



KT-PROPERTY

กองทุนเปิดเคแอม เวิลด์ พร็อพเพอร์ตี้ ฟันด์

MORNINGSTAR ★★★★★ (ความเสี่ยงระดับ 7)

ที่มา : Morningstar (กองทุนหลัก ณ วันที่ 31 ส.ค. 66)

จุดเด่นกองทุน KT-PROPERTY

- ระดับราคาของหุ้นกลุ่ม Property & REIT ปรับตัวลงมาก่อนข้างมาก ถึงแม้ว่าผลกระทบของการของหุ้นในกลุ่มนี้จะปรับตัวดีขึ้นสวนทางกันก็ตาม
- หากพิจารณาจากข้อมูลในอดีต จะพบว่าเมื่อใดก็ตามที่ตัวเลขคาดการณ์อัตราดอกเบี้ยในอนาคตเริ่มที่จะปรับตัวลง หุ้นกลุ่ม Property & REIT มักจะสามารถปรับตัวขึ้นได้ดี
- ต้นทุนในการก่อสร้างที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้แนวโน้มของอุปทานปรับตัวลดลงในอนาคต

นโยบายกองทุน KT-PROPERTY

เน้นลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุน Global Property Equities Fund (กองทุนรวมหลัก) โดยเฉลี่ยในรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของ NAV โดยกองทุนหลักเน้นการลงทุนในหุ้นของบริษัท หรือกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่มีรายได้หลักจากการเป็นเจ้าของ บริหารจัดการ และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลก โดยจะครอบคลุมถึงอุตสาหกรรมแห่งอนาคตที่อยู่นอกเหนือจากดัชนีอ้างอิงและอุตสาหกรรมหลักแบบเดิมๆ เพื่อหาโอกาสการลงทุนที่มีความหลากหลายมากยิ่งขึ้น

กลยุทธ์การลงทุนของทางกองทุนหลัก

- เน้นการลงทุนใน REITs และหุ้นกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง โดยปัจจุบันจะเน้นบริษัทที่มีอำนาจการต่อรองทางด้านราคาสูง มีสถานะการเงินและมั่งคั่งที่แข็งแกร่ง และมีปริมาณหนี้สินของบริษัทที่อยู่ในระดับที่ต่ำ
- เน้นการคัดเลือกหุ้นและ REITs รายตัวแบบ Selective

ภาพรวมกองทุนหลักในช่วงที่ผ่านมา

- ในช่วง 18 เดือนที่ผ่านมานี้ หุ้นกลุ่ม Property & REIT ได้เผชิญกับแรงกดดันอย่างต่อเนื่องจากการใช้นโยบายทางการเงินที่เข้มงวดขึ้นของทางธนาคารกลางหลายๆ แห่งทั่วโลก เพื่อต่อสู้กับภาวะเงินเฟ้อที่เร่งตัวขึ้น ซึ่งหุ้นกลุ่มนี้ถือว่าเป็นหนึ่งในหุ้นกลุ่มที่ค่อนข้างมีความ Sensitive ต่อการปรับตัวขึ้นของอัตราดอกเบี้ย โดยอัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มที่จะปรับตัวสูงขึ้นในช่วงที่ผ่านมา ได้สร้างแรงกดดันทางด้านราคา และส่งผลกระทบต่อ Valuation ของหุ้นในกลุ่มนี้
- หากนับตั้งแต่ช่วงต้นปี 2566 ที่ผ่านมานี้ หุ้นกลุ่ม Property & REIT ในภาพรวมปรับตัวลง -4.1% ซึ่งสวนทางกับตลาดหุ้นในภาพรวม โดยหุ้นกลุ่มนี้ในทวีปอเมริกาเหนือปรับตัวลงน้อยที่สุดที่ -2.4% ตามมาด้วยทวีปยุโรป และทวีปเอเชียแปซิฟิก ที่ปรับตัวลงราว -3.9% และ -8.6% ตามลำดับ
- โดยเป็นกลุ่ม Data Center ที่ปรับตัวขึ้นได้ดีที่สุด (มากกว่า +15%) ซึ่งได้รับแรงสนับสนุนจากเทรนด์เทคโนโลยีปัญญาประดิษฐ์ (AI) ที่กำลังร้อนแรงอยู่ในขณะนี้
- ส่วนกลุ่มอุตสาหกรรมแบบดั้งเดิมอื่นๆ อาทิเช่น กลุ่ม Office และกลุ่ม Retail เป็นกลุ่มที่ปรับตัวลงค่อนข้างแรงในช่วงที่ผ่านมาในระดับราว -10% ถึง -20%

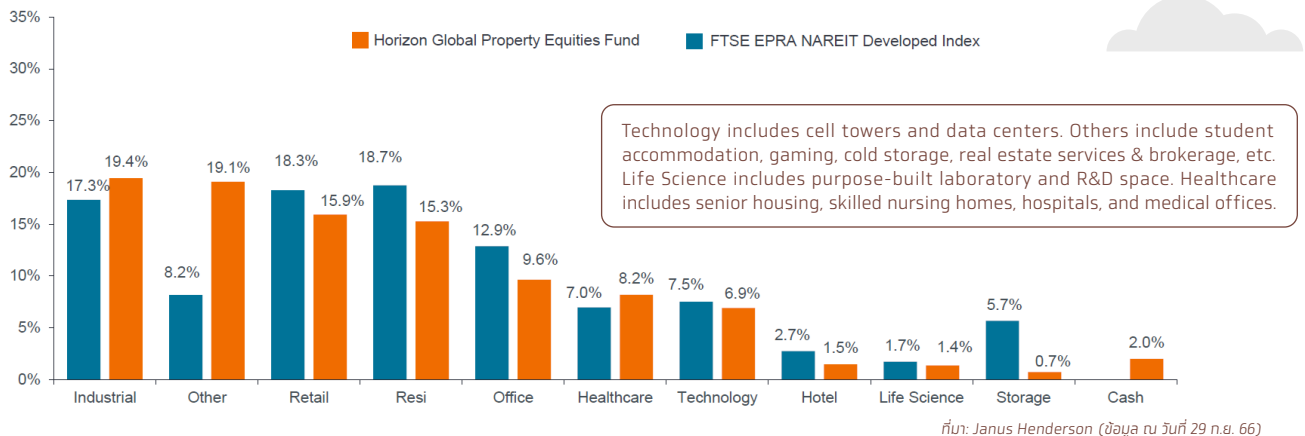
“ผลการดำเนินงานในอดีต มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต”
ที่มา: Janus Henderson (ข้อมูล ณ วันที่ 29 ก.ย. 66)

มุมมองการลงทุนในระยะถัดไป ♦♦

- ♦ หากพิจารณาจากข้อมูลในอดีต จะพบว่าเมื่อใดก็ตามที่ตัวเลขคาดการณ์อัตราดอกเบี้ยในอนาคตเริ่มที่จะปรับตัวลง หุ่นกลุ่ม Property & REIT มักจะสามารถปรับตัวขึ้นได้ดี
- ♦ ในขณะที่ ระดับ FWD PE ของหุ่นกลุ่ม Real Estate ที่อยู่ในดัชนี S&P500 ในที่ผ่านมา เผชิญกับการ De-rating ครั้งใหญ่ โดยระดับ FWD PE ได้ปรับตัวลงมากกว่า -30% นับตั้งแต่ช่วงเดือน ธ.ค. 2564 ที่ผ่านมา ซึ่งถือเป็นหุ่นกลุ่มที่เผชิญกับการ De-rating มากที่สุด ถึงแม้ว่าผลประกอบการของหุ่นในกลุ่มนี้จะปรับตัวดีขึ้นสวนทางกันก็ตาม ส่งผลให้ในปัจจุบันประมาณ 50% ของหุ่นกลุ่ม Real Estate ที่อยู่ในดัชนี S&P500 มีอัตราการจ่ายเงินปันผลในระดับที่สูงกว่าพันธบัตรรัฐบาลสหรัฐฯ รุ่นอายุ 10 ปี (ที่มา: Janus Henderson, FactSet, BofAUS Equity & Quant Strategy, ข้อมูล ณ วันที่ 23 ธ.ค. 66)
- ♦ ผู้จัดการกองทุนหลักมองว่าเป็นโอกาสสำหรับการลงทุนในระยะถัดไปนั้น จะเป็นกลุ่มที่มีแนวโน้มที่จะเติบโตได้ดี มีอำนาจต่อรองทางด้านราคาสูง และยังสามารถสนับสนุนจากการเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างที่กำลังเกิดขึ้น อาทิเช่น
 1. กลุ่ม Industrials (Logistics) เป็นกลุ่มที่มีโอกาสในการเติบโตสูง โดยเฉพาะโอกาสในการเติบโตจากการทำ Mark-to-Market อัตราค่าเช่าใหม่ ซึ่งสูงกว่าอัตราเดิม
 2. กลุ่ม Technology (Cell Towers และ Data Centers) เป็นกลุ่มที่มีโอกาสเติบโตสูงในระยะยาว โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการก้าวเข้าสู่สังคมดิจิทัล รวมถึงกระแสเทคโนโลยี AI ที่กำลังเกิดขึ้น
 3. กลุ่ม Healthcare (Senior Housing) เป็นกลุ่มที่มีแนวโน้มที่จะเติบโตได้ดีในระยะยาว โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างประชากรที่จะทำให้จำนวนประชากรผู้สูงอายุมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นต่อเนื่องในอนาคต

*"ผลการดำเนินงานในอดีต มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต"
ที่มา: Janus Henderson (ข้อมูล ณ วันที่ 11 ธ.ค. 66)*

สัดส่วนการลงทุนรายอุตสาหกรรมของทางกองทุนหลัก



ตัวอย่างหลักทรัพย์และสัดส่วนที่ลงทุน 5 อันดับแรก

หลักทรัพย์ที่ลงทุน	สัดส่วนการลงทุน	ข้อมูลบริษัท
PROLOGIS	9.06%	REIT ที่เน้นการลงทุนในกลุ่มโลจิสติกส์และคลังสินค้าของห่วงโซ่อุปทานทั่วโลก
EQUINIX	5.90%	REIT ที่เน้นการลงทุนในกลุ่ม Data Center และโครงสร้างพื้นฐานทางดิจิทัลเป็นหลัก
VICI	5.14%	REIT ที่เน้นการลงทุนในกลุ่มคาสิโน และสนามกอล์ฟ ในประเทศสหรัฐฯ เป็นหลัก
三井不動産 MITSUI FUDOSAN	4.16%	หนึ่งในผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ สัญชาติญี่ปุ่น และอยู่ในเครือของ Mitsui Group
welltower	3.96%	REIT ที่เน้นการลงทุนในกลุ่มที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมทางการแพทย์โดยเฉพาะ

สัดส่วนการลงทุนสามารถเปลี่ยนแปลงได้ โดยขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุนหลัก
ข้อมูลเพื่อใช้ประกอบการพิจารณาเท่านั้น ไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อแนะนำให้ซื้อหรือขายหลักทรัพย์แต่อย่างใด

หมายเหตุ: REIT (Real Estate Investment Trust) คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์



คำเตือน ผลการดำเนินงานในอดีต มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต / กองทุนนี้มีความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน ทั้งนี้ กองทุนมีนโยบายป้องกันความเสี่ยงโดยดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน ในกรณีที่กองทุนไม่ได้มีนโยบายป้องกันความเสี่ยงอัตราแลกเปลี่ยนทั้งจำนวน ผู้ลงทุนอาจจะขาดทุน หรือจะได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน หรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้ / ผู้ลงทุนต้องทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน

ศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมหรือขอรับหนังสือชี้ชวนที่ บลจ.กรุงไทย โทร. 02 686 6100 กด 9
www.ktam.co.th สนาครกรุงไทย ผู้สนับสนุนการขายและรับซื้อคืน