

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

ระดับความเสี่ยง



ลงทุนในหน่วยลงทุนตราสารทุนต่างประเทศในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยเฉลี่ยในรอบปี ไม่น้อยกว่า 80% ของ NAV

ข้อมูลกองทุนรวม :

วันจดทะเบียนกองทุน	18 มี.ค. 2567
วันเริ่มต้น class	18 มี.ค. 2567
นโยบายการจ่ายเงินปันผล	ไม่จ่าย
อายุกองทุน	ไม่กำหนด
การป้องกันความเสี่ยง FX	ดุลยพินิจ (dynamic hedging)
การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม	ไม่มี
ตามผลการดำเนินงาน	

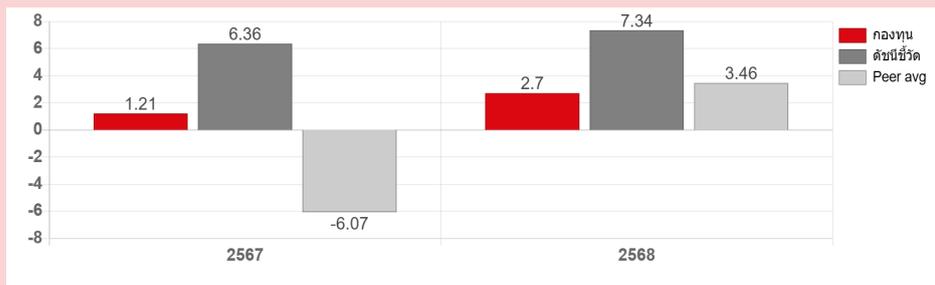
ผู้จัดการกองทุนรวม :

- นายเฉลิมเดช เตชะโต (ตั้งแต่ 18 มี.ค. 2567)
- นายชาญวุฒิ รุ่งแสงมบุญ (ตั้งแต่ 18 มี.ค. 2567)

ดัชนีชี้วัด :

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

ผลการดำเนินงานและดัชนีชี้วัดย้อนหลัง 5 ปีปฏิทิน (%ต่อปี)



ผลการดำเนินงานย้อนหลังแบบปักหมุด (%ต่อปี)

	YTD	3 เดือน	6 เดือน	1 ปี
กองทุน	10.70	8.67	9.11	10.95
ดัชนีชี้วัด	11.85	10.04	11.59	16.23
ค่าเฉลี่ยในกลุ่มเดียวกัน	6.63	5.03	5.21	7.77
ความผันผวนกองทุน	8.96	8.97	9.78	13.40
ความผันผวนดัชนีชี้วัด	9.25	9.27	10.04	13.60
	3 ปี	5 ปี	10 ปี	ตั้งแต่จัดตั้ง
กองทุน	-	-	-	7.46
ดัชนีชี้วัด	-	-	-	13.38
ค่าเฉลี่ยในกลุ่มเดียวกัน	-	-	-	-
ความผันผวนกองทุน	-	-	-	13.36
ความผันผวนดัชนีชี้วัด	-	-	-	13.69

* ผลตอบแทนที่มีอายุเกินหนึ่งปีจะแสดงเป็นผลตอบแทนต่อปี

คำเตือน

- การลงทุนในกองทุนรวมไม่ใช่การฝากเงิน
- ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวม มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

การเข้าร่วมต่อต้านทุจริต : ได้รับการรับรองจาก CAC จัดอันดับกองทุน Morningstar :

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาเครื่องมือ

บริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ได้ในหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม

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)

ค่าธรรมเนียมต่อไปนี้จะส่งผลกระทบต่อผู้ลงทุน เนื่องจากจะทำให้ผลตอบแทนจากการลงทุนลดลง ดังนั้น ผู้ลงทุนควรตรวจสอบทุกครั้งก่อนตัดสินใจลงทุน

ค่าธรรมเนียม	สูงสุดไม่เกิน	เก็บจริง
การจัดการ	2.1400	1.2840
ค่าตอบแทนแก่ตัวแทนขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม (trailer fee) : มี		
รวมค่าใช้จ่าย	4.8899	1.4733

หมายเหตุ :

- ค่าธรรมเนียมดังกล่าวรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดแล้ว

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วย (% ของมูลค่าซื้อขาย)

ผู้ลงทุนจะถูกเรียกเก็บค่าธรรมเนียมต่อไปนี้โดยตรงทุกครั้งเมื่อทำการซื้อขายหรือสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน

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
- บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ในการคิดค่าธรรมเนียมการขายและรับซื้อคืนหน่วยลงทุนกับผู้ส่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน แต่ละกลุ่มไม่เท่ากันได้
- ผู้ถือหน่วยลงทุนจะสับเปลี่ยนเข้าที่ราคาขาย ซึ่งเท่ากับ มูลค่าหน่วยลงทุนที่ใช้เพื่อการค้ารวมราคาขาย + ค่าธรรมเนียมการขาย (ถ้ามี)
- ผู้ถือหน่วยลงทุนจะสับเปลี่ยนออกที่ราคารับซื้อคืน ซึ่งเท่ากับ มูลค่าหน่วยลงทุนที่ใช้เพื่อการค้ารวมราคารับซื้อคืน - ค่าธรรมเนียมการรับซื้อคืน (ถ้ามี)
- บริษัทจัดการอาจพิจารณาเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจริงเพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์หรือค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ

สัดส่วนประเภททรัพย์สินที่ลงทุน

Breakdown	%NAV
หน่วยลงทุน	96.14
เงินฝากธนาคาร และอื่นๆ	3.86

ทรัพย์สินที่ลงทุน 5 อันดับแรก

Holding	%NAV
PGIM Global Select Real Estate Securities Fund	96.14

ข้อมูลเชิงสถิติ

Maximum Drawdown	-18.94%
Recovering Period	10 เดือน 8 วัน
FX Hedging	89.00%
Sharpe Ratio	0.59
Alpha	-5.90%
Beta	N/A
อัตราส่วนหมุนเวียนการลงทุน	0.12 เท่า

การจัดสรรการลงทุนในต่างประเทศ ของกองทุนหลัก

ประเทศ	%NAV
สหรัฐอเมริกา	62.00
ญี่ปุ่น	9.80
ออสเตรเลีย	6.00
ฮ่องกง	4.80
สหราชอาณาจักร	3.60

ข้อมูลกองทุนหลัก ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569

การจัดสรรการลงทุนในกลุ่มอุตสาหกรรม ของกองทุนหลัก

กลุ่มอุตสาหกรรม	%NAV
Industrial Property	16.20
Diversified	14.50
Healthcare Property	14.40
Apartments Property	9.40
Storage Property	8.20

ข้อมูลกองทุนหลัก ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569

ทรัพย์สินที่ลงทุน 5 อันดับแรก ของกองทุนหลัก

Holding	%NAV
Welltower Inc	8.30
Prologis Inc	6.40
Iron Mountain Inc	4.90
Equinix Inc	4.70
Simon Property Group Inc	4.00

ข้อมูลกองทุนหลัก ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569

การลงทุนในกองทุนอื่นเกินกว่า 20% (กองทุนต่างประเทศ)

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

คำอธิบาย

- **Maximum Drawdown:** เปรอ์เซ็นต์ผลขาดทุนสูงสุดของกองทุนรวมในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง (หรือตั้งแต่จัดตั้งกองทุนกรณีที่ยังไม่ครบ 5 ปี) โดยวัดจากระดับ NAV ต่อหน่วยที่จุดสูงสุดไปจนถึงจุดต่ำสุดในช่วงที่ NAV ต่อหน่วยปรับตัวลดลง ค่า Maximum Drawdown เป็นข้อมูลที่ช่วยให้ทราบถึงความเสี่ยงที่อาจจะขาดทุน จากการลงทุนในกองทุนรวม
- **Recovering Period:** ระยะเวลาการฟื้นตัว เพื่อเป็นข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบถึงระยะเวลาตั้งแต่การขาดทุนสูงสุดจนถึงระยะเวลาที่ฟื้นกลับมาที่เงินทุนเริ่มต้นใช้ระยะเวลานานเท่าใด
- **FX Hedging:** เปรอ์เซ็นต์ของการลงทุนในสกุลเงินต่างประเทศที่มีการป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน
- **อัตราส่วนหมุนเวียนการลงทุน:** ความถี่ของการซื้อขายหลักทรัพย์ในพอร์ตกองทุนในช่วงเวลาใดช่วงเวลานึง โดยคำนวณจากมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างผลรวมของมูลค่าการซื้อขายหลักทรัพย์กับผลรวมของมูลค่าการขายหลักทรัพย์ของกองทุนรวมในรอบระยะเวลา 1 ปีหารด้วยมูลค่า NAV ของกองทุนรวมเฉลี่ยในรอบระยะเวลาเดียวกัน กองทุนรวมที่มีค่า portfolio turnover สูง บ่งชี้ถึงการซื้อขายหลักทรัพย์บ่อยครั้งของผู้จัดการกองทุนและทำให้มีต้นทุนการซื้อขายหลักทรัพย์ที่สูง จึงต้องพิจารณาเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานของกองทุนรวม เพื่อประเมินความคุ้มค่าของการซื้อขายหลักทรัพย์ดังกล่าว
- **Sharpe Ratio:** อัตราส่วนระหว่างผลตอบแทนส่วนเพิ่มของกองทุนรวมเปรียบเทียบกับความเสี่ยงจากการลงทุน โดยคำนวณจากผลต่างระหว่างอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมกับอัตราผลตอบแทนที่ปราศจากความเสี่ยง (risk-free rate) เปรียบเทียบกับค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (standard deviation) ของกองทุนรวม ค่า Sharpe Ratio สะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนที่กองทุนรวมควรได้รับเพิ่มขึ้นเพื่อชดเชยกับความเสี่ยงที่กองทุนรวมรับมา โดยกองทุนรวมที่มีค่า Sharpe Ratio สูงกว่าจะเป็นกองทุนที่มีประสิทธิภาพในการบริหารจัดการลงทุนที่ดีกว่า เนื่องจากได้รับผลตอบแทนส่วนเพิ่มที่สูงกว่าภายใต้ระดับความเสี่ยงเดียวกัน
- **Alpha:** ผลตอบแทนส่วนเกินของกองทุนรวมเมื่อเปรียบเทียบกับดัชนีชี้วัด (benchmark) โดยค่า Alpha ที่สูง หมายถึง กองทุนสามารถสร้างผลตอบแทนได้สูงกว่าดัชนีชี้วัด ซึ่งเป็นผลมาจากประสิทธิภาพของผู้จัดการกองทุนในการคัดเลือกหรือหาจังหวะเข้าลงทุนในหลักทรัพย์ได้อย่างเหมาะสม
- **Beta:** ระดับและทิศทางของการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์ในพอร์ตการลงทุน 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 มีหน่วยมาตรฐานเป็นเปอร์เซ็นต์ต่อปี จึงสามารถนำไปใช้เปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนระหว่างกองทุนรวมตราสารหนี้ที่มีนโยบายถือครองตราสารหนี้จนครบกำหนดอายุและมีลักษณะการลงทุนที่ใกล้เคียงกันได้

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