

## กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส เอเชีย แพชฟิก พร็อพเพอร์ตี้ รีท (FP APREIT)

ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568

### ข้อมูลเกี่ยวกับกองทุน

#### นโยบายการลงทุน:

กองทุนเน้นลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ / REITs ที่จดทะเบียนชื่อทุนในตลาดหลักทรัพย์ที่อยู่ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกโดยเลือกหุ้นปีกน้อยชี้ไว้ น้อยกว่า 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน โดยผู้จัดการกองทุนจะพิจารณาจากความเหมาะสมของส่วนผสมในส่วนการลงทุนในแต่ละหุ้นที่มีต่อผลประโยชน์ของผู้ลงทุนในด้านประเทศไทย

ผู้รับด้วยการลงทุนในด้านประเทศของกองทุน (Outsource):  
Manulife Investment Management (Singapore) Pte. Ltd.

#### ประเภทกองทุน:

กองทุนรวมหน่วยลงทุนประเภท Fund of Funds ที่เน้นลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์/REITs โดยมีการแบ่งชิ้นหน่วยลงทุนเป็น 2 ชนิด ได้แก่ 1) ชนิดสะสมมูลค่า และ 2) ชนิดขายคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ

นโยบายการจ่ายเงินปันผล: ไม่กินนโยบายการจ่ายปันผล

การขายคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติเฉพาะ FP APREIT-R: ไม่เกินปีละ 4 ครั้ง

30/12/2568	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน (บาท)	มูลค่าหน่วยลงทุน (บาท)
FP APREIT-A	86,266,131.64	9.5256
FP APREIT-R	53,725,248.75	9.5242

### การเสนอขาย รับซื้อคืน และลับเปลี่ยนหน่วยลงทุน

การเสนอขาย: ทุกวันทำการซื้อขายก่อนเวลา 15.30 น.  
การรับซื้อคืน/ลับเปลี่ยนหน่วยลงทุน: ทุกวันทำการซื้อขายก่อนเวลา 15.30 น.  
(หากต้องนับเวลาตามมาตรการดูตารางแสดงวันทำการซื้อขายที่ลับเปลี่ยนหน่วยลงทุนได้ที่ <https://th.firstplus.com/>)  
มูลค่าล้างซื้อขึ้นต่อครั้งแรก: 1,000 บาท  
มูลค่าล้างซื้อขึ้นต่อครั้งต่อไป: ไม่กำหนด  
มูลค่าขึ้นต่อครั้งต่อไป: ไม่กำหนด  
ยอดคงเหลือขั้นต่ำ: ไม่กำหนด  
ระยะเวลาการรับเงินค่าขายคืน: 5 วันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่คืนค่าหมุนค่าหน่วยลงทุน (T+5)

### ค่าธรรมเนียมทั้ง 2 ชนิดหน่วยลงทุน (รวม VAT)

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทุน  
(% ของมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมดหักด้วยมูลค่าหนี้สินทั้งหมด ก่อนหักค่าธรรมเนียมการจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ และน้ำหนะที่เน้นหน่วยลงทุน ณ วันที่คืนเงิน)  
ค่าธรรมเนียมการจัดการ: ไม่เกิน 1.6050% ต่อปี  
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์: ไม่เกิน 0.0642% ต่อปี  
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน: ไม่เกิน 0.1070% ต่อปี (ปัจจุบันเก็บ 0.0749%)  
ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยลงทุน (% ของมูลค่าหน่วยลงทุน)  
ค่าธรรมเนียมการขาย: ไม่เกิน 1.50%  
ค่าธรรมเนียมการรับซื้อคืน: ไม่มี  
ค่าธรรมเนียมการลับเปลี่ยน\*: ไม่มี (แต่ต้องเสียค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุนด้วย)  
\*นิรชั้หัวจัดการของล่วงสัปดาห์เรียกเงินค่าธรรมเนียมการขายเฉพาะกรณีที่เป็นการลับเปลี่ยนระหว่างชนิดหน่วยลงทุนภายในกองทุนนี้  
ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วย: ไม่เกิน 200 บาทต่อรายการ

มูลค่าโครงการ: 5,000 ล้านบาท  
อายุโครงการ: ไม่กำหนด

ระดับความเสี่ยงกองทุน:

ระดับ 8 : เสี่ยงสูงมาก

ความเสี่ยง:

Market, Credit, Exchange Rate, Liquidity, Country&Political, Repatriation and Derivative Risks

ผู้ดูแลผลประโยชน์:

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

นายทะเบียนหน่วยลงทุน:

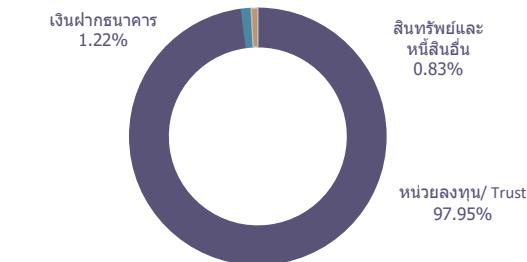
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

วันที่จดทะเบียน:  
4 สิงหาคม 2560

AIMC Category Performance Report:  
Fund of Property fund - Foreign

Bloomberg Ticker:  
FP APREIT-A : MNAPRTA:TB  
FP APREIT-R : MNAPRTR:TB

### สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ)



### หักห้ามห้ามที่ลงทุนสูงสุด 5 อันดับแรก

Country	%NAV
Link Real Estate Investment Trust	15.20
CapitaLand Integrated Commercial Trust	12.43
CapitaLand Ascendas REIT	10.30
Mapletree Pan Asia Commercial Trust	5.01
Keppel DC REIT	4.93

กองทุนมีนโยบายการลงทุนเฉพาะเจาะจงในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ (Property Sector Fund) ซึ่งอาจมีความเสี่ยงและความผันผวนของราคา

สูงกว่ากองทุนรวมทั่วไปที่มีการกระจายการลงทุนในหลายอสังหาริมทรัพย์

โปรดท่าความเข้าใจลักษณะสินค้า เว้นไว้ ผลตอบแทนและความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน

ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวม ไม่ได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

การลงทุนในกองทุนรวมที่ลงทุนในด้านประเทศใดๆ ก็ตามจะเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งอาจทำให้ได้รับเงินคืนสูงกว่าหรือต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้

**Outsource's Commentary for Foreign REITs\***
Market Review

Asia ex-Japan REITs closed 2025 on a strong note, with added gains in December. Broad sentiment was positive with the US Federal Reserve (Fed) cutting interest rates by a widely expected 25 basis points (bps) in the last meeting of the year. The latest US consumer price index (CPI) print for November came in below expectations and the US labour market was showing signs of cooling. Australia REITs (A-REITs) saw the most gains (including semi-annual dividends) while Singapore (S-REITs) and Hong Kong REITs (H-REITs) traded higher as well.

A-REITs outperformed the region despite a 30 bps increase in 10-year bond yields. Market narrative has shifted towards a potential cash rate hike in 2026 on the back of inflationary pressures from strong consumer spending and robust wage data. Gains in the market was led by an index heavyweight after it announced a much-awaited partnership deal (worth A\$14 billion) with a Canadian pension plan to develop a portfolio of data center assets in Europe. Retail-centric A-REITs also did well after reporting positive year-end asset valuation uplifts, driven by both cap rate compression and rental income growth.

H-REITs lagged the region in the absence of major corporate news flows. Hong Kong SAR retail sales continued to show improvement, led by the luxury retail segment while necessity trades recorded declines. Recent Sino-Japanese relations and related flight cancellations may benefit Hong Kong SAR through tourism growth and visitor spending. An office-centric H-REIT outperformed on news of another major office transaction with a Mainland Chinese e-commerce giant buying a 50% stake in a prime Grade A office building in core Central. A university in Hong Kong SAR also bought an office property in Kowloon from a Singapore-listed REIT.

Most S-REITs traded higher in December. Singapore's gross domestic product (GDP) grew 4.8% in 2025, stronger than market expectations. A diversified S-REIT saw gains after a change of ownership of the manager raised hopes that the alignment of interests between the manager and one of its substantial shareholders could lead the S-REIT to review its portfolio and unlock value. A newly listed small cap data centre S-REIT rose on inflows from its inclusion into a real estate commercial benchmark. However, a Singapore-centric office S-REIT bucked the uptrend after announcing a preferential offer to fund an additional stake in a core business district prime office building. While the deal was seen as strategically justifiable, investors were disappointed due to dividend dilution.

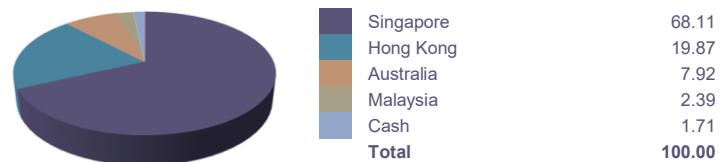
Market Outlook

With global inflation cooling and further interest rate cuts on the horizon, we feel real estate equities and REITs are likely to remain in favour. After posting positive performance in 2025, Asia ex-Japan REITs are set for a pivotal transition from a period of interest rate-driven relief to a phase of growth revival. We feel lower benchmark interest rates should lead to interest cost savings and improve their relative appeal against other yield instruments. With progressive interest savings going into 2026, we feel core distribution income growth should improve further for most Asia REITs. The Fed's independence will be closely watched with the change in Fed chairman in 2026. We believe healthy real estate fundamentals, relatively resilient balance sheets and core dividends recovery are supportive factors for the asset class.

All information sources are from Manulife Investments and Bloomberg, as of 30 December 2025 unless otherwise stated.

**Top 10 Holdings^**

	Country	%
Link Real Estate Investment Trust	Hong Kong	15.20
CapitaLand Integrated Commercial Trust	Singapore	12.43
CapitaLand Ascendas REIT	Singapore	10.30
Mapletree Pan Asia Commercial Trust	Singapore	5.01
Keppel DC REIT	Singapore	4.93
Frasers Centrepoint Trust	Singapore	4.64
Mapletree Logistics Trust	Singapore	4.38
Mapletree Industrial Trust	Singapore	3.63
Fortune Real Estate Investment Trust	Hong Kong	3.38
Suntec Real Estate Investment Trust	Singapore	3.16

**Country Allocation\***


Source: \*Manulife Investment Management & Based on off-shore investment portion only. / ^KWI Asset Management Company Limited.

Download prospectus



กองทุนมีนโยบายการลงทุนเฉพาะเจาะจงในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ (Property Sector Fund) ซึ่งอาจมีความเสี่ยงและความผันผวนของราษฎร์ว่ากองทุนรวมที่นำไปที่มีการกระจายการลงทุนในหลายอสังหาริมทรัพย์

โปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เนื่องจาก ผลตอบแทนและความเสี่ยงก้อนตัดสินใจลงทุน

ผลการดำเนินงานในต่อติดของกองทุนรวม นี้ได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

การลงทุนในกองทุนรวมที่ลงทุนในต่างประเทศมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งอาจทำให้ได้รับเงินคืนสูงกว่าหรือต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้