รายงานประจำปี | Annual Report

กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส เอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท

First Plus Asia Pacific Property REIT Fund (FP APREIT)

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2567 – 31 กรกฎาคม 2568

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เฟิร์สพลัส จำกัด
598 อาคารคิวเฮาส์ เพลินจิต ชั้น17 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
02-761-6550 https://th.firstplus.com LINE Official @FirstPlusTH

สารบัญ

หน้า

สาส์นจากบริษัทจัดการ 1
ภาวะเศรษฐกิจและแนวโน้มตลาด 2
ข้อมูลกองทุน 4
การแก้ไขเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการในรอบปีบัญชี 7
รายงานผู้ดูแลผลประโยชน์ 8
ผลการดำเนินงานของกองทุน 9
ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม 10
ข้อมูลอัตราส่วนหมุนเวียนการลงทุนของกองทุน (Portfolio Turnover Ratio : PTR) 11
ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ 12
รายละเอียดการลงทุน การกู้ยืมเงินและการก่อภาระผูกพัน 13
รายงานชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องและข้อมูลการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับกองทุน 15
การรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่กองทุนใช้บริการบุคคลอื่น (Soft Commission) 15
รายงานการลงทุนที่ไม่เป็นไปตามนโยบายการลงทุน 15
รายงานข้อมูลการถือหน่วยลงทุนเกิน 1 ใน 3 15
รายชื่อผู้จัดการกองทุน 15
งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 16

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยลงทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เฟิร์ส พลัส จำกัด (“บริษัท”) ขอนำส่งรายงานประจำปีของกองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส เอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท (FP APREIT) สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2567 – 31 กรกฎาคม 2568

บริษัทประกอบธุรกิจจัดการกองทุนรวม กองทุนส่วนบุคคล และกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ โดย ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2568 บริษัทมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิภายใต้การจัดการรวมทั้งสิ้น 3,372,786,110.12 บาท

ปัจจุบัน บริษัทมีกองทุนรวมภายใต้การจัดการทั้งสิ้น 19 กองทุน ประกอบด้วย

กองทุนรวมที่ลงทุนในต่างประเทศ 9 กองทุน	
▪ กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส ดรากอน โกรท เอฟไอเอฟ	▪ กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส เอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท
▪ กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส อิเมอร์จิ้ง อีสเทอร์น ยุโรป เอฟไอเอฟ	▪ กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส ยูเอส แบงค์ อิควิตี้ เอฟไอเอฟ
▪ กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส เอเชียน สมอลแคป อิควิตี้ เอฟไอเอฟ	▪ กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส สมาร์ท เอนเนอร์จี้ อิควิตี้ เอฟไอเอฟ
▪ กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส เฮลธ์แคร์ เอฟไอเอฟ	▪ กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส อินเดีย อิควิตี้ เอฟไอเอฟ
▪ กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส ไชน่า โกลบอล วิชั่น	
กองทุนรวมหุ้นในประเทศ 3 กองทุน	
▪ กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส ไทย อิควิตี้	▪ กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส อิควิตี้ ปันผล
▪ กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส ไทย ทริกเกอร์ ฟันด์ 6M1	
กองทุนรวมตลาดเงิน 1 กองทุน	
▪ กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส มันนี่ มาร์เก็ต	
กองทุนรวมหุ้นระยะยาว (LTF) 1 กองทุน แบ่งเป็น 3 ชนิดหน่วยลงทุน	
▪ กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส หุ้นระยะยาว ชนิดลดหย่อนภาษี	▪ กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส หุ้นระยะยาว ชนิดเพื่อการออม
▪ กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส หุ้นระยะยาว ชนิดไม่ได้ลดหย่อนภาษี	
กองทุนรวมเพื่อการเลี้ยงชีพ (RMF) 2 กองทุน	
▪ กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส เฟล็กซิเบิ้ลฟันด์ เพื่อการเลี้ยงชีพ	▪ กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส เอเชียน สมอลแคป อิควิตี้ เพื่อการเลี้ยงชีพ
กองทุนรวมไทยเพื่อความยั่งยืน (ThaiESG) 1 กองทุน แบ่งเป็น 2 ชนิดหน่วยลงทุน	
▪ กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส ไทยเพื่อความยั่งยืน ชนิดไทยเพื่อความยั่งยืนสะสมมูลค่า	
▪ กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส ไทยเพื่อความยั่งยืน ชนิดไทยเพื่อความยั่งยืนปันผล	
กองทุนรวมไทยเพื่อความยั่งยืนแบบพิเศษ (ThaiESGX) 1 กองทุน แบ่งเป็น 3 ชนิดหน่วยลงทุน	
▪ กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส ไทยเพื่อความยั่งยืนแบบพิเศษ ชนิดเงินลงทุนใหม่	
▪ กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส ไทยเพื่อความยั่งยืนแบบพิเศษ ชนิดเงินลงทุนเดิม	
▪ กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส ไทยเพื่อความยั่งยืนแบบพิเศษ ชนิดเงินลงทุนใหม่ ตั้งแต่ปี 2569 [ยังไม่เปิดเสนอขาย]	
กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนที่เป็นกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ 1 กองทุน	
▪ กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส ตราสารหนี้ สำหรับกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	

บริษัทขอขอบพระคุณท่านผู้ถือหน่วยลงทุนที่ให้ความไว้วางใจเราเป็นผู้บริหารเงินลงทุนของท่าน โดยบริษัทจะพิจารณาการลงทุนอย่างระมัดระวังและรอบคอบ เพื่อประโยชน์สูงสุดที่จะเกิดแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่าน ทั้งนี้ บริษัทยังคงมุ่งมั่นที่จะนำเสนอผลิตภัณฑ์ และปรับปรุงคุณภาพการขายและการบริการ ตลอดจนสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เฟิร์ส พลัส จำกัด

ตุลาคม 2568

กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส เอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท (FP APREIT) มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ สิ้นเดือนกรกฎาคม 2568 อยู่ที่ 148.68 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีย้อนหลัง 1 ปี ตามชนิดหน่วยลงทุน ได้แก่ ชนิดสะสมมูลค่า (FP APREIT-A) และชนิดขายคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ (FP APREIT-R) ณ สิ้นเดือนกรกฎาคม 2568 เทียบกับช่วงเวลา ณ สิ้นเดือนกรกฎาคม 2567 ดังนี้

	31 ก.ค. 68		31 ก.ค. 67	
	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ล้านบาท)	**มูลค่าหน่วยลงทุน (บาท)**	**มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ล้านบาท)**	**มูลค่าหน่วยลงทุน (บาท)**
FP APREIT-A	93.45	9.5912	143.24	9.0476
FP APREIT-R	55.23	9.5899	65.66	9.0463
ผลตอบแทนย้อนหลัง (%)	1 ส.ค. 67 – 31 ก.ค. 68		1 ส.ค. 66 – 31 ก.ค. 67	
FP APREIT-A	12.91%		-6.41%	
FP APREIT-R	12.91%		-6.41%	
ดัชนีชี้วัด*	12.81%		-1.64%	

*S&P Pan Asia Ex-Japan, AU, NZ REIT Index ปรับด้วยอัตราแลกเปลี่ยนเพื่อคำนวณผลตอบแทนเทียบเป็นสกุลเงินบาท ณ วันที่คำนวณผลตอบแทน

ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2568 กองทุนมีสัดส่วนการลงทุนในหน่วยลงทุน/ทรัสต์ 98.41% เงินฝากธนาคาร 0.74% และสินทรัพย์และหนี้สินอื่น 0.85% โดยให้น้ำหนักการลงทุนของทรัสต์สูงสุด 3 ประเทศ ได้แก่ สิงคโปร์ 69.04% ฮ่องกง 17.82% และออสเตรเลีย 10.31%

ภาพรวมของตลาดในช่วง 1 ปีที่ผ่านมา

ในปีที่ผ่านมา ตลาด REITs ที่สำคัญๆในเอเชียยกเว้นญี่ปุ่นมีความผันผวนสูงขึ้น เนื่องจากความคาดหวังการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยของสหรัฐฯ โดยตลาดเริ่มต้นปีด้วยผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่ง หลังจากที่ธนาคารกลางสหรัฐฯ (Fed) ปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงมากกว่าที่คาดไว้ 50 bps จากการประชุมเดือนกันยายนที่ผ่านมา ผลการเลือกตั้งประธานาธิบดีสหรัฐฯและความกังวลเกี่ยวกับผลกระทบด้านเงินเฟ้อจากนโยบายการค้าของประธานาธิบดีที่ได้รับเลือกตั้ง ส่งผลให้แนวโน้มของตลาดกลับมามีมุมมองว่า “อัตราดอกเบี้ยสูงจะคงอยู่นานขึ้น” (higher-for-longer sentiment) และกดดันตลาด REITs ในภูมิภาคเอเชีย

อย่างไรก็ตามแม้ตลาดจะเผชิญกับความผันผวนที่เพิ่มขึ้นจากความตึงเครียดทางการค้าโลก ในทางตรงข้ามตลาด REITs ในเอเชียยังคงแสดงความยืดหยุ่นที่โดดเด่นและสามารถฟื้นตัวอย่างแข็งแกร่งในช่วงปี 2568ได้ โดยได้รับแรงหนุนจากอัตราดอกเบี้ยรีไฟแนนซ์ภายในประเทศที่ลดลงในหลายประเทศในเอเชีย และการที่นักลงทุนหันไปลงทุนใน สินทรัพย์เชิงป้องกันและเน้นตลาดภายในประเทศตลาด REITs ของออสเตรเลีย (Australia REITs) ปรับตัวเพิ่มขึ้นเช่นกันโดยได้แรงสนับสนุนจากอัตราเงินเฟ้อภายในประเทศที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง และการเริ่มต้นของแนวทางผ่อนคลายนโยบายการเงินของธนาคารกลางออสเตรเลีย(RBA)

อย่างไรก็ตามผลประกอบการปีงบประมาณ 2568 ดีกว่าที่คาดไว้ เป็นผลจากการการฟื้นตัวของกิจกรรมในตลาดธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์ ในหลายประเทศ ได้แก่ ตลาด REITs ของฮ่องกงปรับตัวเพิ่มขึ้นและให้ผลการดำเนินงานเหนือกว่าตลาดในภูมิภาคอื่น ๆ โดย แรงซื้อกลับเข้ามาอย่างแข็งแกร่งในช่วงปลายเดือนกันยายน 2567 หลังจากรัฐบาลจีนประกาศ มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจที่มากกว่าที่คาดไว้ เพื่อสนับสนุนเศรษฐกิจและรักษาเสถียรภาพของภาคที่อยู่อาศัย

เมื่อเข้าสู่ปี 2568 ตลาดได้รับแรงสนับสนุนเพิ่มเติมจากการฟื้นตัวของยอดขายค้าปลีกโดยรวมในฮ่องกง ซึ่งช่วยคลี่คลายและลดความกังวลเกี่ยวกับการรั่วไหลของการบริโภคไปยังจีนแผ่นดินใหญ่ รวมถึงการปรับลดลงอย่างรวดเร็วของอัตราดอกเบี้ย 1 เดือนของ HIBOR ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2568 ซึ่งช่วยหนุนผลการดำเนินงานของตลาด REITs ฮ่องกงดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ส่วนตลาด REITs ของสิงคโปร์มีผลการดำเนินงานแบบผสมผสาน โดยยังคงเห็นการต่ออายุสัญญาเช่าที่มีค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นและการเติบโตของรายได้สุทธิจากทรัพย์สินในสินทรัพย์หลักที่อยู่ในประเทศสิงคโปร์ ทั้งในกลุ่มค้าปลีก, อุตสาหกรรมและสำนักงาน นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยรีไฟแนนซ์ในประเทศที่ลดลงอย่างต่อเนื่องเริ่มส่งผลให้ ต้นทุนทางการเงินของ REITs ที่มีหนี้สกุลเงินดอลลาร์สิงคโปร์ลดลง

อย่างไรก็ตาม บาง REITs ที่มีการลงทุนในสินทรัพย์ต่างประเทศในสัดส่วนสูงและมีหนี้สินในสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐฯกลับถูกกดดันจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน ต้นทุนดอกเบี้ยที่สูงขึ้นและผลการดำเนินงานของพอร์ตต่างประเทศที่ต่ำกว่าตลาด นำไปสู่ความคาดหวังว่าจะมีการปรับลดอัตราดอกเบี้ยเร็วกว่าที่คาดการณ์ไว้

แนวโน้มตลาดและกลยุทธ์การลงทุน

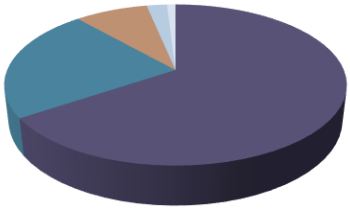
ประเด็นสำคัญที่นักลงทุนให้ความสนใจในตลาดปัจจุบัน จะเป็นเรื่องนโยบายภาษีศุลกากรของประธานาธิบดีสหรัฐฯ นักลงทุนยังคงจับตาถึงความเป็นไปได้ของการยกระดับความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อบรรยากาศการลงทุนที่มีความเสี่ยงสูง ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนภาคอสังหาริมทรัพย์ของเอเชียที่ได้มีการปรับเปลี่ยนในช่วงหลายปีที่ผ่านมา มีการกลับมาของกิจกรรมการลงทุนที่เพิ่มขึ้นภายใต้สภาวะแวดล้อมของอัตราดอกเบี้ยที่น่าดึงดูดยิ่งขึ้น

แต่ผู้จัดการกองทุนเชื่อว่า ปัจจัยพื้นฐานของภาคอสังหาริมทรัพย์ที่แข็งแกร่งขึ้นและงบดุลที่มีความมั่นคงมากขึ้น ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมที่ลดลง และแนวโน้มการปรับลดอัตราดอกเบี้ยในอนาคต จะยังช่วยรองรับและจำกัดความเสี่ยงด้านขาลงของตลาด REITs ในเอเชียได้ในช่วงระยะเวลาข้างหน้า ดังนั้นกองทุนจะยังคงแสวงหาโอกาสในการลงทุนและมุ่งเน้นการลงทุนใน REITs ของเอเชียที่มีคุณภาพสูงซึ่งมีราคาที่เหมาะสม

Top 10 Holdings

Security Name	Country	%
Link Real Estate Investment Trust	Hong Kong	18.55
Capitaland Integrated Commercial Trust	Singapore	11.09
CapitaLand Ascendas REIT	Singapore	10.3
Keppel DC REIT	Singapore	5.69
Mapletree Pan Asia Commercial Trust	Singapore	4.92
Frasers Centrepoint Trust	Singapore	4.36
Fortune Real Estate Investment Trust	Hong Kong	4.18
Mapletree Industrial Trust	Singapore	4.09
Mapletree Logistics Trust	Singapore	3.98
Frasers Logistics & Commercial Trust	Singapore	2.69

Country Allocation* (%)



Singapore	65.59
Hong Kong	22.89
Australia	8.26
Malaysia	2.30
Cash	0.96
Total	**100.00**

***ที่มา** : Manulife Investment Management (Singapore) Pte. Ltd.
(ข้อมูลดังกล่าวเป็นสัดส่วนการลงทุนเฉพาะในส่วนต่างประเทศเท่านั้น)

กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส เอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท (FP APREIT)

กองทุนมีนโยบายลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทหน่วยลงทุน/ ทรัสต์ที่จดทะเบียนซื้อขายหรืออยู่ระหว่างการเปิดเสนอขายครั้งแรก (IPO) ในตลาดหลักทรัพย์ที่อยู่ในแถบภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก โดยเฉลี่ยรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ได้แก่

- ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายต่างประเทศ (Foreign REIT) และ/หรือ ทรัสต์หรือการจัดตั้งในรูปบริษัทหรือรูปแบบอื่นใด ตามกฎหมายต่างประเทศ โดยมีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือในกิจการที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแถบภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก และหรือ
- กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และหรือ กองทุนรวม/กองทุนรวมอีทีเอฟ ที่เน้นลงทุนในตราสารที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือกิจการที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแถบภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก

ส่วนที่เหลืออาจพิจารณาลงทุนในหน่วยของกองทุนโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure Fund) และ/หรือหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นหรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

สำหรับการลงทุนในต่างประเทศ บริษัทจัดการได้มอบหมายให้ Manulife Investment Management (Singapore) Pte. Ltd. เป็นผู้รับดำเนินการงานลงทุนในต่างประเทศของกองทุน (Outsource) โดยไม่รวมส่วนของการลงทุนในประเทศ

ทั้งนี้ กองทุนอาจพิจารณาลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Derivatives) เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ (FX hedging) หรือเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารกองทุน (Efficient Portfolio Management) ในบางขณะได้ โดยขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน

ประเภทกองทุน

กองทุนรวมหน่วยลงทุนประเภท Fund of Funds ที่เน้นลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์/REITs โดยมีการแบ่งชนิดหน่วยลงทุนเป็น 2 ชนิด ได้แก่

☑ **ชนิดสะสมมูลค่า (FP APREIT-A) :** เหมาะสำหรับผู้ลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา เปิดโอกาสให้ผู้ลงทุนรับรายได้จากส่วนต่างจากการลงทุน (Capital Gain) และสะสมผลประโยชน์จากการลงทุน (Total Return)

☑ **ชนิดขายคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ (FP APREIT-R) :** เหมาะกับผู้ลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา เปิดโอกาสให้ผู้ลงทุนรับรายได้สม่ำเสมอจากการขายคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ

(ผู้ลงทุนสามารถอ่านรายละเอียดเพิ่มเติมได้ในหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลกองทุนรวมที่ https://th.firstplus.com/)

นโยบายการจ่ายปันผล	ไม่มีนโยบายจ่ายเงินปันผล
การขายคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ	เฉพาะชนิดขายคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ (FP APREIT-R) เท่านั้น ผู้ลงทุนจะได้รับรายได้สม่ำเสมอจากการขายคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ (Auto Redemption) ไม่เกินปีละ 4 ครั้ง
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนกองทุน	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

แผนภาพแสดงตำแหน่งความเสี่ยงของกองทุนรวม

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยน (exchange rate risk)

การป้องกันความเสี่ยง FX	ทั้งหมด/ เกือบทั้งหมด	บางส่วน	ดุลยพินิจ	ไม่ป้องกัน

ต่ำ สูง

คำเตือนที่ควรทราบ

- กองทุนมีนโยบายการลงทุนเฉพาะเจาะจงในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ (Property Sector Fund) จึงอาจมีความเสี่ยงและความผันผวนของราคาสูงกว่ากองทุนรวมทั่วไปที่มีการกระจายการลงทุนในหลายอุตสาหกรรม
- กองทุนมีการแบ่งชนิดของหน่วยลงทุนเป็น 2 ชนิด ได้แก่ ชนิดชนิดสะสมมูลค่า และชนิดขายคืนหน่วยลงทุนโดยอัตโนมัติ ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลของหน่วยลงทุนทั้ง 2 ชนิดก่อนการลงทุน ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะแยกคำนวณมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนแต่ละชนิด โดยมูลค่าหน่วยลงทุนของหน่วยลงทุนแต่ละชนิดอาจมีมูลค่าเท่ากันหรือแตกต่างกันได้
- เนื่องจากหน่วยลงทุนของกองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส เอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท ชนิดขายคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ (ชื่อย่อ : FP APREIT-R) มุ่งหวังให้ผู้ถือหน่วยลงทุนมีรายได้สม่ำเสมอ ดังนั้นการรับขายคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติจึงอาจมาจากผลตอบแทน และ/หรือเงินต้น เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนชนิดนี้ได้รับรายได้สม่ำเสมอ แม้กองทุนจะมีกำไรหรือขาดทุนก็ตาม ทั้งนี้ การขายคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติจะมีผลทำให้จำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนลดลง

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2567 – 31 กรกฎาคม 2568

เรื่องที่แก้ไข	สรุปรายละเอียด	วันที่มีผล
-	- ไม่มี -	-

krungsri
กรุงศรี
A member of MUFG
a global financial group

รายงานความเห็นผู้ดูแลผลประโยชน์

เสนอ ผู้ถือหน่วยลงทุน
กองทุนเปิด เคดับบลิวไอ เอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท

ตามที่ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ("ธนาคารฯ") ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ กองทุนเปิด เคดับบลิวไอ เอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท ("กองทุน") ซึ่งมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เคดับบลิวไอ จำกัด เป็นผู้จัดตั้งและจัดการกองทุน ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนดังกล่าวสำหรับรอบปีบัญชีกองทุน ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2567 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2568

ธนาคารฯ เห็นว่าบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เคดับบลิวไอ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการโดยถูกต้องตามที่ควรตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในโครงการจัดการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ผู้ดูแลผลประโยชน์
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(นางสาวดารารัตน์ ตั้งอุดมเลิศ)
ผู้อำนวยการ
ฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์และควบคุมดูแลผลประโยชน์

กลุ่มควบคุมดูแลผลประโยชน์
วันที่ 1 สิงหาคม 2568

Bank of Ayudhya Public Company Limited
1222 Rama III Road, Bang Phongphang
Yan Nawa, Bangkok 10120 Thailand
Reg. No. 0107536001079
T +66 (0) 2296 2000
www.krungsri.com

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง
เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120
ทะเบียนเลขที่ 0107536001079
โทรศัพท์ +66 (0) 2296 2000
www.krungsri.com

ผลการดำเนินงานและดัชนีชี้วัดย้อนหลังตามปีปฏิทิน

ชื่อกองทุน / ดัชนีชี้วัด	%ต่อปี							
	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567
FP APREIT-A	7.25	-0.89	11.52	-5.63	3.51	-13.32	-3.59	-11.15
ดัชนีชี้วัด*	8.96	1.19	10.29	-6.53	13.85	-8.48	-2.13	-8.00
ความผันผวนของกองทุน	5.67	9.61	9.78	26.04	10.55	15.21	15.16	13.29
ความผันผวนของดัชนีชี้วัด	6.05	9.52	9.74	23.69	9.72	11.89	12.74	11.10
FP APREIT-R	7.24	-0.90	11.51	-5.63	3.51	-13.32	-3.59	-11.15
ดัชนีชี้วัด*	8.96	1.19	10.29	-6.53	13.85	-8.48	-2.13	-8.00
ความผันผวนของกองทุน	5.67	9.61	9.78	26.04	10.55	15.21	15.16	13.29
ความผันผวนของดัชนีชี้วัด	6.05	9.52	9.74	23.69	9.72	11.89	12.74	11.10

หมายเหตุ : ผลการดำเนินงานปี 2560 เริ่มตั้งแต่วันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนถึงวันทำการสุดท้ายของปีปฏิทิน

ผลการดำเนินงานย้อนหลังแบบปักหมุด

31/07/2568	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน (บาท)	มูลค่าหน่วยลงทุน (บาท)
FP APREIT-A	93,449,900.37	9.5912
FP APREIT-R	55,225,722.28	9.5899

ชื่อกองทุน / ดัชนีชี้วัด	%ตามช่วงเวลา			%ต่อปี				
	ตั้งแต่ต้นปี	3 เดือน	6 เดือน	1 ปี	3 ปี	5 ปี	10 ปี	ตั้งแต่จัดตั้งกองทุน (4 ส.ค. 60)
FP APREIT-A	11.63	7.63	12.91	6.01	-5.03	-1.73	N/A	-0.52
ดัชนีชี้วัด*	12.10	6.47	12.81	6.55	-4.42	1.85	N/A	2.25
ความผันผวนของกองทุน	0.96	0.57	1.00	13.81	15.16	13.75	N/A	14.82
ความผันผวนของดัชนีชี้วัด	0.82	0.54	0.84	12.26	12.34	11.48	N/A	12.94
FP APREIT-R	11.63	7.63	12.91	6.01	-5.03	-1.73	N/A	-0.52
ดัชนีชี้วัด*	12.10	6.47	12.81	6.55	-4.42	1.85	N/A	2.25
ความผันผวนของกองทุน	0.96	0.57	1.00	13.81	15.16	13.75	N/A	14.82
ความผันผวนของดัชนีชี้วัด	0.82	0.54	0.84	12.26	12.34	11.48	N/A	12.94

ที่มา : Morningstar

หมายเหตุ : ผลตอบแทนที่มีอายุตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปจะแสดงเป็นผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปี (Annualized Return)

*S&P Pan Asia Ex-Japan, AU, NZ REIT Index เป็นดัชนีที่ใช้วัดผลการดำเนินงานในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์/ REITs ในประเทศฮ่องกง มาเลเซีย สิงคโปร์ ไต้หวันและไทย โดยปรับด้วยอัตราแลกเปลี่ยนเพื่อคำนวณผลตอบแทนเทียบเป็นสกุลเงินบาท ณ วันที่คำนวณผลตอบแทน

เอกสารการวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวมฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวมของสมาคมบริษัทจัดการลงทุน

ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวม มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต/ ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน/ การลงทุนในกองทุนรวมที่ลงทุนในต่างประเทศมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งอาจทำให้เกิดกำไรหรือขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนและอาจได้รับเงินคืนสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้/ กองทุนมีนโยบายการลงทุนเฉพาะเจาะจงในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ (Property Sector Fund) จึงอาจมีความเสี่ยงและความผันผวนของราคาสูงกว่ากองทุนรวมทั่วไปที่มีการกระจายการลงทุนในหลายอุตสาหกรรม

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2568 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2568

ชนิดสะสมมูลค่า (FP APREIT-A)

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม * (fund's direct expenses)	จำนวนเงิน (พันบาท)	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ (Management fee)	1,795.93	1.6023
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ (Trustee fee)	25.69	0.0229
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน (Registrar fee)	83.81	0.0748
ค่าที่ปรึกษาการลงทุน (Advisory fee)	ไม่มี	ไม่มี
ค่าใช้จ่ายในการซื้อขายหลักทรัพย์ (trading costs)	73.66	0.0657
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์		
- ช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	-	-
- ภายหลังเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี (Audit fee)	46.25	0.0413
ค่าที่ปรึกษาและดำเนินการด้านภาษีในต่างประเทศ	129.24	0.1153
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	153.63	0.1371
ค่าอากรแสตมป์และค่าไปรษณียากร	3.27	0.0029
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด **	**2,237.82**	**1.9966**

ชนิดขายคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ (FP APREIT-R)

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม * (fund's direct expenses)	จำนวนเงิน (พันบาท)	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ (Management fee)	956.97	1.6023
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ (Trustee fee)	13.69	0.0229
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน (Registrar fee)	44.66	0.0748
ค่าที่ปรึกษาการลงทุน (Advisory fee)	ไม่มี	ไม่มี
ค่าใช้จ่ายในการซื้อขายหลักทรัพย์ (trading costs)	39.25	0.0657
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์		
- ช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	-	-
- ภายหลังเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี (Audit fee)	24.65	0.0413
ค่าที่ปรึกษาและดำเนินการด้านภาษีในต่างประเทศ	68.87	0.1153
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	81.86	0.1371
ค่าอากรแสตมป์และค่าไปรษณียากร	1.74	0.0029
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด **	**1,192.44**	**1.9966**

* ค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว

** ไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์

$$\text{PTR} = \frac{\text{MIN (ซื้อหุ้น, ขายหุ้น)}}{\text{Avg. NAV}}$$

$$\text{PTR} = \frac{27{,}309{,}051.76}{171{,}814{,}694.37}$$

$$\text{PTR} = \mathbf{0.16}$$

หมายเหตุ : PTR คำนวณจากมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างผลรวมของมูลค่าการซื้อทรัพย์สินกับผลรวมของมูลค่าการขายทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา หารด้วยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเฉลี่ยของกองทุนรวมในรอบระยะเวลาบัญชีเดียวกัน

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2567 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2568

ลำดับ	ชื่อบริษัทนายหน้า	ค่านายหน้า (พันบาท)	อัตราส่วนค่านายหน้าแต่ละรายต่อค่านายหน้าทั้งหมด
1	The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited	24.34	21.56%
2	UBS Financial Inc.	22.08	19.56%
3	DBS Vickers Securities (Singapore) Pte Ltd	17.69	15.67%
4	CGS-CIMB Securities (Singapore) Pte. Ltd.	16.45	14.57%
5	UOB Kay Hian (Singapore) Pte Ltd	10.03	8.88%
6	Macquarie Capital (Singapore)	8.38	7.42%
7	Maybank Singapore	4.31	3.82%
8	Citibank Singapore Ltd.	3.05	2.70%
9	Morgan Stanley	2.67	2.36%
10	CLSA Securities Singapore Pte Ltd	2.44	2.16%
11	JP Morgan Securities (Singapore)	1.47	1.30%
	รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	**112.91**	**100.00%**

รายงานการลงทุนในหลักทรัพย์และทรัพย์สินอื่น

ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2568

ชื่อหลักทรัพย์	ประเทศ	มูลค่าตามราคาตลาด (พันบาท)	ร้อยละของ NAV
ตราสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุน			
ตราสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน			
Capitaland Integrated Commercial Trust	สิงคโปร์	16,492.73	11.09
Capitaland Ascendas Reit Management Limited	สิงคโปร์	15,316.99	10.30
Capitaland Ascott Trust	สิงคโปร์	3,090.19	2.08
Goodman Group	ออสเตรเลีย	3,413.95	2.30
Suntec Real Estate Investment	สิงคโปร์	3,281.27	2.21
Link Real Estate Investment Trust	ฮ่องกง	28,440.25	19.13
Keppel REIT	สิงคโปร์	2,610.20	1.76
Frasers Centrepoint Trust	สิงคโปร์	6,478.56	4.36
ESR-Logos REIT	สิงคโปร์	2,979.11	2.00
Capitaland Retail China Trust	สิงคโปร์	1,052.69	0.71
Parkway Life Real Estate investment	สิงคโปร์	1,400.58	0.94
Mapletree Industrial Trust	สิงคโปร์	6,075.83	4.09
Mapletree Pan Asia Commercial Trust	สิงคโปร์	7,310.40	4.92
Fortune Real Estate Investment	ฮ่องกง	6,211.63	4.18
Pavilion Real Estate Investment	มาเลเซีย	3,394.17	2.28
Frasers Logistics & Commercial Trust	สิงคโปร์	4,006.52	2.69
Charter Hall Group	ออสเตรเลีย	3,235.43	2.18
Centuria Industrial REIT	ออสเตรเลีย	17.86	0.01
Capitaland India Trust	สิงคโปร์	3,006.40	2.02
Digital Core REIT	สิงคโปร์	3,493.55	2.35
Far East Hospitality Trust	สิงคโปร์	1,384.11	0.93
Homeco Daily Needs REIT	ออสเตรเลีย	3,142.83	2.11
Keppel DC REIT	สิงคโปร์	8,459.91	5.69
Lendlease Global Commercial REIT	สิงคโปร์	3,170.87	2.13
Mapletree Logistics Trust	สิงคโปร์	6,015.81	4.05
NTT DCR SP Equity	สิงคโปร์	1,536.53	1.03
Region Group	ออสเตรเลีย	2,598.37	1.75
เงินฝากออมทรัพย์			
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)		1,098.73	0.74
สัญญาที่อ้างอิงกับอัตราแลกเปลี่ยน			
สัญญาฟอร์เวิร์ด		161.71	0.11
สินทรัพย์อื่น และหนี้สินอื่น			
สินทรัพย์อื่น		295.24	0.20
หนี้สินอื่น		496.80	0.34
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ		**148,675.62**	**100.00**

รายละเอียดการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า

ประเภทสัญญา	คู่สัญญา	อันดับความน่าเชื่อถือ	วัตถุประสงค์	มูลค่าตามราคาตลาด (บาท)	%NAV	วันครบกำหนด	กำไร (ขาดทุน) (บาท)
Forward	BAY	AAA	ป้องกันความเสี่ยง	4,739,331.56	3.19	9 ต.ค. 68	(13,103.76)
Forward	BAY	AAA	ป้องกันความเสี่ยง	1,932,911.30	1.30	9 ต.ค. 68	10,515.10
Forward	BAY	AAA	ป้องกันความเสี่ยง	14,148,773.24	9.52	9 ต.ค. 68	164,300.26

คำอธิบายการจัดอันดับตราสารของสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ

TRIS	Fitch	Definition	Notes
AAA	AAA(tha)	ความน่าเชื่อถือสูงที่สุด และมีความเสี่ยงต่ำที่สุด	กลุ่มตราสารหนี้ระดับน่าลงทุน (Investment grade bonds)
AA	AA(tha)	ความน่าเชื่อถือสูงมาก และมีความเสี่ยงต่ำมาก	
A	A(tha)	ความน่าเชื่อถือสูง และมีความเสี่ยงต่ำ	
BBB	BBB(tha)	ความน่าเชื่อถืออยู่ในเกณฑ์พอใช้	
BB	BB(tha)	ความน่าเชื่อถือต่ำกว่าระดับปานกลาง	กลุ่มตราสารหนี้ระดับเก็งกำไร (Speculative grade bonds)
B	B(tha)	ความน่าเชื่อถืออยู่ในเกณฑ์ต่ำมาก	
C	CCC,CC,C (tha)	มีความเสี่ยงต่อการผิดนัดชำระหนี้สูงสุด	
D	DDD,DD,D (tha)	อยู่ในภาวะที่ผิดนัดชำระหนี้	

ทั้ง Tris Rating และ Fitch Ratings ได้ใช้สัญลักษณ์บวก (+) และลบ (-) ต่อท้ายอันดับเครดิตข้างต้น เพื่อใช้ขยายขอบเขตของคุณภาพเครดิตที่นิยามเอาไว้มากกว่าเล็กน้อย (+) และน้อยกว่าเล็กน้อย (-) ตามลำดับ ส่วนกรณีของ Fitch Ratings จะไม่มีการใช้สัญลักษณ์ต่อท้ายสำหรับอันดับความน่าเชื่อถือ AAA (tha) และอันดับที่ต่ำกว่า CCC (tha) ทั้งนี้ อันดับความน่าเชื่อถือของ Fitch จะใช้ (tha) ต่อท้ายเพื่อแสดงว่าเป็นอันดับเครดิตที่ใช้ในประเทศไทย

รายงานสรุปจำนวนเงินลงทุนในตราสารแห่งหนี้ เงินฝาก หรือตราสารกึ่งหนี้กึ่งทุน ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2568
- ไม่มี -

รายละเอียดและอันดับความน่าเชื่อถือของตราสารแห่งหนี้ เงินฝาก หรือตราสารกึ่งหนี้กึ่งทุนที่กองทุนลงทุนหรือมีไว้เป็นรายตัว ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2568
- ไม่มี -

รายงานชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องและข้อมูลการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับกองทุน (ข้อมูล ณ 31 กรกฎาคม 2568)

1. รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	ชื่อ - นามสกุล
1.	นายจื๊อโป๋ หลี่
2.	นายจีซู หลิว
3.	นางสาวชนัยกานต์ สวัสดิฤกษ์
4.	นายโฮ หยัม หยึง
5.	นายเย่าเหวิน จาง

2. ข้อมูลการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับกองทุน

-ไม่มี -

ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบรายละเอียดการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนได้ที่บริษัทจัดการโดยตรงหรือที่เว็บไซต์ของบริษัทจัดการที่ https://th.firstplus.com

การรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่กองทุนใช้บริการบุคคลอื่น (Soft Commission)

บริษัทได้มอบหมายให้ Manulife Investment Management (Singapore) Pte. Ltd. เป็นผู้รับดำเนินการงานลงทุนในต่างประเทศของกองทุน (Outsource) จึงอาจได้รับบทวิจัยและบทวิเคราะห์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจลงทุนของกองทุนจากบริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ในต่างประเทศ

รายงานการลงทุนที่ไม่เป็นไปตามนโยบายการลงทุน

ในช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2568 ไม่พบว่ากองทุนมีการลงทุนขณะใดขณะหนึ่งไม่เป็นไปตามนโยบายการลงทุน

รายงานข้อมูลการถือหน่วยลงทุนเกิน 1 ใน 3

กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส เอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท ไม่มีการถือหน่วยลงทุนเกินข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนของกลุ่มบุคคลใดบุคคลหนึ่ง ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบข้อมูลการถือหน่วยลงทุนของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลได้ที่ https://th.firstplus.com/th/disclosure

รายชื่อผู้จัดการกองทุน

ชื่อ - นามสกุล	ขอบเขตหน้าที่	วันที่เริ่มบริหารกองทุน
นายโฮ หยัม หยึง	บริหารทีมงานสายงานการลงทุน	13 พฤษภาคม 2568
นางสาวชนัยกานต์ สวัสดิฤกษ์	ผู้จัดการกองทุนตราสารหนี้ ตราสารทุนและกองทุนต่างประเทศ	1 กันยายน 2566

กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส เอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท

งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

31 กรกฎาคม 2568

กองทุนเปิด เคดับบลิวไอ เอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท

งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2568

SP AUDIT CO.,LTD.
บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด
475 Siripinyo Building, 16 Floor, Unit 1601, Sriayuthaya Road, Thanon Phyathai, Ratchathewi, Bangkok. 10400 T: +66 2 354-2192-4
เลขที่ 475 อาคารสิริภิญโญ ชั้น 16 ยูนิต 1601 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400 โทร. +66 2 354-2192-4

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนเปิด เคดับบลิวไอ เอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนเปิด เคดับบลิวไอ เอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท (“กองทุน”) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงิน และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และงบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทุนเปิด เคดับบลิวไอ เอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2568 ผลการดำเนินงาน และการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีว่าด้วยการบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุนตามที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (“ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี”) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความรับผิดชอบของผู้บริหารกองทุนต่องบการเงิน

ผู้บริหารกองทุนมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีว่าด้วยการบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุนตามที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารกองทุนพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารกองทุนรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารกองทุนมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

email : spaudit@spaudit.co.th

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกองทุน

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารกองทุนใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหารกองทุน

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารกองทุนและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

SP Audit Co., Ltd.

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด

(นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์หานนท์)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9922

กรุงเทพมหานคร
วันที่ 30 กันยายน 2568

กองทุนเปิด เคดับบลิวไอ เอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2568

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	2568	2567
สินทรัพย์			
เงินลงทุนแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม		146,304,570.70	195,137,216.21
เงินฝากธนาคาร		1,098,732.35	6,141,120.41
ลูกหนี้			
จากดอกเบี้ยและเงินปันผล		1,312,449.01	1,884,560.40
จากการขายเงินลงทุน		294,724.32	413,837.74
สินทรัพย์อนุพันธ์	6	174,815.36	1,508,052.47
สินทรัพย์อื่น		234.06	2,876,347.76
รวมสินทรัพย์		149,185,525.80	207,961,134.99
หนี้สิน			
เจ้าหนี้จากการรับซื้อคืนหน่วยลงทุน		206,050.04	-
หนี้สินอนุพันธ์	6	13,103.76	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	4	284,869.99	366,698.03
หนี้สินอื่น		5,879.36	8,250.48
รวมหนี้สิน		509,903.15	374,948.51
สินทรัพย์สุทธิ		148,675,622.65	207,586,186.48
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน		155,019,303.03	230,914,731.15
กำไร(ขาดทุน)สะสม			
บัญชีปรับสมดุล		(34,820,926.58)	(44,098,086.58)
กำไรสะสมจากการดำเนินงาน		28,477,246.20	20,769,541.91
สินทรัพย์สุทธิ		148,675,622.65	207,586,186.48
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		9.5907	8.9897
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		15,501,930.3032	23,091,473.1143

กรรมการผู้จัดการของบริษัทจัดการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนเปิด เคดับบลิวไอ เอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2568

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

	จำนวนหน่วย (หน่วย)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
หน่วยลงทุนในต่างประเทศ			
CapitaLand Integrated Commercial Trust	297,677	16,492,734.65	11.27
CapitaLand Ascendas REIT	217,994	15,316,990.90	10.47
CapitaLand Ascott Trust	137,100	3,090,190.13	2.11
Goodman Group	4,590	3,401,011.72	2.32
Suntec Real Estate Investment Trust	110,800	3,236,849.15	2.21
Link Real Estate Investment Trust	151,065	27,576,820.58	18.85
Keppel REIT	109,100	2,610,195.68	1.78
Frasers Centrepoint Trust	115,878	6,478,562.85	4.43
ESR-Logos REIT	42,860	2,979,106.02	2.04
CapitaLand China Trust	55,000	1,052,691.20	0.72
Parkway Life Real Estate Investment Trust	13,800	1,400,582.98	0.96
Mapletree Industrial Trust	118,846	6,075,825.86	4.15
Mapletree Pan Asia Commercial Trust	225,023	7,310,403.21	5.00
Fortune Real Estate Investment Trust	295,800	6,211,626.96	4.25
Pavilion Real Estate Investment Trust	249,204	3,394,164.96	2.32
Frasers Logistics & Commercial Trust	180,784	4,006,520.55	2.74
Charter Hall Group	7,514	3,196,849.33	2.19
CapitaLand India Trust	100,317	3,006,396.16	2.05
Digital Core REIT	196,800	3,377,737.44	2.31
Far East Hospitality Trust	91,600	1,384,112.64	0.95
HomeCo Daily Needs REIT	114,234	3,091,705.51	2.11
Keppel DC REIT	141,740	8,459,904.98	5.78
Lendlease Global Commercial REIT	228,924	3,170,872.11	2.17
Mapletree Logistics Trust	202,759	5,923,287.88	4.05

กองทุนเปิด เคดับบลิวไอ เอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2568

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

	จำนวนหน่วย (หน่วย)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
NTT DC REIT	50,000	1,536,524.00	1.05
Region Re Ltd	51,190	2,522,903.25	1.72
รวมหน่วยลงทุนในต่างประเทศ		**146,304,570.70**	**100.00**
รวมเงินลงทุน		**146,304,570.70**	**100.00**

กองทุนเปิด เคดับบลิวไอ เอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2567

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

	จำนวนหน่วย (หน่วย)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
หน่วยลงทุนในต่างประเทศ			
CapitaLand Integrated Commercial Trust	426,778	23,642,954.92	12.12
CapitaLand Ascendas REIT	303,994	22,022,687.25	11.29
CapitaLand Ascott Trust	228,400	5,474,885.04	2.81
Dexus	16,638	2,706,344.07	1.39
Goodman Group	3,252	2,644,858.43	1.36
Suntec Real Estate Investment Trust	87,700	2,756,246.12	1.41
Link Real Estate Investment Trust	198,865	29,965,236.72	15.36
Keppel REIT	150,600	3,509,695.35	1.80
Frasers Centrepoint Trust	174,127	10,249,313.72	5.25
ESR-Logos REIT	427,400	3,130,427.19	1.60
Mapletree Industrial Trust	163,246	10,043,635.06	5.15
Mapletree Pan Asia Commercial Trust	255,123	8,697,530.86	4.46
Fortune Real Estate Investment Trust	343,800	5,871,146.17	3.01
Frasers Logistics & Commercial Trust	376,384	9,924,365.34	5.09
CDL Hospitality Trusts	181,800	4,672,589.06	2.39
Charter Hall Group	16,793	4,933,922.45	2.53
Centuria Industrial REIT	58,822	4,334,227.31	2.22
CapitaLand India Trust	171,617	4,982,223.42	2.55
Digital Core REIT	233,500	4,754,552.68	2.44
Far East Hospitality Trust	328,900	5,474,951.63	2.81
HomeCo Daily Needs REIT	93,687	2,756,943.28	1.40
Keppel DC REIT	98,669	5,308,459.29	2.72
Lendlease Global Commercial REIT	293,538	4,651,764.20	2.38
Mapletree Logistics Trust	273,159	9,385,158.68	4.80

กองทุนเปิด เคดับบลิวไอ เอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2567

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

	จำนวนหน่วย (หน่วย)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
Region Re Ltd	61,658	3,243,097.97	1.66
รวมหน่วยลงทุนในต่างประเทศ		**195,137,216.21**	**100.00**
รวมเงินลงทุน		**195,137,216.21**	**100.00**

กองทุนเปิด เคดับบลิวไอ เอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2568

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	2568	2567
รายได้			
รายได้เงินปันผล		10,536,452.73	11,955,500.30
รายได้ดอกเบี้ย		13,704.21	18,404.67
รวมรายได้		10,550,156.94	11,973,904.97
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4	2,752,905.78	3,441,216.55
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์		39,380.49	68,824.27
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน		128,469.01	160,590.20
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		70,899.70	70,900.00
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		438,616.45	334,073.37
รวมค่าใช้จ่าย		3,430,271.43	4,075,604.39
รายได้สุทธิ		7,119,885.51	7,898,300.58
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(2,578,093.45)	(17,923,864.04)
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากสัญญาอนุพันธ์		3,081,582.63	(7,255,814.93)
รายการกำไรสุทธิจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ		86,385.22	1,044,881.01
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน		589,874.40	(24,134,797.96)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานก่อนหักภาษีเงินได้		7,709,759.91	(16,236,497.38)
<u>หัก</u> : ภาษีเงินได้		2,055.62	2,760.70
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานหลังหักภาษีเงินได้		7,707,704.29	(16,239,258.08)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนเปิด เคดับบลิวไอ เอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท

งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2568

(หน่วย : บาท)

	2568	2567
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิของสินทรัพย์สุทธิจาก		
การดำเนินงาน	7,707,704.29	(16,239,258.08)
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุนในระหว่างปี	5,424,406.95	26,790,606.85
การลดลงของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุนในระหว่างปี	(72,042,675.07)	(32,028,750.38)
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	(58,910,563.83)	(21,477,401.61)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี	207,586,186.48	229,063,588.09
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี	148,675,622.65	207,586,186.48

(หน่วย : หน่วย)

การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยลงทุน		
(มูลค่าหน่วยละ 10 บาท)		
หน่วยลงทุน ณ วันต้นปี	23,091,473.1143	23,691,299.4134
บวก : หน่วยลงทุนที่ขายในระหว่างปี	583,233.5337	2,961,501.8044
หัก : หน่วยลงทุนที่รับซื้อคืนในระหว่างปี	(8,172,776.3448)	(3,561,328.1035)
หน่วยลงทุน ณ วันปลายปี	15,501,930.3032	23,091,473.1143

กองทุนเปิด เคดับบลิวไอ เอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2568

---

1. <u>ลักษณะของกองทุนเปิด เคดับบลิวไอ เอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท</u>

กองทุนเปิด เคดับบลิวไอ เอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท ("กองทุน") ได้จดทะเบียนกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("ก.ล.ต.") เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2560 โดยมีเงินทุนจดทะเบียน 5,000 ล้านบาท (แบ่งเป็น 500 ล้านหน่วยลงทุน มูลค่าหน่วยละ 10 บาท) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เคดับบลิวไอ จำกัด ("บริษัทจัดการ") เป็นผู้จัดการกองทุน ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) เป็นนายทะเบียนหน่วยลงทุน และเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน

กองทุนมีการแบ่งชนิดหน่วยลงทุนเป็น 2 ชนิด ได้แก่

- ชนิดสะสมมูลค่า	เหมาะสำหรับผู้ลงทุนที่ต้องการผลตอบแทนผ่านการเพิ่มมูลค่าของหน่วยลงทุนเป็นหลัก
- ชนิดขายคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ	เหมาะสำหรับผู้ลงทุนที่ต้องการรับผลตอบแทนจากการขายคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ

กองทุนเป็นกองทุนรวมประเภทรับซื้อคืนหน่วยลงทุน ไม่กำหนดระยะเวลาสิ้นสุดของโครงการ โดยมีนโยบายลงทุนหลักทรัพย์ประเภทหน่วยลงทุน/ทรัสต์ที่จดทะเบียนซื้อขายหรืออยู่ระหว่างการเปิดเสนอขายครั้งแรก (IPO) ที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ที่อยู่ในแถบภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกโดยเฉลี่ยในรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน

กองทุนอาจลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Derivatives) เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนของหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินตามความเหมาะสมสำหรับสภาวการณ์ของแต่ละขณะขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้จัดการกองทุน

กองทุนมีนโยบายไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

2. <u>เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน</u>

กองทุนจัดทำงบการเงินเป็นภาษาไทยและมีหน่วยเงินตราเป็นเงินบาท โดยจัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีว่าด้วยการบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุนตามที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. ("แนวปฏิบัติทางบัญชี") ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทุนปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีความหมายขัดแย้งกันหรือมีความแตกต่างในการตีความระหว่างสองภาษา ให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

3. <u>สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ</u>

3.1 เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

การรับรู้รายการและการวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรก

กองทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินจะรับรู้ในวันที่มีการตกลงกัน (Trade date) คือ วันที่กองทุนมีข้อผูกมัดที่จะซื้อหรือขายเงินลงทุน

กองทุนจะรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยต้นทุนในการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายทันทีเมื่อเกิดขึ้น

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าในภายหลัง

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจะจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ยกเว้นหนี้สินอนุพันธ์จะต้องวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม

กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในภายหลังของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

การตัดรายการ

กองทุนตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน เฉพาะเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุ หรือเมื่อโอนสินทรัพย์ทางการเงินและโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ให้กิจการอื่น

ณ วันที่ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน กองทุนต้องรับรู้ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และผลรวมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับและค้างรับในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

กองทุนตัดรายการหนี้สินทางการเงิน เมื่อภาระผูกพันที่ระบุไว้ในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว ได้มีการยกเลิก หรือสิ้นสุด

ณ วันที่ตัดรายการหนี้สินทางการเงิน กองทุนต้องรับรู้ผลแตกต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่จ่ายและค้างจ่ายรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

3.2 ตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน

กองทุนวัดมูลค่าสัญญาตราสารอนุพันธ์ทางการเงินด้วยราคายุติธรรม

กองทุนจะรับรู้กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของสัญญาดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

3.3 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้เงินปันผล รับรู้เป็นรายได้นับแต่วันที่ประกาศจ่ายและมีสิทธิที่จะได้รับ

รายได้ดอกเบี้ย รับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

3.4 ภาษีเงินได้

กองทุนมีหน้าที่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคลเฉพาะเงินได้พึงประเมินตามมาตรา 40(4)(ก) แห่งประมวลรัษฎากรในอัตราร้อยละ 15 ของรายได้ก่อนหักรายจ่ายใด ๆ

3.5 การแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศ แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่าให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุน ซึ่งได้แสดงไว้ในกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

3.6 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทุน ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรือฝ่ายบริหาร ซึ่งประกอบด้วยบุคคลที่รับผิดชอบในการจัดการกองทุน หรือมีหน้าที่กำหนดนโยบายหรือตัดสินใจเพื่อให้กองทุนบรรลุวัตถุประสงค์ที่วางไว้

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทุน หรืออยู่ภายใต้อำนาจการควบคุมของกองทุน หรือมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญของกองทุน หรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญของกองทุน

3.7 บัญชีปรับสมดุล

ส่วนหนึ่งของราคาขายหรือราคารับซื้อคืนของหน่วยลงทุนซึ่งเท่ากับจำนวนต่อหน่วยของกำไรสะสมที่ยังไม่ได้แบ่งสรร ณ วันที่เกิดรายการถูกบันทึกใน "บัญชีปรับสมดุล"

3.8 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ ค่าใช้จ่าย และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

4. <u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>

กองทุนมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งประกอบด้วยบริษัทจัดการ บริษัทที่มีผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือกรรมการเดียวกันกับบริษัทจัดการ และกองทุนอื่นที่บริหารโดยบริษัทจัดการเดียวกัน รายการที่สำคัญดังกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	2568	2567	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เคดับบลิวไอ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	2,752,905.78	3,441,216.55	ตามเกณฑ์ที่ระบุในหนังสือชี้ชวน

ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2568 และ 2567 กองทุนมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

(หน่วย : บาท)

	2568	2567
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เคดับบลิวไอ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย	201,440.88	278,154.41

5. <u>ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน</u>

กองทุนได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	2568	2567
ซื้อเงินลงทุน	27,309,051.76	36,443,362.14
ขายเงินลงทุน	73,563,603.82	47,501,867.36

6. <u>อนุพันธ์ทางการเงินตามมูลค่ายุติธรรม</u>

สัญญาอนุพันธ์ทางการเงินประกอบด้วยสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า

ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2568 กองทุนมีจำนวนเงินตามสัญญาและมูลค่ายุติธรรมของตราสารอนุพันธ์ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	จำนวนเงิน	มูลค่ายุติธรรม	
	ตามสัญญา	สินทรัพย์	หนี้สิน
สัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า	20,982,727.70	174,815.36	13,103.76

ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2567 กองทุนมีจำนวนเงินตามสัญญาและมูลค่ายุติธรรมของตราสารอนุพันธ์ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	จำนวนเงิน	มูลค่ายุติธรรม	
	ตามสัญญา	สินทรัพย์	หนี้สิน
สัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า	69,063,820.00	1,508,052.47	-

7. <u>หน่วยลงทุนที่ออกจำหน่าย</u>

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยลงทุนและหน่วยลงทุนคงเหลือ แยกตามประเภทผู้ถือหน่วยลงทุน ดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2568

(หน่วย : หน่วย)

		ชนิดขายคืน
	ชนิดสะสมมูลค่า	หน่วยลงทุนอัตโนมัติ
หน่วยลงทุน ณ วันต้นปี	15,832,997.2222	7,258,475.8921
หน่วยลงทุนที่ขายในระหว่างปี	576,484.2210	6,749.3127
หน่วยลงทุนที่รับซื้อคืนในระหว่างปี	(6,666,267.0504)	(1,506,509.2944)
หน่วยลงทุน ณ วันปลายปี	9,743,214.3928	5,758,715.9104
สินทรัพย์สุทธิ (บาท)	93,449,900.37	55,225,722.28
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.5912	9.5899

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2567

(หน่วย : หน่วย)

	ชนิดสะสมมูลค่า	ชนิดขายคืน หน่วยลงทุนอัตโนมัติ
หน่วยลงทุน ณ วันต้นปี	15,790,032.1050	7,901,267.3084
หน่วยลงทุนที่ขายในระหว่างปี	2,956,333.2640	5,168.5404
หน่วยลงทุนที่รับซื้อคืนในระหว่างปี	(2,913,368.1468)	(647,959.9567)
หน่วยลงทุน ณ วันปลายปี	15,832,997.2222	7,258,475.8921
สินทรัพย์สุทธิ (บาท)	142,341,054.41	65,245,132.07
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	8.9901	8.9888

การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานแยกตามประเภทผู้ถือหน่วยลงทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	2568	2567
ชนิดสะสมมูลค่า	4,592,551.51	(11,097,214.97)
ชนิดรับขายคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ	3,115,152.78	(5,142,043.11)
รวม	7,707,704.29	(16,239,258.08)

8. การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

8.1 การประมาณมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมเป็นราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทุนจะประมาณมูลค่ายุติธรรมและพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

กองทุนวัดมูลค่ายุติธรรมโดยแบ่งตามลำดับชั้นของข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ และตามระดับความสำคัญของข้อมูลที่ใช้วัดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีดังต่อไปนี้

- ระดับที่ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์ หรือหนี้สินอย่างเดียวกันและกิจการสามารถเข้าถึงตลาดนั้น ณ วันที่วัดมูลค่า

- ระดับที่ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น นอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1

- ระดับที่ 3 เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น

ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2568 กองทุนมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์				
หน่วยลงทุน	146,304,570.70	-	-	146,304,570.70
สัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า	-	174,815.36	-	174,815.36
หนี้สิน				
สัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า	-	13,103.76	-	13,103.76

ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2567 กองทุนมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์				
หน่วยลงทุน	195,137,216.21	-	-	195,137,216.21
สัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า	-	1,508,052.47	-	1,508,052.47

กองทุนมีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- มูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับคำนวณโดยใช้ราคาซื้อขายครั้งล่าสุด ณ สิ้นวันทำการสุดท้าย

- มูลค่ายุติธรรมของสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมคำนวณโดยใช้มูลค่าที่ประกาศโดยสถาบันการเงิน

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

8.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิต คือ ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงินได้ กองทุนมีความเสี่ยงด้านการให้เครดิตที่เกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์ทางการเงิน อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทุนจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

8.3 ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย คือ ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่อยู่ในประเภทระยะสั้นและมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2568 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย ได้ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน			
เงินลงทุนแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม	-	146,304,570.70	146,304,570.70
เงินฝากธนาคาร	1,096,732.35	2,000.00	1,098,732.35
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยและเงินปันผล	-	1,312,449.01	1,312,449.01
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุน	-	294,724.32	294,724.32
สินทรัพย์อนุพันธ์	-	174,815.36	174,815.36
สินทรัพย์อื่น	-	234.06	234.06
หนี้สินทางการเงิน			
เจ้าหนี้จากการรับซื้อคืนหน่วยลงทุน	-	206,050.04	206,050.04
หนี้สินอนุพันธ์	-	13,103.76	13,103.76
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	284,869.99	284,869.99

ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2567 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย ได้ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน			
เงินลงทุนแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม	-	195,137,216.21	195,137,216.21
เงินฝากธนาคาร	6,139,120.41	2,000.00	6,141,120.41
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยและเงินปันผล	-	1,884,560.40	1,884,560.40
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุน	-	413,837.74	413,837.74
สินทรัพย์อนุพันธ์	-	1,508,052.47	1,508,052.47
สินทรัพย์อื่น	-	2,876,347.76	2,876,347.76
หนี้สินทางการเงิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	366,698.03	366,698.03

8.4 ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน คือ ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ซึ่งอาจจะทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงต่อมูลค่าตราสารทางการเงิน ความผันผวนต่อรายได้หรือมูลค่าของสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงิน

ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2568 กองทุนมีบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนี้

(หน่วย : หน่วย)

รายการ	เงินลงทุน (มูลค่ายุติธรรม)	ลูกหนี้จากเงินปันผล	ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุน
ดอลลาร์ออสเตรเลีย	579,834.29	9,120.82	-
ดอลลาร์ฮ่องกง	8,125,543.50	207,638.84	-
ริงกิตมาเลเซีย	443,583.12	-	-
ดอลลาร์สิงคโปร์	3,652,923.56	5,158.93	11,702.84
ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา	150,320.00	3,542.40	-

ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2567 กองทุนมีบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนี้

(หน่วย : หน่วย)

รายการ	เงินลงทุน (มูลค่ายุติธรรม)	ลูกหนี้จากเงินปันผล	ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุน	ลูกหนี้อื่น
ดอลลาร์ออสเตรเลีย	889,879.31	16,988.78	-	-
ดอลลาร์ฮ่องกง	7,848,357.00	267,612.43	-	-
ดอลลาร์สิงคโปร์	5,028,418.08	5,514.80	-	107,804.70
ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา	133,095.00	3,082.20	11,584.63	-

กองทุนได้มีการทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า เพื่อป้องกันความเสี่ยงอัตราแลกเปลี่ยนตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 6

8.5 ความเสี่ยงที่เกิดจากการได้รับชำระเงินค่าขายคืนหน่วยลงทุนกองทุนรวมต่างประเทศล่าช้า

ความเสี่ยงที่เกิดจากการได้รับชำระเงินค่าขายคืนหน่วยลงทุนกองทุนรวมต่างประเทศล่าช้า คือ ความเสี่ยงที่เกิดจากวันหยุดทำการของประเทศที่กองทุนลงทุนหรือประเทศที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนอาจหยุดไม่ตรงกับวันหยุดทำการของประเทศไทย ทำให้กองทุนอาจได้รับชำระเงินค่าขายคืนหน่วยลงทุนจากกองทุนรวมต่างประเทศที่กองทุนลงทุน ล่าช้า และส่งผลกระทบต่อการชำระเงินค่าขายคืนหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนในประเทศ

กองทุนลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศ อาจเกิดปัญหาอันเกิดจากวันหยุดทำการของประเทศที่กองทุนลงทุน คือ มีวันหยุดทำการไม่ตรงกับวันหยุดทำการของประเทศไทย กองทุนจึงอาจประสบปัญหาความล่าช้าในการชำระเงินค่าขายคืนหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะชำระเงินค่าขายคืนหน่วยลงทุนดังกล่าวให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 5 วันทำการนับแต่วันคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าหน่วยลงทุน ราคาขาย และราคารับซื้อคืนหน่วยลงทุนของวันทำการรับซื้อคืนหน่วยลงทุน

9. <u>ภาระผูกพัน</u>

กองทุนมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนตามเกณฑ์ที่ระบุในหนังสือชี้ชวน

10. <u>เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน</u>

เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2568 สำนักงาน ก.ล.ต. ได้เห็นชอบให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการเกี่ยวกับ เปลี่ยนชื่อโครงการจัดการกองทุนรวม จากเดิมชื่อ “กองทุนเปิด เคดับบลิวไอ เอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท” เป็น “กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส เอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท” โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2568

11. <u>การอนุมัติงบการเงิน</u>

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของกองทุนเมื่อวันที่ 30 กันยายน 2568

เหตุขัดข้องที่นำจ่ายผู้รับไม่ได้
○ 1. จ่าหน้าซองไม่ชัดเจน ○ 2. ไม่มีเลขที่หน้าตามจ่าหน้า ○ 3. ไม่ยอมรับ ○ 4. ไม่มีผู้รับตามจ่าหน้า ○ 5. ไม่มารับตามกำหนด ○ 6. เลิกกิจการ ○ 7. ย้าย ไม่ทราบที่อยู่ใหม่ ○ 8. อื่น ๆ ลงชื่อ .....

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เฟิร์ส พลัส (ประเทศไทย) จำกัด

First Plus Asset Management (Thailand) Company Limited

เลขที่ 598 อาคารคิวเฮ้าส์ เพลินจิต ชั้น 17 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

No.598 Q. House Ploenjit Building, 17th Floor, Ploenchit Road, Lumpini, Pathumwan, Bangkok 10330

โทร / Tel : 02-761-6550

Website : https://th.firstplus.com/ or LINE: @FirstPlusTH