

# รายงานครึ่งปี | Semi-Annual Report

กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส เอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท  
First Plus Asia Pacific Property REIT Fund (FP APREIT)

---

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2568 – 31 มกราคม 2569

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เฟิร์ส พลัส (ประเทศไทย) จำกัด

598 อาคารคิวิเฮาส์ เฟลินจิต ชั้น 17 ถนนเฟลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

 02-761-6550



<https://th.firstplus.com/>



LINE Official @FirstPlusTH

	หน้า
สารสันจากบริษัทจัดการ .....	1
ภาวะเศรษฐกิจและแนวโน้มตลาด .....	2
ข้อมูลกองทุน.....	5
รายงานผู้ดูแลผลประโยชน์ .....	7
ผลการดำเนินงานของกองทุน .....	9
ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม .....	10
ข้อมูลอัตราส่วนหมุนเวียนการลงทุนของกองทุน .....	11
ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์.....	12
รายละเอียดการลงทุน การกู้ยืมเงินและการก่อภาระผูกพัน .....	13
งบแสดงฐานะการเงิน.....	15
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ.....	16
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน.....	17
รายงานชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องและข้อมูลการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับกองทุน .....	18
การรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่กองทุนใช้บริการบุคคลอื่น (Soft Commission).....	18
รายงานการลงทุนที่ไม่เป็นไปตามนโยบายการลงทุน.....	18

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยลงทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เฟิร์ส พลัส จำกัด (“บริษัท”) ขอนำส่งรายงานรอบ 6 เดือนของกองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส เอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท (FP APREIT) สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2568 – 31 มกราคม 2569

บริษัทประกอบธุรกิจจัดการกองทุนรวม กองทุนส่วนบุคคล และกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ โดย ณ วันที่ 31 มกราคม 2569 บริษัทมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิภายใต้การจัดการรวมทั้งสิ้น 3,920,246,425.09\* บาท

ปัจจุบัน บริษัทมีกองทุนรวมภายใต้การจัดการทั้งสิ้น 20 กองทุน\* ประกอบด้วย

#### กองทุนรวมที่ลงทุนในต่างประเทศ 9 กองทุน

- |   |  |
|---|--|
| ▪ กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส ดรากอน โกรท เอฟไอเอฟ                 | ▪ กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส เอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท    |
| ▪ กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส อิมเมอร์จิง อีสเทอร์น ยูโรป เอฟไอเอฟ | ▪ กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส ยูเอส แบงก์ อิกวิตี เอฟไอเอฟ        |
| ▪ กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส เอเชีย นวมอแคบ อิกวิตี เอฟไอเอฟ      | ▪ กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส สมาร์ท เอนเนอร์จี้ อิกวิตี เอฟไอเอฟ |
| ▪ กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส เฮลธ์แคร์ เอฟไอเอฟ                   | ▪ กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส อินเดีย อิกวิตี เอฟไอเอฟ            |
| ▪ กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส ไชน่า โกลบอล วิชั่น                  | ▪ กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส โกลบอล อิกวิตี เอฟไอเอฟ             |

#### กองทุนรวมหุ้นในประเทศ 4 กองทุน

- |  |  |
|--|--|
| ▪ กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส ไชน่า โกลบอล วิชั่น | ▪ กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส อิกวิตี ปันผล           |
| ▪ กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส ลาร์จ แคป อิกวิตี*  | ▪ กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส ไทย ทริกเกอร์ ฟันด์ 6M1 |

#### กองทุนรวมตลาดเงิน 1 กองทุน

- กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส มั่นใจ มาร์เก็ต

#### กองทุนรวมเพื่อการเลี้ยงชีพ (RMF) 2 กองทุน

- |   |   |
|---|---|
| ▪ กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส เฟล็กซิเบิลฟันด์ เพื่อการเลี้ยงชีพ | ▪ กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส เอเชีย นวมอแคบ อิกวิตี 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

#### กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนที่เป็นกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ 1 กองทุน

- กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส ทรูสสารนี้ สำหรับกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทขอขอบพระคุณท่านผู้ถือหน่วยลงทุนที่ให้ความไว้วางใจเราเป็นผู้บริหารเงินลงทุนของท่าน โดยบริษัทจะพิจารณาการลงทุนอย่างระมัดระวังและรอบคอบ เพื่อประโยชน์สูงสุดที่จะเกิดแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่าน ทั้งนี้ บริษัทยังคงมุ่งมั่นที่จะนำเสนอผลิตภัณฑ์ และปรับปรุงคุณภาพการขายและการบริการ ตลอดจนสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เฟิร์ส พลัส (ประเทศไทย) จำกัด

มีนาคม 2569

หมายเหตุ: \*มูลค่าทรัพย์สินสุทธิภายใต้การจัดการยังไม่รวมกองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส โกลบอล อิกวิตี เอฟไอเอฟ ซึ่งจดทะเบียนเมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2569

กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัสเอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท (FP APREIT) มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนมกราคม 2569 อยู่ที่ 142.90 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและผลตอบแทนย้อนหลัง 6 เดือน ตามชนิดหน่วยลงทุนได้แก่ ชนิดสะสมมูลค่า (FP APREIT-A) และชนิดขายคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ (FP APREIT-R) ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนมกราคม 2569 เทียบกับช่วงเวลา ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนมกราคม 2568 ดังนี้

	30 ม.ค. 69		28 ม.ค. 68	
	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ล้านบาท)	มูลค่าหน่วยลงทุน (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ล้านบาท)	มูลค่าหน่วยลงทุน (บาท)
FP APREIT-A	88.11	9.7138	110.86	8.4948
FP APREIT-R	54.79	9.7124	60.46	8.4936
<b>ผลตอบแทนย้อนหลัง (%)</b>	1 ส.ค. 68 – 31 ม.ค. 69		1 ส.ค. 67 – 31 ม.ค. 68	
FP APREIT-A	1.28%		-6.67%	
FP APREIT-R	3.03%		-6.67%	
<b>ดัชนีชี้วัด*</b>	0.59%		-5.55%	

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

ณ สิ้นเดือนมกราคม 2569 กองทุนมีสัดส่วนการลงทุนในหน่วยลงทุน/ทรัสต์ 98.45% เงินฝากรวมทรัพย์สินและหนี้สินอื่น -0.05% โดยให้น้ำหนักการลงทุนของทรัสต์ในประเทศสูงสุด 3 ประเทศ ได้แก่ สิงคโปร์ 67.01% ฮองกง 20.20% และออสเตรเลีย 8.48%

### ภาวะเศรษฐกิจและการลงทุน สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2568 – 31 มกราคม 2569

#### ผลการดำเนินงานของกองทุน (สิ้นสุด ณ 31 มกราคม 2569)

กองทุนให้ผลตอบแทนเป็นบวกในช่วงเวลาดังกล่าว แต่ยังไม่ทำผลงานได้ดีกว่าตัวชี้วัด (benchmark) โดยสาเหตุหลักมาจากการเลือกลงทุนในบางกลุ่มธุรกิจ และการกระจายการลงทุนในแต่ละประเทศ อย่างไรก็ตาม การเลือกลงทุนในบางประเทศยังช่วยสนับสนุนผลตอบแทนของกองทุนได้ ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานหลัก ได้แก่ การลงทุนในกองทุนทรัสต์อสังหาริมทรัพย์ (REITs) ในฮ่องกงมากเกินไป และการลงทุนใน REITs ของประเทศไทยและมาเลเซียน้อยเกินไป ในขณะที่ปัจจัยที่ช่วยสนับสนุนผลการดำเนินงาน ได้แก่ การลงทุนใน REITs ของสิงคโปร์และออสเตรเลียมากขึ้น รวมถึงการไม่ได้ลงทุนใน REITs ของฟิลิปปินส์ ซึ่งส่งผลดีต่อผลตอบแทนโดยรวมของกองทุน

#### ภาพรวมตลาดและกลยุทธ์การลงทุน (ในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา)

ในช่วงปีที่ผ่านมา ภายใต้ภาวะความตึงเครียดทางการค้าระหว่างประเทศที่ผ่อนคลายลง รวมถึงอัตราดอกเบี้ยการรีไฟแนนซ์ในประเทศและอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลสหรัฐฯ อายุ 10 ปีที่ปรับลดลง ส่งผลให้ REITs ในภูมิภาคเอเชียโดยรวมปรับตัวเพิ่มขึ้น อีกทั้งท่าทีเชิงผ่อนคลายของธนาคารกลางสหรัฐฯ (Fed) ในการประชุม Jackson Hole เดือนสิงหาคม 2568 รวมถึงการปรับลดอัตราดอกเบี้ย 3 ครั้ง ครั้งละ 0.25% ในช่วงปลายปี 2568 ยิ่งเป็นปัจจัยสนับสนุนให้ความต้องการลงทุนในสินทรัพย์เสี่ยง (risk-on) เพิ่มขึ้น

REITs ในออสเตรเลียปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยได้รับแรงหนุนจากแนวโน้มนโยบายการเงินแบบผ่อนคลายของธนาคารกลางออสเตรเลีย (RBA) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนอสังหาริมทรัพย์รายหนึ่งมีผลการดำเนินงานโดดเด่น จากผลประกอบการและแนวโน้มที่ดีกว่าคาดการณ์ สะท้อนการฟื้นตัวของกิจกรรมในตลาดการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ REITs ในฮ่องกงปรับตัวลดลงจากแรงขายทำกำไร โดย REITs ด้านค้าปลีกได้รับแรงกดดันจากผลประกอบการที่ต่ำกว่าคาด เนื่องจากการปรับขึ้นค่าเช่าที่ต่ำกว่าคาดในฮ่องกง (ซึ่งได้มีการให้แนวโน้มไว้ก่อนหน้านี้และคาดว่าจะยังคงต่อเนื่องในช่วงไตรมาสข้างหน้า เนื่องจากค่าเช่ามักปรับตัวตามการฟื้นตัวของยอดค้าปลีกแล้ว) รวมถึงผลกระทบจากสินทรัพย์บางรายการในจีนแผ่นดินใหญ่

REITs ในสิงคโปร์ปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยได้รับประโยชน์จากการลดลงอย่างต่อเนื่องของอัตราดอกเบี้ยรีไฟแนนซ์ในประเทศ ซึ่งส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินของ REITs ปรับลดลง กลุ่ม REITs แบบกระจายการลงทุน (diversified REITs) มีผลการดำเนินงานโดดเด่น โดยเฉพาะกลุ่มที่มีสัดส่วนการลงทุนในสินทรัพย์ค้าปลีก จากยอดขายค้าปลีกที่ยังคงแข็งแกร่ง รวมถึงอาคารสำนักงานเกรด A ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของสิงคโปร์ ที่มีอัตราการเช่าเพิ่มขึ้นจากความต้องการสินทรัพย์คุณภาพสูง (flight to quality)

สำหรับ REITs ภาคอุตสาหกรรม โดยเฉพาะกลุ่มโลจิสติกส์ขนาดใหญ่ มีผลการดำเนินงานที่ดี จากความสามารถในการปล่อยเช่าพื้นที่ว่างได้สำเร็จ (backfilling) และความคาดหวังต่อการฟื้นตัวของรายได้ต่อหน่วย (DPU) ในระยะถัดไป

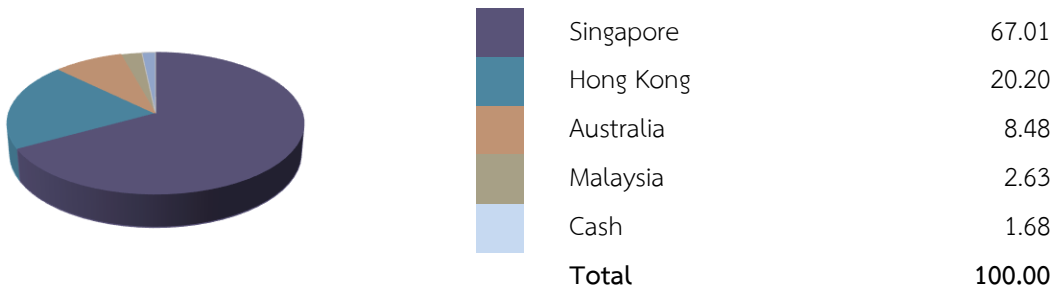
### แนวโน้มตลาด (ในช่วง 6-12 เดือนข้างหน้า)

จากภาวะเงินเฟ้อทั่วโลกที่เริ่มชะลอลง และแนวโน้มการปรับลดอัตราดอกเบี้ยเพิ่มเติมในอนาคต คาดว่าหุ้นกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs) จะยังคงได้รับความสนใจจากนักลงทุน หลังจากที่สามารถสร้างผลตอบแทนเป็นบวกในปี 2568 REITs ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก (ไม่รวมญี่ปุ่น) กำลังก้าวเข้าสู่ช่วงเปลี่ยนผ่านสำคัญ จากช่วงที่ได้ประโยชน์จากการปรับลดอัตราดอกเบี้ย ไปสู่ช่วงของการฟื้นตัวของการเติบโต อัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ลดลงจะช่วยให้ต้นทุนดอกเบี้ยของ REITs ปรับลดลง และเพิ่มความน่าสนใจเมื่อเทียบกับสินทรัพย์ที่ให้ผลตอบแทน (yield) อื่น ๆ โดยเมื่อการประหยัดต้นทุนดอกเบี้ยทยอยเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องเข้าสู่ปี 2569 คาดว่ารายได้จากการจ่ายปันผลหลัก (core distribution income) ของ REITs ในเอเชียส่วนใหญ่จะมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น เรามองว่าปัจจัยพื้นฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่ยังแข็งแกร่ง งบดุลที่มีความยืดหยุ่นในระดับที่ดี และการฟื้นตัวของเงินปันผลหลัก เป็นปัจจัยสนับสนุนสำคัญต่อสินทรัพย์ประเภทนี้ ในมุมมองเศรษฐกิจมหภาคโลก ประเด็นเรื่องความเป็นอิสระของธนาคารกลางสหรัฐฯ (Fed) จะเป็นสิ่งที่ต้องติดตามอย่างใกล้ชิด โดยเฉพาะภายหลังการเปลี่ยนแปลงประธาน Fed ในปี 2569

ที่มา: แหล่งข้อมูลทั้งหมดมาจาก Manulife Investment Management และ Bloomberg ณ วันที่ 31 มกราคม 2569

Top 10 Holdings		
Security Name	Country	%
Link Real Estate Investment Trust	Hong Kong	15.29
Capitaland Integrated Commercial Trust	Singapore	12.34
CapitaLand Ascendas REIT	Singapore	9.95
Mapletree Pan Asia Commercial Trust	Singapore	4.95
Keppel DC REIT	Singapore	4.79
Mapletree Pan Asia Commercial Trust	Singapore	4.47
Frasers Logistics & Commercial Trust	Singapore	4.43
Mapletree Logistics Trust	Singapore	3.69
Fortune Real Estate Investment Trust	Hong Kong	3.45
Suntec Real Estate Investment Trust	Singapore	3.17

Country Allocation\* (%)



ที่มา : \*Manulife Investment Management โดยข้อมูลดังกล่าวเป็นสัดส่วนการลงทุนเฉพาะในส่วนต่างประเทศเท่านั้น)

### กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัสเอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท (FP APREIT)

กองทุนเน้นลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ / REITs ที่จดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ที่อยู่ในแถบภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกโดยเฉลี่ยรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน โดยผู้จัดการกองทุนจะพิจารณาจากความเหมาะสมกับสภาพการณ์ในแต่ละขณะในการปรับสัดส่วนการลงทุนได้ตั้งแต่ร้อยละ 0 ถึงร้อยละ 100 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน

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

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

### ประเภทกองทุน

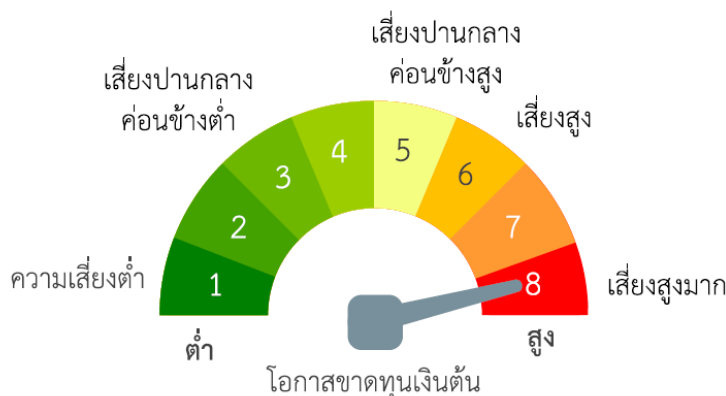
กองทุนรวมหน่วยลงทุนประเภท Fund of Funds ที่เน้นลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์/REITs โดยมีการแบ่งชนิดหน่วยลงทุนเป็น 2 ชนิด ได้แก่

- ชนิดสะสมมูลค่า (FP APREIT-A) :** เหมาะสำหรับผู้ลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา เปิดโอกาสให้ผู้ลงทุนรับรายได้จากส่วนต่างจากการลงทุน (Capital Gain) และสะสมผลประโยชน์จากการลงทุน (Total Return)
- ชนิดขายคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ (FP APREIT-R) :** เหมาะกับผู้ลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา เปิดโอกาสให้ผู้ลงทุนรับรายได้สม่ำเสมอจากการขายคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ

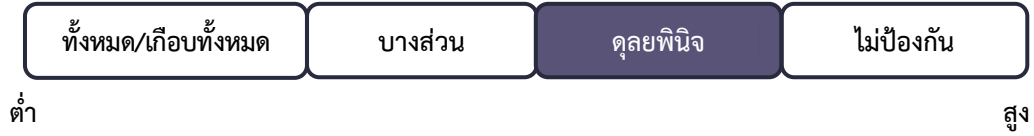
(ผู้ลงทุนสามารถอ่านรายละเอียดเพิ่มเติมได้ในหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลกองทุนรวมที่ <https://th.firstplus.com/>)

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

### แผนภาพแสดงตำแหน่งความเสี่ยงของกองทุนรวม



การป้องกันความเสี่ยง FX



### คำเตือนที่ควรทราบ

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

รายงานความเห็นผู้ดูแลผลประโยชน์

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน  
กองทุนเปิด เคดับบลิวไอ เอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท

ตามที่ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) (“ธนาคารฯ”) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ กองทุนเปิด เคดับบลิวไอ เอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท (“กองทุน”) ซึ่งมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เคดับบลิวไอ จำกัด เป็นผู้จัดตั้งและจัดการกองทุน ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนดังกล่าวสำหรับรอบระยะเวลาหกเดือนของกองทุน ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2568 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2568

ธนาคารฯ เห็นว่าบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เคดับบลิวไอ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการโดยถูกต้องตามที่ควรตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในโครงการจัดการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ผู้ดูแลผลประโยชน์  
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)



(นางสาวดารารัตน์ ตั้งอุดมเลิศ)

ผู้อำนวยการ  
ฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์และความคุ้มครองผลประโยชน์

กลุ่มควบคุมดูแลผลประโยชน์  
วันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2569

รายงานความเห็นผู้ดูแลผลประโยชน์

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน  
กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส เอเชีย แปซิฟิก หรือเพอร์ตี รีท

ตามที่ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) (“ธนาคารฯ”) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส เอเชีย แปซิฟิก หรือเพอร์ตี รีท (“กองทุน”) ซึ่งมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เฟิร์ส พลัส (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดตั้งและจัดการกองทุน ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนดังกล่าวสำหรับรอบระยะเวลาหกเดือนของกองทุน ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2568 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2569

ธนาคารฯ เห็นว่าบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เฟิร์ส พลัส (ประเทศไทย) จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการโดยถูกต้องตามที่ควรตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในโครงการจัดการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ผู้ดูแลผลประโยชน์  
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)



(นางสาวดารารัตน์ ตั้งอุดมเลิศ)

ผู้อำนวยการ  
ฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์และความคุ้มครองผู้ดูแลผลประโยชน์

กลุ่มควบคุมดูแลผลประโยชน์  
วันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2569

ผลการดำเนินงานและดัชนีชี้วัดย้อนหลังตามปีปฏิทิน

ชื่อกองทุน / ดัชนีชี้วัด	%ต่อปี								
	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568
FP APREIT-A	7.25	-0.89	11.52	-5.63	3.51	-13.32	-3.59	-11.15	10.87
ดัชนีชี้วัด*	8.96	1.19	10.29	-6.53	13.85	-8.48	-2.13	-8.00	13.31
ความผันผวนของกองทุน	5.67	9.61	9.78	26.04	10.55	15.21	15.10	13.29	13.16
ความผันผวนของดัชนีชี้วัด	6.05	9.34	9.51	23.36	9.45	11.72	12.38	11.10	11.23
FP APREIT-R	7.24	-0.90	11.51	-5.63	3.51	-13.32	-3.59	-11.15	-11.15
ดัชนีชี้วัด*	8.96	1.19	10.29	-6.53	13.85	-8.48	-2.13	-8.00	-8.00
ความผันผวนของกองทุน	5.67	9.61	9.78	26.04	10.55	15.21	15.10	13.29	13.29
ความผันผวนของดัชนีชี้วัด	6.05	9.34	9.51	23.36	9.45	11.72	12.38	11.10	11.10

หมายเหตุ : ผลการดำเนินงานปี 2560 เริ่มตั้งแต่วันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนถึงวันทำการสุดท้ายของปีปฏิทิน

ผลการดำเนินงานย้อนหลังแบบปีกมุด

28/01/2568	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน (บาท)	มูลค่าหน่วยลงทุน (บาท)
FP APREIT-A	88,110,456.60	9.7138
FP APREIT-R	54,786,739.38	9.7124

ชื่อกองทุน / ดัชนีชี้วัด	%ตามช่วงเวลา			%ต่อปี				ตั้งแต่จัดตั้งกองทุน (4 ส.ค. 60)
	ตั้งแต่วันที่ต้นปี	3 เดือน	6 เดือน	1 ปี	3 ปี	5 ปี	10 ปี	
FP APREIT-A	1.98	-1.91	1.28	14.35	-3.16	-2.41	N/A	-0.34
ดัชนีชี้วัด*	1.93	-0.68	3.03	16.22	0.19	1.73	N/A	2.48
ความผันผวนของกองทุน	0.47	0.62	0.59	13.00	13.77	13.55	N/A	14.56
ความผันผวนของดัชนีชี้วัด	0.47	0.55	0.51	11.00	11.51	11.22	N/A	12.70
FP APREIT-R	1.98	-1.91	1.28	14.35	-3.15	-2.41	N/A	-0.34
ดัชนีชี้วัด*	1.93	-0.68	3.03	16.22	0.19	1.73	N/A	2.48
ความผันผวนของกองทุน	0.47	0.62	0.59	13.00	13.77	13.55	N/A	14.56
ความผันผวนของดัชนีชี้วัด	0.47	0.55	0.51	11.00	11.51	11.22	N/A	12.70

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 มกราคม 2569

▪ **ชนิดสะสมมูลค่า (FP APREIT-A)**

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม* (Fund's direct expenses)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ (management fee)	729.11	0.8094
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ (trustee fee)	14.58	0.0162
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน (registrar fee)	34.02	0.0378
ค่าที่ปรึกษาการลงทุน (advisory fee)	ไม่มี	ไม่มี
ค่าใช้จ่ายในการซื้อขายหลักทรัพย์ (trading costs)	15.08	0.0167
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์		
• ช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	-	-
• ภายหลังเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	-	-
ค่าตรวจสอบบัญชี (audit fee)	19.97	0.0184
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	36.53	0.0550
ค่าอากรแสตมป์และค่าไปรษณียากร	1.09	0.0014
<b>รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด **</b>	<b>835.32</b>	<b>1.0387</b>

▪ **ชนิดขายคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ (FP APREIT-R)**

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม* (Fund's direct expenses)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ (management fee)	447.31	0.8094
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ (trustee fee)	8.95	0.0162
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน (registrar fee)	20.87	0.0378
ค่าที่ปรึกษาการลงทุน (advisory fee)	ไม่มี	ไม่มี
ค่าใช้จ่ายในการซื้อขายหลักทรัพย์ (trading costs)	9.25	0.0167
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์		
• ช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	-	-
• ภายหลังเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	-	-
ค่าตรวจสอบบัญชี (audit fee)	12.25	0.0184
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	22.41	0.0550
ค่าอากรแสตมป์และค่าไปรษณียากร	0.67	0.0012
<b>รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด **</b>	<b>512.46</b>	<b>1.0387</b>

\* ค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว

\*\* ไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์

ข้อมูลอัตราส่วนหมุนเวียนการลงทุนของกองทุน  
(Portfolio Turnover Ratio : PTR)

$$\text{PTR} = \frac{\text{MIN (ซื้อหุ้น, ขายหุ้น)}}{\text{Avg. NAV}}$$
$$\text{PTR} = \frac{15,637,551.74}{145,682,776.55}$$
$$\text{PTR} = 0.11$$

หมายเหตุ : PTR คำนวณจากมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างผลรวมของมูลค่าการซื้อทรัพย์สินกับผลรวมของมูลค่าการขายทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมาหารด้วยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเฉลี่ยของกองทุนรวมในรอบระยะเวลาบัญชีเดียวกัน

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2568 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2569

ลำดับ	ชื่อบริษัทนายหน้า	ค่านายหน้า (พันบาท)	อัตราส่วนค่านายหน้า แต่ละรายต่อ ค่านายหน้าทั้งหมด
1	UOB Kay Hian (Singapore) Pte Ltd	5.27	21.64%
2	Citibank Singapore Limited	4.33	17.79%
3	The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited	3.13	12.88%
4	Bank of Ayudhya Public Company Limited (Krungsri)	2.31	9.49%
5	DBS Vickers Securities (Singapore) Pte Ltd	2.07	8.51%
6	Morgan Stanley & Co. LLC	1.48	6.10%
7	Maybank Singapore	1.34	5.49%
8	Bank of China Limited	1.11	4.56%
9	CLSA Securities Singapore Pte Ltd	1.02	4.20%
10	CIMB Bank Berhad (Singapore Branch)	0.88	3.60%
11	UBS Financial Inc.	0.71	2.91%
12	Morgan Stanley & Co. International plc (Morgan Stanley)	0.63	2.59%
13	Macquarie Capital (Singapore)	0.06	0.25%
<b>รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด</b>		<b>24.34</b>	<b>100.00%</b>

รายงานการลงทุนในหลักทรัพย์และทรัพย์สินอื่น  
ณ วันที่ 31 มกราคม 2569

ชื่อหลักทรัพย์	ประเทศ	มูลค่าตามราคาตลาด (พันบาท)	ร้อยละของ NAV
<b>ตราสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุน</b>			
<b>ตราสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน</b>			
CapitaLand Integrated Commercial Trust	สิงคโปร์	17,636.09	12.34
Capitaland Ascendas REIT	สิงคโปร์	14,221.15	9.95
Capitaland Ascott Trust	สิงคโปร์	3,087.67	2.16
Goodman Group	ออสเตรเลีย	4,286.20	3.00
Suntec Real Estate Investment	สิงคโปร์	4,592.34	3.21
Link REIT	ฮ่องกง	21,849.90	15.29
Keppel REIT	สิงคโปร์	2,663.91	1.86
Frasers Centrepoint Trust	สิงคโปร์	6,323.34	4.43
ESR-LOGOS REIT	สิงคโปร์	2,474.16	1.73
Capitaland Retail China Trust	สิงคโปร์	622.7	0.44
Sunlight Real Estate Investment	ฮ่องกง	2,134.96	1.49
Parkway Life Real Estate Inves	สิงคโปร์	1,395.72	0.98
Mapletree Industrial Trust	สิงคโปร์	5,274.73	3.69
Mapletree Pan Asia Commercial Trust	สิงคโปร์	7,079.98	4.95
Fortune Real Estate Investment	สิงคโปร์	4,925.72	3.45
Pavilion Real Estate Investment	มาเลเซีย	3,763.20	2.63
Frasers Logistics & Industrial	สิงคโปร์	3,539.82	2.48
Centurion Accommodation Reit	สิงคโปร์	194.35	0.14
Charter Hall Group (Reit)	ออสเตรเลีย	2,384.83	1.67
Capitaland India Trust	อินเดีย	3,083.58	2.16
Digital Core Reit	สิงคโปร์	3,336.30	2.33
Far East Hospitality Trust	สิงคโปร์	1,159.80	0.81
Homeco Daily Needs Reit	ออสเตรเลีย	2,915.13	2.04
Keppel Dc Reit	สิงคโปร์	6,837.60	4.79
Lendlease Global Commercial (Reit)	สิงคโปร์	4,084.89	2.86
Mapletree Logistics Trust	สิงคโปร์	6,383.78	4.47
NTT Dcr Sp Equity	สิงคโปร์	1,978.95	1.38
Region Re Ltd	ออสเตรเลีย	2,678.10	1.87
<b>เงินฝากออมทรัพย์</b>			
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)		2,564.48	1.79
<b>สัญญาที่อ้างอิงกับอัตราแลกเปลี่ยน</b>			
สัญญาฟอว์เวิร์ด		(337.69)	(0.24)
<b>สินทรัพย์อื่น และหนี้สินอื่น</b>			
สินทรัพย์อื่น		0.43	0.00
หนี้สินอื่น		245.81	0.17
<b>มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ</b>		<b>142,890.31</b>	<b>100.00</b>

รายละเอียดการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า

ประเภทสัญญา	คู่สัญญา	อันดับความน่าเชื่อถือ	วัตถุประสงค์	มูลค่าตามราคาตลาด (บาท)	%NAV	วันครบกำหนด	กำไร (ขาดทุน) (บาท)
Forward	KBank PCL	AA+(tha)	ป้องกันความเสี่ยง	1,728,752.00	1.21	9 เม.ย. 69	(73,544.00)
Forward	KBank PCL	AA+(tha)	ป้องกันความเสี่ยง	4,093,721.06	2.86	9 เม.ย. 69	(10,588.06)
Forward	KBank PCL	AA+(tha)	ป้องกันความเสี่ยง	14,428,167.63	10.10	9 เม.ย. 69	(253,557.63)

คำอธิบายการจัดอันดับตราสารของสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ

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

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

กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัสเอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มกราคม 2569

	31 มกราคม 2569
	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)
	หน่วย : บาท
สินทรัพย์	
เงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน 160,241,588.93 บาทในปี 2569)	140,686,443.13
เงินฝากธนาคาร	
เงินฝากออมทรัพย์	2564478.57
ลูกหนี้	
จากดอกเบี้ยและเงินปันผล	222,887.12
รวมสินทรัพย์	143,473,808.82
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	239,901.11
ตราสารอนุพันธ์	337,689.69
หนี้สินอื่น	5,905.64
รวมหนี้สิน	583,496.44
สินทรัพย์สุทธิ	142,890,312.38
สินทรัพย์สุทธิ :	
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน (มูลค่าหน่วยละ 10 บาท)	147,114,748.42
กำไรสะสม	
บัญชีปรับสมดุล	(34,650,244.21)
กำไรสะสมต้นงวด	28,477,246.20
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน	1,948,561.97
สินทรัพย์สุทธิ	142,890,312.38
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	9.7128
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)	14,711,474.8422

กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัสเอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2568 ถึงสิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2569

	31 มกราคม 2569 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)
	หน่วย : บาท
รายได้จากการลงทุน	
รายได้ดอกเบี้ย	1,971.76
รายได้เงินปันผล	3,608,839.22
รวมรายได้	3,610,810.98
ค่าใช้จ่าย	
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	1,176,426.64
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	23,528.54
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	54,899.83
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	92,927.84
รวมค่าใช้จ่าย	1,347,782.85
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	2,263,028.13
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน :	
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	800,649.42
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(1,115,115.58)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้น	(314,466.16)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	1,948,561.97

กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัสเอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท  
 งบประมาณรายละเอียดเงินลงทุน  
 ณ วันที่ 31 มกราคม 2569

ชื่อหลักทรัพย์	จำนวนหน่วย (พันหน่วย)	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	ร้อยละของ เงินลงทุน
<b>ตราสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุน</b>			
<b>ตราสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน</b>			
Capitaland Integrated Commercial Trust	297.68	17,636.09	12.52
Capitaland Ascendas REIT	201.29	14,221.15	10.09
Capitaland Ascott Trust	127.10	3,087.67	2.19
Goodman Group	6.32	4,286.20	3.04
Suntec Real Estate Investment	126.80	4,592.34	3.26
Link REIT	151.07	21,849.90	15.51
Keppel REIT	109.10	2,663.91	1.89
Frasers Centrepoint Trust	113.88	6,323.34	4.49
ESR-LOGOS REIT	36.56	2,474.16	1.76
Capitaland Retail China Trust	32.00	622.70	0.44
Sunlight Real Estate Investment	220.00	2,134.96	1.52
Parkway Life Real Estate Inves	13.80	1,395.72	0.99
Mapletree Industrial Trust	100.85	5,274.73	3.74
Mapletree Pan Asia Commercial Trust	195.62	7,079.98	5.02
Fortune Real Estate Investment	240.80	4,925.72	3.50
Pavilion Real Estate Investment	243.20	3,763.20	2.67
Frasers Logistics & Industrial	141.38	3,539.82	2.51
Centurion Accommodation Reit	7.00	194.35	0.14
Charter Hall Group (Reit)	4.67	2,384.83	1.69
Capitaland India Trust	100.32	3,083.58	2.19
Digital Core Reit	196.80	3,336.30	2.37
Far East Hospitality Trust	76.70	1,159.80	0.82
Homeco Daily Needs Reit	101.31	2,915.13	2.07
Keppel Dc Reit	120.98	6,837.60	4.85
Lendlease Global Commercial (Reit)	257.48	4,084.89	2.90
Mapletree Logistics Trust	190.76	6,383.78	4.53
NTT Dcr Sp Equity	61.80	1,978.95	1.40
Region Re Ltd	51.39	2,678.10	1.90
<b>รวมเงินลงทุน</b>		<b>140,908.90</b>	<b>100.00</b>
<b>หัก เงินปันผลค้างรับ</b>		<b>222.46</b>	
<b>รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น</b>		<b>140,686.44</b>	<b>100.00</b>

## 1. รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	ชื่อ - นามสกุล
1.	นายจื่อโป หลี่
2.	นายจีซู หลิว
3.	นางสาวชนัยกานต์ สวัสดิฤกษ์
4.	นายโฮ หยัม หยิง
5.	นางสาววันเพ็ญ มาฤทธิ
6.	นายเย่าเหวิน จาง

## 2. ข้อมูลการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับกองทุน

-ไม่มี-

ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบรายละเอียดการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนได้ที่บริษัทจัดการโดยตรงหรือที่เว็บไซต์ของบริษัทจัดการที่ <https://th.firstplus.com>

## การรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่กองทุนใช้บริการบุคคลอื่น (Soft Commission)

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

## รายงานการลงทุนที่ไม่เป็นไปตามนโยบายการลงทุน

ในช่วงเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2569 ไม่พบว่ากองทุนมีการลงทุนขณะใดขณะหนึ่งไม่เป็นไปตามนโยบายการลงทุน



เหตุขัดข้องที่หน้าจ่ายผู้รับไม่ได้
<input type="radio"/> 1. เจ้าหน้าที่ของไม่ชัดเจน
<input type="radio"/> 2. ไม่มีเคสที่หน้าตามเจ้าหน้าที่
<input type="radio"/> 3. ไม่ยอมรับ
<input type="radio"/> 4. ไม่มีผู้รับตามเจ้าหน้าที่
<input type="radio"/> 5. ไม่มารับตามกำหนด
<input type="radio"/> 6. เลิกกิจการ
<input type="radio"/> 7. ย้าย ไม่ทราบที่อยู่ใหม่
<input type="radio"/> 8. อื่นๆ
ลงชื่อ .....

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เฟิร์ส พลัส (ประเทศไทย) จำกัด  
First Plus Asset Management (Thailand) Company Limited  
เลขที่ 598 อาคารคิวเอนส์ 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