กองทุนนี้ลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรม จึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก

กองทุนเปิดกรุงศรีโกลบอลพร็อพเพอร์ตี้ (KFGPROP)

ลงทุนในกองทุนรวมต่างประเทศ

Janus Henderson - Global Real Estate Equity Income Fund

สิงหาคม 2567

บทสรุป

ภาวะตลาด

ในเดือนสิงหาคม หมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยมีปัจจัยสนับสนุนมาจากการเข้าลงทุนในหมวดธุรกิจเชิงรับ และแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงทิศทางของอัตราดอกเบี้ย

ผลการดำเนินงานกองทุนหลัก

ในเดือนสิงหาคม ผลการดำเนินงานของกองทุนหลักปรับตัวเพิ่มขึ้น ทว่าปรับตัวอ่อนแอกว่าดัชนีอ้างอิง

ปัจจัยต่อผลการดำเนินงาน

ปัจจัยลบหลักต่อกองทุนมาจากสัดส่วนการลงทุนใน Kilroy ในขณะที่สัดส่วนการลงทุนใน Public Storage เป็นปัจจัยบวกหลัก

มุมมองตลาด

ผู้จัดการกองทุนมีมุมมองว่าสภาพแวดล้อมในปัจจุบันเป็นจุดเปลี่ยนสำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลก โดยคาดว่าความเชื่อมั่นของนักลงทุนที่ว่าอัตราดอกเบี้ยได้ถึงจุดสูงสุด และธนาคารกลางหลายแห่งเริ่มผ่อนคลายนโยบายการเงิน จะสร้างแรงสนับสนุนเชิงบวกต่อการลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น

ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน ความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมก่อนการลงทุน

ภาพรวมตลาด

- ในช่วงเริ่มต้นของเดือนสิงหาคม ตลาดหุ้นปรับตัวผันผวนเป็นอย่างมาก ซึ่งนำโดยตลาดหุ้นญี่ปุ่นที่เผชิญกับแรงเทขายอย่างรุนแรง จากความกังวลเกี่ยวกับการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกที่มีความรุนแรงขึ้น นอกจากนี้การหลีกเลี่ยงการลงทุนในสินทรัพย์เสี่ยงของนักลงทุนยังเป็นปัจจัยกดดันให้ตลาดหุ้นปรับตัวลดลงด้วยเช่นกัน เนื่องด้วยนักลงทุนสับเปลี่ยนการลงทุนไปลงทุนในกลุ่มสินทรัพย์ปลอดภัยแทน
- อย่างไรก็ดี ความตื่นตระหนกที่เกิดขึ้นดังกล่าวเป็นเพียงช่วงระยะเวลาสั้นๆ เท่านั้น โดยรายงานข้อมูลเศรษฐกิจบางส่วนที่ส่งสัญญาณในเชิงบวกมากขึ้น ประกอบกับความคิดเห็นของ Jerome Powell ประธานธนาคารกลางสหรัฐฯ (Fed) ในการประชุมที่เมือง Jackson Hole เป็นปัจจัยสนับสนุนต่อความเป็นไปได้ของการชะลอตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปของเศรษฐกิจ (soft landing) ซึ่งช่วยผ่อนคลายความกังวล และทำให้ตลาดมีมุมมองว่าจะมีการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายเพิ่มเติมก่อนช่วงสิ้นปีนี้
- ทั้งนี้ สภาพแวดล้อมดังกล่าวเป็นปัจจัยบวกต่อหมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เนื่องด้วยเป็นหมวดธุรกิจที่จะได้รับประโยชน์หลักจากการสับเปลี่ยนการลงทุนไปยังหมวดธุรกิจเชิงรับ และมีความอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย (ต้นทุนการกู้ยืมถูกลง) ประกอบกับตลาดเริ่มมีมุมมองกลับทิศทางต่อหมวดเทคโนโลยี
- เมื่อพิจารณารายกลุ่มธุรกิจย่อย ปัจจัยดังกล่าวข้างต้นยังเป็นแรงสนับสนุนต่อกลุ่มทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs) ของสหรัฐฯ, กลุ่มผู้ให้บริการโกดังเก็บของด้วยตัวเอง (self-storage), กลุ่มอะพาร์ตเมนต์, กลุ่มห้างสรรพสินค้า และกลุ่มการแพทย์ ให้ปรับตัวเข้มแข็งในระดับตัวเลขสองหลัก ในอีกด้านหนึ่งกลุ่มโรงแรม, กลุ่มอุตสาหกรรม และกลุ่มสำนักงานปรับตัวอ่อนแอกว่าตลาดโดยรวม

ผลการดำเนินงานของกองทุนหลัก

- ในเดือนสิงหาคม ผลการดำเนินงานของกองทุนหลักปรับตัวเพิ่มขึ้น ทว่าปรับตัวอ่อนแอกว่าดัชนีอ้างอิง ซึ่งมีปัจจัยลบมาจากสัดส่วนการลงทุนใน Kilroy บริษัทเจ้าของและผู้พัฒนาอาคารสำนักงานบริเวณเมืองทางชายฝั่งในสหรัฐฯ ซึ่งปรับตัวอย่างอ่อนแอ รวมไปถึงสัดส่วนการลงทุนใน REITs กลุ่มอุตสาหกรรมของสหรัฐฯ เช่น STAG และ EastGroup นอกจากนี้สัดส่วนการลงทุนใน Macerich บริษัทเจ้าของศูนย์การค้าในสหรัฐฯ ปรับตัวลดลงเป็นปัจจัยลบต่อกองทุนเช่นกัน

ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน ความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมก่อนการลงทุน

- ในทางตรงกันข้าม ปัจจัยบวกหลักต่อกองทุนมาจากสัดส่วนการลงทุนใน Public Storage บริษัทเจ้าของโกดังเก็บของในสหรัฐฯ ซึ่งราคาหุ้นของบริษัทปรับตัวเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 16 ในรอบเดือน รวมไปถึงสัดส่วนการลงทุนใน Cubesmart ซึ่งเป็นบริษัทคู่แข่งในกลุ่มโกดังเก็บของ นอกจากนี้ปัจจัยบวกเพิ่มเติมยังมาจากสัดส่วนการลงทุนในบริษัทกลุ่มที่อยู่อาศัยในสหรัฐฯ และสัดส่วนการลงทุนใน Realty Income บริษัทผู้ให้เช่าระยะยาวแบบสัญญาเช่าสุทธิ (net lease)

พอร์ตการลงทุนของกองทุนหลัก

- เดือนสิงหาคมเป็นเดือนที่มีกิจกรรมการซื้อขายเล็กน้อย โดยกองทุนสับเปลี่ยนการลงทุนออกจาก Kimco บริษัทเจ้าของศูนย์การค้า และไปลงทุนใน Federal Realty แทน เนื่องด้วยมุมมองด้านการประเมินมูลค่าโดยเปรียบเทียบ ภายหลังที่ราคาหุ้นของ Kimco ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นในช่วงที่ผ่านมา ประกอบกับกองทุนมีมุมมองว่า Federal Realty มีศักยภาพในการสร้างรายได้รวมไปถึงการสร้างมูลค่าจากโครงการพัฒนาพื้นที่แบบผสมผสาน (mixed-use development) ที่ยังคงไม่ถูกสะท้อนเข้าไปในระดับราคาของบริษัทเมื่อเปรียบเทียบกับคู่แข่งในกลุ่มธุรกิจค้าปลีก
- กองทุนขายสัดส่วนการลงทุนใน Nippon Prologis REIT เนื่องด้วยมุมมองด้านการประเมินมูลค่า และสับเปลี่ยนไปเพิ่มน้ำหนักการลงทุนในบริษัทอื่นๆ ภายในกลุ่ม JREIT ที่มีความน่าสนใจมากกว่าแทน อาทิเช่น United Urban Investment และ Invincible Investment
- กองทุนขายสัดส่วนการลงทุนใน Mirvac บริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของออสเตรเลีย เนื่องจากมุมมองด้านแนวโน้มของผลการดำเนินงาน รวมไปถึงมุมมองเชิงลบเกี่ยวกับปัจจัยพื้นฐานของกลุ่มอะพาร์ตเมนต์ โดยกองทุนได้สับเปลี่ยนการลงทุนไปลงทุนใน Stockland ซึ่งเป็นบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในออสเตรเลียแทน เนื่องด้วยมุมมองเชิงบวกต่อสินทรัพย์แบบผสมผสานของบริษัทระหว่างการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับธุรกิจค้าปลีก สินค้าที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิต และธุรกิจอุตสาหกรรมในระดับสูงกว่า

ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน ความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมก่อนการลงทุน

มุมมองตลาด

- ผู้จัดการกองทุนมีมุมมองว่าสภาพแวดล้อมในปัจจุบันเป็นจุดเปลี่ยนสำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลก หลังจากที่เผชิญกับการปรับฐานมาเป็นระยะเวลาสองปี ซึ่งมีสาเหตุมาจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย ทั้งนี้ ด้วยความเชื่อมั่นของนักลงทุนที่ว่าอัตราดอกเบี้ยได้ถึงจุดสูงสุดแล้ว ประกอบกับการที่ธนาคารกลางหลายแห่งเริ่มผ่อนคลายนโยบายการเงิน ส่งผลให้ผู้จัดการกองทุนคาดการณ์ว่าจะมีแรงสนับสนุนเชิงบวกต่อการลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น
- นอกจากนี้ผู้จัดการกองทุนคาดว่า REITs ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์จะยังคงเป็นผู้นำในการฟื้นตัวต่อไปในอนาคต โดยได้รับแรงสนับสนุนจากสัดส่วนการลงทุนที่มากขึ้นในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพสูง และมีหนี้สินอยู่ในระดับที่ต่ำกว่า รวมไปถึงมีข้อได้เปรียบด้านต้นทุนและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน ซึ่งจะเป็นปัจจัยบวกต่อศักยภาพในการสร้างการเติบโต อีกทั้งสิ่งสำคัญ คือ REITs ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ยังคงสามารถสร้างการเติบโตของกระแสเงินสดได้อย่างสม่ำเสมอ ซึ่งผู้จัดการกองทุนมีมุมมองว่ายังคงเป็นปัจจัยที่สนับสนุนการสร้างผลตอบแทนให้แก่นักลงทุนได้อย่างต่อเนื่อง

ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน ความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมก่อนการลงทุน

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 ไม่มีนโยบายการจ่ายเงินปันผล	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 ส.ค. 67 ในเนื้อหาเพียงบางส่วนเท่านั้น ทั้งนี้ กองทุนหลักและบริษัทฯ มิอาจรับรองความถูกต้อง ความน่าเชื่อถือ และความสมบูรณ์ของข้อมูลทั้งหมด โดยบริษัทฯขอสงวนสิทธิ์เปลี่ยนแปลงข้อมูลทั้งหมดโดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า ◉ กองทุนป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนตามดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน จึงมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งอาจทำให้ผู้ลงทุนขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน/หรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้