



# หนังสือชี้ชวนสรุปข้อมูลสำคัญ

กองทุนเปิด ทีเอสโก้ โกลบอล รีท  
TISCO Global REIT Fund  
(TGREIT)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทีเอสโก้ จำกัด  
การเข้าร่วมการต่อต้านทุจริต  
ได้รับการรับรอง CAC\*

กองทุนทรัพย์สินทางเลือก: Feeder Fund  
กองทุนรวมหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์  
กองทุนรวมที่เน้นลงทุนแบบมีความเสี่ยงต่างประเทศ

กองทุนนี้ลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์  
จึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก



คุณกำลังจะลงทุนอะไร?



กองทุนรวมนี้เหมาะกับใคร?



คุณต้องระวังอะไรเป็นพิเศษ?



สัดส่วนของประเภททรัพย์สินที่ลงทุน



ค่าธรรมเนียม



ผลการดำเนินงาน



ข้อมูลอื่นๆ

การลงทุนในกองทุนรวมไม่ใช่การฝากเงิน



## คุณกำลังจะลงทุนอะไร?

- **นโยบายการลงทุน:** กองทุนจะเน้นลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุน B&I Global Real Estate Securities Fund (UCITS) ชนิดหน่วยลงทุน S (กองทุนหลัก) ซึ่งมีนโยบายเน้นลงทุนในหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และบริษัทที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลก โดยกองทุนจะเน้นลงทุนในประเทศที่พัฒนาแล้ว ได้แก่ สหรัฐอเมริกา อังกฤษ ฝรั่งเศส เยอรมัน อิตาลี ประเทศอื่นๆ ในทวีปยุโรป ญี่ปุ่น สิงคโปร์ ฮองกง หรือออสเตรเลีย กองทุนดังกล่าวบริหารจัดการและจัดการโดย B&I Capital AG ทั้งนี้ กองทุนจะลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งหน่วยลงทุนของกองทุน B&I Global Real Estate Securities Fund (UCITS) ในสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐอเมริกา (USD) โดยเฉลี่ยในรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน
- กองทุนหลักและกองทุนอาจลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Derivatives) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารการลงทุน (Efficient Portfolio Management) ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงมากกว่ากองทุนรวมอื่น
- กองทุนหลักอาจลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Derivatives) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยง (Hedging) และกองทุนอาจใช้เครื่องมือป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ โดยขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของบริษัทจัดการ จึงอาจมีความเสี่ยงสูงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราจากการที่กองทุนนำเงินบาทไปซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนหลักเป็นสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐอเมริกา ซึ่งมูลค่าของกองทุนอาจจะได้รับผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนระหว่างเงินบาทและสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐอเมริกาที่กองทุนไปลงทุน และทำให้ผู้ลงทุนอาจขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน/หรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้
- บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงประเภทและลักษณะพิเศษของกองทุนในอนาคตเป็น Fund of Funds หรือลงทุนในหน่วยลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศโดยตรง โดยไม่ทำให้ระดับความเสี่ยงของการลงทุน (Risk Spectrum) เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของบริษัทจัดการ โดยขึ้นกับสถานการณ์ตลาด และต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุน อนึ่ง บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน โดยการปิดประกาศ ณ สำนักงานของบริษัทจัดการ และลงประกาศในเว็บไซต์ของบริษัทจัดการก่อนดำเนินการเปลี่ยนแปลงการลงทุนดังกล่าว
- **กลยุทธ์ในการบริหารจัดการลงทุน:** กองทุนหลักมีกลยุทธ์การลงทุน เพื่อมุ่งหวังให้ผลประกอบการสูงกว่าดัชนีชี้วัด (Active Management) และกองทุนเปิด ทีเอสไอ โกลบอล รีท มีกลยุทธ์การลงทุน เพื่อมุ่งหวังให้ผลประกอบการเคลื่อนไหวตามกองทุนหลัก (Passive Management) / Index Tracking)



## กองทุนรวมนี้เหมาะกับใคร?

- ผู้ลงทุนที่มีความเข้าใจและสามารถยอมรับความเสี่ยงของการลงทุนในต่างประเทศได้
- ผู้ลงทุนที่สามารถรับความผันผวนทางด้านราคาของกองทุนรวมต่างประเทศที่ลงทุนไปลงทุน ซึ่งอาจจะปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นหรือลดลงจนต่ำกว่ามูลค่าที่ลงทุนและทำให้ขาดทุนได้
- ผู้ที่สามารถลงทุนในระยะกลางถึงระยะยาว โดยคาดหวังผลตอบแทนในระยะยาวที่ดีกว่าการลงทุนในตราสารหนี้ทั่วไป
- ผู้ลงทุนที่ต้องการกระจายการลงทุนไปยังหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลก

## กองทุนรวมนี้ไม่เหมาะกับใคร

- ผู้ลงทุนที่เน้นการได้รับผลตอบแทนในจำนวนเงินที่แน่นอน หรือรักษาเงินต้นให้อยู่ครบ



## ทำอย่างไรหากยังไม่เข้าใจนโยบาย และความเสี่ยงของกองทุนนี้

- อ่านหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม หรือสอบถามผู้สนับสนุนการขายและบริษัทจัดการ

**อย่าลงทุนหากไม่เข้าใจลักษณะและความเสี่ยงของกองทุนรวมนี้ดีพอ**

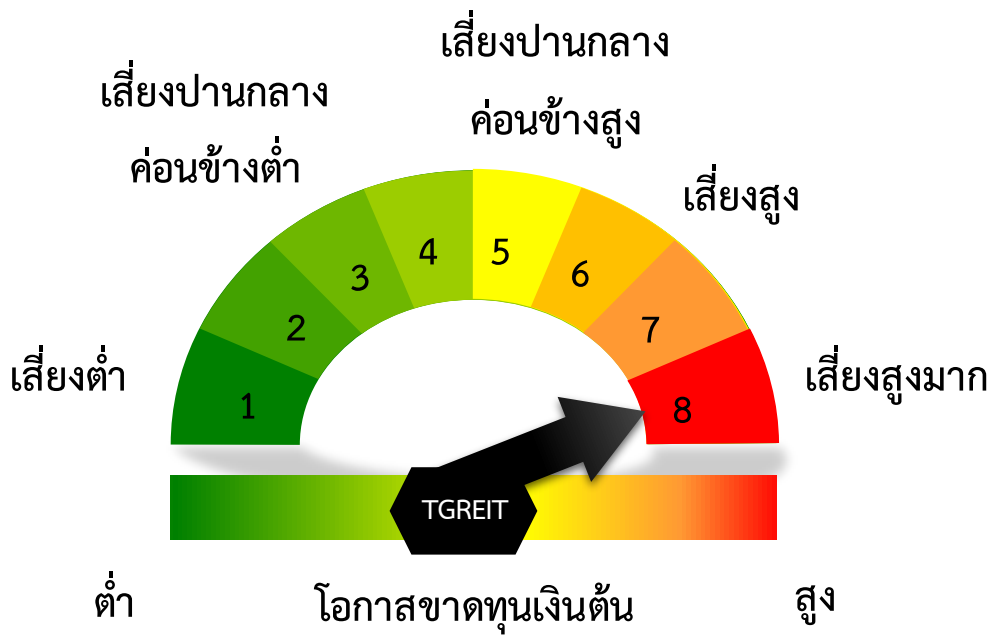


## คุณต้องระวังอะไรเป็นพิเศษ?

### ■ คำเตือนที่สำคัญ

- กองทุนเปิด ทิสโก้ โกลบอล รีท เป็นกองทุนรวมหมวดอุตสาหกรรมที่มุ่งลงทุนเฉพาะเจาะจงในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เพียงหมวดเดียว จึงอาจมีความเสี่ยงและความผันผวนของราคาสูงกว่ากองทุนรวมทั่วไปที่มีการกระจายการลงทุนในหลายอุตสาหกรรม ดังนั้น ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลของหมวดอุตสาหกรรมดังกล่าว เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน
- กองทุนรวมหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์อาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยต่างๆ ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงของสภาพการณ์ทางเศรษฐกิจ จำนวนของอสังหาริมทรัพย์ที่สร้าง การลดลงของความต้องการของผู้บริโภค การเพิ่มขึ้นของคู่แข่ง การเพิ่มขึ้นของภาษีอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับลักษณะการใช้พื้นที่ ข้อจำกัดของการเช่า การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของประเทศเพื่อนบ้าน ความสนใจในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของผู้เช่าทรัพย์สิน การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย เป็นต้น ซึ่งจะส่งผลต่อความผันผวนของมูลค่าหน่วยลงทุนและอาจทำให้ขาดทุนได้ ดังนั้น ผู้ลงทุนควรสามารถรับความเสี่ยงที่เกิดจากปัจจัยดังกล่าวได้
- กองทุนรวมนี้ลงทุนกระจุกตัวในประเทศสหรัฐอเมริกา ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาการกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุนโดยรวมของตนเองด้วย
- กองทุนหลักอาจลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Derivatives) เพื่อป้องกันความเสี่ยง (Hedging) และเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารการลงทุน (Efficient Portfolio Management) ดังนั้น กองทุนหลักจึงมีความเสี่ยงมากกว่ากองทุนรวมอื่น
- กองทุนอาจลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารการลงทุน และอาจลงทุนในตราสารที่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง ดังนั้น กองทุนจึงมีความเสี่ยงมากกว่ากองทุนอื่นที่ลงทุนในหลักทรัพย์อ้างอิงโดยตรง เนื่องจากใช้เงินลงทุนในจำนวนที่น้อยกว่าจึงมีกำไร/ขาดทุนสูงกว่าการลงทุนในหลักทรัพย์อ้างอิงโดยตรง ดังนั้น กองทุนนี้จึงเหมาะสมกับผู้ลงทุนที่ต้องการผลตอบแทนสูงและสามารถรับความเสี่ยงได้สูงกว่าผู้ลงทุนทั่วไป
- ในส่วนของการลงทุนในต่างประเทศ กองทุนอาจลงทุนในตราสารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือที่ต่ำกว่าที่ตัวตราสารหรือที่ผู้ออกตราสารต่ำกว่าที่สามารถลงทุนได้ (Non-Investment Grade) ตราสารที่ไม่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ตัวตราสารและที่ผู้ออกตราสาร (Unrated) และหลักทรัพย์ที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ (Unlisted Securities) โดยขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจมีความเสี่ยงสูงขึ้นจากการไม่ได้รับชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย
- ผู้ลงทุนควรลงทุนในกองทุนนี้ เมื่อมีความเข้าใจในความเสี่ยงของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าและผู้ลงทุนควรพิจารณาความเหมาะสมของการลงทุน โดยคำนึงถึงประสบการณ์การลงทุน วัตถุประสงค์การลงทุน และฐานะการเงินของผู้ลงทุนเอง
- กองทุนจะลงทุนในกองทุนหลักในสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐอเมริกา (USD) และกองทุนหลักจะนำเงินไปลงทุนในสกุลเงินต่างๆ ทั่วโลก ดังนั้น กองทุนและกองทุนหลักจึงมีความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน ทั้งนี้ กองทุนและกองทุนหลักอาจลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า เพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน โดยขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน
- ในกรณีที่มีแนวโน้มว่าจะมีการขายคืนหน่วยลงทุนเกินกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการอาจใช้ดุลยพินิจในการเลิกกองทุนรวม และอาจยกเลิกคำสั่งซื้อขายหน่วยลงทุนที่ได้รับไว้แล้วหรือหยุดรับคำสั่งดังกล่าวได้
- บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะปฏิเสธหรือระงับการสั่งซื้อ การจัดสรร และ/หรือ การโอนหน่วยลงทุนไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมสำหรับผู้ลงทุนที่เป็นบุคคลอเมริกัน (US Person)

# แผนภาพแสดงตำแหน่งความเสี่ยงของกองทุนรวม



## ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

- ความเสี่ยงจากความผันผวนของมูลค่าหน่วยลงทุน (Market Risk) : ใช้ข้อมูลความผันผวนของมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนหลักในการประมาณค่า SD

ความผันผวนของผลการดำเนินงาน (SD) ต่อปี	ต่ำ					สูง
		< 5%	5-10%	10-15%	15-25%	> 25%

- ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวลงทุนในผู้ออกรายใดรายหนึ่ง (High Issuer Concentration Risk)

การกระจุกตัวลงทุนในผู้ออกตราสารรวม	ต่ำ					สูง
		≤ 10%	10-20%	20-50%	50-80%	> 80%

- ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยน (Currency Risk) ปัจจุบันกองทุนมีการป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงิน ประมาณ 90% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนในต่างประเทศ ดังนั้นผู้ลงทุนอาจจะขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน/หรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้

การป้องกันความเสี่ยง FX	ต่ำ					สูง
		ทั้งหมด/เกือบทั้งหมด	บางส่วน	ดูเลยพินิจ	ไม่ป้องกัน	



## สัดส่วนของประเภททรัพย์สินที่ลงทุน

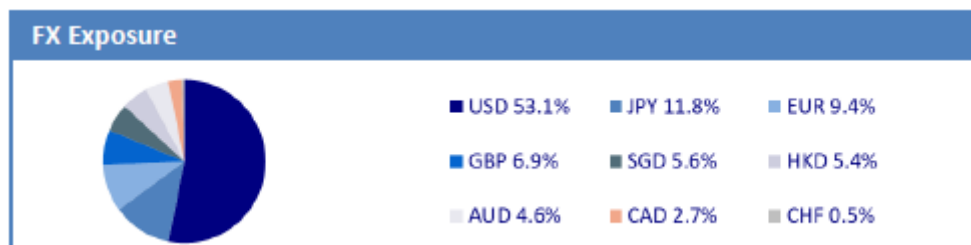
ข้อมูลการลงทุนของกองทุน B&I Global Real Estate Securities (UCITS) (กองทุนหลัก)

Market Exposure (%NAV)	
US	52.5%
Japan	11.8%
Hong Kong	5.3%
Belgium	5.0%
Australia	4.6%
Germany	4.5%
UK	4.3%
Singapore	2.8%
India	2.8%
Canada	2.7%
Spain	2.3%
Total	98.6%

Sector Exposure (%NAV)	
REIT - Specialised	20.7%
REIT - Retail	19.0%
REIT - Industrial	16.9%
REIT - Diversified	15.8%
REIT - Office	12.9%
REIT - Residential	8.1%
REIT - Healthcare	5.1%
Total	98.6%

Portfolio Characteristics	
Open Longs	39
Gross Yield (REITs)	4.0%
Gross Yield (portfolio)	3.9%
P/NAV (REITs)	1.12
Liquidity Days	0.56
Top 5 as % NAV	16.2%
Active Share	81.6%

Market Cap Distribution (%NAV)	
	Long
>\$5bn	50.1%
\$2-5bn	12.6%
<\$2bn	35.9%
Total	98.6%



หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2562

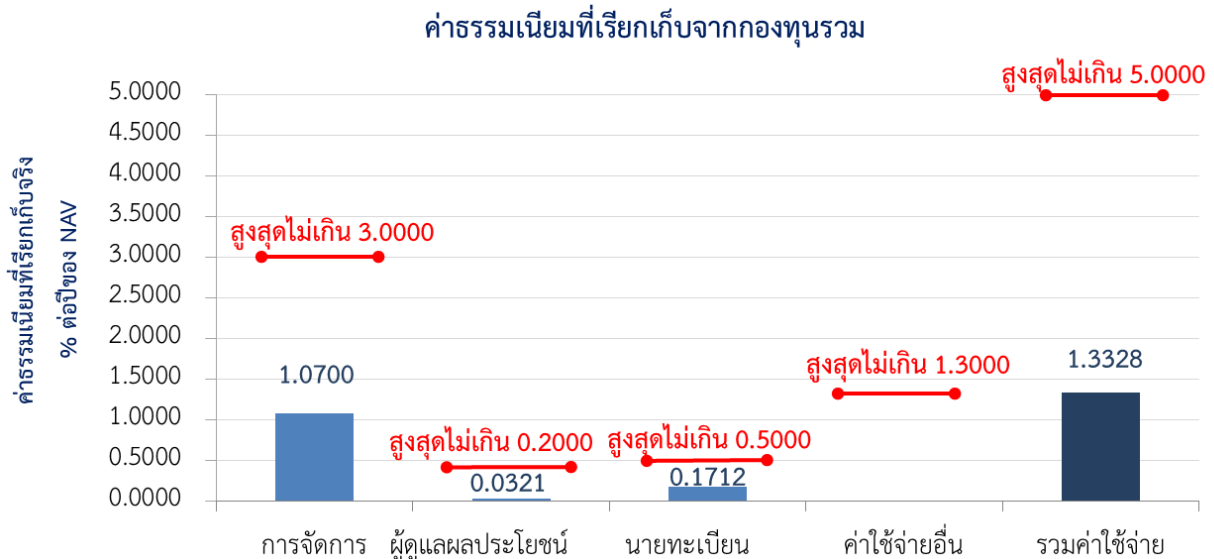
\*คุณสามารถดูข้อมูลที่เป็นปัจจุบันได้ที่ [www.tiscoasset.com](http://www.tiscoasset.com)



## ค่าธรรมเนียม

\* ค่าธรรมเนียมมีผลกระทบต่อผลตอบแทนที่คุณจะได้รับ  
ดังนั้น คุณควรพิจารณาการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังกล่าวก่อนการลงทุน \*

### ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (% ต่อปีของ NAV)



### ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วย (% ของมูลค่าซื้อขาย)

รายการ	สูงสุดไม่เกิน	เก็บจริง
ค่าธรรมเนียมการขาย*	2.50%	1.00%
ค่าธรรมเนียมการรับซื้อคืน	2.50%	ปัจจุบันไม่เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเข้า**	2.50%	ปัจจุบันไม่เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนออก**	2.50%	ปัจจุบันไม่เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมการโอน	30 บาทต่อ 10,000 หน่วย หรือเศษของ 10,000 หน่วย	ปัจจุบันไม่เรียกเก็บ

หมายเหตุ : ค่าธรรมเนียมดังกล่าวรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดแล้ว

\* บริษัทจัดการอาจคิดค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุนกับผู้ลงทุนแต่ละกลุ่มไม่เท่ากัน ดังนี้

(1) บริษัทจัดการจะยกเว้นค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุนให้แก่ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ กองทุนส่วนบุคคล ภายใต้การจัดการของบลจ.ทิสโก้ จำกัด

(2) บริษัทจัดการจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุนในอัตรา 0.50% กับผู้ลงทุนบางกลุ่ม อันได้แก่ กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานประกันสังคม บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันภัย บริษัทหลักทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน เฉพาะกิจ และมหาวิทยาลัยที่จัดตั้งขึ้นภายใต้กฎหมายของประเทศไทย

\*\* การสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน กรณีเป็นกองทุนต้นทาง บริษัทจัดการจะใช้ราคารับซื้อคืนหน่วยลงทุน กรณีเป็น กองทุนปลายทาง บริษัทจัดการจะใช้ราคาขายหน่วยลงทุน ซึ่งจะมีค่าธรรมเนียมการขายหรือรับซื้อคืนคำนวณ อยู่ในราคาดังกล่าวแล้ว

\*\*\* ในกรณีที่กองทุนรวมต่างประเทศคืนเงินค่าธรรมเนียมการจัดการบางส่วนเพื่อเป็นค่าตอบแทนเนื่องจากการที่ กองทุนนำเงินไปลงทุนในกองทุนรวมต่างประเทศนั้น (Loyalty Fee หรือ Rebate) บริษัทจัดการจะดำเนินการ ให้เงินจำนวนดังกล่าวตกเป็นทรัพย์สินของกองทุน

## ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทุนหลัก (% ต่อปีของ NAV)

รายการ	ไม่เกิน	เกินจริง
สัดส่วนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด (ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมการจัดการ จัดจำหน่าย ค่าธรรมเนียมงานด้าน ปฏิบัติการ ค่าธรรมเนียมการเก็บรักษา ทรัพย์สิน และค่าธรรมเนียมการบริหาร ความเสี่ยง)	0.80%	0.80%
ค่าธรรมเนียมที่อ้างอิงกับผลการดำเนินงานของ กองทุน (Performance Fee)	20% ของผลการ ดำเนินงานของกองทุนที่ มากกว่าดัชนีอ้างอิง	20% ของผลการ ดำเนินงานของกองทุน ที่มากกว่าดัชนีอ้างอิง





## ผลการดำเนินงานในอดีต

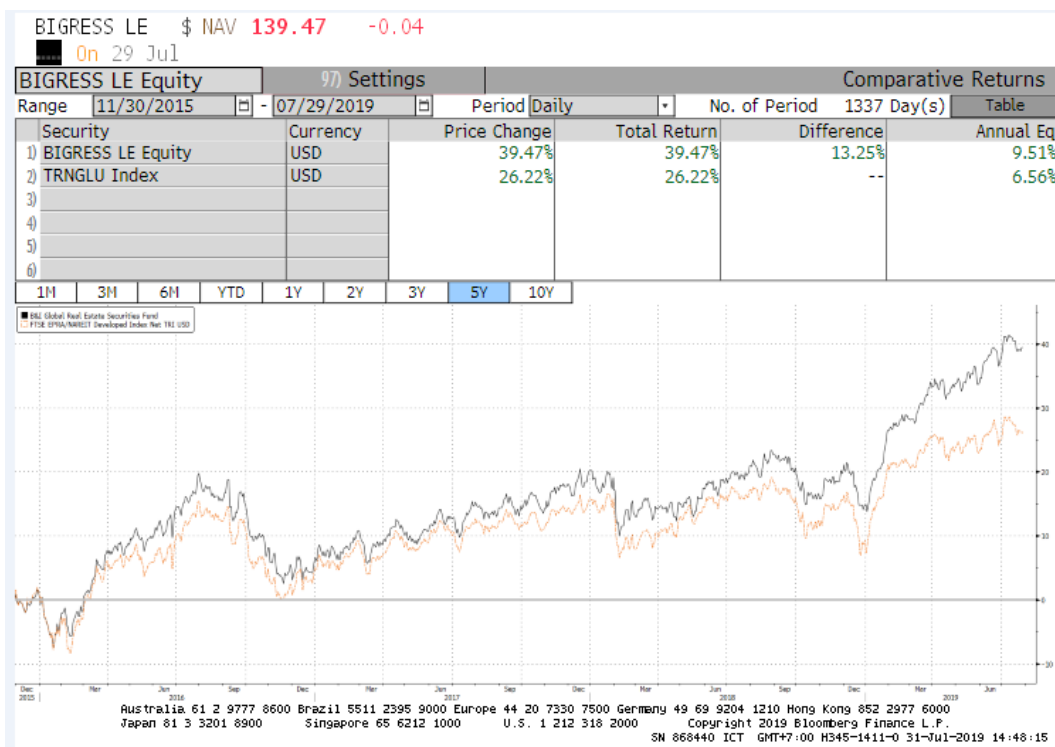
\* ผลการดำเนินงานในอดีต มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต \*

### 1. ดัชนีชี้วัด (Benchmark) ของกองทุนรวม

ตัวชี้วัดของกองทุน (benchmark) ได้แก่ ค่าเฉลี่ยระหว่าง

- 1) ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมหลัก ปรับด้วยอัตราแลกเปลี่ยน เพื่อคำนวณผลตอบแทนให้อยู่ในรูปสกุลเงินบาท ณ วันที่คำนวณผลตอบแทน ในสัดส่วนร้อยละ 95
- 2) อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 1 ปี วงเงินน้อยกว่า 5 ล้านบาท เฉลี่ยของ 3 ธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย และธนาคารไทยพาณิชย์ หลังหักภาษี ในสัดส่วนร้อยละ 5

กราฟแสดงผลการดำเนินงานย้อนหลังของกองทุน B&I Global Real Estate Securities (UCITS) เปรียบเทียบกับดัชนี FTSE EPRA/NAREIT Developed Net Total Return Index (USD) ในช่วงตั้งแต่จัดตั้งกองทุน



\* ที่มา: Bloomberg, ข้อมูลย้อนหลัง ตั้งแต่วันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 ถึงวันที่ 29 กรกฎาคม 2562

\*\* ผลการดำเนินงานในอดีตมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

## 2. ประเภทกองทุนรวมเพื่อใช้เปรียบเทียบผลการดำเนินงาน ณ จุดขาย คือ Fund of Property Fund - Foreign

## 3. ผลการดำเนินงานย้อนหลังของกองทุน B&I Global Real Estate Securities (UCITS)

Monthly Performance (net of all fees, *unaudited)															
	Class	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec	YTD	
2019	S USD	10.12%	1.37%	3.91%	0.30%	0.07%	2.75%	0.94%						20.76% *	
	A USD	10.09%	1.34%	3.04%	0.28%	0.07%	2.73%	0.94%						19.61% *	
	B USD	10.09%	1.34%	3.73%	0.26%	0.07%	2.48%	0.63%						19.74% *	
	C CHF	9.23%	1.70%	4.04%	0.51%	-0.25%	1.64%	1.66%						19.73% *	
Historical Performance (net of all fees, incl. reinvested dividends, in USD for S and A class, in CHF for C class; **not full year)															
2015				2016				2017				2018			
S	A	B	C	S	A	B	C	S	A	B	C	S	A	B	C
0.61% **				5.90%	-8.82% **		1.20% **	12.87%	12.37%	9.87% **	7.07%	-4.39%	-4.51%	-4.78%	-5.49%

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2562

\*คุณสามารถดูข้อมูลที่เป็นปัจจุบันได้ที่ [www.tiscoasset.com](http://www.tiscoasset.com)



## ข้อมูลอื่นๆ

นโยบายการจ่ายเงินปันผล	ไม่จ่าย
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
วันที่จดทะเบียน	11 ก.ย. 62
อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ
ซื้อและขายคืนหน่วยลงทุน	<p><b>วันทำการซื้อ</b> ระหว่างเวลา 8.30 น. ถึง 15.00 น. : ทุกวันทำการ  มูลค่าขั้นต่ำของการซื้อครั้งแรก : 1,000 บาท  มูลค่าขั้นต่ำของการซื้อครั้งถัดไป : 1,000 บาท</p> <p><b>วันทำการขายคืน</b> ระหว่างเวลา 8.30 น. ถึง 15.00 น. : ทุกวันทำการ  มูลค่าขั้นต่ำของการขายคืน : ไม่กำหนด  ยอดคงเหลือขั้นต่ำ : 100 หน่วย  ระยะเวลาการรับเงินค่าขายคืน : ภายใน 5 วันทำการ  (ถัดจากวันที่คำนวณ NAV) (ปัจจุบัน 5 วันทำการ เฉพาะบัญชี ธ.ทิสโก้)</p>
ประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	<p>คุณสามารถตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สินรายวันได้ที่ เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ (<a href="http://www.tiscoasset.com">http://www.tiscoasset.com</a>)</p> <p>บริษัทจัดการจะประกาศมูลค่าทรัพย์สิน ราคาขายและราคารับซื้อคืนหน่วยลงทุนของแต่ละวันทำการซื้อขายหน่วยลงทุนภายใน 3 วันทำการถัดไป</p>
รายชื่อผู้จัดการกองทุน	<p>ชื่อ-นามสกุล วันที่เริ่มบริหารกองทุนนี้</p> <p>1. นายธีระศักดิ์ บุญญาเสถียร 11 ก.ย. 62</p> <p>2. นายสากล รัตนวรี 11 ก.ย. 62</p>
ผู้สนับสนุนการขายหรือรับซื้อคืน	<p>ธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน) โทรศัพท์ 0-2633-6000 กด 4</p> <p>ท่านสามารถตรวจสอบรายชื่อผู้สนับสนุนการขายหรือรับซื้อคืนเพิ่มเติมได้ที่ หนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลกองทุนรวม</p>
ติดต่อสอบถามรับหนังสือชี้ชวนร้องเรียน	<p>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทิสโก้ จำกัด</p> <p>ที่อยู่: 48/16-17 อาคารทิสโก้ทาวเวอร์ ชั้น 9 ถ.สาทรเหนือ เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500</p> <p>โทรศัพท์: 0-2633-6000 กด 4</p> <p>website: <a href="http://www.tiscoasset.com">www.tiscoasset.com</a> email: <a href="mailto:tiscoasset@tisco.co.th">tiscoasset@tisco.co.th</a></p>
ธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์	<p>คุณสามารถตรวจสอบธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ได้ที่ เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ (<a href="http://www.tiscoasset.com">http://www.tiscoasset.com</a>)</p>

\*CAC คือ โครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (Thailand's Private Sector Collective Action against Corruption: "CAC") ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

- การลงทุนในหน่วยลงทุนไม่ใช่การฝากเงิน รวมทั้งไม่ได้อยู่ภายใต้ความคุ้มครองของสถาบันคุ้มครองเงินฝาก จึงมีความเสี่ยงจากการลงทุนซึ่งผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับเงินลงทุนคืนเต็มจำนวน
- ได้รับอนุมัติจัดตั้ง และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของสำนักงาน ก.ล.ต
- การพิจารณาร่างหนังสือชี้ชวนในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมนี้มีได้เป็นการแสดงว่าสำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับรองถึงความถูกต้องของข้อมูลในหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวม หรือได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของหน่วยลงทุนที่เสนอขายนั้น ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวม ได้สอบถามข้อมูลในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ ณ วันที่ 28 ตุลาคม 2562 แล้วด้วยความระมัดระวังในฐานะผู้รับผิดชอบในการดำเนินการของกองทุนรวมและขอรับรองว่าข้อมูลดังกล่าวถูกต้อง ไม่เป็นเท็จ และไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด

## สรุปสาระสำคัญของกองทุน B&I Global Real Estate Securities (UCITS) (กองทุนหลัก)

ชื่อ	กองทุน B&I Global Real Estate Securities (UCITS)
นโยบายการลงทุน	กองทุนจะเน้นลงทุนในหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และบริษัทที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลก โดยกองทุนจะเน้นลงทุนในประเทศที่พัฒนาแล้ว ได้แก่ สหรัฐอเมริกา อังกฤษ ฝรั่งเศส เยอรมัน อิตาลี ประเทศอื่นๆ ในทวีปยุโรป ญี่ปุ่น สิงคโปร์ ฮองกง หรือออสเตรเลีย
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทุน	30 พฤศจิกายน 2558
ชนิดหน่วยลงทุน (Class)	S Seeding
รหัสหลักทรัพย์สากล (ISIN Code)	LI0301993643
สกุลเงินพื้นฐานและสกุลเงินที่ใช้ในการซื้อขาย	ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา (USD)
วันทำการซื้อขาย	ทุกวันทำการ
นโยบายการจ่ายเงินปันผล	ไม่จ่ายเงินปันผล
สัดส่วนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด (ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย ค่าธรรมเนียมงานด้านปฏิบัติการ ค่าธรรมเนียมการเก็บรักษาทรัพย์สิน และค่าธรรมเนียมการบริหารความเสี่ยง)	0.80% ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน
ค่าธรรมเนียมที่อ้างอิงกับผลการดำเนินงานของกองทุน (Performance Fee)	20% ของผลการดำเนินงานของกองทุนที่มากกว่าดัชนีอ้างอิง (ดัชนี FTSE EPRA/NAREIT Developed Net Total Return Index (USD)) โดยใช้วิธีการคำนวณแบบ High Watermark High Watermark คือ การเรียกเก็บ Performance Fee ที่อยู่ภายใต้เงื่อนไขว่า มูลค่าทรัพย์สินสุทธิจะต้องสูงกว่าผลการดำเนินงานของกองทุนที่มากกว่าดัชนีอ้างอิง (Outperformance) ครั้งล่าสุดที่มีการเรียกเก็บ Performance Fee
บริษัทจัดการ (Management Company)	LLB Fund Services AG
ผู้จัดการกองทุน (Asset Manager)	B&I Capital AG
ผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน (Custodian)	Liechtensteinische Landesbank AG
ตัวแทนจำหน่าย (Sales Agent)	Liechtensteinische Landesbank AG
ผู้สอบบัญชี (Auditors)	PricewaterhouseCoopers AG
แหล่งข้อมูล	<a href="https://www.bnicapital.com">https://www.bnicapital.com</a>

## คำอธิบายปัจจัยความเสี่ยง

- ความเสี่ยงจากความผันผวนของมูลค่าหน่วยลงทุน (Market Risk) หมายถึง ความเสี่ยงที่มูลค่าของหลักทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากปัจจัยภายนอก เช่น สภาวะเศรษฐกิจการลงทุน ปัจจัยทางการเมืองทั้งในและต่างประเทศ เป็นต้น ซึ่งพิจารณาได้จากค่า Standard Deviation (SD) ของกองทุนรวม หากกองทุนรวมมีค่า SD สูง แสดงว่ากองทุนรวมมีความผันผวนจากการเปลี่ยนแปลงของราคาหลักทรัพย์สูง
- ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวลงทุนในผู้ออกรายใดรายหนึ่ง (High Issuer Concentration Risk) พิจารณาจากการลงทุนแบบกระจุกตัวในตราสารของผู้ออกตราสาร คู่สัญญา หรือบุคคลอื่นที่มีภาระผูกพันตามตราสารหรือสัญญานั้น รายใดรายหนึ่งมากกว่า 10% ของ NAV รวมกัน  
ทั้งนี้ การลงทุนแบบกระจุกตัวไม่รวมถึงกรณีการลงทุนในทรัพย์สินดังนี้
  1. ตราสารหนี้ภาครัฐไทย
  2. ตราสารภาครัฐต่างประเทศที่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้
  3. เงินฝากหรือตราสารเทียบเท่าเงินฝากที่ผู้รับฝากหรือผู้ออกตราสารที่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้
- ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยน (Currency Risk) หมายถึง การเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนมีผลกระทบต่อมูลค่าของหน่วยลงทุน เช่น กองทุนรวมลงทุนด้วยสกุลเงินดอลลาร์ในช่วงที่เงินบาทอ่อนแต่ขายทำกำไรในช่วงที่บาทแข็ง กองทุนรวมจะได้เงินบาทกลับมาน้อยลง ในทางกลับกันหากกองทุนรวมลงทุนในช่วงที่บาทแข็งและขายทำกำไรในช่วงที่บาทอ่อนก็อาจได้ผลตอบแทนมากขึ้นกว่าเดิมด้วยเช่นกัน ดังนั้น การป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนจึงเป็นเครื่องมือสำคัญในการบริหารความเสี่ยง ซึ่งทำได้ดังต่อไปนี้
  - ป้องกันความเสี่ยงทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมด : ผู้ลงทุนไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน
  - ป้องกันความเสี่ยงบางส่วน โดยต้องระบุสัดส่วนการป้องกันความเสี่ยงไว้อย่างชัดเจน : ผู้ลงทุนอาจมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน
  - อาจป้องกันความเสี่ยงตามดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุนรวม : ผู้ลงทุนอาจมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากการป้องกันความเสี่ยงขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุนรวมในการพิจารณาว่าจะป้องกันความเสี่ยงหรือไม่
  - ไม่ป้องกันความเสี่ยงเลย : ผู้ลงทุนมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน