

คำเตือนที่สำคัญ

- กองทุนเปิด แมนูไลฟ์ เอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท (MN-APREIT) มีนโยบายลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนอื่นที่มีนโยบายลงทุนเฉพาะเจาะจงในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ (Property Sector Fund) จึงอาจมีความเสี่ยงและความผันผวนของราคาสูงกว่ากองทุนรวมทั่วไปที่มีการกระจายการลงทุนในหลายอุตสาหกรรม ดังนั้น ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลของหมวดอุตสาหกรรมดังกล่าวเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนด้วย
- กองทุนเปิด แมนูไลฟ์ เอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท (MN-APREIT) อาจพิจารณาการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Derivatives) เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ (FX hedging) บางส่วน โดยขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุนตามความเหมาะสมกับสถานการณ์ในแต่ละขณะ ซึ่งอาจมีต้นทุนสำหรับการทำธุรกรรมป้องกันความเสี่ยง โดยทำให้ผลตอบแทนของกองทุนโดยรวมลดลงจากต้นทุนที่เพิ่มขึ้นได้
- โปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไข ผลตอบแทนและความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน การลงทุนในกองทุนรวมในต่างประเทศมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนซึ่งอาจทำให้ได้รับเงินคืนสูงกว่าหรือต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้

กองทุนเปิด แมนูไลฟ์ เอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท Manulife Asia Pacific Property REIT Fund (MN-APREIT)



โอกาสกระจายการลงทุนใน REIT และ
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์คุณภาพในเอเชียแปซิฟิก



ความเคลื่อนไหวด้านราคาของสินทรัพย์
ที่มีความสัมพันธ์ต่ำเทียบกับสินทรัพย์อื่น



โอกาสรับรายได้สม่ำเสมอเป็นรายไตรมาส
จากการขายคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ*

 **Manulife Asset Management.**

* กองทุนเปิด แมนูไลฟ์ เอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท ชนิดขายคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ (MN-APREIT-R) มุ่งหวังให้ผู้ถือหน่วยลงทุนมีรายได้รับสม่ำเสมอเป็นรายไตรมาส ดังนั้น การขายคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติจึงอาจมาจากผลตอบแทนและ/หรือเงินต้นเพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนชนิดนี้ได้รับรายได้สม่ำเสมอ แม้กองทุนจะมีกำไรหรือขาดทุนก็ตาม

ความน่าสนใจของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก

- REIT มีการกระจายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่หลากหลาย ทำให้มีโอกาสได้รับประโยชน์จากภาวะเศรษฐกิจที่แตกต่างกัน
- REIT มีอัตราเงินปันผลในระดับที่น่าสนใจ

- REIT ที่มีคุณภาพจะมีโอกาสสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีจากกระแสเงินสดรับและการปรับขึ้นของราคาอสังหาริมทรัพย์

- REIT มีความสัมพันธ์ของราคาที่ต่ำ เทียบกับสินทรัพย์ประเภทอื่น เช่น หุ้น หรือ ตราสารหนี้

ความน่าสนใจของ REIT

แนวโน้มการเติบโตอย่างต่อเนื่อง

สำนักงาน



ตลาดสำนักงานในภูมิภาคฯ มีเสถียรภาพขึ้น โดยตลาดสำนักงานในออสเตรเลียยังคงมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ทั้งในส่วนของอัตราเช่าและการปรับขึ้นค่าเช่า

ค้าปลีก



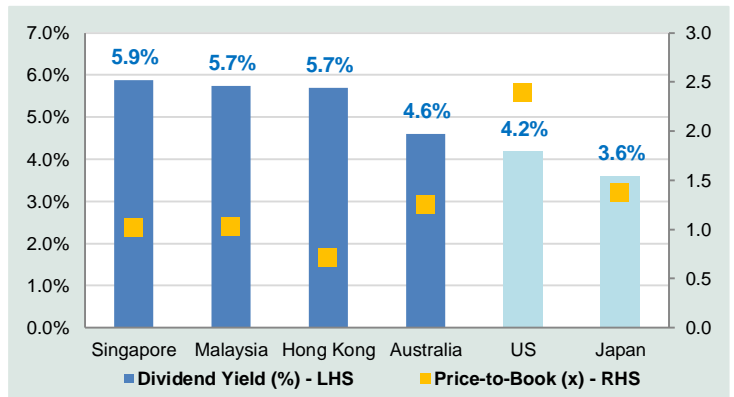
ร้านค้าประเภทอาหารและเครื่องดื่มเป็นปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญ โดยมีพื้นที่ค้าปลีกใหม่ลดลงจากปีที่แล้ว และอัตราค่าเช่าปรับสูงขึ้น

อุตสาหกรรมและขนส่ง



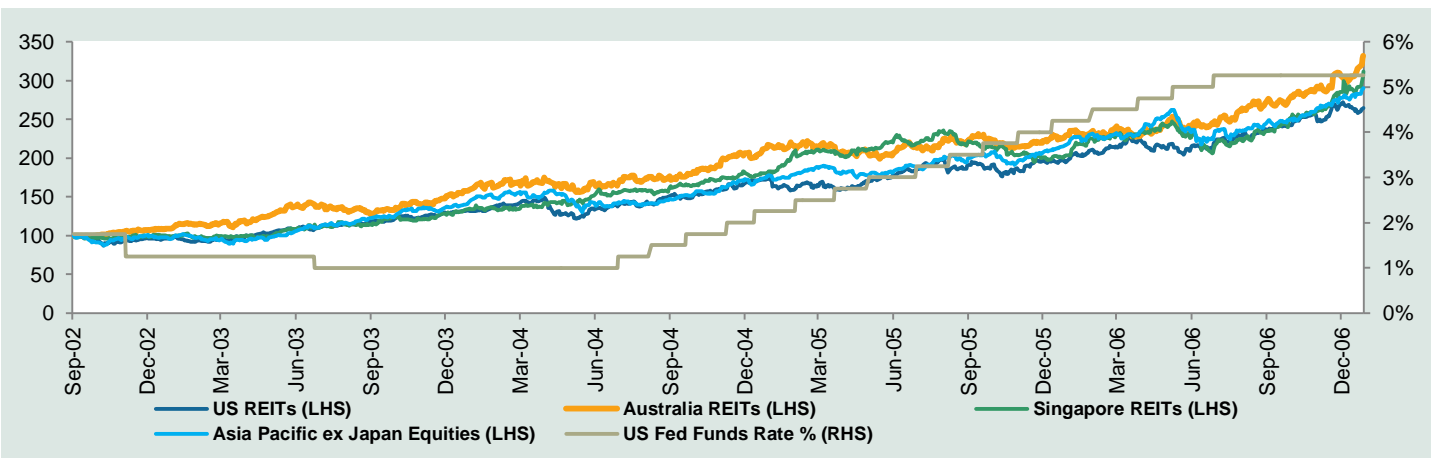
บริษัทประเภท E-commerce และบริษัทขนส่งประเภท Third Party Logistic ยังคงเป็นปัจจัยสนับสนุนหลัก โดยมีการปรับขึ้นของอัตราค่าเช่า

อัตราเงินปันผลอยู่ในระดับที่น่าสนใจ เมื่อเทียบกับตลาดสำคัญอื่น



Singapore - TSE ST REIT Index
 Malaysia - Estimated Yield of Malaysia REITs
 Hong Kong - HSREIT Index (Hang Seng REIT index)
 Australia - AS52PROP Index (S&P/ASX300 AREIT index)
 US - MSCI US REIT Index
 Japan - TSREIT Index (Tokyo Stock Exchange REIT index)
 ที่มา: Bloomberg ข้อมูล ณ วันที่ 16 มิถุนายน 2560

มีผลตอบแทนที่น่าพอใจ แม้ในภาวะอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นในอดีตที่ผ่านมา



US REITs = MSCI US REIT Index, Australia REITs = S&P/ASX 300 A-REIT Index, Singapore REITs = FTSE ST REIT Index, Asia Pacific ex Japan Equities = MSCI AC Asia Pacific ex Japan Index.

ผลการดำเนินงานในรูปสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ (USD) โดยปรับฐานดัชนีเป็น 100 เริ่มวันที่ 2 กันยายน 2545
 ที่มา: Bloomberg ข้อมูล ณ วันที่ 3 พฤษภาคม 2560

ความน่าสนใจของกองทุนเปิด แมนูไลฟ์ เอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท (MN-APREIT)



บริหารโดย Manulife Asset Management (Singapore) Pte. Ltd. ซึ่งมีทีมผู้เชี่ยวชาญทางด้านการบริหารการลงทุนใน REIT ในตลาดแถบภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก โดยบริหารกองทุน Manulife Investment Asia-Pacific REIT Fund ที่สามารถสร้างผลการดำเนินงานย้อนหลังที่ดีและได้รับการจัดอันดับในระดับ 5 ดาว ประเภท Malaysia Fund Property - Indirect Asia จากสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือมอร์นิ่งสตาร์ (ข้อมูล ณ 31 ตุลาคม 2560) และรางวัล LIPPER FUND AWARDS 2017 ประเภท Best Equity Sector Real Estate Holdings Asia Pacific 3 years



2017 THE EDGE | THOMSON REUTERS LIPPER FUND AWARDS



การกระจายการลงทุนใน REIT ต่างประเทศที่มีคุณภาพและมีความหลากหลายของลักษณะธุรกิจในตลาดเอเชียแปซิฟิก ซึ่งมีแนวโน้มการเติบโตต่อเนื่อง

ลักษณะธุรกิจและทวีปที่ลงทุน



ข้อมูลกองทุน

ชื่อกองทุน	กองทุนเปิด แมนูไลฟ์ เอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท Manulife Asia Pacific Property REIT Fund (MN-APREIT)
ประเภทกองทุนรวม	กองทุนรวมหน่วยลงทุน (Fund of Funds) ที่เน้นลงทุนในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ
อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ
จำนวนเงินทุนโครงการ	5,000 ล้านบาท
นโยบายการลงทุน	เน้นลงทุนใน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายต่างประเทศ (Foreign REIT) และ/หรือ ทรัสต์หรือการจัดตั้งในรูปแบบอื่นใดตามกฎหมายต่างประเทศ และ/หรือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ กองทุนรวม/กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่เน้นลงทุนในตราสารที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือกิจการที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจดทะเบียนซื้อขายหรืออยู่ระหว่างการเปิดเสนอขายครั้งแรก (IPO) ในตลาดหลักทรัพย์แถบภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก โดยเฉลี่ยรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ส่วนที่เหลืออาจพิจารณาการลงทุนในหน่วยของกองทุนโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure Fund) และ/หรือหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด
ระดับความเสี่ยง	ระดับ 8 : เสี่ยงสูงมาก (ด้วยนโยบายการลงทุนแบบเฉพาะเจาะจงในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ (Property Sector Fund))
ผู้รับมอบหมายงานด้านการจัดการลงทุนในต่างประเทศ (Outsource)	Manulife Asset Management (Singapore) Pte. Ltd.

ลักษณะพิเศษของกองทุน

การแบ่งชนิดหน่วยลงทุน (Multi-Classes)	2 ชนิดหน่วยลงทุน ได้แก่ 1. MN-APREIT-A: ชนิดสะสมมูลค่า (การซื้อ - ขายคืนแบบปกติ) 2. MN-APREIT-R: ชนิดขายคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ (การ Auto Redemption เป็นรายไตรมาส) ซึ่งในปีแรกคาดว่าจะอัตราการจ่ายเงินคืนอัตโนมัติเป้าหมายประมาณ 4% ต่อปี*
---------------------------------------	--

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทุน (อัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

(% ของมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมดหักด้วยมูลค่าหนี้สินทั้งหมด เว้นแต่ค่าธรรมเนียมการจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ และนายทะเบียนหน่วยลงทุน)

ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ไม่เกิน 1.61% ต่อปี (รวมค่าธรรมเนียมผู้รับมอบหมายงานด้านการจัดการลงทุนในต่างประเทศ)
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ตามที่ระบุในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลกองทุน
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ไม่เกิน 0.11% ต่อปี (ปัจจุบันเรียกเก็บ 0.075%)

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ลงทุน (อัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

ค่าธรรมเนียมการขาย	1.50% ของมูลค่าหน่วยลงทุน (ช่วงเสนอขายครั้งแรก 1.00%)
ค่าธรรมเนียมการรับซื้อคืน	ไม่มี
ค่าธรรมเนียมการสับเปลี่ยน	ไม่มี

การเสนอขายและรับซื้อคืนหน่วยลงทุน

มูลค่าเงินลงทุนขั้นต่ำครั้งแรก	10,000 บาท
มูลค่าเงินลงทุนขั้นต่ำครั้งถัดไป	ไม่กำหนด
การเสนอขายหน่วยลงทุน	ทุกวันทำการซื้อขายหน่วยลงทุน (ภายใน 15.30 น.)**
การรับซื้อคืนหน่วยลงทุน	ทุกวันทำการซื้อขายหน่วยลงทุน (ภายใน 15.30 น.)**
ระยะเวลาการรับเงินค่าขายคืนหน่วยลงทุน	ภายใน 5 วันทำการ นับถัดจากวันที่ทำรายการ (T+5) (สำหรับ ธ.กสิกรไทย ธ.ไทยพาณิชย์ ธ.กรุงไทย ธ.กรุงศรีอยุธยา ธ.ทหารไทย และ ธ.กรุงไทย ลูกค้าสามารถใช้งานได้ในวันที่ T+5 วันทำการ** นอกเหนือจากธนาคารดังกล่าว ลูกค้าสามารถใช้งานได้ในวันที่ T+6 วันทำการ** หลังเวลาเคลียร์ริงของแต่ละธนาคาร)



* อัตราการจ่ายเงินคืนอัตโนมัติเป้าหมาย 4% ต่อปี โดยอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามแนวโน้มราคาและอัตราการจ่ายเงินปันผลของสินทรัพย์ที่ลงทุนในแต่ละปี ทั้งนี้ การขายคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติอาจมาจากผลตอบแทน และ/หรือเงินต้น เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนชนิดนี้ได้รับรายได้สม่ำเสมอ แม้กองทุนจะมีกำไรหรือขาดทุนก็ตาม

** ตามตารางวันทำการซื้อขายหน่วยลงทุนที่ระบุในหนังสือชี้ชวนหรือบนเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ www.manulife-asset.co.th

คำเตือน

- ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวม มิได้เป็นสิ่งยืนยันผลการดำเนินงานในอนาคต
- เอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่ทั่วไป โดยจัดทำขึ้นจากแหล่งข้อมูลต่างๆ ที่น่าเชื่อถือได้ ณ วันที่แสดงข้อมูล บริษัทจัดการมีอาจรับรองความถูกต้องความน่าเชื่อถือและความสมบูรณ์ของข้อมูลทั้งหมด รวมถึงข้อมูลในเอกสารนี้อาจมีการประมาณการหรือคาดการณ์ล่วงหน้าเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต หรือความคาดหมายอื่นๆ ซึ่งเป็นข้อมูลปัจจุบัน ณ วันที่ที่ระบุไว้เท่านั้น โดยมิได้เป็นสิ่งยืนยันว่าเหตุการณ์ต่างๆ ดังกล่าวจะเกิดขึ้นและ/หรืออาจจะแตกต่างจากที่กล่าวไว้ในที่นี้อย่างมีนัยสำคัญในอนาคต โดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์เปลี่ยนแปลงข้อมูลทั้งหมดโดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- กองทุนเปิด แมนูไลฟ์ เอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท (MN-APREIT) มีนโยบายลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนอื่นที่มีนโยบายลงทุนเฉพาะเจาะจงในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ (Property Sector Fund) จึงอาจมีความเสี่ยงและความผันผวนของราคาสูงกว่ากองทุนรวมทั่วไปที่มีการกระจายการลงทุนในหลายอุตสาหกรรม ดังนั้น ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลของหมวดอุตสาหกรรมดังกล่าวเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนด้วย
- เนื่องจากกองทุนเปิด แมนูไลฟ์ เอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท (MN-APREIT) มีการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์/REITs และ/หรือ กองทรัสต์หรือกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายต่างประเทศ (Foreign REIT) ที่จดทะเบียนซื้อขายในแถบภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงของกลุ่มประเทศที่กองทุนไปลงทุน เช่น การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ การเมือง สังคม หรือข้อจำกัดอื่นๆ ของประเทศที่กองทุนได้ทำการซื้อขายหน่วยลงทุน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ที่กองทุนพิจารณาลงทุนได้
- กองทุนเปิด แมนูไลฟ์ เอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท (MN-APREIT) อาจพิจารณาลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Derivatives) เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ (FX hedging) บางส่วน โดยขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุนตามความเหมาะสมกับสภาพการณ์ในแต่ละขณะ ซึ่งอาจมีต้นทุนสำหรับการทำธุรกรรมป้องกันความเสี่ยง โดยทำให้ผลตอบแทนของกองทุนโดยรวมลดลงจากต้นทุนที่เพิ่มขึ้นได้ นอกจากนี้ กองทุนอาจลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารกองทุน (Efficient Portfolio Management) ในบางขณะได้โดยขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน โดยพิจารณาจากภาวะตลาดและสถานะทางเศรษฐกิจในขณะนั้น รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น แนวโน้มราคาหลักทรัพย์ ทิศทางอัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยน เป็นต้น ทั้งนี้ กองทุนจึงอาจมีความเสี่ยงมากกว่ากองทุนทั่วไปซึ่งเหมาะกับผู้ลงทุนที่คาดหวังผลตอบแทนสูงและสามารถรับความเสี่ยงสูงได้
- กองทุนเปิด แมนูไลฟ์ เอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท (MN-APREIT) เป็นกองทุนที่มีการแข่งขันของหน่วยลงทุนเป็น 2 ชนิด ได้แก่ ชนิดสะสมมูลค่าและชนิดขายคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถสับเปลี่ยนชนิดของหน่วยลงทุนภายในกองทุนนี้ได้ตามเงื่อนไขที่บริษัทจัดการกำหนด
- การแข่งขันของหน่วยลงทุนมิได้ทำให้ความรับผิดชอบของกองทุนรวมที่มีต่อบุคคลภายนอกแยกออกจากกันตามชนิดของหน่วยลงทุนทรัพย์สินทั้งหมดของกองทุนรวมยังคงอยู่ภายใต้ความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกอย่างเท่าเทียมกัน
- มูลค่าหน่วยลงทุนของหน่วยลงทุนแต่ละชนิดอาจมีมูลค่าเท่ากันหรือแตกต่างกันได้โดยบริษัทจัดการจะแยกคำนวณมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนแต่ละชนิด
- เนื่องจากหน่วยลงทุนของกองทุนเปิด แมนูไลฟ์ เอเชีย แปซิฟิก รีท ชนิดขายคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ (MN-APREIT-R) มุ่งหวังให้ผู้ถือหน่วยลงทุนมีรายได้สม่ำเสมอ ดังนั้น การขายคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติจึงอาจมาจากผลตอบแทนและ/หรือเงินต้น เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนชนิดนี้ได้รับรายได้สม่ำเสมอ แม้กองทุนจะมีกำไรหรือขาดทุนก็ตาม
- ในกรณีที่เหตุการณ์ไม่ปกติ ผู้ลงทุนอาจได้รับชำระเงินค่าขายคืนหน่วยลงทุนล่าช้ากว่าระยะเวลาที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน
- บริษัทจัดการมีวัตถุประสงค์ที่จะไม่เสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนกับหรือเพื่อประโยชน์แก่ 1) พลเมืองหรือผู้มีสัญชาติอเมริกันหรือผู้มีถิ่นฐานอยู่ในประเทศสหรัฐอเมริกา (ซึ่งรวมถึงดินแดนของประเทศสหรัฐอเมริกา หรือที่ประเทศสหรัฐอเมริกาครอบครอง) รวมถึงผู้มีหนังสือเดินทางของประเทศสหรัฐอเมริกาหรือผู้ถือ Green Card ที่ออกโดยประเทศสหรัฐอเมริกา 2) นิติบุคคล รวมถึงบริษัทหรือห้างหุ้นส่วน เป็นต้น ซึ่งจัดตั้งขึ้นภายใต้กฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา รวมถึงสาขาของนิติบุคคลดังกล่าว 3) หน่วยงานของรัฐบาลสหรัฐอเมริกาทั้งในและนอกประเทศสหรัฐอเมริกา 4) ผู้ลงทุนซึ่งติดต่อหรือรับข้อมูลหรือส่งคำสั่งเกี่ยวกับหน่วยลงทุนของบริษัทจัดการ หรือชำระ/รับชำระเงินเกี่ยวกับหน่วยลงทุนดังกล่าวในประเทศสหรัฐอเมริกา รวมถึงผู้ลงทุนที่ใช้ตัวแทนหรือผู้จัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือทรัพย์สินของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ตั้งอยู่ในประเทศสหรัฐอเมริกาในการดำเนินการดังกล่าว 5) กองทรัสต์สินของบุคคลและนิติบุคคลดังกล่าวตามข้อ 1-4

บริษัทจัดการจึงขอสงวนสิทธิ์ที่จะปฏิเสธหรือระงับการสั่งซื้อ การจัดสรรและ/หรือการโอนหน่วยลงทุน ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อมสำหรับผู้ลงทุนที่มีลักษณะดังที่กล่าวมาข้างต้น

 Manulife Asset Management.