

รายงานรอบระยะเวลา 6 เดือน
รอบระยะเวลาสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

กองทุนเปิด แอสเซทพลัส ไพรวาท เรียลเอสเตท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย
Asset Plus Private Real Estate Fund Not for Retail Investors
(ASP-PRE-UI)



สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมพร้อมรับหนังสือชี้ชวนได้ที่
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แอสเซท พลัส จำกัด
Asset Plus Customer Care 0 2672 1111

www.assetfund.co.th

สารบัญ

	หน้า
สรุปภาวะเศรษฐกิจและความเห็นของบริษัทจัดการเกี่ยวกับการลงทุนของกองทุน	1
• ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์	3
• ผลการดำเนินงาน	4
• ผลการดำเนินงานของกองทุนหลัก	5
• ข้อมูลการถือหน่วยลงทุนเกิน 1 ใน 3	6
• Portfolio Turnover Ratio	6
• รายชื่อผู้จัดการกองทุน	6
• รายละเอียดเงินลงทุน	7
• ตารางรายละเอียดค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์	11
• ตารางแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม	12
• ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเพื่อกองทุนเนื่องจากการใช้บริการ	13
• รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง	17
• การลงทุนไม่เป็นไปตามนโยบายการลงทุน	18
• งบการเงิน	19

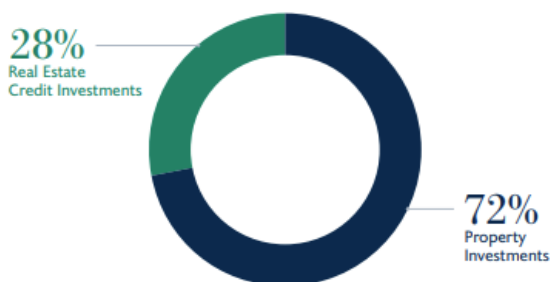
สรุปภาวะเศรษฐกิจและความเห็นของบริษัทจัดการเกี่ยวกับการลงทุนของกองทุน

ไตรมาสที่ 3 ปี 2566

กองทุน Brookfield Real Estate Income Trust Inc (กองทุนหลัก) ประกอบด้วยทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ 72% และหนี้ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ 28% โดยคงเหลือเป็นเงินสด ปัจจุบันมีสัดส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบ่งประเภทเป็น – Rental Housing (63%), Logistics (6%), Net lease (26%), Office (5%).

ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2566 กองทุน Brookfield Real Estate Income Trust Inc (กองทุนหลัก) มีผลประกอบการของทรัพย์สินที่ลงทุน net operating income (NOI) +7% YTD สูงกว่าอัตราเงินเฟ้อประเทศอเมริกา และมีอัตราการเช่าที่ 97% กองทุนมี leverage ที่ 46% Loan to Value โดย 80% ของหนี้ทั้งหมดเป็นหนี้ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ กองทุนได้รับผลกระทบจากการปรับมูลค่าของผู้ประเมินอิสระตามอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้นในช่วงปีที่ผ่านมาส่งผลทำให้กองทุน Class I YTD -3.47% อย่างไรก็ตาม ทางผู้จัดกองกองทุนมองว่า อัตราดอกเบี้ย discount rate ที่ใช้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอยู่ในระดับที่เหมาะสมแล้ว

Figure 2: Today, Real Estate Credit Is 30% of Brookfield REIT's Net Asset Value



As of September 30, 2023. Measured based on the net asset value of Brookfield REIT's investments, which is calculated as the sum of (a) the gross asset value of property investments (based on fair value) less the fair value of debt liabilities adjusted for investment-level working capital, excluding any third-party interest in such real estate investments, plus (b) the fair value of real estate-related debt investments and investments in short-term treasuries. There is no indebtedness on our real estate-related debt investments.

กลยุทธ์กองทุนปัจจุบันเพิ่มสัดส่วนการลงทุนในเครดิตอสังหาริมทรัพย์ Brookfield Real Estate Income Trust Inc (กองทุนหลัก) ที่เพิ่มสัดส่วนการลงทุนอยู่ 28% ของมูลค่ากองทุน โดยมองว่าตั้งแต่ต้นปี 2565 ได้ทำการเปลี่ยนแปลงกลยุทธ์ลงทุนหลักจากวาคากลุ่มเครดิตอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรับตัวพร้อมกับอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นเป็นครั้งแรกในรอบ 10 ปี และกิจกรรมการลงทุนใหม่ที่เริ่มกลับมาใหม่ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2566 ที่ผ่านมา โดยกองทุนลงทุนในหนี้ที่มีคุณภาพสูงและอัตราดอกเบี้ยลอยตัว

ไตรมาสที่ 4 ปี 2566

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี 2566 กองทุน Brookfield Real Estate Income Trust Inc (กองทุนหลัก) มีผลประกอบการของทรัพย์สินที่ลงทุน same-property operating income (SPNOI) +3% yoy และมีอัตราการเช่าที่ 97% ในส่วนของที่ทรัพย์สินที่พักอาศัยประเภทการเช่า มีอัตราการเติบโตของ SPNOI ที่ 7% yoy

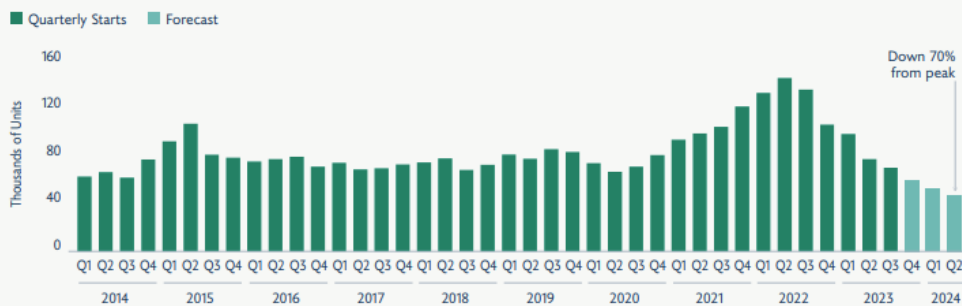
Total Returns as of December 31, 2023¹

	YTD	1-Year	3-Year	Since Inception	Distribution Rate ²
Class D No Sales Load	-5.39%	-5.39%	N/A	-3.79%	5.64%
Class D With Sales Load	-6.79%	-6.79%	N/A	-4.69%	5.56%
Class S No Sales Load	-7.55%	-7.55%	8.31%	8.27%	5.13%
Class S With Sales Load	-10.68%	-10.68%	7.07%	7.35%	4.95%
Class I	-6.71%	-6.71%	9.03%	9.34%	5.94%

พื้นฐานของอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบันยังคงมีพื้นฐานแข็งแกร่งอยู่ท่ามกลางอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้น โดยกลุ่มทรัพย์สินประเภท Multi Family อู่ปทานที่เริ่มปรับตัวลง ตัวเลขการก่อสร้างอาคารของกลุ่มลดลงเกือบ 44% เมื่อเปรียบเทียบกับในไตรมาสที่ 4 ปี 2565 และลดลงถึง 70% จากค่าเฉลี่ยก่อนวิกฤติการณโควิด-19 สูงสุดในปี 2565 นอกจากนี้ การออกใบอนุญาตสำหรับการก่อสร้าง Multi Family ลดลงเกือบ 20% เมื่อเปรียบเทียบกับรายปีถึงสัญญาอนุญาตใหม่ที่มีน้อยลงในเวลาเดียวกัน อัตราการเช่าของกลุ่ม Multi Family คงระดับที่สูง สำหรับกลุ่มภาคขนส่งและโลจิสติกส์ตัวเลขการก่อสร้างอาคารโครงการปรับตัวลดลงถึง 75% ตั้งแต่เมื่อกลางปี 2565 ในขณะที่อัตราการเช่ายังอยู่ที่ระดับ 93.5% พื้นฐานโดยรวมของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุน มีการก่อสร้างใหม่อยู่ในระดับต่ำชี้ให้เห็นว่าต้นทุนการก่อสร้างโครงการใหม่ปรับตัวสูงขึ้น ในขณะที่อัตราการเช่าอยู่ในระดับสูงและค่าเช่ากำลังปรับเพิ่มขึ้น

Figure 1: Falling New Multifamily Starts Provide a Tailwind for Investors

Historical and Forecast Multifamily Construction Starts



Source: CBRE Research as of Q3 2023.

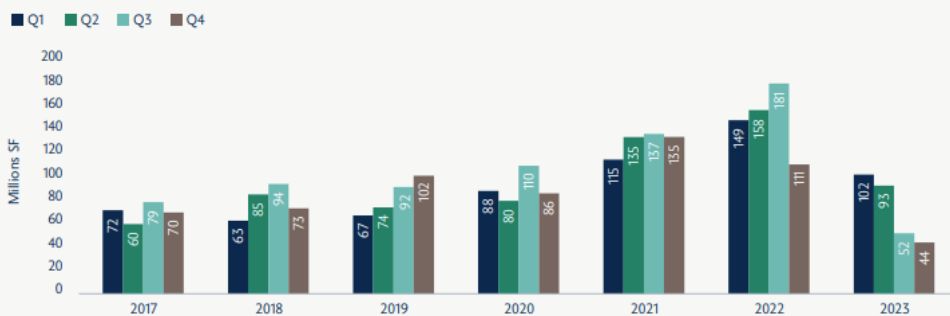
Figure 2: Multifamily Occupancy Remains High



Source: CoStar as of Q4 2023.

Figure 3: Significant Drop in Logistics Starts Is Keeping New Supply in Check

Millions Square Feet



Source: CoStar, as of September 30, 2023.

ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

เรียน ผู้ถือหุ้นรายละส่วน กองทุนเปิด แอสเซทพลัส ไพรวาท เร็ลเอสเตท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

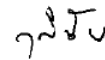
ข้าพเจ้า บมจ.ธนาคารกสิกรไทย ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ดูแลการจัดการ กองทุนเปิด แอสเซทพลัส ไพรวาท เร็ลเอสเตท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย ซึ่งจัดการโดย บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนแอสเซท พลัส จำกัด สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2566 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 แล้ว

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนแอสเซท พลัส จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการ กองทุนเปิด แอสเซทพลัส ไพรวาท เร็ลเอสเตท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย เหมาะสมตาม สมควรแห่งวัตถุประสงค์ ที่ได้กำหนดไว้ในโครงการและภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ขอแสดงความนับถือ
บมจ. ธนาคารกสิกรไทย



(นายวิโรจน์ สิมะทองธรรม)
รองผู้อำนวยการฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์



(นายวุฒิชัย รอดทภัย)
หัวหน้าส่วนฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์

วันที่ 8 มกราคม พ.ศ. 2567

กองทุนเปิด แอสเซทพลัส ไพรวเท เรียวเอสเตท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย
ผลการดำเนินงานย้อนหลังของกองทุน
รอบระยะเวลา 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 28 ธันวาคม 2566

ASP-PRE-UI-A: NAV ณ 28 ธันวาคม 2566 = 8.7710 บาท

ASP-PRE-UI-A	ตั้งแต่ต้นปี	3 เดือน (ตามเวลา)	6 เดือน (ตามเวลา)	1 ปี ¹ (ต่อปี)	3 ปี ¹ (ต่อปี)	5 ปี ¹ (ต่อปี)	10 ปี ¹ (ต่อปี)	ตั้งแต่จัดตั้ง กองทุน ²
ผลตอบแทนของกองทุนรวม	-11.44%	-2.46%	-5.47	-11.44%	-	-	-	-8.70%
ความผันผวนของผลการดำเนินงาน (standard deviation)	8.21%	7.54%	8.14%	8.21%	-	-	-	7.62%

ASP-PRE-UI-D: NAV ณ 28 ธันวาคม 2566 = 8.6686 บาท

ASP-PRE-UI-D	ตั้งแต่ต้นปี	3 เดือน (ตามเวลา)	6 เดือน (ตามเวลา)	1 ปี ¹ (ต่อปี)	3 ปี ¹ (ต่อปี)	5 ปี ¹ (ต่อปี)	10 ปี ¹ (ต่อปี)	ตั้งแต่จัดตั้ง กองทุน ²
ผลตอบแทนของกองทุนรวม	-11.44%	-2.46%	-5.47%	-11.44%	-	-	-	-9.18%
ความผันผวนของผลการดำเนินงาน (standard deviation)	8.21%	7.54%	8.14%	8.21%	-	-	-	7.66%

หมายเหตุ :

- วันที่จดทะเบียนกองทุน 20 กรกฎาคม 2565
- ¹ % ต่อปี
- ² % ต่อปี ยกเว้นกรณีที่กองทุนจัดตั้งไม่ถึง 1 ปี จะเป็นผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง
- การวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวมฉบับนี้ ได้จัดขึ้นตามประกาศสมาคมบริษัทจัดการลงทุน เรื่อง มาตรฐานการวัดและนำเสนอผลการดำเนินงานของกองทุนรวม
- ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมเป็นผลการดำเนินงานหลังหักค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้รับฝากทรัพย์สิน หรือค่าใช้จ่ายต่างๆ
- ผลการดำเนินงานในอดีต / ผลการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ในตลาดทุน มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

ผลการดำเนินงานย้อนหลังของ Brookfield Real Estate Income Trust Inc (กองทุนหลัก)

Performance Summary

Share Class	NAV ⁶	Monthly Net Distribution ⁷	Distribution Rate (annualized) ⁸	Total Returns Without Sales Load ⁹					Total Returns With Sales Load ⁹				
				MTD	YTD	1-Year	3-Year	Since Inception	MTD	YTD	1-Year	3-Year	Since Inception
Class S	\$11.68	0.0512	5.13%	-2.07%	-7.55%	-7.55%	8.31%	8.27%	-5.38%	-10.68%	-10.68%	7.07%	7.35%
Class D	\$11.85	0.0571	5.64%	-1.98%	-5.39%	-5.39%	-	-3.79%	-3.43%	-6.79%	-6.79%	-	-4.69%
Class I	\$11.77	0.0598	5.94%	-1.99%	-6.71%	-6.71%	9.03%	9.34%	-	-	-	-	-

Diversification does not ensure a profit nor protect against loss in a declining market.

Past performance is historical and not a guarantee of future results.

¹ Total Asset Value is measured as the gross asset value of real estate equity investments (based on fair value) plus the equity in Brookfield REIT real estate-related debt investments measured at fair value (defined as the gross asset value of Brookfield REIT's real estate-related debt investments less the debt on such real estate-related debt investments) plus cash and short-term investments but excluding any other assets.

² Leverage ratio is calculated by dividing (i) the consolidated property-level and entity-level debt, excluding any third-party interests in such debt, net of cash, loan-related restricted cash, and trading securities by (ii) the gross asset value of real estate equity investments (calculated using the greater of fair value and cost of gross real estate assets), excluding any third-party interests in such investments, plus our equity in real estate-related debt investments. There is no indebtedness on our real estate-related debt investments. The leverage ratio would be higher if our pro rata share of debt within our unconsolidated investment was taken into account.

³ Excludes short-term real estate-related debt securities.

⁴ Asset Allocation is measured as the gross asset value of each asset category (real estate equity investments or real estate-related debt investments) against the total gross asset value of both real estate equity investments and real estate-related debt investments. Totals may not sum due to rounding and excludes cash.

⁵ Property Type and Geography weightings are measured as the gross asset value of real estate equity investments for each sector category and for each geographical category against the total gross asset value of all real estate equity investments.

This sales and advertising literature is neither an offer to sell nor a solicitation of an offer to buy securities. An offering is made only by the prospectus. **This literature must be read in conjunction with the prospectus in order to fully understand all of the implications and risks of the offering of securities to which the prospectus relates. A copy of the prospectus must be made available to you in connection with any offering.** No offering is made except by a prospectus filed with the Department of Law of the State of New York. Neither the Securities and Exchange Commission, the Attorney General of the State of New York nor any other state securities regulator has approved or disapproved of our common stock, determined if the prospectus is truthful or complete or passed on or endorsed the merits of the offering. Any representation to the contrary is a criminal offense.

- แหล่งที่มาของข้อมูล : FACTSHEET ของ Brookfield Real Estate Income Trust Inc ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
- ผลการดำเนินงานในอดีตมิได้เป็นสิ่งยืนยันผลการดำเนินงานในอนาคต
- สามารถดูข้อมูลที่เป็นปัจจุบันได้ที่ : <https://www.brookfieldreit.com>

ข้อมูลการถือหน่วยลงทุนเกิน 1 ใน 3

ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566

N/A*

* ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบข้อมูลได้ที่เว็บไซต์ www.assetfund.co.th

ข้อมูลอัตราส่วนหมุนเวียนการลงทุนของกองทุน

(Portfolio Turnover Ratio)

ณ สิ้นรอบ 28 ธันวาคม 2566

N/A

รายชื่อผู้จัดการกองทุน

นายกฤษ โคมิน *

* ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทุนและผู้จัดการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (ถ้ามี)

รายละเอียดเงินลงทุน
กองทุนเปิด แอสเซทพลัส ไพรวเท เรียวเอสเตท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย
ข้อมูลสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

รายละเอียดหลักทรัพย์	มูลค่าตามราคาตลาด	ร้อยละ
หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินต่างประเทศ		
เงินฝากธนาคารต่างประเทศ	1,243,396.83	0.48
หน่วยลงทุนต่างประเทศ	242,078,689.48	93.49
หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินในประเทศ		
เงินฝากธนาคาร	3,760,790.36	1.45
ลูกหนี้จากสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า	11,429,955.43	4.41
อื่น ๆ	412,740.78	0.17
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	258,925,572.88	100.00

หมายเหตุ : บริษัทจัดการได้คำนวณมูลค่าหลักทรัพย์ของกองทุนโดยใช้วิธีการคำนวณตามหลักเกณฑ์ของสมาคมบริษัทจัดการกองทุน (AIMC)

รายละเอียดตัวตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือของตราสารทุกตัวใน Port
กองทุนเปิด แอสเซทพลัส ไพรวเท เรียวเอสเตท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

ข้อมูลสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ประเภท	ผู้ออก	ผู้ค้า/ผู้รับรอง/ ผู้สกลินถึง	มูลค่าหน้าตั๋ว	วันครบ กำหนด	อันดับความน่าเชื่อถือ		มูลค่าตามราคา ตลาด
					AGENCY	RATING	
เงินฝากธนาคาร	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	-	3,759,914.43	-	Fitch(t) (Issuer)	AA+(tha)	3,760,790.36
เงินฝากธนาคารต่างประเทศ	Kasikorn Bank Plc	-	36,426.77	-			1,243,396.83

คำอธิบายการจัดอันดับตราสารของสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือ	
AAA	เป็นอันดับเครดิตสูงสุดและมีความเสี่ยงต่ำที่สุด บริษัทมีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยและคืนเงินต้นในเกณฑ์สูงสุด ความเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจและเศรษฐกิจจะส่งผลกระทบต่อทบน้อยมาก
AA	มีความเสี่ยงต่ำมาก มีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยและคืนเงินต้นในเกณฑ์สูงมาก แต่อาจได้รับผลกระทบจากความเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจและเศรษฐกิจมากกว่าอันดับเครดิตที่สูงกว่า
A	มีความเสี่ยงในระดับต่ำ มีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยและคืนเงินต้นในเกณฑ์สูงแต่อาจได้รับผลกระทบจากความเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจและเศรษฐกิจมากกว่าอันดับเครดิตที่สูงกว่า
BBB	มีความเสี่ยงและมีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยและคืนเงินต้นในเกณฑ์ปานกลาง ความผันผวนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจและเศรษฐกิจอาจมีผลให้ความสามารถในการชำระหนี้ลดลงเมื่อเทียบกับอันดับเครดิตที่สูงกว่า
T1+	เป็นอันดับเครดิตสูงสุด บริษัทมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยในเกณฑ์สูง ซึ่งผู้ออกที่ได้รับอันดับเครดิตในระดับดังกล่าวที่มีเครื่องหมาย "+" ด้วยจะได้รับความคุ้มครองด้านการผิดนัดชำระหนี้ที่สูงยิ่งขึ้น
F1+	เป็นอันดับเครดิตสูงสุด บริษัทมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยในเกณฑ์สูง ซึ่งผู้ออกที่ได้รับอันดับเครดิตในระดับดังกล่าวที่มีเครื่องหมาย "+" ด้วยจะได้รับความคุ้มครองด้านการผิดนัดชำระหนี้ที่สูงยิ่งขึ้น

รายละเอียดการลงทุนในสัญญาอนุพันธ์
กองทุนเปิด แอสเซทพลัส ไพรวาท เรียวเอสเตท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย
ข้อมูลสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ประเภทสัญญา	คู่สัญญา	วัตถุประสงค์	มูลค่าตามราคาตลาด	ร้อยละ	วันครบกำหนด	กำไร/ขาดทุน (Net Gain/Loss)
สัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า						
สัญญาฟอว์เวิร์ด	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	ป้องกันความเสี่ยง	255,391,565.00	-	08/02/2567	-
สัญญาฟอว์เวิร์ด	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	ป้องกันความเสี่ยง	255,391,565.00	-	08/02/2567	-
สัญญาฟอว์เวิร์ด	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	ป้องกันความเสี่ยง	255,391,565.00	-	08/02/2567	-
สัญญาฟอว์เวิร์ด	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	ป้องกันความเสี่ยง	255,391,565.00	-	08/02/2567	-
สัญญาฟอว์เวิร์ด	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	ป้องกันความเสี่ยง	255,391,565.00	-	08/02/2567	-
สัญญาฟอว์เวิร์ด	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	ป้องกันความเสี่ยง	255,391,565.00	-	08/02/2567	-
สัญญาฟอว์เวิร์ด	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	ป้องกันความเสี่ยง	255,391,565.00	-	08/02/2567	-
สัญญาฟอว์เวิร์ด	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	ป้องกันความเสี่ยง	255,391,565.00	-	08/02/2567	-
สัญญาฟอว์เวิร์ด	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	ป้องกันความเสี่ยง	256,105,790.43	4.41	08/02/2567	11,429,955.43
สัญญาฟอว์เวิร์ด	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	ป้องกันความเสี่ยง	256,105,790.43	4.41	08/02/2567	11,429,955.43
สัญญาฟอว์เวิร์ด	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	ป้องกันความเสี่ยง	256,105,790.43	4.41	08/02/2567	11,429,955.43
สัญญาฟอว์เวิร์ด	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	ป้องกันความเสี่ยง	256,105,790.43	4.41	08/02/2567	11,429,955.43

รายงานสรุปจำนวนเงินลงทุนในตราสารหนี้ เงินฝาก หรือตราสารกึ่งหนี้กึ่งทุน

31 ธันวาคม 2566

กองทุนเปิด แอสเซทพลัส ไพรวเท เรียลเอสเตท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย
(ASP-PRE-UI)

		มูลค่าเงินลงทุน (บาท)	สัดส่วนเงินลงทุนต่อ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ก)	กลุ่มตราสารภาครัฐไทย และตราสารภาครัฐต่างประเทศ	-	-
ข)	กลุ่มตราสารที่มีธนาคารที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น ธนาคารพาณิชย์ หรือบริษัทเงินทุน เป็นผู้ออก ผู้ส่งจ่าย ผู้รับรอง ผู้รับอ่าวัล ผู้สลักหลัง หรือผู้ค้ำประกัน	5,004,187.19	1.93 %
ค)	กลุ่มตราสารที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade)	-	-
ง)	กลุ่มตราสารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือต่ำกว่าอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade) หรือตราสารที่ไม่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ	-	-

สัดส่วนที่ผู้จัดการกองทุนคาดว่าจะลงทุนในกลุ่ม (ง) เท่ากับ 15%

กองทุนเปิด แอสเซทพลัส ไพรวเท เรียวเอสเตท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

ตารางรายละเอียดค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์

รอบระยะเวลาหกเดือนแรก ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ลำดับที่	ชื่อบริษัท	ค่านายหน้า (บาท)	อัตราค่านายหน้า ต่อค่านายหน้าทั้งหมด (%)
-ไม่มี-			

กองทุนเปิดแอสเซทพลัส ไพรวเท เรียวเอสเตท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย
ตารางรายละเอียดค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม
รอบระยะเวลาหกเดือนแรก ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม	จำนวนเงิน หน่วย : (พันบาท)	ร้อยละ ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
1. ค่าธรรมเนียมการจัดการ ¹	1,971.47	0.67
2. ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ¹	47.23	0.02
3. ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ¹	735.62	0.25
4. ค่าที่ปรึกษาการลงทุน	-	-
5. ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ส่งเสริมการขาย ในช่วงการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก ¹ (IPO)	480.19	0.16
6. ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ส่งเสริมการขาย ในช่วงหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก ¹ (หลัง IPO)	455.41	0.16
7. ค่าประกาศ NAV ในหนังสือพิมพ์ ¹	-	-
8. ค่าสอบบัญชี ²	25.54	0.01
9. ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	72.57	0.02
10. ค่าใช้จ่ายในการซื้อขายหลักทรัพย์	38.53	0.01
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด ^{3,4}	3,788.03	1.29

หมายเหตุ

1. รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
2. ค่าสอบบัญชี , ค่าธรรมเนียมธนาคาร , ค่าไปรษณีย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
3. ไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์
4. ค่าใช้จ่ายทั้งหมด ไม่รวมค่าใช้จ่ายภาษีตราสารหนี้

ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเพื่อกองทุนเนื่องจากการใช้บริการ

ด้วยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แอสเซท พลัส จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทุนได้รับการบริการข้อมูลจากบุคคลผู้ให้บริการ ได้แก่ คู่ค้าต่างๆ เป็นต้น อันเนื่องมาจากการใช้บริการของบุคคลดังกล่าว เช่น บทวิเคราะห์หรือวิจัยภาพรวมเศรษฐกิจทั้งภายในและต่างประเทศ ภาวะตลาดเงิน ตลาดทุน รวมถึงตลาดตราสารหนี้ ภาวะสังคมการเมืองและภาวะอุตสาหกรรมต่างๆ รวมถึงปัจจัยพื้นฐานของธุรกิจรายบริษัทที่กองทุนลงทุน ประกอบกับการได้รับเชิญให้เข้าร่วม Company Visit และการสัมมนาต่างๆ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการนำมาใช้วิเคราะห์ปัจจัยเพื่อการตัดสินใจลงทุนเพื่อผลประโยชน์ของกองทุนและผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นหลัก จึงขอเปิดเผยรายชื่อบุคคลที่เป็นผู้ให้บริการ ดังนี้

Fixed Income	Thai Commercial Banks
	BANK OF AYUDHYA PLC.
	BANGKOK BANK PLC.
	CIMB Thai Bank Public Company Limited
	GOVERNMENT HOUSING BANK
	GOVERNMENT SAVINGS BANK
	KASIKORN BANK PLC.
	THE KRUNG THAI BANK PLC.
	SIAM COMMERCIAL BANK PLC.
	TISCO BANK PLC.
	TMBTHANACHART BANK PUBLIC COMPANY LIMITED
	UNITED OVERSEAS BANK (THAI) PLC.
	KIATNAKIN PHATRA BANK PCL
	Securities
	ASIA PLUS SECURITIES COMPANY LIMITED
	CAPITAL NOMURA SECURITIES PLC.
	KGI SECURITIES (THAILAND) PLC.
	MAYBANK SECURITIES (THAILAND) PLC.
	TRINITY SECURITIES CO., LTD.
	UOB Kayhian Securities (Thailand) Pcl.
	YUANTA SECURITIES (THAILAND) CO., LTD.
	Krungthai XSpring Securities Co., Ltd
	Foreign Bank
	AGRICULTURAL BANK OF CHINA
	AHLI BANK QSC
	BNP PARIBAS CORPORATE & INVESTMENT BANKING
	BANK OF CHINA PLC. (MACAU BRANCH)
	COMMERZBANK AG

Fixed Income	Foreign Bank	
	THE COMMERCIAL BANK OF QATAR	
	THE COMMERCIAL BANK (Q.S.C.)	
	CHINA CONSTRUCTION BANK	
	CITIBANK N.A.	
	CITIBANK N.A. (HONG KONG BRANCH)	
	CREDIT SUISSE SECURITIES (SINGAPORE) LIMITED	
	DEUTSCHE BANK AG	
	DOHA BANK QPSC	
	EFG INTERNATIONAL AG	
	THE GOLDMAN SACHS GROUP, INC.,	
	HONGKONG & SHANGHAI CORPORATION LTD.	
	INDUSTRIAL AND COMMERCIAL BANK OF CHINA LTD. (ASIA)	
	JPMORGAN CHASE & CO.	
	MASRAF AI RAYAN Q.P.S.C.	
	MASHREQ BANK	
	MORGAN STANLEY	
	STANDARD CHARTERD LN, UNITED KINGDOM	
	SOCIETE GENERALE BANK	
	UBS AG	
	UNITED OVERSEAS BANK LTD. (SG)	
	Master Fund	
	AXA Fund Management SA	
	BlackRock, Inc.	
	The Vanguard Group, Inc.	
	UBS Fund Management	
	Oaktree Capital Management, L.P.	
	Bosera asset management co. limited	
	FIDELITY INTERNATIONAL LTD.	
	Van Eck Securities Corporation	
	FIF	Foreign Bank
		BNP PARIBAS CORPORATE & INVESTMENT BANKING
		CITIBANK N.A.
SOCIETE GENERALE SA		
MORGAN STANLEY		

FIF	Foreign Bank
	UBS AG
	Master Fund
	FIL Investment Management Luxembourg SA
	Franklin Templeton International Services Sarl
	E.I. Sturdza Strategic Management Ltd
	AXA Fund Management SA
	BlackRock Investment Management UK Ltd
	Credit Suisse Group AG
	Quantum GBL, LLC
	Janus Henderson Horizon
	BAILLIE GIFFORD & CO
	BNP PARIBAS AM
	NOMURA IRELAND FUNDS PLC
	UTI International
	VanEck
	KraneShares
	Transfer Agent/Agent
	FIL Investment Management Luxembourg SA
	UOB Kay Hian Securities (Thailand) PCL
	SS&C Fund Services Ireland
	State Street Bank Luxembourg S.C.A.
	LGT
	Securities
	UOB Kay Hian Securities (Thailand) PCL
	Asia Plus Securities Company Limited
	KT-ZMICO Securities
	Maybank Kim Eng Securities (Thailand) PCL
	CGS-CIMB Securities (Thailand)
	Jefferies International Limited
	Commerzbank AG
	Viet Capital Securities (VCSC)
	CCB International (Holdings) Limited
	China Merchant Securities (CMS)
	SSI Securities Corporation (SSI - HOSE)

FIF	Securities
	D.B.S. Vickers Securities Company Limited
	HAITONG
	Oppenheimer
	Kepler
	Macquarie
Equity	Brokers
	ASIA PLUS SECURITIES COMPANY LIMITED
	Krungsri Capital Securities Public Company Limited
	Bualuang Securities Public Company Limited
	Krungsri Securities Public Company Limited
	Kasikorn Securities Public Company Limited
	Kiatnakin Phatra Securities Public Company Limited
	InnovestX Securities Company Limited
	CGS-CIMB Securities (Thailand) Co.
	Yuanta Securities (Thailand) Company Limited
	KGI Securities (Thailand) Company Limited
	JPMorgan Securities (Thailand) Limited
	Tisco Securities Company Limited
	DBS Vickers Securities (Thailand) Company Limited
	Maybank Securities (Thailand) Public Company Limited
	Thanachart Securities Public Company Limited
	Krungthai XSpring Securities Company Limited
	RHB Securities (Thailand) Public Company Limited
	UOB Kay Hian Securities (Thailand) Public Company Limited
	DAOL Securities (Thailand) Public Company Limited
Finansia Syrus Securities Public Company Limited	
Citicorp Securities (Thailand) Limited	

รายงานรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง
ประจำปี พ.ศ. 2566

ลำดับ	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง
1	บริษัท เอเชีย พลัส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
2	บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด
3	บริษัทที่ปรึกษา เอเชีย พลัส จำกัด
4	นายณกต รมยะรูป
5	นายพิทเพนทร์ อัครวนิก
6	นายโสภณ บุญยรัตพันธุ์
7	นายพัชร สุระจรัส
8	นายคมสัน ผลานุสนธิ
9	นายณัฐพล จันทร์สีวานนท์
10	นายไมตรี โสตากร
11	นายกมลยศ สุขุมสุวรรณ
12	นางสาวทิพย์วดี อภิชัยสิริ
13	นายกฤษ โคมิน
14	นางสาวศศิณัฐ ลัทธิกุลธรรม
15	นายยุรนนท์ วิภูศิริ
16	นายไกรสร โสภาสวงการ
17	นายวิศรุต ปรางมาศ
18	นายณัฐพงษ์ จันทร์หอม
19	นายวชิรศักดิ์ จึงสถาพร
20	นางธนพร ตังมณีนิมิตร
21	นางกุสุมาลย์ ศรีสอ้าน
22	นางสาวพิมพ์ศิริ ชีพัสต์ยากร
23	นางสาวภัทรา ฉายรัศมีวงศ์
24	นางผู้สดี นาคอินทร์
25	นางสาวพรประภา ธนุพันธ์
26	นางสาวสุวิชญา ปิยะพิสุทธิ
27	นางกาญจนา สีนอญ
28	นายณัฐพล จิระสถิตย์ ^{1/}
29	นายอนุชา จงจิตรนนท์ ^{2/3/}
30	นายทนนต์ แซ่หยาง ^{4/}

หมายเหตุ :

^{1/} เริ่มเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องตั้งแต่วันที่ 16 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

^{2/} เริ่มเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องตั้งแต่วันที่ 3 เมษายน พ.ศ. 2566

^{3/} ออกจากการเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องตั้งแต่วันที่ 21 กรกฎาคม พ.ศ. 2566

^{4/} เริ่มเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม พ.ศ. 2566

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบรายละเอียดการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมได้ที่ website บริษัทจัดการ www.assetfund.co.th

ข้อมูลการลงทุน และเหตุผลการลงทุนที่ไม่เป็นไปตามนโยบายการลงทุน
 กองทุนเปิด แอสเซทพลัส ไพรวาท เรียวเอสเตท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย
 รอบระยะเวลาหกเดือนแรก ระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

วันที่	ชื่อหลักทรัพย์	อัตราส่วน ณ สิ้นวัน (%NAV)	อัตราส่วนตามโครงการ (%NAV)	สาเหตุ	การดำเนินการ
-	-	-	-	-	-

กองทุนเปิด แอสเซทพลัส ไพรวเท เรียวเอสเตท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

	บาท
สินทรัพย์	
เงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม	242,078,689.48
เงินฝากธนาคาร	5,003,305.80
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยและเงินปันผล	881.39
ลูกหนี้ตามสัญญาอนุพันธ์	11,429,955.43
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	867,171.36
รวมสินทรัพย์	259,380,003.46
หนี้สิน	
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	442,403.97
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	132.07
หนี้สินอื่น	11,894.54
รวมหนี้สิน	454,430.58
สินทรัพย์สุทธิ	258,925,572.88
สินทรัพย์สุทธิ:	
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	295,620,339.34
กำไร(ขาดทุน)สะสม	
บัญชีปรับสมดุล	4,932,087.73
กำไร(ขาดทุน)สะสมจากการดำเนินงาน	(41,626,854.19)
สินทรัพย์สุทธิ	258,925,572.88
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	8.7587
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)	29,562,033.9328

หมายเหตุ : งบการเงินนี้ยังไม่ผ่านการสอบทานหรือรับรองจากผู้สอบบัญชี

กองทุนเปิด แอสเซทพลัส โพรเวท เรียวลเอสเตท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

	บาท
รายได้จากการลงทุน	
รายได้เงินปันผล	7,918,656.08
รายได้ดอกเบี้ย	115,085.40
รวมรายได้	<u>8,033,741.48</u>
ค่าใช้จ่าย	
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	1,971,465.62
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	47,226.86
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	735,621.52
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	25,538.93
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจ่าย	37,707.12
ค่าใช้จ่ายอื่น	970,460.52
รวมค่าใช้จ่าย	<u>3,788,020.57</u>
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	<u>4,245,720.91</u>
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(2,334,749.83)
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(12,121,003.03)
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากสัญญาอนุพันธ์	8,894,109.02
กำไร(ขาดทุน)สุทธิจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	(14,961,774.11)
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้น	<u>(20,523,417.95)</u>
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานก่อนภาษีเงินได้	(16,277,697.04)
หัก ภาษีเงินได้	(4,634.49)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานหลังหักภาษีเงินได้	<u>(16,282,331.53)</u>

หมายเหตุ : งบการเงินนี้ยังไม่ผ่านการสอบทานหรือรับรองจากผู้สอบบัญชี

กองทุนเปิด แอสเซทพาลส์ ไพรวเท เรียดเอสเตท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ชื่อหลักทรัพย์	จำนวนหน่วย/ เงินต้น		ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
	(หน่วย/USD)		
เงินลงทุนต่างประเทศ			
หน่วยลงทุนต่างประเทศ			
BROOKFIELD REAL ESTATE INCOME TRUST INC.	587,364.12	242,078,689.48	100.00
รวมหน่วยลงทุนต่างประเทศ		242,078,689.48	100.00
รวมเงินลงทุนต่างประเทศ		242,078,689.48	100.00
รวมเงินลงทุน (ราคาทุน 277,249,603.26 บาท)		242,078,689.48	100.00

หมายเหตุ : งบการเงินนี้ยังไม่ผ่านการสอบทานหรือรับรองจากผู้สอบบัญชี