวลาดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนที่กล่าวถึงเป็นผลตอบแทนในอดีต ไม่สามารถนำมาเป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานที่จะเกิดขึ้นในอนาคตได้

หมายเหตุ: การประมาณการผลตอบแทนจากการลงทุนในกองทุนอ้างอิงข้างต้นเป็นการอ้างอิงจากสถานการณ์ในอดีต และไม่ได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ทั้งนี้ ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนจะได้รับจริงจะขึ้นอยู่กับสภาวะตลาดและระยะเวลาการลงทุนของผู้ลงทุน

ข้อมูลความเสี่ยงจากผลตอบแทนไม่เป็นไปตามคาดหวัง (Unexpected Return)

- กองทุนนี้ไม่ถูกจำกัดความเสี่ยงด้านการลงทุนเช่นเดียวกับกองทุนรวมทั่วไป และมีการลงทุนกระจุกตัวในผู้ออกตราสารและหมวดอุตสาหกรรม อสังหาริมทรัพย์จึงเหมาะกับผู้ลงทุนที่รับผลขาดทุนระดับสูงได้เท่านั้น
- การลงทุนในกองทุนรวมที่มีความเสี่ยงสูงหรือมีความซับซ้อน มีความแตกต่างจากการลงทุนในกองทุนรวมทั่วไป แม้ว่าเคยมีประสบการณ์ในการลงทุนในกองทุนอื่นมาก่อน ผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน ควรทำความเข้าใจถึงลักษณะ ความเสี่ยง และเงื่อนไขของกองทุน ก่อนตัดสินใจลงทุน

ข้อควรรู้สำหรับการลงทุนในกองทุน ASP-PRE-UI

กองทุนอาจมีความเสี่ยงด้านสภาพคล่องจากการที่กองทุนหลักไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นอกตลาด

เนื่องจาก Brookfield Real Estate Income Trust Inc. (กองทุนหลัก) เน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นอกตลาด (Private Real Estate) ซึ่งอาจมีความเสี่ยงด้านสภาพคล่องมากกว่าการลงทุนในสินทรัพย์ที่มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงความเสี่ยงจากความผันแปรของค่าเช่าและอัตราค่าเช่า การเพิ่มขึ้นของภาษีทรัพย์สิน การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ ค่าเสื่อมราคาของอาคารเมื่อเวลาผ่านไป และการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย เป็นต้น จึงทำให้ราคาหน่วยลงทุนของกองทุนอาจมีความผันผวนมากกว่าการลงทุนที่กระจายการลงทุนในหลายอุตสาหกรรม

กองทุนมีกำหนดระยะเวลาการถือครองหน่วยลงทุน

ดังนั้น ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่สามารถขายคืนหน่วยลงทุนและ/หรือโอนหน่วยลงทุน ก่อนครบกำหนดระยะเวลา 1 ปีนับถัดจากวันที่ทำรายการซื้อหน่วยลงทุน (365 วัน หรือ 366 วัน แล้วแต่กรณี) ดังนั้น กองทุนนี้ไม่เหมาะกับผู้ลงทุนที่ต้องการไถ่ถอนหน่วยลงทุนเพื่อรับเงินในช่วง 1 ปีนับถัดจากวันที่ทำรายการซื้อหน่วยลงทุน (365 วัน หรือ 366 วัน แล้วแต่กรณี)

ผู้ถือหน่วยลงทุนจะสามารถขายคืนหน่วยลงทุนของกองทุนได้ เมื่อเงินลงทุนแต่ละรายการมีระยะเวลาการถือครองครบ 1 ปีนับถัดจากวันที่ทำรายการซื้อหน่วยลงทุน (365 วัน หรือ 366 วัน แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ การคำนวณระยะเวลาการถือครองหน่วยลงทุนตามรูปแบบ first in first out (FIFO) อนึ่ง บริษัทจัดการของสงวนสิทธิการทำรายการให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนตามรูปแบบ first in first out (FIFO) โดยผู้ถือหน่วยลงทุนไม่สามารถเลือกรายการที่ต้องการขายคืนหน่วยลงทุนได้

ผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถทำรายการซื้อหรือขายคืนหน่วยลงทุนได้เดือนละ 1 ครั้ง

- (1) วันทำการซื้อ คือ “วันแรกของแต่ละเดือน (The first calendar day of each month)” เป็นวันทำการขาย หน่วยลงทุนของกองทุน ทั้งนี้ หาก “วันแรกของแต่ละเดือน (The first calendar day of each month)” เป็นวันหยุดของกองทุน จะเลื่อนเป็นวันทำการถัดไป
- (2) วันทำการขายคืนหน่วยลงทุน คือ “วันสุดท้ายของแต่ละเดือน (The last calendar day of each month)” เป็นวันทำการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนของกองทุน ทั้งนี้ หาก “วันสุดท้ายของแต่ละเดือน (The last calendar day of each month)” เป็นวันหยุดของกองทุนจะเลื่อนเป็นวันทำการถัดไป

กองทุนมีกำหนดให้ผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนต้องส่งคำสั่งซื้อหรือขายคืนหน่วยลงทุนล่วงหน้า โดยจะกำหนดวันและเวลาให้ทราบผ่านเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ

ดังนั้น หากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ได้ส่งคำสั่งซื้อหรือขายคืนหน่วยลงทุนตามวันและเวลาที่บริษัทจัดการประกาศกำหนด บริษัทจัดการจะปฏิเสธคำสั่งดังกล่าวและผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องทำรายการส่งคำสั่งซื้อหรือขายคืนหน่วยลงทุนล่วงหน้าใหม่อีกครั้งของวันทำการส่งคำสั่งซื้อหรือขายคืนหน่วยลงทุนล่วงหน้าถัดไป ตามที่บริษัทจัดการประกาศกำหนด

ผู้ลงทุนโปรดพิจารณาแนะนำเพิ่มเติมจากบริษัทจัดการก่อนทำการลงทุน

“การลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีความเสี่ยงสูงหรือมีความซับซ้อน

จะมีความแตกต่างจากการลงทุนหรือใช้บริการผลิตภัณฑ์ในตลาดทุนทั่วไป”

ผู้ลงทุน “โปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทนและความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน”

กองทุนมีนโยบายป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนตามดุลยพินิจผู้จัดการกองทุน

ผู้ลงทุนอาจขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้

ตัวอย่างสินทรัพย์ที่ Brookfield REIT ลงทุน

DreamWorks Animation Studios

Alternative/Studio | Glendale, CA



2021

Acquisition date

497,403

Property Size (Sq.Ft)

\$327M

Purchase Price

100%

Brookfield REIT
Ownership

100%

Occupancy

Asset Overview

- DreamWorks Campus เป็นสำนักงานใหญ่ของ DreamWorks สำหรับธุรกิจ Animation Studio ตั้งอยู่ในย่าน Media District เมือง Los Angeles
- พื้นที่ประกอบด้วยอาคาร 7 หลัง มีเนื้อที่รวมกว่า 500,000 ตารางฟุต บนที่ดินขนาด 15 acres มีสตูดิโอผลิตภาพ, สตูดิโอตรวจจบการเคลื่อนไหวเพื่อผลิต 3D Animation, ห้องพักนักแสดง, โรงละคร และพื้นที่สำนักงาน
- Campus ดังกล่าว มีพนักงานกว่า 1,200 คน ในแผนกภาพยนตร์ โดย 800 คน เป็นนักแสดง และ 3D Animators และ 200 คน เป็นผู้เชี่ยวชาญด้านเทคโนโลยีและวิศวกรรม

Location Highlights

- ประโยชน์จากการเข้าถึงย่าน 'Media Triangle' ล้อมรอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อสร้างสื่อบันเทิง
- สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ออกแบบมาเพื่อ DreamWorks โดยเฉพาะ และมีการเช่าจาก DreamWorks 100% เป็นระยะเวลา 13 ปี จนถึงปี 2035



ผู้เช่าคุณภาพดี

มีรายได้จากการเช่าระยะยาวจาก DreamWorks ซึ่งเป็นผู้ผลิตหนังและการ์ตูน Animation ชื่อระดับโลก มีส่วนแบ่งทางการตลาดสำหรับ Animation Production เป็นอันดับที่ 4 ของโลก รองจาก Walt Disney, Industrial Light & Magic และ Studio Ghibli ปัจจุบันออกอากาศแล้วกว่า 40 ประเทศทั่วโลก



การเติบโตของ Digital Content⁽¹⁾

ได้รับแรงหนุนจากกลุ่ม Digital Entertainment Content ที่มีโอกาสเติบโตต่อเนื่อง โดย InsightSLICE คาดว่า Digital Content และ 3D Animation Market Size มีแนวโน้มเติบโต 12% CAGR จนถึงปี 2030

ตัวอย่างสินทรัพย์ที่ Brookfield REIT ลงทุน

Principal Place

Office | London, United Kingdom



2021

Acquisition date

644,000

Property Size (Sq.Ft)

\$226M

Purchase Price

20%

Brookfield REIT
Ownership

100%

Occupancy

Asset Overview

- อาคารสำนักงานเกรด A ตั้งอยู่ในเมือง London/ Shoreditch ที่สถานี Liverpool Street ทำให้การเดินทางสะดวกสบาย
- ที่ตั้งของ Amazon U.K. Headquarter โดยมีพนักงานกว่า 5,000 คน เรียกได้ว่าเป็นสำนักงาน Amazon ที่ใหญ่ที่สุดในภูมิภาคยุโรป
- มี Public space กว่า 25,000 ตารางฟุต สามารถใช้สำหรับการจัดงาน Events ต่างๆ และอีก 20,000 ตารางฟุต สำหรับร้านค้าปลีกชั้นนำ

Location Highlights

- สามารถเข้าถึงขนส่งสาธารณะได้ด้วยการเดินภายใน 5 นาที ถึงสถานี Shoreditch High Street และเดินไม่ถึง 10 นาที ถึงสถานี Liverpool และสถานีรถไฟ
- Shoreditch รายล้อมด้วยร้านค้าต่างๆ อย่างหลากหลาย เช่น ร้านอาหาร บาร์ marketplace และแหล่งบันเทิงต่างๆ
- ตั้งอยู่ใน East London ซึ่งได้ชื่อว่าเป็นย่านศูนย์กลาง London
- ตั้งอยู่ใกล้กับสถานที่ท่องเที่ยว เช่น Old Spitalfields Market



Inflation Protection

ค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นตามเงินเฟ้อ



Income Producing

มีรายได้การเช่าระยะยาว
จาก Amazon



Appreciation

ปัจจุบันยังให้เช่าต่ำกว่าราคาตลาด
ดังนั้นมีโอกาสที่ค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้น
เมื่อสัญญาเช่าหมดอายุ หรือมีการ
ทบทวนสัญญาเช่า

Anzio Apartments

Multifamily | Atlanta, GA



2019

Acquisition date

448

Property Size (Units)

\$59M

Purchase Price

90%

Brookfield REIT
Ownership

92%

Occupancy

Asset Overview

- อพาร์ทเมนต์แบบหลายครอบครัว (Multifamily) มีจำนวนยูนิตรวมกว่า 448 ห้อง ตั้งอยู่ในเมือง Lawrenceville (Atlanta) พร้อมแปลนอาคารขนาดใหญ่และสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย
- ตั้งอยู่บนพื้นที่ 35 acres ในระยะทางระหว่างเมือง Downtown Atlanta และ สนามบิน Hartsfield-Jackson
- Anzio มีรายรับจากค่าเช่าที่แข็งแกร่งและมีอัตราการเช่าที่มั่นคงมากในช่วงทศวรรษที่ผ่านมา

Location Highlights

- ความต้องการในการเช่าที่แข็งแกร่งมาจากพนักงานบริษัท ซึ่งมีบริษัทจำนวนมากย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่มายังบริเวณใกล้เคียง เช่น ServiceMaster และ Papa John และยังมีบางบริษัทขยายสาขามายังบริเวณนั้นเช่นกัน เช่น Autodesk, Toyota Financial Services และ Microsoft



Stabilized Occupancy

สามารถสร้างกระแสเงินสดที่มั่นคง เนื่องจาก มีอัตราการเช่าคงที่เกือบเต็มจำนวน (92%)



Strong Demand

ด้วยอุปสงค์ที่มีแนวโน้มเติบโตแข็งแกร่ง จากการย้ายถิ่นฐานที่ตั้งสำนักงานบริษัท อาจส่งผลให้ค่าเช่าสูงขึ้นได้อีกในอนาคต นอกจากนี้ยังมีปัจจัยหนุนจากการปรับปรุงพื้นที่ในโครงการ ซึ่งจะทำให้ Apartment นี้ดึงดูดผู้เช่ามากขึ้น

Disclaimer

Purchasers of ASP-PRE-UI units (the “Access Fund Interests”) will not be equity holders of Brookfield Real Estate Income Trust Inc. (the “Company”), will have no direct interest in the Company, will have no voting rights in the Company, will not be parties to the governing documents of the Company and will have no standing or right to assert direct claims or have any direct recourse against the Company or any general partner, managing member or other equivalent person of the Company (each such person, individually and/or collectively, as the context requires, the “[Brookfield GP]”) and their respective affiliates or any of their respective advisors, officers, directors, employees, partners or members (together with the [Brookfield GP], “[Brookfield]” as the context requires). Brookfield is not responsible for the formation or operation of the ASP-PRE-UI Fund (the “Asset Plus Access Fund”) and has not endorsed and makes no recommendation with respect to the Access Fund Interests offered hereby. The information contained herein relating to the Company, including, the information contained in the appendices hereto, was obtained from Brookfield. [Brookfield] has not verified (and disclaims any obligation to verify) the accuracy or completeness of such information and investors cannot rely on [Brookfield] having verified or passed upon the accuracy or completeness of such information. Such information contained in this Memorandum does not purport to be complete and is subject to and qualified in its entirety by the more detailed information in the Company documentation.

No Brookfield entity (including, without limitation, the Company or the Brookfield GP) makes any representation regarding, and each of them expressly disclaims any liability or responsibility to any Investor in the Asset Plus Access Fund for, such information or any other information relating to the Company set forth therein or omitted therefrom. None of the Company, Brookfield or any of their respective affiliates: (i) is responsible for the organization, operation or management of the Asset Plus Access Fund; (ii) has participated in the offering of Access Fund Interests in the Asset Plus Access Fund; or (iii) makes any representation with respect to the adequacy or sufficiency of the information contained in this Memorandum to any investor in the Asset Plus Access Fund regarding the Company or undertakes any responsibility to update any information contained herein for the purpose of the offering of Access Fund Interests. Furthermore, none of the Company, Brookfield or any of their respective affiliates have made any representation or warranty, express or implied, with respect to the fairness, correctness, accuracy, reasonableness or completeness of any of the information contained in this Memorandum, and they expressly disclaim any responsibility or liability therefor.

VALUE BEYOND WEALTH

Asset Plus Fund Management Customer Care
02-672-1111 www.assetfund.co.th