

กองทุนนี้ลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรม จึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก

กองทุนเปิดกรุงศรีโกลบอลพร็อพเพอร์ตี้ (KFGPROP)

ลงทุนในกองทุนรวมต่างประเทศ

Janus Henderson - Global Real Estate
Equity Income Fund

พฤษภาคม 2568



บทสรุป



ภาวะตลาด

ในเดือนพฤษภาคม หมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนทั่วโลกปรับตัวเพิ่มขึ้น กว่าปรับตัวอ่อนแอกว่าตลาดโดยรวม

ผลการดำเนินงานกองทุนหลัก

ในเดือนพฤษภาคม ผลการดำเนินงานของกองทุนหลักปรับตัวเพิ่มขึ้น และปรับตัวเข้มแข็งกว่าดัชนีอ้างอิง



ปัจจัยต่อผลการดำเนินงาน

ปัจจัยบวกหลักมาจากสัดส่วนการลงทุนใน Macerich, Ryman Hospitality Properties และ Goodman ในขณะที่สัดส่วนการลงทุนใน Ventas เป็นปัจจัยกดดันหลัก

มุมมองตลาด

ผู้จัดการกองทุนมีมุมมองว่า แม้ปัจจัยด้านมหภาคจะยังคงมีความไม่แน่นอน ทว่าปัจจัยพื้นฐานในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ยังคงแข็งแกร่ง อีกทั้งคาดว่าราคาสินทรัพย์ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่มีการปรับฐานในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา และอัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มปรับตัวลดลงจะเป็นปัจจัยที่ช่วยสนับสนุนต่อกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ในระยะข้างหน้า

ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน ความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นที่ยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมก่อนการลงทุน

ภาพรวมตลาด



ภาพรวมหมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนทั่วโลก

- **หมวดอสังหาริมทรัพย์จดทะเบียนทั่วโลกปรับตัวเพิ่มขึ้นในเดือนพฤษภาคม** ทว่าปรับตัวอ่อนแอกว่าตลาดหุ้นโลกโดยรวม ซึ่งฟื้นตัวขึ้นได้อย่างมีนัยสำคัญ จากความตึงเครียดทางการค้าทั่วโลกที่ผ่อนคลายลง และความหวังที่ว่าเศรษฐกิจสหรัฐฯ และเศรษฐกิจโลกจะสามารถหลีกเลี่ยงภาวะถดถอยได้
- การเจรจาอย่างต่อเนื่องระหว่างสหรัฐฯ และจีนเกี่ยวกับประเด็นภาษีนำเข้า รวมถึงคำตัดสินของศาลเกี่ยวกับความชอบด้วยกฎหมายของมาตรการภาษีของสหรัฐฯ ทำให้นักลงทุนเริ่มสงสัยในความสามารถของประธานาธิบดีโดนัลด์ ทรัมป์ ในการเดินหน้านายกระดับมาตรการเก็บภาษีกับประเทศคู่ค้าของสหรัฐฯ ขณะเดียวกัน อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลสหรัฐฯ ปรับตัวอย่างผันผวนตลอดทั้งเดือน โดยเริ่มต้นเดือนที่ระดับร้อยละ 4.2 และปรับขึ้นแตะระดับสูงสุดที่ร้อยละ 4.6 ก่อนจะปิดสิ้นเดือนพฤษภาคมที่ร้อยละ 4.4
- **เมื่อพิจารณารายภูมิภาค ในตลาดสหรัฐฯ** กลุ่มธุรกิจย่อยในหมวดอสังหาริมทรัพย์หลายกลุ่มที่เคยปรับตัวอ่อนแอกว่าตลาดโดยรวมในช่วงที่ผ่านมา เช่น กลุ่มโรงแรม และกลุ่มสำนักงาน รวมถึงกลุ่มศูนย์ข้อมูล และกลุ่มศูนย์การค้า เริ่มฟื้นตัวขึ้น ในขณะที่กลุ่มธุรกิจย่อยที่เคยให้ผลตอบแทนโดดเด่นมาตั้งแต่ต้นปี เช่น กลุ่มเสาสัญญาณโทรคมนาคม และกลุ่มธุรกิจเกม รวมถึงกลุ่มสัญญาเช่าสุทธิ และกลุ่มการแพทย์ ปรับตัวอ่อนแอกว่าตลาดโดยรวม
- ในภูมิภาคอื่น **ตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในฮ่องกงและออสเตรเลียเป็นผู้นำการปรับตัวในภูมิภาคเอเชีย** ขณะเดียวกัน การปรับตัวที่อ่อนแอของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในสวิตเซอร์แลนด์ สะท้อนให้เห็นถึงบรรยากาศการลงทุนที่มีความเสี่ยงสูงขึ้นในยุโรป



ผลการดำเนินงานของกองทุนหลัก

- ในเดือนพฤษภาคม ผลการดำเนินงานของกองทุนหลักปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.97 ซึ่งนับเป็นการปรับตัวเข้มแข็งกว่าดัชนีอ้างอิงที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.58

ปัจจัยบวกต่อผลการดำเนินงาน

- กลุ่มค้าปลีกเป็นกลุ่มที่มีผลการดำเนินงานโดดเด่น โดยสัดส่วนการลงทุนใน **Macerich** ซึ่งเป็นบริษัทผู้ดำเนินงานศูนย์การค้าในสหรัฐฯ เป็นปัจจัยบวกหลักต่อกองทุน ขณะเดียวกัน **Ryman Hospitality Properties** ซึ่งเป็น REIT ในกลุ่มโรงแรมของสหรัฐฯ ได้รับแรงสนับสนุนมาจากการประกาศการเข้าซื้อกิจการครั้งสำคัญ นอกจากนี้ สัดส่วนการลงทุนใน **Goodman** ซึ่งเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ในออสเตรเลีย ปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็นปัจจัยบวกต่อผลการดำเนินงานของกองทุน ก่อนการรายงานผลประกอบการของบริษัท

ปัจจัยลบต่อผลการดำเนินงาน

- สัดส่วนการลงทุนใน **Ventas** ซึ่งเป็น REIT ในกลุ่มการแพทย์ของสหรัฐฯ เป็นปัจจัยลบต่อกองทุน หลังจากมีการสื่อสารแนวโน้มผลประกอบการที่คลาดเคลื่อน



พอร์ตการลงทุนของกองทุนหลัก

- กองทุนได้เข้าลงทุนใหม่ใน **Park Hotels & Resorts** และ **Sun Communities** ซึ่งดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยแบบสำเร็จรูป ซึ่งใช้เงินลงทุนมาจากการขายสัดส่วนการลงทุนใน **Realty Income** และการปรับลดสัดส่วนการลงทุนใน **Highwoods Properties**
- ในภูมิภาคยุโรป กองทุนได้สับเปลี่ยนการลงทุนจาก **Warehouses de Pauw** ซึ่งเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ในเบลเยียม ไปยัง **Montea** ซึ่งอยู่ในกลุ่มธุรกิจโลจิสติกส์แทน เนื่องจากมุมมองด้านการประเมินมูลค่าโดยเปรียบเทียบ
- นอกจากนี้ กองทุนได้ปรับลดสัดส่วนการลงทุนในกลุ่มบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในญี่ปุ่น และปรับลดสัดส่วนการลงทุนใน **Goodman** และจัดสรรเงินลงทุนไปเพิ่มการสัดส่วนลงทุนใน **Scentre Group** หลังจากที่เราคาดหวังปรับตัวลดลงในช่วงที่ผ่านมา

มุมมองตลาด



- แม้ว่ามุมมองด้านเศรษฐกิจมหภาคจะมีความไม่แน่นอนเพิ่มขึ้นจากนโยบายภาษีนำเข้าของรัฐบาลสหรัฐฯ ทว่า**ปัจจัยพื้นฐานในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ยังคงแข็งแกร่ง** โดยอุปสงค์ในพื้นที่คุณภาพสูงยังคงมีความแข็งแกร่ง 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 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 พ.ศ. 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