

กองทุนนี้ลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรม จึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก

# กองทุนเปิดกรุงศรีโกลบอลพร็อพเพอร์ตี้ (KFGPROP)

เมษายน 2568

ลงทุนในกองทุนรวมต่างประเทศ

Janus Henderson - Global Real Estate  
Equity Income Fund



## บทสรุป

### ภาวะตลาด

ในเดือนเมษายน หมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนทั่วโลกปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ทว่าปรับตัวอ่อนแกว่าตลาดโดยรวม



### ผลการดำเนินงานกองทุนหลัก

ในเดือนเมษายน ผลการดำเนินงานของกองทุนหลักปรับตัวลดลง และปรับตัวอ่อนแกว่าดัชนีอ้างอิง



### ปัจจัยต่อผลการดำเนินงาน

ปัจจัยลบหลักมาจากสัดส่วนการลงทุนในบริษัทกลุ่มอุตสาหกรรมในสหรัฐฯ และบริษัทเจ้าของศูนย์การค้าในสหรัฐฯ ขณะที่สัดส่วนการลงทุนในบริษัทกลุ่มศูนย์ข้อมูล เป็นปัจจัยบวกหลัก

### มุมมองตลาด

ผู้จัดการกองทุนมีมุมมองว่า แม้ปัจจัยด้านมหภาคจะยังคงมีความไม่แน่นอน ทว่าปัจจัยพื้นฐานในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ยังคงแข็งแกร่ง อีกทั้งคาดว่าราคาสินทรัพย์ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่มีการปรับฐานในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา และอัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มปรับตัวลดลงจะเป็นปัจจัยที่ช่วยสนับสนุนต่อกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ในระยะข้างหน้า

ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน ความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมก่อนการลงทุน

## ภาพรวมตลาด



### ภาพรวมตลาดหุ้นโลกในเดือนเมษายน

- **ตลาดปรับตัวผันผวนเป็นอย่างมากในรอบเดือนเมษายน** ซึ่งมีสาเหตุมาจากการประกาศมาตรการภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ ในช่วงต้นเดือนเมษายน ส่งผลให้ตลาดหุ้นทั่วโลกปรับตัวลดลงอย่างรุนแรง และเพิ่มความกังวลเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั่วโลก อย่างไรก็ตาม ในช่วงเวลาต่อมา ตลาดฟื้นตัวขึ้นได้บางส่วน ภายหลังจากที่รัฐบาลสหรัฐฯ ชะลอการบังคับใช้มาตรการภาษีบางรายการออกไป 90 วัน
- ขณะเดียวกัน อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลปรับตัวลดลง โดยพันธบัตรรัฐบาลสหรัฐฯ อายุ 10 ปีปรับตัวผันผวนอย่างมาก ก่อนที่จะปรับตัวลดลงและปิดที่ระดับร้อยละ 4.1 ณ สิ้นเดือนเมษายน

### ภาพรวมหมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนทั่วโลก

- ในเดือนเมษายน **หมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนทั่วโลกปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย** **กว่าปรับตัวอ่อนแอกว่าตลาดหุ้นโดยรวม** ซึ่งฟื้นตัวจากการปรับฐานในช่วงที่ผ่านมา
- **เมื่อพิจารณารายภูมิภาค** คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs) ของสหรัฐฯ เช่น กลุ่มศูนย์ข้อมูลและกลุ่มธุรกิจคลังจัดเก็บสินค้า ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างแข็งแกร่ง โดยมีแรงสนับสนุนมาจากการรายงานผลประกอบการและพัฒนาการในเชิงบวกของข้อมูลในตลาด นอกจากนี้ กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเชิงรับ เช่น กลุ่มธุรกิจเสาสัญญาณโทรคมนาคม และกลุ่มสัญญาเช่าสุทธิ รวมไปถึงกลุ่มอสังหาริมทรัพย์แบบบ้านเดี่ยว ปรับตัวเข้มแข็งกว่าตลาดโดยรวมเช่นกัน
- ในทางตรงกันข้าม กลุ่มอสังหาริมทรัพย์สำหรับอุตสาหกรรม และกลุ่มสำนักงาน รวมถึงกลุ่มศูนย์การค้า ปรับตัวอ่อนแอกว่าตลาดโดยรวม เนื่องจากความกังวลเกี่ยวกับการชะลอตัวของภาคการผลิต
- สำหรับในภูมิภาคอื่นๆ หุ้นหมวดอสังหาริมทรัพย์ในออสเตรเลียและญี่ปุ่น ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างเข้มแข็ง เช่นเดียวกับหมวดอสังหาริมทรัพย์ในสวิตเซอร์แลนด์ เยอรมนี และเบลเยียม ซึ่งได้รับแรงสนับสนุนจากกระแสรายได้เชิงรับในกลุ่มการแพทย์และกลุ่มที่อยู่อาศัย



## ผลการดำเนินงานของกองทุนหลัก

- ในเดือนเมษายน ผลการดำเนินงานของกองทุนหลักปรับตัวลดลง และปรับตัวอ่อนแกว่าดัชนีอ้างอิง

### ปัจจัยลบต่อผลการดำเนินงาน

- สัดส่วนการลงทุนในกลุ่ม**บริษัทเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม**ในสหรัฐฯ และสัดส่วนการลงทุนใน **Macerich** ซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของศูนย์การค้าในสหรัฐฯ

### ปัจจัยบวกต่อผลการดำเนินงาน

- สัดส่วนการลงทุนในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยี โดยเฉพาะสัดส่วนการลงทุนใน **Digital Realty** บริษัทเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มศูนย์ข้อมูล ซึ่งรายงานผลประกอบการในระดับสูงกว่าที่ตลาดคาดการณ์ไว้ นอกจากนี้ สัดส่วนการลงทุนที่น้อยกว่าตลาดโดยรวมใน **Prologis** ซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของคลังสินค้าและศูนย์โลจิสติกส์ เป็นปัจจัยบวกต่อกองทุนเช่นกัน สำหรับในออสเตรเลีย สัดส่วนการลงทุนใน **Goodman Group** บริษัทเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในภาคอุตสาหกรรม และสัดส่วนการลงทุนใน **Stockland** บริษัทผู้พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ได้รับแรงสนับสนุนมาจากความคาดหวังที่เพิ่มขึ้นเกี่ยวกับการปรับลดอัตราดอกเบี้ยเพิ่มเติม



## พอร์ตการลงทุนของกองทุนหลัก




- กองทุนได้เข้าลงทุนใหม่ในกลุ่มธุรกิจค้าปลีกซึ่งมีพื้นที่ตั้งอยู่อย่างอิสระ (Free Standing Retail) ประเภทสัญญาเช่าสุทธิ (Net Lease) ได้แก่ **Netstreet** และ **Agree Realty** โดยใช้เงินลงทุนจากการปรับลดสัดส่วนการลงทุนใน **Realty Income** ซึ่งอยู่ในกลุ่มธุรกิจเดียวกัน เนื่องจากกองทุนมีมุมมองว่าทั้งสองบริษัทมีกลุ่มผู้เช่าที่มีคุณภาพดีกว่า และมีความสามารถในการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ จากขนาดกิจการที่เหมาะสม และแบบจำลองธุรกิจที่ให้ความสำคัญกับการเติบโตจากการขยายกิจการ นอกจากนี้ กองทุนยังปรับเพิ่มสัดส่วนการลงทุนใน **Japan Real Estate Investment** ในขณะที่ขายสัดส่วนการลงทุนทั้งหมดใน **Mapletree Logistics** ซึ่งเป็น REIT ของสิงคโปร์ ภายหลังจากที่มีการปรับลดการจ่ายปันผล และกองทุนมีมุมมองว่ามีโอกาสการลงทุนอื่นที่มีมูลค่าน่าสนใจกว่า

ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน ความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมก่อนการลงทุน

## มุมมองตลาด



- แม้ว่ามุมมองด้านเศรษฐกิจมหภาคจะมีความไม่แน่นอนเพิ่มขึ้นจากนโยบายภาษีนำเข้าของรัฐบาลสหรัฐฯ ทว่า**ปัจจัยพื้นฐานในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ยังคงแข็งแกร่ง** โดยความต้องการพื้นที่คุณภาพสูงยังคงมีความแข็งแกร่ง ประกอบกับปริมาณอุปทานใหม่ที่ปรับตัวลดลง ส่งผลให้บริษัทเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หลายรายที่กองทุนถือครองสัดส่วนการลงทุนอยู่สามารถกำหนดราคาได้แข็งแกร่งยิ่งขึ้น ขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทุนมีมุมมองว่า**ราคาสินทรัพย์ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์มีการปรับฐานในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา และอัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มปรับตัวลดลงจะเป็นปัจจัยสนับสนุนต่อกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ในระยะข้างหน้า**
- เมื่อพิจารณาจากข้อมูลในอดีต แสดงให้เห็นว่าความผันผวนของผลกำไรของ REITs อยู่ในระดับประมาณหนึ่งในสามของตลาดหุ้นโดยรวม ซึ่งผู้จัดการกองทุนมีมุมมองว่าความมีเสถียรภาพในลักษณะนี้ จะยังมีคุณค่าเพิ่มขึ้นเมื่อความผันผวนทางเศรษฐกิจมหภาคปรับตัวสูงขึ้น ขณะเดียวกัน **ระดับความผันผวนของราคา REITs ที่อยู่ในระดับสูง ยังไม่สอดคล้องกับความผันผวนของปัจจัยพื้นฐานที่อยู่ในระดับต่ำ** ซึ่งนับเป็นโอกาสสำหรับนักลงทุนระยะยาว ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนยังคงมุ่งเน้นการลงทุนในบริษัทคุณภาพสูงที่ราคาหุ้นปรับตัวลดลงมากเกินกว่าความเป็นจริงภายใต้สภาวะตลาดที่ผันผวนในปัจจุบัน

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 <b>ไม่มี</b> 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 เม.ย. 68 ในเนื้อหาเพียงบางส่วนเท่านั้น ทั้งนี้ กองทุนหลักและบริษัทฯ มีอาจรับรองความถูกต้อง ความน่าเชื่อถือ และความสมบูรณ์ของข้อมูลทั้งหมด โดยบริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์เปลี่ยนแปลงข้อมูลทั้งหมดโดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- กองทุนป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนตามดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน จึงมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งอาจทำให้ผู้ลงทุนขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน/หรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้

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