

กองทุนเปิด แอสเซทพลัส อสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐานฟลิกซิเบิล

Asset Plus Property and Infrastructure Flexible Fund (ASP-PROPIN)



(กองทุนนี้ลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และ/หรือโครงสร้างพื้นฐานจึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก)

As of 30 April 2025



โอกาสรับผลตอบแทนสม่ำเสมอและ
โอกาสจากการเติบโตของราคา
สินทรัพย์ในระยะยาว



สินทรัพย์ที่ลงทุน
มีความน่าสนใจ
ในสภาวะดอกเบี้ยขาลง



ได้ประโยชน์จากการกระจาย
ความเสี่ยง เพิ่ม Sharpe Ratio
ให้แก่พอร์ตการลงทุน



เปิดโอกาสให้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยใช้เงินลงทุนน้อยกว่า
พร้อมทั้งยังมีสภาพคล่องสูงกว่าเมื่อเทียบกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยตรง

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แอสเซท พลัส จำกัด ชั้น 17 อาคาร สารคดีทาวเวอร์ เลขที่ 175 สาทรใต้
แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 Customer Care 02-672-1111 โทรสาร 02-672-1180 www.assetfund.co.th

สถานการณ์ดำเนินการต่อต้านคอร์รัปชัน : ได้รับการรับรอง CAC จากโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริตของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ผู้ลงทุน “โปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทนและความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน”

เฉพาะส่วนที่ลงทุนในต่างประเทศกองทุนมีนโยบายป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนตามดุลพินิจผู้จัดการกองทุนเนื่องจากกองทุน
ไม่ได้ป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนทั้งจำนวน ผู้ลงทุนอาจขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้

Why REITs and Infrastructure

REITs ยังเป็น Asset Class ที่มีการจ่ายอัตราผลตอบแทนอยู่ในระดับที่น่าสนใจ
เมื่อเทียบกับอัตราการจ่ายผลตอบแทนของ Asset Class อื่นๆ

อัตราผลตอบแทน ณ สิ้นปี 2019



REITs & Infrastructure
Dividend Yield

Global Infrastructure : 4.21%
SG REIT : 4.37%
TH REIT : 5.08%



Equity Dividend Yield

Global Equity : 2.36%
TH Equity : 3.26%



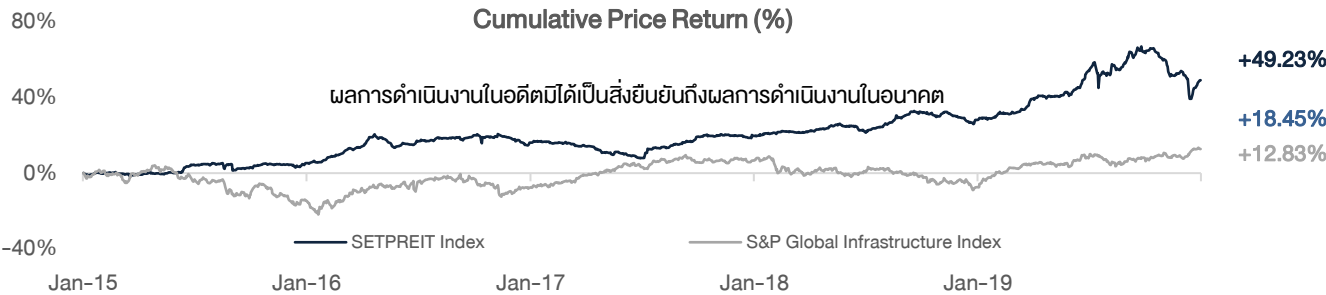
Bond Yield

10Y TH Bond : 1.47%
10Y US Bond : 1.92%

Source: Bloomberg 1 Jan 15 – 31 Dec 19



มีแหล่งที่มาของรายได้สม่ำเสมอจากสัญญาเช่า ในขณะเดียวกัน
ยังสามารถรับโอกาสจากการเติบโตของราคาสินทรัพย์ในระยะยาว (Capital Appreciation)



Source: Bloomberg 1 Jan 15 – 31 Dec 19



REITs มีความเหมาะสมที่จะลงทุนเพื่อกระจายความเสี่ยง เนื่องจาก Correlation ของ REITs
กับสินทรัพย์อื่นอยู่ในระดับต่ำ การเพิ่มการลงทุนใน REITs ลงใน Portfolio
ทำให้ Portfolio มีผลตอบแทนต่อความเสี่ยง (Risk-Adjusted Return) ที่ดีขึ้น

Correlation Matrix*					
	SG REITs	TH REITs	Global Infrastructure	Global Equity	TH Equity
SG REITs	1.00	0.15	0.31	0.31	0.32
TH REITs	0.15	1.00	0.07	0.06	0.19
Global Infrastructure	0.31	0.07	1.00	0.75	0.3
Global Equity	0.31	0.06	0.75	1.00	0.34
TH Equity	0.32	0.19	0.30	0.34	1.00

Source: Bloomberg 1 Jan 15 – 31 Dec 19, *All Proxy is Total Return Index

Portfolio*	50%MSCI World + 50%SET Index	25%MSCI World + 25%SET Index + 25%SETPREIT + 12.5%SG REIT + 12.5% Global Infrastructure
Return (%)	6.99%	9.48%
Volatility (%)	9.29%	6.49%
Risk-Adjusted Return	0.75	1.46

ผลการดำเนินงานในอดีตมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

สถานการณ์ดำเนินการต่อต้านคอร์รัปชัน : ได้รับการรับรอง CAC จากโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริตของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

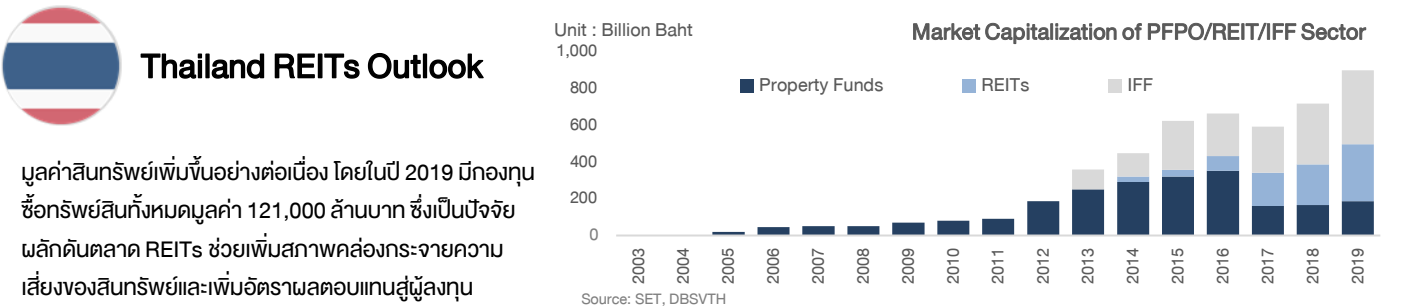
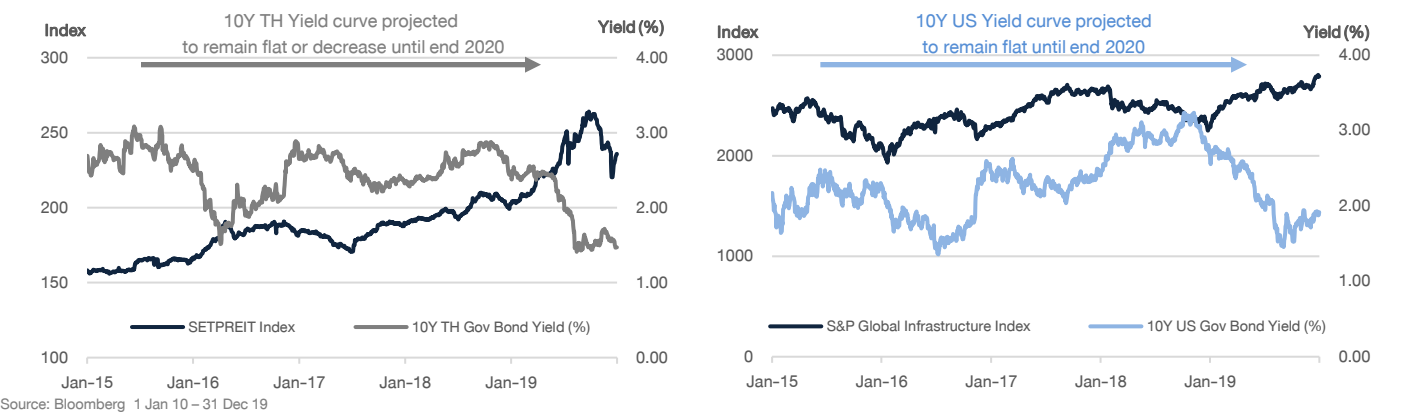
ผู้ลงทุน “โปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทนและความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน”

เฉพาะส่วนที่ลงทุนในต่างประเทศกองทุนมีนโยบายป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนตามดุลพินิจผู้จัดการกองทุนเนื่องจากกองทุน

ไม่ได้ป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนทั้งจำนวน ผู้ลงทุนอาจขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้

REITs and Infrastructure Outlook

เนื่องจากสินทรัพย์ประเภท REITs มีความสัมพันธ์แบบ Inverted Correlation กับอัตราผลตอบแทนพันธบัตร โดยในปี 2020 อัตราผลตอบแทนพันธบัตรทั่วโลกยังมีแนวโน้มทรงตัวอยู่ในระดับต่ำ สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินประเภท REITs



INDUSTRIAL

Overweight

- ผ่าน Bottom out cycle แล้ว
- การเติบโตของ EEC, FDI และ E-Commerce
- ความร้อนแรงของ Trade War ที่ลดระดับลง
- เช่น พื้นที่งานสำหรับ E-Commerce, ชลบุรี สำหรับ EEC, WHART และ HREIT

OFFICE

Neutral

- ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเติบโตดี
- พื้นที่ให้เช่าใน CBD* มีจำกัด
- 2022 อาคารสำนักงานเกรด A ใน CBD จะสิ้นสุดตลาด
- เน้นกลุ่มเกรด B Non-CBD และ เกรด A ในพื้นที่ติด BTS เช่น BOFFICE, GVREIT และ SPRIME

RETAIL

Neutral

- การบริโภคภายในประเทศอยู่ในระดับปานกลาง
- การเติบโตของ E-Commerce และความก้าวหน้าของเทคโนโลยี
- Supply ที่เพิ่มขึ้นกระทบค่าเช่า
- เน้น Community and Lifestyle Mall, Freehold เช่น CPNREIT, TLGF, BKER และ AIMCG

HOTEL

Underweight

- สภาพการแข่งขันสูงกดดัน Revpar
- นักท่องเที่ยวจีนทยอยกลับมา
- กลุ่มนักท่องเที่ยวใหม่จากอินเดีย
- โรงแรมที่อยู่ใน prime location ที่มี Revpar แข็งแกร่ง เช่น LHHOTEL

(กองทุนนี้ลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และ/หรือโครงสร้างพื้นฐานจึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก)

As of 30 April 2025



Singapore REITs Outlook

ในปี 2019 ที่ผ่านมาถือเป็นอีกปีที่มีมูลค่าการควบรวมกิจการของ S-REITs ในระดับสูง โดยมีมูลค่าสูงถึง **SGD 13.5 Bn**

มีการจดทะเบียนกองทุน REITs เพื่อทำการซื้อขายในตลาด SGX ทั้งหมด **4 ธุรกรรม**

มีการ**เพิ่มทุน** Capital มูลค่า SGD 3.0 Billion และอีก SGD 4.5 Billion ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่

มีความสามารถในการ**ดึงดูด** **เม็ดเงินลงทุนจากต่างชาติ**ได้

เม็ดเงินที่ไหลเข้าสู่กองทุน REITs ช่วยเพิ่มโอกาสในการ**อภิศรร** **เข้าสู่ดัชนีหลัก** เช่น EPRA NAREIT

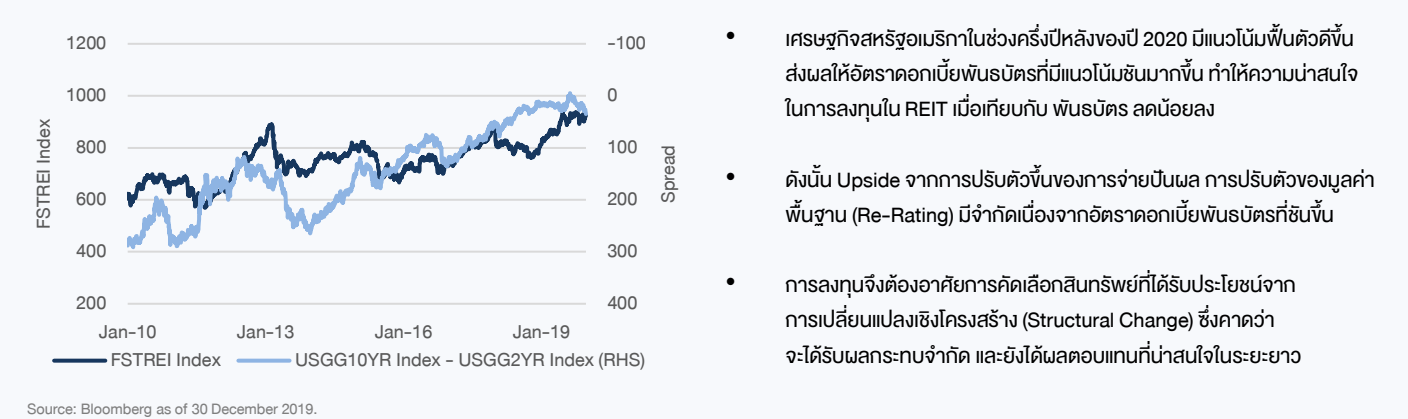
ภาค Monetary Authority of Singapore (MAS) มีการปรับเปลี่ยนกฎเกณฑ์เกี่ยวกับวงเงินการกู้เงินจากเดิม 45% เป็น 50% ส่งผลให้ Upside ของ REITs สิงคโปร์มีมากขึ้น

Yield Enhancement At Various Gearing Levels (%)

Gearing Level	Yield Enhancement (%)
Current	5.50%
@40%	+0.30%
@45%	+0.40%
@50%	+0.40%

Source: Bloomberg Finance L.P., companies, DBS Bank, JPMorgan

อย่างไรก็ตาม การลงทุนใน REITs สิงคโปร์ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2020 มีความท้าทายยิ่งขึ้น การลงทุนต้องอาศัยการคัดเลือกสินทรัพย์ เน้นลงทุนสินทรัพย์ที่ได้รับประโยชน์จากการเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้าง



INDUSTRIAL



Overweight

- มีแนวโน้มผ่านจุดต่ำสุด (Trend Bottom Out) อย่างต่อเนื่อง
- Warehouse และ Business Park เป็น Subsector ที่มีความ Resilient ที่สุด
- เน้นลงทุนกลุ่ม Datacenter
- AREIT, MINT, MLT

RETAIL



Overweight

- ตลาดสามารถรองรับ Supply ที่เข้ามาใหม่ได้ดี
- Occupancy rate ยังคงดี แม้จำนวนพื้นที่ให้เช่าจะเติบโตขึ้นก็ตาม
- ตลาดเอื้ออำนวยเจ้าของพื้นที่ในการขึ้นค่าเช่า
- เน้นลงทุนกลุ่ม Suburban Mall
- FCT

HOTEL



Neutral

- Lack of supply support
- RevPAR recovery
- งาน Event ปี 2020 สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้ดี
- CDREIT

OFFICE



Underweight

- Supply มีจำกัดในปี 2020 - 2021
- ค่าเช่าผ่านจุดสูงสุดไปแล้ว Demand โดยรวมอ่อนแอ
- Demand มีความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของธุรกิจ Co-working space
- DPU support program, Share buyback
- KREIT

Source: Asset Plus Fund Management as of 30 December 2019

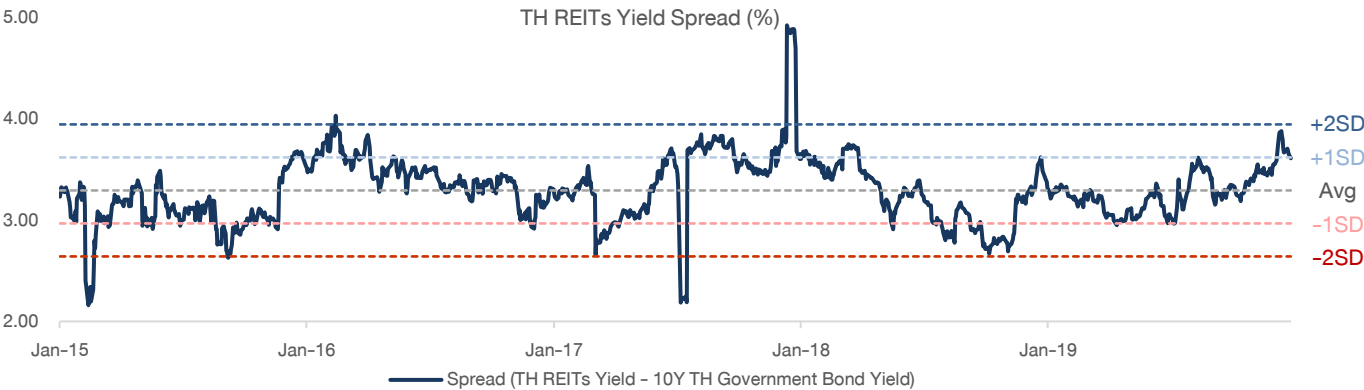
สถานการณ์ดำเนินการต่อต้านคอร์รัปชัน : ได้รับการรับรอง CAC จากโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริตของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ผู้ลงทุน “โปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทนและความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน”

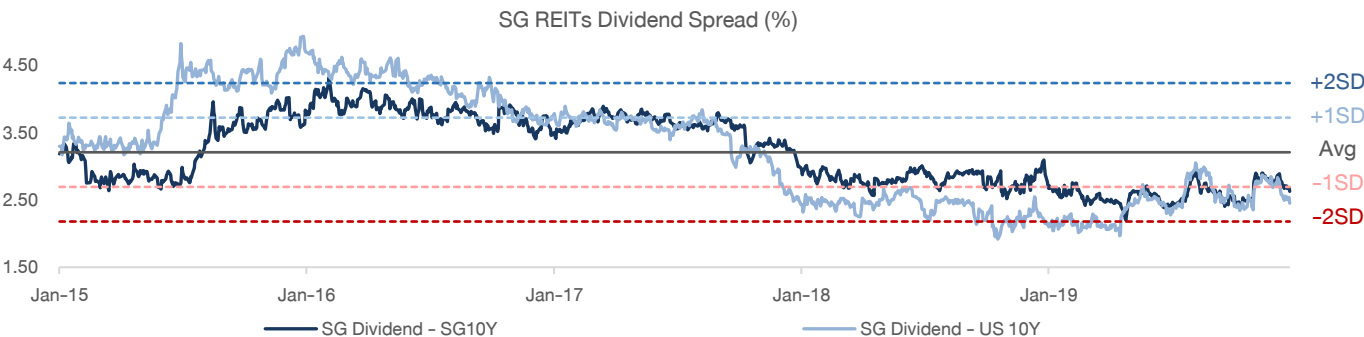
เฉพาะส่วนที่ลงทุนในต่างประเทศกองทุนมีนโยบายป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนตามดุลพินิจผู้จัดการกองทุนเนื่องจากกองทุนไม่ได้ป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนทั้งจำนวน ผู้ลงทุนอาจขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้

REITs and Infrastructure Valuation

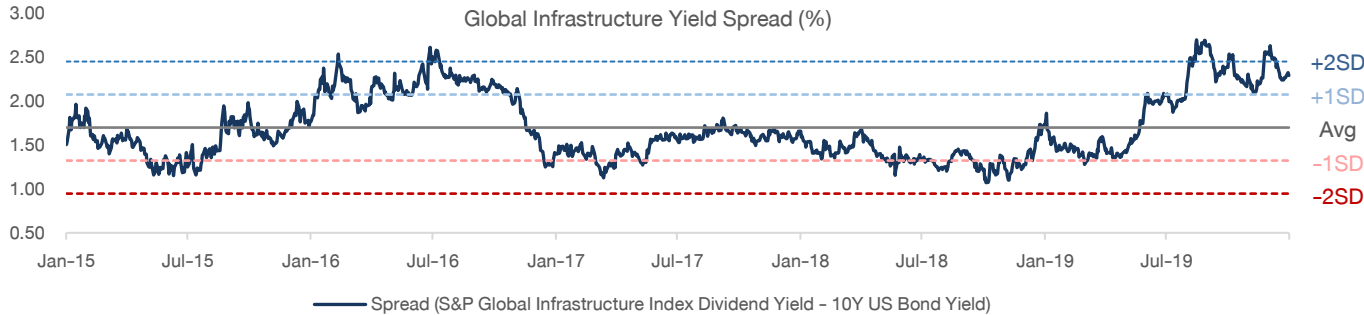
ผลตอบแทนจากการลงทุนใน REITs ไทยอยู่ในระดับที่น่าสนใจ
Yield gap ระหว่างผลตอบแทนของ REITs ไทย และผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลไทยสูงกว่าค่าเฉลี่ย



ผลตอบแทน REITs สิงคโปร์ยังอยู่ในระดับที่น่าสนใจ แม้มีแนวโน้มเป็นขาลง
ระดับ Yield gap อยู่ในระดับต่ำกว่าค่าเฉลี่ยเล็กน้อยการคัดเลือกสินทรัพย์ที่ลงทุนจึงมีความสำคัญต่อผลตอบแทนที่จะได้รับสูง



Spread ผลตอบแทนระหว่าง Global Infrastructure และ พันธบัตรสหรัฐ ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นในช่วงที่ผ่านมา



Source: Bloomberg as of 30 December 2019.

สถานการณ์ดำเนินการต่อต้านคอร์รัปชัน : ได้รับการรับรอง CAC จากโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริตของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ผู้ลงทุน “โปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทนและความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน”

เฉพาะส่วนที่ลงทุนในต่างประเทศกองทุนมีนโยบายป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนตามดุลพินิจผู้จัดการกองทุนเนื่องจากกองทุน

ไม่ได้ป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนทั้งจำนวน ผู้ลงทุนอาจขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้

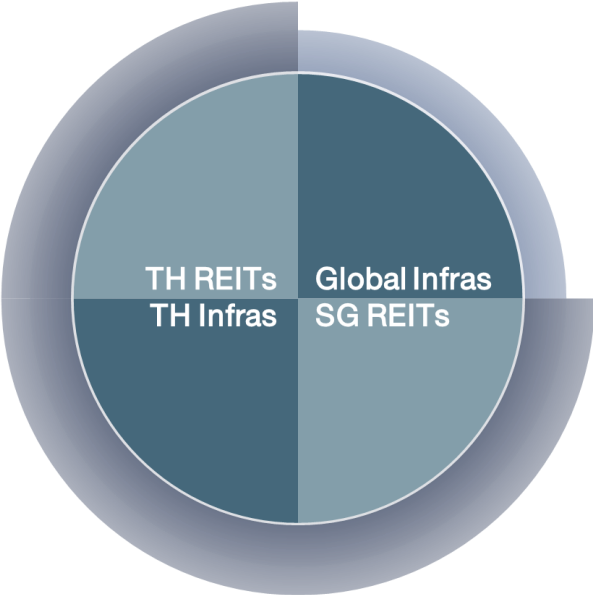
รายละเอียดข้อมูลกองทุน ASP-PROPIN

0 – 75%*

ลงทุนตรงใน TH REITs, TH Infrastructure และ SG REITs

0 – 25%*

กองทุนต่างประเทศ



ลงทุนตรงในหุ้นรายตัว

ตัวอย่างตราสารที่กองทุนคาดว่าจะลงทุน*



NetLinkTrust

กองทุนหุ้นต่างประเทศ LAZARD ASSET MANAGEMENT

เบื้องต้นลงทุนในกองทุน

Lazard Global Listed Infrastructure Equity Fund ที่ลงทุนในหุ้นที่ทำธุรกิจเกี่ยวข้องกับโครงสร้างพื้นฐาน

*ทั้งนี้ อัตราส่วนดังกล่าวสามารถปรับเปลี่ยนได้ โดยขึ้นอยู่กับสภาวะการลงทุน ณ ขณะนั้น และ/หรือ ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน

Investment Theme



OFFICE

Prime Location with
Competitive Advantage



RETAIL

Community Mall
Suburban Area



INDUSTRIAL

Logistic Hub
Datacenter
Business Park



HOSPITALITY

High Occupancy and
Diversified Customer Mixed

สถานการณ์ดำเนินการต่อต้านคอร์รัปชัน : ได้รับการรับรอง CAC จากโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริตของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
ผู้ลงทุน “โปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทนและความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน”
เฉพาะส่วนที่ลงทุนในต่างประเทศกองทุนมีนโยบายป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนตามดุลยพินิจผู้จัดการกองทุนเนื่องจากกองทุน
ไม่ได้ป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนทั้งจำนวน ผู้ลงทุนอาจขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้

(กองทุนนี้ลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และ/หรือโครงสร้างพื้นฐานจึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก)

As of 30 April 2025

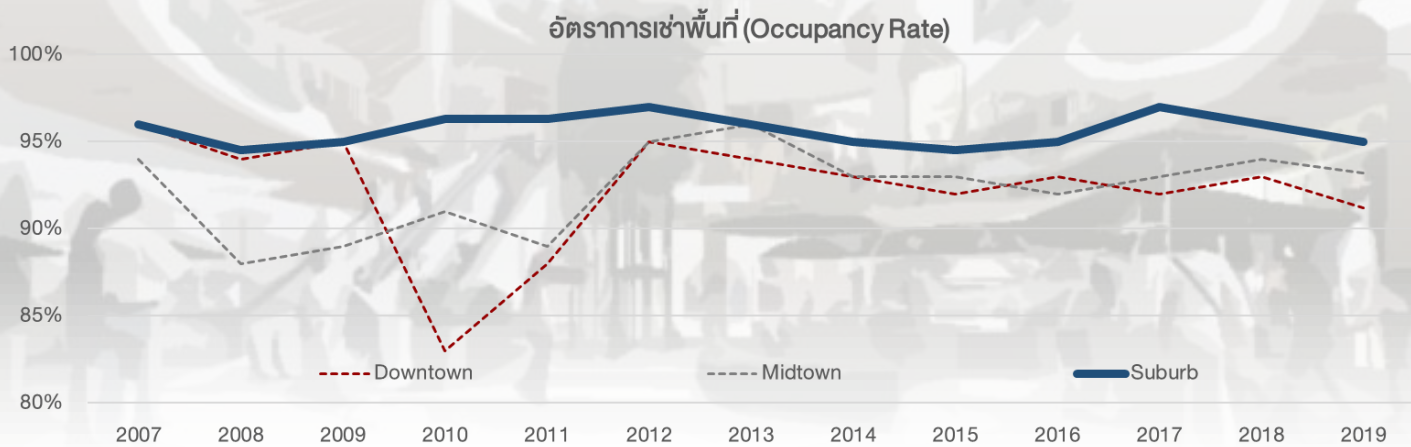
Retail Investment Theme

Suburb Community Mall with High Durability of Consumption

“ ในภาวะที่เศรษฐกิจอ่อนแอกระตุ้นการบริโภค อย่างไรก็ตามการลงทุนใน Lifestyle Community Mall ย่านชานเมือง (Suburb) ช่วยสร้างกระแสเงินสดที่สม่ำเสมอ ปลอดภัยจากความเสี่ยงธุรกิจ Online ”

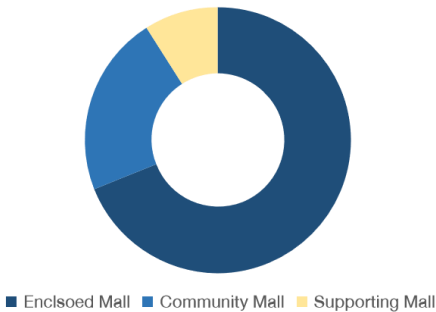


พัฒนาการศูนย์การค้าปลีกในกรุงเทพฯ และ ปริมณฑล มีการเติบโตเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในย่านชานเมือง (Suburb) (สังเกตจากเส้นสีน้ำเงินเข้ม) ที่มีอัตราการเช่าสูงกว่าพื้นที่อื่นๆ

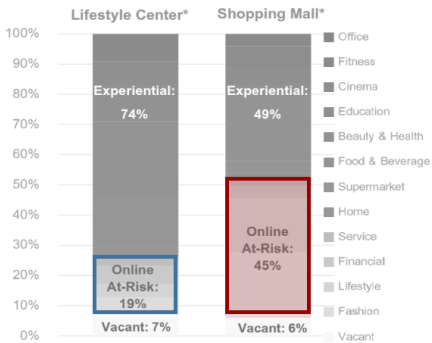


Community Mall ได้เกิดขึ้นเพื่อตอบสนองการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคที่ต้องการความสะดวกและคล่องตัวและนิยมจับจ่ายสินค้าและบริการบริเวณใกล้บ้านหรือที่ทำงานมากขึ้น

Total Supply of Retail Space



ผู้เช่าที่หลักของห้างสรรพสินค้าคือร้านค้าแฟชั่นและสินค้าแฟชั่น ซึ่งได้รับผลกระทบจากการเติบโตของธุรกิจ Online อย่างไรก็ตาม Lifestyle Community Mall มีการกระจายตัวของธุรกิจปกป้องความเสี่ยงจากธุรกิจ Online



Source: CBRE, BKER

สถานการณ์ดำเนินการต่อต้านคอร์รัปชัน : ได้รับการรับรอง CAC จากโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริตของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ผู้ลงทุน “โปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทนและความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน”

เฉพาะส่วนที่ลงทุนในต่างประเทศกองทุนมีนโยบายป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนตามดุลพินิจผู้จัดการกองทุนเนื่องจากกองทุนไม่ได้ป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนทั้งจำนวน ผู้ลงทุนอาจขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้

As of 30 April 2025

Source: CBRE Report 2019

Source: FCT, CBRE Singapore Real Estate Market Update, 3Q 2019

*ทั้งนี้ ตราสารที่คาดว่าจะลงกนดังกล่าวสามารถปรับเปลี่ยนได้ โดยขึ้นอยู่กับสภาวะการลงกน ณ ขณะนั้น และ/หรือ คลยพินิจของผู้จัดการกองกน

สถานการณ์ดำเนินการต่อต้านคอร์รัปชัน : ได้รับการรับรอง CAC จากโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริตของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ไม่ได้ป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนทั้งจำนวน ผู้ลงทุนอาจขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้

(กองทุนนี้ลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และ/หรือโครงสร้างพื้นฐานจึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก)

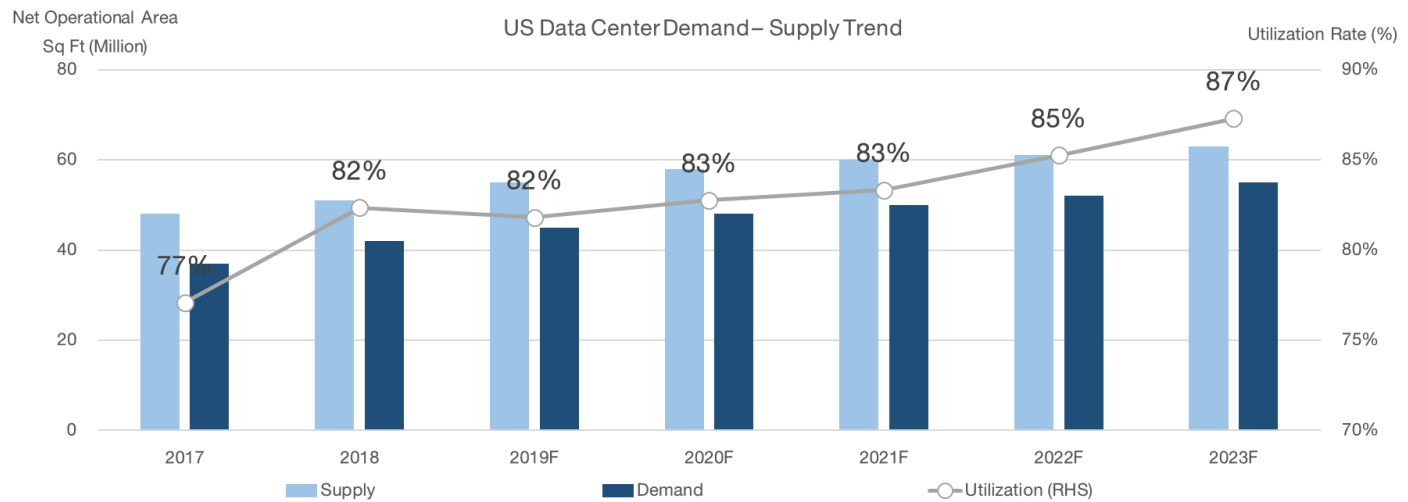
As of 30 April 2025

Industrial Investment Theme

Cloud Service and 5G : The Age of A.I. and Boundless Connectivity



“ความต้องการของระบบ Cloud Service และ การพัฒนาระบบรองรับ 5G เป็นปัจจัยสำคัญ
ที่ผลักดันกลุ่มธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับ Data Center ให้เติบโตอย่างต่อเนื่องในอนาคต”



อัตราการเติบโตเฉลี่ยที่ 17%

มูลค่าตลาดที่เพิ่มสูงขึ้นกว่า \$ 284.44 bn

ตลาด Datacenter ได้รับความนิยมสูงโดยคาดการณ์ว่าในช่วงปี 2018 – 2023 จะมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยที่ 17% ต่อปี โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญจากการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีและความต้องการของระบบ Cloud Service ซึ่งนอกจากจะสามารถพัฒนาระบบตามความต้องการของลูกค้าแล้วยังสามารถป้องกันการสูญหายข้อมูลได้อีกด้วย

34%
ของการเติบโตมาจาก NORTH AMERICA

ความต้องการเพิ่มเติมในการส่งข้อมูลและการใช้งานเชิงพาณิชย์ของระบบ 5G ส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐาน Data Center ที่มีอยู่ เพิ่มการใช้ระบบ Cloud Service & Edge Computing

Industrial Investment Theme

Cloud Service and 5G : The Age of A.I. and Boundless Connectivity

ตัวอย่างตราสารที่คาดว่าจะลงทุน* : SG REIT : Cloud Service



ลงทุนใน Data Center
ซึ่งเป็น Trend แห่งอนาคต



ลงทุนในสินทรัพย์ที่ High-Spec มากขึ้น
เพิ่ม Upside จากการเพิ่มมูลค่าของทรัพย์สิน



มีรายได้จากการเช่าที่มั่นคงและไม่ผันผวน
เนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่ เป็นบริษัทที่มีสถานะการเงินมั่นคง



Industrial Sector มีแนวโน้มฟื้นตัวกลับ
ขึ้นมาในระยะข้างหน้า



HI-TECH BUILDINGS

High specification industrial buildings with higher office content for tenants in technology and knowledge-intensive sectors. Usually fitted with air-conditioned lift lobbies and common areas.



BUSINESS PARK BUILDINGS

High-rise multi-tenanted buildings in specially designated "Business Park zones". Serve as regional headquarters for MNCs as well as spaces for R&D and knowledge-intensive enterprises.



HI-TECH BUILDINGS - DATA CENTRES

Facilities used primarily for the storage and processing of data. These include core-and-shell to fully-fitted facilities, which include building fit-outs as well as mechanical and electrical systems.



STACK-UP/RAMP-UP BUILDINGS

Stacked-up factory space with vehicular access to upper floors. Multi-tenanted space suitable for manufacturing and assembly activities.



FLATTED FACTORIES

High-rise multi-tenanted industrial buildings with basic common facilities used for light manufacturing activities.



LIGHT INDUSTRIAL BUILDINGS

Multi-storey developments usually occupied by an anchor tenant for light manufacturing activities.

MapleTree Industrial Trust

MIT focuses on (i) industrial real estate assets in Singapore, excluding properties primarily used for logistics purposes and (ii) data centers worldwide beyond Singapore. Diversified portfolio of 101 properties.

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ		ผู้ถือหุ้นรายใหญ่		% การถือหุ้น	
Market cap	5,667 mn SGD	Temasek		27.05%	
Dividend yield	4.82%				
Leasehold/freehold	Freehold	Schroders		5.27%	
3Y annualized total return	18.29%				
P/NAV	1.66	Dimensional Fund		2.30%	

Source: Presentation Slides - DBS Vickers Pulse Of Asia Conference as of Jan 07, 2020

ตัวอย่างตราสารที่คาดว่าจะลงทุน* : SG REIT : 5G Infrastructure



ราคาอยู่ภายใต้
การควบคุมของRAB



ให้บริการลูกค้าทั้ง
WIFI/4G/5G



มีพื้นฐานและงบการเงิน
ที่แข็งแกร่ง



มีสินทรัพย์ที่น่าสนใจและมี
Downside Risk ที่ต่ำ

ประเภทลูกค้าของ NETLINK TRUST



Residential

- Migration of cable end-users to fibre
- Residential homes not on fibre
- New households



Non-Residential

- Partnership with Requesting Licensees
- Serving Enterprises and Government Agencies with a focus on SMEs



NBAP & Segment

- Denser network - adding capacity, flexibility and resilience
- New product offerings
- Prepare to support 5G infrastructure

NETLINK TRUST

NLT owns the only fibre network with nationwide residential coverage in Singapore. NLT designs, builds, owns and operates the passive fibre network infrastructure (comprising ducts, manholes, fibre cables and Central Offices) of the Next Gen NBN.

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ		ผู้ถือหุ้นรายใหญ่		% การถือหุ้น	
Market cap	3,468 mn SGD	Temasek		25.41%	
Dividend yield	5.70%				
Leasehold/freehold	Freehold	UBS		5.60%	
3Y annualized total return	11.90%				
P/NAV	1.24	Lazard		4.88%	

Source: Presentation Slides - DBS Vickers Pulse Of Asia Conference as of Jan 07, 2020

*ทั้งนี้ ตราสารที่คาดว่าจะลงทุนดังกล่าวสามารถปรับเปลี่ยนได้ โดยขึ้นอยู่กับภาวะการลงทุน ณ ขณะนั้น และ/หรือ ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน

สถานการณ์ดำเนินการต่อต้านคอร์รัปชัน : ได้รับการรับรอง CAC จากโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริตของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ผู้ลงทุน “โปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทนและความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน”

เฉพาะส่วนที่ลงทุนในต่างประเทศกองทุนมีนโยบายป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนตามดุลยพินิจผู้จัดการกองทุนเนื่องจากกองทุนไม่ได้ป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนทั้งจำนวน ผู้ลงทุนอาจขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้

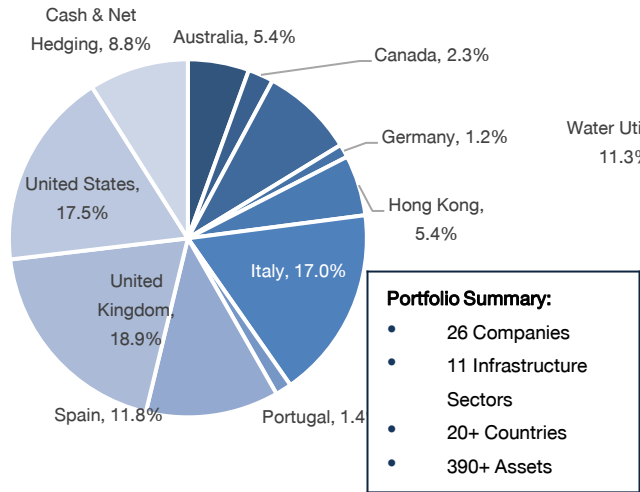
ไม่ได้ป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนทั้งจำนวน ผู้ลงทุนอาจขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้

LAZARD
ASSET MANAGEMENT

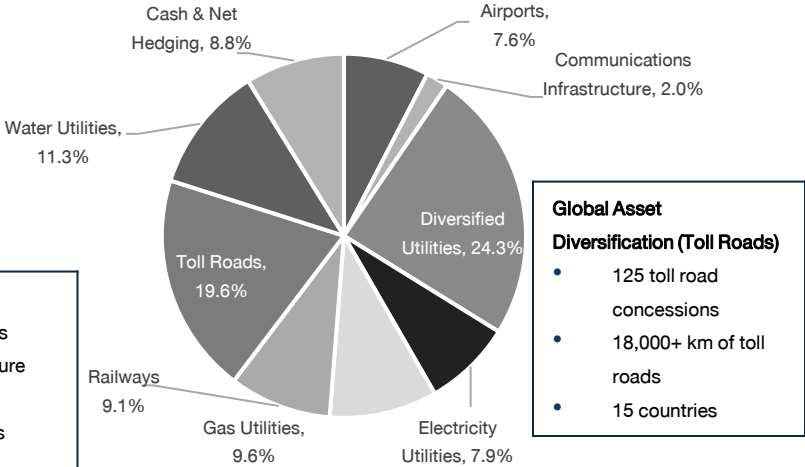
Lazard Global Infrastructure Equity Fund

Portfolio Breakdown

By Country



By Sector



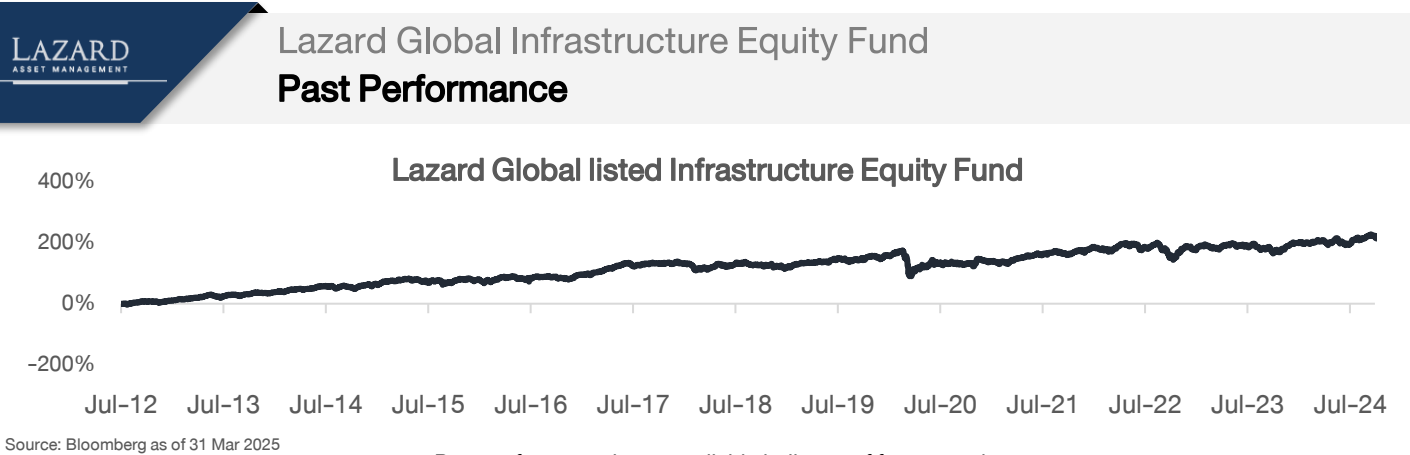
ตัวอย่างบริษัทจดทะเบียนที่ลงทุน		ประเทศที่ตั้ง	ผลิตภัณฑ์และบริการของบริษัท
กลุ่มโครงสร้างพื้นฐานที่เป็นถนน			
	Atlanta	อิตาลี	บริษัท โฮลดิ้ง ที่ธุรกิจเกี่ยวกับ ถนน การขนส่ง และ สนามบิน
	VINCI	ฝรั่งเศส	ก่อสร้าง และ ให้บริการการเดินทางและขนส่ง
	Ferrovial	สเปน	ก่อสร้าง และ ให้บริการการเดินทางและขนส่ง
กลุ่มโครงสร้างพื้นฐานที่เป็นรถไฟ			
	Norfolk Southern	สหรัฐฯ	ให้บริการดำเนินการขนส่งผ่านรถไฟ
	CSX Corporation	สหรัฐฯ	บริษัท โฮลดิ้ง ที่ธุรกิจเกี่ยวกับรถไฟ และ อสังหาริมทรัพย์
กลุ่มโครงสร้างพื้นฐานอื่นๆ			
	National Grid	อังกฤษ	ทำธุรกิจหลากหลายที่เกี่ยวข้องกับพลังงาน ไฟฟ้า และ เชื้อเพลิง
	Snam	อิตาลี	ให้บริการการเก็บ ลำเลียงแก๊สธรรมชาติ และ น้ำมันเชื้อเพลิง
	Terna	อิตาลี	ให้บริการผลิตและจัดจำหน่ายไฟฟ้า
	United Utilities	อังกฤษ	ให้บริการผลิตและจัดจำหน่ายน้ำประปา
	SES	ฝรั่งเศส	เป็นเจ้าของและให้บริการข้อมูลผ่านดาวเทียม

Source: Lazard Global Listed Infrastructure Presentation Sep 2019, Bloomberg Analyst Consensus as of Dec 2019

สถานการณ์ดำเนินการต่อต้านคอร์รัปชั่น : ได้รับการรับรอง CAC จากโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริตของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ผู้ลงทุน “โปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทนและความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน”

เฉพาะส่วนที่ลงทุนในต่างประเทศลงทุนนโยบายป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนตามดุลพินิจผู้จัดการกองทุนเนื่องจากกองทุนไม่ได้ป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนทั้งจำนวน ผู้ลงทุนอาจขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้



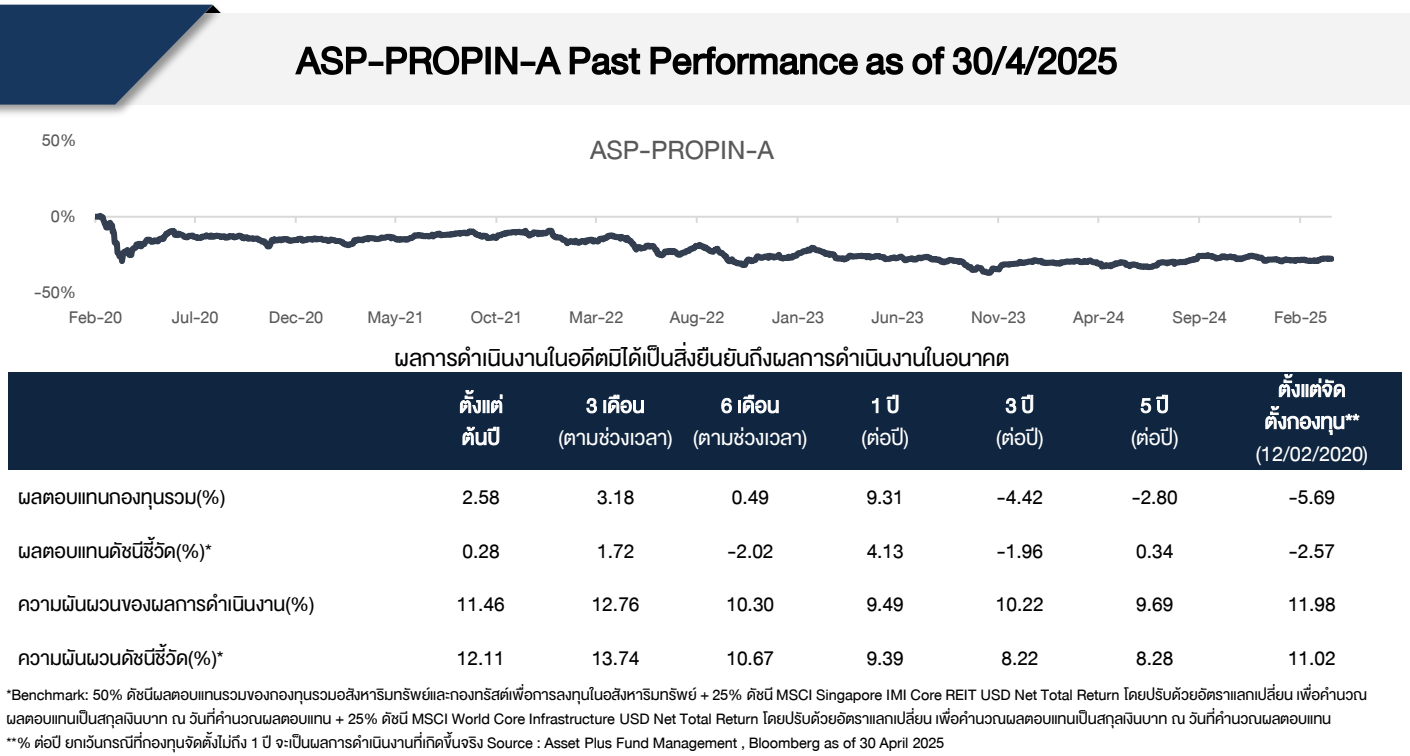
Past performance is not a reliable indicator of future results.

Annualized Return* in EUR % p.a.	Periods ended April 2025							Calendar year returns						
	1M	3M	YTD	1Y	3Y*	5Y*	10 Y*	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Lazard Global Listed Infrastructure Equity Fund	4.31	9.25	11.93	17.26	6.18	9.18	6.92	4.33	8.70	-3.54	19.38	-6.98	18.76	-6.38
MSCI World Core Infrastructure	0.97	5.62	7.28	18.52	2.94	6.96	5.47	7.91	1.31	-6.64	18.56	-4.30	23.48	-3.80

Performance data for periods less than 1 year is illustrated on a cumulative growth basis

*Annualised Return

Source: Lazard Global Listed Infrastructure Presentation April 2025



สถานการณ์ดำเนินการต่อต้านคอร์รัปชั่น : ได้รับการรับรอง CAC จากโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริตของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ผู้ลงทุน “โปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทนและความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน”

เฉพาะส่วนที่ลงทุนในต่างประเทศกองทุนมีนโยบายป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนตามดุลพินิจผู้จัดการกองทุนเนื่องจากกองทุน

ไม่ได้ป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนทั้งจำนวน ผู้ลงทุนอาจขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้

ข้อมูลกองทุน ASP-PROPIN

ชื่อโครงการ	กองทุนเปิด แอสเซทพลัส อสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน เฟล็กซิเบิล Asset Plus Property and Infrastructure Flexible Fund (ASP-PROPIN)
อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ
ประเภทกองทุน	กองทุนรวมผสม และเป็นกองทุนรวมหน่วยลงทุนประเภท Fund of Funds
มูลค่าโครงการ	1,000 ล้านบาท (Green Shoe 15%)
การแบ่งชนิดหน่วยลงทุน	กองทุนมีการแบ่งหน่วยลงทุนเป็น 2 ชนิด ได้แก่ 1. ชนิดสะสมมูลค่า (ชื่อย่อ: ASP-PROPIN-A) เหมาะสำหรับผู้ลงทุนที่ต้องการรับผลตอบแทนจากส่วนต่างจากการลงทุน (Capital gain) และสะสมผลประโยชน์จากการลงทุน (Total return) 2. ชนิดรับซื้อคืนอัตโนมัติ (ชื่อย่อ: ASP-PROPIN-R) เหมาะสำหรับผู้ลงทุนที่ต้องการรับผลตอบแทนจากการขายคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ
นโยบายการลงทุน	กองทุนจะลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และ/หรือโครงสร้างพื้นฐาน โดยกองทุนจะลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมทั้งในและ/หรือต่างประเทศ อย่างน้อย 2 กองทุน โดยจะลงทุนในกองทุนใดกองทุนหนึ่งโดยเฉลี่ยในรอบปีบัญชีไม่เกินร้อยละ 79 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ซึ่งสัดส่วนการลงทุนในแต่ละหน่วยลงทุนขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน โดยมี net exposure ในหน่วยลงทุนโดยเฉลี่ยในรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทั้งนี้ กองทุนจะนำเงินไปลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้ 1. กองทุนรวมหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs) และ/หรือกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน 2. หน่วย CIS และ/หรือกองทุนอียูอีเอฟ (ETF) และ/หรือหน่วยของกองทุน private equity ที่นำลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ/หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs) และ/หรือกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน หรือนับลงทุนในหุ้นและ/หรือตราสารที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน และ/หรือตราสารของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หรือตราสารของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน รวมถึงตราสารอื่นใดที่ให้สิทธิในการได้มาซึ่งตราสารดังกล่าวหรือกลุ่มของตราสารดังกล่าว นอกจากนี้กองทุนอาจลงทุนหรือมีไว้ในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Derivatives) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการลงทุน (Efficient Portfolio Management) และอาจทำธุรกรรมการให้ยืมหลักทรัพย์หรือธุรกรรมการซื้อโดยมีสัญญาขายคืน (Reverse Repo) โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด บริษัทจัดการอาจส่งมอบสิทธิเปลี่ยนแปลงประเภทและลักษณะพิเศษของกองทุนรวมในอนาคตเป็นกองทุนรวมฟีดเดอร์ (Feeder Fund) หรือกองทุนรวมที่ลงทุนโดยตรงได้ หรือสามารถกลับมาเป็นเป็นกองทุนรวมหน่วยลงทุน (Fund of Funds) โดยไม่ทำให้ระดับความเสี่ยงของการลงทุน (risk spectrum) เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน และเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุน อนึ่ง บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนการดำเนินการเปลี่ยนแปลง โดยประกาศผ่านเว็บไซต์ของ บริษัทจัดการ
การป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน	กองทุนจะลงทุนทั้งในและต่างประเทศซึ่งไม่กำหนดสัดส่วนการลงทุนในต่างประเทศ สำหรับในส่วนการลงทุนในต่างประเทศ บริษัทจัดการมีนโยบายที่จะทำการป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ตามความเหมาะสมสำหรับสภาวะการณ์ในแต่ละขณะ ซึ่งขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน โดยผู้จัดการกองทุนจะพิจารณาจากปัจจัยที่เกี่ยวข้อง เช่น ปัจจัยทางเศรษฐกิจ การเงิน การคลัง เป็นต้น เพื่อคาดการณ์ทิศทางอัตราแลกเปลี่ยน
ความเสี่ยงกองทุน	1. ความเสี่ยงจากการลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ/หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs) และ/หรือกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน 2. Liquidity risk 3. Business risk 4. Market Risk 5. Country and Political Risk 6. Credit risk 7. Leverage risk 8. Repatriation Risk 9. Exchange Rate Risk

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ลงทุน (% ของมูลค่าหน่วยลงทุน)		ระดับความเสี่ยงกองทุน	 ความเสี่ยงระดับ 8
ค่าธรรมเนียมการขาย ⁽²⁾	ไม่เกิน 2.00% (เก็บจริง 0.50%)		
ค่าธรรมเนียมการรับซื้อคืน ⁽²⁾	ไม่มี	วันที่ทำการซื้อหน่วยลงทุน	ทุกวันที่ทำการซื้อขายของกองทุน ⁽¹⁾ ตั้งแต่เวลาเปิดทำการ – 15.30 น.
ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทุน (% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ)		มูลค่าขั้นต่ำในการซื้อ	ครั้งแรก 1,000 บาท ครั้งที่ไป 1,000 บาท
ค่าธรรมเนียมการจัดการ ⁽²⁾	ไม่เกิน 2.00% ต่อปี (เก็บจริง 1.07%)	วันที่ทำการขายคืนหน่วยลงทุน	ทุกวันที่ทำการซื้อขายของกองทุน ⁽¹⁾ ตั้งแต่เวลาเปิดทำการ – 15.30 น.
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ⁽²⁾	ไม่เกิน 0.08% ต่อปี (เก็บจริง 0.0321%)	มูลค่าขั้นต่ำการขายคืน	ไม่กำหนด (และไม่มีการกำหนดยอดคงเหลือขั้นต่ำ)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ⁽²⁾	ไม่เกิน 1.00% ต่อปี	ระยะเวลาการชำระคืน	ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันคำนวณ NAV และราคาซื้อคืนหน่วยลงทุน

*ระหว่างวันที่ 13 – 28 ก.พ. 2563 สำหรับยอดเงินลงทุนน้อยกว่า 100 ล้านบาท จะดำเนินการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังกล่าวในอัตรา 0.50% หากพ้นระยะเวลาดังกล่าว จะดำเนินการเรียกเก็บในอัตรา 0.75%
**ตั้งแต่วันที่ 13 ก.พ. 2563 เป็นต้นไป สำหรับยอดเงินลงทุนตั้งแต่ 100 ล้านบาทขึ้นไป จะได้รับยกเว้นการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังกล่าว
⁽¹⁾วันที่ทำการซื้อขายของกองทุน หมายถึง วันที่ทำการปิดจองบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แอสเซท พลัส จำกัด, บริษัทจัดการกองทุนต่างประเทศที่ไปลงทุน, และประเทศที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน (ถ้ามี),
⁽²⁾ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายต่างๆเป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม กาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดจะถือเป็นภาระของกองทุนรวม Source : Asset Plus Fund Management as of 12 February 2020

สถานการณ์ดำเนินการต่อต้านคอร์รัปชัน : ได้รับการรับรอง CAC จากโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริตของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ผู้ลงทุน “โปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทนและความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน”

เฉพาะส่วนที่ลงทุนในต่างประเทศของกองทุนมีนโยบายป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนตามดุลยพินิจผู้จัดการกองทุนเนื่องจากกองทุนไม่ได้ป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนทั้งจำนวน ผู้ลงทุนอาจขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้