

กองทุนนี้ลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรม จึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก

# กองทุนเปิดกรุงศรีโกลบอลพร็อพเพอร์ตี้ (KFGPROP)

ตุลาคม 2564

## ลงทุนในกองทุนรวมต่างประเทศ

### Janus Henderson - Global Real Estate Equity Income Fund



# บทสรุป



## ภาวะตลาด

หมวดอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลกปรับตัวเข้มแข็งกว่าตลาดหุ้นโดยรวม ปัจจัยบวกมาจากการเติบโตของการจ้างงาน การใช้จ่ายของผู้บริโภค ความเข้มแข็งของตลาดที่อยู่อาศัย และมุมมองเชิงบวกเกี่ยวกับการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ

## ผลการดำเนินงานกองทุนหลัก

กองทุนปรับตัวอ่อนแอกว่าดัชนีอ้างอิงเล็กน้อย สัดส่วนการลงทุนในกลุ่มการแพทย์, บริษัทพัฒนาอสังหาฯของจีน เป็นปัจจัยลบต่อผลการดำเนินงานของกองทุน



## พอร์ตการลงทุนของกองทุน

กองทุนขายสัดส่วนการลงทุนทั้งหมดใน Americold และมีการปรับเปลี่ยนการลงทุนไปยังเจ้าของอพาร์ทเมนต์ในสหรัฐฯ ที่มีการเร่งตัวขึ้นของปัจจัยพื้นฐาน

## มุมมองตลาด

ผู้จัดการกองทุนคาดว่าปัจจัยพื้นฐานของหมวดอสังหาริมทรัพย์จะสะท้อนถึงการปรับตัวที่ต่างกันในแต่ละกลุ่มธุรกิจย่อยในอนาคต โดยมีแรงขับเคลื่อนมาจากทิศทางของการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร การปรับธุรกิจเป็นรูปแบบดิจิทัล รูปแบบการใช้ชีวิตที่ยั่งยืนและมีความสะดวกมากขึ้น

ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทนและความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

## ภาพรวมตลาด



- หมวดอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลกปรับตัวเข้มแข็งกว่าตลาดหุ้นโดยรวม ปัจจัยบวกมาจากการเติบโตของการจ้างงาน การใช้จ่ายของผู้บริโภค ความเข้มแข็งของตลาดที่อยู่อาศัย และการปรับตัวเพิ่มขึ้นของมุมมองเชิงบวกเกี่ยวกับการฟื้นตัวของเศรษฐกิจสู่ระดับสูงกว่าช่วงก่อนเกิดการแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่มีน้ำหนักต่อบรรยากาศการลงทุนมากกว่าความกังวลเกี่ยวกับแรงกดดันด้านแรงงานและการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- เมื่อพิจารณารายภูมิภาค หลักทรัพย์หมวดอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคอเมริกาเหนือ ปรับตัวเพิ่มขึ้นเข้มแข็งที่สุดในรอบเดือน เมื่อพิจารณารายกลุ่มธุรกิจ การรายงานผลประกอบการยืนยันถึงความเข้มแข็งของปัจจัยพื้นฐาน สำหรับกลุ่มเจ้าของที่ดินในภาคอุตสาหกรรม อัตราการใช้งานที่อยู่ในระดับสูงตามสถิติและการเติบโตของค่าเช่าเป็นปัจจัยสนับสนุนให้มุมมองต่อการเติบโตของผลกำไรสุทธิมีความโดดเด่น นอกจากนี้กลุ่มเจ้าของ Apartment และกลุ่มที่อยู่อาศัยสำหรับครอบครัวเดี่ยวมีแนวโน้มการเร่งตัวของอุปสงค์ ในขณะที่การขาดแคลนที่ดินส่งผลให้ผลประกอบการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างแข็งแกร่งตามสถิติ
- กลุ่มธุรกิจอื่นที่เคยได้รับผลกระทบอย่างรุนแรงจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 เช่นกลุ่มค้าปลีก อาคารสำนักงาน และการแพทย์ ยังคงแสดงถึงการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอุปสงค์และแนวโน้มการใช้พื้นที่ แม้ว่าการเติบโตจะเร่งตัวขึ้นในระดับช้ากว่าหมวดอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มที่มีอำนาจในการกำหนดราคาสูงกว่า



## ผลการดำเนินงานของกองทุนหลัก

- กองทุนปรับตัวอ่อนแกว่าดัชนีอ้างอิงเล็กน้อยในเดือนตุลาคม สัดส่วนการลงทุนมากกว่าดัชนีในกลุ่มอุตสาหกรรม เป็นปัจจัยบวกต่อผลการดำเนินงานของกองทุน โดยราคาหุ้นของ Duke และ Granite ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างแข็งแกร่ง จากการรายงานผลกำไรสุทธิอย่างเข้มแข็ง ผู้ให้บริการคลังสินค้า Life Storage, Cubesmart และ Safestore ปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็นปัจจัยบวกต่อผลการดำเนินงานของกองทุนเช่นกัน
- ในทางตรงกันข้ามสัดส่วนการลงทุนใน Ventas กลุ่มการแพทย์, Shinmei บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของจีน และสัดส่วนการลงทุนน้อยกว่าดัชนีใน Prologis เป็นปัจจัยลบต่อผลการดำเนินงานของกองทุน

ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทนและความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต



## พอร์ตการลงทุนของกองทุนหลัก

- ในระหว่างเดือนกองทุนขายสัดส่วนการลงทุนทั้งหมดใน Americold บริษัทผู้ให้บริการคลังสินค้าแบบปรับอากาศ เนื่องจากความกังวลเกี่ยวกับแรงกดดันต่อผลกำไรจากการดำเนินงานที่ได้รับผลกระทบจากการขาดแคลนแรงงานในอุตสาหกรรมอาหาร
- กองทุนสับเปลี่ยนการลงทุนไปยังเจ้าของอพาร์ทเมนต์ในสหรัฐฯ ที่มีการเร่งตัวขึ้นของปัจจัยพื้นฐานและการเติบโตของค่าเช่าอย่างแข็งแกร่งมาก
- กองทุนขายสัดส่วนการลงทุนใน Sabra ซึ่งเป็น REITs หมวดการแพทย์ เนื่องจากความท้าทายของการดำเนินธุรกิจสำหรับลูกค้าบางกลุ่ม และปรับเพิ่มสัดส่วนการลงทุนใน Life Storage และ American Tower




## มุมมองตลาด



- ผู้จัดการกองทุนคาดว่าปัจจัยพื้นฐานของหมวดอสังหาริมทรัพย์จะสะท้อนถึงการปรับตัวที่แตกต่างกันในแต่ละกลุ่มธุรกิจย่อยในอนาคต โดยมีแรงขับเคลื่อนมาจากทิศทางการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร การปรับธุรกิจเป็นรูปแบบดิจิทัล รูปแบบการใช้ชีวิตที่ยั่งยืนและมีความสะดวกมากขึ้น ดังนั้นมุมมองของผู้จัดการกองทุนยังคงให้ความสำคัญกับการคัดเลือกหลักทรัพย์ลงทุนและความเข้าใจว่าตลาดบางส่วนจะไม่กลับเข้าสู่ภาวะปกติในรูปแบบเดิม
- กองทุนยังคงมุ่งเน้นการลงทุนในธุรกิจที่มีการเติบโตแบบทบต้นอย่างมีคุณภาพ และดำเนินธุรกิจที่มีการเติบโตเชิงโครงสร้างซึ่งมีพื้นฐานของอุปสงค์จากทั้งผู้เช่าและนักลงทุน ซึ่งมีหลายกรณีที่ปัจจัยพื้นฐานมีความเข้มแข็งมากขึ้น กองทุนคัดเลือกการเพิ่มสัดส่วนการลงทุนในธุรกิจที่เชื่อว่ามีราคาถูกลงกว่าไม่เกิดความเสียหายแบบถาวร ราคาหุ้นของบริษัทเหล่านี้ปรับตัวลดลงเป็นอย่างมาก ทว่ายังคงมีโอกาสของการเติบโตอย่างยั่งยืน
- หลักทรัพย์หมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีการปรับตัวทิศทางเดียวกับสินทรัพย์อื่นในระดับต่ำตามสถิติ และให้ประโยชน์แก่นักลงทุนในการสร้างพอร์ตการลงทุนซึ่งมีอัตราผลตอบแทนต่อความเสี่ยงในระดับสูงขึ้นสำหรับพอร์ตการลงทุนแบบสมดุล

ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทนและความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

ผู้จัดการกองทุนยังคงมองเห็นบริษัทจำนวนมากที่มีราคาซื้อขายต่ำกว่ามูลค่าของอาคาร ซึ่งเป็นโอกาสสำหรับนักลงทุนในระยะยาวเพื่อเข้าถือครองอสังหาริมทรัพย์คุณภาพสูงในระดับราคาต่ำกว่ามูลค่าที่แท้จริง นอกจากนี้ภายใต้สภาพแวดล้อมที่อัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับต่ำหมวดอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ยังคงมีกระแสรายได้ที่มีความน่าดึงดูดและมีการเติบโตสำหรับนักลงทุน

Key Fact	KFGPROP-A	KFGPROP-D
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	ไม่มีนโยบายการจ่ายเงินปันผล	มีนโยบายจ่ายเงินปันผลไม่เกินปีละ 12 ครั้ง ในอัตราไม่ต่ำกว่า 10% ของกำไรสุทธิ/กำไรสะสม
ดาวน์โหลดสรุปสาระสำคัญของกองทุน		
ดาวน์โหลดหนังสือชี้ชวน		

**คำเตือน :** ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน ความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมก่อนการลงทุน

- กองทุนรวมนี้อาจมีการลงทุนในตราสารหนี้ที่มีอันดับความน่าเชื่อถือต่ำกว่าอันดับที่สามารถลงทุนได้ หรือไม่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ผู้ลงทุนอาจมีความเสี่ยงสูงขึ้นจากการไม่ได้รับชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย
- กองทุนมีนโยบายการลงทุนเฉพาะเจาะจงในหมวดอุตสาหกรรม จึงอาจมีความเสี่ยงและความผันผวนของราคาสูงกว่ากองทุนรวมทั่วไปที่มีการกระจายการลงทุนในหลายอุตสาหกรรม
- เอกสารฉบับนี้เป็นการแปลเป็นภาษาไทยโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงศรี จำกัด (บริษัท) ซึ่งเป็นการแปลจากต้นฉบับของ Janus Henderson ณ ต.ค. 64 ในเนื้อหาเพียงบางส่วนเท่านั้น ทั้งนี้ กองทุนหลักและบริษัทฯ มีอาจรับรองความถูกต้อง ความน่าเชื่อถือ และความสมบูรณ์ของข้อมูลทั้งหมด โดยบริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์เปลี่ยนแปลงข้อมูลทั้งหมดโดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- กองทุนป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนตามดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน จึงมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งอาจทำให้ผู้ลงทุนขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน/หรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้

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