



กองทุนเปิดเค Property Infra Flexibles (K-PROPI)

Fund Highlight

- ลงทุนในหุ้นกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน โดยปัจจุบันเน้นในไทยและสิงคโปร์
- เดือน มี.ค. ผลตอบแทนกองทุน K-PROP ปรับตัวขึ้น 2.52% ปรับตัวขึ้นน้อยกว่าดัชนีชี้วัดที่ทำได้ 3.29% กองทุนได้รับผลบวกจากการลงทุนในกลุ่ม Retail ในฮ่องกงและได้รับผลลบจากการลงทุนในกลุ่ม Retail ในสิงคโปร์ที่น้อยกว่าดัชนีชี้วัด

สถานการณ์กองทุน

ภาพรวมการลงทุน ดัชนี SETPREIT ไทย 0.53% ส่วนดัชนี FSTREI สิงคโปร์ 4.53% ในสกุลเงินบาท

- ภาพรวมการลงทุนในกลุ่มกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในเดือนมีนาคมปรับตัวขึ้นจากการได้รับผลบวกจากอัตราผลตอบแทนพันธบัตรสหรัฐที่ปรับตัวลง พร้อมทั้งเฟดส่งสัญญาณว่าอาจกลับมาลดอัตราดอกเบี้ยอีกครั้ง เนื่องจากเศรษฐกิจสหรัฐมีแนวโน้มชะลอตัวลงจากความไม่แน่นอนของการขึ้นภาษีนำเข้าสินค้าของ Trump กับหลายประเทศ และความพยายามในการลดค่าใช้จ่ายภาครัฐของสหรัฐ
- กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยทรงตัวจากอัตราผลตอบแทนพันธบัตรไทยที่ปรับตัวลง ในขณะที่ตลาดหุ้นไทยโดยภาพรวมยังคงผันผวนจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวในช่วงท้ายของเดือน โดยเฉพาะหุ้นของบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทคอนโด อย่างไรก็ตามผลกระทบจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวต่อ REIT ที่เป็นอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์น่าจะจำกัด จากการประเมินเบื้องต้นพบว่าทรัพย์สินประเภทห้างสรรพสินค้าและค้าปลีก ประกอบกับทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าและโรงงานให้เข้าได้กลับมาเปิดบริการหมดแล้ว ในขณะที่ตึกสำนักงานแม้จะยังไม่กลับมาเปิดเต็มที่แต่ก็ไม่ได้ได้รับความเสียหายเชิงโครงสร้างจากการสำรวจเบื้องต้น อาจมีการตกแต่งซ่อมแซมในบางจุดแต่ก็ถูกคุ้มครองโดยบริษัทประกันภัย ดังนั้น REIT จึงไม่ได้รับผลกระทบมากจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวในครั้งนี้
- กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศสิงคโปร์ปรับตัวขึ้นมากหลังได้รับผลบวกจากอัตราผลตอบแทนพันธบัตรสหรัฐที่ปรับตัวลง หลังจากทรงตัวในช่วงต้นปีจากความไม่แน่นอนทางนโยบายของสหรัฐ โดย REIT ในกลุ่ม Retail และ Industrial ขนาดใหญ่ปรับตัวขึ้นมากที่สุดในเดือนที่ผ่านมา นอกจากนี้ยังมีการเพิ่มทุน และซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมของกอง REIT ในกลุ่ม Retail อีกด้วย

พอร์ตการลงทุน K-PROP ปรับตัวขึ้น 2.52% ปรับตัวขึ้นน้อยกว่าดัชนีชี้วัดที่ทำได้ 3.29%

กองทุนได้รับผลบวกจากการลงทุนในกลุ่ม Retail ในฮ่องกงและได้รับผลลบจากการลงทุนในกลุ่ม Retail ในสิงคโปร์ที่น้อยกว่าดัชนีชี้วัด

กลยุทธ์และมุมมองการลงทุน

- มีมุมมองบวกต่อการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศสิงคโปร์และประเทศไทย และฮ่องกง แม้ว่านโยบายของประธานาธิบดี Trump จะเป็นปัจจัยความผันผวนระยะสั้น แต่การลดอัตราดอกเบี้ยของเฟดหลังจากที่คงอัตราดอกเบี้ยในระดับสูงมานานน่าจะเป็นปัจจัยบวกที่ต่อเนื่องได้ในระยะยาว ทำให้นักลงทุนมีโอกาสกลับมาให้ความสนใจสินทรัพย์ประเภทนี้มากขึ้น เพราะสินทรัพย์ประเภทดังกล่าวยังสามารถสร้างผลตอบแทนที่น่าสนใจในระยะยาวเนื่องจากธุรกิจมีความมั่นคงและมีกระแสรายได้ที่เติบโต
- กองทุนจึงเน้นกลยุทธ์การลงทุนในทรัพย์สินที่ได้ประโยชน์จากการเติบโตในระยะยาว รวมถึงหาโอกาสการลงทุนในทรัพย์สินที่ได้ประโยชน์จากอัตราดอกเบี้ยที่ลดลงและให้ผลตอบแทนที่สูงในจังหวะที่เหมาะสม

ที่มา: บลจ. กสิกรไทย (ข้อมูล ณ 31 มี.ค. 2568)



คำเตือนที่สำคัญ

- ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวม มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต
- เอกสารการวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวมฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวมของสมาคมบริษัทจัดการลงทุน
- กองทุนมีนโยบายลงทุนในหลักทรัพย์หรือตราสารทั้งในและต่างประเทศที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และ/หรือกลุ่มกิจการโครงสร้างพื้นฐาน จึงอาจมีความเสี่ยงและความผันผวนของราคาสูงกว่ากองทุนรวมทั่วไปที่มีการกระจายการลงทุนในหลายอุตสาหกรรม
- กองทุนอาจมีการลงทุนในตราสารหนี้ที่มีอันดับความน่าเชื่อถือต่ำกว่าที่สามารถลงทุนได้ (Non-Investment grade) และ/หรือตราสารหนี้ที่ไม่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Unrated Securities) ผู้ลงทุนอาจมีความเสี่ยงสูงขึ้นจากการไม่ได้รับชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย
- กองทุนอาจมีการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารการลงทุน (Efficient Portfolio Management) และตราสารที่มีสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง (Structured Notes) ทำให้อาจมีความเสี่ยงมากกว่ากองทุนที่ลงทุนในหลักทรัพย์อ้างอิงโดยตรง เนื่องจากใช้เงินลงทุนในจำนวนที่น้อยกว่า จึงอาจมีกำไร/ขาดทุนสูงกว่าการลงทุนในหลักทรัพย์อ้างอิงโดยตรง
- กองทุนอาจลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมภายใต้บริษัทจัดการเดียวกันได้โดยไม่จำกัดอัตราส่วน จึงอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์อันอาจเกิดจากนโยบายการลงทุนในหน่วยลงทุนภายใต้การจัดการของบริษัทจัดการเดียวกัน
- เนื่องจากกองทุนอาจลงทุนในต่างประเทศได้โดยเฉลี่ยในรอบระยะเวลาบัญชีไม่เกินร้อยละ 79 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงภายในประเทศที่กองทุนลงทุน อาทิ การเปลี่ยนแปลงทางการเมืองหรือนโยบายทางการเงิน อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนได้ รวมถึงการออกมาตรการที่อาจส่งผลให้ผู้ลงทุนได้รับเงินค่าขายคืนหน่วยลงทุนล่าช้ากว่าระยะเวลาที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน
- กองทุนลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนตามดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน ดังนั้น กองทุนจึงอาจมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (Exchange Rate Risk)
- ในกรณีที่มิแน่วโน้มว่าจะมีการขายคืนหน่วยลงทุนเกินกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการอาจใช้ดุลยพินิจในการเลิกกองทุนรวม และอาจยกเลิกคำสั่งซื้อขายหน่วยลงทุนที่ได้รับไว้แล้วหรือหยุดรับคำสั่งดังกล่าวได้