

กองทุนนี้ลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรม จึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก

กองทุนเปิดกรุงศรีโกลบอลพร็อพเพอร์ตี้ (KFGPROP)

กุมภาพันธ์ 2567

ลงทุนในกองทุนรวมต่างประเทศ

Janus Henderson - Global Real Estate
Equity Income Fund



บทสรุป



ภาวะตลาด

ตลาดหุ้นโลกปรับตัวเพิ่มขึ้นในเดือนกุมภาพันธ์ ขณะที่หมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ปรับตัวลดลงเล็กน้อย

ผลการดำเนินงานกองทุนหลัก

ผลการดำเนินงานของกองทุนหลักปรับตัวลดลงในเดือนกุมภาพันธ์



ปัจจัยต่อผลการดำเนินงาน

ปัจจัยลบหลักมาจากสัดส่วนการลงทุนใน Agree Realty ขณะที่ปัจจัยบวกหลักมาจากสัดส่วนการลงทุนใน Sabra

มุมมองตลาด

ผู้จัดการกองทุนมีความเชื่อมั่นเพิ่มขึ้นว่าอัตราดอกเบี้ยที่ได้ผ่านจุดสูงสุดจะเป็นโอกาสที่สำคัญสำหรับหมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ขณะที่มุมมองเชิงบวกต่อกลุ่ม REITs เนื่องจากกระแสรายได้ที่น่าดึงดูด และงบดุลที่แข็งแกร่ง ประกอบกับระดับราคาที่น่าดึงดูด

ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน ความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นที่ยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมก่อนการลงทุน

ภาพรวมตลาด



- ตลาดหุ้นโลกปรับตัวเพิ่มขึ้นในเดือนกุมภาพันธ์ โดยมีปัจจัยสนับสนุนมาจากข้อมูลทางเศรษฐกิจของสหรัฐฯ ที่แสดงถึงความทนทานต่อความผันผวน ประกอบกับการรายงานผลกำไรสุทธิของภาคเอกชนอย่างแข็งแกร่ง ส่งผลให้ดัชนีหลักทรัพย์หลายแห่งปรับตัวเพิ่มขึ้นสู่สถิติสูงสุดใหม่
- หมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ปรับตัวลดลงเล็กน้อย เนื่องด้วยมุมมองคาดการณ์เกี่ยวกับการปรับลดอัตราดอกเบี้ยในปี 2567 ถูกเลื่อนออกไป
- เมื่อพิจารณารายภูมิภาค ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs) ในสหรัฐฯ ปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยมีแรงขับเคลื่อนมาจากกลุ่มธุรกิจห้างสรรพสินค้าระดับภูมิภาค, โรงแรม และอาคารสำนักงาน
- นอกจากนี้หมวดอสังหาริมทรัพย์ของฮ่องกงและจีนปรับตัวเข้มแข็งกว่าตลาดโดยรวมเช่นกัน เนื่องด้วยความพยายามของภาครัฐในการกระตุ้นอุปสงค์สำหรับภาคที่อยู่อาศัย ในอีกด้านหนึ่ง หมวดอสังหาริมทรัพย์ของยุโรป, ญี่ปุ่น และออสเตรเลียปรับตัวอ่อนแอกว่าตลาดโดยรวม เนื่องด้วยกระแสข่าวสารที่จำกัด



ผลการดำเนินงานของกองทุนหลัก

- ผลการดำเนินงานของกองทุนปรับตัวลดลงในเดือนกุมภาพันธ์ โดยปัจจัยลบมาจากสัดส่วนการลงทุนใน Agree Realty ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs) ที่มีผู้เช่ารายเดียวแบบสัญญาเช่าสุทธิ และสัดส่วนการลงทุนใน National Storage Affiliates บริษัทเจ้าของโกดังเก็บของ รวมไปถึงการไม่มีสัดส่วนการลงทุนใน REITs กลุ่มธุรกิจห้างสรรพสินค้าในสหรัฐฯ
- ในทางตรงกันข้าม ปัจจัยบวกหลักต่อกองทุนมาจากสัดส่วนการลงทุนใน Sabra บริษัทเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ธุรกิจการแพทย์ในสหรัฐฯ และสัดส่วนการลงทุนใน Goodman บริษัทเจ้าของอสังหาริมทรัพย์สำหรับภาคอุตสาหกรรมระดับโลก รวมไปถึงสัดส่วนการลงทุนในบริษัทเจ้าของอาคารสำนักงาน เช่น Highwoods Property และ Kilroy ซึ่งปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างแข็งแกร่ง นอกจากนี้ปัจจัยบวกเพิ่มเติมมาจากสัดส่วนการลงทุนใน Welltower บริษัทเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในธุรกิจการแพทย์ และสัดส่วนการลงทุนใน Park Hotels บริษัทเจ้าของโรงแรม

ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน ความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมก่อนการลงทุน



พอร์ตการลงทุนของกองทุนหลัก



- กองทุนเพิ่มสัดส่วนการลงทุนในกลุ่มธุรกิจผู้ให้บริการโถงตั้งเก็บของในสหรัฐฯ เนื่องจากด้วยผู้จัดการกองทุนมองเห็นถึงสัญญาณแนวโน้มการปรับตัวอย่างมีเสถียรภาพ หลังจากที่อยู่ปสงค์และอำนาจในการกำหนดราคาของกลุ่มธุรกิจอยู่ในระดับที่อ่อนแามาเป็นเวลา 18 เดือน
- กองทุนเข้าลงทุนใหม่ใน CubeSmart โดยขายสัดส่วนการลงทุนใน Granite บริษัทเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในภาคอุตสาหกรรมของแคนาดา
- กองทุนปรับลดสัดส่วนการลงทุนใน VICI Properties บริษัทเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในธุรกิจเกมและความบันเทิง ขณะที่ปรับเพิ่มสัดส่วนการลงทุนในกลุ่มธุรกิจศูนย์ข้อมูลที่กำลังเติบโต เช่น Digital Realty Trust และเข้าลงทุนใหม่ใน NEXTDC บริษัทเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ของออสเตรเลีย เนื่องจากมุมมองเชิงบวกเกี่ยวกับโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของบริษัทที่มีความน่าดึงดูดในตลาดหลักของออสเตรเลีย

มุมมองตลาด



- แม้ว่าหมวดอสังหาริมทรัพย์จะกำลังเผชิญกับแรงต้านจากการชะลอตัวทางเศรษฐกิจ และสภาพแวดล้อมทางการเงินที่มีความตึงตัวมากขึ้น ทว่าผู้จัดการกองทุนมีความเชื่อมั่นเพิ่มขึ้นว่าอัตราดอกเบี้ยที่ได้ผ่านจุดสูงสุด จะเป็นช่วงเวลาที่สำคัญและเป็นโอกาสสำหรับหมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
- ผู้จัดการกองทุนมีมุมมองว่าข่าวสารเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (private commercial real estate) เป็นปัจจัยที่ครอบงำตลาด และมีความล่าช้าในการปรับเปลี่ยนการรายงานมูลค่าในสภาพแวดล้อมที่อัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับสูง ในขณะที่หมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ตอบสนองต่อปัจจัยกดดันดังกล่าวแล้ว ส่งผลให้ราคาหุ้นมีการซื้อขายในระดับที่มีส่วนลดเป็นอย่างมากเมื่อเทียบกับมูลค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และสะท้อนถึงความไม่แน่นอนของสภาพแวดล้อมที่มีความผันผวนในระดับสูง

- REITs ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ยังคงมีการสร้างการเติบโตของกระแสรายได้ที่น่าดึงดูด และสามารถคาดการณ์ได้ รวมถึงมีงบดุลแข็งแกร่ง และมีสัดส่วนระดับสูงในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการเติบโตเชิงโครงสร้าง อีกทั้งมีทีมผู้บริหารที่มีความสามารถ ประกอบกับระดับราคาในปัจจุบันเป็นราคาที่สะท้อนถึงความเสี่ยงด้านมหภาคไว้แล้ว ส่งผลให้ผู้จัดการกองทุนมีมุมมองว่าปัจจัยต่างๆ เหล่านี้จะเป็นปัจจัยสนับสนุนศักยภาพในการสร้างผลตอบแทนระยะยาวให้แก่ นักลงทุน

Key Fact	KFGPROP		
นโยบายการลงทุน	ลงทุนในกองทุนรวมต่างประเทศ Janus Henderson - Global Real Estate Equity Income Fund (Class I1q USD) (กองทุนหลัก) โดยเฉลี่ยในรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80.00 ของ NAV		
การป้องกันความเสี่ยงอัตราแลกเปลี่ยน	ป้องกันความเสี่ยงตามดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน ทั้งนี้ โดยปกติกองทุนจะป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ยร้อยละ 90 ของมูลค่าเงินลงทุนในต่างประเทศ		
ระดับความเสี่ยงกองทุน	ระดับ 7		
นโยบายการจ่ายเงินปันผล	KFGPROP-A และ KFGPROP-I ไม่มี นโยบายการจ่ายเงินปันผล	KFGPROP-D มีนโยบายจ่ายเงินปันผลไม่เกินปีละ 12 ครั้ง ในอัตราไม่ต่ำกว่า 10% ของกำไรสุทธิ/กำไรสะสม	
ดาวน์โหลดสรุปสาระสำคัญของกองทุน	KFGPROP-A 	KFGPROP-I 	KFGPROP-D 
ดาวน์โหลดหนังสือชี้ชวน			

คำเตือน : ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน ความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมก่อนการลงทุน

- กองทุนรวมนี้อาจมีการลงทุนในตราสารหนี้ที่มีอันดับความน่าเชื่อถือต่ำกว่าอันดับที่สามารถลงทุนได้ หรือไม่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ผู้ลงทุนอาจมีความเสี่ยงสูงขึ้นจากการไม่ได้รับชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย
- กองทุนมีนโยบายการลงทุนเฉพาะเจาะจงในหมวดอุตสาหกรรม จึงอาจมีความเสี่ยงและความผันผวนของราคาสูงกว่ากองทุนรวมทั่วไปที่มีการกระจายการลงทุนในหลายอุตสาหกรรม
- เอกสารฉบับนี้เป็นการแปลเป็นภาษาไทยโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงศรี จำกัด (บริษัท) ซึ่งเป็นการแปลจากต้นฉบับของ Janus Henderson ณ ก.พ. 67 ในเนื้อหาเพียงบางส่วนเท่านั้น ทั้งนี้ กองทุนหลักและบริษัทฯ มีอาจรับรองความถูกต้อง ความน่าเชื่อถือ และความสมบูรณ์ของข้อมูลทั้งหมด โดยบริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์เปลี่ยนแปลงข้อมูลทั้งหมดโดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- กองทุนป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนตามดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน จึงมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งอาจทำให้ผู้ลงทุนขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน/หรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมหรือขอรับหนังสือชี้ชวนได้ที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด โทร 0 2657 5757 ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) / ผู้สนับสนุนการขายและรับซื้อคืนหน่วยลงทุน