"Reap a Steady Income from Quality Real Estate around the Globe 2016"

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน (บลจ.) กรุงศรี จำกัด จัดสัมมนาพิเศษแนะนำกองทุนใหม่ ให้นักลงทุนไทยได้ร่วมเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพการเติบโตสูงทั่วโลก ผ่านกองทุนเปิดกรุงศรีโกลบอลพร็อพเพอร์ตี้ปันผล (KF-GPROPD) พร้อมเชิญผู้เชี่ยวชาญ จากกองทุน Standard Life Investment Global SICAV – Global REIT Focus Fund ซึ่งเป็นกองทุนหลักของกองทุน KF-GPROPD

ในงานสัมมนาดังกล่าว **คุณศิริพร สินาเจริญ กรรมการผู้จัดการ บลจ.กรุงศรี** ในฐานะประธานการจัดงาน กล่าวว่า บลจ.กรุงศรีมุ่งมั่นที่จะแสวงหาโอกาสใหม่ๆ เพื่อเพิ่มทางเลือกให้นักลงทุนไทยมีช่องทางในการลงทุนที่เปิดกว้างมากขึ้น และเล็งเห็นว่ากองทุน REIT (Real Estate Investment Trust) เป็นประเภทสินทรัพย์ที่เหมาะสมกับสภาวะการลงทุนในเวลานี้ที่เศรษฐกิจทั่วโลกกำลังรอเวลาฟื้นตัวจากภาวะเศรษฐกิจซบเซา

นายเกียรติศักดิ์ ปรีชาอนุสรณ์ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายการลงทุนทางเลือกจาก บลจ.กรุงศรี กล่าวถึงกองทุน REIT กับกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่นักลงทุนไทยคุ้นเคยว่า กองทุน REIT มีข้อได้เปรียบกว่าหลายประการ คือ 1) ไม่จำกัดว่าต้องเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทยเท่านั้น แต่สามารถช่วยกระจายการลงทุนไปยังภูมิภาคที่มีแนวโน้มการเติบโตที่ดี และสามารถลงทุนในทรัพย์สินได้หลากหลายประเภทมากกว่า 2) มีโอกาสได้ผลตอบแทนทั้งในรูปแบบเงินปันผล และ Capital Gain 3) กองทุนอสังหาริมทรัพย์ของไทยเริ่มมีราคาเกินมูลค่าไปมากทำให้มีความเสี่ยงในการลงทุน ขณะที่ระดับราคาซื้อขายของ REIT ทั่วโลกยังมีส่วนลดอยู่ 7% จากมูลค่าพื้นฐาน จึงทำให้มีโอกาสสร้างผลตอบแทนได้ดีกว่า มีความเสี่ยงน้อยกว่า

ข้อดีของการลงทุนใน REIT

แหล่งรายได้ที่ยั่งยืน

REIT สามารถเป็นแหล่งรายได้ที่ยั่งยืนให้กับนักลงทุน จากรูปแบบกระแสเงินสดที่อสังหาริมทรัพย์ต่างๆสามารถสร้างได้

สภาพคล่องในการซื้อขายสูง

REIT ช่วยให้นักลงทุนสามารถเข้าถึงการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างทั่วถึง ในขณะที่มีสภาพคล่องในระดับสูงเสมือนการลงทุนในหุ้น

ลดความเสี่ยงจากภาวะเงินเฟ้อ

โครงสร้างการเช่ามีแนวโน้มที่จะปรับขึ้นตามการเปลี่ยนแปลงของค่าเช่า ที่มักจะปรับตัวสอดคล้องกับทิศทางเงินเฟ้อ เช่นเดียวกับการเพิ่มขึ้นของระดับราคาอสังหาริมทรัพย์

เข้าถึงการลงทุนทั่วโลก

นักลงทุนสามารถเข้าถึงการลงทุนในอสังหาฯ ทั่วโลก ที่ได้รับการบริหารจัดการจากมืออาชีพ นอกจากนี้ การลงทุนใน REITs ยังใช้เงินจำนวนไม่มากเมื่อเทียบกับการลงทุนโดยตรงในอสังหาฯ

แหล่งข้อมูล: Standard Life Investments ณ มี.ค. 2559

ด้าน **นาย** Luke Powell, Investment Director, Real Estate **จาก** Standard Life Investments อธิบายเพิ่มเติมว่า ในต่างประเทศนั้น REIT เป็นประเภทสินทรัพย์ที่สำคัญมาก โดยเฉพาะในตลาดประเทศที่พัฒนาแล้วอย่างสหรัฐอเมริกา ยุโรป และเอเชีย แปซิฟิค ข้อดีของกองทุน REIT คือนักลงทุนสามารถเป็นเจ้าของสินทรัพย์ได้หลากหลายประเภท แม้กระทั่งสินทรัพย์ที่มีลักษณะเป็น iconic property ระดับโลก

สำหรับ Standard Life Investment เป็นผู้จัดการกองทุนระดับโลกที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์มายาวนาน โดยปัจจุบันอยู่ในระดับ Top 20 ของโลก กองทุนมีวิธีการคัดเลือกสินทรัพย์ทั้งแบบ Top-down คือศึกษาและวิเคราะห์แนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ในทุกภูมิภาคทั่วโลกเพื่อหาโอกาสและจังหวะในการลงทุน และ Bottom-up คือมองหาและคัดเลือกบริษัทที่กำลังมีการปรับตัวรับความเปลี่ยนแปลงที่จะนำไปสู่ความเจริญเติบโตที่สอดคล้องกับสภาวะทางการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจอย่างโดดเด่น ทั้งยังมีแนวทางการลงทุนแบบ dynamic คือพร้อมปรับเปลี่ยนเพื่อให้เข้ากับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงตลอดเวลา เพื่อให้ได้ทรัพย์สินที่คุ้มค่าต่อการลงทุนมาไว้ในพอร์ต ปัจจุบันกองทุนมีการลงทุนใน 45 หลักทรัพย์ที่เป็น REIT และหุ้นอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำทั่วโลก เช่น Simon Property Group ซึ่งเป็น REIT ที่ใหญ่ที่สุดในสหรัฐ และเป็น 1 ใน 100 บริษัทที่ใหญ่ที่สุดบนดัชนี S&P ประกอบธุรกิจศูนย์การค้าขนาดใหญ่ครอบคลุมทั้งสหรัฐ, ยุโรป และเอเชีย นอกจากนี้ ยังมีการลงทุนใน Unibail-Rodamco ซึ่งเป็นผู้ประกอบธุรกิจศูนย์การค้าขนาดใหญ่ของยุโรป, Public Storage ผู้ให้บริการพื้นที่เก็บสินค้ารายใหญ่ในสหรัฐ เป็นต้น (แหล่งข้อมูล: Standard Life Investments ณ 31 ธ.ค. 2558. ดัชนีเปรียบเทียบ: FTSE EPRA NAREIT Developed Index)

ด้านบลจ.กรุงศรี โดยนายเกียรติศักดิ์กล่าวว่า เหตุผลที่คัดเลือก Standard Life Investment มาเป็นกองทุนหลัก เนื่องจากมีปรัชญาการลงทุนที่ใกล้เคียงกัน โดยมุ่งเฟ้นหาสินทรัพย์หรือบริษัทที่มีศักยภาพในการเติบโตที่ดีที่ตลาดยังไม่ค้นพบ เพื่อสร้างผลตอบแทนให้กับนักลงทุนให้มากที่สุด

ทั้งนี้ ผู้เชี่ยวชาญทั้งสองแนะว่าขณะนี้เป็นเวลาที่เหมาะสมที่นักลงทุนควรเพิ่ม REIT ไว้ในพอร์ตการลงทุนด้วยเหตุผลหลายประการ ได้แก่ เศรษฐกิจโลกที่กำลังฟื้นตัวทำให้อสังหาริมทรัพย์เริ่มเป็นที่ต้องการมากขึ้น กองทุนจึงมีศักยภาพที่จะเติบโตพร้อมการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ อีกทั้ง REIT ยังเป็นกองทุนที่ความเสี่ยงน้อย สามารถรักษาผลตอบแทนสม่ำเสมอ โดยตลอด 10 ปีที่ผ่านมา กองทุนสามารถสร้างผลตอบแทนได้อย่างต่อเนื่องเป็นที่น่าพอใจ แม้ช่วงปี 2008 ที่เศรษฐกิจตกต่ำทั่วโลกจะประสบความผันผวนไปบ้าง แต่ด้วยกลยุทธ์ในการคัดเลือกสินทรัพย์เพื่อการลงทุนดังที่กล่าวมา ทำให้หลังปี 2009 เป็นต้นมาสามารถพลิกกลับมามีกำไรได้มาอย่างต่อเนื่อง

สนใจสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม หรือติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนได้ที่

- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด โทร. 0 2657 5757
- สาขาธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
- ตัวแทนสนับสนุนการขายและรับซื้อคืนหน่วยลงทุน

หมายเหตุ: ธนาคารกรุงศรี จำกัด (มหาชน) ในฐานะตัวแทนจำหน่ายหน่วยลงทุนให้กับบลจ.กรุงศรี เท่านั้น

<u>คำเตือน</u>

- การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน
- ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวม มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต
- กองทุนเปิดกรุงศรีโกลบอลพร็อพเพอร์ตี้ปันผล มีนโยบายการลงทุนในกองทุนหลัก Standard Life Investments Global SICAV – Global REIT Focus Fund ซึ่งมีนโยบายการลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs) ที่ได้รับจดทะเบียน หรือ หลักทรัพย์และบริษัทจดทะเบียนที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลก ดังนั้นกองทุนอาจมีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ สังคม และ/หรือการเมืองในประเทศซึ่งกองทุนหลักได้ลงทุน
- กองทุนอาจทำสัญญาป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินโดยขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของบริษัทจัดการ ซึ่งอาจมีต้นทุนสำหรับการทำธุรกรรมฯ โดยทำให้ผลตอบแทนของกองทุนโดยรวมลดลงจากต้นทุนที่เพิ่มขึ้น และในกรณีที่ไม่ได้ทำสัญญาป้องกันความเสี่ยงฯ ผู้ลงทุนอาจขาดทุนหรือได้รับผลกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้
- กองทุนหลักมีนโยบายการลงทุนเฉพาะเจาะจงในหมวดอุตสาหกรรม จึงอาจมีความเสี่ยงและความผันผวนของราคาสูงกว่ากองทุนรวมทั่วไปที่มีการกระจายการลงทุนในหลายอุตสาหกรรม ดังนั้นผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลของหมวดอุตสาหกรรมดังกล่าวเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนด้วย

- กองทุนไทยและ/หรือกองทุนหลัก อาจลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งสัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารการลงทุน ทำให้กองทุนไทยและ/หรือกองทุนหลัก อาจมีความเสี่ยงมากกว่ากองทุนรวมทั่วไป จึงเหมาะสมกับผู้ลงทุนที่ต้องการผลตอบแทนสูงและรับความเสี่ยงได้สูงกว่าผู้ลงทุนทั่วไป ผู้ลงทุนควรลงทุนในกองทุนรวมเมื่อมีความเข้าใจในความเสี่ยงของสัญญาฯ โดยคำนึงถึงประสบการณ์การลงทุน วัตถุประสงค์การลงทุน และฐานะการเงินของผู้ลงทุนเอง
- บริษัทจัดการกองทุนอยู่ภายใต้การดูแลของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) สำนักงาน ก.ล.ต. เป็นผู้อนุมัติการจัดตั้งกองทุนเปิดกรุงศรีโกลบอลพร็อพเพอร์ตี้ปันผล (KF-GPROPD) แต่ไม่ได้รับผิดชอบในการบริหารกองทุนและไม่ได้รับประกันราคาหน่วยลงทุนของกองทุน