

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน) กองทุนรวมที่มีความเสี่ยงสูงหรือซับซ้อน ข้อมูล ณ วันที่ 29 มีนาคม 2567

กองทุนเปิดเคเคพี ไพรวเท ริท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย
KKP PRIVATE REIT FUND NOT FOR RETAIL INVESTORS

หน่วยลงทุนชนิดทั่วไป

KKP PREIT-UI

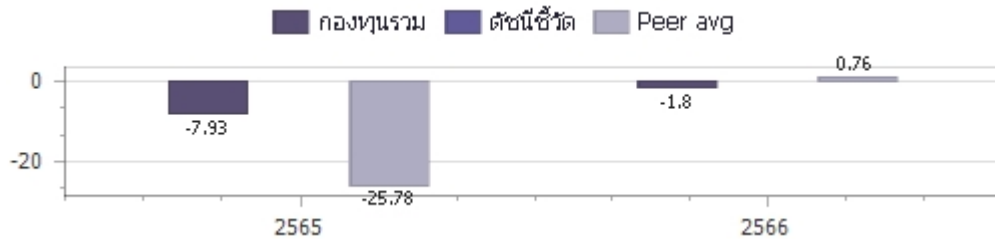
ประเภทกองทุนรวม / กลุ่มกองทุนรวม

กองทุนรวมทรัพย์สินทางเลือก กองทุนรวมหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ (Property Sector) กองทุนรวม Feeder Fund กองทุนรวมที่มีนโยบายเปิดให้มีการลงทุนในกองทุนรวมอื่นภายใต้ บลจ. เดียวกัน (Cross Investing Fund) กองทุนรวมที่เน้นลงทุนแบบมีความเสี่ยงต่างประเทศ กลุ่มกองทุนรวม : Fund of Property fund - Foreign

นโยบายและกลยุทธ์การลงทุน

- กองทุนมีนโยบายลงทุนในหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียง (non-voting participating shares) ใน Segregated Portfolio ของกองทุน Blackstone Real Estate Income Trust (Capital Offshore Access Fund SPC ("กองทุนหลัก") เพียงกองทุนเดียว ซึ่งกองทุนหลักมีนโยบายที่จะลงทุนใน กองทุน Blackstone Real Estate Income Trust, Inc. ("Underlying REIT") ที่มีวัตถุประสงค์ การลงทุนเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ในสหรัฐฯ โดยเงินลงทุนส่วนที่เหลืออาจลงทุน ในตราสารหนี้ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์
- กองทุนหลักบริหารจัดการโดย iCapital Advisors, LLC และ Underlying REIT บริหารจัดการ โดย BX REIT Advisors L.L.C
- กองทุนจะไม่ลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อลดความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ต่างประเทศ ทั้งนี้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะพิจารณาป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน สำหรับจำนวนเงินที่กองทุนจะได้รับ เช่น เงินที่จะได้รับจากการที่กองทุนส่งคำสั่งขายคืน กองทุนหลัก เนื่องจากมีผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนนี้ หรือเงินที่จะได้รับในกรณี ที่กองทุนหลักจ่ายผลตอบแทนให้กับกองทุน เป็นต้น
- กองทุนอาจลงทุนในกองทุนรวมอื่นภายใต้ บลจ. เดียวกันโดยเฉลี่ยรอบปีบัญชีไม่เกินร้อยละ 20 ของ NAV โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่สำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด
- กลยุทธ์การลงทุน: มุ่งหวังให้ผลการดำเนินงานเคลื่อนไหวตามกองทุนหลัก ทั้งนี้ กองทุนหลักจะ ลงทุนใน Underlying REIT ซึ่งมีกลยุทธ์ในการบริหารแบบเชิงรุก (active management) (กองทุนสามารถลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ ตามที่ระบุในนโยบายการลงทุนของกองทุน รวมถึงประเภทหลักทรัพย์ ในรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนและหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการ โปรดศึกษารายละเอียดทั้งหมดเพิ่มเติม <https://am.kkpf.com>)

ผลการดำเนินงานและดัชนีชี้วัดย้อนหลัง 5 ปีปฏิทิน 1,2,3 (%ต่อปี) (ข้อมูล ณ วันที่ 29 มีนาคม 2567)



ผลการดำเนินการย้อนหลังแบบปีกหนด 1,4 (%)

	Year to Date	3 เดือน	6 เดือน	1 ปี ⁴
กองทุนรวม	6.26%	6.26%	-3.30%	5.18%
ค่าเฉลี่ยในกลุ่มเดียวกัน	-1.92%	-1.92%	6.37%	0.05%
ความผันผวนของกองทุน	8.56%	8.56%	9.74%	8.91%
	3 ปี ⁴	5 ปี ⁴	10 ปี ⁴	ตั้งแต่จัดตั้ง กองทุน ⁴
กองทุนรวม				-2.59%
ค่าเฉลี่ยในกลุ่มเดียวกัน				N/A
ความผันผวนของกองทุน				9.63%

ระดับความเสี่ยง
ต่ำ 1 2 3 4 5 6 7 8 8+ สูง
ความเสี่ยงมากอย่างมีนัยสำคัญ
มี net exposure ที่เกี่ยวข้องกับ
ความเสี่ยงต่างประเทศโดยเฉลี่ย
ในรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของ NAV

ข้อมูลกองทุนรวม

วันจดทะเบียนกองทุน : 19 กันยายน 2565
วันเริ่มต้น class :
นโยบายจ่ายเงินปันผล : ไม่จ่าย
อายุกองทุน : ไม่กำหนด

ผู้จัดการกองทุนรวม

1. นายศุภฤกษ์ วีริยะก่อกิจกุล (ตั้งแต่ 19 ก.ย. 65)
2. น.ส.ลักษณ์ชนก สงวนรักศักดิ์ (ตั้งแต่ 19 ก.ย. 65)

ดัชนีชี้วัด :

ไม่มี เนื่องจากกองทุนหลักลงทุนในกองทุน Blackstone Real Estate Income Trust, Inc. (Underlying REIT) ซึ่งมีนโยบายเน้นลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ในสหรัฐฯ (U.S. commercial real estate) ซึ่งทั้งกองทุนหลักและ Underlying REIT ไม่มีดัชนีชี้วัดใด ๆ

คำเตือน

- การลงทุนในกองทุนรวมไม่ใช่การฝากเงิน
- ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวม มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต โปรดศึกษาค่าเดือนที่สำคัญอื่นในหนังสือชี้ชวน ฉบับเต็ม

การเข้าร่วมต่อต้านทุจริต : ได้รับการรับรอง CAC

1. เอกสารการวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวมฉบับนี้ ได้จัดทำตามมาตรฐานการวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวมของสมาคมบริษัทจัดการลงทุน
2. หากกองทุนรวมมีผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่จดทะเบียนทรัพย์สินกองทุนรวมหรือวันที่เปิดเสนอขาย ชนิดหน่วยลงทุนไม่ครบ 1 ปีปฏิทิน จะแสดงผลการดำเนินงานของปีปฏิทินแรกตั้งแต่วันที่กองทุนรวม จดทะเบียนทรัพย์สินกองทุนรวมหรือวันที่เปิดเสนอขายชนิดหน่วยลงทุนจนถึงวันทำการสุดท้ายของ ปีปฏิทินแรก
3. หากกองทุนรวมมีผลการดำเนินงานในปีที่เล็กกองทุนไม่ครบ 1 ปีปฏิทิน จะแสดงผลการดำเนินงาน ของปีปฏิทินสุดท้ายตั้งแต่วันที่ทำการสุดท้ายของปีปฏิทินก่อนหน้าจนถึงวันที่เล็กกองทุน
4. % ต่อปี

ผู้ลงทุนสามารถศึกษา เครื่องมือบริหาร ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง ได้ในหนังสือชี้ชวน ฉบับเต็ม

หนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม



<https://am.kkpf.com>

การซื้อขายหน่วยลงทุน ¹		การขายคืนหน่วยลงทุน ¹		ข้อมูลเชิงสถิติ (ข้อมูล ณ วันที่ 29 มีนาคม 2567)	
วันทำการซื้อ	วันทำการแรกของเดือน โดยส่งคำสั่งล่วงหน้า ตามระยะเวลาที่บริษัท จัดการกำหนดใน เว็บไซต์ของบริษัท จัดการ	วันทำการขายคืน	วันทำการก่อนวันทำการ สุดท้ายของเดือน โดยส่งคำสั่งล่วงหน้า ตามระยะเวลาที่บริษัท จัดการกำหนดใน เว็บไซต์ของบริษัท จัดการ	Maximum Drawdown	-15.70%
เวลาทำการ	: 8.30 - 16.00 น.	เวลาทำการ	: 8.30 - 16.00 น.	FX Hedging	0.00%
การซื้อครั้งแรกขั้นต่ำ	: 500,000 บาท	การขายคืนขั้นต่ำ	: ไม่กำหนด	Recovering Period	N/A
การซื้อครั้งถัดไปขั้นต่ำ	: 10,000 บาท	ยอดคงเหลือขั้นต่ำ	: ไม่กำหนด	อัตราส่วนหมุนเวียน การลงทุน	0.03 เท่า
		ระยะเวลาการรับเงินค่า ขายคืน	ภายใน 5 วันทำการ ² (ปัจจุบัน 2 วันทำการ ²)		
		การรับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ	: ไม่มี		

หมายเหตุ ¹ ผู้ลงทุนที่ได้ส่งคำสั่งซื้อ และหรือสับเปลี่ยน และหรือขายคืนหน่วยลงทุน รวมถึงได้ชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเต็มจำนวนแล้ว จะไม่สามารถเพิกถอน และหรือยกเลิกคำสั่งซื้อ และหรือสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน และหรือขายคืน รวมถึงขอคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนได้ เว้นแต่บริษัทจัดการจะอนุญาตเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของบริษัทจัดการ

² นับแต่วันที่บริษัทจัดการได้รับเงินค่าขายคืนจากกองทุนหลักและหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการส่งมอบเงินค่าขายคืนหน่วยลงทุน หรือนับแต่วันคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน ราคาขายหน่วยลงทุน หรือราคาปรับซื้อคืนหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถดูรายละเอียดกำหนดการการขาย และการรับเงินค่าขายคืนหน่วยลงทุนของกองทุนเพิ่มเติมได้ที่ตารางแนบท้ายหนังสือชวนส่วนสรุปี และหรือ <https://am.kkpf.com>

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (%ต่อปี ของ NAV) (ข้อมูล ณ วันที่ 29 มีนาคม 2567)

ค่าธรรมเนียม	สูงสุดไม่เกิน	เก็บจริง
การจัดการ	3.2100 %	1.1770 %
รวมค่าใช้จ่าย	4.4940 %	1.2600 %

- หมายเหตุ 1. ค่าธรรมเนียมดังกล่าวรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดแล้ว
 2. ค่าใช้จ่ายรวมที่เรียกเก็บจริง เป็นข้อมูลของรอบระยะเวลาบัญชี วันที่ 19 ก.ย. 65 - 31 ส.ค. 66
 3. ผู้ลงทุนสามารถดูข้อมูลค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมย้อนหลัง 3 ปี ในหนังสือชวนส่วนข้อมูลกองทุน ได้ที่ <https://am.kkpf.com>
 4. บริษัทจัดการอาจพิจารณาเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจริงเพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ หรือค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วย (%ต่อปี ของมูลค่าซื้อขาย) (ข้อมูล ณ วันที่ 29 มีนาคม 2567)

ค่าธรรมเนียม	สูงสุดไม่เกิน	เก็บจริง
การขาย	3.0000 %	1.2500 %
การรับซื้อคืน	3.0000 %	ยกเว้น
การสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเข้า	3.0000 %	ยังไม่เปิดให้บริการ
การสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนออก	3.0000 %	ยังไม่เปิดให้บริการ
การโอนหน่วย	50 บาท ต่อ 1 รายการ	50 บาท ต่อ 1 รายการ
Exit fee	5.0000 %	2.0000 % (โปรดดูหมายเหตุข้อ 1)

- หมายเหตุ 1. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนขายคืนหน่วยลงทุนก่อนครบระยะเวลาการถือครองขั้นต่ำที่กำหนดคือ 12 เดือน (สำหรับคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนช่วง IPO) และ 11 เดือน (สำหรับคำสั่งซื้อภายหลัง IPO) นับจากวันทำรายการซื้อหน่วยลงทุน (subscription trade date) จนถึงวันทำรายการขายคืนหน่วยลงทุน (redemption trade date) ของหน่วยลงทุนนั้น บริษัทจัดการจะเรียกเก็บ Exit fee ตามอัตราที่บริษัทจัดการกำหนด
 2. ค่าธรรมเนียมดังกล่าวรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดแล้ว
 3. บริษัทจัดการอาจคิดค่าธรรมเนียมดังกล่าวกับผู้ลงทุนแต่ละกลุ่มไม่เท่ากัน โดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ลงทุนทราบผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ และ/หรือปิดประกาศที่สำนักงานของบริษัทจัดการ
 4. ค่าใช้จ่ายในการซื้อขายหลักทรัพย์ เมื่อสั่งซื้อ/ส่งขาย/สับเปลี่ยนหน่วยลงทุน ไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าหน่วยลงทุน (ปัจจุบันยกเว้น)

การจัดสรรการลงทุนในต่างประเทศ

(ข้อมูล ณ วันที่ 29 มีนาคม 2567)

ประเทศ	%NAV
CAYMAN ISLANDS	99.20

สัดส่วนประเภททรัพย์สินที่ลงทุน

(ข้อมูล ณ วันที่ 29 มีนาคม 2567)

ประเภททรัพย์สิน	%NAV
กองทุนรวมหมวดอุตสาหกรรม, โครงสร้างพื้นฐานต่างประเทศ	99.20
เงินฝาก, บัตรเงินฝาก	1.01
หน่วยลงทุนในประเทศ	0.60
สินทรัพย์และหนี้สินอื่น	-0.81

ทรัพย์สินที่ลงทุน 5 อันดับแรก

(ข้อมูล ณ วันที่ 29 มีนาคม 2567)

ชื่อทรัพย์สิน	%NAV
BLACKSTONE REAL ESTATE INCOME TRUST ICAPITAL OFFSHORE ACCESS FUND - USD CL I DIS (BREIT-O)	99.20

หมายเหตุ: กองทุนรวมหมวดอุตสาหกรรม คือ Property Fund และ REITs

การลงทุนในกองทุนอื่นเกินกว่า 20% (กองในประเทศ และหรือกองต่างประเทศ)

ชื่อกองทุน	BLACKSTONE REAL ESTATE INCOME TRUST ICAPITAL OFFSHORE ACCESS FUND SPC
ISIN code	KYG1319X1126
Bloomberg code	N/A

หมายเหตุค่าธรรมเนียม:

- ในกรณีที่กองทุนลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมภายใต้การจัดการของบริษัทจัดการกองทุนต้นทาง และกองทุนปลายทางจะไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจัดการ (management fee) ค่าธรรมเนียมการขาย (front-end fee) และค่าธรรมเนียมรับซื้อคืน (back-end fee) ชำซ้อนกัน และรวมถึงกรณีที่กองทุนปลายทางอาจลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใด ๆ ของบริษัทจัดการอีกทอดหนึ่ง บริษัทจัดการจะไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังกล่าวซ้ำซ้อนด้วยเช่นกัน
- ผู้ลงทุนสามารถขอลดค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมย้อนหลัง 3 ปี ในหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลกองทุน ได้ที่ <https://am.kkpg.com>

หมายเหตุ: ในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าขั้นต่ำของการสั่งซื้อครั้งถัดไป บริษัทจัดการจะคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ โดยบริษัทจัดการจะประกาศการเปลี่ยนแปลง และแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้าอย่างชัดเจนถึงวันที่มีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าขั้นต่ำของการสั่งซื้อ ครั้งถัดไป คำอธิบายเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงและเหตุผลในการเปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าว ผ่านเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ ภายในระยะเวลาที่ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถใช้ประโยชน์จากข้อมูลในการตัดสินใจลงทุนได้

คำอธิบาย

Maximum Drawdown เปรอ์เซ็นต์ผลขาดทุนสูงสุดของกองทุนรวมในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง (หรือตั้งแต่จัดตั้งกองทุนกรณีที่ยังไม่ครบ 5 ปี) โดยวัดจากระดับ NAV ต่อหน่วยที่จุดสูงสุดไปจนถึงจุดต่ำสุดในช่วงที่ NAV ต่อหน่วยปรับตัวลดลง ค่า Maximum Drawdown เป็นข้อมูลที่ช่วยให้ทราบถึงความเสี่ยงที่อาจจะขาดทุนจากการลงทุนในกองทุนรวม

Recovering Period ระยะเวลาการฟื้นตัว เพื่อเป็นข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบถึงระยะเวลาดังแต่การขาดทุนสูงสุดจนถึงระยะเวลาที่ฟื้นกลับมาที่เงินทุนเริ่มต้นใช้ระยะเวลา นานเท่าใด

FX Hedging เปรอ์เซ็นต์ของการลงทุนในสกุลเงินต่างประเทศที่มีการป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

อัตราส่วนหมุนเวียนการลงทุน ความถี่ของการซื้อขายหลักทรัพย์ในพอร์ตการลงทุนในช่วงเวลาใดช่วงเวลาหนึ่ง โดยคำนวณจากมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างผลรวมของมูลค่า การซื้อหลักทรัพย์กับผลรวมของมูลค่าการขายหลักทรัพย์ของกองทุนรวมในรอบระยะเวลา 1 ปีหารด้วยมูลค่า NAV ของกองทุนรวมเฉลี่ยในรอบระยะเวลาเดียวกัน กองทุนรวมที่มีค่า portfolio turnover สูง บ่งชี้ถึงการซื้อขายหลักทรัพย์บ่อยครั้งของผู้จัดการกองทุนและทำให้มีต้นทุนการซื้อขายหลักทรัพย์ที่สูง จึงต้องพิจารณาเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานของกองทุนรวมเพื่อประเมินความคุ้มค่าของการซื้อขายหลักทรัพย์ดังกล่าว

Sharpe Ratio อัตราส่วนระหว่างผลตอบแทนส่วนเพิ่มของกองทุนรวมเปรียบเทียบกับความเสี่ยงจากการลงทุน โดยคำนวณจากผลต่างระหว่างอัตราผลตอบแทนของ กองทุนรวมกับอัตราผลตอบแทนที่ปราศจากความเสี่ยง (risk-free rate) เปรียบเทียบกับค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (standard deviation) ของกองทุนรวม ค่า Sharpe Ratio สะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนที่กองทุนรวมควรได้รับเพิ่มขึ้นเพื่อชดเชยกับความเสี่ยงที่กองทุนรวมรับมา โดยกองทุนรวมที่มีค่า Sharpe Ratio สูงกว่าจะเป็นกองทุนที่มีประสิทธิภาพในการบริหารจัดการลงทุนที่ดีกว่า เนื่องจากได้รับผลตอบแทนส่วนเพิ่มที่สูงกว่าภายใต้ระดับความเสี่ยงเดียวกัน

Alpha ผลตอบแทนส่วนเกินของกองทุนรวมเมื่อเปรียบเทียบกับดัชนีชี้วัด (benchmark) โดยค่า Alpha ที่สูง หมายถึง กองทุนสามารถสร้างผลตอบแทนได้สูงกว่าดัชนีชี้วัด ซึ่งเป็นผลจากประสิทธิภาพของผู้จัดการกองทุนในการคัดเลือกหรือหาจังหวะการลงทุนในหลักทรัพย์ได้อย่างเหมาะสม

Beta ระดับและทิศทางการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์ในพอร์ตการลงทุน โดยเปรียบเทียบกับอัตราการเปลี่ยนแปลงของตลาด Beta น้อยกว่า 1 แสดงว่าหลักทรัพย์ในพอร์ตการลงทุนมีการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนน้อยกว่าการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนของกลุ่มหลักทรัพย์ของตลาด Beta มากกว่า 1 แสดงว่าหลักทรัพย์ในพอร์ตการลงทุนมีการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนมากกว่าการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนของกลุ่มหลักทรัพย์ของตลาด

Tracking Error อัตราผลตอบแทนของกองทุนมีประสิทธิภาพในการเลียนแบบดัชนีชี้วัด โดยหาก tracking error ต่ำ หมายถึง กองทุนรวมมีประสิทธิภาพในการสร้างผลตอบแทนให้ใกล้เคียงกับดัชนีชี้วัด กองทุนรวมที่มีค่า tracking error สูง จะมีอัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยห่างจากดัชนีชี้วัดมากขึ้น

Yield to Maturity อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตราสารหนี้โดยถือจนครบกำหนดอายุ ซึ่งคำนวณจากดอกเบี้ยที่จะได้รับในอนาคต ตลอดอายุตราสารและเงินต้นที่จะได้รับคืน นำมาคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้วิธีอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมตราสารหนี้ คำนวณจากค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ Yield to Maturity ของตราสารหนี้แต่ละตัวที่กองทุนมีการลงทุน และเนื่องจาก Yield to Maturity มีหน่วยมาตรฐานเป็นเปอร์เซ็นต์ต่อปี จึงสามารถนำไปใช้เปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนระหว่างกองทุนรวมตราสารหนี้ที่มีนโยบายถือครองตราสารหนี้จนครบกำหนดอายุและมีลักษณะการลงทุนที่ใกล้เคียงกันได้

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เกียรตินาคินภัทร จำกัด

โทรศัพท์ (66) 2305 9800 โทรสาร (66) 2305 9803-4 website : <https://am.kkpg.com>

ที่อยู่ : 209 อาคารเคพี ทาวเวอร์ เอ ชั้นที่ 17 ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก)

แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110

กำหนดการการสั่งซื้อหน่วยลงทุน ขายคืนหน่วยลงทุน และรับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ
ของกองทุนเปิดเคเคพี ไพรวเท รีท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย ประจำปี 2567¹

ตารางกำหนดการการสั่งซื้อหน่วยลงทุน (Subscription)

การสั่งซื้อหน่วยลงทุน เดือน	ช่วงเวลาที่เปิดให้สามารถส่งคำสั่งล่วงหน้า (Subscription Order) (เวลา 8:30 – 16:00 น.) ²	วันทำการรายการซื้อหน่วยลงทุน (Subscription Trade Date) ³	การประกาศ NAV ⁴
มกราคม 2567	4 ธันวาคม 2566 - 21 ธันวาคม 2566	2 มกราคม 2567	คำนวณภายใน 1 วันทำการ และประกาศภายใน 2 วันทำการ นับแต่วันที่ได้รับราคาและ/หรือมูลค่าหน่วยลงทุน หรือข้อมูลยืนยันการซื้อขายหน่วยลงทุนของ กองทุนต่างประเทศหรือข้อมูลอื่นที่บริษัทจัดการ ต้องใช้ประกอบการดำเนินการคำนวณ
กุมภาพันธ์ 2567	3 มกราคม 2567 - 24 มกราคม 2567	1 กุมภาพันธ์ 2567	
มีนาคม 2567	2 กุมภาพันธ์ 2567 - 21 กุมภาพันธ์ 2567	1 มีนาคม 2567	
เมษายน 2567	4 มีนาคม 2567 - 21 มีนาคม 2567	1 เมษายน 2567	
พฤษภาคม 2567	2 เมษายน 2567 - 23 เมษายน 2567	2 พฤษภาคม 2567	
มิถุนายน 2567	3 พฤษภาคม 2567 - 23 พฤษภาคม 2567	4 มิถุนายน 2567	
กรกฎาคม 2567	5 มิถุนายน 2567 - 21 มิถุนายน 2567	1 กรกฎาคม 2567	
สิงหาคม 2567	2 กรกฎาคม 2567 - 24 กรกฎาคม 2567	1 สิงหาคม 2567	
กันยายน 2567	2 สิงหาคม 2567 - 23 สิงหาคม 2567	3 กันยายน 2567	
ตุลาคม 2567	4 กันยายน 2567 - 23 กันยายน 2567	1 ตุลาคม 2567	
พฤศจิกายน 2567	2 ตุลาคม 2567 - 24 ตุลาคม 2567	1 พฤศจิกายน 2567	
ธันวาคม 2567	4 พฤศจิกายน 2567 - 21 พฤศจิกายน 2567	2 ธันวาคม 2567	

ตารางกำหนดการการขายคืนหน่วยลงทุน (Redemption)

คำเตือน

- ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนขายคืนหน่วยลงทุนก่อนครบระยะเวลาการถือครองขั้นต่ำที่กำหนด คือ 12 เดือน (สำหรับคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนช่วง IPO) และ 11 เดือน (สำหรับคำสั่งซื้อภายหลัง IPO) นับจากวันทำการรายการซื้อหน่วยลงทุน (subscription trade date) จนถึงวันทำการการขายคืนหน่วยลงทุน (redemption trade date) ของหน่วยลงทุนนั้น บริษัทจัดการจะเรียกเก็บ Exit fee ตามอัตราที่บริษัทจัดการกำหนด
- กองทุนนี้มิสามารถลบล้างจำกัด เนื่องจากข้อจำกัดในการรับซื้อคืน non-voting participating shares ของกองทุนหลัก โดยกองทุนหลักอนุญาตให้ผู้ลงทุนของกองทุนหลักสามารถลบล้างขายคืนได้เดือนละครั้ง รวมถึงคณะกรรมการของ Underlying REIT อาจพิจารณาปรับซื้อคืนหน่วยลงทุนน้อยกว่าที่ผู้ลงทุนแสดงความจำนงในแต่ละเดือน หรือพิจารณาไม่รับซื้อคืนทั้งหมด ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนนี้อาจไม่ได้รับเงินคืนบางส่วนหรือทั้งหมดจากการขายคืนหน่วยลงทุน ดังนั้นจึงเหมาะกับผู้ลงทุนที่รับความเสี่ยงได้สูงมากและไม่ต้องการสละสิทธิ์จากการขายคืนหน่วยลงทุน ทั้งนี้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์รับคำสั่งขายคืนเท่ากับจำนวนที่ได้รับการยอมรับจากกองทุนหลัก โดยในกรณีที่กองทุนได้รับการยอมรับคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนของกองทุนหลักเพียงบางส่วน บริษัทจัดการจะจัดสรรเงินค่าขายคืนหน่วยลงทุนที่ได้รับจากกองทุนหลักให้แก่ผู้สั่งขายคืนหน่วยลงทุนตามสัดส่วน (pro rata) หลังหักค่าใช้จ่ายและ/หรือการกันสำรองค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องของกองทุน รวมถึงหนี้สินอื่น ๆ (ถ้ามี) แล้ว

การสั่งขายคืน หน่วยลงทุน เดือน	ช่วงเวลาที่เปิดให้สามารถส่งคำสั่งล่วงหน้า (Redemption Order) (เวลา 8:30 – 16:00 น.) ^{2,5}	วันทำการการขายคืน หน่วยลงทุน (Redemption Trade Date) ³	การจ่ายเงินค่าขายคืน หน่วยลงทุน (ภายในวันที่) ⁶	การประกาศ NAV ⁴
มกราคม 2567	3 มกราคม 2567 - 18 มกราคม 2567	30 มกราคม 2567	16 กุมภาพันธ์ 2567	คำนวณภายใน 1 วันทำการ และประกาศภายใน 2 วันทำการ นับแต่วันที่ได้รับราคาและ/หรือมูลค่าหน่วยลงทุน หรือข้อมูลยืนยันการซื้อขายหน่วยลงทุนของ กองทุนต่างประเทศหรือข้อมูลอื่นที่บริษัทจัดการ ต้องใช้ประกอบการดำเนินการคำนวณ
กุมภาพันธ์ 2567	2 กุมภาพันธ์ 2567 - 14 กุมภาพันธ์ 2567	28 กุมภาพันธ์ 2567	18 มีนาคม 2567	
มีนาคม 2567	4 มีนาคม 2567 - 14 มีนาคม 2567	27 มีนาคม 2567	18 เมษายน 2567	
เมษายน 2567	2 เมษายน 2567 - 11 เมษายน 2567	29 เมษายน 2567	16 พฤษภาคม 2567	
พฤษภาคม 2567	3 พฤษภาคม 2567 - 14 พฤษภาคม 2567	30 พฤษภาคม 2567	18 มิถุนายน 2567	
มิถุนายน 2567	5 มิถุนายน 2567 - 13 มิถุนายน 2567	27 มิถุนายน 2567	17 กรกฎาคม 2567	
กรกฎาคม 2567	2 กรกฎาคม 2567 - 15 กรกฎาคม 2567	30 กรกฎาคม 2567	16 สิงหาคม 2567	
สิงหาคม 2567	2 สิงหาคม 2567 - 14 สิงหาคม 2567	29 สิงหาคม 2567	18 กันยายน 2567	
กันยายน 2567	4 กันยายน 2567 - 16 กันยายน 2567	27 กันยายน 2567	16 ตุลาคม 2567	
ตุลาคม 2567	2 ตุลาคม 2567 - 11 ตุลาคม 2567	30 ตุลาคม 2567	18 พฤศจิกายน 2567	
พฤศจิกายน 2567	4 พฤศจิกายน 2567 - 14 พฤศจิกายน 2567	27 พฤศจิกายน 2567	17 ธันวาคม 2567	
ธันวาคม 2567	3 ธันวาคม 2567 - 13 ธันวาคม 2567	27 ธันวาคม 2567	17 มกราคม 2568	

- หมายเหตุ:
- ¹ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกำหนดการสั่งซื้อ / ขายคืน / วันที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับเงินค่าขายคืนหน่วยลงทุน / การรับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ / วันที่ประกาศ NAV และบริษัทจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบทางเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ
 - ² บริษัทจัดการสงวนสิทธิ์ที่จะปฏิเสธคำสั่งซื้อ/ขายคืนหน่วยลงทุน ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ได้ดำเนินการส่งคำสั่งดังกล่าวในระยะเวลาที่บริษัทจัดการกำหนดให้สามารถดำเนินการได้ ทั้งนี้ หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีความประสงค์ที่จะสั่งซื้อ/ขายคืนหน่วยลงทุนผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องส่งคำสั่งดังกล่าวใหม่อีกครั้ง ในระยะเวลาที่บริษัทจัดการกำหนดให้ดำเนินการได้เท่านั้น เว้นแต่บริษัทจัดการจะกำหนดหรืออนุญาตเป็นอย่างอื่น
 - ³ ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุน ณ วันทำการซื้อขายหน่วยลงทุน วันทำการขายคืนหน่วยลงทุน และวันทำการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ บริษัทจัดการจะอ้างอิงมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนหลัก ณ วันสิ้นเดือนก่อนหน้าตามปฏิทิน เช่น วันทำการซื้อขายหน่วยลงทุน วันทำการขายคืนหน่วยลงทุน และวันทำการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ ของเดือนพฤศจิกายน 2565 ตรงกับวันที่ 1 29 และ 30 พฤศจิกายน 2565 ตามลำดับ บริษัทจัดการจะคำนวณโดยอ้างอิงมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนหลัก ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2565
 - ⁴ บริษัทจัดการอาจดำเนินการไม่เป็นไปตามรายละเอียดข้างต้นหากกองทุนไม่ได้รับข้อมูลมาดำเนินการได้ทันตามกำหนดเวลาข้างต้น และหรือประกาศและหรือแนวทางปฏิบัติของคณะกรรมการ ก.ล.ด. และหรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และหรือสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและหรือหน่วยงานผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง กำหนดแนวทางและหรืออนุญาตให้ดำเนินการได้ และหรือที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม
 - ⁵ ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถส่งคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนเป็นจำนวนเงินและ/หรือจำนวนหน่วยลงทุนได้ เว้นแต่บริษัทจัดการจะกำหนดหรืออนุญาตเป็นอย่างอื่น
 - ⁶ บริษัทจัดการจะดำเนินการโอนเงินค่าขายคืน และ/หรือเงินค่ารับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยลงทุน ภายในวันที่ระบุข้างต้น (เฉพาะบัญชี KKP Bank, SCB, BBL, KBank, BAY, TTB, KTB, CIMB Thai, LH Bank, UOB, Citibank และนำฝาก/นำส่งเช็คสำหรับบัญชีธนาคารอื่นนอกเหนือจากที่ระบุข้างต้น (รายละเอียดอาจมีการเปลี่ยนแปลง)) อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทุนหลักและ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการชำระเงินค่าขายคืนหน่วยลงทุน ทั้งในและต่างประเทศ ไม่สามารถส่งมอบเงินค่าขายคืนหน่วยลงทุน และ/หรือเงินส่วนแบ่งกำไร (distribution) ได้ตามกำหนด บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ขยายระยะเวลาการชำระค่าขายคืนหน่วยลงทุน และ/หรือเงินค่ารับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ ให้แก่ผู้ถือหน่วยออกไปจากวันที่ข้างต้น

Blackstone**Blackstone Real Estate Income Trust iCapital Offshore Access Fund****Fact Card | February 2024**

Blackstone Real Estate Income Trust iCapital Offshore Access Fund SPC (the "Access Fund") invests substantially all of its assets in Blackstone Real Estate Income Trust, Inc. (the "Underlying REIT" or "BREIT"), which invests primarily in stabilized income-generating commercial real estate investments across asset classes in the United States and, to a lesser extent, real estate debt investments, with a focus on current income. BREIT invests to a lesser extent in countries outside the U.S. BREIT brings institutional-quality real estate from Blackstone's real estate investment platform to income-focused investors.

This is a marketing communication. This material must be read in conjunction with the Access Fund's confidential private placement memorandum, including BREIT's prospectus incorporated by reference therein (as amended from time to time, the "Offering Memorandum") and, where required to be provided to investors by regulation, the Access Fund's Key Information Document ("KID") in order to fully understand all the implications and risks of the offering of the Access Fund's securities to which it relates. This material is neither an offer to sell nor a solicitation of an offer to buy securities. An offering is made only by the Access Fund's Offering Memorandum and KID, where required by regulation. The information provided for herein is for illustrative purposes only, and solely to provide information regarding BREIT, in which the Access Fund invests, and the Access Fund. Please see "Important Disclosure Information" for further information.

The Access Fund is managed and advised by iCapital Advisors, LLC, a subsidiary of Institutional Capital Network, Inc. (d/b/a iCapital Network), which is an investment adviser registered with the U.S. Securities and Exchange Commission. Investors in the Access Fund will not be investors in BREIT, will have no direct interest in BREIT, will have no voting rights in BREIT and will have no standing or recourse against BREIT or its investment manager, or any of their respective officers, directors, members, partners, shareholders, employees, agents or affiliates (or any officer, director, member, partner, shareholder, employee or agent of any such affiliate). BREIT itself is not offered to investors in the UK, Switzerland or the EEA.

ACCESS FUND TERMS¹**ACCESS FUND SUBSCRIPTIONS / NAV FREQUENCY**

- Monthly purchases as of the first calendar day of each month. Subscription requests must be received (i) for initial subscriptions, at least eight business days prior and (ii) for subsequent subscriptions, at least four business days prior to the first calendar day of the next month. Subscriptions are executed at the preceding month's transaction price.
- Monthly transaction price will generally equal the Access Fund's net asset value ("NAV") per share, which will generally be available approximately 25 calendar days after the prior month's end and subscription date.

ACCESS FUND REPURCHASES

- Monthly repurchases will be made at the NAV per share as of the last calendar day of the preceding month; repurchase requests must be received at least eight business days before the last calendar day of the applicable month.
- Shares outstanding for less than one year will be repurchased at 98% of the then-current transaction price.
- The Underlying REIT limits total aggregate redemptions to 2% of its aggregate NAV per month and 5% of its aggregate NAV per calendar quarter (including repurchases at the Access Fund and certain similar access funds).²

MINIMUM INITIAL INVESTMENT

USD \$150,000 for investors from the United Kingdom and the European Economic Area ("EEA") and USD \$50,000 for all other investors.³

DISTRIBUTIONS

Anticipated monthly. Cash distributions will be distributed by the Access Fund to shareholders pro rata based on their respective NAV per share. Shareholders may elect to reinvest their distributions in the Access Fund, which will subsequently reinvest in the Underlying REIT.⁴

ADMINISTRATIVE FEE, SHAREHOLDER SERVICING FEE AND ACCESS FUND EXPENSES

For Institutional Investors (Class I): Administrative fee of 0.20% of NAV per annum
For Advisory Investors (Class A): Administrative fee of 0.20% of NAV per annum and shareholder servicing fee of 0.50% of NAV per annum

The administrative fee and shareholder servicing fee are collected monthly, in arrears, and are based on the shareholder's NAV. In addition to the administrative fee and shareholder servicing fee, additional expenses will be borne by the Access Fund such as audit, administration, tax, legal and organizational costs.

IMPORTANT NOTE REGARDING FEES AND EXPENSES

Investors in the Access Fund will be subject to fees and expenses (including a management fee and a performance participation allocation) of the Underlying REIT in addition to the Access Fund's expenses, shareholder servicing fee and administrative fee. As a result, Access Fund investors will experience lower returns than investors subscribing directly to the Underlying REIT.

The summary information contained herein is highly confidential, has been provided to you for informational purposes only, may not be shared with any party other than the intended recipient and may not be relied upon in any manner as legal, tax or investment advice or as an offer to sell or a solicitation of an offer to buy any securities or investment products referred to herein. A private offering of interest in the securities described herein may only be made pursuant to the Offering Memorandum and the applicable subscription and governing documents, which will be furnished to certain qualified investors on a confidential basis at their request.

UNDERLYING REIT (BREIT) TERMS¹**SUBSCRIPTIONS / NAV FREQUENCY**

Monthly purchases as of the first calendar day of each month at the preceding month's transaction price, which is generally equal to the Underlying REIT's NAV per share.

SHARE REPURCHASE PLAN

- Monthly repurchases will be made at the then-current transaction price; repurchase requests must be received by the second to last business day of the applicable month.
- Shares outstanding for less than one year will be repurchased at 98% of the then-current transaction price.
- Total repurchases by the Underlying REIT are limited to 2% of its aggregate NAV per month (measured using the aggregate NAV as of the end of the immediately preceding month) and 5% of its aggregate NAV per calendar quarter (measured using the average aggregate NAV as of the end of the immediately preceding three months)(in each case, including repurchases at the Access Fund and certain similar access funds).²

DISTRIBUTIONS

Monthly (not guaranteed, subject to board approval).⁴

MANAGEMENT FEE

1.25% per annum of the Underlying REIT's NAV, payable monthly.

PERFORMANCE PARTICIPATION ALLOCATION

12.5% of the annual total return, subject to a 5% annual hurdle amount and a high water mark with a catch-up, calculated pursuant to the Underlying REIT's governing documents.

IMPORTANT NOTE REGARDING FEES AND EXPENSES (CONT'D)

Past performance does not predict future returns. Refer to “Important Disclosure Information” for additional information.

- 1) This is a summary of terms only. Summaries of the Access Fund’s and the Underlying REIT’s terms are qualified in their entirety by the Offering Memorandum and the governing documents of the Access Fund, as each may be amended or supplemented from time to time.
- 2) For the avoidance of doubt, both of these limits are assessed each month in a calendar quarter with respect to all aggregate repurchase requests submitted to BREIT, including repurchases by the Access Fund and certain similar access funds. BREIT has in the past received, and may in the future receive, repurchase requests that exceed the limits under its share repurchase plan, and it has in the past repurchased less than the full amount of shares requested, resulting in the repurchase of shares on a pro rata basis. The Underlying REIT is not obligated to repurchase any shares and may repurchase fewer shares than have been requested to be repurchased in any particular month, or none at all, in the BREIT board of directors’ discretion at any time; this includes shares of the Underlying REIT held by the Access Fund. Further, BREIT’s board of directors has in the past made exceptions to its share repurchase plan and may in the future, in certain circumstances, make exceptions to, modify or suspend the share repurchase plan (including to make exceptions to the repurchase limitations, or repurchase fewer shares than such repurchase limitations).
- 3) Different investor eligibility and investment minimums may apply in certain jurisdictions.
- 4) There is no assurance that either the Access Fund or BREIT will pay distributions in any particular amount, if at all. Any distributions made by either the Access Fund or BREIT will be at the discretion of the respective board of directors. BREIT distributions may be funded from sources other than cash flow from operations, including, without limitation, borrowings, the sale of its assets, repayments of its real estate debt investments, return of capital or offering proceeds, and advances or the deferral of fees and expenses. BREIT has no limits on the amounts it may fund from such sources.

Access Fund – Class I

Annualized Distribution Rate¹: 4.30% | **NAV Per Share (Accumulating): \$1,591.13** | **NAV Per Share (Distributing): \$1,301.13**

Theoretical and Actual Fund Performance History²

	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec	YTD	ITD ³
2024	0.51%	0.59%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.11%	10.16%
2023	-0.24%	0.69%	-1.05%	0.14%	0.63%	0.91%	1.19%	0.87%	-0.21%	-0.97%	-1.53%	-1.27%	-0.90%	
2022	1.97%	1.10%	1.60%	1.32%	0.38%	0.34%	0.48%	0.94%	0.42%	0.04%	-0.85%	0.08%	8.06%	
2021	1.38%	1.46%	1.35%	2.10%	2.97%	1.99%	2.72%	2.73%	2.64%	3.36%	1.50%	2.03%	29.59%	
2020	0.68%	-0.10%	-8.14%	0.56%	1.38%	2.02%	0.82%	2.23%	2.65%	1.87%	1.50%	1.40%	6.58%	
2019	0.97%	0.82%	0.76%	0.97%	1.24%	0.76%	1.53%	1.38%	1.12%	0.60%	0.75%	0.49%	12.00%	
2018	1.01%	0.81%	0.51%	0.79%	0.63%	0.74%	0.78%	0.74%	0.68%	0.74%	0.51%	-0.12%	8.11%	
2017	0.08%	0.18%	0.29%	0.64%	1.79%	1.40%	0.76%	1.35%	1.03%	0.85%	0.59%	1.02%	10.44%	

Access Fund – Class A

Annualized Distribution Rate¹: 3.80% | **NAV Per Share (Accumulating): \$1,556.37** | **NAV Per Share (Distributing): \$1,301.13**

Theoretical and Actual Fund Performance History²

	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec	YTD	ITD ³
2024	0.47%	0.55%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.02%	9.61%
2023	-0.29%	0.65%	-1.09%	0.10%	0.59%	0.87%	1.14%	0.82%	-0.25%	-1.01%	-1.57%	-1.31%	-1.39%	
2022	1.93%	1.05%	1.55%	1.28%	0.34%	0.30%	0.44%	0.90%	0.38%	-0.01%	-0.90%	0.03%	7.52%	
2021	1.33%	1.42%	1.31%	2.06%	2.93%	1.95%	2.68%	2.69%	2.60%	3.31%	1.46%	1.99%	28.94%	
2020	0.63%	-0.14%	-8.18%	0.52%	1.34%	1.98%	0.77%	2.18%	2.61%	1.82%	1.45%	1.36%	6.05%	
2019	0.93%	0.77%	0.71%	0.93%	1.20%	0.72%	1.49%	1.34%	1.08%	0.55%	0.71%	0.45%	11.44%	
2018	0.97%	0.77%	0.47%	0.75%	0.59%	0.70%	0.74%	0.70%	0.64%	0.70%	0.47%	-0.16%	7.57%	
2017	0.04%	0.14%	0.25%	0.60%	1.75%	1.35%	0.72%	1.31%	0.99%	0.81%	0.54%	0.98%	9.89%	

Note: As of February 29, 2024, unless otherwise indicated. The inception date of the Class I and Class A shares of the Access Fund is April 1, 2019.

- 1) Reflects the current month’s distribution annualized and divided by the prior month’s NAV, which is inclusive of all fees and expenses. All distribution rates shown are historical. There is no assurance that either the Access Fund or the Underlying REIT will pay distributions in any particular amount, if at all. Any distributions made by either the Access Fund or the Underlying REIT will be at the discretion of the respective board of directors. As of September 30, 2023, 100% of inception to date distributions from the Underlying REIT were funded from the Underlying REIT’s cash flow from operations.
- 2) **Past performance does not predict future returns.** There is no assurance that the Access Fund or the Underlying REIT will achieve results comparable to prior results, or that the Access Fund or Underlying REIT will be able to implement their respective investment strategies or achieve their investment objectives or profitability. The shaded information above shows the theoretical return an investor would have experienced (subject to further reduction as described below) had the Access Fund been operating during such time periods (the “theoretical return”). The theoretical return was calculated by taking the Underlying REIT’s reported returns, assuming full reinvestment of cash distributions, and subtracting the Access Fund’s administrative and shareholder servicing fees (collectively, 0.20% of NAV for Institutional Investors and 0.70% of NAV for Advisory Investors). The theoretical return does not include Access Fund expenses, such as audit, administration, tax and legal costs nor does it include anticipated taxes or withholdings or upfront placement fees (if charged by distributors for Class A shareholders). Each investor would therefore have a lower performance return than indicated due to electing to receive cash distributions, additional expenses and varying economic terms. The returns of the Access Fund will be lower, and could be materially lower, than the returns achieved at the Underlying REIT level. Theoretical returns are hypothetical, and the theoretical portion of the returns shown herein do not reflect actual returns to any investor in the Access Fund or the Underlying REIT. Theoretical returns are subject to certain risks and limitations, are prepared with the benefit of hindsight and it should not be assumed that any such returns will be experienced in the future.
- 3) Inception to date (“ITD”) returns for BREIT are annualized consistent with the IPA Practice Guideline 2018.

IMPORTANT DISCLOSURE INFORMATION

The information contained herein (the “Material”) is for informational and discussion purposes only and is not, and may not be relied on in any manner as, legal, tax or investment advice, is not a recommendation or opinion regarding the appropriateness or suitability of any investment or strategy, and is not an offer to sell or a solicitation of an offer to buy an interest in the Underlying REIT or the Access Fund.

PROSPECTIVE INVESTORS SHOULD BE AWARE THAT ICAPITAL ADVISORS, LLC (“ICAPITAL”, OR THE “INVESTMENT MANAGER”) HAS NOT PARTICIPATED IN THE CREATION OF THIS MATERIAL (OTHER THAN PROVISION OF INFORMATION RELATED SOLELY TO ICAPITAL OR THE ACCESS FUND, INCLUDING ACCESS FUND PERFORMANCE DATA AND RELATED DISCLOSURES, AND THE DISCLOSURES SET FORTH IN THIS AND THE FOLLOWING TWO PARAGRAPHS), NOR DOES ICAPITAL ENDORSE OR APPROVE THE CONTENT HEREOF BEYOND SUCH DATA.

iCapital did not otherwise prepare or generate, or assist in the preparation or generation of, or edit in any manner any other content in this material and makes no representation as to its accuracy or completeness. Except for information related solely to iCapital or the Access Fund, including Access Fund performance data, none of the content in this material (including, without limitation, that relating to the Underlying REIT, BX REIT Advisors L.L.C. (the “Underlying Adviser”) or Blackstone Inc. (“Blackstone”) or its affiliates) has been endorsed or approved by, nor does it necessarily reflect the views of, iCapital, which accepts no liability for losses arising from the use of such content presented herein. This material includes information about the Underlying REIT provided by affiliates of Blackstone and the inclusion herein is not intended to be an approval, support or recommendation of the Underlying REIT’s investment adviser or its supervised persons. iCapital may have issued, and may in the future issue, material that is inconsistent with, and reaches different conclusions from, the information presented in this material that was not provided by iCapital. iCapital is under no obligation to ensure that such other reports are brought to the attention of any recipient of this material.

iCapital itself is not a current client of, or investor in a private fund advised by, Blackstone; however, iCapital sponsors and manages the Access Fund, which is an investor in the Underlying REIT, which is advised by the Underlying Adviser, as well as other access funds that invest in other Blackstone managed vehicles. Prospective investors in the Access Fund should be aware that, as a result of the relationship between iCapital and Blackstone and its affiliates created by the access fund arrangement discussed herein (1) iCapital is financially compensated for the arrangement by the payment of certain administrative fees borne by investors in the Access Fund (which are calculated as described in “SUMMARY OF TERMS – FEES” or corollary section of the Access Fund Offering Memorandum), and (2) the existence of such compensation may create conflicts of interest whereby, for example, iCapital may be more inclined (a) to establish access funds (including the Access Fund) (i) for investment in underlying vehicles (including the Underlying REIT) sponsored, managed or advised by Blackstone and its affiliates, than for investment in investment funds sponsored, managed or advised by other fund managers, and (ii) upon terms and conditions more favorable to Blackstone and its affiliates than iCapital would otherwise agree to in the absence of such compensation; or (b) to make positive statements about Blackstone or the Underlying REIT in order to encourage investors to make a larger investment in the Access Fund, thereby increasing the fees paid to iCapital.

Blackstone does not directly or indirectly provide compensation to iCapital with respect to the Access Fund.

Further, Blackstone is not a current client of, or investor in a private fund advised by, iCapital, and prospective investors should likewise be aware that Blackstone and its affiliates are compensated by payment at the Underlying REIT level of, as applicable, management fees and performance participation allocations, including those derived from the Access Fund’s investment in the Underlying REIT, and such other fees as may be described in the Underlying REIT’s constituent documents, and that the presence of such compensation may create conflicts of interest for Blackstone correlated to those described above. This material is not intended to be an approval, support or recommendation of the Access Fund’s investment manager or its supervised persons. Although the Access Fund by its terms invests in the Underlying REIT and bears the expenses related thereto that are generally applicable to all investors in the Underlying REIT, such fees are not provided in connection with any endorsement provided by Blackstone, and iCapital does not otherwise directly or indirectly provide compensation to Blackstone with respect to the Access Fund or the Underlying REIT. Blackstone owns a minority portion of the outstanding equity securities of Institutional Capital Network, Inc.

A private offering of interests in the Access Fund will be made only pursuant to the Offering Memorandum, which will be furnished only to eligible prospective investors on a confidential basis. References herein to BREIT’s prospectus refer investors to the additional information in the prospectus with respect to BREIT and are not in any way an offer to sell or a solicitation of an offer to buy an interest in BREIT. The Material is qualified in its entirety by reference to the Offering Memorandum, which contains more detailed information about the Access Fund’s investment objective, terms and conditions and also contains tax information and risk disclosures that are important to any investment decision regarding the Access Fund. No person has been authorized to make any statement concerning the Access Fund other than as set forth in the Offering Memorandum and any such statements, if made, may not be relied upon. The information contained herein must be kept strictly confidential and may not be reproduced or redistributed in any format without the approval of the Investment Manager and the Underlying REIT.

There are important differences between the Access Fund and the Underlying REIT as described in the Offering Memorandum. An investment in the Access Fund is not appropriate for all investors. Prospective investors should be aware that investing in the Access Fund involves a high degree of risk. There can be no assurance that the Access Fund or the Underlying REIT will achieve its investment objectives or that investors will receive a return on their capital. The possibility of partial or total loss of capital will exist and prospective investors must be prepared to bear capital losses that may result from investments. There will be restrictions on transferring interests in the Access Fund. The Underlying REIT’s investments are leveraged and its investment performance may be volatile. Before deciding to invest in the Access Fund, prospective investors should read the Offering Memorandum and pay particular attention to the Risk Factors contained therein. The fees and expenses of the Access Fund may be higher than the fees and expenses of other investment alternatives and may offset profits. Investors in the Access Fund will be subject to fees and expenses (including a management fee and a performance participation allocation) of the Underlying REIT in addition to the Access Fund’s expenses, shareholder servicing fee and administrative fee. As a result, the returns of the Access Fund will be lower, and could be materially lower, than the returns achieved at the Underlying REIT level. Investors should have the financial ability and willingness to accept the risk characteristics of the Access Fund’s investments. The Access Fund is a recently formed entity with limited operating history.

Investors in the Access Fund will not be investors in the Underlying REIT, will have no direct interest in the Underlying REIT, will have no voting rights in the Underlying REIT and will have no standing or recourse against the Underlying REIT or its investment manager, or any of their respective officers, directors, members, partners, shareholders, employees, agents or affiliates (or any officer, director, member, partner, shareholder, employee or agent of any such affiliate). The offering of the Access Fund should not be considered an offering of shares of the Underlying REIT. Except as may be noted in the Offering Memorandum, neither the Access Fund nor the Investment Manager has the right to participate in the control, management or operations of the Underlying REIT or its affiliates or has any discretion with respect to the management of the Underlying REIT or its affiliates.

There is no assurance that the Access Fund or BREIT will achieve profitability. The Access Fund invests substantially all of its assets in BREIT Class I shares. Returns referred to herein reflect the percent change in the NAV per share for the applicable class of shares from the beginning of the applicable period, plus the amount of any distribution per share declared in the period. All returns shown assume reinvestment of distributions pursuant to BREIT's distribution reinvestment plan, are derived from unaudited financial information and, unless stated otherwise, are net of all Access Fund and/or BREIT expenses, including general and administrative expenses, transaction related expenses, management fees, performance participation allocation, and share class specific fees, but exclude the impact of early repurchase deductions on the repurchase of shares that have been outstanding for less than one year. **Past performance does not predict future returns.** The inception date for Access Fund's Class I and Class A shares is April 1, 2019. BREIT's Class I returns have been prepared using unaudited data and valuations of the underlying investments in BREIT's portfolio, which are estimates of fair value and form the basis for BREIT's NAV. Valuations based upon unaudited reports from the underlying investments may be subject to later adjustments, may not correspond to realized value and may not accurately reflect the price at which assets could be liquidated. ITD returns for BREIT are annualized consistent with the IPA Practice Guideline 2018.

In considering any performance data contained in the Material, you should bear in mind that **past or theoretical performance does not predict future returns**, and there can be no assurance that the Access Fund or the Underlying REIT will achieve comparable results in the future. Prospective investors should also bear in mind that past or targeted portfolio characteristics are not indicative of future portfolio characteristics. **The value of your investment in the Access Fund can depreciate.** In addition, there can be no assurance that unrealized investments will be realized at the valuations shown as actual realized returns will depend on, among other factors, future operating results, the value of the assets and market conditions at the time of disposition, any related transaction costs, and the timing and manner of sale, all of which may differ from the assumptions on which the valuations contained herein are based. Alternative investments are appropriate only for eligible, long-term investors who are willing to forgo liquidity and put capital at risk for an indefinite period of time. Alternative investments may be highly illiquid and can engage in leverage and other speculative practices that may increase the volatility and risk of loss. Alternative Investments typically have higher fees than traditional investments. Investors should carefully review and consider potential risks before investing.

iCapital Advisors, LLC, a subsidiary of Institutional Capital Network, Inc (d/b/a iCapital Network), is an investment adviser registered with the U.S. Securities and Exchange Commission ("SEC"). The registrations and memberships above in no way imply that the SEC has endorsed the entities, products or services discussed herein. Additional information is available upon request. Please see "Jurisdictional-Specific Important Information."

Ownership of Interests in iCapital by Blackstone, RIAs and Service Providers

Blackstone has made an equity investment and owns a non-controlling interest in iCapital Network, a Delaware corporation, which wholly owns the Investment Manager. The existence of such ownership by Blackstone could create potential conflicts of interest. Such potential conflicts of interest in Blackstone's minority ownership could create an incentive for iCapital Network or its affiliates to favor the interests of the Underlying Adviser over the interests of investors in the event such interests conflict. In addition, iCapital Network may establish access funds for Blackstone-controlled funds instead of for other fund managers due to Blackstone's ownership interest, and the existing relationship could cause such access fund arrangements to be more likely to be agreed to or approved by both Blackstone and iCapital Network.

An investor's broker-dealer, registered investment advisor, distribution platform or other representative (such investor's "RIA"), together with their subsidiaries may own a passive minority share of the outstanding equity securities of iCapital Network. The existence of any such relationship could potentially create conflicts of interest. For instance, due to a RIA's ownership interest iCapital Network may be more willing to establish access funds for clients of the RIA, than for clients of other RIAs. Due to a RIA's ownership interest, iCapital Network may be more willing to vote the Access Fund's interest in the Underlying REIT in a way that is favorable to such RIA. Also, a RIA on the one hand and iCapital Network on the other hand may be more likely to agree to or approve of such access fund arrangements given the existence of any such relationship and investment.

A number of financial institutions (the "Minority Owners") own passive minority shares of the outstanding equity securities of iCapital Network. One or more of these Minority Owners provide services to the Access Fund and/or their affiliates, and such Minority Owners or new minority owners of iCapital Network, may provide such services or additional services in the future. These services may include administration, custody, distribution, and other services. The Minority Owners' investments in iCapital Network could create conflicts of interest. For instance, the investments may make iCapital Network more inclined to engage a Minority Owner to provide services to the Access Fund relative to other firms who provide the same or similar services at lower prices, or provide the same or similar services at a higher quality and similar price. In particular, the Bank of New York Mellon (the "Administrator") is a Minority Owner, which could result in conflicts of interest in the Investment Manager's determination to engage and/or retain the Administrator to provide the services to the Access Fund or in decisions made by the Administrator with respect to the Access Fund or the Investment Manager.

Blackstone Real Estate Income Trust

Blackstone Real Estate Income Trust, Inc. ("BREIT") is a perpetual life, institutional-quality real estate investment platform that brings the power of Blackstone, the world's largest owner of commercial real estate, to individual investors.¹

\$60B

net asset value*

4,793

properties²

95%

occupancy³

Performance Summary

BREIT has delivered strong long-term returns and compelling distributions since inception.

Total Returns (% Net of Fees)⁴

Share Class	February	1-Year	3-Year	5-Year	ITD
Class I	0.6%	0.2%	11.4%	10.9%	10.5%

Distribution Rate⁵

Share Class	Annualized
Class I	4.6%



Pike Multifamily Portfolio



Jupiter 12 Industrial Portfolio



QTS Data Centers

Past performance does not predict future returns. All figures as of February 29, 2024 unless otherwise noted. Financial data is estimated and unaudited. This is a marketing communication. This material must be read in conjunction with the Access Fund's confidential private placement memorandum, including BREIT's prospectus incorporated by reference therein (as amended from time to time, the "Offering Memorandum") and, where required to be provided to investors by regulation, the Access Fund's Key Information Document ("KID") in order to fully understand all the implications and risks of the offering of the Access Fund's securities to which it relates. This material is neither an offer to sell nor a solicitation of an offer to buy securities. An offering is made only by the Access Fund's Offering Memorandum and KID, where required by regulation. The information provided for herein is for illustrative purposes only, and solely to provide information regarding BREIT, in which the Access Fund invests, and the Access Fund. Please see "Important Disclosure Information" for further information.

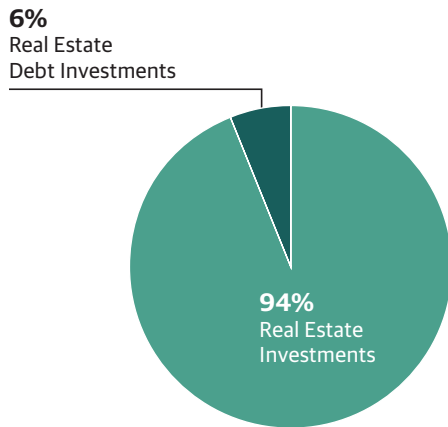
As of September 30, 2023, 100% of inception to date distributions were funded from cash flows from operations.

The selected images of certain BREIT investments above are provided for illustrative purposes only, are not representative of all BREIT investments of a given property type and are not representative of BREIT's entire portfolio. It should not be assumed that BREIT's investment in the properties identified and discussed herein were or will be profitable. Please refer to www.breit.com/properties for a complete list of real estate investments (excluding equity in public and private real estate related companies), including BREIT's ownership interest in such investments.

* See "Additional Detail on Performance Methodology" for further information on BREIT's determination of NAV, including a reconciliation of GAAP equity to NAV.

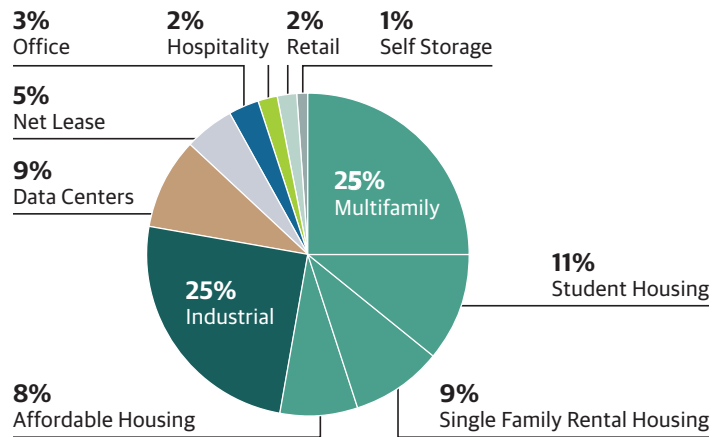
High conviction, thematic portfolio concentrated in growth markets⁶

Investment Allocation⁷



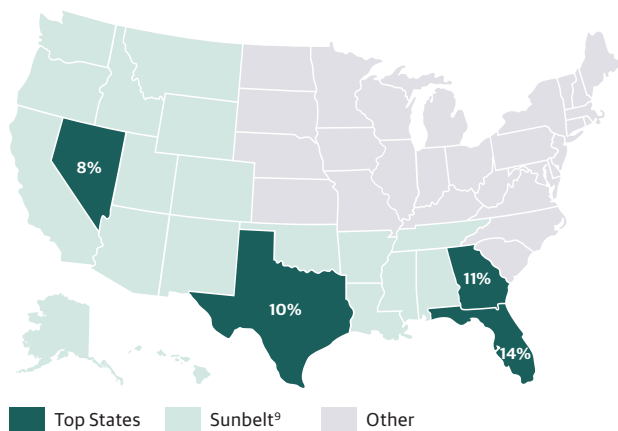
Property Sector⁸

87% concentrated in Rental Housing,* Industrial and Data Centers

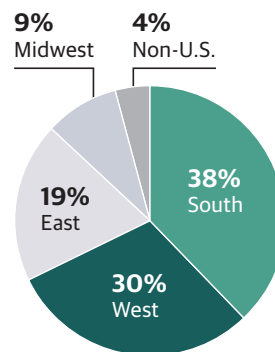


BREIT Market Concentration⁹

68% concentrated in the Sunbelt



REGION CONCENTRATION⁹



Offering Summary

Portfolio Statistics	
BREIT Inception Date	January 2017
Leverage Ratio ¹⁰	49%
Total Asset Value (TAV) ¹¹	\$114B

There can be no assurance that any Blackstone strategy or product, or the Access Fund, will achieve their objectives or avoid significant losses.

* Rental Housing includes the following subsectors as a percent of real estate asset value: multifamily (25%, including senior housing, which accounts for <1%), student housing (11%), single family rental housing (9%, including manufactured housing, which accounts for 1%) and affordable housing (8%).

BREIT Performance Summary⁴

		Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec	YTD
Class I	2017	0.1%	0.2%	0.3%	0.7%	1.8%	1.4%	0.8%	1.4%	1.0%	0.9%	0.6%	1.0%	10.7%
	2018	1.0%	0.8%	0.5%	0.8%	0.7%	0.8%	0.8%	0.8%	0.7%	0.8%	0.5%	-0.1%	8.3%
	2019	1.0%	0.8%	0.8%	0.7%	1.3%	0.8%	1.6%	1.4%	1.2%	0.6%	0.8%	0.5%	12.2%
	2020	0.7%	-0.1%	-8.1%	0.6%	1.4%	2.0%	0.8%	2.2%	2.7%	1.9%	1.5%	1.4%	6.9%
	2021	1.4%	1.5%	1.4%	2.1%	3.0%	2.0%	2.7%	2.8%	2.7%	3.4%	1.6%	2.1%	30.2%
	2022	2.0%	1.1%	1.6%	1.4%	0.5%	0.4%	0.5%	1.0%	0.5%	0.1%	-0.9%	0.0%	8.4%
	2023	-0.2%	0.7%	-1.0%	0.2%	0.7%	1.0%	1.2%	0.9%	-0.2%	-1.0%	-1.6%	-1.2%	-0.5%
	2024	0.6%	0.6%											

Additional Detail on Performance Methodology

Data is as of February 29, 2024. **Past performance does not predict future returns. Financial data is estimated and unaudited. Investors in the Access Fund will be subject to fees and expenses (including a management fee and a performance participation allocation) of the Underlying REIT in addition to the Access Fund's Shareholder Servicing Fee, Administrative Fee, and expenses. AS A RESULT, ACCESS FUND INVESTORS WILL EXPERIENCE LOWER RETURNS, MAYBE MATERIALLY, INCLUDING LOWER DISTRIBUTION RATES THAN THE RETURNS ACHIEVED AT THE UNDERLYING REIT LEVEL.**

- World's largest owner of commercial real estate based on estimated market value per Real Capital Analytics, as of December 31, 2023. The real estate group of Blackstone, Blackstone Real Estate, is our sponsor and an affiliate of our advisor. Information regarding Blackstone and Blackstone Real Estate is included to provide information regarding the experience of our sponsor and its affiliates. An investment in BREIT is not an investment in our sponsor or Blackstone as BREIT is a separate and distinct legal entity.
- Number of properties reflects real estate investments only, including unconsolidated properties, and does not include real estate debt investments. Single family rental homes are not reflected in the number of properties.
- Occupancy is an important real estate metric because it measures the utilization of properties in the portfolio. Occupancy is weighted by the total value of all consolidated real estate properties, excluding our hospitality investments, and any third party interests in such properties. For our industrial, net lease, data centers, office and retail investments, occupancy includes all leased square footage as of the date indicated. For our multifamily, student housing and affordable housing investments, occupancy is defined as the percentage of actual rent divided by gross potential rent (defined as actual rent for occupied units and market rent for vacant units) for the three months ended on the date indicated. For our single family rental housing investments, the occupancy rate includes occupied homes for the three months ended on the date indicated. For our self storage, manufactured housing and senior living investments, the occupancy rate includes occupied square footage, occupied sites and occupied units, respectively, as of the date indicated. The average occupancy rate for our hospitality investments was 73% for the 12 months ended September 30, 2023 and includes paid occupied rooms. Hospitality investments owned less than 12 months are excluded from the average occupancy rate calculation.
- Returns shown reflect the percent change in the net asset value ("NAV") per share from the beginning of the applicable period, plus the amount of any distribution per share declared in the period. **All returns shown assume reinvestment of distributions pursuant to BREIT's distribution reinvestment plan, are derived from unaudited financial information and are net of all BREIT expenses, including general and administrative expenses, transaction related expenses, management fees, performance participation allocation, and share class specific fees, but exclude the impact of early repurchase deductions on the repurchase of shares that have been outstanding for less than one year. Past performance does not predict future returns.** The inception date for the Class I shares is January 1, 2017. 1-Year, 3-Year and 5-Year refer to the twelve, thirty-six and sixty months, respectively, prior to current month-end. Inception to date ("ITD"), 3-Year and 5-Year returns for BREIT are annualized consistent with the IPA Practice Guideline 2018. Returns for periods of less than one year are not annualized. **The returns have been prepared using unaudited data and valuations of the underlying investments in BREIT's portfolio, which are estimates of fair value and form the basis for BREIT's NAV. Valuations based upon unaudited reports from the underlying investments may be subject to later adjustments, may not correspond to realized value and may not accurately reflect the price at which assets could be liquidated.** For more information, please see Performance Summary - Total Returns on page 1.
- Reflects the current month's distribution annualized and divided by the prior month's NAV, which is inclusive of all fees and expenses. NAV based calculations involve significant professional judgment. Our NAV is generally equal to the fair value of our assets less outstanding liabilities, calculated in accordance with our valuation guidelines. The calculated value of our assets and liabilities may differ from our actual realizable value or future value which would affect the NAV as well as any returns derived from that NAV, and ultimately the value of your investment. As return information is calculated based on NAV, return information presented will be impacted should the assumptions on which NAV was determined prove to be incorrect. NAV is not a measure used under generally accepted accounting principles ("GAAP") and will likely differ from the GAAP value of our equity reflected in our financial statements. Our net income (loss) as calculated under GAAP and a reconciliation of our GAAP equity, excluding non-controlling third-party JV interests, to our NAV are provided in our annual and interim financial statements. For further information, please refer to the "Net Asset Value Calculation and Valuation Guidelines" in BREIT's prospectus, which describe our valuation process and the independent third parties who assist us. As of September 30, 2023, 100% of inception to date distributions were funded from cash flows from operations.

6. Growth market means a market with high population growth relative to the U.S. average. While BREIT generally seeks to acquire real estate properties located in growth markets, certain properties may not be located in such markets. Although a market may be a growth market as of the date of the publication of this material, demographics and trends may change and investors are cautioned on relying upon the data presented as there is no guarantee that historical trends will continue or that BREIT could benefit from such trends. U.S. Census Bureau, as of July 2022, released in May 2023.
7. Investment allocation is measured as the asset value of each investment category (real estate investments or real estate debt investments) divided by the total asset value of all investment categories, excluding the value of any third party interests in such assets. "Real estate investments" include wholly-owned property investments, BREIT's share of property investments held through joint ventures and equity in public and private real estate-related companies. "Real estate debt investments" include BREIT's investments in commercial mortgage-backed securities, residential mortgage-backed securities, mortgage loans and other debt secured by real estate and real estate related assets, as described in BREIT's prospectus. The Consolidated GAAP Balance Sheet included in our annual and interim financial statements reflects the loan collateral underlying certain of our real estate debt investments on a gross basis. These amounts are excluded from our real estate debt investments as they do not reflect our economic interest in such assets.
8. "Property Sector" weighting is measured as the asset value of real estate investments for each sector category divided by the asset value of all real estate investments, excluding the value of any third-party interests in such real estate investments. Rental Housing includes the following subsectors: multifamily (25%, including senior housing, which accounts for <1%), student housing (11%), single family rental housing (9%, including manufactured housing, which accounts for 1%) and affordable housing (8%). Please see the prospectus for more information on BREIT's investments.
9. "Region Concentration" represents regions as defined by the National Council of Real Estate Investment Fiduciaries ("NCREIF") and the weighting is measured as the asset value of real estate properties for each regional category divided by the asset value of all real estate properties, excluding the value of any third-party interests in such real estate properties. "Sunbelt" reflects the South and West regions as defined by NCREIF. The four states displayed accounted for 43% of BREIT's real estate asset value as of February 29, 2024. "Non-U.S." reflects investments in Europe and Canada. Our portfolio is currently concentrated in certain industries and geographies, and, as a consequence, our aggregate return may be substantially affected by adverse economic or business conditions affecting that particular type of asset or geography.
10. Our leverage ratio is measured by dividing (i) consolidated property-level and entity-level debt net of cash and loan-related restricted cash, by (ii) the asset value of real estate investments (measured using the greater of fair market value and cost) plus the equity in our settled real estate debt investments. Indebtedness incurred (i) in connection with funding a deposit in advance of the closing of an investment or (ii) as other working capital advances will not be included as part of the calculation above. The leverage ratio would be higher if the indebtedness on our real estate debt investments and the pro rata share of debt within our unconsolidated investments were taken into account. The use of leverage involves a high degree of financial risk and may increase the exposure of the investments to adverse economic factors.
11. Total asset value is measured as (i) the asset value of real estate investments (based on fair value), excluding any third party interests in such real estate investments, plus (ii) the equity in our real estate debt investments measured at fair value (defined as the asset value of our real estate debt investments less the financing on such investments), but excluding any other assets (such as cash or any other cash equivalents). The total asset value would be higher if such amounts were included and the value of our real estate debt investments was not decreased by the financing on such investments.

SUMMARY OF RISK FACTORS FOR UNDERLYING REIT

The summary of risk factors below reflects the risks of investing in the Underlying REIT. The Access Fund invests substantially all of its assets in the Underlying REIT. The risks below therefore reflect the risks that the Access Fund is exposed to as a result of the Access Fund's investment in the Underlying REIT.

BREIT is a non-listed REIT that invests primarily in stabilized income-generating commercial real estate investments across asset classes in the United States ("U.S.") and, to a lesser extent, real estate debt investments, with a focus on current income. We invest to a lesser extent in countries outside of the U.S. This investment involves a high degree of risk. You should purchase these securities only if you can afford the complete loss of your investment. You should read the prospectus carefully for a description of the risks associated with an investment in BREIT. These risks include, but are not limited to, the following:

- Since there is no public trading market for our common stock, repurchase of shares by us will likely be the only way to dispose of your shares. Our share repurchase plan, which is approved and administered by our board of directors, provides stockholders with the opportunity to request that we repurchase their shares on a monthly basis, but we are not obligated to repurchase any shares and our board of directors may determine to repurchase only some, or even none, of the shares that have been requested to be repurchased in any particular month in its discretion. In addition, repurchases will be subject to available liquidity and other significant restrictions, including repurchase limitations that have in the past been, and may in the future be, exceeded, resulting in our repurchase of shares on a pro rata basis. Further, our board of directors may, in certain circumstances, make exceptions to, modify or suspend our share repurchase plan. As a result, our shares should be considered as having only limited liquidity and at times may be illiquid.
- Distributions are not guaranteed and may be funded from sources other than cash flow from operations, including, without limitation, borrowings, the sale of our assets, repayments of our real estate debt investments, return of capital or offering proceeds, and advances or the deferral of fees and expenses. We have no limits on the amounts we may fund from such sources.
- The purchase and repurchase price for shares of our common stock are generally based on our prior month's net asset value ("NAV") and are not based on any public trading market. While there will be independent annual appraisals of our properties, the appraisal of properties is inherently subjective, and our NAV may not accurately reflect the actual price at which our properties could be liquidated on any given day.
- We are dependent on BX REIT Advisors L.L.C. (the "Adviser") to conduct our operations, as well as the persons and firms the Adviser retains to provide services on our behalf. The Adviser will face conflicts of interest as a result of, among other things, the allocation of investment opportunities among us and Other Blackstone Accounts (as defined in BREIT's prospectus), the allocation of time of its investment professionals and the substantial fees that we will pay to the Adviser.
- On acquiring shares, an investor will experience immediate dilution in the net tangible book value of the investor's investment.
- There are limits on the ownership and transferability of our shares.
- We intend to continue to qualify as a REIT for U.S. federal income tax purposes. However, if we fail to qualify as a REIT and no relief provisions apply, our NAV and cash available for distribution to our stockholders could materially decrease.
- We do not own the Blackstone name, but we are permitted to use it as part of our corporate name pursuant to a trademark license agreement with an affiliate of Blackstone Inc. ("Blackstone"). Use of the name by other parties or the termination of our trademark license agreement may harm our business.
- The acquisition of investment properties may be financed in substantial part by borrowing, which increases our exposure to loss. The use of leverage involves a high degree of financial risk and will increase the exposure of our investments to adverse economic factors such as rising interest rates, downturns in the economy or deteriorations in the condition of our investments.
- Investing in commercial real estate assets involves certain risks, including but not limited to: adverse changes in values or operating results caused by global and national economic and market conditions generally and by the local economic conditions where our properties are located, including changes with respect to rising vacancy rates or decreasing market rental rates; tenants' inability to pay rent; increases in interest rates and lack of availability of financing; tenant turnover and vacancies; and changes in supply of or demand for similar properties in a given market.
- Our portfolio is currently concentrated in certain industries and geographies, and, as a consequence, our aggregate return may be substantially affected by adverse economic or business conditions affecting that particular type of asset or geography.
- Local, regional, or global events such as war (e.g., Russia/Ukraine), acts of terrorism, public health issues like pandemics or epidemics (e.g., COVID-19), recessions, or other economic, political and global macro factors and events could lead to a substantial economic downturn or recession in the U.S. and global economies and have a significant impact on BREIT and its investments. The recovery from such downturns is uncertain and may last for an extended period of time or result in significant volatility, and many of the risks discussed herein associated with an investment in BREIT may be increased.

SUMMARY OF RISK FACTORS FOR UNDERLYING REIT (CONT'D)

Neither the SEC, the Attorney General of the State of New York nor any other state securities regulator has approved or disapproved of these securities or determined if BREIT's prospectus is truthful or complete. Any representation to the contrary is unlawful.

Clarity of text in this document may be affected by the size of the screen on which it is displayed. This material must be read in conjunction with BREIT's prospectus in order to fully understand all the implications and risks of an investment in BREIT. Please refer to BREIT's prospectus for more information regarding state suitability standards and consult a financial professional for share class availability and appropriateness.

This material is neither an offer to sell nor a solicitation of an offer to buy securities. An offering is made only by BREIT's prospectus, which must be made available to you in connection with this offering and is available at www.breit.com/prospectus, and a prospectus filed with the Department of Law of the State of New York. Prior to making an investment, investors should read BREIT's prospectus in its entirety, including the "Risk Factors" section therein, which contain the risks and uncertainties that we believe are material to our business, operating results, prospects and financial condition.

Financial information is approximate and as of February 29, 2024, unless otherwise indicated. The words "we", "us", and "our" refer to BREIT, together with its consolidated subsidiaries, including BREIT Operating Partnership L.P., unless the context requires otherwise.

Certain information contained in this communication constitutes "forward-looking statements" within the meaning of the federal securities laws and the Private Securities Litigation Reform Act of 1995. These forward-looking statements can be identified by the use of forward-looking terminology such as "outlook," "indicator," "believes," "expects," "potential," "continues," "identified," "may," "will," "should," "seeks," "approximately," "predicts," "intends," "plans," "estimates," "anticipates", "confident," "conviction" or other similar words or the negatives thereof. These may include financial estimates and their underlying assumptions, statements about plans, objectives, intentions, and expectations with respect to positioning, including the impact of macroeconomic trends and market forces, future operations, repurchases, acquisitions, future performance and statements regarding identified but not yet closed acquisitions. Such forward-looking statements are inherently subject to various risks and uncertainties. Accordingly, there are or will be important factors that could cause actual outcomes or results to differ materially from those indicated in such statements. We believe these factors include but are not limited to those described under the section entitled "Risk Factors" in BREIT's prospectus and annual report for the most recent fiscal year, and any such updated factors included in BREIT's periodic filings with the SEC, which are accessible on the SEC's website at www.sec.gov. These factors should not be construed as exhaustive and should be read in conjunction with the other cautionary statements that are included in this document (or BREIT's public filings). Except as otherwise required by federal securities laws, we undertake no obligation to publicly update or revise any forward-looking statements, whether as a result of new information, future developments or otherwise.

คำเตือน/ข้อแนะนำ

กองทุนนี้ไม่ถูกจำกัดความเสี่ยงด้านการลงทุนเช่นเดียวกับกองทุนรวมทั่วไป
จึงเหมาะกับผู้ลงทุนที่รับผลขาดทุนระดับสูงได้เท่านั้น

กองทุนนี้ลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

ดังนั้น หากมีปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนดังกล่าว ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก

- กองทุนนี้มีการลงทุนหรือให้บริการที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ในตลาดทุนที่มีความเสี่ยงสูงหรือมีความซับซ้อน ซึ่งมีความแตกต่างจากการลงทุนหรือให้บริการผลิตภัณฑ์ในตลาดทุนทั่วไป
- กองทุนนี้เสนอขายให้ผู้ลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ (Ultra-Accredited Investor) ตามคำนิยามของสำนักงาน ก.ล.ด. เท่านั้น เนื่องจากเป็นกองทุนที่มีความเสี่ยงหรือมีความซับซ้อนมากกว่ากองทุนที่เสนอขายแก่ผู้ลงทุนทั่วไป และเหมาะกับผู้ลงทุนที่ยอมรับผลขาดทุนและความเสี่ยงได้สูง
- กองทุนนี้เป็นกองทุนทรัพย์สินทางเลือกที่ลงทุนในต่างประเทศ โดยจัดตั้งในรูปแบบ Feeder Fund มีนโยบายเน้นลงทุนในหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียง (non-voting participating shares) ใน Segregated Portfolio ของ Blackstone Real Estate Income Trust iCapital Offshore Access Fund SPC (“กองทุนหลัก”) เพียงกองทุนเดียว ทั้งนี้ กองทุนไม่ได้เป็นกองทุนที่คุ้มครองเงินต้น และมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในต่างประเทศ เช่น การเปลี่ยนแปลงทางการเมือง กฎหมาย เศรษฐกิจ ตลาดการเงิน อัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายภาษีอากร ความเสี่ยงในการบังคับใช้ข้อกำหนดเกี่ยวกับการควบคุมอัตราแลกเปลี่ยนและการเข้า – ออกของเงินลงทุน หรือกฎหมาย หรือข้อกำหนดอื่น ๆ ผลกระทบจากภาวะเงินฝืดหรือเงินเฟ้อ รวมถึงความจำกัดของควบคุมครองจากกฎหมายที่มีต่อกองทุน เป็นต้น
- ขณะที่จัดตั้งกองทุนนี้ กองทุนมีเป้าหมายที่จะลงทุนในตราสารทุนต่างประเทศ (non-voting participating shares) ของกองทุนหลักที่ไม่ได้มีภาระจดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ใด ๆ โดยตราสารดังกล่าวที่กองทุนจะไปลงทุนจะมีลักษณะเป็นหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียง (non-voting participating shares) ซึ่งตราสารลักษณะนี้ กองทุนในฐานะผู้ถือหุ้นหรือผู้ลงทุนที่มีความรับผิดชอบจำกัดไม่เกินจำนวนเงินค่าหุ้นที่ต้องชำระ ดังนั้น ในกรณีสถานการณ์เชิงลบอย่างมากที่สุดที่อาจเกิดขึ้น (worst case scenario) กองทุนนี้อาจสูญเสียเงินลงทุนทั้งหมดที่ลงทุนในหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียง (non-voting participating shares) ดังกล่าว ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นรายย่อยในกองทุนนี้ด้วย โดยผู้ถือหุ้นรายย่อยของกองทุนนี้อาจสูญเสียเงินลงทุนทั้งหมดที่ผู้ถือหุ้นรายย่อยลงทุนในกองทุนนี้
- กองทุนหลักมีนโยบายที่จะลงทุนในกองทุน Blackstone Real Estate Income Trust, Inc. ซึ่งเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งไม่ได้จดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ (Private Real Estate Investment Trust) ที่จัดตั้งในประเทศสหรัฐฯ (“Underlying REIT”) ซึ่งบริหารจัดการโดย BX REIT Advisors L.L.C จึงทำให้กองทุนหลักและกองทุนนี้อาจมีความเสี่ยงโดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของ Underlying REIT ที่ไม่ได้จดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอาจทำให้มีความผันผวนจากมูลค่าของทรัพย์สินที่ลงทุน
- กองทุนนี้มีสภาพคล่องจำกัด เนื่องจากข้อจำกัดในการรับซื้อคืน non-voting participating shares ของกองทุนหลักและ Underlying REIT โดย ณ ขณะที่จัดตั้งกองทุนนี้ กองทุนหลักอนุญาตให้ผู้ลงทุนของกองทุนหลักสามารถสั่งขายคืนได้เดือนละครั้ง รวมถึง Underlying REIT อาจพิจารณาซื้อคืนหน่วยลงทุนน้อยกว่าที่ผู้ลงทุนแสดงความจำนงในแต่ละเดือน หรือไม่รับซื้อคืนเลย ซึ่งขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของคณะกรรมการของ Underlying REIT ณ ขณะใด ๆ นอกจากนี้ การรับซื้อคืนหน่วยลงทุนโดย Underlying REIT ขึ้นอยู่กับสภาพคล่องที่มีอยู่และข้อจำกัดอื่น ๆ ที่สำคัญ ทั้งนี้ Underlying REIT มี Repurchase Request ที่ได้รับมาในอดีต และที่อาจได้รับในอนาคต ที่เกินกว่าจำนวนที่จำกัดภายใต้แผนการรับซื้อคืนหน่วยลงทุน และที่ผ่านมามีการรับซื้อคืนในจำนวนที่น้อยกว่าคำสั่งที่ได้รับทั้งหมด ส่งผลให้มีการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนตามสัดส่วน (pro rata) นอกจากนี้ ที่ผ่านมามีคณะกรรมการของ Underlying REIT ได้มีการยกเว้นแผนการรับซื้อคืนหน่วยลงทุน และในอนาคตอาจมีการยกเว้นแก้ไข หรือระงับ แผนการรับซื้อคืนหน่วยลงทุน ภายใต้บางสถานการณ์ที่กำหนด (ซึ่งรวมถึงการยกเว้นการจำกัดจำนวนการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนหรือรับซื้อคืนหน่วยลงทุนในจำนวนที่น้อยกว่าจำนวนที่จำกัดดังกล่าว)
- หากมีการพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลแล้วเห็นว่าการดำเนินการดังกล่าวจะเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของ Underlying REIT และผู้ลงทุน นอกจากนี้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิรวมทั้งหมดของการรับซื้อคืนของ Underlying REIT (รวมถึงการรับซื้อคืนของกองทุนหลักและบางกองทุนที่มีลักษณะคล้ายกัน) ถูกจำกัดไว้ที่ไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งหมดต่อเดือนของ Underlying REIT (คำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิรวมทั้งหมดของสิ้นเดือนก่อนหน้าที่ยึดกัน) และจะไม่เกินร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิรวมทั้งหมดต่อไตรมาสของ Underlying REIT (คำนวณจากค่าเฉลี่ยของทรัพย์สินสุทธิรวมทั้งหมดของสามเดือนก่อนหน้าที่ยึดกัน) เพื่อหลีกเลี่ยงข้อสงสัย การจำกัดจำนวนทั้งรายเดือนและรายไตรมาสข้างต้นจะมีการประเมินเป็นรายเดือนในแต่ละไตรมาส ดังนั้น หน่วยลงทุนของ Underlying REIT จึงมีสภาพคล่องที่จำกัด หรือบางครั้งอาจไม่มีสภาพคล่องเลย ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยของ กองทุนเปิดเคเคพีไพรอเวท ริท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย อาจไม่ได้รับเงินคืนบางส่วนหรือทั้งหมดจากการขายคืนหน่วยลงทุน ดังนั้น จึงเหมาะกับผู้ลงทุนที่รับความเสี่ยงได้สูงมาก และไม่ต้องการสภาพคล่องจากการขายคืนหน่วยลงทุน รวมถึงมีความเข้าใจเป็นอย่างดีว่าการลงทุนดังกล่าวมีสภาพคล่องที่จำกัดอย่างมาก ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน
- บริษัทจัดการของสงวนสิทธิรับคำสั่งขายคืนเท่ากับจำนวนที่ได้รับการยอมรับจากกองทุนหลัก หลังหักค่าใช้จ่ายและหรือการกันสำรองค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องของกองทุน รวมถึงหนี้สินอื่น ๆ (ถ้ามี) ตามข้อจำกัดของการรับซื้อคืน ซึ่งเป็นไปตามหนังสือชี้ชวนของ Underlying REIT อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทุนได้รับการยอมรับคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนของกองทุนหลักเพียงบางส่วน บริษัทจัดการจะจัดสรรเงินค่าขายคืนหน่วยลงทุนที่ได้รับจากกองทุนหลักให้แก่ผู้สั่งขายคืนหน่วยลงทุนตามสัดส่วน (pro rata) หลังหักค่าใช้จ่ายและหรือการกันสำรองค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องของกองทุน รวมถึงหนี้สินอื่น ๆ (ถ้ามี) แล้ว ทั้งนี้ ในกรณีที่มิใช่ผลจากการจัดสรร บริษัทจัดการของสงวนสิทธิที่ดำเนินการตามวิธีการที่บริษัทจัดการเห็นสมควร
- ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นมีความประสงค์ที่จะสั่งขายคืนหน่วยลงทุนก่อนครบระยะเวลาการถือครองขั้นต่ำที่กำหนด คือ สูงสุดไม่เกิน 13 เดือน (ปัจจุบันบริษัทจัดการกำหนดระยะเวลาการถือครองขั้นต่ำ คือ 12 เดือน สำหรับคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนที่สั่งซื้อเข้ามาในช่วงการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก และ 11 เดือน สำหรับคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนที่สั่งซื้อเข้ามาภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก) นับจากวันทำรายการซื้อหน่วยลงทุน (subscription trade date) จนถึงวันทำรายการขายคืนหน่วยลงทุน (redemption trade date) ของหน่วยลงทุนนั้น บริษัทจัดการจะเรียกเก็บค่าปรับกรณีขายคืนหน่วยลงทุนก่อนระยะเวลาถือครองที่กำหนดในโครงการ (Exit Fee) ไม่เกินร้อยละ 5 (ปัจจุบันเรียกเก็บร้อยละ 2) ของมูลค่าการขายคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะพิจารณาให้สอดคล้องกับค่าธรรมเนียมการไถ่ถอนก่อนกำหนด (early repurchase deduction) ที่กองทุนหลักเรียกเก็บจากกองทุนนี้ โดย ณ ขณะที่จัดตั้งกองทุนนี้ กองทุนหลักเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการไถ่ถอนก่อนกำหนด (early repurchase deduction) ร้อยละ 2 ของมูลค่าขายคืนหน่วยลงทุนดังกล่าว
- Underlying REIT เน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ที่มีเสถียรภาพ และสามารถสร้างรายได้ (income) ที่อยู่ในประเทศสหรัฐฯ เป็นหลัก และนอกสหรัฐฯ เพียงบางส่วน ดังนั้น กองทุนนี้จึงเป็นกองทุนรวมหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ (Property Sector Fund) และมีการลงทุนกระจุกตัวในประเทศสหรัฐฯ จึงอาจมีความเสี่ยงและความผันผวนมากกว่ากองทุนรวมทั่วไปที่มีการกระจายการลงทุนในหลายอุตสาหกรรมและ/หรือหลายภูมิภาค ดังนั้น ผลตอบแทนรวมของ Underlying REIT อาจได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากสภาพเศรษฐกิจหรือธุรกิจที่ไม่พึงประสงค์ซึ่งกระทบต่อหมวดอุตสาหกรรมและภูมิภาคนั้น ๆ ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาความเสี่ยงและการกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุนโดยรวมของตนเอง รวมถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับหมวดอุตสาหกรรมและภูมิภาคดังกล่าวเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน

คำเตือน/ข้อแนะนำ

กองทุนนี้ไม่ถูกจำกัดความเสี่ยงด้านการลงทุนเช่นเดียวกับกองทุนรวมทั่วไป
จึงเหมาะกับผู้ลงทุนที่รับผลขาดทุนระดับสูงได้เท่านั้น

กองทุนนี้ลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

ดังนั้น หากมีปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนดังกล่าว ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก

- การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์มีความเสี่ยงหลายประการที่ผู้ลงทุนควรพิจารณา ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่า การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย และการขาดแหล่งเงินทุน การหมุนเวียนของผู้เช่า และอัตราห้องว่าง และการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์หรืออุปทานของอสังหาริมทรัพย์ที่คล้ายคลึงกันในตลาด
- การแพร่ระบาดของโคโรนาไวรัสสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) ส่งผลกระทบต่อทางลบต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ Underlying REIT และอาจส่งผลกระทบต่ออีกในอนาคต รวมถึงอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนใหม่ การเข้าถึงแหล่งเงินทุน การจ่ายส่วนแบ่งกำไร (distributions) ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและการชำระเงินค่ารับซื้อคืนหน่วยลงทุน ท่ามกลางปัจจัยอื่น ๆ ของ Underlying REIT
- Underlying REIT อาจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยการกู้ยืมเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งเป็นการเพิ่มความเสี่ยงที่จะเกิดผลขาดทุนของ Underlying REIT ทั้งนี้ การขยายฐานเงินลงทุน (leverage) มีความเสี่ยงทางการเงินในระดับสูงและความเสี่ยงของการลงทุนจะเพิ่มสูงขึ้นจากปัจจัยทางเศรษฐกิจที่ไม่พึงประสงค์
- ที่ผ่านมา Underlying REIT มีการเข้าทำธุรกรรมสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivatives) และอาจเข้าทำสัญญาดังกล่าวด้วยในอนาคต เพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุน เพื่อป้องกันความเสี่ยง หรือเพื่อขยายฐานเงินลงทุน (leverage) ทั้งนี้ สัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivative instruments) โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีที่เป็นการซื้อในมูลค่าสูง อาจไม่มีสภาพคล่องในทุกสถานการณ์ ดังนั้น ในช่วงที่ตลาดมีความผันผวน Underlying REIT อาจไม่สามารถปิดสถานะของสัญญาโดยไม่เกิดผลขาดทุนได้
- การขยายฐานเงินลงทุน (leverage) เป็นการขยายความเสี่ยงด้านการลงทุน ความเสี่ยงด้านตลาด และความเสี่ยงอื่น ๆ ดังนั้น การลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivatives) อาจส่งผลให้เกิดผลขาดทุนที่มากกว่าเงินต้น และอาจเกิดผลขาดทุนที่มากกว่าในกรณีที่ไม่ได้ลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivatives) ทั้งนี้ มูลค่าของสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivatives) ดังกล่าว ยังขึ้นอยู่กับราคาของตราสารที่อ้างอิงหรือสินค้าโภคภัณฑ์ที่อ้างอิง นอกจากนี้ สัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivatives) ดังกล่าว และตราสารทางการเงินอื่น ๆ แบบที่เลือกกำหนดเอง (customized instruments) ยังอยู่ภายใต้ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญาในธุรกรรมนั้น ๆ อีกด้วย
- Underlying REIT อาจใช้สัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivative instruments) เพื่อเก็งกำไร ซึ่งมีความเสี่ยงด้านการลงทุนและมีต้นทุนในการทำธุรกรรม ซึ่งจะไม่ได้เกิดขึ้นหากไม่ได้ลงทุนในตราสารเหล่านั้น นอกจากนี้ การใช้สัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivatives) จะเกี่ยวข้องกับการขยายฐานเงินลงทุน (leverage) ในลักษณะที่ทำให้ความเสียหายจากการลงทุน (investment exposure) ในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivatives) อาจมีมากกว่าจำนวนเงินเริ่มต้นที่ลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivatives) นั้น ๆ อย่างมีนัยสำคัญ
- ผลตอบแทนของกองทุนนี้และกองทุนหลักจะขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของ Underlying REIT ดังนั้น หากผลตอบแทนของ Underlying REIT ได้รับผลกระทบในทางลบจากปัจจัยความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง อาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนของกองทุนหลักและกองทุนนี้ ผู้ลงทุนอาจมีโอกาสดำเนินการรับเงินคืนน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรก อย่างไรก็ตาม ผลการดำเนินงานของกองทุนนี้อาจน้อยกว่ากองทุนหลักและ Underlying REIT ได้เนื่องจากความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารกองทุนที่เกิดขึ้น
- กองทุนจะไม่ป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ (Unhedged) สำหรับเงินลงทุนในกองทุนหลักในต่างประเทศ ดังนั้น กองทุนจึงมีความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศอยู่ ซึ่งอาจทำให้ผู้ลงทุนได้รับผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้ ทั้งนี้ บริษัทจัดการของกองทุนนี้จะพิจารณาป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ สำหรับจำนวนเงินที่กองทุนจะได้รับ เช่น เงินที่จะได้รับจากการที่กองทุนส่งคำสั่ง
- ขายคืนหน่วยลงทุนของกองทุนหลักเนื่องจากมีผู้ถือหน่วยส่งขายคืนหน่วยลงทุนของกองทุน หรือเงินที่จะได้รับในกรณีที่กองทุนหลักมีการจ่ายผลตอบแทน (distribution) ให้กับกองทุน เป็นต้น
- กองทุนอาจทำธุรกรรมการกู้ยืมเงินหรือการขายหลักทรัพย์หรือตราสารหนี้โดยมีสัญญาซื้อคืน (Repo) ไม่เกินร้อยละ 50 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมเพื่อการจัดการลงทุนของกองทุนรวม โดย ณ ขณะที่จัดตั้งกองทุนนี้ บริษัทจัดการมีความมุ่งหมายที่จะใช้การกู้ยืมเงินเฉพาะเมื่อมีเหตุจำเป็นและหรือเมื่อมีเหตุปัจจัยอื่นที่ควบคุมไม่ได้และหรือเพื่อแก้ปัญหาในขณะนั้น ๆ เช่น ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนส่งคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนของกองทุนนี้ และผู้จัดการกองทุนทำการไถถอนเงินลงทุนในกองทุนหลักเพื่อนำเงินมาชำระค่าขายคืนหน่วยลงทุนดังกล่าว แต่ในช่วงเวลานั้น ๆ เกิดความผันผวนอย่างมีนัยสำคัญของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนหลักและหรืออัตราแลกเปลี่ยน ส่งผลให้จำนวนเงินที่จะได้จากการขายคืนเงินลงทุนในต่างประเทศและหรืออัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องคลาดเคลื่อนไปจากที่ผู้จัดการกองทุนประเมินไว้ และส่งผลให้เกิดส่วนต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับจากการไถถอนเงินลงทุนของกองทุนหลักและจำนวนเงินที่จะต้องชำระค่าขายคืนหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุน ทำให้บริษัทจัดการอาจมีความจำเป็นต้องใช้การกู้ยืมเพื่อเหตุดังกล่าว ทั้งนี้ ผลกระทบต่อกองทุนจากการทำธุรกรรมการกู้ยืมเงินข้างต้นคือ ต้นทุนหรือดอกเบี้ยของการกู้ยืมเงินซึ่งขึ้นอยู่กับจำนวนเงินอัตราดอกเบี้ย และระยะเวลาในการกู้ยืมเงินดังกล่าว
- บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะหยุดการเสนอขายหรือปิดรับคำสั่งซื้อ/สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเข้าเป็นการชั่วคราวหรือถาวร และหรือระงับการดำเนินการตามคำสั่งซื้อ/สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเข้าที่ได้รับไว้แล้ว และหรือยกเลิกคำสั่งซื้อ/สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเข้าของผู้ลงทุนได้ ในกรณีที่กองทุนหลักปฏิเสธไม่รับ และหรือระงับการดำเนินการตามคำสั่งซื้อหน่วยลงทุน และหรือยกเลิกคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนของกองทุน หรือกรณีใด ๆ ที่ทำให้ไม่สามารถดำเนินการกับกองทุนหลักให้คำสั่งซื้อ/สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเข้าของผู้ลงทุนทำรายการสำเร็จได้ หรือในกรณีอื่นตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร
- บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะเลิกกองทุนหากมีเหตุที่ทำให้บริษัทจัดการและกองทุนนี้ไม่สามารถลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินในต่างประเทศที่กองทุนประสงค์จะลงทุนได้อีกต่อไป และหรือไม่สามารถลงทุนหรือบริหารจัดการกองทุนได้ตามวัตถุประสงค์และหรือนโยบายของกองทุนได้ตามดุลพินิจของบริษัทจัดการ โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว นอกจากนี้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะเลิกกองทุนรวมเมื่อมีเหตุอื่นใดที่เข้าเงื่อนไขการเลิกกองทุนตามที่ระบุในรายละเอียดโครงการกองทุน และหรือหนังสือชี้ชวนกองทุน ทั้งนี้ การได้รับเงินคืนจากการเลิกกองทุนนี้อาจใช้ระยะเวลาสั้น เนื่องจากจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขของ Blackstone Real Estate Income Trust iCapital Offshore Access Fund SPC เช่น การจำกัดการรับซื้อคืนรายเดือนและรายได้ไตรมาส ระยะเวลาในการดำเนินการของ Blackstone Real Estate Income Trust iCapital Offshore Access Fund SPC และรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- กองทุนนี้เปิดให้ผู้ลงทุนและ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถส่งคำสั่งซื้อและคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนได้เดือนละครั้ง โดยจะเป็นไปตามเงื่อนไขที่บริษัทจัดการกำหนด ผู้ลงทุนสามารถดูรายละเอียดกำหนดการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนนี้เพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ <https://am.kkpf.com>
- การส่งขายคืนหน่วยลงทุนผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถส่งคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนเป็นจำนวนเงินและ/หรือจำนวนหน่วยลงทุนได้ เว้นแต่บริษัทจัดการจะกำหนดหรืออนุญาตเป็นอย่างอื่น

คำเตือน/ข้อแนะนำ

กองทุนนี้ไม่ถูกจำกัดความเสี่ยงด้านการลงทุนเช่นเดียวกับกองทุนรวมทั่วไป
จึงเหมาะกับผู้ลงทุนที่รับผลขาดทุนระดับสูงได้เท่านั้น

กองทุนนี้ลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

ดังนั้น หากมีปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนดังกล่าว ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก

- กรณีใส่สำหรับหน่วยลงทุนชนิดรับซื้อคืนอัตโนมัติ การพิจารณาจำนวนเงินและการจ่ายเงินค่ารับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของบริษัทจัดการ ซึ่งบริษัทจัดการจะดำเนินการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ จากผลตอบแทนจากการลงทุน และ/หรือเงินต้น ทั้งนี้ การรับซื้อคืนหน่วยลงทุนแบบอัตโนมัติจะใช้ราคาซื้อคืนหน่วยลงทุน ณ สิ้นวันทำการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนแบบอัตโนมัติ ดังนั้น จึงมีโอกาสที่ ณ วันที่รับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ มูลค่าหน่วยลงทุนหรือราคาซื้อคืนหน่วยลงทุนจะต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน (10 บาท) ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาทำความเข้าใจในประเด็นดังกล่าวก่อนการลงทุน
- บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะดำเนินการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติให้ผู้ที่มีรายชื่อปรากฏเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุน ณ วันทำการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ (auto redemption date) โดยไม่รวมหน่วยลงทุนที่มีวันทำการซื้อหน่วยลงทุน (subscription trade date) ในเดือนเดียวกันกับวันทำการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ (auto redemption date)
- บริษัทจัดการจะไม่เสนอขายและ/หรือไม่รับสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเข้า และ/หรือไม่รับคำสั่งซื้อ/สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเข้า และ/หรือไม่ทำการซื้อ/สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเข้าที่ได้รับคำสั่งไว้แล้วหรือยกเลิกการทำรายการดังกล่าว ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมให้กับหรือเพื่อประโยชน์ของพลเมืองสหรัฐอเมริกาและประเทศอื่นที่บริษัทจัดการกำหนดเพิ่มเติมภายหลัง หรือผู้ที่มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐฯ และประเทศอื่นที่บริษัทจัดการกำหนดเพิ่มเติมภายหลัง หรือบุคคลซึ่งโดยปกติมีถิ่นที่อยู่ในสหรัฐฯ และประเทศอื่นที่บริษัทจัดการกำหนดเพิ่มเติมภายหลัง รวมถึงกองทรัสต์สินของบุคคลดังกล่าวและบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนซึ่งจัดให้มีขึ้นและดำเนินกิจกรรมในสหรัฐฯ และประเทศอื่นที่บริษัทจัดการกำหนดเพิ่มเติมภายหลัง โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้ลงทุนทราบล่วงหน้า
- บริษัทจัดการจะไม่เสนอขาย/ไม่รับสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเข้า และ/หรือไม่รับคำสั่งซื้อ/สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเข้า และ/หรือไม่ทำการซื้อ/สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเข้าที่ได้รับคำสั่งไว้แล้ว หรือยกเลิกการทำรายการดังกล่าว ให้กับผู้มีสัญชาติ และ/หรือที่อยู่ตามบัตรประจำตัวประชาชนหรือหนังสือเดินทาง และ/หรือที่อยู่ปัจจุบัน และ/หรือที่อยู่ในการจัดส่งเอกสาร และ/หรือที่อยู่สถานที่ตั้งของที่ทำงาน และ/หรือประเทศที่มาของรายได้ ที่เกี่ยวข้องกับประเทศ ดังนี้ Angola / Antigua and Barbuda / Balkans / Belarus / Bosnia and Herzegovina / Bulgaria / Burkina Faso / Burundi / Cameroon / Central African Republic / China / Congo / Crimea / Croatia / Cuba / Eritrea / Ethiopia / Guatemala / Guinea / Haiti / Iran / Iraq / Ivory Coast / Jamaica / Kenya / Lebanon / Liberia / Libya / Mali / Moldova / Montenegro / Mozambique / Myanmar / Namibia / Nicaragua / Niger / Nigeria / North Korea / Philippines / Rhodesia / Russia / Rwanda / Senegal / Serbia / Sierra Leone / Sint Maarten / Somalia / South Africa / South Sudan / Sudan / Syria / Tanzania / The United States of America (USA) / Tunisia / Turkey / Ukraine / Venezuela / Vietnam / Yemen / Yugoslavia / Zimbabwe
- เนื่องจากกองทุนมีการลงทุนในต่างประเทศ ซึ่งวันหยุดทำการของกองทุนต่างประเทศที่กองทุนไปลงทุน และ/หรือประเทศที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมการลงทุนอาจจะไม่ตรงกับวันหยุดทำการของประเทศไทย จึงอาจส่งผลกระทบต่อคำสั่งซื้อ/ขายคืน/สับเปลี่ยนหน่วยลงทุน และ/หรือระยะเวลาในการชำระเงินค่าขายคืนหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหุ้น/ผู้ลงทุน
- กองทุนอาจลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารของบริษัทจัดการได้ (Cross Investing Fund) ตามอัตราส่วนที่บริษัทจัดการกำหนด ดังนั้น บริษัทจัดการจะจัดให้มีระบบงานที่ป้องกันธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์อันอาจเกิดจากนโยบายการลงทุนที่เปิดให้มีการลงทุนในกองทุนรวมภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทจัดการเดียวกัน เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของทั้งกองทุนรวมต้นทางและกองทุนรวมปลายทาง ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยสามารถสอบถามข้อมูลได้ที่ <https://am.kkpgf.com>
- การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้าเงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน

เครื่องมือบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียด หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขการใช้งานของแต่ละเครื่องมือบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องได้ในรายละเอียดโครงการ และหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม ที่ <https://am.kkpf.com>

กลุ่มเครื่องมือที่ส่งผ่านภาระค่าใช้จ่ายให้ผู้ลงทุน

1. ค่าธรรมเนียมการรักษาสภาพคล่อง (Liquidity Fee)

เครื่องมือที่สะท้อนต้นทุนของกองทุนที่เกิดขึ้นในภาวะที่ตลาดมีความผันผวนสูงหรือมีการขายคืนหน่วยลงทุนหรือมีการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนออกของกองทุนนั้น ๆ สูงเกินกว่าปกติ โดยจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเฉพาะ “ผู้ขาย” หรือผู้สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนออกในจำนวนที่เกินกว่าปริมาณและ/หรือ ก่อนระยะเวลาที่กำหนด และเป็นการเรียกเก็บเข้ากองทุน

2. การปรับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิด้วยสูตรการคำนวณที่สะท้อนต้นทุนในการซื้อขายทรัพย์สินของกองทุนรวม (Swing Pricing)

เครื่องมือใช้ปรับมูลค่าหน่วยลงทุน เพื่อให้สะท้อนต้นทุนการซื้อขายของกองทุนในภาวะที่ตลาดมีความผันผวน โดยเพิ่มตัวแปร (Swing Factor) ที่ช่วยสะท้อนต้นทุนค่าใช้จ่ายและใช้ตัวแปรนั้นช่วยในการปรับมูลค่าหน่วยลงทุน นอกจากนี้ กองทุนอาจเลือกใช้ Swing Pricing เฉพาะช่วงเวลาที่มีการซื้อขายสุทธิเกินกว่าที่กำหนดไว้ (Partial swing pricing) หรือสามารถใช้ทุกวันในช่วงที่ตลาดมีความผันผวน (Full swing pricing) ขึ้นอยู่กับการกำหนดเงื่อนไขในการใช้เครื่องมือตามลักษณะสินทรัพย์หรือต้นทุนที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวม นั้น ๆ

3. การเพิ่มค่าธรรมเนียมการซื้อขายหน่วยลงทุนที่สะท้อนต้นทุนในการซื้อขายทรัพย์สินของกองทุนรวม (Anti-Dilution Levies - ADLs)

เครื่องมือที่ทำให้การซื้อขายหน่วยลงทุนสะท้อนต้นทุนที่เกี่ยวข้องจากการปรับพอร์ตของกองทุน ในภาวะตลาดผันผวนสูงผิดปกติหรือสภาพคล่องผิดปกติ หรือเกิดเหตุการณ์อื่นที่อาจจะกระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม โดยกองทุนจะกำหนดมูลค่าซื้อขายสุทธิเป็นเกณฑ์ของเครื่องมือ ถ้ามีการซื้อขายหรือสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเกินกว่าระดับที่กำหนด กองทุนจะมีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเพิ่มเติมเข้ากองทุน และการคิดค่าธรรมเนียมอาจเกิดขึ้นได้ทั้งจากผู้ซื้อ/สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเข้า หรือจาก ผู้ขาย/สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนออกก็ได้ ซึ่งขึ้นอยู่กับปริมาณธุรกรรมที่เกิดขึ้นตามเงื่อนไขที่ บลจ. กำหนด

กลุ่มเครื่องมือที่จำกัดคำสั่งรับซื้อคืนหน่วยลงทุน

4. ระยะเวลาที่ต้องแจ้งล่วงหน้าก่อนการขายคืนหน่วยลงทุน (Notice Period)

เครื่องมือที่จะกำหนดระยะเวลาในการส่งคำสั่งเพื่อทำการขายคืนหรือสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนออกไว้ล่วงหน้าหากผู้ถือหน่วยทำการที่เกินกว่าปริมาณที่กำหนด เพื่อให้กองทุนมีเวลาในการเตรียมขายสินทรัพย์เพื่อมาชำระค่าขายคืนหน่วยลงทุน

5. เพดานการขายคืนหน่วยลงทุน (Redemption Gate)

เป็นเครื่องมือที่กำหนดเพดานมูลค่าที่จะให้ผู้ถือหน่วยลงทุนขายคืนหน่วยลงทุนหรือสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนออกได้ในแต่ละกองทุน เมื่อเกิดสถานการณ์ไม่ปกติ หรือประเมินว่าสถานการณ์อาจจะไม่ปกติ โดย บลจ. จะใช้วิธีการชำระคืนตามสัดส่วน หรือที่เรียกว่า Pro rata สำหรับคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนหรือสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนออกที่เหลือ จะทำการขายคืนให้ในวันทำการถัดไป หากวันทำการถัดไป บลจ. ยังคงใช้เครื่องมือนี้ บลจ. จะชำระคืนตามวิธี Pro rata โดยไม่มีการจัดลำดับก่อนหลัง แต่หากวันทำการถัดไปกองทุนมีสภาพคล่องเพียงพอ ทำให้ บลจ. ไม่ต้องใช้เครื่องมือนี้ บลจ. จะชำระคืนตามรายการขายคืนหน่วยลงทุนหรือสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนออกที่ได้รับไว้ทั้งหมด

6. การดำเนินการในกรณีที่ผู้ออกตราสารหนี้หรือลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้องผิดนัดชำระหนี้ หรือตราสารที่ลงทุนประสบปัญหาขาดสภาพคล่องหรือไม่สามารถจำหน่ายได้ด้วยราคาที่เหมาะสมผล (Side Pocket)

เครื่องมือที่ทำให้กองทุนรวมสามารถแยกสินทรัพย์ที่มีปัญหาด้านสภาพคล่อง ออกจากทรัพย์สินโดยรวมของกองทุน โดยในวันที่ บลจ. ดำเนินการแยกทรัพย์สินดังกล่าว บลจ. จะทำทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันทำการนั้น เพื่อใช้เป็นข้อมูลสำหรับการคืนเงินที่ บลจ. อาจได้รับจากทรัพย์สินที่ติดปัญหาด้านสภาพคล่องข้างต้นในอนาคต

7. การไม่ขายหรือไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุนตามคำสั่งที่รับไว้หรือจะหยุดรับคำสั่งซื้อหรือคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุน (Suspension of dealings)

การระงับการซื้อขายหน่วยลงทุนเป็นการชั่วคราวเพื่อลดผลกระทบต่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุน และโดยเฉพาะเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหารุนแรงมากขึ้นจนถึงขั้นปิดกอง จัดเป็นเครื่องมือที่มีผลกระทบสูง การใช้เครื่องมือถูกควบคุมดูแลจากสำนักงาน ก.ล.ด. เงื่อนไขของการนำมาใช้จะต้องคำนึงถึงประโยชน์โดยรวมของผู้ถือหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ เมื่อกองทุนหลักมีการใช้เครื่องมือบริหารความเสี่ยงสภาพคล่อง บริษัทจัดการจะพิจารณาดำเนินการให้สอดคล้องกับกองทุนปลายทาง

หนังสือยินยอมรับทราบความเสี่ยงจากการลงทุน

ข้อมูลนโยบายการลงทุน และความเสี่ยงของกองทุน

กองทุนเปิดเคเคพี ไพรวเท รีท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย เป็นกองทุนรวมหน่วยลงทุนประเภท Feeder Fund ที่เน้นลงทุนในหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียง (non-voting participating shares) ใน Segregated Portfolio ของกองทุน Blackstone Real Estate Income Trust iCapital Offshore Access Fund SPC (“กองทุนหลัก”) ซึ่งจัดตั้งเป็น Segregated Portfolio Company ใน Cayman Island เพียงกองทุนเดียว โดยกองทุน Blackstone Real Estate Income Trust iCapital Offshore Access Fund SPC จะลงทุนในกองทุน Blackstone Real Estate Income Trust, Inc. (“Underlying REIT”) ซึ่งจัดตั้งในประเทศสหรัฐฯ โดยมีวัตถุประสงค์การลงทุนคือเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ในสหรัฐฯ (U.S. commercial real estate) โดยเงินลงทุนส่วนที่เหลืออาจลงทุนในตราสารหนี้ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

กองทุนเปิดเคเคพี ไพรวเท รีท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย เป็นกองทุนที่เสนอขายให้ผู้ลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ (Ultra-Accredited Investor) ตามคำนิยามของสำนักงาน ก.ล.ต. เท่านั้น เนื่องจากเป็นกองทุนที่มีความเสี่ยงหรือมีความซับซ้อนมากกว่ากองทุนที่เสนอขายแก่ผู้ลงทุนทั่วไป และเหมาะกับผู้ลงทุนที่ยอมรับผลขาดทุนและความเสี่ยงได้สูง โดยขณะที่จัดตั้งกองทุนนี้ กองทุนมีเป้าหมายที่จะลงทุนในตราสารทุนต่างประเทศ (non-voting participating shares) ของกองทุนหลักที่ไม่ได้จดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ใด ๆ โดยตราสารดังกล่าวมีลักษณะเป็นหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียง (non-voting participating shares) ซึ่งกองทุนในฐานะผู้ถือหุ้นหรือผู้ลงทุนมีความรับผิดชอบจำกัดไม่เกินจำนวนเงินค่าหุ้นที่ต้องชำระ ดังนั้น ในกรณีสถานการณ์เชิงลบอย่างมากที่สุดที่อาจเกิดขึ้น (worst case scenario) กองทุนนี้อาจสูญเสียเงินลงทุนทั้งหมดที่ลงทุนในหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียง (non-voting participating shares) ดังกล่าว ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนในกองทุนนี้ด้วย โดยผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนนี้อาจสูญเสียเงินลงทุนทั้งจำนวนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนลงทุนในกองทุนนี้

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนควรพิจารณาความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องจากการลงทุนในกองทุนนี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงความเสี่ยงดังต่อไปนี้

1. ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญของกองทุนหลัก

ภายใต้สภาวะตลาดปกติ กองทุนอาจมีความเสี่ยงดังนี้

- **ความเสี่ยงทั่วไปด้านการลงทุน:** การลงทุนในหลักทรัพย์ทั้งหมดมีความเสี่ยงที่จะสูญเสียเงินต้น ทั้งนี้ ไม่มีการรับประกันหรือการรับรองว่ากลยุทธ์การลงทุนของกองทุนหลักจะประสบความสำเร็จ และผลลัพธ์จากการลงทุนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญในแต่ละช่วงเวลา

- **การลงทุนเกือบทั้งหมดของกองทุนหลักใน Underlying REIT:** เนื่องจากกองทุนหลักจะลงทุนเกือบทั้งหมดใน Underlying REIT รวมถึงดำเนินแผนการลงทุนผ่าน Underlying REIT ผู้ที่สนใจลงทุนจึงควรพิจารณาความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนใน Underlying REIT อย่างระมัดระวัง โดยพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับความเสี่ยงและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับ Underlying REIT ภายใต้หัวข้อ “Risk Factors” ในหนังสือชี้ชวนของ Underlying REIT โดยความเสี่ยงและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับ Underlying REIT และการลงทุนใน Underlying REIT ดังกล่าวที่ระบุในหนังสือชี้ชวนของ Underlying REIT นำมาใช้กับกองทุนหลักและหน่วยลงทุนของกองทุนหลักด้วย (โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากหนังสือชี้ชวนของ Underlying REIT ตามเว็บไซต์ <https://www.breit.com/literature/>)

ผลตอบแทนของกองทุนหลักเกือบทั้งหมดขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของการลงทุนใน Underlying REIT และไม่สามารถรับรองได้ว่า Underlying REIT จะสามารถดำเนินการให้บรรลุวัตถุประสงค์และกลยุทธ์การลงทุน นอกจากนี้ ยังมีค่าใช้จ่ายด้านการดำเนินงานของกองทุนหลักที่เกิดขึ้น เพิ่มเติมนอกเหนือจากค่าใช้จ่ายของกองทุนหลักในฐานะผู้ลงทุนใน Underlying REIT (เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดการที่คำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินของ Underlying REIT ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้ง Underlying REIT ค่าใช้จ่ายด้านการลงทุน ค่าใช้จ่ายด้านการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายและหนี้สินอื่น ๆ ที่รับภาระโดยผู้ลงทุนของ Underlying REIT) ซึ่งโดยทั่วไปแล้วกองทุนหลักและผู้ลงทุนในกองทุนหลักจะเป็นผู้รับภาระและมีผลกระทบต่อผลตอบแทนของผู้ลงทุนในกองทุนหลัก โดยค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มดังกล่าวของ

กองทุนหลักจะกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนหลักที่มีการเทียบเคียงกับผลการดำเนินงานของ Underlying REIT ส่งผลให้ผลตอบแทนของกองทุนหลักลดลงเมื่อเทียบกับ Underlying REIT

แม้ว่ากองทุนหลักมีสถานะเป็นผู้ลงทุนใน Underlying REIT แต่ผู้ลงทุนของกองทุนหลักจะไม่ถือเป็นผู้ลงทุนใน Underlying REIT และจะไม่มีสิทธิในการบังคับใช้สิทธิใด ๆ โดยตรงกับ Underlying REIT หรือในการอ้างสิทธิโดยตรงกับ Underlying REIT หรือบริษัทในเครือของ Underlying REIT ให้รับผิดชอบได้ โดยผู้ลงทุนในกองทุนหลักจะได้รับเฉพาะสิทธิตามที่กำหนดในเอกสาร ข้อบังคับของกองทุนหลัก (Articles) และ Memorandum เท่านั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนหลักไม่ใช่หุ้นส่วนผู้จัดการ (general partner) หรือผู้จัดการกองทุนของ Underlying REIT และไม่มีอำนาจควบคุมใด ๆ เกี่ยวกับกลยุทธ์การซื้อขายหรือนโยบาย โดยกองทุนหลัก ผู้จัดการกองทุนของกองทุนหลัก หรือบริษัทในเครือใด ๆ ของกองทุนหลัก ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการ Underlying REIT หรือไม่มีอำนาจควบคุมเกี่ยวกับกลยุทธ์และนโยบายการบริหารของ Underlying REIT

กองทุนหลักมีความเสี่ยงจากการตัดสินใจที่ผิดพลาด การละเลย หรือการประพฤติมิชอบของผู้จัดการกองทุนของ Underlying REIT ในกรณีที่มีประเด็นที่ต้องให้ผู้ลงทุนของ Underlying REIT ร่วมโหวตออกเสียงนั้น คณะกรรมการ ผู้จัดการ หรือผู้ลงทุนของกองทุนหลักจะไม่สามารถกำหนดให้มีการใช้สิทธิออกเสียงในเรื่องที่เกี่ยวกับผลประโยชน์ของกองทุนหลักใน Underlying REIT ได้

รายละเอียดและเงื่อนไขของ Underlying REIT อาจมีการเปลี่ยนแปลง และไม่สามารถมีการรับรองได้ว่าผู้บริหารและ/หรือผู้ลงทุนใน Underlying REIT จะไม่มีการแก้ไขเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ Underlying REIT เพิ่มเติม ทั้งนี้ กองทุนหลักหรือผู้จัดการกองทุนของกองทุนหลักไม่สามารถดำเนินการเพียงฝ่ายเดียวเพื่อปิดกั้นการเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ Underlying REIT ได้ นอกจากนี้ กองทุนหลักหรือผู้จัดการกองทุนของกองทุนหลักไม่มีความรับผิดชอบหรือภาระผูกพันใด ๆ ในการแก้ไขหรือเพิ่มเติมหนังสือชี้ชวนของกองทุนหลัก (Private Placement Memorandum) แม้ว่าจะมีการแก้ไขใด ๆ ในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ Underlying REIT ก็ตาม

- เนื่องจากไม่มีตลาดซื้อขายสาธารณะสำหรับหน่วยลงทุนของ Underlying REIT ดังนั้น การรับซื้อคืนหน่วยลงทุนของ Underlying REIT จึงน่าจะเป็นวิธีการเดียวที่ผู้ลงทุนจะขายคืนหน่วยลงทุนของ Underlying REIT ได้ ทั้งนี้ แผนการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนของ Underlying REIT จะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยลงทุนแสดงความจำนงให้ Underlying REIT รับซื้อคืนหน่วยลงทุนได้เป็นรายเดือน อย่างไรก็ตาม Underlying REIT ไม่มีภาระผูกพันในการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนใด ๆ และอาจเลือกที่จะซื้อคืนเพียงบางส่วน หรือไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแสดงความจำนงให้รับซื้อคืนในเดือนใด ๆ เลย โดยขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของ Underlying REIT นอกจากนี้ การรับซื้อคืนจะขึ้นอยู่กับสภาพคล่องที่มีอยู่และข้อจำกัดที่สำคัญอย่างอื่น รวมถึงคณะกรรมการของ Underlying REIT อาจมีข้อยกเว้น ที่รับเปลี่ยนแปลงและระงับแผนการรับซื้อคืนหน่วยลงทุน หากประเมินด้วยเหตุผลอันสมควรแล้วว่าการกระทำดังกล่าวจะเป็นประโยชน์สูงสุดต่อ Underlying REIT และผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ คณะกรรมการของ Underlying REIT ไม่สามารถยกเลิกแผนการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนของ Underlying REIT หากไม่มีเหตุการณ์ด้านสภาพคล่องที่ส่งผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับเงินสดหรือหลักทรัพย์ที่จดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งชาติ หรือตามที่กฎหมายกำหนด ดังนั้น หน่วยลงทุนของ Underlying REIT จึงควรถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องที่จำกัด หรือบางครั้งอาจไม่มีสภาพคล่องเลย

- พอร์ตการลงทุนของ Underlying REIT ในปัจจุบันกระจุกอยู่ในอยู่กลุ่มอุตสาหกรรมและภูมิศาสตร์บางประเภท ดังนั้น ผลตอบแทนรวมของ Underlying REIT อาจได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากสภาพเศรษฐกิจหรือธุรกิจที่ไม่เพียงประสงค์ที่กระทบต่อกลุ่มอุตสาหกรรมและภูมิศาสตร์ดังกล่าว

- แม้ว่าการลงทุนของ Underlying REIT คือการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ที่มีเสถียรภาพและกระจายตัวในกลุ่มธุรกิจโดยมุ่งเน้นการหากระแสรายได้ให้แก่ผู้ลงทุน แต่การลงทุนใน Underlying REIT ไม่ใช่การลงทุนในตราสารหนี้ ทั้งนี้ ตราสารหนี้มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญกับการลงทุนใน Underlying REIT เช่น โครงสร้างนิติบุคคล วัตถุประสงค์และข้อจำกัดการลงทุน ความเสี่ยง ความผันผวนของเงินต้น ความปลอดภัย การรับประกันหรือการประกันภัย ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย สภาพคล่อง และภาวะภาษี

- การครอบครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของ Underlying REIT อาจมาจากการกู้ยืมเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งเป็นการเพิ่มความเสี่ยงที่จะเกิดผลขาดทุนของ Underlying REIT ทั้งนี้ การขยายฐานเงินลงทุน (leverage) มีความเสี่ยงทางการเงินในระดับสูงและความเสี่ยงของการลงทุนจะเพิ่มสูงขึ้นจากปัจจัยทางเศรษฐกิจที่ไม่พึงประสงค์
- การชำระเงินต้นและดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ยืมใด ๆ จะลดจำนวนของเงินที่มีไว้สำหรับการจ่ายส่วนแบ่งกำไร (distribution) หรือการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์
- การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์มีความเสี่ยงหลายประการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่า การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย และการขาดแหล่งเงินทุน การหมุนเวียนของผู้เช่า และอัตราห้องว่าง และการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์หรืออุปทานของอสังหาริมทรัพย์ที่คล้ายคลึงกันในตลาด
- การแข่งขันทางโอกาสการลงทุน อาจลดความสามารถในการทำกำไรของ Underlying REIT และผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ลงทุน
- ที่ผ่านมา Underlying REIT มีการเข้าทำธุรกรรมสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivatives) และอาจเข้าทำสัญญาดังกล่าวด้วยในอนาคต ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง สัญญาออพชั่น (option contracts) สัญญาฟิวเจอร์ส (futures contracts) สัญญาออพชั่นบนฟิวเจอร์ส (options on futures contracts) สัญญาฟอร์เวิร์ด (forward contracts) สัญญา swaps ที่อ้างอิงกับดอกเบี้ย (interest rate swaps) สัญญา swaps ที่อ้างอิงกับผลตอบแทนรวม (total return swaps) สัญญา swaps ที่อ้างอิงกับความเสี่ยงด้านเครดิต (credit default swaps) และสัญญา swaps อื่น ๆ เพื่อวัตถุประสงค์การลงทุน เพื่อป้องกันความเสี่ยง หรือเพื่อขยายฐานเงินลงทุน (leverage) ทั้งนี้ สัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivative instruments) โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีที่เป็นการซื้อขายในมูลค่าสูง อาจไม่มีสภาพคล่องในทุกสถานการณ์ ดังนั้น ในช่วงที่ตลาดมีความผันผวน Underlying REIT อาจไม่สามารถปิดสถานะของสัญญาโดยไม่เกิดผลขาดทุนได้
- Underlying REIT อาจใช้สัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivative instruments) เพื่อเก็งกำไร ซึ่งมีความเสี่ยงด้านการลงทุน และมีต้นทุนในการทำธุรกรรม ซึ่งจะไม่เกิดขึ้นหากไม่ได้ลงทุนในตราสารเหล่านี้ นอกจากนี้ โดยทั่วไป การใช้สัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivatives) จะเกี่ยวข้องกับ การขยายฐานเงินลงทุน (leverage) ในลักษณะที่ทำให้ความเสี่ยงจากการลงทุน (investment exposure) ในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivatives) อาจมีมากกว่าจำนวนเงินเริ่มต้นที่ลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivatives) นั้น ๆ อย่างมีนัยสำคัญ
- การขยายฐานเงินลงทุน (leverage) เป็นการขยายความเสี่ยงด้านการลงทุน ความเสี่ยงด้านตลาด และความเสี่ยงอื่น ๆ ดังนั้น การลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivatives) อาจส่งผลให้เกิดผลขาดทุนที่มากกว่าเงินต้น และอาจเกิดผลขาดทุนที่มากกว่าในกรณีที่ไม่ได้ลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivatives) ทั้งนี้ มูลค่าของสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivatives) ดังกล่าว ยังขึ้นอยู่กับราคาของตราสารที่อ้างอิง หรือสินค้าโภคภัณฑ์ที่อ้างอิง นอกจากนี้ สัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivatives) ดังกล่าว และตราสารทางการเงินอื่น ๆ แบบที่เลือกกำหนดเอง (customized instruments) ยังอยู่ภายใต้ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญาในธุรกรรมนั้น ๆ อีกด้วย
- Underlying REIT อาจซื้อหรือขายสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivative instruments) ที่ไม่ได้มีการซื้อขายในตลาด OTC หรือในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งมีความเสี่ยงของการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันของสัญญาในระดับที่สูงกว่า รวมถึงการยกเลิกหรือปิดสถานะของสัญญาก็อาจทำได้ยากกว่า เมื่อเทียบกับสัญญาซื้อขายล่วงหน้าที่ซื้อขายบนตลาดหลักทรัพย์ นอกจากนี้ อาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญระหว่างราคาเสนอซื้อ (bid) และราคาเสนอขาย (ask) สำหรับสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivative instruments) ที่ซื้อขายในตลาด OTC และไม่ได้ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ สัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivatives) ที่ซื้อขายในตลาด OTC ดังกล่าวยังอยู่ภายใต้รูปแบบและระดับการคุ้มครองผู้ลงทุนหรือเกณฑ์ของภาครัฐ ที่แตกต่างจากสัญญาที่มีการซื้อขายบนตลาดหลักทรัพย์อีกด้วย

- นอกจากนี้ ข้อจำกัดที่เกิดขึ้นจริง (actual) หรือที่คาดการณ์ (implied) เกี่ยวกับความผันผวนของราคารายวัน และสถานะการลงทุนเพื่อเก็งกำไรบนตลาดหลักทรัพย์ หรือนอกตลาดหลักทรัพย์ (over-the-counter (“OTC”)) ที่ Underlying REIT อาจมีการทำธุรกรรมสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivatives) อาจเป็นอุปสรรคในการปิดสถานะของสัญญา ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดผลขาดทุนเพิ่มมากขึ้น
- ความสามารถในการใช้การลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivatives) ให้ประสบความสำเร็จได้นั้น ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทุนของ Underlying REIT ซึ่งทักษะที่ต้องใช้ในการบริหารกลยุทธ์การลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivatives) มีความแตกต่างจากทักษะที่ใช้ในการคัดเลือกพอร์ตการลงทุน โดยกลยุทธ์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทุนต้องคาดการณ์สภาพตลาด สภาพคล่อง มูลค่าตลาด อัตราดอกเบี้ย และปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจจะไม่ถูกต้องแม่นยำ ทั้งนี้ การใช้การลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivatives) อาจทำให้ Underlying REIT ต้องขายหรือซื้อพอร์ตการลงทุนในช่วงเวลาที่ไม่เหมาะสม หรือที่ราคาต่ำกว่าหรือสูงกว่ามูลค่าตลาดปัจจุบัน ซึ่งอาจจำกัดมูลค่าการเติบโตของเงินลงทุนที่ Underlying REIT จะได้รับจากการลงทุน หรืออาจทำให้ต้องถือครองหลักทรัพย์ที่ Underlying REIT ต้องการที่จะขายต่อไป นอกจากนี้ Underlying REIT จะมีความเสี่ยงด้านเครดิตของคู่สัญญาของสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (ไม่ว่าจะเป็น สำนักหักบัญชี (clearing corporation) ในกรณีที่ซื้อขายผ่านตลาดหลักทรัพย์ หรือบุคคลที่สามในกรณีที่ซื้อขายในตลาด OTC) อีกทั้งการใช้สัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivatives) จะมีความเสี่ยงเฉพาะตัวเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงการที่ทรัพย์สินมีค่าสหสัมพันธ์ (correlation) ไม่เพียงพอ ความผันผวนที่สูงขึ้นจากการอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยหรือราคาของตราสารที่อ้างอิง และอายุของตราสารที่ไม่ตรงกัน (duration/term mismatch) ซึ่งแต่ละความเสี่ยงอาจทำให้มีความเสี่ยงด้านที่ขาดทุนเพิ่มขึ้นได้
- การแพร่ระบาดของโคโรนาไวรัสสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) ส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ Underlying REIT และอาจส่งผลกระทบอีกในอนาคต รวมถึงอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนใหม่ การเข้าถึงแหล่งเงินทุน การจ่ายส่วนแบ่งกำไร (distributions) ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและการชำระเงินค่ารับซื้อคืนหน่วยลงทุน ท่ามกลางปัจจัยอื่น ๆ ของ Underlying REIT
- ผลการดำเนินงานของ Underlying REIT จะได้รับผลกระทบจากสภาพเศรษฐกิจโลกและในประเทศ รวมถึงสภาพตลาดโดยรวมและสภาพเศรษฐกิจในพื้นที่ที่ถือสิทธิทรัพย์สินของ Underlying REIT ตั้งอยู่ ซึ่งรวมถึง การเปลี่ยนแปลงที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มขึ้นของอัตราห้องว่าง หรือการลดลงของอัตราค่าเช่าในตลาด ความผันผวนของค่าเฉลี่ยของอัตราเข้าพักและอัตราห้องพักของโรงแรม การไม่สามารถปล่อยเช่าพื้นที่ในเงื่อนไขที่ผลตอบแทนที่น่าพึงพอใจ การล้มละลาย การประสบปัญหาด้านการเงิน หรือการผิมนัดชำระหนี้ตามสัญญาเช่าของผู้เช่าของ Underlying REIT โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้เช่าที่มีสัญญาเช่าสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ อัตราเงินเพื่อการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและการหยุดชะงักของห่วงโซ่อุปทาน และการเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์และนโยบายการคลังของรัฐบาล เช่น ภาษีอสังหาริมทรัพย์ กฎหมายควบคุมพื้นที่ ข้อจำกัดด้านอัตราค่าเช่า และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม
- กองทุนหลักไม่ได้มีการตรวจสอบ Underlying REIT: กองทุนหลักและ SPs (Segregated Portfolio/ชนิดหน่วยลงทุน) จัดตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนใน Underlying REIT โดยเฉพาะ และผู้จัดการกองทุนของกองทุนหลักไม่ได้ทำการตรวจสอบ (due diligence) เพื่อที่จะประเมินถึงทางเลือกการลงทุนอื่นที่เป็นไปได้ (alternative potential investments) สำหรับกองทุนหลัก ทั้งนี้ iCapital (“บริษัทจัดการของกองทุนหลัก”) หรือผู้จัดการกองทุนของกองทุนหลักไม่มีความมุ่งหมายที่จะทำการตรวจสอบ (due diligence) ด้านการลงทุนหรือการดำเนินงานของ Underlying REIT และเป้าหมายการลงทุนของ Underlying REIT เช่นเดียวกัน บริษัทจัดการของกองทุนหลักหรือผู้จัดการกองทุนของกองทุนหลักจะไม่ทำการตรวจสอบ (due diligence) หรือประเมินประสิทธิภาพของการลงทุนหรือกระบวนการลงทุนของ Underlying REIT ส่งผลให้มีความเสี่ยงที่ผู้จัดการกองทุนของกองทุนหลักหรือบริษัทจัดการของกองทุนหลัก (แล้วแต่กรณี) ไม่อาจตรวจพบความขัดแย้งทางผลประโยชน์ พฤติกรรมหรือการลงทุนที่ฉ้อโกง จุดอ่อนของการบริหารหรือการดำเนินงานที่อาจเกิดขึ้นได้ใน Underlying REIT ซึ่งแต่ละปัจจัยดังกล่าวอาจทำให้เกิดผลขาดทุนอย่างมีนัยสำคัญ
- ความแตกต่างระหว่างผลการดำเนินงานของกองทุนหลักและ Underlying REIT (Tracking Error): แม้กองทุนหลักจะลงทุนเกือบทั้งหมดใน Underlying REIT ผลการดำเนินงานของกองทุนหลักจะไม่เทียบเท่าผลตอบแทนที่ได้รับจาก Underlying REIT

เนื่องจากมีต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในกองทุนหลัก (รวมถึงค่าธรรมเนียมต่างๆ ในกองทุนหลัก) จะทำให้ผลตอบแทนของกองทุนหลักต่ำกว่าของ Class I shares ของ Underlying REIT นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยอื่นที่อาจส่งผลให้มีความแตกต่างระหว่างผลการดำเนินงานของกองทุนหลักและ Underlying REIT ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง สัดส่วนการสำรองเงินสดของกองทุนหลักที่ไม่ได้ลงทุนใน Underlying REIT ดังนั้น จึงอาจมีความแตกต่าง (Tracking Error) ระหว่างผลการดำเนินงานของกองทุนหลักและผลการดำเนินงานของ Underlying REIT เป็นครั้งคราวและเป็นระยะเวลาที่ต่อเนื่องกัน ซึ่งในบางสถานการณ์ ความแตกต่างดังกล่าวอาจมีนัยสำคัญ

- **การอาศัยข้อมูลที่ได้รับจาก Underlying REIT และผู้จัดการกองทุนของ Underlying REIT:** กองทุนหลักไม่ได้มีการตรวจสอบที่เป็นอิสระ (independently verifying) ถึงความถูกต้องของข้อมูลที่ได้รับจาก Underlying REIT หรือผู้จัดการกองทุนของ Underlying REIT ซึ่งรวมถึงการประเมินมูลค่า และการคาดการณ์มูลค่า (และการแก้ไขที่มีสาระสำคัญที่อาจเกิดขึ้นหลังจากการประเมินมูลค่าหรือการคาดการณ์มูลค่าดังกล่าว) ของการลงทุนใน Underlying REIT ของกองทุนหลัก โดยข้อมูลทั้งหมดที่จัดทำโดยกองทุนหลัก ผู้จัดการกองทุนของกองทุนหลัก และหน่วยงานที่ดูแลเรื่องการบริหารงาน (Administrator) เพื่อส่งต่อให้กับผู้ลงทุน โดยทั่วไปจะมาจากข้อมูลที่ได้รับจากผู้จัดการกองทุนของ Underlying REIT และไม่สามารถรับรองได้ว่าข้อมูลดังกล่าวจะถูกต้อง โดยผู้จัดการกองทุนของกองทุนหลักมีสิทธิที่จะเชื่อถือข้อมูลการประเมินมูลค่าที่ได้รับจากผู้จัดการกองทุนของ Underlying REIT ได้อย่างไม่มีข้อสงสัย (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การคำนวณค่าธรรมเนียมที่คิดจากมูลค่าทรัพย์สินและการจัดสรรทรัพย์สิน) และไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้ลงทุนปัจจุบันหรือในอดีต สำหรับการเชื่อถือข้อมูลการประเมินมูลค่าหรือการคำนวณที่มีข้อผิดพลาดที่ได้รับจากผู้จัดการกองทุนของ Underlying REIT หรือ Underlying REIT หรือผู้ให้บริการอื่นใดของบุคคลดังกล่าว

- **การเชื่อถือผลการดำเนินงานในอดีต:** ผู้ที่สนใจลงทุนไม่ควรเชื่อถือเพียงผลการดำเนินงานในอดีตของ Underlying REIT หรือการลงทุนอื่น หรือกองทุนอื่นที่บริหารโดยผู้จัดการกองทุนของ Underlying REIT หรือบริษัทในเครือของ Underlying REIT เป็นข้อมูลบ่งชี้ถึงผลการดำเนินงานในอนาคตของ Underlying REIT หรือกองทุนหลัก เนื่องจากไม่สามารถรับรองได้ว่า การซื้อขาย หรือกลยุทธ์การลงทุนใด ๆ ดังกล่าวจะสร้างผลกำไรได้ ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของ Underlying REIT และ/หรือ ผู้จัดการกองทุนของ Underlying REIT หรือบริษัทในเครือนั้น ไม่ใช่ข้อมูลบ่งชี้ถึงผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุนหลัก หรือ Underlying REIT รวมถึงไม่สามารถรับรองได้ว่า (ก) ผลการดำเนินงานของ Underlying REIT ในอนาคตจะเทียบเคียงกับผลการดำเนินงานในอดีต หรือ (ข) Underlying REIT จะสามารถบรรลุวัตถุประสงค์การลงทุน หรือหลีกเลี่ยงการขาดทุนทั้งหมด หรือการขาดทุนอย่างมีนัยสำคัญได้ นอกจากนี้ ข้อมูลผลการดำเนินงานที่แสดงก่อนหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทุนหลักจะถูกปรับลดลงอย่างมีนัยสำคัญซึ่งเป็นผลจากการหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าว

- **การนำเงินไปลงทุนของ Underlying REIT:** หากพิจารณาถึง (ก) ลักษณะของ Underlying REIT ที่มีการเสนอขายต่อสาธารณะอย่างต่อเนื่อง เช่นเดียวกับการเสนอขายแบบ private ที่มีเป็นระยะอย่างต่อเนื่อง เกี่ยวเนื่องกับกลยุทธ์การลงทุนของ Underlying REIT และ (ข) ความจำเป็นในการที่จะสามารถนำเงินลงทุนจำนวนมากไปลงทุนได้อย่างรวดเร็วเพื่อให้ได้ประโยชน์จากโอกาสในการลงทุนที่เกิดขึ้น ในกรณีที่ Underlying REIT ประสบความยากลำบากในการคัดเลือกและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสมที่มีเงื่อนไขที่น่าสนใจ อาจส่งผลให้เกิดความล่าช้านับจากช่วงที่ได้รับเงินจากการเสนอขายหน่วยลงทุน และช่วงเวลาที่สามารถนำเงินนั้นไปลงทุนได้ ซึ่งในบางขณะ Underlying REIT อาจถือเงินสดเพื่อรอการลงทุน หรือมีระดับการขยายฐานเงินลงทุน (leverage) ที่ต่ำกว่าเป้าหมาย ซึ่งอาจส่งผลให้มีการถือครองเงินสดสูง และการขยายฐานเงินลงทุน (leverage) ที่ต่ำกว่าเป้าหมายในบางครั้ง อยู่ในระดับที่มีนัยสำคัญ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงเวลาที่ Underlying REIT ได้รับเงินจากการเสนอขายจำนวนมาก และ/หรือในช่วงที่โอกาสการลงทุนที่น่าสนใจมีไม่มาก ทั้งนี้ เงินสดดังกล่าวอาจอยู่ในบัญชีเพื่อประโยชน์ของผู้ลงทุนของ Underlying REIT ซึ่งอาจนำไปลงทุนในบัญชีตลาดเงินหรือการลงทุนชั่วคราวอื่นที่มีลักษณะคล้ายกัน ซึ่งจะยังมีการคิดค่าธรรมเนียมการจัดการของ Underlying REIT

ในกรณีที่ Underlying REIT ไม่สามารถหาการลงทุนที่เหมาะสมได้ อาจมีการถือครองเงินสดเป็นระยะเวลานานซึ่งจะทำให้ผลตอบแทนโดยรวมจากการลงทุนลดลง สิ่งนี้อาจทำให้เกิดความล่าช้าอย่างมีนัยสำคัญในการลงทุนของ Underlying REIT เพื่อสร้าง

ผลตอบแทนอย่างเต็มศักยภาพ และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายเงินผลตอบแทนตามปกติจากการดำเนินงานให้กับผู้ลงทุน ทั้งนี้ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าการนำเงินสดไปลงทุนชั่วคราวในบัญชีตลาดเงิน หรือการลงทุนชั่วคราวอื่น ๆ ที่มีลักษณะคล้ายกันเพื่อรอการลงทุนนั้น จะทำให้เกิดรายได้ดอกเบี้ยที่มีนัยสำคัญ และกระจายดอกเบี้ยที่มีระดับอัตราผลตอบแทนต่ำดังกล่าวจากเงินสดที่นำไปลงทุนชั่วคราวนั้น อาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนโดยรวม โดยในกรณีที่ Underlying REIT ไม่สามารถนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุน ไปลงทุนได้ภายในระยะเวลาอันสมควร หรือไม่ได้นำเงินไปลงทุนอย่างเพียงพอได้ตามเป้าหมายของการขยายฐานเงินลงทุน (leverage) อาจทำให้ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินได้รับผลกระทบในเชิงลบได้

- ไม่มีการรับประกันการจ่ายส่วนแบ่งกำไร (distributions) ของ Underlying REIT โดยการจ่ายส่วนแบ่งกำไร (distributions) ดังกล่าวอาจจ่ายจากแหล่งเงินอื่นที่นอกเหนือจากกระแสเงินสดที่ได้รับจากการดำเนินงาน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การกู้ยืม การเสนอขายหน่วยลงทุน (รวมถึงการขายหน่วยลงทุนของ Underlying REIT หรือหน่วยของ Operating Partnership ให้กับ Special Limited Partner ของ Underlying REIT ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Blackstone) การขายทรัพย์สินของ Underlying REIT การได้รับชำระคืนจากตราสารหนี้ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่ Underlying REIT ลงทุน โดย Underlying REIT ไม่มีข้อจำกัดในจำนวนเงินที่ Underlying REIT อาจหาได้จากแหล่งต่าง ๆ ดังกล่าว

- ราคาซื้อและราคาขายคืนหน่วยลงทุนของ Underlying REIT ส่วนใหญ่แล้ว จะอ้างอิงตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของ Underlying REIT ณ เดือนก่อนหน้า และไม่ได้อ้างอิงกับตลาดซื้อขายสาธารณะใด ๆ ทั้งนี้ แม้ว่าจะมีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ Underlying REIT อย่างอิสระเป็นครั้งคราว แต่การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวยังถือว่าการพิจารณาโดยใช้ดุลพินิจส่วนบุคคล (subjective) และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของ Underlying REIT อาจไม่สะท้อนราคาที่เป็นจริงของทรัพย์สินของ Underlying REIT ที่สามารถขายได้ในวันนี้ใด ๆ อย่างถูกต้อง

- Underlying REIT ขึ้นอยู่กับผู้จัดการกองทุนของ Underlying REIT (BX REIT Advisors L.L.C.) เช่นเดียวกับบุคลากรและบริษัทที่ผู้จัดการกองทุนของ Underlying REIT มอบหมายเพื่อให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานใน Underlying REIT แทน Underlying REIT ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนของ Underlying REIT จะมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อันเนื่องมาจากสาเหตุต่าง ๆ เช่น การจัดสรรโอกาสการลงทุนระหว่าง Underlying REIT และบัญชีอื่นของ Blackstone การจัดสรรเวลาของผู้เชี่ยวชาญด้านการลงทุนของผู้จัดการกองทุนของ Underlying REIT และค่าธรรมเนียมที่ Underlying REIT จ่ายให้กับผู้จัดการกองทุน Underlying REIT

- มีการจำกัดการเป็นเจ้าของและความสามารถในการโอนย้ายหน่วยลงทุนของ Underlying REIT

- Underlying REIT มีความมุ่งหมายที่จะคุณสมบัติให้เป็น REIT เพื่อวัตถุประสงค์ด้านภาษีเงินได้ของรัฐบาลกลางสหรัฐฯ อย่างไรก็ตาม หาก Underlying REIT ไม่มีคุณสมบัติเป็น REIT และไม่ได้รับการผ่อนผันใด ๆ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ Underlying REIT และเงินสดสำหรับการจ่ายส่วนแบ่งกำไร (distribution) ให้แก่ผู้ลงทุนอาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

การลงทุนทั้งหมดมีความเสี่ยงที่จะสูญเสียเงินลงทุนและผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับเงินคืนเต็มจำนวนจากการลงทุน นอกจากนี้ การลงทุนในกองทุนหลักเป็นการลงทุนที่ไม่มีสภาพคล่อง เป็นการลงทุนระยะยาว มีการเก็งกำไรสูง และเกี่ยวข้องกับความเสี่ยงต่าง ๆ ที่สำคัญ รวมถึงไม่มีการรับประกันหรือรับรองว่า กองทุนหลักหรือ SPs (Segregated Portfolio/ชนิดหน่วยลงทุน) ของกองทุนหลัก หรือ Underlying REIT จะสามารถดำเนินกลยุทธ์การลงทุน บรรลุวัตถุประสงค์การลงทุน สร้างกำไร หรือหลีกเลี่ยงการขาดทุนอย่างมีนัยสำคัญ หรือกลยุทธ์การลงทุนจะประสบความสำเร็จได้ เนื่องจากลักษณะการลงทุนในกองทุนหลักที่ไม่มีสภาพคล่อง ดังนั้น เฉพาะผู้ลงทุนที่มีความประสงค์และมีความสามารถทางการเงิน ที่จะลงทุนในกองทุนหลักในระยะยาว โดยไม่คำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในมุมมองด้านเศรษฐกิจโดยรวม ตัว Underlying REIT เอง และ/หรือ บัณฑิตอื่น ๆ เท่านั้น ถึงควรพิจารณาการลงทุนในกองทุนหลัก ทั้งนี้ บัณฑิตความเสี่ยงดังต่อไปนี้ ซึ่งไม่ใช่รายละเอียดความเสี่ยงทั้งหมด และเป็นเพียงการอธิบายประเภทของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในกองทุนหลักให้ชัดเจนขึ้นเท่านั้น ควรได้รับการพิจารณาและประเมินอย่างรอบคอบก่อนการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนหลัก และเนื่องจากกองทุนหลักจะนำทรัพย์สินเกือบทั้งหมดที่สามารถลงทุนได้ไปลงทุนใน Underlying REIT ดังนั้น การลงทุนในกองทุนหลักจึงเกี่ยวข้อง

ความเสี่ยงทั้งหมดของการลงทุนใน Underlying REIT ซึ่งเพิ่มเติมจากความเสี่ยงเฉพาะของกองทุนหลักและการดำเนินการในฐานะ “กองทุนรวมฟีดเดอร์ (feeder fund)” นอกจากนี้ Underlying REIT อาจลงทุนในตราสารการลงทุนบางประเภทหรือใช้เทคนิคการลงทุนที่มีความเสี่ยงเฉพาะตัว ดังนั้น การลงทุนในกองทุนหลักจึงเกี่ยวข้องกับการพิจารณาในด้านต่างๆ และปัจจัยความเสี่ยงต่าง ๆ ที่ผู้ลงทุนที่สนใจควรพิจารณาศึกษาก่อนการลงทุน นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทุน Underlying REIT อาจใช้กลยุทธ์หรือเทคนิคการลงทุนที่ไม่ได้ระบุในหนังสือชี้ชวนของ Underlying REIT และผู้จัดการกองทุนของกองทุนหลักจะไม่รับทราบถึง หรือไม่มีความสามารถในการควบคุม การดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนดังกล่าวของผู้จัดการกองทุน Underlying REIT ได้ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนที่สนใจไม่ควรลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนหลัก หากไม่ได้ศึกษาและประเมินข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงปัจจัยความเสี่ยงต่าง ๆ ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ และการพิจารณาเรื่องอื่น ๆ ในเอกสารนี้และในหนังสือชี้ชวนของ Underlying REIT (<https://www.breit.com/literature/>) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงหัวข้อ “Risk Factors”

ข้อมูลความเสี่ยงของกองทุนหลัก Blackstone Real Estate Income Trust iCapital Offshore Access Fund SPC แปลมาจากหนังสือชี้ชวนของกองทุนหลัก ณ เดือนมีนาคม 2565 ทั้งนี้ ด้วยข้อจำกัดของกองทุนหลักที่เป็น Private Placement บริษัทจัดการจึงไม่อาจเผยแพร่ข้อมูล web link ของหนังสือชี้ชวนของกองทุนหลักได้ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากกองทุนหลักมีนโยบายที่จะลงทุนใน Underlying REIT เกือบทั้งหมด ดังนั้น การลงทุนของกองทุนหลักจึงอ้างอิงกับการลงทุนของ Underlying REIT (ซึ่งจัดตั้งในประเทศสหรัฐฯ) ในสาระสำคัญ ผู้ที่สนใจลงทุนจึงควรศึกษาหนังสือชี้ชวนของ Underlying REIT อย่างละเอียด <https://www.breit.com/literature/> เพื่อให้ทราบและเข้าใจถึงนโยบายการลงทุน กลยุทธ์การลงทุนของ Underlying REIT รวมถึงความเสี่ยงจากการลงทุน และรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการตัดสินใจของผู้ลงทุน อย่างไรก็ตาม การลงทุนในกองทุนหลักยังมีความแตกต่างจากการลงทุนใน Underlying REIT ผู้ที่สนใจลงทุนควรพิจารณาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้อย่างละเอียด

หนึ่งในกรณีที่มีความแตกต่างหรือไม่สอดคล้องกัน ระหว่างข้อมูลที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ กับหนังสือชี้ชวนของ Underlying REIT ในส่วนของข้อมูลรายละเอียดของ Underlying REIT ให้ถือตามต้นฉบับภาษาอังกฤษที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนของ Underlying REIT เป็นเกณฑ์

2. ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญของกองทุนเปิดเคเคพี โพรเวท รีท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

- **ความเสี่ยงจากกลยุทธ์ในการบริหารกองทุนแบบเชิงรุก (Active management risk)** เนื่องจากกองทุนหลักมีกลยุทธ์ในการบริหารกองทุนแบบเชิงรุก (Active management) ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงจากการตัดสินใจลงทุน การวิเคราะห์หลักทรัพย์ หรือกลยุทธ์การลงทุนของผู้จัดการกองทุนอาจทำให้ผลตอบแทนของกองทุนไม่เป็นไปอย่างที่คาดหวังหรือตามที่ประเมินไว้
- **ความเสี่ยงจากการลงทุนแบบกระจุกตัว (High Concentration risk)** เนื่องจากกองทุนหลักมีนโยบายการลงทุนเน้นลงทุนในภูมิภาคใดภูมิภาคหนึ่ง และ/หรือลงทุนในสินทรัพย์ชนิดใดชนิดหนึ่ง ดังนั้น กองทุนนี้จึงมีความผันผวนมากกว่ากองทุนที่กระจายการลงทุนในหลาย ๆ ภูมิภาคและ/หรือชนิดสินทรัพย์
- **ความเสี่ยงจากตลาด (Market Risk)** ความเสี่ยงที่เกิดจากราคาหรือผลตอบแทนของหลักทรัพย์ที่กองทุนหลักและ/หรือกองทุนลงทุนมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นหรือลดลง เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจ สังคม การเมือง ตลาดทุน และตลาดเงินรวมถึงการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Risk) เป็นต้น
- **ความเสี่ยงจากธุรกิจของผู้ออกตราสาร (Business Risk)** ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงความสามารถในการทำกำไรของบริษัทที่กองทุนหลักและ/หรือกองทุนลงทุน ทำให้ผู้ลงทุนไม่ได้รับผลตอบแทนที่คาดหวัง เช่น ความสามารถในการชำระหนี้ และผลการดำเนินงาน เป็นต้น ซึ่งผู้ออกตราสารหรือผู้ค้ำประกันตราสาร ที่กองทุนไปลงทุนอาจปฏิเสธการชำระเงินหรือไม่สามารถชำระคืนเงินต้น ดอกเบี้ยได้ตามที่กำหนด หรือชำระไม่ครบตามจำนวนที่สัญญาไว้ (Credit Risk/ Default Risk)

- **ความเสี่ยงของประเทศที่กองทุนไปลงทุน (Country and Political Risk)** ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงภายในประเทศที่กองทุนหลักและ/หรือกองทุนเข้าไปลงทุน อาทิ การเปลี่ยนแปลงทางการเมือง การเปลี่ยนแปลงนโยบาย หรือความผันผวนของสถานะเศรษฐกิจ รวมถึงข้อจำกัดทางด้านกฎหมาย และการทำธุรกรรมทางการเงิน
- **ความเสี่ยงจากข้อจำกัดการนำเงินลงทุนกลับประเทศ (Repatriation risk)** ความเสี่ยงที่เกิดจากทางการของประเทศที่กองทุนหลัก และ/หรือกองทุนที่กองทุนเข้าไปลงทุน มีผลทำให้กองทุนอาจไม่สามารถนำเงินลงทุนและหรือผลประโยชน์ ที่เกิดจากการลงทุนในประเทศหนึ่ง ๆ กลับมาในประเทศได้ หรือมีข้อจำกัดในการนำเงินกลับ เช่น exchange controls หรือ ต้องได้รับการอนุญาตจากรัฐบาลหรือหน่วยงานที่มีอำนาจของประเทศนั้น ๆ ในการดำเนินการ เป็นต้น รวมถึงการออกมาตรการของทางการในต่างประเทศเมื่อเกิดภาวะวิกฤตการณ์ที่ไม่ปกติ ทำให้กองทุนไม่สามารถนำเงินกลับเข้าประเทศได้หรือสาเหตุอื่นใดอันทำให้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ตรงตามกำหนด และส่งผลให้ผู้ลงทุนไม่ได้รับคืนเงินหรือไม่ได้รับเงินคืนตามจำนวนและหรือระยะเวลาที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน อาจออกมาตรการในภาวะที่เกิดวิกฤตการณ์ที่ไม่ปกติ ทำให้กองทุนหลัก และ/หรือกองทุนไม่สามารถนำเงินกลับเข้าประเทศ อาจส่งผลให้ผู้ลงทุนไม่ได้รับคืนเงินตามระยะเวลาที่กำหนด
- **ความเสี่ยงด้านภาษี (Tax Considerations)** การเปลี่ยนแปลงที่เกี่ยวกับภาษีอาจจะมีผลกระทบต่อมูลค่าเงินลงทุนของกองทุน ความสามารถในการสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ลงทุน
- **ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (Exchange Rate Risk)** ความเสี่ยงที่การลงทุนอาจประสบกับความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน ทำให้อัตราผลตอบแทนในรูปเงินบาทผันผวนหากค่าเงินตราสกุลต่างประเทศมีการเปลี่ยนแปลง โดยกองทุนนี้จะไม่ป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ (Unhedged) สำหรับเงินลงทุนในกองทุนหลักในต่างประเทศ ดังนั้น กองทุนจึงมีความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ซึ่งอาจทำให้ผู้ลงทุนได้รับผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้ ทั้งนี้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะพิจารณาป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ สำหรับจำนวนเงินที่กองทุนจะได้รับ เช่น เงินที่จะได้รับจากการที่กองทุนส่งคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนของกองทุนหลักเนื่องจากมีผู้ถือหน่วยสั่งขายคืนหน่วยลงทุนของกองทุน หรือเงินที่จะได้รับในกรณีที่กองทุนหลักมีการจ่ายผลตอบแทน (distribution) ให้กับกองทุน เป็นต้น
- **ความเสี่ยงจากการเข้าทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Derivative risk)** ความเสี่ยงจากการที่ราคาหลักทรัพย์ที่สัญญาซื้อขายล่วงหน้านั้นอ้างอิงอยู่มีราคาเคลื่อนไหวในทิศทางตรงกันข้ามกับที่คาดการณ์ไว้ ทำให้กองทุนรับผลขาดทุน เนื่องจากกองทุนได้ดำรงสถานะเปิดรับความเสี่ยง (Exposure) จากการพิจารณาลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า และความเสี่ยงจากการที่ราคาของสัญญาซื้อขายล่วงหน้า มีความผันผวนสูงเมื่อเทียบกับมูลค่าเงินลงทุน จึงทำให้กองทุนมีโอกาสที่จะได้กำไรหรือขาดทุนจากการลงทุนในตราสารซื้อขายล่วงหน้าสูงตามไปด้วย ทั้งนี้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะพิจารณาใช้สัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศสำหรับจำนวนเงินที่กองทุนจะได้รับในสกุลเงินต่างประเทศ เช่น เงินที่จะได้รับจากการที่กองทุนส่งคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนของกองทุนหลักเนื่องจากมีผู้ถือหน่วยสั่งขายคืนหน่วยลงทุนของกองทุน หรือเงินที่จะได้รับในกรณีที่กองทุนหลักมีการจ่ายผลตอบแทน (distribution) ให้กับกองทุน เป็นต้น ซึ่งหากกองทุนมีการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน อาจทำให้กองทุนเสียโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้น หากอัตราแลกเปลี่ยนไปในทิศทางตรงกันข้ามกับที่คาดการณ์ไว้
- **ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของตราสาร (Liquidity Risk)** ความเสี่ยงจากการที่กองทุนไม่สามารถไถ่ถอน/ขายคืนหน่วยลงทุนเนื่องจากลักษณะของสินทรัพย์ที่กองทุนหลักลงทุน ทำให้ไม่สามารถไถ่ถอนได้ในระยะเวลาอันสมควร หรืออาจไม่ได้ราคาตามที่ต้องการ อีกทั้ง ด้วยเงื่อนไขของกองทุนหลักและประเภทของสินทรัพย์ที่กองทุนหลักลงทุน อาจทำให้ผู้ถือหน่วยไถ่ถอน/ขายคืนได้แค่บางส่วนหรือ ไม่สามารถขายคืนหน่วยลงทุนได้ครบตามที่ได้มีคำสั่งไว้
- **ความเสี่ยงทางกฎหมาย (Legal Risk)** กองทุนอาจมี ความเสี่ยงทางกฎหมาย ในกรณีที่หากมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางภาษี ที่ทำให้ผู้ออกตราสาร หักภาษี ณ ที่จ่ายในการลงทุนเพิ่มขึ้น ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจได้ผลตอบแทนจากการลงทุนต่ำกว่าที่คาดการณ์

ไว้ นอกจากนั้นในการลงทุนในต่างประเทศของกองทุน กองทุนมีความเสี่ยงเพิ่มเติม หากประเทศที่กองทุนเข้าลงทุนออกกฎเกณฑ์ที่เป็นอุปสรรคต่อผู้ออกตราสารในการส่งเงินออกนอกประเทศเพื่อคืนเงินต้น

- **ความเสี่ยงทางด้านเครดิตของคู่สัญญา (Counterparty Risk)** กรณีที่กองทุนมีการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงิน อาจมีความเสี่ยงทางด้านเครดิตของบริษัทที่เป็นคู่สัญญาซื้อขายล่วงหน้านั้น โดยคู่สัญญาในการทำธุรกรรมไม่สามารถจ่ายเงินตามภาระผูกพันได้ เนื่องจากมีผลการดำเนินงานและฐานะการเงินที่ด้อยลง จึงขาดสภาพคล่องที่จะจ่ายเงินตามภาระผูกพัน

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถดูความเสี่ยงของกองทุนเพิ่มเติมได้ที่หนังสือชี้ชวนของกองทุนรวม <https://am.kkpfng.com>

การรับทราบความเสี่ยงของกองทุน

ข้าพเจ้าชื่อ

เลขประจำตัวประชาชน/ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่

ขอให้คำรับรองต่อบริษัทจัดการ และ/หรือผู้สนับสนุน ดังนี้

ข้าพเจ้าได้รับทราบและมีความเข้าใจเกี่ยวกับนโยบายการลงทุนของ กองทุนเปิดเคเคพี ไพรวท รีท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย รวมถึงความเสี่ยงและผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนตามนโยบายการลงทุนดังกล่าว รวมถึงคำเตือน/ข้อแนะนำที่สำคัญในการลงทุนในกองทุนนี้ เป็นอย่างดีแล้วว่า

1. นโยบายการลงทุนของกองทุนเปิดเคเคพี ไพรวท รีท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

กองทุนนี้ เน้นลงทุนในหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียง (non-voting participating shares) ใน Segregated Portfolio ของกองทุน Blackstone Real Estate Income Trust iCapital Offshore Access Fund SPC (“กองทุนหลัก”) ซึ่งจัดตั้งเป็น Segregated Portfolio Company ใน Cayman Island เพียงกองทุนเดียว โดยกองทุน Blackstone Real Estate Income Trust iCapital Offshore Access Fund SPC จะลงทุนในกองทุน Blackstone Real Estate Income Trust, Inc. (“Underlying REIT”) ซึ่งจัดตั้งในประเทศสหรัฐฯ โดยมีวัตถุประสงค์การลงทุนคือเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ในสหรัฐฯ (U.S. commercial real estate) โดยเงินลงทุนส่วนที่เหลืออาจลงทุนในตราสารหนี้ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ กองทุนจะลงทุนในกองทุนหลักโดยเฉลี่ยในรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม โดยกองทุนมีนโยบายการลงทุนซึ่งส่งผลให้มี net exposure ที่เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงต่างประเทศโดยเฉลี่ยในรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน สำหรับเงินลงทุนส่วนที่เหลือ กองทุนอาจพิจารณาลงทุนในตราสารทุน ตราสารหนี้ ตราสารกึ่งหนี้กึ่งทุน หน่วยลงทุนของกองทุนรวมและ/หรือกองทุน ETF และ/หรือกองทุน CIS และ/หรือกองทุน Property และ/หรือ กองทุน Infra และ/หรือกองทุน Private equity และ/หรือเงินฝาก ตลอดจนหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น หรือการขาดผลโดยวิธีอื่นตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดหรือให้ความเห็นชอบ ทั้งในและ/หรือต่างประเทศ โดยมีรายละเอียดตามที่ระบุในนโยบายการลงทุนของกองทุนในรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนและหนังสือชี้ชวนข้อมูลกองทุน

2. ความเสี่ยงจากการลงทุนในกองทุนเปิดเคเคพี ไพรวท รีท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

กองทุนเปิดเคเคพี ไพรวท รีท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย เป็นกองทุนที่เสนอขายให้ผู้ลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ (Ultra-Accredited Investor) ตามคำนิยามของสำนักงาน ก.ล.ต. เท่านั้น เนื่องจากเป็นกองทุนที่มีความเสี่ยงหรือมีความซับซ้อนมากกว่ากองทุนที่เสนอขายแก่ผู้ลงทุนทั่วไป และเหมาะกับผู้ลงทุนที่ยอมรับผลขาดทุนและความเสี่ยงได้สูง โดยขณะที่จัดตั้งกองทุนนี้ กองทุนมีเป้าหมายที่จะลงทุนในตราสารทุนต่างประเทศ (non-voting participating shares) ของกองทุนหลักที่ไม่ได้มีการจดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ใด ๆ โดยตราสารดังกล่าวมีลักษณะเป็นหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียง (non-voting participating shares) ซึ่งกองทุนในฐานะผู้ถือหุ้นหรือผู้ลงทุนมีความรับผิดชอบจำกัดไม่เกินจำนวนเงินค่าหุ้นที่ต้องชำระ ดังนั้น ในกรณีสถานการณ์เชิงลบ

อย่างมากที่สุดที่อาจเกิดขึ้น (worst case scenario) กองทุนนี้อาจสูญเสียเงินลงทุนทั้งหมดที่ลงทุนในหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียง (non-voting participating shares) ดังกล่าว ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนในกองทุนนี้ด้วย โดยผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนนี้อาจสูญเสียเงินลงทุนทั้งจำนวนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนลงทุนในกองทุนนี้

กองทุนนี้มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกองทุนหลักและ Underlying REIT รวมถึงความเสี่ยงอื่น ๆ ของกองทุนนี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงความเสี่ยงในหัวข้อ “ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญของกองทุนหลัก” และหัวข้อ “ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญของ กองทุนเปิดเคเคพี ไพรวท รีท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย” ตามที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

3. คำเตือน/ขอแนะนำที่สำคัญในการลงทุนในกองทุนเปิดเคเคพี ไพรวท รีท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

3.1 กองทุนนี้เปิดให้ผู้ลงทุนและ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถส่งคำสั่งซื้อและคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนได้เดือนละครั้ง ตามเงื่อนไขที่บริษัทจัดการกำหนด โดยผู้ลงทุนสามารถดูรายละเอียดกำหนดการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนนี้เพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ <https://am.kkpf.com> ทั้งนี้ ในการส่งขายคืนหน่วยลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถส่งคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนเป็นจำนวนเงินและ/หรือจำนวนหน่วยลงทุนได้ เว้นแต่บริษัทจัดการจะกำหนดหรืออนุญาตเป็นอย่างอื่น

3.2 กองทุนนี้มีสภาพคล่องจำกัด เนื่องจากข้อจำกัดในการรับซื้อคืน non-voting participating shares ของกองทุนหลักและ Underlying REIT โดย ณ ขณะที่จัดตั้งกองทุนนี้ กองทุนหลักอนุญาตให้ผู้ลงทุนของกองทุนหลักสามารถส่งขายคืนได้เดือนละครั้ง รวมถึง Underlying REIT อาจพิจารณารับซื้อคืนหน่วยลงทุนน้อยกว่าที่ผู้ลงทุนแสดงความจำนงในแต่ละเดือนหรือไม่รับซื้อคืนเลย ซึ่งขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของคณะกรรมการของ Underlying REIT ณ ขณะใด ๆ อย่างไรก็ตาม Underlying REIT ไม่มีภาวะผูกพันในการรับซื้อคืนหน่วยลงทุน รวมถึงคณะกรรมการของ Underlying REIT อาจทำการยกเว้นหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขใด ๆ ในแผนการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนของ Underlying REIT ได้ นอกจากนี้ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิรวมทั้งหมดของการรับซื้อคืนของ Underlying REIT (รวมถึงการรับซื้อคืนของกองทุนหลักและบางกองทุนที่มีลักษณะคล้ายกัน) ถูกจำกัดไว้ที่ไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งหมดต่อเดือนของ Underlying REIT (คำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิรวมทั้งหมดของสิ้นเดือนก่อนหน้าที่ยึดกัน) และจะไม่เกินร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิรวมทั้งหมดต่อไตรมาสของ Underlying REIT (คำนวณจากค่าเฉลี่ยของทรัพย์สินสุทธิรวมทั้งหมดของสามเดือนก่อนหน้าที่ยึดกัน) ดังนั้น หน่วยลงทุนของ Underlying REIT จึงมีสภาพคล่องที่จำกัด หรือบางครั้งอาจไม่มีสภาพคล่องเลย

ทั้งนี้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิรับคำสั่งขายคืนเท่ากับจำนวนที่ได้รับการยอมรับจากกองทุนหลัก หลังหักค่าใช้จ่ายและ/หรือการกันสำรองค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องของกองทุน รวมถึงหนี้สินอื่น ๆ (ถ้ามี) ตามข้อจำกัดของการรับซื้อคืนข้างต้น อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทุนได้รับการยอมรับคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนของกองทุนหลักเพียงบางส่วน บริษัทจัดการจะจัดสรรเงินค่าขายคืนหน่วยลงทุนที่ได้รับจากกองทุนหลักให้แก่ผู้ส่งขายคืนหน่วยลงทุนตามสัดส่วน (pro rata) หลังหักค่าใช้จ่ายและ/หรือการกันสำรองค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องของกองทุน รวมถึงหนี้สินอื่น ๆ (ถ้ามี) แล้ว ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนนี้อาจไม่ได้รับเงินคืนบางส่วนหรือทั้งหมดจากการขายคืนหน่วยลงทุน ดังนั้น จึงเหมาะกับผู้ลงทุนที่รับความเสี่ยงได้สูงมาก และไม่ต้องการสภาพคล่องจากการขายคืนหน่วยลงทุน รวมถึงมีความเข้าใจเป็นอย่างดีว่าการลงทุนดังกล่าวมีสภาพคล่องที่จำกัดอย่างมาก ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน

3.3 ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยมีความประสงค์ที่จะส่งขายคืนหน่วยลงทุนก่อนครบระยะเวลาการถือครองขั้นต่ำที่กำหนด คือ สูงสุดไม่เกิน 13 เดือน (ปัจจุบัน บริษัทจัดการกำหนดระยะเวลาการถือครองขั้นต่ำ คือ 12 เดือน สำหรับคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนที่สั่งซื้อเข้ามาในช่วงการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก และ 11 เดือน สำหรับคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนที่สั่งซื้อเข้ามาภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก) นับจากวันทำรายการซื้อหน่วยลงทุน (subscription trade date) จนถึงวันทำรายการขายคืนหน่วยลงทุน (redemption trade date) ของหน่วยลงทุนนั้น บริษัทจัดการจะเรียกเก็บค่าปรับกรณีขายคืนหน่วยลงทุนก่อนระยะเวลาถือครองที่กำหนดในโครงการ (Exit Fee) ไม่เกินร้อยละ 5 (ปัจจุบันเรียกเก็บร้อยละ 2) ของมูลค่าการขายคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะพิจารณาให้สอดคล้องกับค่าธรรมเนียมการไถ่ถอนก่อนกำหนด (early repurchase deduction) ที่กองทุนหลักเรียกเก็บจากกองทุนนี้ โดย ณ ขณะที่จัดตั้งกองทุนนี้

กองทุนหลักเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการไถ่ถอนก่อนกำหนด (early repurchase deduction) ร้อยละ 2 ของมูลค่าขายคืนหน่วยลงทุนดังกล่าว

3.4 กรณีสำหรับหน่วยลงทุนชนิดรับซื้อคืนอัตโนมัติ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติให้ผู้ที่มีรายชื่อปรากฏเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุน ณ วันทำการรายการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ (auto redemption date) โดยไม่รวมหน่วยลงทุนที่มีวันทำการซื้อหน่วยลงทุน (subscription trade date) ในเดือนเดียวกันกับวันทำการรายการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ (auto redemption date)

3.5 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะหยุดการเสนอขายหรือปิดรับคำสั่งซื้อ/สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเข้าเป็นการชั่วคราวหรือถาวร และหรือสงวนสิทธิที่จะรับหรือปฏิเสธคำสั่งซื้อ/สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเข้า และหรือระงับการดำเนินการตามคำสั่งซื้อ/สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเข้าที่ได้รับไว้แล้ว และหรือยกเลิกคำสั่งซื้อ/สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเข้าของผู้ลงทุนได้ ในกรณีที่กองทุนหลักปฏิเสธไม่รับและหรือระงับการดำเนินการตามคำสั่งซื้อหน่วยลงทุน และหรือยกเลิกคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนของกองทุน หรือกรณีใดๆ ที่ทำให้ไม่สามารถดำเนินการกับกองทุนหลักให้คำสั่งซื้อ/สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเข้าของผู้ลงทุนทำรายการสำเร็จได้ หรือในกรณีอื่นตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

3.6 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะเลิกกองทุนหากมีเหตุที่ทำให้บริษัทจัดการและกองทุนนี้ไม่สามารถลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินในต่างประเทศที่กองทุนประสงค์จะลงทุนได้อีกต่อไป และหรือไม่สามารถลงทุนหรือบริหารจัดการกองทุนได้ตามวัตถุประสงค์และหรือนโยบายของกองทุนได้ตามดุลพินิจของบริษัทจัดการ โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว นอกจากนี้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะเลิกกองทุนรวมเมื่อมีเหตุอื่นใดที่เข้าเงื่อนไขการเลิกกองทุนตามที่ระบุในรายละเอียดโครงการกองทุน และหรือหนังสือชี้ชวนกองทุน ทั้งนี้ การได้รับเงินคืนจากการเลิกกองทุนนี้อาจใช้ระยะเวลาอันยาวนาน เนื่องจากจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขของ Blackstone Real Estate Income Trust iCapital Offshore Access Fund SPC เช่น การจำกัดการรับซื้อคืนรายเดือนและรายไตรมาส ระยะเวลาในการดำเนินการของ Blackstone Real Estate Income Trust iCapital Offshore Access Fund SPC และรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ผู้ลงทุนสามารถดูรายละเอียดเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในกองทุนเปิดเคเคพี ไพรวเท ริท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย เพิ่มเติมได้ที่หนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลกองทุนรวม และหรือเว็บไซต์บริษัทจัดการ <https://am.kkpf.com>

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อมูลข้างต้นถูกต้องครบถ้วนตามความเป็นจริงทุกประการ โดยข้าพเจ้ารับทราบและตกลงยินยอมปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขต่าง ๆ ที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนของกองทุน และ/หรือที่บริษัทจัดการจะประกาศกำหนดเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงต่อไปในอนาคต นอกจากนี้ ข้าพเจ้าขอรับรองว่าบริษัทจัดการ และ/หรือผู้สนับสนุนได้ให้คำแนะนำเกี่ยวกับความเหมาะสมของข้าพเจ้าในการลงทุนในกองทุนรวมดังกล่าว รวมถึงได้อธิบายให้ข้าพเจ้ารับทราบและเข้าใจถึงความเสี่ยงจากการลงทุนในกองทุนที่มีความเสี่ยงสูง หรือมีความซับซ้อน ว่ามีความแตกต่างจากการลงทุนในกองทุนทั่วไป และได้รับทราบข้อมูลหรือรายละเอียดเกี่ยวกับความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนเนื่องจากผลตอบแทนไม่เป็นไปตามที่คาดหวัง รวมทั้งได้รับการแจกเอกสารให้ความรู้เกี่ยวกับกองทุนรวมหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวม รวมถึงเอกสารอื่นใดที่ใช้ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการและ/หรือผู้สนับสนุนได้จัดทำขึ้น โดยข้าพเจ้าได้รับทราบคำเตือน และการเปิดเผยข้อมูลในเรื่องต่าง ๆ เป็นอย่างดีแล้ว

.....
(.....)

ลายมือชื่อผู้ซื้อ / ผู้ถือหน่วยลงทุน / ผู้แทนตามกฎหมาย (พร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี))

วันที่.....

การรับรองคุณสมบัติการเป็นผู้ลงทุนสถาบัน หรือผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ (Ultra-High Net Worth: UHNW)

ข้าพเจ้าชื่อ

เลขประจำตัวประชาชน/ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้าพเจ้ามีคุณสมบัติดังต่อไปนี้

ผู้ลงทุนสถาบัน (Institutional : II) ได้แก่ผู้ลงทุนดังต่อไปนี้

- (1) ธนาคารแห่งประเทศไทย
- (2) ธนาคารพาณิชย์
- (3) ธนาคารที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น
- (4) บริษัทเงินทุน
- (5) บริษัทเครดิตฟองซิเอร์
- (6) บริษัทหลักทรัพย์
- (7) บริษัทประกันวินาศภัย
- (8) บริษัทประกันชีวิต
- (9) กองทุนรวม
- (10) กองทุนส่วนบุคคลซึ่งบริษัทหลักทรัพย์บริหารจัดการเงินลงทุนของผู้ลงทุนดังนี้
 - (ก) ผู้ลงทุนตาม (1) ถึง (9) หรือ (11) ถึง (25)
 - (ข) ผู้ลงทุนที่มีคุณสมบัติด้านฐานะการเงินเทียบเท่าผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษหรือผู้ลงทุนรายใหญ่
- (11) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
- (12) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ
- (13) กองทุนประกันสังคม
- (14) กองทุนการออมแห่งชาติ
- (15) กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน
- (16) ผู้ประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยสัญญาซื้อขายล่วงหน้า
- (17) สถาบันการเงินระหว่างประเทศ
- (18) สถาบันคุ้มครองเงินฝาก
- (19) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (20) นิติบุคคลประเภทบริษัท
- (21) นิติบุคคลซึ่งมีผู้ลงทุนตาม (1) ถึง (20) ถือหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด
- (22) ผู้ลงทุนต่างประเทศซึ่งมีลักษณะทำนองเดียวกับผู้ลงทุนตาม (1) ถึง (21) หรือ (23) หรือ (25)

- (23) ผู้ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการลงทุน ได้แก่
 - (ก) ผู้จัดการกองทุน หรือผู้จัดการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน
 - (ข) นักวิเคราะห์การลงทุนที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน
- (24) กิจกรรมที่ประกอบธุรกิจเงินร่วมลงทุน ได้แก่ นิติบุคคลร่วมลงทุน และกิจการเงินร่วมลงทุน
- (25) ผู้ลงทุนอื่นใดตามที่สำนักงานประกาศกำหนด

ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ (Ultra-High Net Worth: UHNW) ได้แก่ ผู้ลงทุนที่มีคุณสมบัติด้านฐานะการเงินตามข้อ 1. และคุณสมบัติด้านความรู้หรือประสบการณ์ตามข้อ 2 อย่างครบถ้วน ดังนี้

1. คุณสมบัติด้านฐานะการเงิน (อย่างใดอย่างหนึ่ง)

กรณีนิติบุคคลที่มีลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังนี้

มีส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินปีล่าสุดที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบแล้วไม่น้อยกว่า 150 ล้านบาท

มีเงินลงทุนโดยตรงในหลักทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 ล้านบาท หรือไม่น้อยกว่า 60 ล้านบาท (ในกรณีที่นับรวมเงินฝาก) ทั้งนี้ ให้พิจารณาตามงบการเงินปีล่าสุดที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบแล้ว

กรณีบุคคลธรรมดาซึ่งนับรวมกับคู่สมรสแล้วมีลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังนี้

มีสินทรัพย์สุทธิไม่น้อยกว่า 60 ล้านบาท ทั้งนี้ สินทรัพย์ดังกล่าวไม่นับรวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้เป็นที่พักอาศัยประจำของบุคคลนั้น

มีรายได้ต่อปีไม่น้อยกว่า 6 ล้านบาท

มีเงินลงทุนโดยตรงในหลักทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 ล้านบาท หรือไม่น้อยกว่า 30 ล้านบาท (ในกรณีที่นับรวมเงินฝาก)

2. การประเมินความรู้ความสามารถในการลงทุน (Knowledge Assessment) มีลักษณะใดลักษณะหนึ่ง ดังนี้

<p>1. ลูกคามีวุฒิการศึกษาที่เกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ทางการเงิน</p> <p>เช่น เศรษฐศาสตรบัณฑิต (สาขาการเงิน) บริหารธุรกิจบัณฑิต (สาขาการเงิน) วิทยาศาสตร์บัณฑิต (สาขาการเงิน) และวิศวกรรมศาสตรบัณฑิต (สาขาการเงิน) เป็นต้น</p>	<p><input type="checkbox"/> ใช่</p> <p><input type="checkbox"/> ไม่ใช่</p>
<p>2. ลูกค้าเคยได้รับวุฒิบัตรหลักสูตรใดหลักสูตรหนึ่ง ดังนี้</p> <p>Chartered Financial Analyst (CFA) Certified Investment and Securities Analyst Program (CISA) Chartered Alternative Investment Analyst (CAIA) Certified Financial Planner (CFP) วุฒิบัตรหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการบริหารการเงินและการลงทุนอื่นตามที่ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษต้องได้รับตามประกาศว่าด้วยการกำหนดขณินยามผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และผู้ลงทุนรายใหญ่ หรือเป็นผู้แนะนำการลงทุนหรือผู้วางแผนการลงทุนที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.</p>	<p><input type="checkbox"/> ใช่</p> <p><input type="checkbox"/> ไม่ใช่</p>
<p>3. ปัจจุบันลูกค้าดำรงตำแหน่งในสายบริหารการเงินการลงทุน ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) เป็นผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน (Chief Financial Officer : "CFO")</p> <p>(2) เป็นพนักงานหรือผู้บริหารที่รับผิดชอบงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในตราสารทางการเงิน ของธนาคารพาณิชย์ ธนาคารที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทหลักทรัพย์ บริษัทประกันวินาศภัย บริษัทประกันชีวิต เช่น พนักงานที่รับผิดชอบงานด้านการลงทุน หรือผู้บริหารที่รับผิดชอบในสายงานการลงทุนหรือสายงานบริหารการเงิน เป็นต้น</p> <p>(3) ดำรงตำแหน่งงานที่ต้องอาศัยความรู้เกี่ยวกับการวิเคราะห์หรือการทำธุรกรรม ในสินทรัพย์เสี่ยงที่ลูกค้าต้องการลงทุนในการปฏิบัติงาน เช่น วาณิชธนกร ผู้ช่วยผู้จัดการกองทุน หรือผู้ช่วยนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ เป็นต้น</p> <p>ทั้งนี้ กำหนดให้ประสบการณ์ทำงานในสายบริหารการเงินการลงทุนของบุคคลตาม ข้อ (1) – (3) ยังคงดำรงต่อไปอีก 1 ปี ภายหลังจากที่บุคคลดังกล่าวสิ้นสุดการดำรงตำแหน่งงานที่เกี่ยวข้องแล้ว</p>	<p><input type="checkbox"/> ใช่</p> <p><input type="checkbox"/> ไม่ใช่</p>

<p>4. ลูกคามีประสบการณ์การลงทุนในสินทรัพย์เสี่ยงอย่างเป็นประจำและต่อเนื่อง ในช่วง 4 ไตรมาสล่าสุด อย่างน้อย 1 ครั้งต่อไตรมาส อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(1) กองทุนรวมที่เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ</p> <p>(2) กองทุนรวมที่มีการลงทุนใน derivatives ที่มีกลยุทธ์แบบซับซ้อน (complex strategic investment) หรือการลงทุนใน exotic derivatives โดยมีการใช้วิธี VaR approach เพื่อคำนวณฐานะการลงทุนของตราสาร</p> <p>(3) กองทุนรวม complex return</p> <p>(4) กองทุนรวมทองคำ/น้ำมันที่ไม่ได้ track spot</p> <p>(5) กองทุนรวมที่ลงทุนในตราสารหนี้ non-investment grade/unrated bond เกินกว่าร้อยละ 60 ของ NAV</p> <p>(6) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนหรือกองทรัสต์ที่มีเงื่อนไขและเวลาออกเล็กสัญญาเช่า (REIT buy-back) ที่เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ</p> <p>(7) Hybrid securities</p> <p>(8) Unrated bond</p> <p>(9) ตราสารหนี้ Basel III</p> <p>(10) หนี้ถาวรยลิตที่มีลักษณะคล้ายทุน (Perpetual Bond)</p> <p>(11) หนี้ถาวรพันธ (Structured Note)</p> <p>(12) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Derivatives)</p> <p>(13) ผลิตภัณฑ์ในตลาดทุนที่ออกหรือเสนอขายในต่างประเทศ ซึ่งมีลักษณะหรือเงื่อนไขทำนองเดียวกับผลิตภัณฑ์ในตลาดทุนตาม (1) ถึง (12)</p>	<p><input type="checkbox"/> ใช่</p> <p><input type="checkbox"/> ไม่ใช่</p>
--	--

.....
(.....)

ลายมือชื่อผู้ซื้อ / ผู้ถือหน่วยลงทุน / ผู้แทนตามกฎหมาย (พร้อมประทับตราบริษัท(ถ้ามี))

วันที่.....

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน) กองทุนรวมที่มีความเสี่ยงสูงหรือซับซ้อน ข้อมูล ณ วันที่ 29 มีนาคม 2567

กองทุนเปิดเคเคพี ไพรวเท ริท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย
KKP PRIVATE REIT FUND NOT FOR RETAIL INVESTORS

หน่วยลงทุนชนิดรับซื้อคืนอัตโนมัติ

KKP PREIT-UI-R

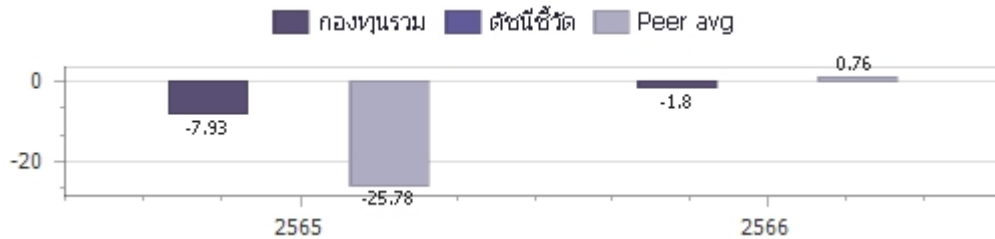
ประเภทกองทุนรวม / กลุ่มกองทุนรวม

กองทุนรวมทรัพย์สินทางเลือก กองทุนรวมหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ (Property Sector) กองทุนรวม Feeder Fund กองทุนรวมที่มีนโยบายเปิดให้มีการลงทุนในกองทุนรวมอื่นภายใต้ บลจ. เดียวกัน (Cross Investing Fund) กองทุนรวมที่เน้นลงทุนแบบมีความเสี่ยงต่างประเทศ กลุ่มกองทุนรวม : Fund of Property fund - Foreign

นโยบายและกลยุทธ์การลงทุน

- กองทุนมีนโยบายลงทุนในหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียง (non-voting participating shares) ใน Segregated Portfolio ของกองทุน Blackstone Real Estate Income Trust (Capital Offshore Access Fund SPC ("กองทุนหลัก") เพียงกองทุนเดียว ซึ่งกองทุนหลักมีนโยบายที่จะลงทุนใน กองทุน Blackstone Real Estate Income Trust, Inc. ("Underlying REIT") ที่มีวัตถุประสงค์ การลงทุนเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ในสหรัฐฯ โดยเงินลงทุนส่วนที่เหลืออาจลงทุน ในตราสารหนี้ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์
- กองทุนหลักบริหารจัดการโดย iCapital Advisors, LLC และ Underlying REIT บริหารจัดการ โดย BX REIT Advisors L.L.C
- กองทุนจะไม่ลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อลดความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ต่างประเทศ ทั้งนี้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะพิจารณาป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน สำหรับจำนวนเงินที่กองทุนจะได้รับ เช่น เงินที่จะได้รับจากการที่กองทุนส่งคำสั่งขายคืน กองทุนหลัก เนื่องจากมีผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนนี้ หรือเงินที่จะได้รับในกรณี ที่กองทุนหลักจ่ายผลตอบแทนให้กับกองทุน เป็นต้น
- กองทุนอาจลงทุนในกองทุนรวมอื่นภายใต้ บลจ. เดียวกันโดยเฉลี่ยรอบปีบัญชีไม่เกินร้อยละ 20 ของ NAV โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่สำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด
- กลยุทธ์การลงทุน: มุ่งหวังให้ผลการดำเนินงานเคลื่อนไหวตามกองทุนหลัก ทั้งนี้ กองทุนหลักจะ ลงทุนใน Underlying REIT ซึ่งมีกลยุทธ์ในการบริหารแบบเชิงรุก (active management) (กองทุนสามารถลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ ตามที่ระบุในนโยบายการลงทุนของกองทุน รวมถึงประเภทหลักทรัพย์ ในรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนและหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการ โปรดศึกษารายละเอียดทั้งหมดเพิ่มเติม <https://am.kkpf.com>)

ผลการดำเนินงานและดัชนีชี้วัดย้อนหลัง 5 ปีปฏิทิน 1,2,3 (%ต่อปี) (ข้อมูล ณ วันที่ 29 มีนาคม 2567)



ผลการดำเนินการย้อนหลังแบบปีกหนด 1,4 (%)

	Year to Date	3 เดือน	6 เดือน	1 ปี ⁴
กองทุนรวม	6.26%	6.26%	-3.30%	5.18%
ค่าเฉลี่ยในกลุ่มเดียวกัน	-1.92%	-1.92%	6.37%	0.05%
ความผันผวนของกองทุน	8.56%	8.56%	9.74%	8.91%
	3 ปี ⁴	5 ปี ⁴	10 ปี ⁴	ตั้งแต่จัดตั้ง กองทุน ⁴
กองทุนรวม				-2.59%
ค่าเฉลี่ยในกลุ่มเดียวกัน				N/A
ความผันผวนของกองทุน				9.63%

ระดับความเสี่ยง
ต่ำ 1 2 3 4 5 6 7 8 8+ สูง
ความเสี่ยงมากอย่างมีนัยสำคัญ
มี net exposure ที่เกี่ยวข้องกับ
ความเสี่ยงต่างประเทศโดยเฉลี่ย
ในรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของ NAV

ข้อมูลกองทุนรวม

วันจดทะเบียนกองทุน : 19 กันยายน 2565
วันเริ่มต้น class :
นโยบายจ่ายเงินปันผล : ไม่จ่าย
อายุกองทุน : ไม่กำหนด

ผู้จัดการกองทุนรวม

1. นายศุภฤกษ์ วีริยะก่อกิจกุล (ตั้งแต่ 19 ก.ย. 65)
2. น.ส.ลักษณ์ชนก สงวนรักศักดิ์ (ตั้งแต่ 19 ก.ย. 65)

ดัชนีชี้วัด :

ไม่มี เนื่องจากกองทุนหลักลงทุนในกองทุน Blackstone Real Estate Income Trust, Inc. (Underlying REIT) ซึ่งมีนโยบายเน้นลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ในสหรัฐฯ (U.S. commercial real estate) ซึ่งทั้งกองทุนหลักและ Underlying REIT ไม่มีดัชนีชี้วัดใด ๆ

คำเตือน

- การลงทุนในกองทุนรวมไม่ใช่การฝากเงิน
- ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวม มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต โปรดศึกษาค่าเดือนที่สำคัญอื่นในหนังสือชี้ชวน ฉบับเต็ม

การเข้าร่วมต่อต้านทุจริต : ได้รับการรับรอง CAC

1. เอกสารการวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวมฉบับนี้ ได้จัดทำตามมาตรฐานการวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวมของสมาคมบริษัทจัดการลงทุน
2. หากกองทุนรวมมีผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่จดทะเบียนทรัพย์สินกองทุนรวมหรือวันที่เปิดเสนอขาย ชนิดหน่วยลงทุนไม่ครบ 1 ปีปฏิทิน จะแสดงผลการดำเนินงานของปีปฏิทินแรกตั้งแต่วันที่กองทุนรวม จดทะเบียนทรัพย์สินกองทุนรวมหรือวันที่เปิดเสนอขายชนิดหน่วยลงทุนจนถึงวันที่ทำการสุดท้ายของ ปีปฏิทินแรก
3. หากกองทุนรวมมีผลการดำเนินงานในปีที่เล็กกองทุนไม่ครบ 1 ปีปฏิทิน จะแสดงผลการดำเนินงาน ของปีปฏิทินสุดท้ายตั้งแต่วันที่ทำการสุดท้ายของปีปฏิทินก่อนหน้าจนถึงวันที่เล็กกองทุน
4. % ต่อปี

ผู้ลงทุนสามารถศึกษา เครื่องมือบริหาร ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง ได้ในหนังสือชี้ชวน ฉบับเต็ม

หนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม



<https://am.kkpf.com>

การซื้อขายหน่วยลงทุน ¹		การขายคืนหน่วยลงทุน ¹		ข้อมูลเชิงสถิติ (ข้อมูล ณ วันที่ 29 มีนาคม 2567)	
วันทำการซื้อ	วันทำการแรกของเดือน โดยส่งคำสั่งล่วงหน้า ตามระยะเวลาที่บริษัทจัดการกำหนดใน เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ	วันทำการขายคืน	วันทำการก่อนวันทำการสุดท้ายของเดือน โดยส่งคำสั่งล่วงหน้า ตามระยะเวลาที่บริษัทจัดการกำหนดใน เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ	Maximum Drawdown	-15.70%
เวลาทำการ	: 8.30 - 16.00 น.	เวลาทำการ	: 8.30 - 16.00 น.	FX Hedging	0.00%
การซื้อครั้งแรกขั้นต่ำ	: 500,000 บาท	การขายคืนขั้นต่ำ	: ไม่กำหนด	Recovering Period	N/A
การซื้อครั้งถัดไปขั้นต่ำ	: 10,000 บาท	ยอดคงเหลือขั้นต่ำ	: ไม่กำหนด	อัตราส่วนหมุนเวียนการลงทุน	0.03 เท่า
		ระยะเวลาการรับเงินค่าขายคืน	ภายใน 5 วันทำการ ² (ปัจจุบัน 2 วันทำการ ²)		
		การรับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ	มี ปีละไม่เกิน 12 ครั้ง		

หมายเหตุ ¹ ผู้ลงทุนที่ได้ส่งคำสั่งซื้อ และหรือสับเปลี่ยน และหรือขายคืนหน่วยลงทุน รวมถึงได้ชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเต็มจำนวนแล้ว จะไม่สามารถเพิกถอน และหรือยกเลิกคำสั่งซื้อ และหรือสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน และหรือขายคืน รวมถึงขอคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนได้ เว้นแต่บริษัทจัดการจะอนุญาตเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของบริษัทจัดการ

² นับแต่วันที่บริษัทจัดการได้รับเงินค่าขายคืนจากกองทุนหลักและหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการส่งมอบเงินค่าขายคืนหน่วยลงทุน หรือนับแต่วันคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน ราคาขายหน่วยลงทุน หรือราคาปรับซื้อคืนหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถดูรายละเอียดกำหนดการการขาย และการรับเงินค่าขายคืนหน่วยลงทุนของกองทุนเพิ่มเติมได้ที่ตารางแนบท้ายหนังสือชวนส่วนสรุปี และหรือ <https://am.kkpf.com>

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (%ต่อปี ของ NAV) (ข้อมูล ณ วันที่ 29 มีนาคม 2567)

ค่าธรรมเนียม	สูงสุดไม่เกิน	เก็บจริง
การจัดการ	3.2100 %	1.1770 %
รวมค่าใช้จ่าย	4.4940 %	1.1410 %

หมายเหตุ 1. ค่าธรรมเนียมดังกล่าวรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดแล้ว

2. ค่าใช้จ่ายรวมที่เรียกเก็บจริง เป็นข้อมูลของรอบระยะเวลาบัญชี วันที่ 19 ก.ย. 65 - 31 ส.ค. 66

3. ผู้ลงทุนสามารถดูข้อมูลค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมย้อนหลัง 3 ปี

ในหนังสือชวนส่วนข้อมูลกองทุน ได้ที่ <https://am.kkpf.com>

4. บริษัทจัดการอาจพิจารณาเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจริงเพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์หรือค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วย (%ต่อปี ของมูลค่าซื้อขาย) (ข้อมูล ณ วันที่ 29 มีนาคม 2567)

ค่าธรรมเนียม	สูงสุดไม่เกิน	เก็บจริง
การขาย	3.0000 %	1.2500 %
การรับซื้อคืน	3.0000 %	ยกเว้น
การสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเข้า	3.0000 %	ยังไม่เปิดให้บริการ
การสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนออก	3.0000 %	ยังไม่เปิดให้บริการ
การโอนหน่วย	50 บาท ต่อ 1 รายการ	50 บาท ต่อ 1 รายการ
Exit fee	5.0000 %	2.0000 % (โปรดดูหมายเหตุข้อ 1)

หมายเหตุ 1. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนขายคืนหน่วยลงทุนก่อนครบระยะเวลาการถือครองขั้นต่ำที่กำหนดคือ 12 เดือน (สำหรับคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนช่วง IPO) และ 11 เดือน (สำหรับคำสั่งซื้อภายหลัง IPO) นับจากวันทำรายการซื้อหน่วยลงทุน (subscription trade date) จนถึงวันทำรายการขายคืนหน่วยลงทุน (redemption trade date) ของหน่วยลงทุนนั้น

บริษัทจัดการจะเรียกเก็บ Exit fee ตามอัตราที่บริษัทจัดการกำหนด

2. ค่าธรรมเนียมดังกล่าวรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดแล้ว

3. บริษัทจัดการอาจคิดค่าธรรมเนียมดังกล่าวกับผู้ลงทุนแต่ละกลุ่มไม่เท่ากัน โดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ลงทุนทราบผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ

และ/หรือปิดประกาศที่สำนักงานของบริษัทจัดการ

4. ค่าใช้จ่ายในการซื้อขายหลักทรัพย์ เมื่อสั่งซื้อ/สั่งขาย/สับเปลี่ยนหน่วยลงทุน ไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าหน่วยลงทุน (ปัจจุบันยกเว้น)

การจัดสรรการลงทุนในต่างประเทศ

(ข้อมูล ณ วันที่ 29 มีนาคม 2567)

ประเทศ	%NAV
CAYMAN ISLANDS	99.20

สัดส่วนประเภททรัพย์สินที่ลงทุน

(ข้อมูล ณ วันที่ 29 มีนาคม 2567)

ประเภททรัพย์สิน	%NAV
กองทุนรวมหมวดอุตสาหกรรม, โครงสร้างพื้นฐานต่างประเทศ	99.20
เงินฝาก, บัตรเงินฝาก	1.01
หน่วยลงทุนในประเทศ	0.60
สินทรัพย์และหนี้สินอื่น	-0.81

หมายเหตุ: กองทุนรวมหมวดอุตสาหกรรม คือ Property Fund และ REITs

ทรัพย์สินที่ลงทุน 5 อันดับแรก

(ข้อมูล ณ วันที่ 29 มีนาคม 2567)

ชื่อทรัพย์สิน	%NAV
BLACKSTONE REAL ESTATE INCOME TRUST ICAPITAL OFFSHORE ACCESS FUND - USD CL I DIS (BREIT-O)	99.20

การลงทุนในกองทุนอื่นเกินกว่า 20% (กองในประเทศ และหรือกองต่างประเทศ)

ชื่อกองทุน	BLACKSTONE REAL ESTATE INCOME TRUST ICAPITAL OFFSHORE ACCESS FUND SPC
ISIN code	KYG1319X1126
Bloomberg code	N/A

หมายเหตุค่าธรรมเนียม:

- ในกรณีที่กองทุนลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมภายใต้การจัดการของบริษัทจัดการกองทุนต้นทาง และกองทุนปลายทางจะไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจัดการ (management fee) ค่าธรรมเนียมการขาย (front-end fee) และค่าธรรมเนียมรับซื้อคืน (back-end fee) ชำซ้อนกัน และรวมถึงกรณีที่กองทุนปลายทางอาจลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใด ๆ ของบริษัทจัดการอีกทอดหนึ่ง บริษัทจัดการจะไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังกล่าวซ้ำซ้อนด้วยเช่นกัน
- ผู้ลงทุนสามารถขอลดค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมย้อนหลัง 3 ปี ในหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลกองทุน ได้ที่ <https://am.kkpg.com>

หมายเหตุ: ในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าขั้นต่ำของการสั่งซื้อครั้งถัดไป บริษัทจัดการจะคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ โดยบริษัทจัดการจะประกาศการเปลี่ยนแปลง และแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้าอย่างชัดเจนถึงวันที่มีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าขั้นต่ำของการสั่งซื้อ ครั้งถัดไป คำอธิบายเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงและเหตุผลในการเปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าว ผ่านเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ ภายในระยะเวลาที่ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถใช้ประโยชน์จากข้อมูลในการตัดสินใจลงทุนได้

คำอธิบาย

Maximum Drawdown เปรอ์เซ็นต์ผลขาดทุนสูงสุดของกองทุนรวมในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง (หรือตั้งแต่จัดตั้งกองทุนกรณีที่ยังไม่ครบ 5 ปี) โดยวัดจากระดับ NAV ต่อหน่วยที่จุดสูงสุดไปจนถึงจุดต่ำสุดในช่วงที่ NAV ต่อหน่วยปรับตัวลดลง ค่า Maximum Drawdown เป็นข้อมูลที่ช่วยให้ทราบถึงความเสี่ยงที่อาจจะขาดทุนจากการลงทุนในกองทุนรวม

Recovering Period ระยะเวลาการฟื้นตัว เพื่อเป็นข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบถึงระยะเวลาดังแต่การขาดทุนสูงสุดจนถึงระยะเวลาที่ฟื้นกลับมาที่เงินทุนเริ่มต้นใช้ระยะเวลา นานเท่าใด

FX Hedging เปรอ์เซ็นต์ของการลงทุนในสกุลเงินต่างประเทศที่มีการป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

อัตราส่วนหมุนเวียนการลงทุน ความถี่ของการซื้อขายหลักทรัพย์ในพอร์ตการลงทุนในช่วงเวลาใดช่วงเวลาหนึ่ง โดยคำนวณจากมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างผลรวมของมูลค่า การซื้อหลักทรัพย์กับผลรวมของมูลค่าการขายหลักทรัพย์ของกองทุนรวมในรอบระยะเวลา 1 ปีหารด้วยมูลค่า NAV ของกองทุนรวมเฉลี่ยในรอบระยะเวลาเดียวกัน กองทุนรวมที่มีค่า portfolio turnover สูง บ่งชี้ถึงการซื้อขายหลักทรัพย์บ่อยครั้งของผู้จัดการกองทุนและทำให้มีต้นทุนการซื้อขายหลักทรัพย์ที่สูง จึงต้องพิจารณาเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานของกองทุนรวมเพื่อประเมินความคุ้มค่าของการซื้อขายหลักทรัพย์ดังกล่าว

Sharpe Ratio อัตราส่วนระหว่างผลตอบแทนส่วนเพิ่มของกองทุนรวมเปรียบเทียบกับความเสี่ยงจากการลงทุน โดยคำนวณจากผลต่างระหว่างอัตราผลตอบแทนของ กองทุนรวมกับอัตราผลตอบแทนที่ปราศจากความเสี่ยง (risk-free rate) เปรียบเทียบกับค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (standard deviation) ของกองทุนรวม ค่า Sharpe Ratio สะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนที่กองทุนรวมควรได้รับเพิ่มขึ้นเพื่อชดเชยกับความเสี่ยงที่กองทุนรวมรับมา โดยกองทุนรวมที่มีค่า Sharpe Ratio สูงกว่าจะเป็นกองทุนที่มีประสิทธิภาพในการบริหารจัดการลงทุนที่ดีกว่า เนื่องจากได้รับผลตอบแทนส่วนเพิ่มที่สูงกว่าภายใต้ระดับความเสี่ยงเดียวกัน

Alpha ผลตอบแทนส่วนเกินของกองทุนรวมเมื่อเปรียบเทียบกับดัชนีชี้วัด (benchmark) โดยค่า Alpha ที่สูง หมายถึง กองทุนสามารถสร้างผลตอบแทนได้สูงกว่าดัชนีชี้วัด ซึ่งเป็นผลจากประสิทธิภาพของผู้จัดการกองทุนในการคัดเลือกหรือหาจังหวะการลงทุนในหลักทรัพย์ได้อย่างเหมาะสม

Beta ระดับและทิศทางการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์ในพอร์ตการลงทุน โดยเปรียบเทียบกับอัตราการเปลี่ยนแปลงของตลาด Beta น้อยกว่า 1 แสดงว่าหลักทรัพย์ในพอร์ตการลงทุนมีการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนน้อยกว่าการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนของกลุ่มหลักทรัพย์ของตลาด Beta มากกว่า 1 แสดงว่าหลักทรัพย์ในพอร์ตการลงทุนมีการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนมากกว่าการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนของกลุ่มหลักทรัพย์ของตลาด

Tracking Error อัตราผลตอบแทนของกองทุนมีประสิทธิภาพในการเลียนแบบดัชนีชี้วัด โดยหาก tracking error ต่ำ หมายถึง กองทุนรวมมีประสิทธิภาพในการสร้างผลตอบแทนให้ใกล้เคียงกับดัชนีชี้วัด กองทุนรวมที่มีค่า tracking error สูง จะมีอัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยห่างจากดัชนีชี้วัดมากขึ้น

Yield to Maturity อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตราสารหนี้โดยถือจนครบกำหนดอายุ ซึ่งคำนวณจากดอกเบี้ยที่จะได้รับในอนาคต ตลอดอายุตราสารและเงินต้นที่จะได้รับคืน นำมาคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้วิธีอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมตราสารหนี้ คำนวณจากค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ Yield to Maturity ของตราสารหนี้แต่ละตัวที่กองทุนมีการลงทุน และเนื่องจาก Yield to Maturity มีหน่วยมาตรฐานเป็นเปอร์เซ็นต์ต่อปี จึงสามารถนำไปใช้เปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนระหว่างกองทุนรวมตราสารหนี้ที่มีนโยบายถือครองตราสารหนี้จนครบกำหนดอายุและมีลักษณะการลงทุนที่ใกล้เคียงกันได้

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เกียรตินาคินภัทร จำกัด

โทรศัพท์ (66) 2305 9800 โทรสาร (66) 2305 9803-4 website : <https://am.kkpg.com>

ที่อยู่ : 209 อาคารเดคคีย์ ทาวเวอร์ เอ ชั้นที่ 17 ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก)

แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110

กำหนดการการสั่งซื้อหน่วยลงทุน ขายคืนหน่วยลงทุน และรับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ
ของกองทุนเปิดเคเคพี ไพรวเท รีท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย ประจำปี 2567¹

ตารางกำหนดการการสั่งซื้อหน่วยลงทุน (Subscription)

การสั่งซื้อหน่วยลงทุน เดือน	ช่วงเวลาที่เปิดให้สามารถส่งคำสั่งล่วงหน้า (Subscription Order) (เวลา 8:30 – 16:00 น.) ²	วันทำการรายการซื้อหน่วยลงทุน (Subscription Trade Date) ³	การประกาศ NAV ⁴
มกราคม 2567	4 ธันวาคม 2566 - 21 ธันวาคม 2566	2 มกราคม 2567	คำนวณภายใน 1 วันทำการ และประกาศภายใน 2 วันทำการ นับแต่วันที่ได้รับราคาและ/หรือมูลค่าหน่วยลงทุน หรือข้อมูลยืนยันการซื้อขายหน่วยลงทุนของ กองทุนต่างประเทศหรือข้อมูลอื่นที่บริษัทจัดการ ต้องใช้ประกอบการดำเนินการคำนวณ
กุมภาพันธ์ 2567	3 มกราคม 2567 - 24 มกราคม 2567	1 กุมภาพันธ์ 2567	
มีนาคม 2567	2 กุมภาพันธ์ 2567 - 21 กุมภาพันธ์ 2567	1 มีนาคม 2567	
เมษายน 2567	4 มีนาคม 2567 - 21 มีนาคม 2567	1 เมษายน 2567	
พฤษภาคม 2567	2 เมษายน 2567 - 23 เมษายน 2567	2 พฤษภาคม 2567	
มิถุนายน 2567	3 พฤษภาคม 2567 - 23 พฤษภาคม 2567	4 มิถุนายน 2567	
กรกฎาคม 2567	5 มิถุนายน 2567 - 21 มิถุนายน 2567	1 กรกฎาคม 2567	
สิงหาคม 2567	2 กรกฎาคม 2567 - 24 กรกฎาคม 2567	1 สิงหาคม 2567	
กันยายน 2567	2 สิงหาคม 2567 - 23 สิงหาคม 2567	3 กันยายน 2567	
ตุลาคม 2567	4 กันยายน 2567 - 23 กันยายน 2567	1 ตุลาคม 2567	
พฤศจิกายน 2567	2 ตุลาคม 2567 - 24 ตุลาคม 2567	1 พฤศจิกายน 2567	
ธันวาคม 2567	4 พฤศจิกายน 2567 - 21 พฤศจิกายน 2567	2 ธันวาคม 2567	

ตารางกำหนดการการขายคืนหน่วยลงทุน (Redemption)

คำเตือน

- ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนขายคืนหน่วยลงทุนก่อนครบระยะเวลาการถือครองขั้นต่ำที่กำหนด คือ 12 เดือน (สำหรับคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนช่วง IPO) และ 11 เดือน (สำหรับคำสั่งซื้อภายหลัง IPO) นับจากวันทำการรายการซื้อหน่วยลงทุน (subscription trade date) จนถึงวันทำการการขายคืนหน่วยลงทุน (redemption trade date) ของหน่วยลงทุนนั้น บริษัทจัดการจะเรียกเก็บ Exit fee ตามอัตราที่บริษัทจัดการกำหนด
- กองทุนนี้มิสามารถลบล้างจำกัด เนื่องจากข้อจำกัดในการรับซื้อคืน non-voting participating shares ของกองทุนหลัก โดยกองทุนหลักอนุญาตให้ผู้ลงทุนของกองทุนหลักสามารถลบล้างขายคืนได้เดือนละครั้ง รวมถึงคณะกรรมการของ Underlying REIT อาจพิจารณาปรับซื้อคืนหน่วยลงทุนน้อยกว่าที่ผู้ลงทุนแสดงความจำนงในแต่ละเดือน หรือพิจารณาไม่รับซื้อคืนทั้งหมด ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนนี้อาจไม่ได้รับเงินคืนบางส่วนหรือทั้งหมดจากการขายคืนหน่วยลงทุน ดังนั้นจึงเหมาะกับผู้ลงทุนที่รับความเสี่ยงได้สูงมากและไม่ต้องการสภาพคล่องจากการขายคืนหน่วยลงทุน ทั้งนี้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์รับคำสั่งขายคืนเท่ากับจำนวนที่ได้รับการยอมรับจากกองทุนหลัก โดยในกรณีที่กองทุนได้รับการยอมรับคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนของกองทุนหลักเพียงบางส่วน บริษัทจัดการจะจัดสรรเงินค่าขายคืนหน่วยลงทุนที่ได้รับจากกองทุนหลักให้แก่ผู้สั่งขายคืนหน่วยลงทุนตามสัดส่วน (pro rata) หลังหักค่าใช้จ่ายและ/หรือการกันสำรองค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องของกองทุน รวมถึงหนี้สินอื่น ๆ (ถ้ามี) แล้ว

การสั่งขายคืน หน่วยลงทุน เดือน	ช่วงเวลาที่เปิดให้สามารถส่งคำสั่งล่วงหน้า (Redemption Order) (เวลา 8:30 – 16:00 น.) ^{2,5}	วันทำการการขายคืน หน่วยลงทุน (Redemption Trade Date) ³	การจ่ายเงินค่าขายคืน หน่วยลงทุน (ภายในวันที่) ⁶	การประกาศ NAV ⁴
มกราคม 2567	3 มกราคม 2567 - 18 มกราคม 2567	30 มกราคม 2567	16 กุมภาพันธ์ 2567	คำนวณภายใน 1 วันทำการ และประกาศภายใน 2 วันทำการ นับแต่วันที่ได้รับราคาและ/หรือมูลค่าหน่วยลงทุน หรือข้อมูลยืนยันการซื้อขายหน่วยลงทุนของ กองทุนต่างประเทศหรือข้อมูลอื่นที่บริษัทจัดการ ต้องใช้ประกอบการดำเนินการคำนวณ
กุมภาพันธ์ 2567	2 กุมภาพันธ์ 2567 - 14 กุมภาพันธ์ 2567	28 กุมภาพันธ์ 2567	18 มีนาคม 2567	
มีนาคม 2567	4 มีนาคม 2567 - 14 มีนาคม 2567	27 มีนาคม 2567	18 เมษายน 2567	
เมษายน 2567	2 เมษายน 2567 - 11 เมษายน 2567	29 เมษายน 2567	16 พฤษภาคม 2567	
พฤษภาคม 2567	3 พฤษภาคม 2567 - 14 พฤษภาคม 2567	30 พฤษภาคม 2567	18 มิถุนายน 2567	
มิถุนายน 2567	5 มิถุนายน 2567 - 13 มิถุนายน 2567	27 มิถุนายน 2567	17 กรกฎาคม 2567	
กรกฎาคม 2567	2 กรกฎาคม 2567 - 15 กรกฎาคม 2567	30 กรกฎาคม 2567	16 สิงหาคม 2567	
สิงหาคม 2567	2 สิงหาคม 2567 - 14 สิงหาคม 2567	29 สิงหาคม 2567	18 กันยายน 2567	
กันยายน 2567	4 กันยายน 2567 - 16 กันยายน 2567	27 กันยายน 2567	16 ตุลาคม 2567	
ตุลาคม 2567	2 ตุลาคม 2567 - 11 ตุลาคม 2567	30 ตุลาคม 2567	18 พฤศจิกายน 2567	
พฤศจิกายน 2567	4 พฤศจิกายน 2567 - 14 พฤศจิกายน 2567	27 พฤศจิกายน 2567	17 ธันวาคม 2567	
ธันวาคม 2567	3 ธันวาคม 2567 - 13 ธันวาคม 2567	27 ธันวาคม 2567	17 มกราคม 2568	

ตารางกำหนดการการรับคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ (Auto-redemption)

การรับซื้อคืน หน่วยลงทุนอัตโนมัติ เดือน	วันทำการการรับซื้อคืน หน่วยลงทุนอัตโนมัติ (Auto Redemption Date) ^{3,7}	การจ่ายเงินค่ารับซื้อคืนหน่วยลงทุน อัตโนมัติ (ภายในวันที่) ⁶	การประกาศ NAV ⁴
มกราคม 2567	31 มกราคม 2567	12 กุมภาพันธ์ 2567	คำนวณภายใน 1 วันทำการ และประกาศภายใน 2 วันทำการ นับแต่วันที่ได้รับราคาและ/หรือมูลค่าหน่วยลงทุนหรือข้อมูลยืนยัน การซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนต่างประเทศหรือข้อมูลอื่นที่ บริษัทจัดการต้องใช้ประกอบการดำเนินการคำนวณ
กุมภาพันธ์ 2567	29 กุมภาพันธ์ 2567	7 มีนาคม 2567	
มีนาคม 2567	28 มีนาคม 2567	5 เมษายน 2567	
เมษายน 2567	30 เมษายน 2567	14 พฤษภาคม 2567	
พฤษภาคม 2567	31 พฤษภาคม 2567	14 มิถุนายน 2567	
มิถุนายน 2567	28 มิถุนายน 2567	15 กรกฎาคม 2567	
กรกฎาคม 2567	31 กรกฎาคม 2567	15 สิงหาคม 2567	
สิงหาคม 2567	30 สิงหาคม 2567	16 กันยายน 2567	
กันยายน 2567	30 กันยายน 2567	15 ตุลาคม 2567	
ตุลาคม 2567	31 ตุลาคม 2567	14 พฤศจิกายน 2567	
พฤศจิกายน 2567	29 พฤศจิกายน 2567	13 ธันวาคม 2567	
ธันวาคม 2567	30 ธันวาคม 2567	14 มกราคม 2568	

หมายเหตุ:

- ¹ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกำหนดการสั่งซื้อ / ขายคืน / วันที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับเงินค่าขายคืนหน่วยลงทุน / การรับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ / วันที่ประกาศ NAV และบริษัทจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบทางเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ
- ² บริษัทจัดการสงวนสิทธิ์ที่จะปฏิเสธคำสั่งซื้อ/ขายคืนหน่วยลงทุน ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ได้ดำเนินการส่งคำสั่งดังกล่าวในระยะเวลาที่บริษัทจัดการกำหนดให้สามารถดำเนินการได้ ทั้งนี้ หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีความประสงค์ที่จะสั่งซื้อ/ขายคืนหน่วยลงทุนผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องส่งคำสั่งดังกล่าวใหม่อีกครั้ง ในระยะเวลาที่บริษัทจัดการกำหนดให้ดำเนินการได้เท่านั้น เว้นแต่บริษัทจัดการจะกำหนดหรืออนุญาตเป็นอย่างอื่น
- ³ ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุน ณ วันทำการการซื้อหน่วยลงทุน วันทำการการขายคืนหน่วยลงทุน และวันทำการการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ บริษัทจัดการจะอ้างอิงมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนหลัก ณ วันสิ้นเดือนก่อนหน้าตามปฏิทิน เช่น วันทำการการซื้อหน่วยลงทุน วันทำการการขายคืนหน่วยลงทุน และวันทำการการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ ของเดือนพฤศจิกายน 2565 ตรงกับวันที่ 1 29 และ 30 พฤศจิกายน 2565 ตามลำดับ บริษัทจัดการจะคำนวณโดยอ้างอิงมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนหลัก ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2565
- ⁴ บริษัทจัดการอาจดำเนินการไม่เป็นไปตามรายละเอียดข้างต้นหากกองทุนไม่ได้รับข้อมูลดำเนินการได้ทันตามกำหนดเวลาข้างต้น และหรือประกาศและหรือแนวทางปฏิบัติของคณะกรรมการ ก.ล.ด. และหรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และหรือสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและหรือหน่วยงานผู้มีอำนาจอื่น กำหนดแนวทางและหรืออนุญาตให้ดำเนินการได้ และหรือที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม
- ⁵ ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถส่งคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนเป็นจำนวนเงินและ/หรือจำนวนหน่วยลงทุนได้ เว้นแต่บริษัทจัดการจะกำหนดหรืออนุญาตเป็นอย่างอื่น
- ⁶ บริษัทจัดการจะดำเนินการโอนเงินค่าขายคืน และ/หรือเงินค่ารับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยลงทุน ภายในวันที่ระบุข้างต้น (เฉพาะบัญชี KKP Bank, SCB, BBL, KBank, BAY, TTB, KTB, CIMB Thai, LH Bank, UOB, Citibank และนำฝาก/นำส่งเช็คสำหรับบัญชีธนาคารอื่นนอกเหนือจากที่ระบุข้างต้น (รายละเอียดอาจมีการเปลี่ยนแปลง)) อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทุนหลักและ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการชำระเงินค่าขายคืนหน่วยลงทุน ทั้งในและต่างประเทศ ไม่สามารถส่งมอบเงินค่าขายคืนหน่วยลงทุน และ/หรือเงินส่วนแบ่งกำไร (distribution) ได้ตามกำหนด บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ขยายระยะเวลาการชำระค่าขายคืนหน่วยลงทุน และ/หรือเงินค่ารับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ ให้แก่ผู้ถือหน่วยออกไปจากวันที่ข้างต้น
- ⁷ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะดำเนินการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติให้ผู้ที่มีการซื้อปรากฏเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุน ณ วันทำการการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ (auto redemption date) โดยไม่รวมหน่วยลงทุนที่มีวันทำการการซื้อหน่วยลงทุน (subscription trade date) ตรงกับวันทำการแรกของเดือนนั้น ๆ

Blackstone**Blackstone Real Estate Income Trust iCapital Offshore Access Fund****Fact Card | February 2024**

Blackstone Real Estate Income Trust iCapital Offshore Access Fund SPC (the "Access Fund") invests substantially all of its assets in Blackstone Real Estate Income Trust, Inc. (the "Underlying REIT" or "BREIT"), which invests primarily in stabilized income-generating commercial real estate investments across asset classes in the United States and, to a lesser extent, real estate debt investments, with a focus on current income. BREIT invests to a lesser extent in countries outside the U.S. BREIT brings institutional-quality real estate from Blackstone's real estate investment platform to income-focused investors.

This is a marketing communication. This material must be read in conjunction with the Access Fund's confidential private placement memorandum, including BREIT's prospectus incorporated by reference therein (as amended from time to time, the "Offering Memorandum") and, where required to be provided to investors by regulation, the Access Fund's Key Information Document ("KID") in order to fully understand all the implications and risks of the offering of the Access Fund's securities to which it relates. This material is neither an offer to sell nor a solicitation of an offer to buy securities. An offering is made only by the Access Fund's Offering Memorandum and KID, where required by regulation. The information provided for herein is for illustrative purposes only, and solely to provide information regarding BREIT, in which the Access Fund invests, and the Access Fund. Please see "Important Disclosure Information" for further information.

The Access Fund is managed and advised by iCapital Advisors, LLC, a subsidiary of Institutional Capital Network, Inc. (d/b/a iCapital Network), which is an investment adviser registered with the U.S. Securities and Exchange Commission. Investors in the Access Fund will not be investors in BREIT, will have no direct interest in BREIT, will have no voting rights in BREIT and will have no standing or recourse against BREIT or its investment manager, or any of their respective officers, directors, members, partners, shareholders, employees, agents or affiliates (or any officer, director, member, partner, shareholder, employee or agent of any such affiliate). BREIT itself is not offered to investors in the UK, Switzerland or the EEA.

ACCESS FUND TERMS¹**ACCESS FUND SUBSCRIPTIONS / NAV FREQUENCY**

- Monthly purchases as of the first calendar day of each month. Subscription requests must be received (i) for initial subscriptions, at least eight business days prior and (ii) for subsequent subscriptions, at least four business days prior to the first calendar day of the next month. Subscriptions are executed at the preceding month's transaction price.
- Monthly transaction price will generally equal the Access Fund's net asset value ("NAV") per share, which will generally be available approximately 25 calendar days after the prior month's end and subscription date.

ACCESS FUND REPURCHASES

- Monthly repurchases will be made at the NAV per share as of the last calendar day of the preceding month; repurchase requests must be received at least eight business days before the last calendar day of the applicable month.
- Shares outstanding for less than one year will be repurchased at 98% of the then-current transaction price.
- The Underlying REIT limits total aggregate redemptions to 2% of its aggregate NAV per month and 5% of its aggregate NAV per calendar quarter (including repurchases at the Access Fund and certain similar access funds).²

MINIMUM INITIAL INVESTMENT

USD \$150,000 for investors from the United Kingdom and the European Economic Area ("EEA") and USD \$50,000 for all other investors.³

DISTRIBUTIONS

Anticipated monthly. Cash distributions will be distributed by the Access Fund to shareholders pro rata based on their respective NAV per share. Shareholders may elect to reinvest their distributions in the Access Fund, which will subsequently reinvest in the Underlying REIT.⁴

ADMINISTRATIVE FEE, SHAREHOLDER SERVICING FEE AND ACCESS FUND EXPENSES

For Institutional Investors (Class I): Administrative fee of 0.20% of NAV per annum
For Advisory Investors (Class A): Administrative fee of 0.20% of NAV per annum and shareholder servicing fee of 0.50% of NAV per annum

The administrative fee and shareholder servicing fee are collected monthly, in arrears, and are based on the shareholder's NAV. In addition to the administrative fee and shareholder servicing fee, additional expenses will be borne by the Access Fund such as audit, administration, tax, legal and organizational costs.

IMPORTANT NOTE REGARDING FEES AND EXPENSES

Investors in the Access Fund will be subject to fees and expenses (including a management fee and a performance participation allocation) of the Underlying REIT in addition to the Access Fund's expenses, shareholder servicing fee and administrative fee. As a result, Access Fund investors will experience lower returns than investors subscribing directly to the Underlying REIT.

The summary information contained herein is highly confidential, has been provided to you for informational purposes only, may not be shared with any party other than the intended recipient and may not be relied upon in any manner as legal, tax or investment advice or as an offer to sell or a solicitation of an offer to buy any securities or investment products referred to herein. A private offering of interest in the securities described herein may only be made pursuant to the Offering Memorandum and the applicable subscription and governing documents, which will be furnished to certain qualified investors on a confidential basis at their request.

UNDERLYING REIT (BREIT) TERMS¹**SUBSCRIPTIONS / NAV FREQUENCY**

Monthly purchases as of the first calendar day of each month at the preceding month's transaction price, which is generally equal to the Underlying REIT's NAV per share.

SHARE REPURCHASE PLAN

- Monthly repurchases will be made at the then-current transaction price; repurchase requests must be received by the second to last business day of the applicable month.
- Shares outstanding for less than one year will be repurchased at 98% of the then-current transaction price.
- Total repurchases by the Underlying REIT are limited to 2% of its aggregate NAV per month (measured using the aggregate NAV as of the end of the immediately preceding month) and 5% of its aggregate NAV per calendar quarter (measured using the average aggregate NAV as of the end of the immediately preceding three months)(in each case, including repurchases at the Access Fund and certain similar access funds).²

DISTRIBUTIONS

Monthly (not guaranteed, subject to board approval).⁴

MANAGEMENT FEE

1.25% per annum of the Underlying REIT's NAV, payable monthly.

PERFORMANCE PARTICIPATION ALLOCATION

12.5% of the annual total return, subject to a 5% annual hurdle amount and a high water mark with a catch-up, calculated pursuant to the Underlying REIT's governing documents.

IMPORTANT NOTE REGARDING FEES AND EXPENSES (CONT'D)

Past performance does not predict future returns. Refer to “Important Disclosure Information” for additional information.

- 1) This is a summary of terms only. Summaries of the Access Fund’s and the Underlying REIT’s terms are qualified in their entirety by the Offering Memorandum and the governing documents of the Access Fund, as each may be amended or supplemented from time to time.
- 2) For the avoidance of doubt, both of these limits are assessed each month in a calendar quarter with respect to all aggregate repurchase requests submitted to BREIT, including repurchases by the Access Fund and certain similar access funds. BREIT has in the past received, and may in the future receive, repurchase requests that exceed the limits under its share repurchase plan, and it has in the past repurchased less than the full amount of shares requested, resulting in the repurchase of shares on a pro rata basis. The Underlying REIT is not obligated to repurchase any shares and may repurchase fewer shares than have been requested to be repurchased in any particular month, or none at all, in the BREIT board of directors’ discretion at any time; this includes shares of the Underlying REIT held by the Access Fund. Further, BREIT’s board of directors has in the past made exceptions to its share repurchase plan and may in the future, in certain circumstances, make exceptions to, modify or suspend the share repurchase plan (including to make exceptions to the repurchase limitations, or repurchase fewer shares than such repurchase limitations).
- 3) Different investor eligibility and investment minimums may apply in certain jurisdictions.
- 4) There is no assurance that either the Access Fund or BREIT will pay distributions in any particular amount, if at all. Any distributions made by either the Access Fund or BREIT will be at the discretion of the respective board of directors. BREIT distributions may be funded from sources other than cash flow from operations, including, without limitation, borrowings, the sale of its assets, repayments of its real estate debt investments, return of capital or offering proceeds, and advances or the deferral of fees and expenses. BREIT has no limits on the amounts it may fund from such sources.

Access Fund – Class I

Annualized Distribution Rate¹: 4.30% | **NAV Per Share (Accumulating): \$1,591.13** | **NAV Per Share (Distributing): \$1,301.13**

Theoretical and Actual Fund Performance History²

	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec	YTD	ITD ³
2024	0.51%	0.59%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.11%	10.16%
2023	-0.24%	0.69%	-1.05%	0.14%	0.63%	0.91%	1.19%	0.87%	-0.21%	-0.97%	-1.53%	-1.27%	-0.90%	
2022	1.97%	1.10%	1.60%	1.32%	0.38%	0.34%	0.48%	0.94%	0.42%	0.04%	-0.85%	0.08%	8.06%	
2021	1.38%	1.46%	1.35%	2.10%	2.97%	1.99%	2.72%	2.73%	2.64%	3.36%	1.50%	2.03%	29.59%	
2020	0.68%	-0.10%	-8.14%	0.56%	1.38%	2.02%	0.82%	2.23%	2.65%	1.87%	1.50%	1.40%	6.58%	
2019	0.97%	0.82%	0.76%	0.97%	1.24%	0.76%	1.53%	1.38%	1.12%	0.60%	0.75%	0.49%	12.00%	
2018	1.01%	0.81%	0.51%	0.79%	0.63%	0.74%	0.78%	0.74%	0.68%	0.74%	0.51%	-0.12%	8.11%	
2017	0.08%	0.18%	0.29%	0.64%	1.79%	1.40%	0.76%	1.35%	1.03%	0.85%	0.59%	1.02%	10.44%	

Access Fund – Class A

Annualized Distribution Rate¹: 3.80% | **NAV Per Share (Accumulating): \$1,556.37** | **NAV Per Share (Distributing): \$1,301.13**

Theoretical and Actual Fund Performance History²

	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec	YTD	ITD ³
2024	0.47%	0.55%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.02%	9.61%
2023	-0.29%	0.65%	-1.09%	0.10%	0.59%	0.87%	1.14%	0.82%	-0.25%	-1.01%	-1.57%	-1.31%	-1.39%	
2022	1.93%	1.05%	1.55%	1.28%	0.34%	0.30%	0.44%	0.90%	0.38%	-0.01%	-0.90%	0.03%	7.52%	
2021	1.33%	1.42%	1.31%	2.06%	2.93%	1.95%	2.68%	2.69%	2.60%	3.31%	1.46%	1.99%	28.94%	
2020	0.63%	-0.14%	-8.18%	0.52%	1.34%	1.98%	0.77%	2.18%	2.61%	1.82%	1.45%	1.36%	6.05%	
2019	0.93%	0.77%	0.71%	0.93%	1.20%	0.72%	1.49%	1.34%	1.08%	0.55%	0.71%	0.45%	11.44%	
2018	0.97%	0.77%	0.47%	0.75%	0.59%	0.70%	0.74%	0.70%	0.64%	0.70%	0.47%	-0.16%	7.57%	
2017	0.04%	0.14%	0.25%	0.60%	1.75%	1.35%	0.72%	1.31%	0.99%	0.81%	0.54%	0.98%	9.89%	

Note: As of February 29, 2024, unless otherwise indicated. The inception date of the Class I and Class A shares of the Access Fund is April 1, 2019.

- 1) Reflects the current month’s distribution annualized and divided by the prior month’s NAV, which is inclusive of all fees and expenses. All distribution rates shown are historical. There is no assurance that either the Access Fund or the Underlying REIT will pay distributions in any particular amount, if at all. Any distributions made by either the Access Fund or the Underlying REIT will be at the discretion of the respective board of directors. As of September 30, 2023, 100% of inception to date distributions from the Underlying REIT were funded from the Underlying REIT’s cash flow from operations.
- 2) **Past performance does not predict future returns.** There is no assurance that the Access Fund or the Underlying REIT will achieve results comparable to prior results, or that the Access Fund or Underlying REIT will be able to implement their respective investment strategies or achieve their investment objectives or profitability. The shaded information above shows the theoretical return an investor would have experienced (subject to further reduction as described below) had the Access Fund been operating during such time periods (the “theoretical return”). The theoretical return was calculated by taking the Underlying REIT’s reported returns, assuming full reinvestment of cash distributions, and subtracting the Access Fund’s administrative and shareholder servicing fees (collectively, 0.20% of NAV for Institutional Investors and 0.70% of NAV for Advisory Investors). The theoretical return does not include Access Fund expenses, such as audit, administration, tax and legal costs nor does it include anticipated taxes or withholdings or upfront placement fees (if charged by distributors for Class A shareholders). Each investor would therefore have a lower performance return than indicated due to electing to receive cash distributions, additional expenses and varying economic terms. The returns of the Access Fund will be lower, and could be materially lower, than the returns achieved at the Underlying REIT level. Theoretical returns are hypothetical, and the theoretical portion of the returns shown herein do not reflect actual returns to any investor in the Access Fund or the Underlying REIT. Theoretical returns are subject to certain risks and limitations, are prepared with the benefit of hindsight and it should not be assumed that any such returns will be experienced in the future.
- 3) Inception to date (“ITD”) returns for BREIT are annualized consistent with the IPA Practice Guideline 2018.

IMPORTANT DISCLOSURE INFORMATION

The information contained herein (the “Material”) is for informational and discussion purposes only and is not, and may not be relied on in any manner as, legal, tax or investment advice, is not a recommendation or opinion regarding the appropriateness or suitability of any investment or strategy, and is not an offer to sell or a solicitation of an offer to buy an interest in the Underlying REIT or the Access Fund.

PROSPECTIVE INVESTORS SHOULD BE AWARE THAT ICAPITAL ADVISORS, LLC (“ICAPITAL”, OR THE “INVESTMENT MANAGER”) HAS NOT PARTICIPATED IN THE CREATION OF THIS MATERIAL (OTHER THAN PROVISION OF INFORMATION RELATED SOLELY TO ICAPITAL OR THE ACCESS FUND, INCLUDING ACCESS FUND PERFORMANCE DATA AND RELATED DISCLOSURES, AND THE DISCLOSURES SET FORTH IN THIS AND THE FOLLOWING TWO PARAGRAPHS), NOR DOES ICAPITAL ENDORSE OR APPROVE THE CONTENT HEREOF BEYOND SUCH DATA.

iCapital did not otherwise prepare or generate, or assist in the preparation or generation of, or edit in any manner any other content in this material and makes no representation as to its accuracy or completeness. Except for information related solely to iCapital or the Access Fund, including Access Fund performance data, none of the content in this material (including, without limitation, that relating to the Underlying REIT, BX REIT Advisors L.L.C. (the “Underlying Adviser”) or Blackstone Inc. (“Blackstone”) or its affiliates) has been endorsed or approved by, nor does it necessarily reflect the views of, iCapital, which accepts no liability for losses arising from the use of such content presented herein. This material includes information about the Underlying REIT provided by affiliates of Blackstone and the inclusion herein is not intended to be an approval, support or recommendation of the Underlying REIT’s investment adviser or its supervised persons. iCapital may have issued, and may in the future issue, material that is inconsistent with, and reaches different conclusions from, the information presented in this material that was not provided by iCapital. iCapital is under no obligation to ensure that such other reports are brought to the attention of any recipient of this material.

iCapital itself is not a current client of, or investor in a private fund advised by, Blackstone; however, iCapital sponsors and manages the Access Fund, which is an investor in the Underlying REIT, which is advised by the Underlying Adviser, as well as other access funds that invest in other Blackstone managed vehicles. Prospective investors in the Access Fund should be aware that, as a result of the relationship between iCapital and Blackstone and its affiliates created by the access fund arrangement discussed herein (1) iCapital is financially compensated for the arrangement by the payment of certain administrative fees borne by investors in the Access Fund (which are calculated as described in “SUMMARY OF TERMS – FEES” or corollary section of the Access Fund Offering Memorandum), and (2) the existence of such compensation may create conflicts of interest whereby, for example, iCapital may be more inclined (a) to establish access funds (including the Access Fund) (i) for investment in underlying vehicles (including the Underlying REIT) sponsored, managed or advised by Blackstone and its affiliates, than for investment in investment funds sponsored, managed or advised by other fund managers, and (ii) upon terms and conditions more favorable to Blackstone and its affiliates than iCapital would otherwise agree to in the absence of such compensation; or (b) to make positive statements about Blackstone or the Underlying REIT in order to encourage investors to make a larger investment in the Access Fund, thereby increasing the fees paid to iCapital.

Blackstone does not directly or indirectly provide compensation to iCapital with respect to the Access Fund.

Further, Blackstone is not a current client of, or investor in a private fund advised by, iCapital, and prospective investors should likewise be aware that Blackstone and its affiliates are compensated by payment at the Underlying REIT level of, as applicable, management fees and performance participation allocations, including those derived from the Access Fund’s investment in the Underlying REIT, and such other fees as may be described in the Underlying REIT’s constituent documents, and that the presence of such compensation may create conflicts of interest for Blackstone correlated to those described above. This material is not intended to be an approval, support or recommendation of the Access Fund’s investment manager or its supervised persons. Although the Access Fund by its terms invests in the Underlying REIT and bears the expenses related thereto that are generally applicable to all investors in the Underlying REIT, such fees are not provided in connection with any endorsement provided by Blackstone, and iCapital does not otherwise directly or indirectly provide compensation to Blackstone with respect to the Access Fund or the Underlying REIT. Blackstone owns a minority portion of the outstanding equity securities of Institutional Capital Network, Inc.

A private offering of interests in the Access Fund will be made only pursuant to the Offering Memorandum, which will be furnished only to eligible prospective investors on a confidential basis. References herein to BREIT’s prospectus refer investors to the additional information in the prospectus with respect to BREIT and are not in any way an offer to sell or a solicitation of an offer to buy an interest in BREIT. The Material is qualified in its entirety by reference to the Offering Memorandum, which contains more detailed information about the Access Fund’s investment objective, terms and conditions and also contains tax information and risk disclosures that are important to any investment decision regarding the Access Fund. No person has been authorized to make any statement concerning the Access Fund other than as set forth in the Offering Memorandum and any such statements, if made, may not be relied upon. The information contained herein must be kept strictly confidential and may not be reproduced or redistributed in any format without the approval of the Investment Manager and the Underlying REIT.

There are important differences between the Access Fund and the Underlying REIT as described in the Offering Memorandum. An investment in the Access Fund is not appropriate for all investors. Prospective investors should be aware that investing in the Access Fund involves a high degree of risk. There can be no assurance that the Access Fund or the Underlying REIT will achieve its investment objectives or that investors will receive a return on their capital. The possibility of partial or total loss of capital will exist and prospective investors must be prepared to bear capital losses that may result from investments. There will be restrictions on transferring interests in the Access Fund. The Underlying REIT’s investments are leveraged and its investment performance may be volatile. Before deciding to invest in the Access Fund, prospective investors should read the Offering Memorandum and pay particular attention to the Risk Factors contained therein. The fees and expenses of the Access Fund may be higher than the fees and expenses of other investment alternatives and may offset profits. Investors in the Access Fund will be subject to fees and expenses (including a management fee and a performance participation allocation) of the Underlying REIT in addition to the Access Fund’s expenses, shareholder servicing fee and administrative fee. As a result, the returns of the Access Fund will be lower, and could be materially lower, than the returns achieved at the Underlying REIT level. Investors should have the financial ability and willingness to accept the risk characteristics of the Access Fund’s investments. The Access Fund is a recently formed entity with limited operating history.

Investors in the Access Fund will not be investors in the Underlying REIT, will have no direct interest in the Underlying REIT, will have no voting rights in the Underlying REIT and will have no standing or recourse against the Underlying REIT or its investment manager, or any of their respective officers, directors, members, partners, shareholders, employees, agents or affiliates (or any officer, director, member, partner, shareholder, employee or agent of any such affiliate). The offering of the Access Fund should not be considered an offering of shares of the Underlying REIT. Except as may be noted in the Offering Memorandum, neither the Access Fund nor the Investment Manager has the right to participate in the control, management or operations of the Underlying REIT or its affiliates or has any discretion with respect to the management of the Underlying REIT or its affiliates.

There is no assurance that the Access Fund or BREIT will achieve profitability. The Access Fund invests substantially all of its assets in BREIT Class I shares. Returns referred to herein reflect the percent change in the NAV per share for the applicable class of shares from the beginning of the applicable period, plus the amount of any distribution per share declared in the period. All returns shown assume reinvestment of distributions pursuant to BREIT's distribution reinvestment plan, are derived from unaudited financial information and, unless stated otherwise, are net of all Access Fund and/or BREIT expenses, including general and administrative expenses, transaction related expenses, management fees, performance participation allocation, and share class specific fees, but exclude the impact of early repurchase deductions on the repurchase of shares that have been outstanding for less than one year. **Past performance does not predict future returns.** The inception date for Access Fund's Class I and Class A shares is April 1, 2019. BREIT's Class I returns have been prepared using unaudited data and valuations of the underlying investments in BREIT's portfolio, which are estimates of fair value and form the basis for BREIT's NAV. Valuations based upon unaudited reports from the underlying investments may be subject to later adjustments, may not correspond to realized value and may not accurately reflect the price at which assets could be liquidated. ITD returns for BREIT are annualized consistent with the IPA Practice Guideline 2018.

In considering any performance data contained in the Material, you should bear in mind that **past or theoretical performance does not predict future returns**, and there can be no assurance that the Access Fund or the Underlying REIT will achieve comparable results in the future. Prospective investors should also bear in mind that past or targeted portfolio characteristics are not indicative of future portfolio characteristics. **The value of your investment in the Access Fund can depreciate.** In addition, there can be no assurance that unrealized investments will be realized at the valuations shown as actual realized returns will depend on, among other factors, future operating results, the value of the assets and market conditions at the time of disposition, any related transaction costs, and the timing and manner of sale, all of which may differ from the assumptions on which the valuations contained herein are based. Alternative investments are appropriate only for eligible, long-term investors who are willing to forgo liquidity and put capital at risk for an indefinite period of time. Alternative investments may be highly illiquid and can engage in leverage and other speculative practices that may increase the volatility and risk of loss. Alternative Investments typically have higher fees than traditional investments. Investors should carefully review and consider potential risks before investing.

iCapital Advisors, LLC, a subsidiary of Institutional Capital Network, Inc (d/b/a iCapital Network), is an investment adviser registered with the U.S. Securities and Exchange Commission ("SEC"). The registrations and memberships above in no way imply that the SEC has endorsed the entities, products or services discussed herein. Additional information is available upon request. Please see "Jurisdictional-Specific Important Information."

Ownership of Interests in iCapital by Blackstone, RIAs and Service Providers

Blackstone has made an equity investment and owns a non-controlling interest in iCapital Network, a Delaware corporation, which wholly owns the Investment Manager. The existence of such ownership by Blackstone could create potential conflicts of interest. Such potential conflicts of interest in Blackstone's minority ownership could create an incentive for iCapital Network or its affiliates to favor the interests of the Underlying Adviser over the interests of investors in the event such interests conflict. In addition, iCapital Network may establish access funds for Blackstone-controlled funds instead of for other fund managers due to Blackstone's ownership interest, and the existing relationship could cause such access fund arrangements to be more likely to be agreed to or approved by both Blackstone and iCapital Network.

An investor's broker-dealer, registered investment advisor, distribution platform or other representative (such investor's "RIA"), together with their subsidiaries may own a passive minority share of the outstanding equity securities of iCapital Network. The existence of any such relationship could potentially create conflicts of interest. For instance, due to a RIA's ownership interest iCapital Network may be more willing to establish access funds for clients of the RIA, than for clients of other RIAs. Due to a RIA's ownership interest, iCapital Network may be more willing to vote the Access Fund's interest in the Underlying REIT in a way that is favorable to such RIA. Also, a RIA on the one hand and iCapital Network on the other hand may be more likely to agree to or approve of such access fund arrangements given the existence of any such relationship and investment.

A number of financial institutions (the "Minority Owners") own passive minority shares of the outstanding equity securities of iCapital Network. One or more of these Minority Owners provide services to the Access Fund and/or their affiliates, and such Minority Owners or new minority owners of iCapital Network, may provide such services or additional services in the future. These services may include administration, custody, distribution, and other services. The Minority Owners' investments in iCapital Network could create conflicts of interest. For instance, the investments may make iCapital Network more inclined to engage a Minority Owner to provide services to the Access Fund relative to other firms who provide the same or similar services at lower prices, or provide the same or similar services at a higher quality and similar price. In particular, the Bank of New York Mellon (the "Administrator") is a Minority Owner, which could result in conflicts of interest in the Investment Manager's determination to engage and/or retain the Administrator to provide the services to the Access Fund or in decisions made by the Administrator with respect to the Access Fund or the Investment Manager.

Blackstone Real Estate Income Trust

Blackstone Real Estate Income Trust, Inc. ("BREIT") is a perpetual life, institutional-quality real estate investment platform that brings the power of Blackstone, the world's largest owner of commercial real estate, to individual investors.¹

\$60B

net asset value*

4,793

properties²

95%

occupancy³

Performance Summary

BREIT has delivered strong long-term returns and compelling distributions since inception.

Total Returns (% Net of Fees)⁴

Share Class	February	1-Year	3-Year	5-Year	ITD
Class I	0.6%	0.2%	11.4%	10.9%	10.5%

Distribution Rate⁵

Share Class	Annualized
Class I	4.6%



Pike Multifamily Portfolio



Jupiter 12 Industrial Portfolio



QTS Data Centers

Past performance does not predict future returns. All figures as of February 29, 2024 unless otherwise noted. Financial data is estimated and unaudited. This is a marketing communication. This material must be read in conjunction with the Access Fund's confidential private placement memorandum, including BREIT's prospectus incorporated by reference therein (as amended from time to time, the "Offering Memorandum") and, where required to be provided to investors by regulation, the Access Fund's Key Information Document ("KID") in order to fully understand all the implications and risks of the offering of the Access Fund's securities to which it relates. This material is neither an offer to sell nor a solicitation of an offer to buy securities. An offering is made only by the Access Fund's Offering Memorandum and KID, where required by regulation. The information provided for herein is for illustrative purposes only, and solely to provide information regarding BREIT, in which the Access Fund invests, and the Access Fund. Please see "Important Disclosure Information" for further information.

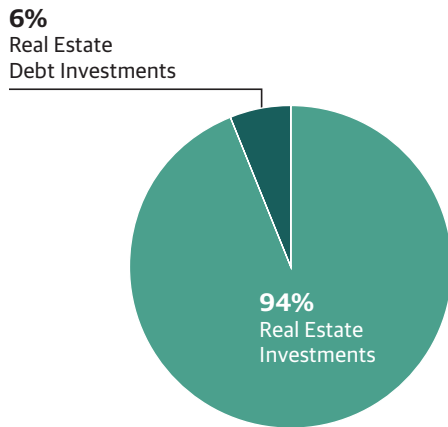
As of September 30, 2023, 100% of inception to date distributions were funded from cash flows from operations.

The selected images of certain BREIT investments above are provided for illustrative purposes only, are not representative of all BREIT investments of a given property type and are not representative of BREIT's entire portfolio. It should not be assumed that BREIT's investment in the properties identified and discussed herein were or will be profitable. Please refer to www.breit.com/properties for a complete list of real estate investments (excluding equity in public and private real estate related companies), including BREIT's ownership interest in such investments.

* See "Additional Detail on Performance Methodology" for further information on BREIT's determination of NAV, including a reconciliation of GAAP equity to NAV.

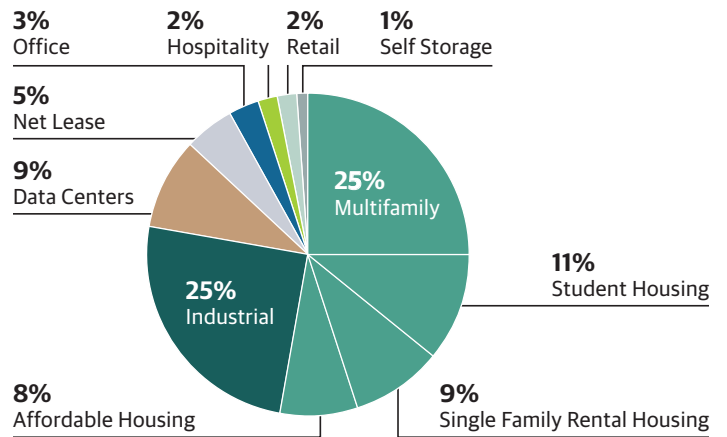
High conviction, thematic portfolio concentrated in growth markets⁶

Investment Allocation⁷



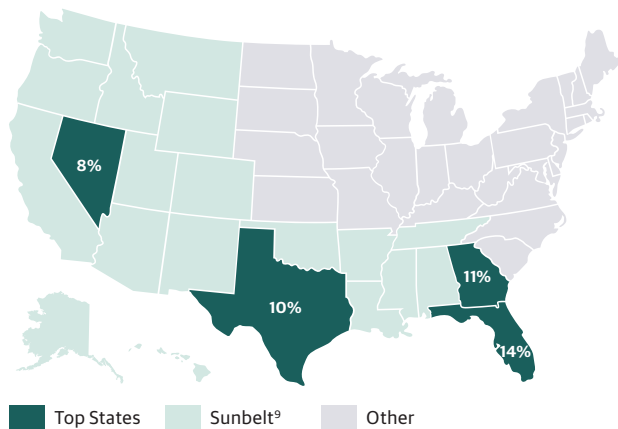
Property Sector⁸

87% concentrated in Rental Housing,* Industrial and Data Centers

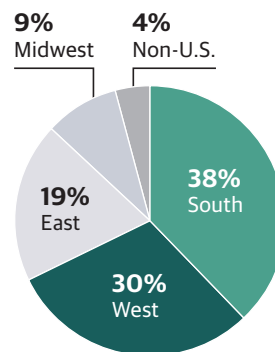


BREIT Market Concentration⁹

68% concentrated in the Sunbelt



REGION CONCENTRATION⁹



Offering Summary

Portfolio Statistics	
BREIT Inception Date	January 2017
Leverage Ratio ¹⁰	49%
Total Asset Value (TAV) ¹¹	\$114B

There can be no assurance that any Blackstone strategy or product, or the Access Fund, will achieve their objectives or avoid significant losses.

* Rental Housing includes the following subsectors as a percent of real estate asset value: multifamily (25%, including senior housing, which accounts for <1%), student housing (11%), single family rental housing (9%, including manufactured housing, which accounts for 1%) and affordable housing (8%).

BREIT Performance Summary⁴

		Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec	YTD
Class I	2017	0.1%	0.2%	0.3%	0.7%	1.8%	1.4%	0.8%	1.4%	1.0%	0.9%	0.6%	1.0%	10.7%
	2018	1.0%	0.8%	0.5%	0.8%	0.7%	0.8%	0.8%	0.8%	0.7%	0.8%	0.5%	-0.1%	8.3%
	2019	1.0%	0.8%	0.8%	0.7%	1.3%	0.8%	1.6%	1.4%	1.2%	0.6%	0.8%	0.5%	12.2%
	2020	0.7%	-0.1%	-8.1%	0.6%	1.4%	2.0%	0.8%	2.2%	2.7%	1.9%	1.5%	1.4%	6.9%
	2021	1.4%	1.5%	1.4%	2.1%	3.0%	2.0%	2.7%	2.8%	2.7%	3.4%	1.6%	2.1%	30.2%
	2022	2.0%	1.1%	1.6%	1.4%	0.5%	0.4%	0.5%	1.0%	0.5%	0.1%	-0.9%	0.0%	8.4%
	2023	-0.2%	0.7%	-1.0%	0.2%	0.7%	1.0%	1.2%	0.9%	-0.2%	-1.0%	-1.6%	-1.2%	-0.5%
	2024	0.6%	0.6%											

Additional Detail on Performance Methodology

Data is as of February 29, 2024. **Past performance does not predict future returns. Financial data is estimated and unaudited. Investors in the Access Fund will be subject to fees and expenses (including a management fee and a performance participation allocation) of the Underlying REIT in addition to the Access Fund's Shareholder Servicing Fee, Administrative Fee, and expenses. AS A RESULT, ACCESS FUND INVESTORS WILL EXPERIENCE LOWER RETURNS, MAYBE MATERIALLY, INCLUDING LOWER DISTRIBUTION RATES THAN THE RETURNS ACHIEVED AT THE UNDERLYING REIT LEVEL.**

- World's largest owner of commercial real estate based on estimated market value per Real Capital Analytics, as of December 31, 2023. The real estate group of Blackstone, Blackstone Real Estate, is our sponsor and an affiliate of our advisor. Information regarding Blackstone and Blackstone Real Estate is included to provide information regarding the experience of our sponsor and its affiliates. An investment in BREIT is not an investment in our sponsor or Blackstone as BREIT is a separate and distinct legal entity.
- Number of properties reflects real estate investments only, including unconsolidated properties, and does not include real estate debt investments. Single family rental homes are not reflected in the number of properties.
- Occupancy is an important real estate metric because it measures the utilization of properties in the portfolio. Occupancy is weighted by the total value of all consolidated real estate properties, excluding our hospitality investments, and any third party interests in such properties. For our industrial, net lease, data centers, office and retail investments, occupancy includes all leased square footage as of the date indicated. For our multifamily, student housing and affordable housing investments, occupancy is defined as the percentage of actual rent divided by gross potential rent (defined as actual rent for occupied units and market rent for vacant units) for the three months ended on the date indicated. For our single family rental housing investments, the occupancy rate includes occupied homes for the three months ended on the date indicated. For our self storage, manufactured housing and senior living investments, the occupancy rate includes occupied square footage, occupied sites and occupied units, respectively, as of the date indicated. The average occupancy rate for our hospitality investments was 73% for the 12 months ended September 30, 2023 and includes paid occupied rooms. Hospitality investments owned less than 12 months are excluded from the average occupancy rate calculation.
- Returns shown reflect the percent change in the net asset value ("NAV") per share from the beginning of the applicable period, plus the amount of any distribution per share declared in the period. **All returns shown assume reinvestment of distributions pursuant to BREIT's distribution reinvestment plan, are derived from unaudited financial information and are net of all BREIT expenses, including general and administrative expenses, transaction related expenses, management fees, performance participation allocation, and share class specific fees, but exclude the impact of early repurchase deductions on the repurchase of shares that have been outstanding for less than one year. Past performance does not predict future returns.** The inception date for the Class I shares is January 1, 2017. 1-Year, 3-Year and 5-Year refer to the twelve, thirty-six and sixty months, respectively, prior to current month-end. Inception to date ("ITD"), 3-Year and 5-Year returns for BREIT are annualized consistent with the IPA Practice Guideline 2018. Returns for periods of less than one year are not annualized. **The returns have been prepared using unaudited data and valuations of the underlying investments in BREIT's portfolio, which are estimates of fair value and form the basis for BREIT's NAV. Valuations based upon unaudited reports from the underlying investments may be subject to later adjustments, may not correspond to realized value and may not accurately reflect the price at which assets could be liquidated.** For more information, please see Performance Summary - Total Returns on page 1.
- Reflects the current month's distribution annualized and divided by the prior month's NAV, which is inclusive of all fees and expenses. NAV based calculations involve significant professional judgment. Our NAV is generally equal to the fair value of our assets less outstanding liabilities, calculated in accordance with our valuation guidelines. The calculated value of our assets and liabilities may differ from our actual realizable value or future value which would affect the NAV as well as any returns derived from that NAV, and ultimately the value of your investment. As return information is calculated based on NAV, return information presented will be impacted should the assumptions on which NAV was determined prove to be incorrect. NAV is not a measure used under generally accepted accounting principles ("GAAP") and will likely differ from the GAAP value of our equity reflected in our financial statements. Our net income (loss) as calculated under GAAP and a reconciliation of our GAAP equity, excluding non-controlling third-party JV interests, to our NAV are provided in our annual and interim financial statements. For further information, please refer to the "Net Asset Value Calculation and Valuation Guidelines" in BREIT's prospectus, which describe our valuation process and the independent third parties who assist us. As of September 30, 2023, 100% of inception to date distributions were funded from cash flows from operations.

6. Growth market means a market with high population growth relative to the U.S. average. While BREIT generally seeks to acquire real estate properties located in growth markets, certain properties may not be located in such markets. Although a market may be a growth market as of the date of the publication of this material, demographics and trends may change and investors are cautioned on relying upon the data presented as there is no guarantee that historical trends will continue or that BREIT could benefit from such trends. U.S. Census Bureau, as of July 2022, released in May 2023.
7. Investment allocation is measured as the asset value of each investment category (real estate investments or real estate debt investments) divided by the total asset value of all investment categories, excluding the value of any third party interests in such assets. "Real estate investments" include wholly-owned property investments, BREIT's share of property investments held through joint ventures and equity in public and private real estate-related companies. "Real estate debt investments" include BREIT's investments in commercial mortgage-backed securities, residential mortgage-backed securities, mortgage loans and other debt secured by real estate and real estate related assets, as described in BREIT's prospectus. The Consolidated GAAP Balance Sheet included in our annual and interim financial statements reflects the loan collateral underlying certain of our real estate debt investments on a gross basis. These amounts are excluded from our real estate debt investments as they do not reflect our economic interest in such assets.
8. "Property Sector" weighting is measured as the asset value of real estate investments for each sector category divided by the asset value of all real estate investments, excluding the value of any third-party interests in such real estate investments. Rental Housing includes the following subsectors: multifamily (25%, including senior housing, which accounts for <1%), student housing (11%), single family rental housing (9%, including manufactured housing, which accounts for 1%) and affordable housing (8%). Please see the prospectus for more information on BREIT's investments.
9. "Region Concentration" represents regions as defined by the National Council of Real Estate Investment Fiduciaries ("NCREIF") and the weighting is measured as the asset value of real estate properties for each regional category divided by the asset value of all real estate properties, excluding the value of any third-party interests in such real estate properties. "Sunbelt" reflects the South and West regions as defined by NCREIF. The four states displayed accounted for 43% of BREIT's real estate asset value as of February 29, 2024. "Non-U.S." reflects investments in Europe and Canada. Our portfolio is currently concentrated in certain industries and geographies, and, as a consequence, our aggregate return may be substantially affected by adverse economic or business conditions affecting that particular type of asset or geography.
10. Our leverage ratio is measured by dividing (i) consolidated property-level and entity-level debt net of cash and loan-related restricted cash, by (ii) the asset value of real estate investments (measured using the greater of fair market value and cost) plus the equity in our settled real estate debt investments. Indebtedness incurred (i) in connection with funding a deposit in advance of the closing of an investment or (ii) as other working capital advances will not be included as part of the calculation above. The leverage ratio would be higher if the indebtedness on our real estate debt investments and the pro rata share of debt within our unconsolidated investments were taken into account. The use of leverage involves a high degree of financial risk and may increase the exposure of the investments to adverse economic factors.
11. Total asset value is measured as (i) the asset value of real estate investments (based on fair value), excluding any third party interests in such real estate investments, plus (ii) the equity in our real estate debt investments measured at fair value (defined as the asset value of our real estate debt investments less the financing on such investments), but excluding any other assets (such as cash or any other cash equivalents). The total asset value would be higher if such amounts were included and the value of our real estate debt investments was not decreased by the financing on such investments.

SUMMARY OF RISK FACTORS FOR UNDERLYING REIT

The summary of risk factors below reflects the risks of investing in the Underlying REIT. The Access Fund invests substantially all of its assets in the Underlying REIT. The risks below therefore reflect the risks that the Access Fund is exposed to as a result of the Access Fund's investment in the Underlying REIT.

BREIT is a non-listed REIT that invests primarily in stabilized income-generating commercial real estate investments across asset classes in the United States ("U.S.") and, to a lesser extent, real estate debt investments, with a focus on current income. We invest to a lesser extent in countries outside of the U.S. This investment involves a high degree of risk. You should purchase these securities only if you can afford the complete loss of your investment. You should read the prospectus carefully for a description of the risks associated with an investment in BREIT. These risks include, but are not limited to, the following:

- Since there is no public trading market for our common stock, repurchase of shares by us will likely be the only way to dispose of your shares. Our share repurchase plan, which is approved and administered by our board of directors, provides stockholders with the opportunity to request that we repurchase their shares on a monthly basis, but we are not obligated to repurchase any shares and our board of directors may determine to repurchase only some, or even none, of the shares that have been requested to be repurchased in any particular month in its discretion. In addition, repurchases will be subject to available liquidity and other significant restrictions, including repurchase limitations that have in the past been, and may in the future be, exceeded, resulting in our repurchase of shares on a pro rata basis. Further, our board of directors may, in certain circumstances, make exceptions to, modify or suspend our share repurchase plan. As a result, our shares should be considered as having only limited liquidity and at times may be illiquid.
- Distributions are not guaranteed and may be funded from sources other than cash flow from operations, including, without limitation, borrowings, the sale of our assets, repayments of our real estate debt investments, return of capital or offering proceeds, and advances or the deferral of fees and expenses. We have no limits on the amounts we may fund from such sources.
- The purchase and repurchase price for shares of our common stock are generally based on our prior month's net asset value ("NAV") and are not based on any public trading market. While there will be independent annual appraisals of our properties, the appraisal of properties is inherently subjective, and our NAV may not accurately reflect the actual price at which our properties could be liquidated on any given day.
- We are dependent on BX REIT Advisors L.L.C. (the "Adviser") to conduct our operations, as well as the persons and firms the Adviser retains to provide services on our behalf. The Adviser will face conflicts of interest as a result of, among other things, the allocation of investment opportunities among us and Other Blackstone Accounts (as defined in BREIT's prospectus), the allocation of time of its investment professionals and the substantial fees that we will pay to the Adviser.
- On acquiring shares, an investor will experience immediate dilution in the net tangible book value of the investor's investment.
- There are limits on the ownership and transferability of our shares.
- We intend to continue to qualify as a REIT for U.S. federal income tax purposes. However, if we fail to qualify as a REIT and no relief provisions apply, our NAV and cash available for distribution to our stockholders could materially decrease.
- We do not own the Blackstone name, but we are permitted to use it as part of our corporate name pursuant to a trademark license agreement with an affiliate of Blackstone Inc. ("Blackstone"). Use of the name by other parties or the termination of our trademark license agreement may harm our business.
- The acquisition of investment properties may be financed in substantial part by borrowing, which increases our exposure to loss. The use of leverage involves a high degree of financial risk and will increase the exposure of our investments to adverse economic factors such as rising interest rates, downturns in the economy or deteriorations in the condition of our investments.
- Investing in commercial real estate assets involves certain risks, including but not limited to: adverse changes in values or operating results caused by global and national economic and market conditions generally and by the local economic conditions where our properties are located, including changes with respect to rising vacancy rates or decreasing market rental rates; tenants' inability to pay rent; increases in interest rates and lack of availability of financing; tenant turnover and vacancies; and changes in supply of or demand for similar properties in a given market.
- Our portfolio is currently concentrated in certain industries and geographies, and, as a consequence, our aggregate return may be substantially affected by adverse economic or business conditions affecting that particular type of asset or geography.
- Local, regional, or global events such as war (e.g., Russia/Ukraine), acts of terrorism, public health issues like pandemics or epidemics (e.g., COVID-19), recessions, or other economic, political and global macro factors and events could lead to a substantial economic downturn or recession in the U.S. and global economies and have a significant impact on BREIT and its investments. The recovery from such downturns is uncertain and may last for an extended period of time or result in significant volatility, and many of the risks discussed herein associated with an investment in BREIT may be increased.

SUMMARY OF RISK FACTORS FOR UNDERLYING REIT (CONT'D)

Neither the SEC, the Attorney General of the State of New York nor any other state securities regulator has approved or disapproved of these securities or determined if BREIT's prospectus is truthful or complete. Any representation to the contrary is unlawful.

Clarity of text in this document may be affected by the size of the screen on which it is displayed. This material must be read in conjunction with BREIT's prospectus in order to fully understand all the implications and risks of an investment in BREIT. Please refer to BREIT's prospectus for more information regarding state suitability standards and consult a financial professional for share class availability and appropriateness.

This material is neither an offer to sell nor a solicitation of an offer to buy securities. An offering is made only by BREIT's prospectus, which must be made available to you in connection with this offering and is available at www.breit.com/prospectus, and a prospectus filed with the Department of Law of the State of New York. Prior to making an investment, investors should read BREIT's prospectus in its entirety, including the "Risk Factors" section therein, which contain the risks and uncertainties that we believe are material to our business, operating results, prospects and financial condition.

Financial information is approximate and as of February 29, 2024, unless otherwise indicated. The words "we", "us", and "our" refer to BREIT, together with its consolidated subsidiaries, including BREIT Operating Partnership L.P., unless the context requires otherwise.

Certain information contained in this communication constitutes "forward-looking statements" within the meaning of the federal securities laws and the Private Securities Litigation Reform Act of 1995. These forward-looking statements can be identified by the use of forward-looking terminology such as "outlook," "indicator," "believes," "expects," "potential," "continues," "identified," "may," "will," "should," "seeks," "approximately," "predicts," "intends," "plans," "estimates," "anticipates", "confident," "conviction" or other similar words or the negatives thereof. These may include financial estimates and their underlying assumptions, statements about plans, objectives, intentions, and expectations with respect to positioning, including the impact of macroeconomic trends and market forces, future operations, repurchases, acquisitions, future performance and statements regarding identified but not yet closed acquisitions. Such forward-looking statements are inherently subject to various risks and uncertainties. Accordingly, there are or will be important factors that could cause actual outcomes or results to differ materially from those indicated in such statements. We believe these factors include but are not limited to those described under the section entitled "Risk Factors" in BREIT's prospectus and annual report for the most recent fiscal year, and any such updated factors included in BREIT's periodic filings with the SEC, which are accessible on the SEC's website at www.sec.gov. These factors should not be construed as exhaustive and should be read in conjunction with the other cautionary statements that are included in this document (or BREIT's public filings). Except as otherwise required by federal securities laws, we undertake no obligation to publicly update or revise any forward-looking statements, whether as a result of new information, future developments or otherwise.

คำเตือน/ข้อแนะนำ

กองทุนนี้ไม่ถูกจำกัดความเสี่ยงด้านการลงทุนเช่นเดียวกับกองทุนรวมทั่วไป
จึงเหมาะกับผู้ลงทุนที่รับผลขาดทุนระดับสูงได้เท่านั้น

กองทุนนี้ลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

ดังนั้น หากมีปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนดังกล่าว ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก

- กองทุนนี้มีการลงทุนหรือให้บริการที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ในตลาดทุนที่มีความเสี่ยงสูงหรือมีความซับซ้อน ซึ่งมีความแตกต่างจากการลงทุนหรือให้บริการผลิตภัณฑ์ในตลาดทุนทั่วไป
- กองทุนนี้เสนอขายให้ผู้ลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ (Ultra-Accredited Investor) ตามคำนิยามของสำนักงาน ก.ล.ด. เท่านั้น เนื่องจากเป็นกองทุนที่มีความเสี่ยงหรือมีความซับซ้อนมากกว่ากองทุนที่เสนอขายแก่ผู้ลงทุนทั่วไป และเหมาะกับผู้ลงทุนที่ยอมรับผลขาดทุนและความเสี่ยงได้สูง
- กองทุนนี้เป็นกองทุนทรัพย์สินทางเลือกที่ลงทุนในต่างประเทศ โดยจัดตั้งในรูปแบบ Feeder Fund มีนโยบายเน้นลงทุนในหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียง (non-voting participating shares) ใน Segregated Portfolio ของ Blackstone Real Estate Income Trust iCapital Offshore Access Fund SPC (“กองทุนหลัก”) เพียงกองทุนเดียว ทั้งนี้ กองทุนไม่ได้เป็นกองทุนที่คุ้มครองเงินต้น และมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในต่างประเทศ เช่น การเปลี่ยนแปลงทางการเมือง กฎหมาย เศรษฐกิจ ตลาดการเงิน อัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายภาษีอากร ความเสี่ยงในการบังคับใช้ข้อกำหนดเกี่ยวกับการควบคุมอัตราแลกเปลี่ยนและการเข้า – ออกของเงินลงทุน หรือกฎหมาย หรือข้อกำหนดอื่น ๆ ผลกระทบจากภาวะเงินฝืดหรือเงินเฟ้อ รวมถึงความจำกัดของควบคุมครองจากกฎหมายที่มีต่อกองทุน เป็นต้น
- ขณะที่จัดตั้งกองทุนนี้ กองทุนมีเป้าหมายที่จะลงทุนในตราสารทุนต่างประเทศ (non-voting participating shares) ของกองทุนหลักที่ไม่ได้มีภาระจดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ใด ๆ โดยตราสารดังกล่าวที่กองทุนจะไปลงทุนจะมีลักษณะเป็นหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียง (non-voting participating shares) ซึ่งตราสารลักษณะนี้ กองทุนในฐานะผู้ถือหุ้นหรือผู้ลงทุนที่มีความรับผิดชอบจำกัดไม่เกินจำนวนเงินค่าหุ้นที่ต้องชำระ ดังนั้น ในกรณีสถานการณ์เชิงลบอย่างมากที่สุดที่อาจเกิดขึ้น (worst case scenario) กองทุนนี้อาจสูญเสียเงินลงทุนทั้งหมดที่ลงทุนในหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียง (non-voting participating shares) ดังกล่าว ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นรายย่อยในกองทุนนี้ด้วย โดยผู้ถือหุ้นรายย่อยของกองทุนนี้อาจสูญเสียเงินลงทุนทั้งหมดที่ลงทุนในกองทุนนี้
- กองทุนหลักมีนโยบายที่จะลงทุนในกองทุน Blackstone Real Estate Income Trust, Inc. ซึ่งเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งไม่ได้จดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ (Private Real Estate Investment Trust) ที่จัดตั้งในประเทศสหรัฐฯ (“Underlying REIT”) ซึ่งบริหารจัดการโดย BX REIT Advisors L.L.C จึงทำให้กองทุนหลักและกองทุนนี้อาจมีความเสี่ยงโดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของ Underlying REIT ที่ไม่ได้จดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอาจทำให้มีความผันผวนจากมูลค่าของทรัพย์สินที่ลงทุน
- กองทุนนี้มีสภาพคล่องจำกัด เนื่องจากข้อจำกัดในการรับซื้อคืน non-voting participating shares ของกองทุนหลักและ Underlying REIT โดย ณ ขณะที่จัดตั้งกองทุนนี้ กองทุนหลักอนุญาตให้ผู้ลงทุนของกองทุนหลักสามารถสั่งขายคืนได้เดือนละครั้ง รวมถึง Underlying REIT อาจพิจารณาซื้อคืนหน่วยลงทุนน้อยกว่าที่ผู้ลงทุนแสดงความจำนงในแต่ละเดือน หรือไม่รับซื้อคืนเลย ซึ่งขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของคณะกรรมการของ Underlying REIT ณ ขณะใด ๆ นอกจากนี้ การรับซื้อคืนหน่วยลงทุนโดย Underlying REIT ขึ้นอยู่กับสภาพคล่องที่มีอยู่และข้อจำกัดอื่น ๆ ที่สำคัญ ทั้งนี้ Underlying REIT มี Repurchase Request ที่ได้รับมาในอดีต และที่อาจได้รับในอนาคต ที่เกินกว่าจำนวนที่จำกัดภายใต้แผนการรับซื้อคืนหน่วยลงทุน และที่ผ่านมามีการรับซื้อคืนในจำนวนที่น้อยกว่าคำสั่งที่ได้รับทั้งหมด ส่งผลให้มีการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนตามสัดส่วน (pro rata) นอกจากนี้ ที่ผ่านมามีคณะกรรมการของ Underlying REIT ได้มีการยกเว้นแผนการรับซื้อคืนหน่วยลงทุน และในอนาคตอาจมีการยกเว้นแก้ไข หรือระงับ แผนการรับซื้อคืนหน่วยลงทุน ภายใต้บางสถานการณ์ที่กำหนด (ซึ่งรวมถึงการยกเว้นการจำกัดจำนวนการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนหรือรับซื้อคืนหน่วยลงทุนในจำนวนที่น้อยกว่าจำนวนที่จำกัดดังกล่าว)
- หากมีการพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลแล้วเห็นว่าการดำเนินการดังกล่าวจะเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของ Underlying REIT และผู้ลงทุน นอกจากนี้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิรวมทั้งหมดของการรับซื้อคืนของ Underlying REIT (รวมถึงการรับซื้อคืนของกองทุนหลักและบางกองทุนที่มีลักษณะคล้ายกัน) ถูกจำกัดไว้ที่ไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งหมดต่อเดือนของ Underlying REIT (คำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิรวมทั้งหมดของสินเดือก่อนหน้าที่ติดกัน) และจะไม่เกินร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิรวมทั้งหมดต่อไตรมาสของ Underlying REIT (คำนวณจากค่าเฉลี่ยของทรัพย์สินสุทธิรวมทั้งหมดของสามเดือนก่อนหน้าที่ติดกัน) เพื่อหลีกเลี่ยงข้อสงสัย การจำกัดจำนวนทั้งรายเดือนและรายไตรมาสข้างต้นจะมีการประเมินเป็นรายเดือนในแต่ละไตรมาส ดังนั้น หน่วยลงทุนของ Underlying REIT จึงมีสภาพคล่องที่จำกัด หรือบางครั้งอาจไม่มีสภาพคล่องเลย ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยของ กองทุนเปิดเคเคพีไพรเวท ริท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย อาจไม่ได้รับเงินคืนบางส่วนหรือทั้งหมดจากการขายคืนหน่วยลงทุน ดังนั้น จึงเหมาะกับผู้ลงทุนที่รับความเสี่ยงได้สูงมาก และไม่ต้องพึ่งสภาพคล่องจากการขายคืนหน่วยลงทุน รวมถึงมีความเข้าใจเป็นอย่างดีว่าการลงทุนดังกล่าวมีสภาพคล่องที่จำกัดอย่างมาก ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน
- บริษัทจัดการของสงวนสิทธิรับคำสั่งขายคืนเท่ากับจำนวนที่ได้รับการยอมรับจากกองทุนหลัก หลังหักค่าใช้จ่ายและหรือการกันสำรองค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องของกองทุน รวมถึงหนี้สินอื่น ๆ (ถ้ามี) ตามข้อจำกัดของการรับซื้อคืน ซึ่งเป็นไปตามหนังสือชี้ชวนของ Underlying REIT อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทุนได้รับการยอมรับคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนของกองทุนหลักเพียงบางส่วน บริษัทจัดการจะจัดสรรเงินค่าขายคืนหน่วยลงทุนที่ได้รับจากกองทุนหลักให้แก่ผู้สั่งขายคืนหน่วยลงทุนตามสัดส่วน (pro rata) หลังหักค่าใช้จ่ายและหรือการกันสำรองค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องของกองทุน รวมถึงหนี้สินอื่น ๆ (ถ้ามี) แล้ว ทั้งนี้ ในกรณีที่มิใช่ผลจากการจัดสรร บริษัทจัดการของสงวนสิทธิที่ดำเนินการตามวิธีการที่บริษัทจัดการเห็นสมควร
- ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นมีความประสงค์ที่จะสั่งขายคืนหน่วยลงทุนก่อนครบระยะเวลาการถือครองขั้นต่ำที่กำหนด คือ สูงสุดไม่เกิน 13 เดือน (ปัจจุบันบริษัทจัดการกำหนดระยะเวลาการถือครองขั้นต่ำ คือ 12 เดือน สำหรับคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนที่สั่งซื้อเข้ามาในช่วงการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก และ 11 เดือน สำหรับคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนที่สั่งซื้อเข้ามาภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก) นับจากวันทำรายการซื้อหน่วยลงทุน (subscription trade date) จนถึงวันทำรายการขายคืนหน่วยลงทุน (redemption trade date) ของหน่วยลงทุนนั้น บริษัทจัดการจะเรียกเก็บค่าปรับกรณีขายคืนหน่วยลงทุนก่อนระยะเวลาถือครองที่กำหนดในโครงการ (Exit Fee) ไม่เกินร้อยละ 5 (ปัจจุบันเรียกเก็บร้อยละ 2) ของมูลค่าการขายคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะพิจารณาให้สอดคล้องกับค่าธรรมเนียมการไถ่ถอนก่อนกำหนด (early repurchase deduction) ที่กองทุนหลักเรียกเก็บจากกองทุนนี้ โดย ณ ขณะที่จัดตั้งกองทุนนี้ กองทุนหลักเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการไถ่ถอนก่อนกำหนด (early repurchase deduction) ร้อยละ 2 ของมูลค่าขายคืนหน่วยลงทุนดังกล่าว
- Underlying REIT เน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ที่มีเสถียรภาพ และสามารถสร้างรายได้ (income) ที่อยู่ในประเทศสหรัฐฯ เป็นหลัก และนอกสหรัฐฯ เพียงบางส่วน ดังนั้น กองทุนนี้จึงเป็นกองทุนรวมหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ (Property Sector Fund) และมีการลงทุนกระจุกตัวในประเทศสหรัฐฯ จึงอาจมีความเสี่ยงและความผันผวนมากกว่ากองทุนรวมทั่วไปที่มีการกระจายการลงทุนในหลายอุตสาหกรรมและ/หรือหลายภูมิภาค ดังนั้น ผลตอบแทนรวมของ Underlying REIT อาจได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากสภาพเศรษฐกิจหรือธุรกิจที่ไม่พึงประสงค์ซึ่งกระทบต่อหมวดอุตสาหกรรมและภูมิภาคนั้น ๆ ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาความเสี่ยงและการกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุนโดยรวมของตนเอง รวมถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับหมวดอุตสาหกรรมและภูมิภาคดังกล่าว เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน

คำเตือน/ข้อแนะนำ

กองทุนนี้ไม่ถูกจำกัดความเสี่ยงด้านการลงทุนเช่นเดียวกับกองทุนรวมทั่วไป
จึงเหมาะกับผู้ลงทุนที่รับผลขาดทุนระดับสูงได้เท่านั้น

กองทุนนี้ลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

ดังนั้น หากมีปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนดังกล่าว ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก

- การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์มีความเสี่ยงหลายประการที่ผู้ลงทุนควรพิจารณา ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่า การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย และการขาดแหล่งเงินทุน การหมุนเวียนของผู้เช่า และอัตราห้องว่าง และการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์หรืออุปทานของอสังหาริมทรัพย์ที่คล้ายคลึงกันในตลาด
- การแพร่ระบาดของโคโรนาไวรัสสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) ส่งผลกระทบต่อทางลบต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ Underlying REIT และอาจส่งผลกระทบต่ออีกในอนาคต รวมถึงอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนใหม่ การเข้าถึงแหล่งเงินทุน การจ่ายส่วนแบ่งกำไร (distributions) ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและการชำระเงินค่ารับซื้อคืนหน่วยลงทุน ท่ามกลางปัจจัยอื่น ๆ ของ Underlying REIT
- Underlying REIT อาจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยการกู้ยืมเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งเป็นการเพิ่มความเสี่ยงที่จะเกิดผลขาดทุนของ Underlying REIT ทั้งนี้ การขยายฐานเงินลงทุน (leverage) มีความเสี่ยงทางการเงินในระดับสูงและความเสี่ยงของการลงทุนจะเพิ่มสูงขึ้นจากปัจจัยทางเศรษฐกิจที่ไม่พึงประสงค์
- ที่ผ่านมา Underlying REIT มีการเข้าทำธุรกรรมสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivatives) และอาจเข้าทำสัญญาดังกล่าวด้วยในอนาคต เพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุน เพื่อป้องกันความเสี่ยง หรือเพื่อขยายฐานเงินลงทุน (leverage) ทั้งนี้ สัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivative instruments) โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีที่เป็นการซื้อในมูลค่าสูง อาจไม่มีสภาพคล่องในทุกสถานการณ์ ดังนั้น ในช่วงที่ตลาดมีความผันผวน Underlying REIT อาจไม่สามารถปิดสถานะของสัญญาโดยไม่เกิดผลขาดทุนได้
- การขยายฐานเงินลงทุน (leverage) เป็นการขยายความเสี่ยงด้านการลงทุน ความเสี่ยงด้านตลาด และความเสี่ยงอื่น ๆ ดังนั้น การลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivatives) อาจส่งผลให้เกิดผลขาดทุนที่มากกว่าเงินต้น และอาจเกิดผลขาดทุนที่มากกว่าในกรณีที่ไม่ได้ลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivatives) ทั้งนี้ มูลค่าของสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivatives) ดังกล่าว ยังขึ้นอยู่กับราคาของตราสารที่อ้างอิงหรือสินค้าโภคภัณฑ์ที่อ้างอิง นอกจากนี้ สัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivatives) ดังกล่าว และตราสารทางการเงินอื่น ๆ แบบที่เลือกกำหนดเอง (customized instruments) ยังอยู่ภายใต้ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญาในธุรกรรมนั้น ๆ อีกด้วย
- Underlying REIT อาจใช้สัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivative instruments) เพื่อเก็งกำไร ซึ่งมีความเสี่ยงด้านการลงทุนและมีต้นทุนในการทำธุรกรรม ซึ่งจะไม่ได้เกิดขึ้นหากไม่ได้ลงทุนในตราสารเหล่านี้ นอกจากนี้ การใช้สัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivatives) จะเกี่ยวข้องกับการขยายฐานเงินลงทุน (leverage) ในลักษณะที่ทำให้ความเสียหายจากการลงทุน (investment exposure) ในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivatives) อาจมีมากกว่าจำนวนเงินเริ่มต้นที่ลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivatives) นั้น ๆ อย่างมีนัยสำคัญ
- ผลตอบแทนของกองทุนนี้และกองทุนหลักจะขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของ Underlying REIT ดังนั้น หากผลตอบแทนของ Underlying REIT ได้รับผลกระทบในทางลบจากปัจจัยความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง อาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนของกองทุนหลักและกองทุนนี้ ผู้ลงทุนอาจมีโอกาสดำเนินการน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรก อย่างไรก็ตาม ผลการดำเนินงานของกองทุนนี้อาจน้อยกว่ากองทุนหลักและ Underlying REIT ได้เนื่องจากความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารกองทุนที่เกิดขึ้น
- กองทุนจะไม่ป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ (Unhedged) สำหรับเงินลงทุนในกองทุนหลักในต่างประเทศ ดังนั้น กองทุนจึงมีความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศอยู่ ซึ่งอาจทำให้ผู้ลงทุนได้รับผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้ ทั้งนี้ บริษัทยุทธศาสตร์ของวงสวิงที่พิจารณาป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ สำหรับจำนวนเงินที่กองทุนจะได้รับ เช่น เงินที่จะได้รับจากการที่กองทุนส่งคำสั่ง
- ขายคืนหน่วยลงทุนของกองทุนหลักเนื่องจากมีผู้ถือหน่วยส่งขายคืนหน่วยลงทุนของกองทุน หรือเงินที่จะได้รับในกรณีที่กองทุนหลักมีการจ่ายผลตอบแทน (distribution) ให้กับกองทุน เป็นต้น
- กองทุนอาจทำธุรกรรมการกู้ยืมเงินหรือการขายหลักทรัพย์หรือตราสารหนี้โดยมีสัญญาซื้อคืน (Repo) ไม่เกินร้อยละ 50 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมเพื่อการจัดการลงทุนของกองทุนรวม โดย ณ ขณะที่จัดตั้งกองทุนนี้ บริษัทยุทธศาสตร์มีความมุ่งหมายที่จะใช้การกู้ยืมเงินเฉพาะเมื่อมีเหตุจำเป็นและหรือเมื่อมีเหตุปัจจัยอื่นที่ควบคุมไม่ได้และหรือเพื่อแก้ปัญหาในขณะนั้น ๆ เช่น ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนส่งคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนของกองทุนนี้ และผู้จัดการกองทุนทำการไถถอนเงินลงทุนในกองทุนหลักเพื่อนำเงินมาชำระค่าขายคืนหน่วยลงทุนดังกล่าว แต่ในช่วงเวลานั้น ๆ เกิดความผันผวนอย่างมีนัยสำคัญของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนหลักและหรืออัตราแลกเปลี่ยน ส่งผลให้จำนวนเงินที่จะได้จากการขายคืนเงินลงทุนในต่างประเทศและหรืออัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องคลาดเคลื่อนไปจากที่ผู้จัดการกองทุนประเมินไว้ และส่งผลให้เกิดส่วนต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับจากการไถถอนเงินลงทุนของกองทุนหลักและจำนวนเงินที่จะต้องชำระค่าขายคืนหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุน ทำให้บริษัทยุทธศาสตร์อาจมีความจำเป็นต้องใช้การกู้ยืมเพื่อเหตุดังกล่าว ทั้งนี้ ผลกระทบต่อกองทุนจากการทำธุรกรรมการกู้ยืมเงินข้างต้นคือ ต้นทุนหรือดอกเบี้ยของการกู้ยืมเงินซึ่งขึ้นอยู่กับจำนวนเงินอัตราดอกเบี้ย และระยะเวลาในการกู้ยืมเงินดังกล่าว
- บริษัทยุทธศาสตร์ของวงสวิงที่ จะหยุดการเสนอขายหรือปิดรับคำสั่งซื้อ/สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเข้าเป็นการชั่วคราวหรือถาวร และหรือระงับการดำเนินการตามคำสั่งซื้อ/สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเข้าที่ได้รับไว้แล้ว และหรือยกเลิกคำสั่งซื้อ/สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเข้าของผู้ลงทุนได้ ในกรณีที่กองทุนหลักปฏิเสธไม่รับ และหรือระงับการดำเนินการตามคำสั่งซื้อหน่วยลงทุน และหรือยกเลิกคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนของกองทุน หรือกรณีใด ๆ ที่ทำให้ไม่สามารถดำเนินการกับกองทุนหลักให้คำสั่งซื้อ/สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเข้าของผู้ลงทุนทำรายการสำเร็จได้ หรือในกรณีอื่นตามที่บริษัทยุทธศาสตร์เห็นสมควร
- บริษัทยุทธศาสตร์ของวงสวิงที่ จะเลิกกองทุนหากมีเหตุที่ทำให้บริษัทยุทธศาสตร์และกองทุนนี้ไม่สามารถลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินในต่างประเทศที่กองทุนประสงค์จะลงทุนได้ก็ต่อไป และหรือไม่สามารถลงทุนหรือบริหารจัดการกองทุนได้ตามวัตถุประสงค์และหรือนโยบายของกองทุนได้ตามดุลพินิจของบริษัทยุทธศาสตร์ โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว นอกจากนี้ บริษัทยุทธศาสตร์ของวงสวิงที่ จะเลิกกองทุนรวมเมื่อมีเหตุอื่นใดที่เข้าเงื่อนไขการเลิกกองทุนตามที่ระบุในรายละเอียดโครงการกองทุน และหรือหนังสือชี้ชวนกองทุน ทั้งนี้ การได้รับเงินคืนจากการเลิกกองทุนนี้อาจใช้ระยะเวลาสั้น เนื่องจากจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขของ Blackstone Real Estate Income Trust iCapital Offshore Access Fund SPC เช่น การจำกัดการรับซื้อคืนรายเดือนและรายได้ไตรมาส ระยะเวลาในการดำเนินการของ Blackstone Real Estate Income Trust iCapital Offshore Access Fund SPC และรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- กองทุนนี้เปิดให้ผู้ลงทุนและ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถส่งคำสั่งซื้อและคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนได้เดือนละครั้ง โดยจะเป็นไปตามเงื่อนไขที่บริษัทยุทธศาสตร์กำหนด ผู้ลงทุนสามารถดูรายละเอียดกำหนดการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนนี้เพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทยุทธศาสตร์ <https://am.kkpf.com>
- การส่งขายคืนหน่วยลงทุนผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถส่งคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนเป็นจำนวนเงินและ/หรือจำนวนหน่วยลงทุนได้ เว้นแต่บริษัทยุทธศาสตร์จะกำหนดหรืออนุญาตเป็นอย่างอื่น

คำเตือน/ข้อแนะนำ

กองทุนนี้ไม่ถูกจำกัดความเสี่ยงด้านการลงทุนเช่นเดียวกับกองทุนรวมทั่วไป
จึงเหมาะกับผู้ลงทุนที่รับผลขาดทุนระดับสูงได้เท่านั้น

กองทุนนี้ลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

ดังนั้น หากมีปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนดังกล่าว ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก

- กรณีใส่สำหรับหน่วยลงทุนชนิดรับซื้อคืนอัตโนมัติ การพิจารณาจำนวนเงินและการจ่ายเงินค่ารับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของบริษัทจัดการ ซึ่งบริษัทจัดการจะดำเนินการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ จากผลตอบแทนจากการลงทุน และ/หรือเงินต้น ทั้งนี้ การรับซื้อคืนหน่วยลงทุนแบบอัตโนมัติจะใช้ราคาซื้อคืนหน่วยลงทุน ณ สิ้นวันทำการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนแบบอัตโนมัติ ดังนั้น จึงมีโอกาสที่ ณ วันที่รับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ มูลค่าหน่วยลงทุนหรือราคาซื้อคืนหน่วยลงทุนจะต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน (10 บาท) ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาทำความเข้าใจในประเด็นดังกล่าวก่อนการลงทุน
- บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะดำเนินการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติให้ผู้ที่มีรายชื่อปรากฏเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุน ณ วันทำการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ (auto redemption date) โดยไม่รวมหน่วยลงทุนที่มีวันทำการซื้อขายหน่วยลงทุน (subscription trade date) ในเดือนเดียวกันกับวันทำการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ (auto redemption date)
- บริษัทจัดการจะไม่เสนอขายและ/หรือไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุนเข้า และ/หรือไม่รับคำสั่งซื้อ/สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเข้า และ/หรือไม่ทำการซื้อ/สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเข้าที่ได้รับคำสั่งไว้แล้วหรือยกเลิกการทำรายการดังกล่าว ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมให้กับหรือเพื่อประโยชน์ของพลเมืองสหรัฐอเมริกาและประเทศอื่นที่บริษัทจัดการกำหนดเพิ่มเติมภายหลัง หรือผู้ที่มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐฯ และประเทศอื่นที่บริษัทจัดการกำหนดเพิ่มเติมภายหลัง หรือบุคคลซึ่งโดยปกติมีถิ่นที่อยู่ในสหรัฐฯ และประเทศอื่นที่บริษัทจัดการกำหนดเพิ่มเติมภายหลัง รวมถึงกองทรัสต์สินของบุคคลดังกล่าวและบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนซึ่งจัดให้มีขึ้นและดำเนินกิจกรรมในสหรัฐฯ และประเทศอื่นที่บริษัทจัดการกำหนดเพิ่มเติมภายหลัง โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้ลงทุนทราบล่วงหน้า
- บริษัทจัดการจะไม่เสนอขาย/ไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุนเข้า และ/หรือไม่รับคำสั่งซื้อ/สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเข้า และ/หรือไม่ทำการซื้อ/สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเข้าที่ได้รับคำสั่งไว้แล้ว หรือยกเลิกการทำรายการดังกล่าว ให้กับผู้มีสัญชาติ และ/หรือที่อยู่ตามบัตรประจำตัวประชาชนหรือหนังสือเดินทาง และ/หรือที่อยู่ปัจจุบัน และ/หรือที่อยู่ในการจัดส่งเอกสาร และ/หรือที่อยู่สถานที่ตั้งของที่ทำงาน และ/หรือประเทศที่มาจากรายได้ ที่เกี่ยวข้องกับประเทศ ดังนี้ Angola / Antigua and Barbuda / Balkans / Belarus / Bosnia and Herzegovina / Bulgaria / Burkina Faso / Burundi / Cameroon / Central African Republic / China / Congo / Crimea / Croatia / Cuba / Eritrea / Ethiopia / Guatemala / Guinea / Haiti / Iran / Iraq / Ivory Coast / Jamaica / Kenya / Lebanon / Liberia / Libya / Mali / Moldova / Montenegro / Mozambique / Myanmar / Namibia / Nicaragua / Niger / Nigeria / North Korea / Philippines / Rhodesia / Russia / Rwanda / Senegal / Serbia / Sierra Leone / Sint Maarten / Somalia / South Africa / South Sudan / Sudan / Syria / Tanzania / The United States of America (USA) / Tunisia / Turkey / Ukraine / Venezuela / Vietnam / Yemen / Yugoslavia / Zimbabwe
- เนื่องจากกองทุนมีการลงทุนในต่างประเทศ ซึ่งวันหยุดทำการของกองทุนต่างประเทศที่กองทุนไปลงทุน และ/หรือประเทศที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมการลงทุนอาจจะไม่ตรงกับวันหยุดทำการของประเทศไทย จึงอาจส่งผลกระทบต่อคำสั่งซื้อ/ขายคืน/สับเปลี่ยนหน่วยลงทุน และ/หรือระยะเวลาในการชำระเงินค่าขายคืนหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหุ้น/ผู้ลงทุน
- กองทุนอาจลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารของบริษัทจัดการได้ (Cross Investing Fund) ตามอัตราส่วนที่บริษัทจัดการกำหนด ดังนั้น บริษัทจัดการจะจัดให้มีระบบงานที่ป้องกันธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์อันอาจเกิดจากนโยบายการลงทุนที่เปิดให้มีการลงทุนในกองทุนรวมภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทจัดการเดียวกัน เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของทั้งกองทุนรวมต้นทางและกองทุนรวมปลายทาง ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยสามารถสอบถามข้อมูลได้ที่ <https://am.kkpf.com>
- การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้าเงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน

เครื่องมือบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียด หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขการใช้งานของแต่ละเครื่องมือบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องได้ในรายละเอียดโครงการ และหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม ที่ <https://am.kkpf.com>

กลุ่มเครื่องมือที่ส่งผ่านภาระค่าใช้จ่ายให้ผู้ลงทุน

1. ค่าธรรมเนียมการรักษาสภาพคล่อง (Liquidity Fee)

เครื่องมือที่สะท้อนต้นทุนของกองทุนที่เกิดขึ้นในภาวะที่ตลาดมีความผันผวนสูงหรือมีการขายคืนหน่วยลงทุนหรือมีการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนออกของกองทุนนั้น ๆ สูงเกินกว่าปกติ โดยจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเฉพาะ “ผู้ขาย” หรือผู้สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนออกในจำนวนที่เกินกว่าปริมาณและ/หรือ ก่อนระยะเวลาที่กำหนด และเป็นการเรียกเก็บเข้ากองทุน

2. การปรับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิด้วยสูตรการคำนวณที่สะท้อนต้นทุนในการซื้อขายทรัพย์สินของกองทุนรวม (Swing Pricing)

เครื่องมือใช้ปรับมูลค่าหน่วยลงทุน เพื่อให้สะท้อนต้นทุนการซื้อขายของกองทุนในภาวะที่ตลาดมีความผันผวน โดยเพิ่มตัวแปร (Swing Factor) ที่ช่วยสะท้อนต้นทุนค่าใช้จ่ายและใช้ตัวแปรนั้นช่วยในการปรับมูลค่าหน่วยลงทุน นอกจากนี้ กองทุนอาจเลือกใช้ Swing Pricing เฉพาะช่วงเวลาที่มีการซื้อขายสุทธิเกินกว่าที่กำหนดไว้ (Partial swing pricing) หรือสามารถใช้ทุกวันในช่วงที่ตลาดมีความผันผวน (Full swing pricing) ขึ้นอยู่กับการกำหนดเงื่อนไขในการใช้เครื่องมือตามลักษณะสินทรัพย์หรือต้นทุนที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวม นั้น ๆ

3. การเพิ่มค่าธรรมเนียมการซื้อขายหน่วยลงทุนที่สะท้อนต้นทุนในการซื้อขายทรัพย์สินของกองทุนรวม (Anti-Dilution Levies - ADLs)

เครื่องมือที่ทำให้การซื้อขายหน่วยลงทุนสะท้อนต้นทุนที่เกี่ยวข้องจากการปรับพอร์ตของกองทุน ในภาวะตลาดผันผวนสูงผิดปกติหรือสภาพคล่องผิดปกติ หรือเกิดเหตุการณ์อื่นที่อาจจะกระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม โดยกองทุนจะกำหนดมูลค่าซื้อขายสุทธิเป็นเกณฑ์ของเครื่องมือ ถ้ามีการซื้อขายหรือสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเกินกว่าระดับที่กำหนด กองทุนจะมีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเพิ่มเติมเข้ากองทุน และการคิดค่าธรรมเนียมอาจเกิดขึ้นได้ทั้งจากผู้ซื้อ/สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเข้า หรือจาก ผู้ขาย/สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนออกก็ได้ ซึ่งขึ้นอยู่กับปริมาณธุรกรรมที่เกิดขึ้นตามเงื่อนไขที่ บลจ. กำหนด

กลุ่มเครื่องมือที่จำกัดคำสั่งรับซื้อคืนหน่วยลงทุน

4. ระยะเวลาที่ต้องแจ้งล่วงหน้าก่อนการขายคืนหน่วยลงทุน (Notice Period)

เครื่องมือที่จะกำหนดระยะเวลาในการส่งคำสั่งเพื่อทำการขายคืนหรือสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนออกไว้ล่วงหน้าหากผู้ถือหน่วยทำการที่เกินกว่าปริมาณที่กำหนด เพื่อให้กองทุนมีเวลาในการเตรียมขายสินทรัพย์เพื่อมาชำระค่าขายคืนหน่วยลงทุน

5. เพดานการขายคืนหน่วยลงทุน (Redemption Gate)

เป็นเครื่องมือที่กำหนดเพดานมูลค่าที่จะให้ผู้ถือหน่วยลงทุนขายคืนหน่วยลงทุนหรือสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนออกได้ในแต่ละกองทุน เมื่อเกิดสถานการณ์ไม่ปกติ หรือประเมินว่าสถานการณ์อาจจะไม่ปกติ โดย บลจ. จะใช้วิธีการชำระคืนตามสัดส่วน หรือที่เรียกว่า Pro rata สำหรับคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนหรือสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนออกที่เหลือ จะทำการขายคืนให้ในวันทำการถัดไป หากวันทำการถัดไป บลจ. ยังคงใช้เครื่องมือนี้ บลจ. จะชำระคืนตามวิธี Pro rata โดยไม่มีการจัดลำดับก่อนหลัง แต่หากวันทำการถัดไปกองทุนมีสภาพคล่องเพียงพอ ทำให้ บลจ. ไม่ต้องใช้เครื่องมือนี้ บลจ. จะชำระคืนตามรายการขายคืนหน่วยลงทุนหรือสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนออกที่ได้รับไว้ทั้งหมด

6. การดำเนินการในกรณีที่ผู้ออกตราสารหนี้หรือลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้องผิดนัดชำระหนี้ หรือตราสารที่ลงทุนประสบปัญหาขาดสภาพคล่องหรือไม่สามารถจำหน่ายได้ด้วยราคาที่เหมาะสมผล (Side Pocket)

เครื่องมือที่ทำให้กองทุนรวมสามารถแยกสินทรัพย์ที่มีปัญหาด้านสภาพคล่อง ออกจากทรัพย์สินโดยรวมของกองทุน โดยในวันที่ บลจ. ดำเนินการแยกทรัพย์สินดังกล่าว บลจ. จะทำทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันทำการนั้น เพื่อใช้เป็นข้อมูลสำหรับการคืนเงินที่ บลจ. อาจได้รับจากทรัพย์สินที่ติดปัญหาด้านสภาพคล่องข้างต้นในอนาคต

7. การไม่ขายหรือไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุนตามคำสั่งที่รับไว้หรือจะหยุดรับคำสั่งซื้อหรือคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุน (Suspension of dealings)

การระงับการซื้อขายหน่วยลงทุนเป็นการชั่วคราวเพื่อลดผลกระทบต่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุน และโดยเฉพาะเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหารุนแรงมากขึ้นจนถึงขั้นปิดกอง จัดเป็นเครื่องมือที่มีผลกระทบสูง การใช้เครื่องมือถูกควบคุมดูแลจากสำนักงาน ก.ล.ด. เงื่อนไขของการนำมาใช้จะต้องคำนึงถึงประโยชน์โดยรวมของผู้ถือหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ เมื่อกองทุนหลักมีการใช้เครื่องมือบริหารความเสี่ยงสภาพคล่อง บริษัทจัดการจะพิจารณาดำเนินการให้สอดคล้องกับกองทุนปลายทาง

หนังสือยินยอมรับทราบความเสี่ยงจากการลงทุน

ข้อมูลนโยบายการลงทุน และความเสี่ยงของกองทุน

กองทุนเปิดเคเคพี ไพรวเท ริท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย เป็นกองทุนรวมหน่วยลงทุนประเภท Feeder Fund ที่เน้นลงทุนในหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียง (non-voting participating shares) ใน Segregated Portfolio ของกองทุน Blackstone Real Estate Income Trust iCapital Offshore Access Fund SPC (“กองทุนหลัก”) ซึ่งจัดตั้งเป็น Segregated Portfolio Company ใน Cayman Island เพียงกองทุนเดียว โดยกองทุน Blackstone Real Estate Income Trust iCapital Offshore Access Fund SPC จะลงทุนในกองทุน Blackstone Real Estate Income Trust, Inc. (“Underlying REIT”) ซึ่งจัดตั้งในประเทศสหรัฐฯ โดยมีวัตถุประสงค์การลงทุนคือเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ในสหรัฐฯ (U.S. commercial real estate) โดยเงินลงทุนส่วนที่เหลืออาจลงทุนในตราสารหนี้ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

กองทุนเปิดเคเคพี ไพรวเท ริท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย เป็นกองทุนที่เสนอขายให้ผู้ลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ (Ultra-Accredited Investor) ตามคำนิยามของสำนักงาน ก.ล.ต. เท่านั้น เนื่องจากเป็นกองทุนที่มีความเสี่ยงหรือมีความซับซ้อนมากกว่ากองทุนที่เสนอขายแก่ผู้ลงทุนทั่วไป และเหมาะกับผู้ลงทุนที่ยอมรับผลขาดทุนและความเสี่ยงได้สูง โดยขณะที่จัดตั้งกองทุนนี้ กองทุนมีเป้าหมายที่จะลงทุนในตราสารทุนต่างประเทศ (non-voting participating shares) ของกองทุนหลักที่ไม่ได้จดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ใด ๆ โดยตราสารดังกล่าวมีลักษณะเป็นหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียง (non-voting participating shares) ซึ่งกองทุนในฐานะผู้ถือหุ้นหรือผู้ลงทุนมีความรับผิดชอบจำกัดไม่เกินจำนวนเงินค่าหุ้นที่ต้องชำระ ดังนั้น ในกรณีสถานการณ์เชิงลบอย่างมากที่สุดที่อาจเกิดขึ้น (worst case scenario) กองทุนนี้อาจสูญเสียเงินลงทุนทั้งหมดที่ลงทุนในหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียง (non-voting participating shares) ดังกล่าว ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนในกองทุนนี้ด้วย โดยผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนนี้อาจสูญเสียเงินลงทุนทั้งจำนวนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนลงทุนในกองทุนนี้

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนควรพิจารณาความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องจากการลงทุนในกองทุนนี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงความเสี่ยงดังต่อไปนี้

1. ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญของกองทุนหลัก

ภายใต้สภาวะตลาดปกติ กองทุนอาจมีความเสี่ยงดังนี้

- **ความเสี่ยงทั่วไปด้านการลงทุน:** การลงทุนในหลักทรัพย์ทั้งหมดมีความเสี่ยงที่จะสูญเสียเงินต้น ทั้งนี้ ไม่มีการรับประกันหรือการรับรองว่ากลยุทธ์การลงทุนของกองทุนหลักจะประสบความสำเร็จ และผลลัพธ์จากการลงทุนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญในแต่ละช่วงเวลา

- **การลงทุนเกือบทั้งหมดของกองทุนหลักใน Underlying REIT:** เนื่องจากกองทุนหลักจะลงทุนเกือบทั้งหมดใน Underlying REIT รวมถึงดำเนินแผนการลงทุนผ่าน Underlying REIT ผู้ที่สนใจลงทุนจึงควรพิจารณาความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนใน Underlying REIT อย่างระมัดระวัง โดยพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับความเสี่ยงและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับ Underlying REIT ภายใต้หัวข้อ “Risk Factors” ในหนังสือชี้ชวนของ Underlying REIT โดยความเสี่ยงและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับ Underlying REIT และการลงทุนใน Underlying REIT ดังกล่าวที่ระบุในหนังสือชี้ชวนของ Underlying REIT นำมาใช้กับกองทุนหลักและหน่วยลงทุนของกองทุนหลักด้วย (โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากหนังสือชี้ชวนของ Underlying REIT ตามเว็บไซต์ <https://www.breit.com/literature/>)

ผลตอบแทนของกองทุนหลักเกือบทั้งหมดขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของการลงทุนใน Underlying REIT และไม่สามารถรับรองได้ว่า Underlying REIT จะสามารถดำเนินการให้บรรลุวัตถุประสงค์และกลยุทธ์การลงทุน นอกจากนี้ ยังมีค่าใช้จ่ายด้านการดำเนินงานของกองทุนหลักที่เกิดขึ้น เพิ่มเติมนอกเหนือจากค่าใช้จ่ายของกองทุนหลักในฐานะผู้ลงทุนใน Underlying REIT (เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดทำที่คำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินของ Underlying REIT ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้ง Underlying REIT ค่าใช้จ่ายด้านการลงทุน ค่าใช้จ่ายด้านการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายและหนี้สินอื่น ๆ ที่รับภาระโดยผู้ลงทุนของ Underlying REIT) ซึ่งโดยทั่วไปแล้วกองทุนหลักและผู้ลงทุนในกองทุนหลักจะเป็นผู้รับภาระและมีผลกระทบต่อผลตอบแทนของผู้ลงทุนในกองทุนหลัก โดยค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มดังกล่าวของ

กองทุนหลักจะกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนหลักที่มีการเทียบเคียงกับผลการดำเนินงานของ Underlying REIT ส่งผลให้ผลตอบแทนของกองทุนหลักลดลงเมื่อเทียบกับ Underlying REIT

แม้ว่ากองทุนหลักมีสถานะเป็นผู้ลงทุนใน Underlying REIT แต่ผู้ลงทุนของกองทุนหลักจะไม่ถือเป็นผู้ลงทุนใน Underlying REIT และจะไม่มีสิทธิในการบังคับใช้สิทธิใด ๆ โดยตรงกับ Underlying REIT หรือในการอ้างสิทธิโดยตรงกับ Underlying REIT หรือบริษัทในเครือของ Underlying REIT ให้รับผิดชอบได้ โดยผู้ลงทุนในกองทุนหลักจะได้รับเฉพาะสิทธิตามที่กำหนดในเอกสาร ข้อบังคับของกองทุนหลัก (Articles) และ Memorandum เท่านั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนหลักไม่ใช่หุ้นส่วนผู้จัดการ (general partner) หรือผู้จัดการกองทุนของ Underlying REIT และไม่มีอำนาจควบคุมใด ๆ เกี่ยวกับกลยุทธ์การซื้อขายหรือนโยบาย โดยกองทุนหลัก ผู้จัดการกองทุนของกองทุนหลัก หรือบริษัทในเครือใด ๆ ของกองทุนหลัก ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการ Underlying REIT หรือไม่มีอำนาจควบคุมเกี่ยวกับกลยุทธ์และนโยบายการบริหารของ Underlying REIT

กองทุนหลักมีความเสี่ยงจากการตัดสินใจที่ผิดพลาด การละเลย หรือการประพฤติมิชอบของผู้จัดการกองทุนของ Underlying REIT ในกรณีที่มีประเด็นที่ต้องให้ผู้ลงทุนของ Underlying REIT ร่วมโหวตออกเสียงนั้น คณะกรรมการ ผู้จัดการ หรือผู้ลงทุนของกองทุนหลักจะไม่สามารถกำหนดให้มีการใช้สิทธิออกเสียงในเรื่องที่เกี่ยวกับผลประโยชน์ของกองทุนหลักใน Underlying REIT ได้

รายละเอียดและเงื่อนไขของ Underlying REIT อาจมีการเปลี่ยนแปลง และไม่สามารถมีการรับรองได้ว่าผู้บริหารและ/หรือผู้ลงทุนใน Underlying REIT จะไม่มีการแก้ไขเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ Underlying REIT เพิ่มเติม ทั้งนี้ กองทุนหลักหรือผู้จัดการกองทุนของกองทุนหลักไม่สามารถดำเนินการเพียงฝ่ายเดียวเพื่อปิดกั้นการเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ Underlying REIT ได้ นอกจากนี้ กองทุนหลักหรือผู้จัดการกองทุนของกองทุนหลักไม่มีความรับผิดชอบหรือภาระผูกพันใด ๆ ในการแก้ไขหรือเพิ่มเติมหนังสือชี้ชวนของกองทุนหลัก (Private Placement Memorandum) แม้ว่าจะมีการแก้ไขใด ๆ ในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ Underlying REIT ก็ตาม

- เนื่องจากไม่มีตลาดซื้อขายสาธารณะสำหรับหน่วยลงทุนของ Underlying REIT ดังนั้น การรับซื้อคืนหน่วยลงทุนของ Underlying REIT จึงน่าจะเป็นวิธีการเดียวที่ผู้ลงทุนจะขายคืนหน่วยลงทุนของ Underlying REIT ได้ ทั้งนี้ แผนการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนของ Underlying REIT จะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยลงทุนแสดงความจำนงให้ Underlying REIT รับซื้อคืนหน่วยลงทุนได้เป็นรายเดือน อย่างไรก็ตาม Underlying REIT ไม่มีภาระผูกพันในการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนใด ๆ และอาจเลือกที่จะซื้อคืนเพียงบางส่วน หรือไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแสดงความจำนงให้รับซื้อคืนในเดือนใด ๆ เลย โดยขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของ Underlying REIT นอกจากนี้ การรับซื้อคืนจะขึ้นอยู่กับสภาพคล่องที่มีอยู่และข้อจำกัดที่สำคัญอย่างอื่น รวมถึงคณะกรรมการของ Underlying REIT อาจมีข้อยกเว้น ที่รับเปลี่ยนแปลงและระงับแผนการรับซื้อคืนหน่วยลงทุน หากประเมินด้วยเหตุผลอันสมควรแล้วว่าการกระทำดังกล่าวจะเป็นประโยชน์สูงสุดต่อ Underlying REIT และผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ คณะกรรมการของ Underlying REIT ไม่สามารถยกเลิกแผนการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนของ Underlying REIT หากไม่มีเหตุการณ์ด้านสภาพคล่องที่ส่งผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับเงินสดหรือหลักทรัพย์ที่จดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งชาติ หรือตามที่กฎหมายกำหนด ดังนั้น หน่วยลงทุนของ Underlying REIT จึงควรถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องที่จำกัด หรือบางครั้งอาจไม่มีสภาพคล่องเลย

- พอร์ตการลงทุนของ Underlying REIT ในปัจจุบันกระจุกอยู่ในอยู่กลุ่มอุตสาหกรรมและภูมิศาสตร์บางประเภท ดังนั้น ผลตอบแทนรวมของ Underlying REIT อาจได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากสภาพเศรษฐกิจหรือธุรกิจที่ไม่เพียงประสงค์ที่กระทบต่อกลุ่มอุตสาหกรรมและภูมิศาสตร์ดังกล่าว

- แม้ว่าการลงทุนของ Underlying REIT คือการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ที่มีเสถียรภาพและกระจายตัวในกลุ่มธุรกิจโดยมุ่งเน้นการหากระแสรายได้ให้แก่ผู้ลงทุน แต่การลงทุนใน Underlying REIT ไม่ใช่การลงทุนในตราสารหนี้ ทั้งนี้ ตราสารหนี้มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญกับการลงทุนใน Underlying REIT เช่น โครงสร้างนิติบุคคล วัตถุประสงค์และข้อจำกัดการลงทุน ความเสี่ยง ความผันผวนของเงินต้น ความปลอดภัย การรับประกันหรือการประกันภัย ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย สภาพคล่อง และภาวะภาษี

- การครอบครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของ Underlying REIT อาจมาจากการกู้ยืมเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งเป็นการเพิ่มความเส่ียงที่จะเกิดผลขาดทุนของ Underlying REIT ทั้งนี้ การขยายฐานเงินลงทุน (leverage) มีความเส่ียงทางการเงินในระดับสูงและความเส่ียงของการลงทุนจะเพิ่มสูงขึ้นจากปัจจัยทางเศรษฐกิจที่ไม่พึงประสงค์
- การชำระเงินต้นและดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ยืมใด ๆ จะลดจำนวนของเงินที่มีไว้สำหรับการจ่ายส่วนแบ่งกำไร (distribution) หรือการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์
- การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์มีความเส่ียงหลายประการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่า การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย และการขาดแหล่งเงินทุน การหมุนเวียนของผู้เช่า และอัตราห้องว่าง และการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์หรืออุปทานของอสังหาริมทรัพย์ที่คล้ายคลึงกันในตลาด
- การแข่งขันทางโอกาสการลงทุน อาจลดความสามารถในการทำกำไรของ Underlying REIT และผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ลงทุน
- ที่ผ่านมา Underlying REIT มีการเข้าทำธุรกรรมสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivatives) และอาจเข้าทำสัญญาดังกล่าวด้วยในอนาคด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง สัญญาออพชั่น (option contracts) สัญญาฟิวเจอร์ส (futures contracts) สัญญาออพชั่นบนฟิวเจอร์ส (options on futures contracts) สัญญาฟอร์เวิร์ด (forward contracts) สัญญา swaps ที่อ้างอิงกับดอกเบี้ย (interest rate swaps) สัญญา swaps ที่อ้างอิงกับผลตอบแทนรวม (total return swaps) สัญญา swaps ที่อ้างอิงกับความเสี่ยงด้านเครดิต (credit default swaps) และสัญญา swaps อื่น ๆ เพื่อวัตถุประสงค์การลงทุน เพื่อป้องกันความเสี่ยง หรือเพื่อขยายฐานเงินลงทุน (leverage) ทั้งนี้ สัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivative instruments) โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีที่เป็นการซื้อขายในมูลค่าสูง อาจไม่มีสภาพคล่องในทุกสถานการณ์ ดังนั้น ในช่วงที่ตลาดมีความผันผวน Underlying REIT อาจไม่สามารถปิดสถานะของสัญญาโดยไม่เกิดผลขาดทุนได้
- Underlying REIT อาจใช้สัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivative instruments) เพื่อเก็งกำไร ซึ่งมีความเสี่ยงด้านการลงทุน และมีต้นทุนในการทำธุรกรรม ซึ่งจะไม่เกิดขึ้นหากไม่ได้ลงทุนในตราสารเหล่านี้ นอกจากนี้ โดยทั่วไป การใช้สัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivatives) จะเกี่ยวข้องกับการขยายฐานเงินลงทุน (leverage) ในลักษณะที่ทำให้ความเสี่ยงจากการลงทุน (investment exposure) ในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivatives) อาจมีมากกว่าจำนวนเงินเริ่มต้นที่ลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivatives) นั้น ๆ อย่างมีนัยสำคัญ
- การขยายฐานเงินลงทุน (leverage) เป็นการขยายความเสี่ยงด้านการลงทุน ความเสี่ยงด้านตลาด และความเสี่ยงอื่น ๆ ดังนั้น การลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivatives) อาจส่งผลให้เกิดผลขาดทุนที่มากกว่าเงินต้น และอาจเกิดผลขาดทุนที่มากกว่าในกรณีที่ไม่ได้ลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivatives) ทั้งนี้ มูลค่าของสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivatives) ดังกล่าว ยังขึ้นอยู่กับราคาของตราสารที่อ้างอิง หรือสินค้าโภคภัณฑ์ที่อ้างอิง นอกจากนี้ สัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivatives) ดังกล่าว และตราสารทางการเงินอื่น ๆ แบบที่เลือกกำหนดเอง (customized instruments) ยังอยู่ภายใต้ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญาในธุรกรรมนั้น ๆ อีกด้วย
- Underlying REIT อาจซื้อหรือขายสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivative instruments) ที่ไม่ได้มีการซื้อขายในตลาด OTC หรือในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งมีความเสี่ยงของการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันของสัญญาในระดับที่สูงกว่า รวมถึงการยกเลิกหรือปิดสถานะของสัญญาก็อาจทำได้ยากกว่า เมื่อเทียบกับสัญญาซื้อขายล่วงหน้าที่ซื้อขายบนตลาดหลักทรัพย์ นอกจากนี้ อาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญระหว่างราคาเสนอซื้อ (bid) และราคาเสนอขาย (ask) สำหรับสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivative instruments) ที่ซื้อขายในตลาด OTC และไม่ได้ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ สัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivatives) ที่ซื้อขายในตลาด OTC ดังกล่าวยังอยู่ภายใต้รูปแบบและระดับการคุ้มครองผู้ลงทุนหรือเกณฑ์ของภาครัฐ ที่แตกต่างจากสัญญาที่มีการซื้อขายบนตลาดหลักทรัพย์อีกด้วย

- นอกจากนี้ ข้อจำกัดที่เกิดขึ้นจริง (actual) หรือที่คาดการณ์ (implied) เกี่ยวกับความผันผวนของราคารายวัน และสถานะการลงทุนเพื่อเก็งกำไรบนตลาดหลักทรัพย์ หรือนอกตลาดหลักทรัพย์ (over-the-counter (“OTC”)) ที่ Underlying REIT อาจมีการทำธุรกรรมสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivatives) อาจเป็นอุปสรรคในการปิดสถานะของสัญญา ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดผลขาดทุนเพิ่มมากขึ้น
- ความสามารถในการใช้การลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivatives) ให้ประสบความสำเร็จได้นั้น ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทุนของ Underlying REIT ซึ่งทักษะที่ต้องใช้ในการบริหารกลยุทธ์การลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivatives) มีความแตกต่างจากทักษะที่ใช้ในการคัดเลือกพอร์ตการลงทุน โดยกลยุทธ์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทุนต้องคาดการณ์สภาพตลาด สภาพคล่อง มูลค่าตลาด อัตราดอกเบี้ย และปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจจะไม่ถูกต้องแม่นยำ ทั้งนี้ การใช้การลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivatives) อาจทำให้ Underlying REIT ต้องขายหรือซื้อพอร์ตการลงทุนในช่วงเวลาที่ไม่เหมาะสม หรือที่ราคาต่ำกว่าหรือสูงกว่ามูลค่าตลาดปัจจุบัน ซึ่งอาจจำกัดมูลค่าการเติบโตของเงินลงทุนที่ Underlying REIT จะได้รับจากการลงทุน หรืออาจทำให้ต้องถือครองหลักทรัพย์ที่ Underlying REIT ต้องการที่จะขายต่อไป นอกจากนี้ Underlying REIT จะมีความเสี่ยงด้านเครดิตของคู่สัญญาของสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (ไม่ว่าจะเป็น สำนักหักบัญชี (clearing corporation) ในกรณีที่ซื้อขายผ่านตลาดหลักทรัพย์ หรือบุคคลที่สามในกรณีที่ซื้อขายในตลาด OTC) อีกทั้งการใช้สัญญาซื้อขายล่วงหน้า (derivatives) จะมีความเสี่ยงเฉพาะตัวเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงการที่ทรัพย์สินมีค่าสหสัมพันธ์ (correlation) ไม่เพียงพอ ความผันผวนที่สูงขึ้นจากการอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยหรือราคาของตราสารที่อ้างอิง และอายุของตราสารที่ไม่ตรงกัน (duration/term mismatch) ซึ่งแต่ละความเสี่ยงอาจทำให้มีความเสี่ยงด้านที่ขาดทุนเพิ่มขึ้นได้
- การแพร่ระบาดของโคโรนาไวรัสสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) ส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ Underlying REIT และอาจส่งผลกระทบอีกในอนาคต รวมถึงอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนใหม่ การเข้าถึงแหล่งเงินทุน การจ่ายส่วนแบ่งกำไร (distributions) ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและการชำระคืนหน่วยลงทุน ท่ามกลางปัจจัยอื่น ๆ ของ Underlying REIT
- ผลการดำเนินงานของ Underlying REIT จะได้รับผลกระทบจากสภาพเศรษฐกิจโลกและในประเทศ รวมถึงสภาพตลาดโดยรวมและสภาพเศรษฐกิจในพื้นที่ที่ถือสิทธิทรัพย์สินของ Underlying REIT ตั้งอยู่ ซึ่งรวมถึง การเปลี่ยนแปลงที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มขึ้นของอัตราห้องว่าง หรือการลดลงของอัตราค่าเช่าในตลาด ความผันผวนของค่าเฉลี่ยของอัตราเข้าพักและอัตราห้องพักของโรงแรม การไม่สามารถปล่อยเช่าพื้นที่ในเงื่อนไขที่ผลตอบแทนที่น่าพึงพอใจ การล้มละลาย การประสบปัญหาด้านการเงิน หรือการผิดนัดชำระหนี้ตามสัญญาเช่าของผู้เช่าของ Underlying REIT โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้เช่าที่มีสัญญาเช่าสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ อัตราเงินเพื่อการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและการหยุดชะงักของห่วงโซ่อุปทาน และการเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์และนโยบายการคลังของรัฐบาล เช่น ภาษีอสังหาริมทรัพย์ กฎหมายควบคุมพื้นที่ ข้อจำกัดด้านอัตราค่าเช่า และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม
- กองทุนหลักไม่ได้มีการตรวจสอบ Underlying REIT: กองทุนหลักและ SPs (Segregated Portfolio/ชนิดหน่วยลงทุน) จัดตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนใน Underlying REIT โดยเฉพาะ และผู้จัดการกองทุนของกองทุนหลักไม่ได้ทำการตรวจสอบ (due diligence) เพื่อที่จะประเมินถึงทางเลือกการลงทุนอื่นที่เป็นไปได้ (alternative potential investments) สำหรับกองทุนหลัก ทั้งนี้ iCapital (“บริษัทจัดการของกองทุนหลัก”) หรือผู้จัดการกองทุนของกองทุนหลักไม่มีความมุ่งหมายที่จะทำการตรวจสอบ (due diligence) ด้านการลงทุนหรือการดำเนินงานของ Underlying REIT และเป้าหมายการลงทุนของ Underlying REIT เช่นเดียวกัน บริษัทจัดการของกองทุนหลักหรือผู้จัดการกองทุนของกองทุนหลักจะไม่ทำการตรวจสอบ (due diligence) หรือประเมินประสิทธิภาพของการลงทุนหรือกระบวนการลงทุนของ Underlying REIT ส่งผลให้มีความเสี่ยงที่ผู้จัดการกองทุนของกองทุนหลักหรือบริษัทจัดการของกองทุนหลัก (แล้วแต่กรณี) ไม่อาจตรวจพบความขัดแย้งทางผลประโยชน์ พฤติกรรมหรือการลงทุนที่ฉ้อโกง จุดอ่อนของการบริหารหรือการดำเนินงานที่อาจเกิดขึ้นได้ใน Underlying REIT ซึ่งแต่ละปัจจัยดังกล่าวอาจทำให้เกิดผลขาดทุนอย่างมีนัยสำคัญ
- ความแตกต่างระหว่างผลการดำเนินงานของกองทุนหลักและ Underlying REIT (Tracking Error): แม้กองทุนหลักจะลงทุนเกือบทั้งหมดใน Underlying REIT ผลการดำเนินงานของกองทุนหลักจะไม่เทียบเท่าผลตอบแทนที่ได้รับจาก Underlying REIT

เนื่องจากมีต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในกองทุนหลัก (รวมถึงค่าธรรมเนียมต่างๆ ในกองทุนหลัก) จะทำให้ผลตอบแทนของกองทุนหลักต่ำกว่าของ Class I shares ของ Underlying REIT นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยอื่นที่อาจส่งผลให้มีความแตกต่างระหว่างผลการดำเนินงานของกองทุนหลักและ Underlying REIT ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง สัดส่วนการสำรองเงินสดของกองทุนหลักที่ไม่ได้ลงทุนใน Underlying REIT ดังนั้น จึงอาจมีความแตกต่าง (Tracking Error) ระหว่างผลการดำเนินงานของกองทุนหลักและผลการดำเนินงานของ Underlying REIT เป็นครั้งคราวและเป็นระยะเวลาที่ต่อเนื่องกัน ซึ่งในบางสถานการณ์ ความแตกต่างดังกล่าวอาจมีนัยสำคัญ

- **การอาศัยข้อมูลที่ได้รับจาก Underlying REIT และผู้จัดการกองทุนของ Underlying REIT:** กองทุนหลักไม่ได้มีการตรวจสอบที่เป็นอิสระ (independently verifying) ถึงความถูกต้องของข้อมูลที่ได้รับจาก Underlying REIT หรือผู้จัดการกองทุนของ Underlying REIT ซึ่งรวมถึงการประเมินมูลค่า และการคาดการณ์มูลค่า (และการแก้ไขที่มีสาระสำคัญที่อาจเกิดขึ้นหลังจากการประเมินมูลค่าหรือการคาดการณ์มูลค่าดังกล่าว) ของการลงทุนใน Underlying REIT ของกองทุนหลัก โดยข้อมูลทั้งหมดที่จัดทำโดยกองทุนหลัก ผู้จัดการกองทุนของกองทุนหลัก และหน่วยงานที่ดูแลเรื่องการบริหารปฏิบัติงาน (Administrator) เพื่อส่งต่อให้กับผู้ลงทุน โดยทั่วไปจะมาจากข้อมูลที่ได้รับจากผู้จัดการกองทุนของ Underlying REIT และไม่สามารถรับรองได้ว่าข้อมูลดังกล่าวจะถูกต้อง โดยผู้จัดการกองทุนของกองทุนหลักมีสิทธิที่จะเชื่อถือข้อมูลการประเมินมูลค่าที่ได้รับจากผู้จัดการกองทุนของ Underlying REIT ได้อย่างไม่มีข้อสงสัย (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การคำนวณค่าธรรมเนียมที่คิดจากมูลค่าทรัพย์สินและการจัดสรรทรัพย์สิน) และไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้ลงทุนปัจจุบันหรือในอดีต สำหรับการเชื่อถือข้อมูลการประเมินมูลค่าหรือการคำนวณที่มีข้อผิดพลาดที่ได้รับจากผู้จัดการกองทุนของ Underlying REIT หรือ Underlying REIT หรือผู้ให้บริการอื่นใดของบุคคลดังกล่าว

- **การเชื่อถือผลการดำเนินงานในอดีต:** ผู้ที่สนใจลงทุนไม่ควรเชื่อถือเพียงผลการดำเนินงานในอดีตของ Underlying REIT หรือการลงทุนอื่น หรือกองทุนอื่นที่บริหารโดยผู้จัดการกองทุนของ Underlying REIT หรือบริษัทในเครือของ Underlying REIT เป็นข้อมูลบ่งชี้ถึงผลการดำเนินงานในอนาคตของ Underlying REIT หรือกองทุนหลัก เนื่องจากไม่สามารถรับรองได้ว่า การซื้อขาย หรือกลยุทธ์การลงทุนใด ๆ ดังกล่าวจะสร้างผลกำไรได้ ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของ Underlying REIT และ/หรือ ผู้จัดการกองทุนของ Underlying REIT หรือบริษัทในเครือนั้น ไม่ใช่ข้อมูลบ่งชี้ถึงผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุนหลัก หรือ Underlying REIT รวมถึงไม่สามารถรับรองได้ว่า (ก) ผลการดำเนินงานของ Underlying REIT ในอนาคตจะเทียบเคียงกับผลการดำเนินงานในอดีต หรือ (ข) Underlying REIT จะสามารถบรรลุวัตถุประสงค์การลงทุน หรือหลีกเลี่ยงการขาดทุนทั้งหมด หรือการขาดทุนอย่างมีนัยสำคัญได้ นอกจากนี้ ข้อมูลผลการดำเนินงานที่แสดงก่อนหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทุนหลักจะถูกปรับลดลงอย่างมีนัยสำคัญซึ่งเป็นผลจากการหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าว

- **การนำเงินไปลงทุนของ Underlying REIT:** หากพิจารณาถึง (ก) ลักษณะของ Underlying REIT ที่มีการเสนอขายต่อสาธารณะอย่างต่อเนื่อง เช่นเดียวกับการเสนอขายแบบ private ที่มีเป็นระยะอย่างต่อเนื่อง เกี่ยวเนื่องกับกลยุทธ์การลงทุนของ Underlying REIT และ (ข) ความจำเป็นในการที่จะสามารถนำเงินลงทุนจำนวนมากไปลงทุนได้อย่างรวดเร็วเพื่อให้ได้ประโยชน์จากโอกาสในการลงทุนที่เกิดขึ้น ในกรณีที่ Underlying REIT ประสบความยากลำบากในการคัดเลือกและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสมที่มีเงื่อนไขที่น่าสนใจ อาจส่งผลให้เกิดความล่าช้านับจากช่วงที่ได้รับเงินจากการเสนอขายหน่วยลงทุน และช่วงเวลาที่สามารถนำเงินนั้นไปลงทุนได้ ซึ่งในบางขณะ Underlying REIT อาจถือเงินสดเพื่อรอการลงทุน หรือมีระดับการขยายฐานเงินลงทุน (leverage) ที่ต่ำกว่าเป้าหมาย ซึ่งอาจส่งผลให้มีการถือครองเงินสดสูง และการขยายฐานเงินลงทุน (leverage) ที่ต่ำกว่าเป้าหมายในบางครั้ง อยู่ในระดับที่มีนัยสำคัญ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงเวลาที่ Underlying REIT ได้รับเงินจากการเสนอขายจำนวนมาก และ/หรือในช่วงที่โอกาสการลงทุนที่น่าสนใจมีไม่มาก ทั้งนี้ เงินสดดังกล่าวอาจอยู่ในบัญชีเพื่อประโยชน์ของผู้ลงทุนของ Underlying REIT ซึ่งอาจนำไปลงทุนในบัญชีตลาดเงินหรือการลงทุนชั่วคราวอื่นที่มีลักษณะคล้ายกัน ซึ่งจะยังมีการคิดค่าธรรมเนียมการจัดการของ Underlying REIT

ในกรณีที่ Underlying REIT ไม่สามารถหาการลงทุนที่เหมาะสมได้ อาจมีการถือครองเงินสดเป็นระยะเวลานานซึ่งจะทำให้ผลตอบแทนโดยรวมจากการลงทุนลดลง สิ่งนี้อาจทำให้เกิดความล่าช้าอย่างมีนัยสำคัญในการลงทุนของ Underlying REIT เพื่อสร้าง

ผลตอบแทนอย่างเต็มศักยภาพ และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายเงินผลตอบแทนตามปกติจากการดำเนินงานให้กับผู้ลงทุน ทั้งนี้ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าการนำเงินสดไปลงทุนชั่วคราวในบัญชีตลาดเงิน หรือการลงทุนชั่วคราวอื่น ๆ ที่มีลักษณะคล้ายกันเพื่อรอการลงทุนนั้น จะทำให้เกิดรายได้ดอกเบี้ยที่มีนัยสำคัญ และกระจายดอกเบี้ยที่มีระดับอัตราผลตอบแทนต่ำดังกล่าวจากเงินสดที่นำไปลงทุนชั่วคราวนั้น อาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนโดยรวม โดยในกรณีที่ Underlying REIT ไม่สามารถนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุน ไปลงทุนได้ภายในระยะเวลาอันสมควร หรือไม่ได้นำเงินไปลงทุนอย่างเพียงพอได้ตามเป้าหมายของการขยายฐานเงินลงทุน (leverage) อาจทำให้ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินได้รับผลกระทบในเชิงลบได้

- ไม่มีการรับประกันการจ่ายส่วนแบ่งกำไร (distributions) ของ Underlying REIT โดยการจ่ายส่วนแบ่งกำไร (distributions) ดังกล่าวอาจจ่ายจากแหล่งเงินอื่นที่นอกเหนือจากกระแสเงินสดที่ได้รับจากการดำเนินงาน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การกู้ยืม การเสนอขายหน่วยลงทุน (รวมถึงการขายหน่วยลงทุนของ Underlying REIT หรือหน่วยของ Operating Partnership ให้กับ Special Limited Partner ของ Underlying REIT ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Blackstone) การขายทรัพย์สินของ Underlying REIT การได้รับชำระคืนจากตราสารหนี้ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่ Underlying REIT ลงทุน โดย Underlying REIT ไม่มีข้อจำกัดในจำนวนเงินที่ Underlying REIT อาจหาได้จากแหล่งต่าง ๆ ดังกล่าว

- ราคาซื้อและราคาขายคืนหน่วยลงทุนของ Underlying REIT ส่วนใหญ่แล้ว จะอ้างอิงตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของ Underlying REIT ณ เดือนก่อนหน้า และไม่ได้อ้างอิงกับตลาดซื้อขายสาธารณะใด ๆ ทั้งนี้ แม้ว่าจะมีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ Underlying REIT อย่างอิสระเป็นครั้งคราว แต่การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวยังถือว่าการพิจารณาโดยใช้ดุลพินิจส่วนบุคคล (subjective) และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของ Underlying REIT อาจไม่สะท้อนราคาที่เป็นจริงของทรัพย์สินของ Underlying REIT ที่สามารถขายได้ในวันนี้ใด ๆ อย่างถูกต้อง

- Underlying REIT ขึ้นอยู่กับผู้จัดการกองทุนของ Underlying REIT (BX REIT Advisors L.L.C.) เช่นเดียวกับบุคลากรและบริษัทที่ผู้จัดการกองทุนของ Underlying REIT มอบหมายเพื่อให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานใน Underlying REIT แทน Underlying REIT ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนของ Underlying REIT จะมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อันเนื่องมาจากสาเหตุต่าง ๆ เช่น การจัดสรรโอกาสการลงทุนระหว่าง Underlying REIT และบัญชีอื่นของ Blackstone การจัดสรรเวลาของผู้เชี่ยวชาญด้านการลงทุนของผู้จัดการกองทุนของ Underlying REIT และค่าธรรมเนียมที่ Underlying REIT จ่ายให้กับผู้จัดการกองทุน Underlying REIT

- มีการจำกัดการเป็นเจ้าของและความสามารถในการโอนย้ายหน่วยลงทุนของ Underlying REIT

- Underlying REIT มีความมุ่งหมายที่จะคุณสมบัติให้เป็น REIT เพื่อวัตถุประสงค์ด้านภาษีเงินได้ของรัฐบาลกลางสหรัฐฯ อย่างไรก็ตาม หาก Underlying REIT ไม่มีคุณสมบัติเป็น REIT และไม่ได้รับการผ่อนผันใด ๆ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ Underlying REIT และเงินสดสำหรับการจ่ายส่วนแบ่งกำไร (distribution) ให้แก่ผู้ลงทุนอาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

การลงทุนทั้งหมดมีความเสี่ยงที่จะสูญเสียเงินลงทุนและผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับเงินคืนเต็มจำนวนจากการลงทุน นอกจากนี้ การลงทุนในกองทุนหลักเป็นการลงทุนที่ไม่มีสภาพคล่อง เป็นการลงทุนระยะยาว มีการแก้งกำไรสูง และเกี่ยวข้องกับความเสี่ยงต่าง ๆ ที่สำคัญ รวมถึงไม่มีการรับประกันหรือรับรองว่า กองทุนหลักหรือ SPs (Segregated Portfolio/ชนิดหน่วยลงทุน) ของกองทุนหลัก หรือ Underlying REIT จะสามารถดำเนินกลยุทธ์การลงทุน บรรลุวัตถุประสงค์การลงทุน สร้างกำไร หรือหลีกเลี่ยงการขาดทุนอย่างมีนัยสำคัญ หรือกลยุทธ์การลงทุนจะประสบความสำเร็จได้ เนื่องจากลักษณะการลงทุนในกองทุนหลักที่ไม่มีสภาพคล่อง ดังนั้น เฉพาะผู้ลงทุนที่มีความประสงค์และมีความสามารถทางการเงิน ที่จะลงทุนในกองทุนหลักในระยะยาว โดยไม่คำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในมุมมองด้านเศรษฐกิจโดยรวม ตัว Underlying REIT เอง และ/หรือ บัณฑิตอื่น ๆ เท่านั้น ถึงควรพิจารณาการลงทุนในกองทุนหลัก ทั้งนี้ บัณฑิตความเสี่ยงดังต่อไปนี้ ซึ่งไม่ใช่รายละเอียดความเสี่ยงทั้งหมด และเป็นเพียงการอธิบายประเภทของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในกองทุนหลักให้ชัดเจนขึ้นเท่านั้น ควรได้รับการพิจารณาและประเมินอย่างรอบคอบก่อนการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนหลัก และเนื่องจากกองทุนหลักจะนำทรัพย์สินเกือบทั้งหมดที่สามารถลงทุนได้ไปลงทุนใน Underlying REIT ดังนั้น การลงทุนในกองทุนหลักจึงเกี่ยวข้อง

ความเสี่ยงทั้งหมดของการลงทุนใน Underlying REIT ซึ่งเพิ่มเติมจากรisk เฉพาะของกองทุนหลักและการดำเนินการในฐานะ “กองทุนรวมฟีดเดอร์ (feeder fund)” นอกจากนี้ Underlying REIT อาจลงทุนในตราสารการลงทุนบางประเภทหรือใช้เทคนิคการลงทุนที่มีความเสี่ยงเฉพาะตัว ดังนั้น การลงทุนในกองทุนหลักจึงเกี่ยวข้องกับการพิจารณาในด้านต่างๆ และปัจจัยความเสี่ยงต่าง ๆ ที่ผู้ลงทุนที่สนใจควรพิจารณาศึกษาก่อนการลงทุน นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทุน Underlying REIT อาจใช้กลยุทธ์หรือเทคนิคการลงทุนที่ไม่ได้ระบุในหนังสือชี้ชวนของ Underlying REIT และผู้จัดการกองทุนของกองทุนหลักจะไม่รับผิดชอบต่อ หรือไม่มีความสามารถในการควบคุม การดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนดังกล่าวของผู้จัดการกองทุน Underlying REIT ได้ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนที่สนใจไม่ควรลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนหลัก หากไม่ได้ศึกษาและประเมินข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงปัจจัยความเสี่ยงต่าง ๆ ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ และการพิจารณาเรื่องอื่น ๆ ในเอกสารนี้และในหนังสือชี้ชวนของ Underlying REIT (<https://www.breit.com/literature/>) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงหัวข้อ “Risk Factors”

ข้อมูลความเสี่ยงของกองทุนหลัก Blackstone Real Estate Income Trust iCapital Offshore Access Fund SPC แปลมาจากหนังสือชี้ชวนของกองทุนหลัก ณ เดือนมีนาคม 2565 ทั้งนี้ ด้วยข้อจำกัดของกองทุนหลักที่เป็น Private Placement บริษัทจัดการจึงไม่อาจเผยแพร่ข้อมูล web link ของหนังสือชี้ชวนของกองทุนหลักได้ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากกองทุนหลักมีนโยบายที่จะลงทุนใน Underlying REIT เกือบทั้งหมด ดังนั้น การลงทุนของกองทุนหลักจึงอ้างอิงกับการลงทุนของ Underlying REIT (ซึ่งจัดตั้งในประเทศสหรัฐฯ) ในสาระสำคัญ ผู้ที่สนใจลงทุนจึงควรศึกษาหนังสือชี้ชวนของ Underlying REIT อย่างละเอียด <https://www.breit.com/literature/> เพื่อให้ทราบและเข้าใจถึงนโยบายการลงทุน กลยุทธ์การลงทุนของ Underlying REIT รวมถึงความเสี่ยงจากการลงทุน และรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการตัดสินใจของผู้ลงทุน อย่างไรก็ตาม การลงทุนในกองทุนหลักยังมีความแตกต่างจากการลงทุนใน Underlying REIT ผู้ที่สนใจลงทุนควรพิจารณาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้อย่างละเอียด

หนึ่งในกรณีที่มีความแตกต่างหรือไม่สอดคล้องกัน ระหว่างข้อมูลที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ กับหนังสือชี้ชวนของ Underlying REIT ในส่วนของข้อมูลรายละเอียดของ Underlying REIT ให้ถือตามต้นฉบับภาษาอังกฤษที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนของ Underlying REIT เป็นเกณฑ์

2. ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญของกองทุนเปิดเคเคพี โพรเวท รีท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

- **ความเสี่ยงจากกลยุทธ์ในการบริหารกองทุนแบบเชิงรุก (Active management risk)** เนื่องจากกองทุนหลักมีกลยุทธ์ในการบริหารกองทุนแบบเชิงรุก (Active management) ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงจากการตัดสินใจลงทุน การวิเคราะห์หลักทรัพย์ หรือกลยุทธ์การลงทุนของผู้จัดการกองทุนอาจทำให้ผลตอบแทนของกองทุนไม่เป็นไปอย่างที่คาดหวังหรือตามที่ประเมินไว้
- **ความเสี่ยงจากการลงทุนแบบกระจุกตัว (High Concentration risk)** เนื่องจากกองทุนหลักมีนโยบายการลงทุนเน้นลงทุนในภูมิภาคใดภูมิภาคหนึ่ง และ/หรือลงทุนในสินทรัพย์ชนิดใดชนิดหนึ่ง ดังนั้น กองทุนนี้จึงมีความผันผวนมากกว่ากองทุนที่กระจายการลงทุนในหลาย ๆ ภูมิภาคและ/หรือชนิดสินทรัพย์
- **ความเสี่ยงจากตลาด (Market Risk)** ความเสี่ยงที่เกิดจากราคาหรือผลตอบแทนของหลักทรัพย์ที่กองทุนหลักและ/หรือกองทุนลงทุนมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นหรือลดลง เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจ สังคม การเมือง ตลาดทุน และตลาดเงินรวมถึงการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Risk) เป็นต้น
- **ความเสี่ยงจากธุรกิจของผู้ออกตราสาร (Business Risk)** ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงความสามารถในการทำกำไรของบริษัทที่กองทุนหลักและ/หรือกองทุนลงทุน ทำให้ผู้ลงทุนไม่ได้รับผลตอบแทนที่คาดหวัง เช่น ความสามารถในการชำระหนี้ และผลการดำเนินงาน เป็นต้น ซึ่งผู้ออกตราสารหรือผู้ค้ำประกันตราสาร ที่กองทุนไปลงทุนอาจปฏิเสธการชำระเงินหรือไม่สามารถชำระคืนเงินต้น ดอกเบี้ยได้ตามที่กำหนด หรือชำระไม่ครบตามจำนวนที่สัญญาไว้ (Credit Risk/ Default Risk)

- **ความเสี่ยงของประเทศที่กองทุนไปลงทุน (Country and Political Risk)** ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงภายในประเทศที่กองทุนหลักและ/หรือกองทุนเข้าไปลงทุน อาทิ การเปลี่ยนแปลงทางการเมือง การเปลี่ยนแปลงนโยบาย หรือความผันผวนของสถานะเศรษฐกิจ รวมถึงข้อจำกัดทางด้านการกฎหมาย และการทำธุรกรรมทางการเงิน

- **ความเสี่ยงจากข้อจำกัดการนำเงินลงทุนกลับประเทศ (Repatriation risk)** ความเสี่ยงที่เกิดจากทางการของประเทศที่กองทุนหลัก และ/หรือกองทุนที่กองทุนเข้าไปลงทุน มีผลทำให้กองทุนอาจไม่สามารถนำเงินลงทุนและหรือผลประโยชน์ ที่เกิดจากการลงทุนในประเทศหนึ่ง ๆ กลับมาในประเทศได้ หรือมีข้อจำกัดในการนำเงินกลับ เช่น exchange controls หรือ ต้องได้รับการอนุญาตจากรัฐบาลหรือหน่วยงานที่มีอำนาจของประเทศนั้น ๆ ในการดำเนินการ เป็นต้น รวมถึงการออกมาตรการของทางการในต่างประเทศเมื่อเกิดภาวะวิกฤตการณ์ที่ไม่ปกติ ทำให้กองทุนไม่สามารถนำเงินกลับเข้าประเทศได้หรือสาเหตุอื่นใดอันทำให้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ตรงตามกำหนด และส่งผลให้ผู้ลงทุนไม่ได้รับคืนเงินหรือไม่ได้รับเงินคืนตามจำนวนและหรือระยะเวลาที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน อาจออกมาตรการในภาวะที่เกิดวิกฤตการณ์ที่ไม่ปกติ ทำให้กองทุนหลัก และ/หรือกองทุนไม่สามารถนำเงินกลับเข้าประเทศ อาจส่งผลให้ผู้ลงทุนไม่ได้รับคืนเงินตามระยะเวลาที่กำหนด

- **ความเสี่ยงด้านภาษี (Tax Considerations)** การเปลี่ยนแปลงที่เกี่ยวกับภาษีอาจจะมีผลกระทบต่อมูลค่าเงินลงทุนของกองทุน ความสามารถในการสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ลงทุน

- **ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (Exchange Rate Risk)** ความเสี่ยงที่การลงทุนอาจประสบกับความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน ทำให้อัตราผลตอบแทนในรูปเงินบาทผันผวนหากค่าเงินตราสกุลต่างประเทศมีการเปลี่ยนแปลง โดยกองทุนนี้จะไม่ป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ (Unhedged) สำหรับเงินลงทุนในกองทุนหลักในต่างประเทศ ดังนั้น กองทุนจึงมีความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ซึ่งอาจทำให้ผู้ลงทุนได้รับผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้ ทั้งนี้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะพิจารณาป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ สำหรับจำนวนเงินที่กองทุนจะได้รับ เช่น เงินที่จะได้รับจากการที่กองทุนส่งคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนของกองทุนหลักเนื่องจากมีผู้ถือหน่วยสั่งขายคืนหน่วยลงทุนของกองทุน หรือเงินที่จะได้รับในกรณีที่กองทุนหลักมีการจ่ายผลตอบแทน (distribution) ให้กับกองทุน เป็นต้น

- **ความเสี่ยงจากการเข้าทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Derivative risk)** ความเสี่ยงจากการที่ราคาหลักทรัพย์ที่สัญญาซื้อขายล่วงหน้านั้นอ้างอิงอยู่มีราคาเคลื่อนไหวในทิศทางตรงกันข้ามกับที่คาดการณ์ไว้ ทำให้กองทุนรับผลขาดทุน เนื่องจากกองทุนได้ดำรงสถานะเปิดรับความเสี่ยง (Exposure) จากการพิจารณาลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า และความเสี่ยงจากการที่ราคาของสัญญาซื้อขายล่วงหน้า มีความผันผวนสูงเมื่อเทียบกับมูลค่าเงินลงทุน จึงทำให้กองทุนมีโอกาสที่จะได้กำไรหรือขาดทุนจากการลงทุนในตราสารซื้อขายล่วงหน้าสูงตามไปด้วย ทั้งนี้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะพิจารณาใช้สัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศสำหรับจำนวนเงินที่กองทุนจะได้รับในสกุลเงินต่างประเทศ เช่น เงินที่จะได้รับจากการที่กองทุนส่งคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนของกองทุนหลักเนื่องจากมีผู้ถือหน่วยสั่งขายคืนหน่วยลงทุนของกองทุน หรือเงินที่จะได้รับในกรณีที่กองทุนหลักมีการจ่ายผลตอบแทน (distribution) ให้กับกองทุน เป็นต้น ซึ่งหากกองทุนมีการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน อาจทำให้กองทุนเสียโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้น หากอัตราแลกเปลี่ยนไปในทิศทางตรงกันข้ามกับที่คาดการณ์ไว้

- **ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของตราสาร (Liquidity Risk)** ความเสี่ยงจากการที่กองทุนไม่สามารถไถ่ถอน/ขายคืนหน่วยลงทุนเนื่องจากลักษณะของสินทรัพย์ที่กองทุนหลักลงทุน ทำให้ไม่สามารถไถ่ถอนได้ในระยะเวลาอันสมควร หรืออาจไม่ได้ราคาตามที่ต้องการ อีกทั้ง ด้วยเงื่อนไขของกองทุนหลักและประเภทของสินทรัพย์ที่กองทุนหลักลงทุน อาจทำให้ผู้ถือหน่วยไถ่ถอน/ขายคืนได้แค่บางส่วนหรือไม่สามารถขายคืนหน่วยลงทุนได้ครบตามที่ได้มีคำสั่งไว้

- **ความเสี่ยงทางกฎหมาย (Legal Risk)** กองทุนอาจมี ความเสี่ยงทางกฎหมาย ในกรณีที่หากมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางภาษี ที่ทำให้ผู้ออกตราสาร หักภาษี ณ ที่จ่ายในการลงทุนเพิ่มขึ้น ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจได้ผลตอบแทนจากการลงทุนต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้

ไว้ นอกจากนั้นในการลงทุนในต่างประเทศของกองทุน กองทุนมีความเสี่ยงเพิ่มเติม หากประเทศที่กองทุนเข้าลงทุนออกกฎเกณฑ์ที่เป็นอุปสรรคต่อผู้ออกตราสารในการส่งเงินออกนอกประเทศเพื่อคืนเงินต้น

- **ความเสี่ยงทางด้านเครดิตของคู่สัญญา (Counterparty Risk)** กรณีที่กองทุนมีการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงิน อาจมีความเสี่ยงทางด้านเครดิตของบริษัทที่เป็นคู่สัญญาซื้อขายล่วงหน้านั้น โดยคู่สัญญาในการทำธุรกรรมไม่สามารถจ่ายเงินตามภาระผูกพันได้ เนื่องจากมีผลการดำเนินงานและฐานะการเงินที่ด้อยลง จึงขาดสภาพคล่องที่จะจ่ายเงินตามภาระผูกพัน

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถดูความเสี่ยงของกองทุนเพิ่มเติมได้ที่หนังสือชี้ชวนของกองทุนรวม <https://am.kkpfng.com>

การรับทราบความเสี่ยงของกองทุน

ข้าพเจ้าชื่อ

เลขประจำตัวประชาชน/ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่

ขอให้คำรับรองต่อบริษัทจัดการ และ/หรือผู้สนับสนุน ดังนี้

ข้าพเจ้าได้รับทราบและมีความเข้าใจเกี่ยวกับนโยบายการลงทุนของ กองทุนเปิดเคเคพี ไพรวท รีท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย รวมถึงความเสี่ยงและผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนตามนโยบายการลงทุนดังกล่าว รวมถึงคำเตือน/ข้อแนะนำที่สำคัญในการลงทุนในกองทุนนี้ เป็นอย่างดีแล้วว่า

1. นโยบายการลงทุนของกองทุนเปิดเคเคพี ไพรวท รีท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

กองทุนนี้ เน้นลงทุนในหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียง (non-voting participating shares) ใน Segregated Portfolio ของกองทุน Blackstone Real Estate Income Trust iCapital Offshore Access Fund SPC (“กองทุนหลัก”) ซึ่งจัดตั้งเป็น Segregated Portfolio Company ใน Cayman Island เพียงกองทุนเดียว โดยกองทุน Blackstone Real Estate Income Trust iCapital Offshore Access Fund SPC จะลงทุนในกองทุน Blackstone Real Estate Income Trust, Inc. (“Underlying REIT”) ซึ่งจัดตั้งในประเทศสหรัฐฯ โดยมีวัตถุประสงค์การลงทุนคือเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ในสหรัฐฯ (U.S. commercial real estate) โดยเงินลงทุนส่วนที่เหลืออาจลงทุนในตราสารหนี้ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ กองทุนจะลงทุนในกองทุนหลักโดยเฉลี่ยในรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม โดยกองทุนมีนโยบายการลงทุนซึ่งส่งผลให้มี net exposure ที่เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงต่างประเทศโดยเฉลี่ยในรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน สำหรับเงินลงทุนส่วนที่เหลือ กองทุนอาจพิจารณาลงทุนในตราสารทุน ตราสารหนี้ ตราสารกึ่งหนี้กึ่งทุน หน่วยลงทุนของกองทุนรวมและ/หรือกองทุน ETF และ/หรือกองทุน CIS และ/หรือกองทุน Property และ/หรือ กองทุน Infra และ/หรือกองทุน Private equity และ/หรือเงินฝาก ตลอดจนหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น หรือการขาดผลโดยวิธีอื่นตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดหรือให้ความเห็นชอบ ทั้งในและ/หรือต่างประเทศ โดยมีรายละเอียดตามที่ระบุในนโยบายการลงทุนของกองทุนในรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนและหนังสือชี้ชวนข้อมูลกองทุน

2. ความเสี่ยงจากการลงทุนในกองทุนเปิดเคเคพี ไพรวท รีท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

กองทุนเปิดเคเคพี ไพรวท รีท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย เป็นกองทุนที่เสนอขายให้ผู้ลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ (Ultra-Accredited Investor) ตามคำนิยามของสำนักงาน ก.ล.ต. เท่านั้น เนื่องจากเป็นกองทุนที่มีความเสี่ยงหรือมีความซับซ้อนมากกว่ากองทุนที่เสนอขายแก่ผู้ลงทุนทั่วไป และเหมาะกับผู้ลงทุนที่ยอมรับผลขาดทุนและความเสี่ยงได้สูง โดยขณะที่จัดตั้งกองทุนนี้ กองทุนมีเป้าหมายที่จะลงทุนในตราสารทุนต่างประเทศ (non-voting participating shares) ของกองทุนหลักที่ไม่ได้มีการจดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ใด ๆ โดยตราสารดังกล่าวมีลักษณะเป็นหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียง (non-voting participating shares) ซึ่งกองทุนในฐานะผู้ถือหุ้นหรือผู้ลงทุนมีความรับผิดชอบจำกัดไม่เกินจำนวนเงินค่าหุ้นที่ต้องชำระ ดังนั้น ในกรณีสถานการณ์เชิงลบ

อย่างมากที่สุดที่อาจเกิดขึ้น (worst case scenario) กองทุนนี้อาจสูญเสียเงินลงทุนทั้งหมดที่ลงทุนในหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียง (non-voting participating shares) ดังกล่าว ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนในกองทุนนี้ด้วย โดยผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนนี้อาจสูญเสียเงินลงทุนทั้งจำนวนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนลงทุนในกองทุนนี้

กองทุนนี้มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกองทุนหลักและ Underlying REIT รวมถึงความเสี่ยงอื่น ๆ ของกองทุนนี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงความเสี่ยงในหัวข้อ “ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญของกองทุนหลัก” และหัวข้อ “ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญของ กองทุนเปิดเคเคพี ไพรวท รีท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย” ตามที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

3. คำเตือน/ขอแนะนำที่สำคัญในการลงทุนในกองทุนเปิดเคเคพี ไพรวท รีท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

3.1 กองทุนนี้เปิดให้ผู้ลงทุนและ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถส่งคำสั่งซื้อและคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนได้เดือนละครั้ง ตามเงื่อนไขที่บริษัทจัดการกำหนด โดยผู้ลงทุนสามารถดูรายละเอียดกำหนดการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนนี้เพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ <https://am.kkpf.com> ทั้งนี้ ในการส่งขายคืนหน่วยลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถส่งคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนเป็นจำนวนเงินและ/หรือจำนวนหน่วยลงทุนได้ เว้นแต่บริษัทจัดการจะกำหนดหรืออนุญาตเป็นอย่างอื่น

3.2 กองทุนนี้มีสภาพคล่องจำกัด เนื่องจากข้อจำกัดในการรับซื้อคืน non-voting participating shares ของกองทุนหลักและ Underlying REIT โดย ณ ขณะที่จัดตั้งกองทุนนี้ กองทุนหลักอนุญาตให้ผู้ลงทุนของกองทุนหลักสามารถส่งขายคืนได้เดือนละครั้ง รวมถึง Underlying REIT อาจพิจารณารับซื้อคืนหน่วยลงทุนน้อยกว่าที่ผู้ลงทุนแสดงความจำนงในแต่ละเดือนหรือไม่รับซื้อคืนเลย ซึ่งขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของคณะกรรมการของ Underlying REIT ณ ขณะใด ๆ อย่างไรก็ตาม Underlying REIT ไม่มีภาวะผูกพันในการรับซื้อคืนหน่วยลงทุน รวมถึงคณะกรรมการของ Underlying REIT อาจทำการยกเว้นหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขใด ๆ ในแผนการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนของ Underlying REIT ได้ นอกจากนี้ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิรวมทั้งหมดของการรับซื้อคืนของ Underlying REIT (รวมถึงการรับซื้อคืนของกองทุนหลักและบางกองทุนที่มีลักษณะคล้ายกัน) ถูกจำกัดไว้ที่ไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งหมดต่อเดือนของ Underlying REIT (คำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิรวมทั้งหมดของสิ้นเดือนก่อนหน้าที่ยึดกัน) และจะไม่เกินร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิรวมทั้งหมดต่อไตรมาสของ Underlying REIT (คำนวณจากค่าเฉลี่ยของทรัพย์สินสุทธิรวมทั้งหมดของสามเดือนก่อนหน้าที่ยึดกัน) ดังนั้น หน่วยลงทุนของ Underlying REIT จึงมีสภาพคล่องที่จำกัด หรือบางครั้งอาจไม่มีสภาพคล่องเลย

ทั้งนี้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิรับคำสั่งขายคืนเท่ากับจำนวนที่ได้รับการยอมรับจากกองทุนหลัก หลังหักค่าใช้จ่ายและ/หรือการกันสำรองค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องของกองทุน รวมถึงหนี้สินอื่น ๆ (ถ้ามี) ตามข้อจำกัดของการรับซื้อคืนข้างต้น อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทุนได้รับการยอมรับคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุนของกองทุนหลักเพียงบางส่วน บริษัทจัดการจะจัดสรรเงินค่าขายคืนหน่วยลงทุนที่ได้รับจากกองทุนหลักให้แก่ผู้ส่งขายคืนหน่วยลงทุนตามสัดส่วน (pro rata) หลังหักค่าใช้จ่ายและ/หรือการกันสำรองค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องของกองทุน รวมถึงหนี้สินอื่น ๆ (ถ้ามี) แล้ว ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนนี้อาจไม่ได้รับเงินคืนบางส่วนหรือทั้งหมดจากการขายคืนหน่วยลงทุน ดังนั้น จึงเหมาะกับผู้ลงทุนที่รับความเสี่ยงได้สูงมาก และไม่ต้องการสภาพคล่องจากการขายคืนหน่วยลงทุน รวมถึงมีความเข้าใจเป็นอย่างดีว่าการลงทุนดังกล่าวมีสภาพคล่องที่จำกัดอย่างมาก ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน

3.3 ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยมีความประสงค์ที่จะส่งขายคืนหน่วยลงทุนก่อนครบระยะเวลาการถือครองขั้นต่ำที่กำหนด คือ สูงสุดไม่เกิน 13 เดือน (ปัจจุบัน บริษัทจัดการกำหนดระยะเวลาการถือครองขั้นต่ำ คือ 12 เดือน สำหรับคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนที่สั่งซื้อเข้ามาในช่วงการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก และ 11 เดือน สำหรับคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนที่สั่งซื้อเข้ามาภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก) นับจากวันทำรายการซื้อหน่วยลงทุน (subscription trade date) จนถึงวันทำรายการขายคืนหน่วยลงทุน (redemption trade date) ของหน่วยลงทุนนั้น บริษัทจัดการจะเรียกเก็บค่าปรับกรณีขายคืนหน่วยลงทุนก่อนระยะเวลาถือครองที่กำหนดในโครงการ (Exit Fee) ไม่เกินร้อยละ 5 (ปัจจุบันเรียกเก็บร้อยละ 2) ของมูลค่าการขายคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะพิจารณาให้สอดคล้องกับค่าธรรมเนียมการไถ่ถอนก่อนกำหนด (early repurchase deduction) ที่กองทุนหลักเรียกเก็บจากกองทุนนี้ โดย ณ ขณะที่จัดตั้งกองทุนนี้

กองทุนหลักเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการไถ่ถอนก่อนกำหนด (early repurchase deduction) ร้อยละ 2 ของมูลค่าขายคืนหน่วยลงทุนดังกล่าว

3.4 กรณีสำหรับหน่วยลงทุนชนิดรับซื้อคืนอัตโนมัติ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติให้ผู้ที่มีรายชื่อปรากฏเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุน ณ วันทำการรายการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ (auto redemption date) โดยไม่รวมหน่วยลงทุนที่มีวันทำการซื้อหน่วยลงทุน (subscription trade date) ในเดือนเดียวกันกับวันทำการรายการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ (auto redemption date)

3.5 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะหยุดการเสนอขายหรือปิดรับคำสั่งซื้อ/สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเข้าเป็นการชั่วคราวหรือถาวร และหรือสงวนสิทธิที่จะรับหรือปฏิเสธคำสั่งซื้อ/สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเข้า และหรือระงับการดำเนินการตามคำสั่งซื้อ/สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเข้าที่ได้รับไว้แล้ว และหรือยกเลิกคำสั่งซื้อ/สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเข้าของผู้ลงทุนได้ ในกรณีที่กองทุนหลักปฏิเสธไม่รับและหรือระงับการดำเนินการตามคำสั่งซื้อหน่วยลงทุน และหรือยกเลิกคำสั่งซื้อหน่วยลงทุนของกองทุน หรือกรณีใดๆ ที่ทำให้ไม่สามารถดำเนินการกับกองทุนหลักให้คำสั่งซื้อ/สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเข้าของผู้ลงทุนทำรายการสำเร็จได้ หรือในกรณีอื่นตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

3.6 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะเลิกกองทุนหากมีเหตุที่ทำให้บริษัทจัดการและกองทุนนี้ไม่สามารถลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินในต่างประเทศที่กองทุนประสงค์จะลงทุนได้อีกต่อไป และหรือไม่สามารถลงทุนหรือบริหารจัดการกองทุนได้ตามวัตถุประสงค์และหรือนโยบายของกองทุนได้ตามดุลพินิจของบริษัทจัดการ โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว นอกจากนี้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะเลิกกองทุนรวมเมื่อมีเหตุอื่นใดที่เข้าเงื่อนไขการเลิกกองทุนตามที่ระบุในรายละเอียดโครงการกองทุน และหรือหนังสือชี้ชวนกองทุน ทั้งนี้ การได้รับเงินคืนจากการเลิกกองทุนนี้อาจใช้ระยะเวลานาน เนื่องจากจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขของ Blackstone Real Estate Income Trust iCapital Offshore Access Fund SPC เช่น การจำกัดการรับซื้อคืนรายเดือนและรายไตรมาส ระยะเวลาในการดำเนินการของ Blackstone Real Estate Income Trust iCapital Offshore Access Fund SPC และรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ผู้ลงทุนสามารถดูรายละเอียดเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในกองทุนเปิดเคเคพี ไพรวเท ริท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย เพิ่มเติมได้ที่หนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลกองทุนรวม และหรือเว็บไซต์บริษัทจัดการ <https://am.kkpf.com>

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อมูลข้างต้นถูกต้องครบถ้วนตามความเป็นจริงทุกประการ โดยข้าพเจ้ารับทราบและตกลงยินยอมปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขต่าง ๆ ที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนของกองทุน และ/หรือที่บริษัทจัดการจะประกาศกำหนดเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงต่อไปในอนาคต นอกจากนี้ ข้าพเจ้าขอรับรองว่าบริษัทจัดการ และ/หรือผู้สนับสนุนได้ให้คำแนะนำเกี่ยวกับความเหมาะสมของข้าพเจ้าในการลงทุนในกองทุนรวมดังกล่าว รวมถึงได้อธิบายให้ข้าพเจ้ารับทราบและเข้าใจถึงความเสี่ยงจากการลงทุนในกองทุนที่มีความเสี่ยงสูง หรือมีความซับซ้อน ว่ามีความแตกต่างจากการลงทุนในกองทุนทั่วไป และได้รับทราบข้อมูลหรือรายละเอียดเกี่ยวกับความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนเนื่องจากผลตอบแทนไม่เป็นไปตามที่คาดหวัง รวมทั้งได้รับการแจกเอกสารให้ความรู้เกี่ยวกับกองทุนรวมหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวม รวมถึงเอกสารอื่นใดที่ใช้ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการและ/หรือผู้สนับสนุนได้จัดทำขึ้น โดยข้าพเจ้าได้รับทราบคำเตือน และการเปิดเผยข้อมูลในเรื่องต่าง ๆ เป็นอย่างดีแล้ว

.....
(.....)

ลายมือชื่อผู้ซื้อ / ผู้ถือหน่วยลงทุน / ผู้แทนตามกฎหมาย (พร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี))

วันที่.....

การรับรองคุณสมบัติการเป็นผู้ลงทุนสถาบัน หรือผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ (Ultra-High Net Worth: UHNW)

ข้าพเจ้าชื่อ

เลขประจำตัวประชาชน/ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้าพเจ้ามีคุณสมบัติดังต่อไปนี้

ผู้ลงทุนสถาบัน (Institutional : II) ได้แก่ผู้ลงทุนดังต่อไปนี้

- (1) ธนาคารแห่งประเทศไทย
- (2) ธนาคารพาณิชย์
- (3) ธนาคารที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น
- (4) บริษัทเงินทุน
- (5) บริษัทเครดิตฟองซิเอร์
- (6) บริษัทหลักทรัพย์
- (7) บริษัทประกันวินาศภัย
- (8) บริษัทประกันชีวิต
- (9) กองทุนรวม
- (10) กองทุนส่วนบุคคลซึ่งบริษัทหลักทรัพย์บริหารจัดการเงินลงทุนของผู้ลงทุนดังนี้
 - (ก) ผู้ลงทุนตาม (1) ถึง (9) หรือ (11) ถึง (25)
 - (ข) ผู้ลงทุนที่มีคุณสมบัติด้านฐานะการเงินเทียบเท่าผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษหรือผู้ลงทุนรายใหญ่
- (11) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
- (12) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ
- (13) กองทุนประกันสังคม
- (14) กองทุนการออมแห่งชาติ
- (15) กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน
- (16) ผู้ประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยสัญญาซื้อขายล่วงหน้า
- (17) สถาบันการเงินระหว่างประเทศ
- (18) สถาบันคุ้มครองเงินฝาก
- (19) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (20) นิติบุคคลประเภทบริษัท
- (21) นิติบุคคลซึ่งมีผู้ลงทุนตาม (1) ถึง (20) ถือหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด
- (22) ผู้ลงทุนต่างประเทศซึ่งมีลักษณะทำนองเดียวกับผู้ลงทุนตาม (1) ถึง (21) หรือ (23) หรือ (25)

- (23) ผู้ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการลงทุน ได้แก่
 - (ก) ผู้จัดการกองทุน หรือผู้จัดการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน
 - (ข) นักวิเคราะห์การลงทุนที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน
- (24) กิจกรรมที่ประกอบธุรกิจเงินร่วมลงทุน ได้แก่ นิติบุคคลร่วมลงทุน และกิจกรรมเงินร่วมลงทุน
- (25) ผู้ลงทุนอื่นใดตามที่สำนักงานประกาศกำหนด

ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ (Ultra-High Net Worth: UHNW) ได้แก่ ผู้ลงทุนที่มีคุณสมบัติด้านฐานะการเงินตามข้อ 1. และคุณสมบัติด้านความรู้หรือประสบการณ์ตามข้อ 2 อย่างครบถ้วน ดังนี้

1. คุณสมบัติด้านฐานะการเงิน (อย่างใดอย่างหนึ่ง)

กรณีนิติบุคคลที่มีลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังนี้

มีส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินปีล่าสุดที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบแล้วไม่น้อยกว่า 150 ล้านบาท

มีเงินลงทุนโดยตรงในหลักทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 ล้านบาท หรือไม่น้อยกว่า 60 ล้านบาท (ในกรณีที่นับรวมเงินฝาก) ทั้งนี้ ให้พิจารณาตามงบการเงินปีล่าสุดที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบแล้ว

กรณีบุคคลธรรมดาซึ่งนับรวมกับคู่สมรสแล้วมีลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังนี้

มีสินทรัพย์สุทธิไม่น้อยกว่า 60 ล้านบาท ทั้งนี้ สินทรัพย์ดังกล่าวไม่นับรวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้เป็นที่พักอาศัยประจำของบุคคลนั้น

มีรายได้ต่อปีไม่น้อยกว่า 6 ล้านบาท

มีเงินลงทุนโดยตรงในหลักทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 ล้านบาท หรือไม่น้อยกว่า 30 ล้านบาท (ในกรณีที่นับรวมเงินฝาก)

2. การประเมินความรู้ความสามารถในการลงทุน (Knowledge Assessment) มีลักษณะใดลักษณะหนึ่ง ดังนี้

<p>1. ลูกคามีวุฒิการศึกษาที่เกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ทางการเงิน</p> <p>เช่น เศรษฐศาสตรบัณฑิต (สาขาการเงิน) บริหารธุรกิจบัณฑิต (สาขาการเงิน) วิทยาศาสตรบัณฑิต (สาขาการเงิน) และวิศวกรรมศาสตรบัณฑิต (สาขาการเงิน) เป็นต้น</p>	<p><input type="checkbox"/> ใช่</p> <p><input type="checkbox"/> ไม่ใช่</p>
<p>2. ลูกค้าเคยได้รับวุฒิบัตรหลักสูตรใดหลักสูตรหนึ่ง ดังนี้</p> <p>Chartered Financial Analyst (CFA) Certified Investment and Securities Analyst Program (CISA) Chartered Alternative Investment Analyst (CAIA) Certified Financial Planner (CFP) วุฒิบัตรหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการบริหารการเงินและการลงทุนอื่นตามที่ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษต้องได้รับตามประกาศว่าด้วยการกำหนดขณินยามผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และผู้ลงทุนรายใหญ่ หรือเป็นผู้แนะนำการลงทุนหรือผู้วางแผนการลงทุนที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.</p>	<p><input type="checkbox"/> ใช่</p> <p><input type="checkbox"/> ไม่ใช่</p>
<p>3. ปัจจุบันลูกค้าดำรงตำแหน่งในสายบริหารการเงินการลงทุน ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) เป็นผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน (Chief Financial Officer : "CFO")</p> <p>(2) เป็นพนักงานหรือผู้บริหารที่รับผิดชอบงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในตราสารทางการเงิน ของธนาคารพาณิชย์ ธนาคารที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทหลักทรัพย์ บริษัทประกันวินาศภัย บริษัทประกันชีวิต เช่น พนักงานที่รับผิดชอบงานด้านการลงทุน หรือผู้บริหารที่รับผิดชอบในสายงานการลงทุนหรือสายงานบริหารการเงิน เป็นต้น</p> <p>(3) ดำรงตำแหน่งงานที่ต้องอาศัยความรู้เกี่ยวกับการวิเคราะห์หรือการทำธุรกรรม ในสินทรัพย์เสี่ยงที่ลูกค้าต้องการลงทุนในการปฏิบัติงาน เช่น วาณิชธนกร ผู้ช่วยผู้จัดการกองทุน หรือผู้ช่วยนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ เป็นต้น</p> <p>ทั้งนี้ กำหนดให้ประสบการณ์ทำงานในสายบริหารการเงินการลงทุนของบุคคลตาม ข้อ (1) – (3) ยังคงดำรงต่อไปอีก 1 ปี ภายหลังจากที่บุคคลดังกล่าวสิ้นสุดการดำรงตำแหน่งงานที่เกี่ยวข้องแล้ว</p>	<p><input type="checkbox"/> ใช่</p> <p><input type="checkbox"/> ไม่ใช่</p>

<p>4. ลูกคามีประสบการณ์การลงทุนในสินทรัพย์เสี่ยงอย่างเป็นประจำและต่อเนื่อง ในช่วง 4 ไตรมาสล่าสุด อย่างน้อย 1 ครั้งต่อไตรมาส อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(1) กองทุนรวมที่เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ</p> <p>(2) กองทุนรวมที่มีการลงทุนใน derivatives ที่มีกลยุทธ์แบบซับซ้อน (complex strategic investment) หรือการลงทุนใน exotic derivatives โดยมีการใช้วิธี VaR approach เพื่อคำนวณฐานะการลงทุนของตราสาร</p> <p>(3) กองทุนรวม complex return</p> <p>(4) กองทุนรวมทองคำ/น้ำมันที่ไม่ได้ track spot</p> <p>(5) กองทุนรวมที่ลงทุนในตราสารหนี้ non-investment grade/unrated bond เกินกว่าร้อยละ 60 ของ NAV</p> <p>(6) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนหรือกองทรัสต์ที่มีเงื่อนไขและเวลาออกเล็กสัญญาเช่า (REIT buy-back) ที่เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ</p> <p>(7) Hybrid securities</p> <p>(8) Unrated bond</p> <p>(9) ตราสารหนี้ Basel III</p> <p>(10) หนี้ถาวรที่มีลักษณะคล้ายทุน (Perpetual Bond)</p> <p>(11) หนี้กึ่งอนุพันธ์ (Structured Note)</p> <p>(12) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Derivatives)</p> <p>(13) ผลิตภัณฑ์ในตลาดทุนที่ออกหรือเสนอขายในต่างประเทศ ซึ่งมีลักษณะหรือเงื่อนไขทำนองเดียวกับผลิตภัณฑ์ในตลาดทุนตาม (1) ถึง (12)</p>	<p><input type="checkbox"/> ใช่</p> <p><input type="checkbox"/> ไม่ใช่</p>
--	--

.....
(.....)

ลายมือชื่อผู้ซื้อ / ผู้ถือหน่วยลงทุน / ผู้แทนตามกฎหมาย (พร้อมประทับตราบริษัท(ถ้ามี))

วันที่.....