รายงานรอบระยะเวลา 6 เดือน

รอบระยะเวลาสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

กองทุนเปิด แอสเซทพลัส ไพรเวท เรียลเอสเตท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

Asset Plus Private Real Estate Fund Not for Retail Investors (ASP-PRE-UI)

ASSET PLUS Fund Management

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	19
• งบการเงิน	20

สรุปภาวะเศรษฐกิจและความเห็นของบริษัทจัดการเกี่ยวกับการลงทุนของกองทุน

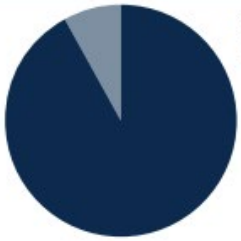
ไตรมาสที่ 4 ปี 2567

กองทุน Brookfield REIT ประกอบด้วยทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ 92% และหนี้ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ 8% ปัจจุบันมีสัดส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบ่งประเภทเป็น Multifamily (53%) Net Lease (24%) Single Family (10%) Student Housing (6%) Logistics (5%) และ Office (2%) ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี 2567 กองทุน Brookfield REIT มีผลประกอบการของทรัพย์สินที่ลงทุนอัตราการเช่าเฉลี่ยแบบถ่วงน้ำหนักในพอร์ตยังคงแข็งแกร่งที่ 95% โดย Multifamily Single Family และ Student Housing มีอัตราการเข้าพักที่ 91% ขณะที่ Net Lease และ Logistic อยู่ที่ 100% ที่อัตราการเช่าเฉลี่ยแบบถ่วงน้ำหนักในพอร์ตยังคงแข็งแกร่งที่ 95% การใช้ Leverage 52.7%

Portfolio Statistics

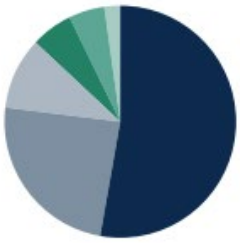
Inception Date	December 2019
Total Asset Value[1]	$2.1 billion
Net Asset Value	$867 million
Leverage (gross)[2]	52.7%
Number of Investments[3]	22
Number of Properties	20

Asset Allocation[4]



Real Estate Equity	92%
Real Estate-Related Debt	8%

Property Type (Real Estate Equity Holdings)[5]



Multifamily	53%
Net Lease	24%
Single Family	10%
Student Housing	6%
Logistics	5%
Office	2%

Geography[5]

South	36%
East	31%
West	19%
Midwest	5%
Non U.S.	9%

แหล่งที่มาของข้อมูล : Fact Sheet ของ Brookfield Real Estate Income Trust Inc. as of December 31, 2024

กลยุทธ์ปัจจุบันของกองทุนมุ่งเน้นการเพิ่มสัดส่วนการลงทุนใน Real Estate Equity เนื่องจากมองว่าราคาสินทรัพย์อยู่ในระดับที่น่าสนใจ อีกทั้งแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่ลดลงยังเป็นปัจจัยสนับสนุนพื้นฐานของกลุ่ม REIT โดยเฉพาะ Net Lease ซึ่งสามารถผลักภาระค่าใช้จ่ายทั้งหมดไปยังผู้เช่าได้

ในเดือนธันวาคมที่ผ่านมาอสังหาริมทรัพย์ 4 แห่งในพอร์ต ซึ่งประกอบด้วยโลจิสติกส์ 3 โครงการ และที่อยู่อาศัย 1 โครงการได้รับการประเมินมูลค่าประจำปีจากบุคคลที่สาม โดยแต่ละโครงการมีมูลค่าเพิ่มขึ้นเล็กน้อย นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2567 กองทุนได้รับเงินลงทุนมูลค่า 200 ล้านดอลลาร์ จากนักลงทุนสถาบัน ซึ่งจะช่วยให้สามารถกระจายพอร์ตการลงทุนและมุ่งเน้นไปยังสินทรัพย์ที่ให้ผลตอบแทนสูงขึ้น ปัจจุบันกองทุนอยู่ระหว่างการดำเนินการเข้าซื้อพอร์ตโลจิสติกส์บางส่วน และประเมินโอกาสการปล่อยกู้ในภาคเอกชน พร้อมกันนี้กองทุนยังให้ความสำคัญกับโอกาสการลงทุนเพิ่มเติมในภาคส่วนที่มีศักยภาพเติบโตในระยะยาว เช่น ที่พักนักศึกษา การให้เช่าบ้านเดี่ยว และคลังเก็บสินค้า ซึ่งได้รับแรงสนับสนุนจากปัจจัยพื้นฐานของตลาดที่แข็งแกร่ง

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี 2567 ผลตอบแทนรวม (Total Return) ของกองทุนหลัก Class I อยู่ที่ -0.45% ในปี 2567 และ 7.33% ตั้งแต่เริ่มก่อตั้ง ทั้งนี้ กองทุนหลักยังคงให้ผลตอบแทนจากการจ่ายปันผลต่อปีที่ 6.5% (สำหรับหุ้น Class I)

Performance Summary

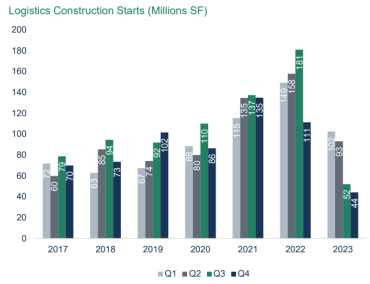
				Total Returns Without Sales Load[5]						Total Returns With Sales Load[5]					
Share Class	NAV[6]	Monthly Net Distribution[7]	Distribution Rate (annualized)[8]	MTD	YTD	1-Year	3-Year	5-Year	Since Inception	MTD	YTD	1-Year	3-Year	5-Year	Since Inception
Class S	$10.89	$0.0521	5.74%	0.51%	-1.41%	-1.41%	0.50%	6.37%	6.28%	-2.88%	-4.75%	-4.75%	-0.65%	4.92%	5.56%
Class D	$11.10	$0.0573	6.20%	0.56%	-0.49%	-0.49%	–	–	-2.53%	-0.93%	-1.96%	-1.96%	–	–	-3.09%
Class I	$11.00	$0.0598	6.53%	0.59%	-0.45%	-0.45%	1.52%	7.24%	7.33%	–	–	–	–	–	–

ผลการดำเนินงานในอดีต มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

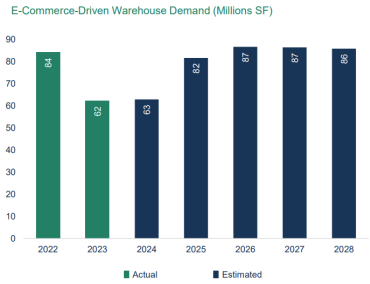
ทางผู้จัดการกองทุนมองว่าอุปทานในกลุ่ม Logistics ยังคงขยายตัวอย่างจำกัด ทำให้ความสมดุลของอุปสงค์และอุปทานยังอยู่ในระดับที่เหมาะสม ขณะเดียวกันมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์มีเสถียรภาพและเริ่มฟื้นตัว โดยได้รับแรงหนุนจากอัตราดอกเบี้ยที่ลดลงและความเชื่อมั่นของนักลงทุนที่ฟื้นตัวขึ้น ด้วยภาวะอุปทานที่จำกัดในบางภาคส่วน และโอกาสในการปรับลดอัตราดอกเบี้ยเพิ่มเติมจึงคาดว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะเติบโตอย่างต่อเนื่องตลอดปี 2568

พอร์ตโลจิสติกส์ในภูมิภาคที่มีการเติบโตสูงตั้งอยู่ใกล้เขตเมืองใหญ่ ซึ่งมีอุปทานต่ำและอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วจากการขยายตัวของ Last-Mile Distribution อัตราการเช่าเต็ม 100% พื้นที่รวม 857,000 ตารางฟุต ระยะเวลาเช่าเฉลี่ย 8.0 ปี พอร์ตกลุ่ม Multifamily ยังคงเน้นลงทุนในสถานที่ที่อยู่ในเมืองหลักและมีโครงสร้างประชากรที่เอื้ออำนวย

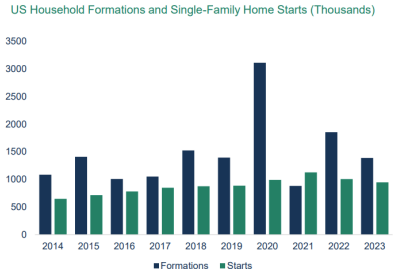
Significant Drop in Logistics Starts is Keeping New Supply in Check



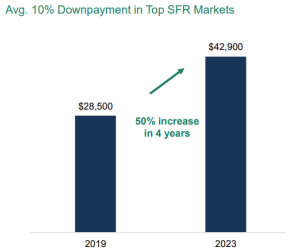
E-Commerce Expected to Remain a Main Driver of Warehouse Demand



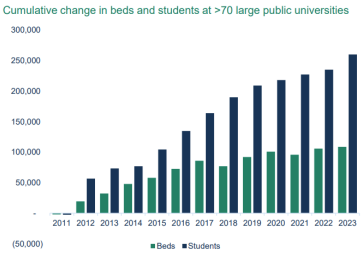
US Household Formations Outpace Single-Family Home Starts



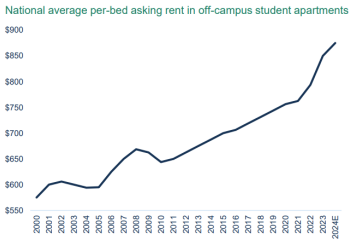
Buying a Home Continues to Become More Unaffordable



Demand for student housing beds has exceeded growth for over a decade



Student housing rents have risen nearly 30% nationwide in the past decade



ธนาคารกสิกรไทย
开泰银行 KASIKORNBANK

ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

เรียน ผู้ถือหน่วยลงทุน กองทุนเปิด แอสเซทพลัส ไพรเวท เรียลเอสเตท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย

ข้าพเจ้า บมจ.ธนาคารกสิกรไทย ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ดูแลการจัดการกองทุนเปิด แอสเซทพลัส ไพรเวท เรียลเอสเตท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย ซึ่งจัดการโดย บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนแอสเซท พลัส จำกัด สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 แล้ว

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนแอสเซท พลัส จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการ กองทุนเปิด แอสเซทพลัส ไพรเวท เรียลเอสเตท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ ที่ได้กำหนดไว้ในโครงการและภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ขอแสดงความนับถือ
บมจ. ธนาคารกสิกรไทย

(นายวิโรจน์ สิมะทองธรรม)
รองผู้อำนวยการฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์

(นายวุฒิชัย รอดภัย)
หัวหน้าส่วนฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์

วันที่ 10 มกราคม พ.ศ. 2568

กองทุนเปิด แอสเซทพลัส ไพรเวท เรียลเอสเตท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย
ผลการดำเนินงานย้อนหลังของกองทุน ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567
รอบระยะเวลา 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

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)	ตั้งแต่จัดตั้งกองทุน [2]
ผลตอบแทนของกองทุนรวม	-7.81%	0.64%	-2.15%	-7.81%	-	-	-	-8.33%
ความผันผวนของผลการดำเนินงาน (standard deviation)	9.11%	6.13%	7.09%	9.11%	-	-	-	8.10%

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)	ตั้งแต่จัดตั้งกองทุน [2]
ผลตอบแทนของกองทุนรวม	-7.81%	0.64%	-2.15%	-7.81%	-	-	-	-8.62%
ความผันผวนของผลการดำเนินงาน (standard deviation)	9.11%	6.13%	7.09%	9.11%	-	-	-	8.13%

<u>หมายเหตุ</u> :

- 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

				Total Returns Without Sales Load[9]						Total Returns With Sales Load[9]					
Share Class	NAV[6]	Monthly Net Distribution[7]	Distribution Rate (annualized)[8]	MTD	YTD	1-Year	3-Year	5-Year	Since Inception	MTD	YTD	1-Year	3-Year	5-Year	Since Inception
Class S	$10.89	$0.0521	5.74%	0.51%	-1.41%	-1.41%	0.50%	6.37%	6.28%	-2.88%	-4.75%	-4.75%	-0.65%	4.92%	5.56%
Class D	$11.10	$0.0573	6.20%	0.56%	-0.49%	-0.49%	–	–	-2.53%	-0.93%	-1.96%	-1.96%	–	–	-3.09%
Class I	$11.00	$0.0598	6.53%	0.59%	-0.45%	-0.45%	1.52%	7.24%	7.33%	–	–	–	–	–	–

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 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.

[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. A copy of the Brookfield REIT prospectus is available for download here.** 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.

- ผลการดำเนินงานในอดีตมิได้เป็นสิ่งยืนยันผลการดำเนินงานในอนาคต
- แหล่งที่มาของข้อมูล : Fact Sheet ของ Brookfield Real Estate Income Trust Inc. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
- สามารถดูข้อมูลที่เป็นปัจจุบันได้ที่ : https://www.brookfieldreit.com

ข้อมูลการถือหน่วยลงทุนเกิน 1 ใน 3
ณ สิ้นรอบ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

N/A*

* ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบข้อมูลได้ที่เว็บไซต์ www.assetfund.co.th

ข้อมูลอัตราส่วนหมุนเวียนการลงทุนของกองทุน
(Portfolio Turnover Ratio)
ณ สิ้นรอบ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

0.22

รายชื่อผู้จัดการกองทุน

นายคมสัน ผลานุสนธิ*
นายปิยะณัฐ คุ้มเมธา*
นายไมตรี โสตางกูร*

* ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทุนและผู้จัดการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (ถ้ามี)

รายละเอียดเงินลงทุน
กองทุนเปิด แอสเซทพลัส ไพรเวท เรียลเอสเตท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย
ข้อมูลสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายละเอียดหลักทรัพย์	มูลค่าตามราคาตลาด	ร้อยละ
หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินต่างประเทศ		
เงินฝากธนาคารต่างประเทศ	1,159,957.95	0.54
หน่วยลงทุนต่างประเทศ	197,679,165.92	92.50
หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินในประเทศ		
เงินฝากธนาคาร	1,042,088.59	0.49
พันธบัตรรัฐบาล/รัฐวิสาหกิจ		
Other		
อายุคงเหลือน้อยกว่า 1 ปี	11,981,540.85	5.61
ลูกหนี้จากสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า	2,080,529.35	0.97
อื่นๆ	(227,494.79)	(0.11)
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	213,715,787.87	100.00

หมายเหตุ : บริษัทจัดการได้คำนวณมูลค่าหลักทรัพย์ของกองทุนโดยใช้วิธีการคำนวณตามหลักเกณฑ์ของสมาคมบริษัทจัดการกองทุน (AIMC)

รายละเอียดตัวตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือของตราสารทุกตัวใน Port
กองทุนเปิด แอสเซทพลัส ไพรเวท เรียลเอสเตท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย
ข้อมูลสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ประเภท	ผู้ออก	ผู้ค้ำ/ผู้รับรอง/ผู้สลักหลัง	มูลค่าหน้าตั๋ว	วันครบรอบกำหนด	อันดับความน่าเชื่อถือ		มูลค่าตามราคาตลาด
					AGENCY	RATING	
เงินฝากธนาคาร	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	-	1,041,951.55	-	Fitch(t) (Issuer)	AA+(tha)	1,042,088.59
เงินฝากธนาคารต่างประเทศ	Kasikorn Bank Plc	-	34,013.14	-			1,159,957.95
พันธบัตรรัฐบาล/รัฐวิสาหกิจ	ธนาคารแห่งประเทศไทย	-	3,000,000.00	02/01/2568	TRIS (Issuer)	AAA	2,999,833.98
พันธบัตรรัฐบาล/รัฐวิสาหกิจ	ธนาคารแห่งประเทศไทย	-	9,000,000.00	06/02/2568	TRIS (Issuer)	AAA	8,981,706.87

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

รายละเอียดการลงทุนในสัญญาอนุพันธ์
กองทุนเปิด แอสเซทพลัส ไพรเวท เรียลเอสเตท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย
ข้อมูลสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ประเภทสัญญา	คู่สัญญา	วัตถุประสงค์	มูลค่าตามราคาตลาด	ร้อยละ	วันครบกำหนด	กำไร/ขาดทุน (Net Gain/Loss)
สัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า						
สัญญาฟอร์เวิร์ด	บริษัท เอสซีบี เอกซ์ จำกัด (มหาชน)	ป้องกันความเสี่ยง	205,954,170.00	-	13/02/2025	-
สัญญาฟอร์เวิร์ด	บริษัท เอสซีบี เอกซ์ จำกัด (มหาชน)	ป้องกันความเสี่ยง	205,954,170.00	-	13/02/2025	-
สัญญาฟอร์เวิร์ด	บริษัท เอสซีบี เอกซ์ จำกัด (มหาชน)	ป้องกันความเสี่ยง	205,954,170.00	-	13/02/2025	-
สัญญาฟอร์เวิร์ด	บริษัท เอสซีบี เอกซ์ จำกัด (มหาชน)	ป้องกันความเสี่ยง	205,954,170.00	-	13/02/2025	-
สัญญาฟอร์เวิร์ด	บริษัท เอสซีบี เอกซ์ จำกัด (มหาชน)	ป้องกันความเสี่ยง	205,954,170.00	-	13/02/2025	-
สัญญาฟอร์เวิร์ด	บริษัท เอสซีบี เอกซ์ จำกัด (มหาชน)	ป้องกันความเสี่ยง	205,954,170.00	-	13/02/2025	-
สัญญาฟอร์เวิร์ด	บริษัท เอสซีบี เอกซ์ จำกัด (มหาชน)	ป้องกันความเสี่ยง	205,954,170.00	-	13/02/2025	-
สัญญาฟอร์เวิร์ด	บริษัท เอสซีบี เอกซ์ จำกัด (มหาชน)	ป้องกันความเสี่ยง	205,954,170.00	-	13/02/2025	-
สัญญาฟอร์เวิร์ด	บริษัท เอสซีบี เอกซ์ จำกัด (มหาชน)	ป้องกันความเสี่ยง	205,954,170.00	-	13/02/2025	-
สัญญาฟอร์เวิร์ด	บริษัท เอสซีบี เอกซ์ จำกัด (มหาชน)	ป้องกันความเสี่ยง	205,954,170.00	-	13/02/2025	-
สัญญาฟอร์เวิร์ด	บริษัท เอสซีบี เอกซ์ จำกัด (มหาชน)	ป้องกันความเสี่ยง	191,104,111.65	0.97	13/02/2025	2,080,529.35
สัญญาฟอร์เวิร์ด	บริษัท เอสซีบี เอกซ์ จำกัด (มหาชน)	ป้องกันความเสี่ยง	191,104,111.65	0.97	13/02/2025	2,080,529.35
สัญญาฟอร์เวิร์ด	บริษัท เอสซีบี เอกซ์ จำกัด (มหาชน)	ป้องกันความเสี่ยง	191,104,111.65	0.97	13/02/2025	2,080,529.35
สัญญาฟอร์เวิร์ด	บริษัท เอสซีบี เอกซ์ จำกัด (มหาชน)	ป้องกันความเสี่ยง	191,104,111.65	0.97	13/02/2025	2,080,529.35
สัญญาฟอร์เวิร์ด	บริษัท เอสซีบี เอกซ์ จำกัด (มหาชน)	ป้องกันความเสี่ยง	191,104,111.65	0.97	13/02/2025	2,080,529.35

รายงานสรุปจำนวนเงินลงทุนในตราสารหนี้ เงินฝาก หรือตราสารกึ่งหนี้กึ่งทุน

วันที่ 30 ธันวาคม 2567

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

		มูลค่าเงินลงทุน (บาท)	สัดส่วนเงินลงทุนต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
(ก)	กลุ่มตราสารภาครัฐไทย และตราสารภาครัฐต่างประเทศ	11,980,867.80	5.61%
(ข)	กลุ่มตราสารที่มีธนาคารที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น ธนาคารพาณิชย์ หรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก ผู้สั่งจ่าย ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สลักหลัง หรือผู้ค้ำประกัน	2,202,035.12	1.03%
(ค)	กลุ่มตราสารที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade)	-	-
(ง)	กลุ่มตราสารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือต่ำกว่าอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade) หรือตราสารที่ไม่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ	-	-

สัดส่วนที่ผู้จัดการกองทุนคาดว่าจะลงทุนในกลุ่ม (ง) เท่ากับ 15%

กองทุนเปิด แอสเซทพลัส ไพรเวท เรียลเอสเตท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย
ตารางรายละเอียดค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์
รอบระยะเวลาหกเดือนแรก ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

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

กองทุนเปิด แอสเซทพลัส ไพรเวท เรียลเอสเตท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย
ตารางรายละเอียดค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม
รอบระยะเวลาหกเดือนแรก ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม	จำนวนเงิน หน่วย : (พันบาท)	ร้อยละ ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
1. ค่าธรรมเนียมการจัดการ [1]	1,565.75	0.67
2. ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ [1]	37.51	0.02
3. ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน [1]	584.24	0.25
4. ค่าที่ปรึกษาการลงทุน	-	-
5. ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ส่งเสริมการขาย ในช่วงการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก [1] (IPO)	139.66	0.06
6. ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ส่งเสริมการขาย ในช่วงหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก [1] (หลัง IPO)	-	-
7. ค่าประกาศ NAV ในหนังสือพิมพ์ [1]	-	-
8. ค่าสอบบัญชี [2]	25.61	0.01
9. ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	36.11	0.02
10. ค่าใช้จ่ายในการซื้อขายหลักทรัพย์	31.76	0.01
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด [3,4]	2,388.88	1.03

<u>หมายเหตุ</u>

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

ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเพื่อกองทุนเนื่องจากการใช้บริการ

ด้วยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แอสเซท พลัส จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทุนได้รับการบริการข้อมูลจากบุคคลผู้ให้บริการ ได้แก่ คู่ค้าต่างๆ เป็นต้น อันเนื่องมาจากการใช้บริการของบุคคลดังกล่าว เช่น บทวิเคราะห์วิจัยภาพรวมเศรษฐกิจทั้งภายในและต่างประเทศ 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
	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. 2567

ลำดับ	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง
1	บริษัท เอเซีย พลัส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
2	บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด
3	บริษัทที่ปรึกษา เอเซีย พลัส จำกัด
4	นายนภดล รมยะรูป
5	นายพิทเยนท์ อัศวนิก
6	นายโสภณ บุณยรัตพันธุ์
7	นายพัชร สุระจรัส
8	นายคมสัน ผลานุสนธิ
9	นายณัฐพล จันทร์สิวานนท์ [4/]
10	นางวรางคณา ศิริโชติวณิชย์ [1/]
11	นายวิภพ จิรชัยดี
12	นางสาวภัทรา ฉายรัศมีวงศ์
13	นายไมตรี โสตางกูร
14	นายกมลยศ สุขุมสุวรรณ
15	นางสาวทิพย์วดี อภิชัยสิริ
16	นายกฤช โคมิน[7/]
17	นางสาวศศินุช ลัพธิกุลธรรม
18	นายยุรนันท์ วิภูศิริ
19	นางสาวสุวิชญา ปิยะพิสุทธิ์[6/]
20	นายทนนันต์ แซ่หยาง[5/]
21	นายปิยะณัฐ คุ้มเมธา[2/]
22	นายภัทรพล โสภณศิรินันท์ [3/]
23	นายไกรสร โอภาสวงการ
24	นายวิศรุต ปรางมาศ
25	นายณัฐพงษ์ จันทร์หอม
26	นายวชิรศักดิ์ จึงสถาพร
27	นางธนพร ตั้งมณีนิมิตร
28	นางกุสุมาลย์ ศรีสอ้าน
29	นางสาวพิมพ์ศิริ ชีพสัตยากร
30	นางสาวภัทรา ฉายรัศมีวงศ์
31	นางผุสดี นาคอินทร์
32	นางสาวพรประภา ธนูพันธ์

ลำดับ	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง
33	นางกาญดา สินอยู่
34	นางธัญญารัตน์ สุรหาญ
35	นายณัชพล จิระสถิตย์

หมายเหตุ :

[1/] เริ่มเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องตั้งแต่วันที่ 2 มกราคม พ.ศ. 2567

[2/] เริ่มเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2567

[3/] เริ่มเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องตั้งแต่วันที่ 30 มกราคม พ.ศ. 2567

[4/] ออกจากการเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2567

[5/] ออกจากการเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม พ.ศ. 2567

[6/] ออกจากการเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2567

[7/] ออกจากการเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2567

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบรายละเอียดการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมได้ที่ website บริษัทจัดการ www.assetfund.co.th

ข้อมูลการลงทุน และเหตุผลในกรณีที่การลงทุนไม่เป็นไปตามนโยบายการลงทุน
กองทุนเปิด แอสเซทพลัส ไพรเวท เรียลเอสเตท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย
รอบระยะเวลาหกเดือนแรก ระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

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

กองทุนเปิด แอสเซทพลัส ไพรเวท เรียลเอสเตท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	บาท
สินทรัพย์	
เงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม	209,660,706.77
เงินฝากธนาคาร	2,201,901.66
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยและเงินปันผล	144.88
ลูกหนี้ตามสัญญาอนุพันธ์	2,080,529.35
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	161,729.76
รวมสินทรัพย์	214,105,012.42
หนี้สิน	
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	379,325.57
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	21.58
หนี้สินอื่น	9,877.40
รวมหนี้สิน	389,224.55
สินทรัพย์สุทธิ	213,715,787.87
สินทรัพย์สุทธิ:	
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	264,764,172.71
กำไร(ขาดทุน)สะสม	
บัญชีปรับสมดุล	10,678,642.16
กำไร(ขาดทุน)สะสมจากการดำเนินงาน	(61,727,027.00)
สินทรัพย์สุทธิ	213,715,787.87
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	8.0719
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)	26,476,417.2696

หมายเหตุ : งบการเงินนี้ยังไม่ผ่านการสอบทานหรือรับรองจากผู้สอบบัญชี

กองทุนเปิด แอสเซทพลัส ไพรเวท เรียลเอสเตท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	บาท
รายได้จากการลงทุน	
รายได้เงินปันผล	6,756,326.02
รายได้ดอกเบี้ย	140,794.04
รวมรายได้	6,897,120.06
ค่าใช้จ่าย	
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	1,565,752.34
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	37,507.96
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	584,235.90
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	25,608.86
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจ่าย	3,889.84
ค่าใช้จ่ายอื่น	171,887.91
รวมค่าใช้จ่าย	2,388,882.81
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	4,508,237.25
รายการกำไร (ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	
รายการกำไร (ขาดทุน)สุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(3,808,165.17)
รายการกำไร (ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	2,251,247.95
รายการกำไร (ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากสัญญาอนุพันธ์	2,606,323.85
กำไร(ขาดทุน)สุทธิจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	(10,542,425.82)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน)จากเงินลงทุนที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้น	(9,493,019.19)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานก่อนภาษีเงินได้	(4,984,781.94)
<u>หัก</u> ภาษีเงินได้	(1,198.74)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานหลังหักภาษีเงินได้	(4,985,980.68)

หมายเหตุ : งบการเงินนี้ยังไม่ผ่านการสอบทานหรือรับรองจากผู้สอบบัญชี

กองทุนเปิด แอสเซทพลัส ไพรเวท เรียลเอสเตท ห้ามขายผู้ลงทุนรายย่อย
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ชื่อหลักทรัพย์	วันครบอายุ	อัตราดอกเบี้ย %	จำนวนหน่วย/เงินต้น (หน่วย/USD)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนต่างประเทศ					
หน่วยลงทุนต่างประเทศ					
BROOKFIELD REAL ESTATE INCOME TRUST INC.	-	-	527,341.069	197,679,165.92	94.29
รวมหน่วยลงทุนต่างประเทศ				197,679,165.92	94.29
รวมเงินลงทุนต่างประเทศ				197,679,165.92	94.29
เงินลงทุนในประเทศ					
พันธบัตรรัฐบาล/รัฐวิสาหกิจ					
ธนาคารแห่งประเทศไทย	02/01/2568	-	3,000	2,999,833.98	1.43
ธนาคารแห่งประเทศไทย	06/02/2568	-	9,000	8,981,706.87	4.28
รวมพันธบัตรรัฐบาล/รัฐวิสาหกิจ				11,981,540.85	5.71
รวมเงินลงทุนในประเทศ				11,981,540.85	5.71
รวมเงินลงทุน (ราคาทุน 258,353,036.04 บาท)				209,660,706.77	100.00

หมายเหตุ : งบการเงินนี้ยังไม่ผ่านการสอบทานหรือรับรองจากผู้สอบบัญชี