Fund Insight

กองทุนเปิดอีสท์สปริง Asia Pacific Property Flexible
EASTSPRING Asia Pacific Property Flexible: ES-APPF

eastspring investments
A Prudential plc company

Morningstar Overall Rating ★★★

วันที่ 31 มีนาคม 2568

นโยบายการลงทุน เน้นลงทุนในหลักทรัพย์หรือตราสาร ที่อยู่ในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ (Property Sector) ที่จดทะเบียนในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกโดยเฉลี่ยในรอบระยะเวลาบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน โดยตัวอย่างหลักทรัพย์หรือตราสารที่ลงทุนมีดังนี้

1. กองทุนรวมอสังหาฯ และ/หรือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาฯ (REITs)
2. กองทุนโครงสร้างพื้นฐาน และ/หรือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน
3. หุ้นของบริษัทในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

จุดเด่น กองทุนผสมผสานจุดแข็งของเงินปันผลที่สม่ำเสมอจากคุณลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาฯ (REITs) กับโอกาสเติบโตด้านราคาหุ้นของบริษัทพัฒนาอสังหาฯ (Developers)

เหมาะสำหรับ ผู้ลงทุนที่ต้องการโอกาสรับผลตอบแทนจากการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ กองทุนโครงสร้างพื้นฐาน รวมถึงหุ้นของบริษัทในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ ที่จดทะเบียนในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก

ข้อมูลทั่วไป

ประเภทกองทุน	กองทุนรวมหมวดอุตสาหกรรม (Sector Fund)
วันที่จดทะเบียน	31 ม.ค. 2562
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (AUM)	853 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (NAV)	6.3650 บาท
นโยบายการจ่ายเงินปันผล	ไม่เกินปีละ 4 ครั้ง
นโยบายการป้องกันความเสี่ยงอัตราแลกเปลี่ยน	ตามดุลยพินิจ
มูลค่าซื้อขั้นต่ำครั้งแรก	1 บาท
การคืนเงินค่าขายหน่วยลงทุน	5 วันทำการหลังจากวันทำรายการ (T+5)

ระดับความเสี่ยงผู้ลงทุน	ต่ำ			1	2	3	**4**	5		สูง
ระดับความเสี่ยงกองทุน	ต่ำ	1	2	3	4	5	6	**7**	8	สูง

ความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงของตลาด (Market Risk) หมายถึงความผันผวนทางด้านราคาหรือผลตอบแทน
2. ความเสี่ยงจากการลงทุนในกองทุนรวมหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ (Property Sector Fund)
3. ความเสี่ยงในการลงทุนในต่างประเทศ ในตลาดเกิดใหม่ หรือในบางภูมิภาค (Country Risk)
4. ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน (Currency Risk) โดยปกติกองทุนจะทำการป้องกันความเสี่ยงตามดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน
5. ความเสี่ยงจากสภาพคล่อง (Liquidity Risk) คือ ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่กองทุนไม่สามารถซื้อหรือขายหลักทรัพย์ได้ภายในระยะเวลาหรือราคาที่กำหนดไว้
6. ความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risk) คือความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการที่ผู้ออกตราสารหนี้ไม่สามารถจ่ายคืนเงินต้นหรือดอกเบี้ยได้

ค่าธรรมเนียมที่เก็บจากผู้ถือหน่วย % ของมูลค่าซื้อขาย (รวม VAT)

ค่าธรรมเนียมขาย / สับเปลี่ยนเข้า	ไม่เกิน 1.50% (ปัจจุบัน 1.00%)
ค่าธรรมเนียมรับซื้อคืน / สับเปลี่ยนออก	-ไม่มี-
ค่าใช้จ่ายในการซื้อหลักทรัพย์	ไม่เกิน 0.25% (ปัจจุบันไม่เรียกเก็บ)
ค่าใช้จ่ายในการขายหลักทรัพย์	ไม่เกิน 0.25% (ปัจจุบันไม่เรียกเก็บ)

ค่าธรรมเนียมที่เก็บจากกองทุนรวม % ของ NAV (รวม VAT)

ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ไม่เกิน 2.1400% ต่อปี	(ปัจจุบัน 1.2840% ต่อปี)
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ไม่เกิน 0.1070% ต่อปี	(ปัจจุบัน 0.0963% ต่อปี)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ไม่เกิน 0.5350% ต่อปี	(ปัจจุบัน 0.0803% ต่อปี)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ประมาณการได้	ไม่เกิน 1.2840% ต่อปี	(ปัจจุบัน 0.0000% ต่อปี)
รวมค่าธรรมเนียม	ไม่เกิน 4.0660% ต่อปี	(ปัจจุบัน 1.4606% ต่อปี)

ประวัติการจ่ายเงินปันผล

ปิดสมุด	จำนวน	ปิดสมุด	จำนวน
18/07/62	0.30	12/01/64	0.20
10/01/63	0.20	09/07/64	0.16

ผลตอบแทน	ผลการดำเนินงานย้อนหลัง (%)					
	3 เดือน	6 เดือน	1 ปี*	3 ปี*	5 ปี*	ตั้งแต่จัดตั้ง
ES-APPF	5.46	-6.26	-6.86	-8.29	-1.93	-5.73
เกณฑ์มาตรฐาน 1[(1)]	6.05	-7.95	2.68	-4.86	0.35	-3.30
เกณฑ์มาตรฐาน 2[(2)]	5.45	-8.47	-0.52	-7.23	-1.10	-4.49
Information Ratio**	0.03	0.54	-0.82	-0.19	-0.15	-0.21
Standard Devitation	12.34	12.65	14.31	14.14	14.66	15.86

* % ต่อปี ** Informaition Ratio : การวัดค่าเฉลี่ยของอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมในส่วนที่มากกว่าเกณฑ์มาตรฐาน โดยนำมาเปรียบเทียบกับค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของอัตราผลตอบแทนส่วนเกินที่เกิดขึ้น และหน่วยเป็นจำนวน

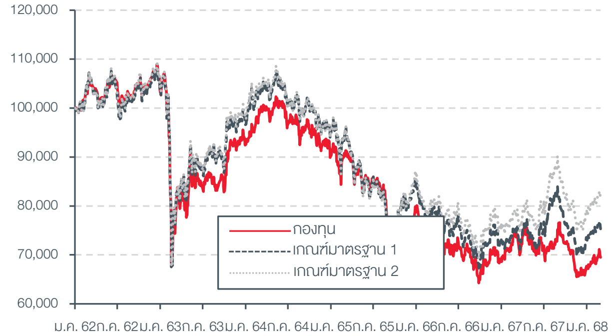
ผลการดำเนินงานรายปี (%)***

	2568****	2567	2566	2565	2564
ES-APPF	5.46	-7.80	-5.28	-18.95	-0.14
เกณฑ์มาตรฐาน 1[(1)]	6.05	-3.67	-2.03	-16.38	-1.94
เกณฑ์มาตรฐาน 2[(2)]	5.45	-6.17	-5.27	-17.23	-0.81

*** กรณีกองทุนมีการจัดตั้งในระหว่างปี ผลการดำเนินงานจะคำนวณตั้งแต่วันจัดตั้ง

**** ผลตอบแทนตั้งแต่ต้นปีปัจจุบัน ถึง 31/03/68

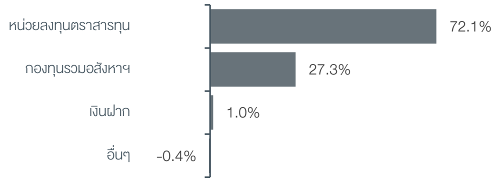
เปรียบเทียบเงินลงทุน 100,000 บาท ตั้งแต่วันที่จัดตั้ง 31 ม.ค. 2561



(1) FTSE EPRA/NAREIT Developed Asia Dividend+ NET Total Return (USD) 100.00%

(2) FTSE EPRA/NAREIT Developed Asia Dividend+ NET Total Return (USD) 90.00% | FTSE EPRA/NAREIT Developed Asia Dividend+ NET Total Return (THB) 10.00% | USDTHB 1-Month Onshore Forward Hedged Index - Mid price 90.00%

สัดส่วนของประเภทสินทรัพย์ลงทุน



10 หลักทรัพย์ที่มีการลงทุนสูงสุด	สัดส่วนการลงทุน (%)
1 iShares Asia Property Yield	72.12
2 B&I Asian Real Estate Securities Fund	27.27
3 สินทรัพย์และหนี้สินอื่น	0.61
รวมทั้งสิ้น	100.00

เนื่องจากกองทุนไม่ได้ป้องกันความเสี่ยงอัตราแลกเปลี่ยนทั้งจำนวน ผู้ลงทุนอาจจะขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน / หรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้
ผลการดำเนินงานในอดีต / ผลการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ในตลาดทุน มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต
การลงทุนในกองทุนมิใช่การฝากเงินและมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจจะได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้ และอาจไม่ได้รับชำระเงินค่าขายคืนหน่วยลงทุนภายในระยะเวลาที่กำหนด หรืออาจไม่สามารถขายคืนหน่วยลงทุนได้ตามที่มีคำสั่งไว้ ก่อนการตัดสินใจลงทุนควรศึกษาหนังสือชี้ชวนอย่างรอบคอบ
ทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน