

กองทุนนี้ลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรม จึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก

กองทุนเปิดกรุงศรีโกลบอลพร็อพเพอร์ตี้ (KFGPROP)

ลงทุนในกองทุนรวมต่างประเทศ

Janus Henderson - Global Real Estate
Equity Income Fund

พฤศจิกายน 2568



บทสรุป



ภาวะตลาด

ในเดือนพฤศจิกายน หมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนทั่วโลกปรับตัวเพิ่มขึ้น และปรับตัวเข้มแข็งกว่าตลาดหุ้นโดยรวม

ผลการดำเนินงานกองทุนหลัก

ในเดือนพฤศจิกายน ผลการดำเนินงานของกองทุนหลักปรับตัวเพิ่มขึ้น และปรับตัวเข้มแข็งกว่าดัชนีอ้างอิง



ปัจจัยต่อผลการดำเนินงาน

ปัจจัยบวกหลักมาจากสัดส่วนการลงทุนใน Sabra Healthcare และ Ventas ขณะที่สัดส่วนการลงทุนใน Digital Realty Trust และ VICI Properties เป็นปัจจัยกดดันหลัก

มุมมองตลาด

ผู้จัดการกองทุนมีมุมมองว่า REITs ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์จะยังคงเป็นผู้นำในการฟื้นตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับแรงสนับสนุนมาจากการมีสัดส่วนอย่างมีนัยสำคัญในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่มีแนวโน้มเติบโตสูง ประกอบกับ ระดับหนี้สินที่ต่ำกว่า และความได้เปรียบด้านต้นทุน รวมไปถึงการเข้าถึงเงินทุน ซึ่งเอื้อต่อโอกาสในการเติบโตในระยะข้างหน้า

ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน ความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นที่ยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมก่อนการลงทุน

ภาพรวมตลาด



ภาพรวมหมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนทั่วโลก

- **หุ้นหมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนทั่วโลกปรับตัวเพิ่มขึ้นในเดือนพฤศจิกายน** และปรับตัวเข้มแข็งกว่าตลาดหุ้นโดยรวม
- ตลาดหุ้นโดยรวมปรับตัวเพิ่มขึ้นในช่วงต้นเดือน หลังจากการสิ้นสุดภาวะปิดทำการของหน่วยงานรัฐบาลสหรัฐฯ ก่อนที่ตลาดหุ้นจะอ่อนตัวลงจากความกังวลเกี่ยวกับภาวะฟองสบู่ของปัญญาประดิษฐ์ (AI) โดยช่วงปลายเดือน ตลาดยังได้รับแรงกดดันเพิ่มเติมจากข้อมูลเศรษฐกิจของสหรัฐฯ ที่ออกมาต่ำกว่าคาด ซึ่งได้กระตุ้นความคาดหวังว่าธนาคารกลางสหรัฐฯ (Fed) อาจปรับลดอัตราดอกเบี้ยเพิ่มเติมในเดือนธันวาคม
- **REITs สหรัฐฯ ปิดเดือนพฤศจิกายนด้วยผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่ง และปรับตัวเข้มแข็งกว่าตลาดหุ้นโดยรวม** แม้ว่าตลาดหุ้นสหรัฐฯ จะมีความผันผวนตลอดเดือน ทว่า REITs ได้ทำหน้าที่เป็นแหล่งสร้างเสถียรภาพและสามารถสร้างผลตอบแทนในเชิงบวก โดยเฉพาะในช่วงที่ความเป็นไปได้ของการปรับลดอัตราดอกเบี้ยในเดือนธันวาคมเพิ่มสูงขึ้น ขณะเดียวกันเมื่อพิจารณารายกลุ่มธุรกิจย่อย กลุ่มการแพทย์ กลุ่มโรงแรม และกลุ่มที่อยู่อาศัย ปรับตัวเข้มแข็งกว่าตลาด อย่างไรก็ดี กลุ่มศูนย์ข้อมูลปรับตัวอ่อนแอกว่าตลาด เนื่องจากความกังวลเกี่ยวกับความยั่งยืนของการใช้จ่ายด้าน AI
- **ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก ตลาดอสังหาริมทรัพย์ของญี่ปุ่นปรับตัวเข้มแข็ง** โดยได้รับแรงสนับสนุนมาจากกลุ่มผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งรายงานผลประกอบการที่แข็งแกร่ง
- **ตลาดอสังหาริมทรัพย์ยุโรปมีผลการดำเนินงานเป็นบวกเช่นกัน** โดยกลุ่มค้าปลีก และโรงแรมรวมไปถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์สวีเดนปรับตัวเข้มแข็ง ทว่ากลุ่มสำนักงานและตลาดอสังหาริมทรัพย์สวีเดนปรับตัวอ่อนแอกว่า นอกจากนี้ REITs สหราชอาณาจักรยังปิดรอบเดือนด้วยผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่ง หลังจากจบประมาณที่รอคอยกันมาเป็นเวลายาวนานออกมาในทิศทางที่สร้างความโล่งใจให้กับตลาดโดยรวม



ผลการดำเนินงานของกองทุนหลัก

- ในเดือนพฤศจิกายน ผลการดำเนินงานของกองทุนหลักปรับตัวเพิ่มขึ้น ซึ่งนับเป็นการปรับตัวที่เข้มแข็งกว่าดัชนีอ้างอิง

ปัจจัยต่อผลการดำเนินงานของกองทุนหลัก

ปัจจัยบวกต่อผลการดำเนินงาน

- สัดส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้านการแพทย์ ได้แก่ **Sabra Healthcare REIT** และ **Ventas** เป็นปัจจัยสนับสนุนต่อผลการดำเนินงานของกองทุน เช่นเดียวกับสัดส่วนการลงทุนใน **Ryman Hospitality Properties** ซึ่งเป็นผู้ประกอบการรีสอร์ท ขณะเดียวกัน การไม่มีสัดส่วนการลงทุนในบริษัทเจ้าของศูนย์ข้อมูล ได้แก่ **Equinix** และ **Iron Mountain** เป็นปัจจัยบวกต่อผลการดำเนินงานของกองทุนเช่นกัน

ปัจจัยลบต่อผลการดำเนินงาน

- สัดส่วนการลงทุนใน **Digital Realty Trust** และ **VICI Properties** ปรับตัวลดลงเป็นแรงกดดันต่อผลการดำเนินงานของกองทุนในรอบเดือน



พอร์ตการลงทุนของกองทุนหลัก

- ธุรกรรมการซื้อขายหลักทรัพย์ของพอร์ตการลงทุนในรอบเดือนอยู่ในระดับจำกัด โดยกองทุนได้เข้าลงทุนใหม่ใน **Lendlease Global Commercial** ซึ่งเป็น REIT ที่จดทะเบียนในสิงคโปร์ และปิดสัดส่วนการลงทุนใน **HMC Capital** ซึ่งเป็นผู้จัดการสินทรัพย์ในออสเตรเลีย นอกจากนี้ กองทุนได้จัดสรรเงินลงทุนไปเพิ่มสัดส่วนการลงทุนใน **Welltower**, **Highwoods Properties** และ **Goodman Group** ขณะเดียวกัน กองทุนได้ปรับลดสัดส่วนการลงทุนใน **Hammerson**, **Sabra Healthcare REIT**, **Healthcare Realty Trust**, รวมถึง **Netstreit** ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ค้าปลีกแบบสัญญาเช่าสุทธิ

ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน ความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมก่อนการลงทุน

มุมมองตลาด



- แม้ว่ามุมมองด้านเศรษฐกิจมหภาคจะยังมีความไม่แน่นอน ทว่า**ปัจจัยพื้นฐานในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ยังคงแข็งแกร่ง** โดยอุปสงค์ในพื้นที่คุณภาพสูงยังคงมีความแข็งแกร่ง ประกอบกับปริมาณอุปทานใหม่ที่ปรับตัวลดลง ส่งผลให้บริษัทเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หลายรายที่กองทุนถือครองสัดส่วนการลงทุนอยู่สามารถกำหนดราคาได้แข็งแกร่งยิ่งขึ้น ขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทุนมีมุมมองว่า**ราคาสินทรัพย์ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์มีการปรับฐานในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา และอัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มปรับตัวลดลงจะเป็นปัจจัยสนับสนุนต่อกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ในระยะข้างหน้า**
- ผู้จัดการกองทุนมีมุมมองว่า **REITs ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์จะยังคงเป็นผู้นำในการฟื้นตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์** โดยได้รับแรงสนับสนุนมาจากการมีสัดส่วนอย่างมีนัยสำคัญในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่มีแนวโน้มเติบโตสูง ประกอบกับ ระดับหนี้สินที่ต่ำกว่า และ ความได้เปรียบด้านต้นทุน รวมไปถึงการเข้าถึงเงินทุน ซึ่งเอื้อต่อโอกาสในการเติบโตในระยะข้างหน้า อีกทั้ง REITs ที่จดทะเบียนยังคงสามารถสร้างกระแสรายได้ที่มีความสม่ำเสมอและเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง ซึ่งผู้จัดการกองทุนมองว่าจะยังคงเป็นปัจจัยสำคัญที่สนับสนุนผลตอบแทนให้แก่นักลงทุนต่อไป

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.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