

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

กองทุนเปิดเอ็มเอฟซี โกลบอล พร็อพเพอร์ตี้ อีควิตี้ ฟันด์

MFC Global Property Equity Fund

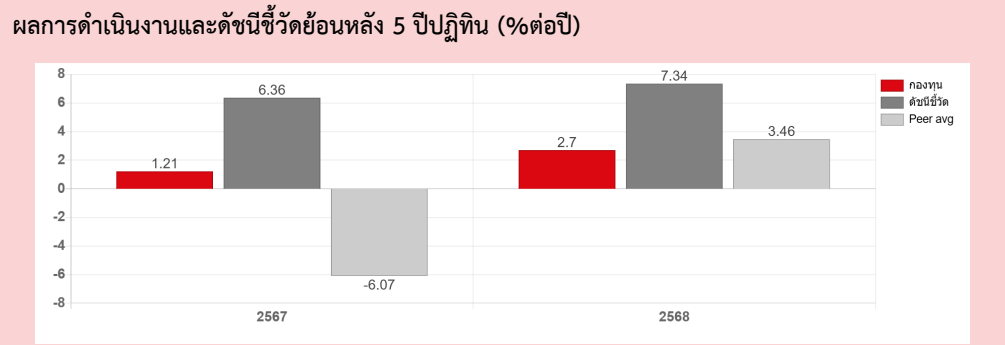
ชนิดรับซื้อคืนหน่วยลงทุนโดยอัตโนมัติ : MGPROP-AR

ประเภทกองทุนรวม/กลุ่มกองทุนรวม

- กองทุนรวมตราสารทุน / กองทุนรวมหมวดอุตสาหกรรม
- กองทุนรวมฟีดเดอร์ (Feeder Fund) เป็นกองทุนที่มีความเสี่ยงต่างประเทศ
- กลุ่มกองทุนรวม : Fund of Property Fund - Foreign

นโยบายและกลยุทธ์การลงทุน

- ลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศเพียงกองทุนเดียว คือ PGIM Global Select Real Estate Securities Fund (กองทุนหลัก) ในชนิดหน่วยลงทุน (share class) “USD I Accumulation” ในสกุลเงินเหรียญดอลลาร์สหรัฐ โดยเฉลี่ยในรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ซึ่ง PGIM, Inc. เป็นผู้จัดการกองทุน และ PGIM Investments (Ireland) Limited เป็นบริษัทจัดการลงทุน
- กองทุนหลักมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีในระยะยาว ผ่านการลงทุนทั่วโลกในตราสารทุนและหลักทรัพย์ที่ใกล้เคียงกับตราสารทุนของบริษัทที่ดำเนินธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจดทะเบียนและซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ กองทุนจะลงทุนในหุ้นสามัญ หุ้นบุริมสิทธิ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs) และ preferred REITs บริษัทที่ดำเนินธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ (real estate operating companies-REOCs) กองทุน ETF ตราสารแสดงสิทธิในหลักทรัพย์ (depository receipts) สิทธิที่จะซื้อหุ้น (rights) และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น (warrants) กองทุนจะลงทุนในประเทศพัฒนาแล้วและประเทศตลาดเกิดใหม่โดยไม่เจาะจงเฉพาะภูมิภาคหนึ่ง กองทุนอาจถือเงินสดและลงทุนในตราสารทางการเงิน และอาจลงทุนตลาดเงินหรือกองทุนพันธบัตรระยะสั้น
- ลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Derivatives) เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารการลงทุน (Efficient portfolio management)
- กองทุนไทยมุ่งหวังให้ผลประกอบการเคลื่อนไหวตามกองทุนหลัก ส่วนกองทุนหลักมุ่งหวังให้ผลประกอบการสูงกว่าดัชนีชี้วัด (active management) ทั้งนี้ กองทุนหลักมีวัตถุประสงค์ที่จะอ้างอิงดัชนีชี้วัดเพื่อตรวจสอบการบริหารจัดการของกองทุนให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์การลงทุนและความเสี่ยง



ผลการดำเนินงานย้อนหลังแบบปักหมุด (%ต่อปี)	YTD	3 เดือน	6 เดือน	1 ปี
กองทุน	2.70	-2.24	0.10	2.70
ดัชนีชี้วัด	7.34	-1.50	2.06	7.34
ค่าเฉลี่ยในกลุ่มเดียวกัน	3.46	-1.19	1.05	3.46
ความผันผวนกองทุน	13.70	9.61	9.95	13.70
ความผันผวนดัชนีชี้วัด	13.87	9.82	10.21	13.87
	3 ปี	5 ปี	10 ปี	ตั้งแต่จัดตั้ง
กองทุน	-	-	-	2.19
ดัชนีชี้วัด	-	-	-	7.71
ค่าเฉลี่ยในกลุ่มเดียวกัน	-	-	-	-
ความผันผวนกองทุน	-	-	-	13.65
ความผันผวนดัชนีชี้วัด	-	-	-	13.99

* ผลตอบแทนที่มีอายุเกินหนึ่งปีจะแสดงผลตอบแทนต่อปี

ระดับความเสี่ยง

ต่ำ 1 2 3 4 5 6 7 8 สูง

เสี่ยงสูง

ลงทุนในหน่วยลงทุนตราสารทุนต่างประเทศในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยเฉลี่ยในรอบปีไม่น้อยกว่า 80% ของ NAV

ข้อมูลกองทุนรวม :	
วันจดทะเบียนกองทุน	18 มี.ค. 2567
วันเริ่มต้น class	18 มี.ค. 2567
นโยบายการจ่ายเงินปันผล	ไม่จ่าย
อายุกองทุน	ไม่กำหนด

- ผู้จัดการกองทุนรวม :**
- นายเฉลิมเดช เตชะโต (ตั้งแต่ 18 มี.ค. 2567)
 - นายชาญวุฒิ รุ่งแสงมัญญู (ตั้งแต่ 18 มี.ค. 2567)

ดัชนีชี้วัด :

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมหลัก สัดส่วน 100% ปรับด้วยต้นทุนการป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน เพื่อคำนวณผลตอบแทนเป็นสกุลเงินบาท ณ วันที่ลงทุน ในสัดส่วน 90% และปรับด้วยอัตราแลกเปลี่ยนเพื่อคำนวณผลตอบแทนเป็นสกุลเงินบาท ณ วันคำนวณผลตอบแทน สัดส่วน 10%

- คำเตือน**
- การลงทุนในกองทุนรวมไม่ใช่การฝากเงิน
 - ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นสัญญาณถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

การเข้าร่วมต่อต้านทุจริต : ได้รับการรับรองจาก CAC จัดอันดับกองทุน Morningstar :

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาเครื่องมือบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องได้ในหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม

หนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม

www.mfcfund.com

การซื้อขายหน่วยลงทุน		การขายคืนหน่วยลงทุน	
วันทำการซื้อ :	ทุกวันทำการ	วันทำการขายคืน :	ทุกวันทำการ
เวลาทำการ :	08:30 - 15:30 น.	เวลาทำการ :	08:30 - 15:00 น.
การซื้อครั้งแรกขั้นต่ำ :	1,000 บาท	การขายคืนขั้นต่ำ :	ไม่กำหนด
การซื้อครั้งถัดไปขั้นต่ำ :	1,000 บาท	ยอดคงเหลือขั้นต่ำ :	ไม่กำหนด
ระยะเวลาการรับเงินค่าขายคืน :			T+5*
หมายเหตุ :			
• บริษัทจัดการจะรับซื้อคืนหน่วยลงทุนโดยอัตโนมัติให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ปีละไม่เกิน 4 ครั้ง			
• T+5 คือ 5 วันทำการนับจากวันคำนวณ NAV (ปัจจุบัน 5 วันทำการหลังจากวันทำรายการขายคืน โดยมีให้นับรวมวันหยุดทำการในต่างประเทศ)			

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (% ต่อปีของ NAV)		
ค่าธรรมเนียม	สูงสุดไม่เกิน	เก็บจริง
การจัดการ	2.1400	1.2840
รวมค่าใช้จ่าย	4.8899	1.4733
หมายเหตุ :		
• ค่าธรรมเนียมดังกล่าวรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดแล้ว		

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วย (% ของมูลค่าซื้อขาย)		
ค่าธรรมเนียม	สูงสุดไม่เกิน	เก็บจริง
การขาย	2.00	1.50
การรับซื้อคืน	2.00	ไม่มี
การสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเข้า	ไม่มี	ดูหมายเหตุเพิ่มเติม
การสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนออก	ไม่มี	ดูหมายเหตุเพิ่มเติม
การโอนหน่วย	50 บาท/รายการ	50 บาท/รายการ
หมายเหตุ :		
• ค่าธรรมเนียมดังกล่าวรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดแล้ว		
• บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ในการคิดค่าธรรมเนียมการขายและรับซื้อคืนหน่วยลงทุนกับผู้ส่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละกลุ่มไม่เท่ากันได้		
• ผู้ถือหน่วยลงทุนจะสับเปลี่ยนเข้าที่ราคาขาย ซึ่งเท่ากับ มูลค่าหน่วยลงทุนที่ใช้เพื่อการคำนวณราคาขาย + ค่าธรรมเนียมการขาย (ถ้ามี)		
• ผู้ถือหน่วยลงทุนจะสับเปลี่ยนออกที่ราคารับซื้อคืน ซึ่งเท่ากับ มูลค่าหน่วยลงทุนที่ใช้เพื่อการคำนวณราคารับซื้อคืน - ค่าธรรมเนียมการรับซื้อคืน (ถ้ามี)		
• บริษัทจัดการอาจพิจารณาเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจริงเพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์หรือค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ		

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วย (% ของมูลค่าซื้อขาย)		
ค่าธรรมเนียม	สูงสุดไม่เกิน	เก็บจริง
การขาย	2.00	1.50
การรับซื้อคืน	2.00	ไม่มี
การสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเข้า	ไม่มี	ดูหมายเหตุเพิ่มเติม
การสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนออก	ไม่มี	ดูหมายเหตุเพิ่มเติม
การโอนหน่วย	50 บาท/รายการ	50 บาท/รายการ
หมายเหตุ :		
• ค่าธรรมเนียมดังกล่าวรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดแล้ว		
• บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ในการคิดค่าธรรมเนียมการขายและรับซื้อคืนหน่วยลงทุนกับผู้ส่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละกลุ่มไม่เท่ากันได้		
• ผู้ถือหน่วยลงทุนจะสับเปลี่ยนเข้าที่ราคาขาย ซึ่งเท่ากับ มูลค่าหน่วยลงทุนที่ใช้เพื่อการคำนวณราคาขาย + ค่าธรรมเนียมการขาย (ถ้ามี)		
• ผู้ถือหน่วยลงทุนจะสับเปลี่ยนออกที่ราคารับซื้อคืน ซึ่งเท่ากับ มูลค่าหน่วยลงทุนที่ใช้เพื่อการคำนวณราคารับซื้อคืน - ค่าธรรมเนียมการรับซื้อคืน (ถ้ามี)		
• บริษัทจัดการอาจพิจารณาเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจริงเพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์หรือค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ		

สัดส่วนประเภททรัพย์สินที่ลงทุน	
Breakdown	%NAV
หน่วยลงทุน	96.65
เงินฝากธนาคาร และอื่นๆ	3.35

ทรัพย์สินที่ลงทุน 5 อันดับแรก	
Holding	%NAV
PGIM Global Select Real Estate Securities Fund	96.65

ข้อมูลเชิงสถิติ	
Maximum Drawdown	-18.94%
Recovering Period	N/A
FX Hedging	92.75%
Sharpe Ratio	0.10
Alpha	-5.51%
อัตราส่วนหมุนเวียนการลงทุน	0.10 เท่า

การจัดสรรการลงทุนในต่างประเทศ ของกองทุนหลัก	
ประเทศ	%NAV
North America	65.30
Pacific ex Japan	13.20
Japan	9.10
Europe ex UK	8.60
United Kingdom	3.20
ข้อมูลกองทุนหลัก ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2568	

การจัดสรรการลงทุนในกลุ่มอุตสาหกรรม ของกองทุนหลัก	
กลุ่มอุตสาหกรรม	%NAV
Diversified	15.40
Industrials	15.20
Healthcare	13.60
Storage	10.20
Apartments	9.70
ข้อมูลกองทุนหลัก ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2568	

ทรัพย์สินที่ลงทุน 5 อันดับแรก ของกองทุนหลัก	
Holding	%NAV
Welltower	9.00
Prologis	4.90
Iron Mountain	4.30
American Healthcare REIT Inc	3.50
Simon Property	3.10
ข้อมูลกองทุนหลัก ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2568	

การลงทุนในกองทุนอื่นเกินกว่า 20% (กองทุนต่างประเทศ)

ชื่อกองทุน	ISIN code	Bloomberg code
PGIM Global Select Real Estate Securities Fund	IE00BYM2RB15	PPGRUIA ID

คำอธิบาย

- **Maximum Drawdown:** เปอร์เซนต์ผลขาดทุนสูงสุดของกองทุนรวมในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง (หรือตั้งแต่จัดตั้งกองทุนกรณีที่ยังไม่ครบ 5 ปี) โดยวัดจากระดับ NAV ต่อหน่วยที่จุดสูงสุดไปจนถึงจุดต่ำสุดในช่วงที่ NAV ต่อหน่วยปรับตัวลดลง ค่า Maximum Drawdown เป็นข้อมูลที่ช่วยให้ทราบถึงความเสี่ยงที่อาจจะขาดทุน จากการลงทุนในกองทุนรวม
- **Recovering Period:** ระยะเวลาการฟื้นตัว เพื่อเป็นข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบถึงระยะเวลาดังแต่การขาดทุนสูงสุดจนถึงระยะเวลาที่ฟื้นกลับมาที่เงินทุนเริ่มต้นใช้ระยะเวลานานเท่าใด
- **FX Hedging:** เปอร์เซนต์ของการลงทุนในสกุลเงินต่างประเทศที่มีการป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน
- **อัตราส่วนหมุนเวียนการลงทุน:** ความถี่ของการซื้อขายหลักทรัพย์ในพอร์ตกองทุนในช่วงเวลาใดช่วงเวลาหนึ่ง โดยคำนวณจากมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างผลรวมของมูลค่าการซื้อขายหลักทรัพย์ กับผลรวมของมูลค่าการขายหลักทรัพย์ของกองทุนรวมในรอบระยะเวลา 1 ปีหารด้วยมูลค่า NAV ของกองทุนรวมเฉลี่ยในรอบระยะเวลาเดียวกัน กองทุนรวมที่มีค่า portfolio turnover สูง บ่งชี้ถึงการซื้อขายหลักทรัพย์บ่อยครั้งของผู้จัดการกองทุนและทำให้มีต้นทุนการซื้อขายหลักทรัพย์ที่สูง จึงต้องพิจารณาเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานของกองทุนรวม เพื่อประเมินความคุ้มค่าของการซื้อขายหลักทรัพย์ดังกล่าว
- **Sharpe Ratio:** อัตราส่วนระหว่างผลตอบแทนส่วนเพิ่มของกองทุนรวมเปรียบเทียบกับความเสี่ยงจากการลงทุน โดยคำนวณจากผลต่างระหว่างอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวม กับอัตราผลตอบแทนที่ปราศจากความเสี่ยง (risk-free rate) เปรียบเทียบกับค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (standard deviation) ของกองทุนรวม ค่า Sharpe Ratio สะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนที่กองทุนรวมควรได้รับเพิ่มขึ้นเพื่อชดเชยกับความเสี่ยงที่กองทุนรวมรับมา โดยกองทุนรวมที่มีค่า Sharpe Ratio สูงกว่าจะเป็นกองทุนที่มีประสิทธิภาพในการบริหารจัดการลงทุนที่ดีกว่า เนื่องจากได้รับผลตอบแทนส่วนเพิ่มที่สูงกว่าภายใต้ระดับความเสี่ยงเดียวกัน
- **Alpha:** ผลตอบแทนส่วนเกินของกองทุนรวมเมื่อเปรียบเทียบกับดัชนีชี้วัด (benchmark) โดยค่า Alpha ที่สูง หมายถึง กองทุนสามารถสร้างผลตอบแทนได้สูงกว่าดัชนีชี้วัด ซึ่งเป็นผลจากประสิทธิภาพของผู้จัดการกองทุนในการคัดเลือกหรือหาจังหวะเข้าลงทุนในหลักทรัพย์ได้อย่างเหมาะสม
- **Beta:** ระดับและทิศทางการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์ในพอร์ตการลงทุน โดยเปรียบเทียบกับอัตราการเปลี่ยนแปลงของตลาด Beta น้อยกว่า 1 แสดงว่าหลักทรัพย์ในพอร์ตการลงทุนมีการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนน้อยกว่าการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนของกลุ่มหลักทรัพย์ของตลาด Beta มากกว่า 1 แสดงว่าหลักทรัพย์ในพอร์ตการลงทุนมีการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนมากกว่าการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนของกลุ่มหลักทรัพย์ของตลาด
- **Tracking Error:** อัตราผลตอบแทนของกองทุนมีประสิทธิภาพในการเลียนแบบดัชนีชี้วัด โดยหาก tracking error ต่ำ หมายถึงกองทุนรวมมีประสิทธิภาพในการสร้างผลตอบแทนให้ใกล้เคียงกับดัชนีชี้วัด กองทุนรวมที่มีค่า tracking error สูง จะมีอัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยห่างจากดัชนีชี้วัดมากขึ้น
- **Yield to Maturity:** อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตราสารหนี้โดยถือจนครบกำหนดอายุ ซึ่งคำนวณจากดอกเบี้ยที่จะได้รับในอนาคตตลอดอายุตราสารและเงินต้นที่จะได้รับคืน นำมาคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้วัดอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมตราสารหนี้ คำนวณจากค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ Yield to Maturity ของตราสารหนี้แต่ละตัวที่กองทุนมีการลงทุน และเนื่องจาก Yield to Maturity มีหน่วยมาตรฐานเป็นเปอร์เซนต์ต่อปี จึงสามารถนำไปใช้เปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนระหว่างกองทุนรวมตราสารหนี้ที่มีนโยบายถือครองตราสารหนี้จนครบกำหนดอายุและมีลักษณะการลงทุนที่ใกล้เคียงกันได้

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 195 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 4 ชั้นที่ 16-17
ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ : 0-2649-2000 www.mfcfund.com