

กองทุนเปิด เฟิร์ส พลัส เอเชีย แปซิฟิก พร็อพเพอร์ตี้ ทรัสต์ (FP APREIT)

ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

ข้อมูลเกี่ยวกับกองทุน

นโยบายการลงทุน:

กองทุนเน้นลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ / REITs ที่จดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ที่อยู่ในแถบภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกโดยเฉลี่ยรวมปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน โดยผู้จัดการกองทุนจะพิจารณาจากความเหมาะสมกับสภาพการณ์ในแต่ละขณะในการปรับสัดส่วนการลงทุนได้ตั้งแต่ร้อยละ 0 ถึงร้อยละ 100 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน สำหรับการลงทุนในต่างประเทศ

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

ประเภทกองทุน:

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

นโยบายการจ่ายเงินปันผล: ไม่มีนโยบายการจ่ายเงินปันผล

การขายคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติเฉพาะ FP APREIT-R: ไม่เกินปีละ 4 ครั้ง

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

30/09/2568	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน (บาท)	มูลค่าหน่วยลงทุน (บาท)
FP APREIT-A	91,750,972.52	9.7850
FP APREIT-R	55,780,488.92	9.7836

การเสนอขาย รับซื้อคืน และสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน

การเสนอขาย: ทุกวันทำการซื้อขายก่อนเวลา 15.30 น.
การรับซื้อคืน/สับเปลี่ยนหน่วยลงทุน: ทุกวันทำการซื้อขายก่อนเวลา 15.30 น.
(ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถดูรายละเอียดวันทำการซื้อ/ขายคืน/สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนได้ที่ <https://th.firstplus.com/>)
มูลค่าสั่งซื้อขั้นต่ำครั้งแรก: 1,000 บาท
มูลค่าสั่งซื้อขั้นต่ำครั้งถัดไป: ไม่กำหนด
มูลค่าขั้นต่ำการสั่งขายคืน: ไม่กำหนด
ยอดคงเหลือขั้นต่ำ: ไม่กำหนด
ระยะเวลาการรับเงินค่าขายคืน:
5 วันทำการนับตั้งแต่วันที่คำนวณมูลค่าหน่วยลงทุน (T+5)

ค่าธรรมเนียมทั้ง 2 ชนิดหน่วยลงทุน (รวม VAT)

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทุน
(% ของมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมดหักด้วยมูลค่านี้สินทั้งหมด ก่อนหักค่าธรรมเนียมการจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ และนายทะเบียนหน่วยลงทุน ณ วันที่คำนวณ)

ค่าธรรมเนียมการจัดการ: ไม่เกิน 1.6050% ต่อปี

ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์: ไม่เกิน 0.0642% ต่อปี

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน: ไม่เกิน 0.1070% ต่อปี (ปัจจุบันเก็บ 0.0749%)

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยลงทุน (% ของมูลค่าหน่วยลงทุน)

ค่าธรรมเนียมการขาย: ไม่เกิน 1.50%

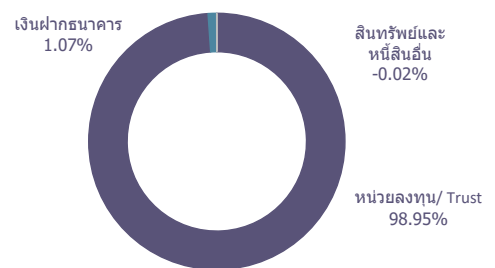
ค่าธรรมเนียมการรับซื้อคืน: ไม่มี

ค่าธรรมเนียมการสับเปลี่ยน*: ไม่มี (แต่ต้องเสียค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุนด้วย)

*บริษัทจัดการของสงวนสิทธิ์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการขายเฉพาะกรณีที่เป็นกรณีการสับเปลี่ยนระหว่างชนิดหน่วยลงทุนภายในกองทุนนี้

ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วย: ไม่เกิน 200 บาทต่อรายการ

สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ)



หลักทรัพย์ที่ลงทุนสูงสุด 5 อันดับแรก

	Country	%NAV
Link Real Estate Investment Trust	Hong Kong	17.05
Capitaland Integrated Commercial Trust	Singapore	11.61
CapitaLand Ascendas REIT	Singapore	10.09
Keppel DC REIT	Singapore	5.77
Mapletree Pan Asia Commercial Trust	Singapore	5.21

กองทุนมีนโยบายการลงทุนเฉพาะเจาะจงในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ (Property Sector Fund) ซึ่งอาจมีความเสี่ยงและความผันผวนของราคาสูงกว่ากองทุนรวมทั่วไปที่มีการกระจายการลงทุนในหลายอุตสาหกรรม
โปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไข ผลตอบแทนและความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน
ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวม มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต
การลงทุนในกองทุนรวมที่ลงทุนในต่างประเทศมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งอาจทำให้ได้รับเงินคืนสูงกว่าหรือต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้

Outsource's Commentary for Foreign REITs*

Market Review

Asia ex-Japan REITs delivered mixed performance in September. Singapore and Hong Kong REITs (S-REITs and H-REITs) traded higher, while Australia REITs (A-REITs) traded lower. The US Federal Reserve (Fed) lowered the Fed funds rate by 25 basis points (bps) to 4.0–4.25% at its September meeting. With the dot plot implying a further 50 bps cut in 2025 and 25 bps cut in 2026, the interest rate trajectory remains on a downtrend and is broadly dovish. We feel this should continue to support sentiment for the interest rate-sensitive REIT sector.

A-REITs dipped in September and underperformed the Asia ex-Japan region. The Reserve Bank of Australia (RBA) kept the cash rate unchanged at 3.6% in the September meeting. This was widely expected and did not result in meaningful shifts in interest rate futures after the meeting. While the RBA policy statement had a hawkish tone by flagging persistent inflation, the RBA governor reiterated the possibility for another cut in November. The ongoing share buyback programme for a mid-cap industrial A-REIT likely underpinned its outperformance against the sector. A small-cap fund manager was the worst performer, following persistent delays to the restructuring efforts at a key tenant. The underperformance of a small-cap data centre A-REIT could be due to a lack of specific guidance for FY26 in our view. Another mid-cap fund manager underperformed after a strong rally in the prior month without stock-specific news.

H-REITs outperformed during the month. The Hong Kong SAR government delivered its 2025 Policy Address and reiterated the planned inclusion of H-REITs into the Stock Connect programme. This is widely expected to deliver fund flow benefits to high-yielding H-REITs from Chinese investors. Having said that, no concrete timeline was provided, which could be a source of disappointment. The continued implementation of various talent programmes and higher enrolment ceilings for non-local students to promote Hong Kong SAR as an education hub are measures that are positive for the real estate sector. A sharp increase in the Hong Kong Interbank Offered Rate (HIBOR) over the past month weighed on sector sentiment. Negative rent reversions and the impending departure of two senior management members could be behind stock price weakness for the largest REIT in Hong Kong SAR. A mid-cap office H-REIT was the best performer without stock-specific news.

S-REITs outperformed during the month. Benchmark interest rates in Singapore trended down and hovered near the lowest levels in three years. Capitalizing on the low-rate environment, several S-REIT management teams issued new bonds at highly competitive rates. A large-cap data centre S-REIT unveiled a distribution per unit (DPU)-accretive purchase of its second data centre in Japan for S\$700 million. Separately, a mid-cap commercial S-REIT successfully listed the first international-sponsored retail Chinese REIT (C-REIT) on the Shanghai Stock Exchange. The best performer for the month was a newly listed mid-cap living sector S-REIT with a portfolio of purpose-built worker and student accommodation assets. A mid-cap data centre S-REIT rebounded strongly, following lackluster performance after its July debut. A small-cap US hospitality S-REIT was the worst performer after a strategic review unveiled significant capital expenditure needs.

Market Outlook

We believe expectations for more rate cuts by the Fed bode well for the interest rate-sensitive Asia ex-Japan REIT sector. Lower benchmark interest rates should lead to interest cost savings and improve their relative appeal against other yield instruments, and healthy real estate fundamentals, relatively resilient balance sheets and lower financing costs should underpin prices of Asia ex-Japan REITs in our view.

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

Top 10 Holdings^

Country	%
Link Real Estate Investment Trust	Hong Kong 17.05
CapitaLand Integrated Commercial Trust	Singapore 11.61
CapitaLand Ascendas REIT	Singapore 10.09
Keppel DC REIT	Singapore 5.77
Mapletree Pan Asia Commercial Trust	Singapore 5.21
Frasers Centrepoint Trust	Singapore 4.58
Mapletree Industrial Trust	Singapore 4.31
Mapletree Logistics Trust	Singapore 4.06
Fortune Real Estate Investment Trust	Hong Kong 4.02
Frasers Logistics & Commercial Trust	Singapore 2.67

Country Allocation*

Country Allocation*	%
Singapore	66.44
Hong Kong	22.22
Australia	8.00
Malaysia	2.37
Cash	0.97
Total	100.00



Download prospectus



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

กองทุนนโยบายการลงทุนเฉพาะเจาะจงในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ (Property Sector Fund)
 จึงอาจมีความเสี่ยงและความผันผวนของราคาสูงกว่ากองทุนรวมทั่วไปที่มีการกระจายการลงทุนในหลายอุตสาหกรรม
 โปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไข ผลตอบแทนและความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน
 ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวม มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต
 การลงทุนในกองทุนรวมที่ลงทุนในต่างประเทศมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งอาจทำให้ได้รับเงินคืนสูงกว่าหรือต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้

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