

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เฟิร์ส พลัส (ประเทศไทย) จำกัด

## กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส เอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท ชนิดขายคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ (FP APREIT-R)

### ประเภทกองทุนรวม / กลุ่มกองทุนรวม

- กองทุนรวมทรัพย์สินทางเลือก
- กองทุนรวมหน่วยลงทุน (Fund of Funds) / sector fund
- กลุ่ม Fund of Property fund - Foreign

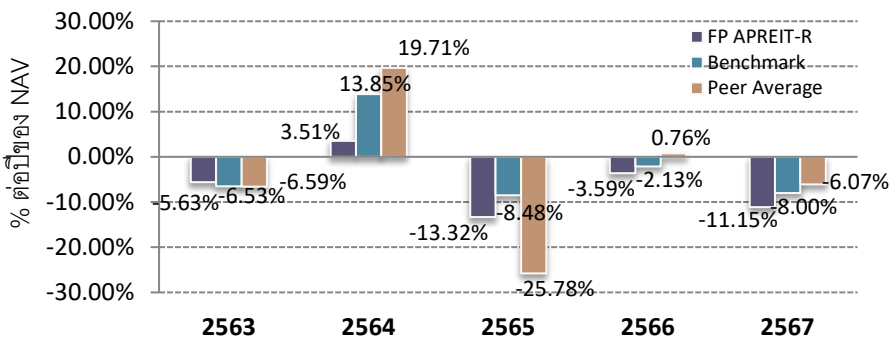
### นโยบายและกลยุทธ์การลงทุน

- กองทุนเน้นลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนอสังหาริมทรัพย์/ REITs ที่จดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก โดยเฉลี่ยรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่า 80% ของ NAV และอาจลงทุนใน derivatives เพื่อ FX hedging หรือเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารกองทุน (EPM) ได้ โดยขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน
- บริษัทจัดการได้มอบหมายให้ Manulife Investment Management (Singapore) Pte. Ltd. เป็นผู้รับดำเนินการลงทุนในต่างประเทศของกองทุน (Outsource) โดยไม่รวมส่วนของการลงทุนในประเทศ

### กลยุทธ์ในการบริหารจัดการลงทุน

- มุ่งหวังให้ได้รับผลประโยชน์การเคลื่อนไหวสูงกว่าดัชนีชี้วัด (Active Management)

### ผลการดำเนินงานและดัชนีชี้วัดย้อนหลัง 5 ปีปฏิทิน (% ต่อปี)



### ผลการดำเนินงานย้อนหลังแบบปักหมุด (% ต่อปี\*)

|                          | YTD   | 3 เดือน | 6 เดือน | 1 ปี           |
|--------------------------|-------|---------|---------|----------------|
| FP APREIT-R              | 13.42 | 8.65    | 12.73   | 3.44           |
| ดัชนีชี้วัด              | 13.79 | 7.11    | 11.77   | 4.71           |
| ค่าเฉลี่ยในกลุ่มเดียวกัน | 5.18  | 3.38    | 2.72    | -2.56          |
| ความผันผวนกองทุน         | 0.92  | 0.54    | 1.00    | 13.65          |
| ความผันผวนดัชนีชี้วัด    | 0.78  | 0.48    | 0.84    | 11.95          |
|                          | 3 ปี  | 5 ปี    | 10 ปี   | ตั้งแต่จัดตั้ง |
| FP APREIT-R              | -3.52 | -1.66   | N/A     | -0.32          |
| ดัชนีชี้วัด              | -2.36 | 1.90    | N/A     | 2.42           |
| ค่าเฉลี่ยในกลุ่มเดียวกัน | -3.02 | -0.70   | N/A     |                |
| ความผันผวนกองทุน         | 15.16 | 13.72   | N/A     | 14.79          |
| ความผันผวนดัชนีชี้วัด    | 12.26 | 11.42   | N/A     | 12.90          |

\* ผลตอบแทนที่มีอายุตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปจะแสดงเป็นผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปี

### ระดับความเสี่ยง

| ต่ำ | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | สูง |
|-----|---|---|---|---|---|---|---|---|-----|
|-----|---|---|---|---|---|---|---|---|-----|

8 : เสี่ยงสูงมาก

ลงทุนในทรัพย์สินทางเลือก เช่น REITs เป็นต้น

โดยเฉลี่ยในรอบปีไม่น้อยกว่า 80% ของ NAV

### ข้อมูลกองทุนรวม

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| วันจดทะเบียนกองทุน     | 4 ส.ค. 60 |
| วันเริ่มต้น class      | 4 ส.ค. 60 |
| นโยบายการจ่ายเงินปันผล | ไม่จ่าย   |
| อายุกองทุน             | ไม่กำหนด  |

### ผู้จัดการกองทุนรวม

| ชื่อ - นามสกุล             | วันที่เริ่มบริหารกองทุน |
|----------------------------|-------------------------|
| นางสาวชนัญญานต์ สวัสดิฤกษ์ | 18 พฤศจิกายน 2567       |
| นายโฮ หัยม หยั้ง (ริชาร์ด) | 13 พฤษภาคม 2568         |

### ตัวชี้วัด

S&P Pan Asia Ex-Japan, AU, NZ REIT Index สัดส่วน 100% ปรับด้วยอัตราแลกเปลี่ยนเพื่อคำนวณผลตอบแทนเป็นสกุลเงินบาท ณ วันที่คำนวณผลตอบแทน

### คำเตือน

- การลงทุนในกองทุนรวมไม่ใช่การฝากเงิน
- ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นที่ยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต
- การลงทุนในกองทุนรวมที่ลงทุนในต่างประเทศมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งอาจทำให้ได้รับเงินคืนสูงกว่าหรือต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้

การเข้าร่วมต่อต้านทุจริต : ได้รับการรับรองจาก CAC

จัดอันดับกองทุน Morningstar (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ส.ค. 68)

กองทุนได้เรตติ้ง 3 ดาว (Morningstar Rating Overall)



หนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม



ผู้ลงทุนสามารถศึกษาเครื่องมือบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องได้ที่หนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม

## การซื้อขายหน่วยลงทุน

วันทำการซื้อ : ทุกวันทำการซื้อขาย  
เวลาทำการ : เวลาเริ่มทำการถึง 15.30 น.  
การซื้อครั้งแรกขั้นต่ำ : 1,000 บาท  
การซื้อครั้งถัดไปขั้นต่ำ : ไม่กำหนด

## การขายคืนหน่วยลงทุน

วันทำการขายคืน : ทุกวันทำการซื้อขาย  
เวลาทำการ : เวลาเริ่มทำการถึง 15.30 น.  
การขายคืนขั้นต่ำ : ไม่กำหนด  
ยอดคงเหลือขั้นต่ำ : ไม่กำหนด  
ระยะเวลาการรับเงินค่าขายคืน : ภายใน 5 วันทำการ นับถัดจากวันรับคำสั่งขายคืนหน่วยลงทุน (T+5) (ประกาศ NAV T+1)

## ข้อมูลเชิงสถิติ

|                            |         |
|----------------------------|---------|
| Maximum drawdown           | -31.22% |
| Recovering Period          | N/A     |
| FX Hedging                 | 14.24%  |
| อัตราส่วนหมุนเวียนการลงทุน | 0.15    |
| Sharpe ratio               | -0.21   |
| Alpha                      | -0.53   |
| Beta                       | 1.12    |
| Tracking Error             | -       |

## ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (% ต่อปีของ NAV)

| ค่าธรรมเนียม  | สูงสุดไม่เกิน | เก็บจริง |
|---------------|---------------|----------|
| การจัดการ     | 1.6050        | 1.6050   |
| รวมค่าใช้จ่าย | 5.3500        | 1.9006   |

ค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดแล้ว

## ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วย (% ของมูลค่าซื้อขาย)

| ค่าธรรมเนียม                | สูงสุดไม่เกิน          | เก็บจริง               |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| การขาย                      |                        |                        |
| ▪ กรณีซื้อกองทุนนี้โดยตรง   | 1.50                   | 1.50                   |
| ▪ กรณีซื้อ Unit-Link        | ไม่มี                  | ไม่มี                  |
| การรับซื้อคืน               |                        |                        |
| ▪ กรณีซื้อกองทุนนี้โดยตรง   | ไม่มี                  | ไม่มี                  |
| ▪ กรณีซื้อ Unit-Link        | ไม่มี                  | ไม่มี                  |
| การสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเข้า | ไม่มี                  | ไม่มี                  |
| การสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนออก  | ไม่มี                  | ไม่มี                  |
| การโอนหน่วย                 | ไม่เกิน 200 บาท/รายการ | ไม่เกิน 200 บาท/รายการ |

ค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดแล้ว

หมายเหตุ:

<sup>1</sup> กองทุนไม่มีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเข้าและสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนออก แต่มีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน (กองทุนปลายทาง) และค่าธรรมเนียมการรับซื้อคืนหน่วยลงทุน (กองทุนต้นทาง) (ถ้ามี) ตามอัตราที่บริษัทจัดการกำหนด ทั้งนี้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการขายดังกล่าว เฉพาะกรณีที่เป็นการสับเปลี่ยนระหว่างชนิดหน่วยลงทุนภายในกองทุนนี้

<sup>2</sup> บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้ในโครงการ โดยอาจเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้ไม่เกินร้อยละ 5 ของค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายภายในรอบระยะเวลา 1 ปี

## การจัดสรรการลงทุนในต่างประเทศ

| Country   | %NAV  |
|-----------|-------|
| Singapore | 66.02 |
| Hong Kong | 22.28 |
| Australia | 8.18  |
| Malaysia  | 2.20  |

## การจัดสรรการลงทุนในกลุ่มอุตสาหกรรม

| ชื่อทรัพย์สิน | %NAV |
|---------------|------|
|               |      |
|               |      |
|               |      |
|               |      |
|               |      |

## สัดส่วนประเภททรัพย์สินที่ลงทุน ทรัพย์สินที่ลงทุน 5 อันดับแรก

| ชื่อทรัพย์สิน           | %NAV  |
|-------------------------|-------|
| หน่วยลงทุน/ทรัสต์       | 97.58 |
| เงินฝากธนาคาร           | 1.08  |
| สินทรัพย์และหนี้สินอื่น | 1.34  |

| ชื่อทรัพย์สิน                          | %NAV  |
|----------------------------------------|-------|
| Link REIT                              | 17.22 |
| Capitaland Integrated Commercial Trust | 11.33 |
| CapitaLand Ascendas REIT               | 9.64  |
| Keppel DC REIT                         | 5.58  |
| Mapletree Pan Asia Commercial Trust    | 5.18  |

## คำอธิบาย

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Maximum Drawdown :           | เปอร์เซ็นต์ผลขาดทุนสูงสุดของกองทุนรวมในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง (หรือตั้งแต่จัดตั้งกองทุนกรณีที่ยังไม่ครบ 5 ปี) โดยวัดจากระดับ NAV ต่อหน่วยที่จุดสูงสุดไปจนถึงจุดต่ำสุดในช่วงที่ NAV ต่อหน่วยปรับตัวลดลง ค่า Maximum Drawdown เป็นข้อมูลที่จะช่วยให้ทราบถึงความเสี่ยงที่อาจขาดทุนจากการลงทุนในกองทุนรวม                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Recovering Period :          | ระยะเวลาการฟื้นตัว เพื่อเป็นข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบถึงระยะเวลาดังแต่การขาดทุนสูงสุดจนถึงระยะเวลาที่ฟื้นกลับมาที่เงินทุนเริ่มต้นใช้ระยะเวลานานเท่าใด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| FX Hedging :                 | เปอร์เซ็นต์ของการลงทุนในสกุลเงินต่างประเทศที่มีการป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| อัตราส่วนหมุนเวียนการลงทุน : | ความถี่ของการซื้อขายหลักทรัพย์ในพอร์ตการลงทุนในช่วงเวลาใดช่วงเวลาหนึ่ง โดยคำนวณจากมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างผลรวมของมูลค่าการซื้อขายหลักทรัพย์กับผลรวมของมูลค่าการขายหลักทรัพย์ของกองทุนรวมในรอบระยะเวลา 1 ปีหารด้วยมูลค่า NAV ของกองทุนรวมเฉลี่ยในรอบระยะเวลาเดียวกัน กองทุนรวมที่มีค่า portfolio turnover สูง บ่งชี้ถึงการซื้อขายหลักทรัพย์บ่อยครั้งของผู้จัดการกองทุนและทำให้มีต้นทุนการซื้อขายหลักทรัพย์ที่สูง จึงต้องพิจารณาเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานของกองทุนรวมเพื่อประเมินความคุ้มค่าของการซื้อขายหลักทรัพย์ดังกล่าว                           |
| Sharpe Ratio :               | อัตราส่วนระหว่างผลตอบแทนส่วนเพิ่มของกองทุนรวมเปรียบเทียบกับความเสี่ยงจากการลงทุน โดยคำนวณจากผลต่างระหว่างอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมกับอัตราผลตอบแทนที่ปราศจากความเสี่ยง (risk-free rate) เปรียบเทียบกับค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (standard deviation) ของกองทุนรวม ค่า Sharpe Ratio สะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนที่กองทุนรวมควรได้รับเพิ่มขึ้นเพื่อชดเชยกับความเสี่ยงที่กองทุนรวมรับมา โดยกองทุนรวมที่มีค่า Sharpe Ratio สูงกว่าจะเป็นกองทุนที่มีประสิทธิภาพในการบริหารจัดการลงทุนที่ดีกว่า เนื่องจากได้รับผลตอบแทนส่วนเพิ่มที่สูงกว่าภายใต้ระดับความเสี่ยงเดียวกัน |
| Alpha :                      | ผลตอบแทนส่วนเกินของกองทุนรวมเมื่อเปรียบเทียบกับดัชนีชี้วัด (benchmark) โดยค่า Alpha ที่สูง หมายถึง กองทุนสามารถสร้างผลตอบแทนได้สูงกว่าดัชนีชี้วัด ซึ่งเป็นผลจากประสิทธิภาพของผู้จัดการกองทุนในการคัดเลือกหรือหาจังหวะเข้าลงทุนในหลักทรัพย์ได้อย่างเหมาะสม                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Beta :                       | ระดับและทิศทางการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์ในพอร์ตการลงทุน โดยเปรียบเทียบกับอัตราการเปลี่ยนแปลงของตลาด Beta น้อยกว่า 1 แสดงว่า หลักทรัพย์ในพอร์ตการลงทุนมีการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนน้อยกว่าการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนของกลุ่มหลักทรัพย์ของตลาด Beta มากกว่า 1 แสดงว่าหลักทรัพย์ในพอร์ตการลงทุนมีการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนมากกว่าการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนของกลุ่มหลักทรัพย์ของตลาด                                                                                                                                    |
| Tracking Error :             | อัตราผลตอบแทนของกองทุนมีประสิทธิภาพในการเลียนแบบดัชนีชี้วัด โดยหาก tracking error ต่ำ หมายถึงกองทุนรวมมีประสิทธิภาพในการสร้างผลตอบแทนให้ใกล้เคียงกับดัชนีชี้วัด กองทุนรวมที่มีค่า tracking error สูง จะมีอัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยห่างจากดัชนีชี้วัดมากขึ้น                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เฟิร์ส พลัส (ประเทศไทย) จำกัด

โทร. 02-761-6550 <https://th.firstplus.com/>

598 อาคารคิวิเฮาส์ เฟลินจิต ชั้น 17 ถนนเพลินจิต

แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330