



KT-PIF

กองทุนเปิดกรุงไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟลิกซ์เบิ้ล

ความเสี่ยงระดับ 8

ภาพรวมกองทุนรวมในช่วงที่ผ่านมา

- 🏠 ในช่วง 3 เดือนที่ผ่านมา (สิงหาคม-ตุลาคม 2566) กองทุนปรับตัวลง -10.98% เหนือกว่าดัชนีชี้วัดเล็กน้อย โดยกองทุนได้รับผลกระทบจากอัตราผลตอบแทนพันธบัตรระยะยาวที่เพิ่มขึ้นส่งผลกระทบต่อทั้งตลาด REIT ไทยและสิงคโปร์
- 🏠 กองทุนถือเงินสดมากขึ้นในเดือนกันยายนและตุลาคม และมีการปรับน้ำหนักการลงทุนในหลักทรัพย์เพิ่มในเดือนพฤศจิกายนหลังจากความชัดเจนของการดำเนินนโยบายของ FED โดยเน้นเพิ่มการลงทุนใน REIT ต่างประเทศ ได้แก่ สิงคโปร์ ออสเตรเลีย, สหรัฐ และยุโรป และลดสัดส่วน REIT ไทยในกลุ่มออฟฟิศและกลุ่มที่มีสิทธิการเช่าที่มีอายุสัญญาสั้น
- 🏠 กองทุนได้เพิ่มการลงทุนในกลุ่มอุตสาหกรรม เนื่องจากมองว่ากลุ่มอุตสาหกรรมจะเป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบเชิงลบค่อนข้างจำกัดจากความไม่แน่นอนของสภาวะเศรษฐกิจและได้รับปัจจัยสนับสนุนจากเบ็ดเงินลงทุนจากจีนมากขึ้นภายหลังการเปิดประเทศของจีน และเริ่มเพิ่มน้ำหนักการลงทุนในกลุ่มค่าปลีกสำหรับกองทุนที่ยังมีผลประกอบการที่ดี โดยคงน้ำหนักลงทุนกลุ่มโครงสร้างพื้นฐานซึ่งยังเป็นกลุ่มที่สามารถรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลได้ในระดับสูงและสม่ำเสมอ

(ที่มา: KTAM ข้อมูล ณ 31 ตุลาคม 2566)

ปัจจัยสนับสนุน

- 📌 อัตราเงินเฟ้อชะลอตัวต่อเนื่อง และ PF&REITs ได้รับผลกระทบค่อนข้างจำกัดหลังจากทง.มิมตีให้ขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายร้อยละ 0.25 ต่อปี จากร้อยละ 2.25 เป็นร้อยละ 2.50 ต่อปี
- 📌 จำนวนนักท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวต่อเนื่อง คิดเป็น 75% จากในช่วง Pre-COVID นำโดยการกลับมาของนักท่องเที่ยวจีนเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในเดือนกรกฎาคม ซึ่งคิดเป็น 16.4% ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมดในเดือนสิงหาคม เมื่อเทียบกับช่วง Pre-COVID ที่ 19%

ปัจจัยเสี่ยง

- 📌 พื้นที่เช่าส่วนออฟฟิศ ยังได้รับการกดดันจากอุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และอุปสงค์ถูกกดดันจากการลดขนาดพื้นที่เช่าออฟฟิศจากแนวทางนโยบาย Work-From-Home
- 📌 จากการแถลงมติการประชุมเฟด พาวเวลส่งสัญญาณถึงความเป็นไปได้ว่าจะปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยอีกในอนาคต เนื่องจากเศรษฐกิจสหรัฐยังคงขยายตัวอย่างแข็งแกร่ง

(ที่มา: KTAM ข้อมูล ณ 31 ตุลาคม 2566)

คำแนะนำจากทีมกลยุทธ์ผลิตภัณฑ์ KTAM

มุมมองระยะสั้น

Neutral →

คาดว่า การลงทุนในกลุ่ม REIT / Property Fund จะยังคงมีความผันผวนสูง แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยยังมีความผันผวนไปตามข้อมูลเศรษฐกิจ รวมถึงรายงานการประชุมของเฟดล่าสุดไม่ได้ระบุถึงการส่งสัญญาณปรับลดอัตราดอกเบี้ยในระยะเวลานี้ ใกล้เคียงจากเงินเฟ้อยังคงอยู่ในระดับสูงกว่าเป้าหมายของเฟด เราจึงยังคงมุมมอง Neutral ไว้สำหรับระยะสั้น

มุมมองระยะยาว

Positive ↑

เนื่องจากส่วนต่างระหว่างอัตราเงินปันผลของกลุ่ม REIT / Property Fund กับอัตราผลตอบแทนพันธบัตรประเทศไทย 10 ปี (Dividend Yield Spread) ยังมีส่วนต่างอยู่ประมาณ 5.43% และอัตราส่วนของราคาต่อมูลค่าทางบัญชี (P/B ratio) ที่ยังต่ำอยู่ แสดงถึงราคาของสินทรัพย์ในกลุ่มนี้ยังไม่แพงจนเกินไป จึงทำให้การลงทุนระยะยาวมีความน่าสนใจ

(ที่มา: KTAM ข้อมูล ณ 31 ตุลาคม 2566)



นโยบายของกองทุน

กองทุนมีนโยบายลงทุนในหุ้นทั้งในและ/หรือต่างประเทศ ที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือโครงสร้างพื้นฐาน โดยเฉลี่ยในรอบบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

(ที่มา: KTAM ข้อมูล ณ 31 ตุลาคม 2566)

กลยุทธ์การลงทุนของกองทุน

กองทุนเน้นลงทุนใน REIT ที่จ่ายปันผลสูงสม่ำเสมอและมีสภาพคล่องที่เหมาะสม โดยเน้นลงทุนใน Freehold และ Leasehold ที่มีอายุสัญญายาว ผลประกอบการดี และมีทรัพย์สินตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีการกระจายตัวไปในหลายพื้นที่ และมีแนวโน้มการเติบโตในอนาคต

(ที่มา: KTAM ข้อมูล ณ 31 ตุลาคม 2566)

ผลการดำเนินงานย้อนหลังของกองทุน KT-PIF (สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2566)

กองทุน	YTD	ย้อนหลัง 3 เดือน	ย้อนหลัง 6 เดือน	ย้อนหลัง 1 ปี*	ย้อนหลัง 3 ปี*	ย้อนหลัง 5 ปี*	ย้อนหลัง 10 ปี*	ตั้งแต่จัดตั้งกองทุน*
KT-PIF	-13.67	-10.98	-13.66	-10.56	-4.80	-2.45	-	-0.24
Benchmark	-12.15	-11.05	-12.47	-10.02	-0.21	-0.59	-	1.09

หมายเหตุ : *% ต่อปี

Benchmark = 50% ของอัตราผลตอบแทนรวมจากดัชนีกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนโครงสร้างพื้นฐานเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (PF&REIT TRI) และ 50% ของอัตราผลตอบแทนรวมจาก FTSE Strait times REIT Net Total Return Index (SGD) ที่แปลงเป็นสกุลเงินบาท / *การวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวมฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวมของสมาคมบริษัทจัดการลงทุน*

ทรัพย์สินที่ลงทุน 5 อันดับแรก



CLAR SP : CapitaLand Ascendas REIT	8.71%
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โทรก	7.39%
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้	7.14%
CapitaLand Integrated Commercial Trust	6.79%
MAPLE TREE LOGISTICS TRUST	6.50%

ผู้จัดการกองทุนกองทุนหลักอาจปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ และ/หรือสัดส่วนการลงทุนได้ตามดุลยพินิจและ/หรือสถานการณ์ตลาด

การจัดสรรการลงทุนในต่างประเทศ

หน่วยลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์	61.97%
หน่วยลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	13.82%
ประเภทหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นตามที่ สำนักงานกำหนด	13.34%
หน่วยลงทุนในกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน	5.79%
เงินฝากธนาคาร	4.62%
หุ้นสามัญ	0.49%
สินทรัพย์และหนี้สินอื่นๆ	-0.04%

ผู้จัดการกองทุนกองทุนหลักอาจปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ และ/หรือสัดส่วนการลงทุนได้ตามดุลยพินิจและ/หรือสถานการณ์ตลาด



รายละเอียดกองทุน

คำเตือน : ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต / กองทุนมีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยน ทั้งนี้ กองทุนมีนโยบายป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนตามดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน ในกรณีที่กองทุนไม่ได้มีนโยบายป้องกันความเสี่ยงอัตราแลกเปลี่ยนทั้งจำนวน ผู้ลงทุนอาจจะขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน หรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้ / ผู้ลงทุนต้องทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน

ศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมหรือขอรับหนังสือชี้ชวนที่ บลจ.กรุงไทย โทร. 02 686 6100 ทด 9
www.ktam.co.th ธนาคารกรุงไทย ผู้สนับสนุนการขายและรับซื้อคืน