

กองทุนนี้ลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรม จึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก

กองทุนเปิดกรุงศรีโกลบอลพร็อพเพอร์ตี้ (KFGPROP)

ลงทุนในกองทุนรวมต่างประเทศ

Janus Henderson - Global Real Estate
Equity Income Fund

มีทุนขาย 2569



บทสรุป

ภาวะตลาด

ในเดือนมิถุนายน หมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนทั่วโลกปรับตัวเพิ่มขึ้น และปรับตัวเข้มแข็งกว่าตลาดหุ้นโดยรวม



ผลการดำเนินงานกองทุนหลัก

ในเดือนมิถุนายน ผลการดำเนินงานของกองทุนหลักปรับตัวเพิ่มขึ้น และปรับตัวเข้มแข็งกว่าดัชนีอ้างอิง



ปัจจัยต่อผลการดำเนินงาน

ปัจจัยบวกมาจากสัดส่วนการลงทุนใน Highwoods Properties และ Simon Property ขณะที่ปัจจัยลบหลักมาจากสัดส่วนการลงทุนใน Sabra Health Care และ Digital Realty Trust



มุมมองตลาด

ผู้จัดการกองทุนมีมุมมองว่า แม้แนวโน้มเศรษฐกิจมหภาคจะยังมีความไม่แน่นอน ทว่าปัจจัยพื้นฐานของอสังหาริมทรัพย์หลายกลุ่มยังแข็งแกร่ง โดยคาดว่า REITs ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัยพ์จะยังคงเป็นผู้นำการฟื้นตัว อีกทั้งยังสามารถสร้างกระแสรายได้ที่สม่ำเสมอและเติบโตต่อเนื่อง ซึ่งผู้จัดการกองทุนเชื่อว่าจะยังคงสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ลงทุนในระยะต่อไป

ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน ความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นที่ยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมก่อนการลงทุน

ภาพรวมตลาด



ภาพรวมหมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนทั่วโลก

- **หุ้นหมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนทั่วโลกปรับตัวเพิ่มขึ้นในเดือนมิถุนายน** และปรับตัวเข้มแข็งกว่าตลาดหุ้นโดยรวม
- **ความตึงเครียดระหว่างสหรัฐฯ และอิหร่านที่ยืดเยื้อ** ยังคงเป็นแรงกดดันต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุน แม้ว่าทั้งสองประเทศจะได้ลงนามในข้อตกลงสันติภาพเบื้องต้นในช่วงกลางเดือน ซึ่งนำไปสู่การเปิดเส้นทางเดินเรือผ่านช่องแคบฮอร์มุซอีกครั้ง ส่งผลให้ราคาน้ำมันปรับตัวลดลง และช่วยบรรเทาแรงกดดันด้านเงินเฟ้อบางส่วน
- **หุ้นกลุ่มเทคโนโลยีเผชิญแรงกดดัน** จากการกลับมาของความกังวลเกี่ยวกับการใช้จ่ายด้านการลงทุน (Capex) ในระดับสูงที่เกี่ยวข้องกับปัญญาประดิษฐ์ (AI)
- **เมื่อพิจารณารายภูมิภาค** REITs ในภูมิภาคอเมริกาเหนือปรับตัวเพิ่มขึ้น ซึ่งส่งผลให้ผลการดำเนินงานในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 อยู่ในระดับที่แข็งแกร่ง โดยตลาดมีความผันผวนสูงตลอดเดือน เนื่องจากแรงขายในช่วงกลางเดือนภายหลังการประชุมคณะกรรมการกำหนดนโยบายการเงินของธนาคารกลางสหรัฐฯ (FOMC) ครั้งแรกภายใต้การดำรงตำแหน่งของ Kevin Warsh ประธานธนาคารกลางสหรัฐฯ (Fed) คนใหม่ ซึ่งมีท่าทีที่เข้มงวดในการดำเนินนโยบายการเงิน ก่อนที่ตลาดจะฟื้นตัวขึ้นในวงกว้างในเวลาต่อมา
- **ขณะเดียวกัน** ผลการดำเนินงานของแต่ละกลุ่มธุรกิจยังคงมีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ โดยนักลงทุนยังคงให้ความสนใจกับกลุ่มธุรกิจที่ปรับตัวตามรอบวัฏจักรซึ่งมีมูลค่าซื้อขายในระดับที่น่าสนใจ ทั้งนี้ กลุ่มอาคารสำนักงาน กลุ่มโรงแรม และกลุ่มศูนย์การค้าให้ผลการดำเนินงานที่โดดเด่น อย่างไรก็ดี กลุ่มเช่าส่งสัญญาณไตรมาสปรับตัวอย่างอ่อนแอในรอบเดือน
- **ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก** หมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนปรับตัวลดลงในเดือนที่ผ่านมา ซึ่งนำโดยตลาดฮ่องกงที่ปรับตัวลดลงร้อยละ -12 สะท้อนถึงความกังวลเกี่ยวกับแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นและปัจจัยพื้นฐานของตลาดที่อยู่อาศัยที่อ่อนแอลง
- **ด้านตลาดอสังหาริมทรัพย์ในยุโรป** ให้ผลการดำเนินงานอ่อนแอกว่าตลาดหุ้นโดยรวม โดยกลุ่มที่อยู่อาศัยในเยอรมนีและกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคสแกนดิเนเวียปรับตัวอย่างอ่อนแอ อย่างไรก็ตาม ข้อเสนอเข้าซื้อกิจการของ Prologis ต่อ Segro ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในสหราชอาณาจักร ในระดับราคาสูงกว่าราคาตลาดร้อยละ 25 เป็นปัจจัยสนับสนุนให้หมวดอสังหาริมทรัพย์ในสหราชอาณาจักรปรับตัวเพิ่มขึ้น



ผลการดำเนินงานของกองทุนหลัก

- ในเดือนมิถุนายน ผลการดำเนินงานของกองทุนหลักปรับตัวเพิ่มขึ้น และนับเป็นการปรับตัวที่เข้มแข็งกว่าดัชนีอ้างอิง ซึ่งมีแรงสนับสนุนหลักมาจากการคัดเลือกหลักทรัพย์ลงทุนรายตัว

ปัจจัยต่อผลการดำเนินงานของกองทุนหลัก

ปัจจัยบวกต่อผลการดำเนินงานของกองทุน

- สัดส่วนการลงทุนใน **Highwoods Properties** บริษัทผู้ให้เช่าอาคารสำนักงาน และสัดส่วนการลงทุนใน **Simon Property** ผู้ประกอบการศูนย์การค้า รวมไปถึงสัดส่วนการลงทุนใน **Ryman Hospitality Properties** เป็นปัจจัยสนับสนุนผลการดำเนินงานของกองทุน

ปัจจัยลบต่อผลการดำเนินงานของกองทุน

- สัดส่วนการลงทุนใน **Sabra Health Care** เป็นปัจจัยลบต่อกองทุน ขณะเดียวกัน ราคาหุ้นของ **Digital Realty Trust** ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าพื้นที่ศูนย์ข้อมูล ปรับตัวอ่อนแอภายหลังการประกาศเข้าซื้อสัดส่วนการถือหุ้นส่วนใหญ่ที่ Blackstone ถืออยู่ในศูนย์ข้อมูลสำหรับผู้ให้บริการคลาวด์รายใหญ่ (Hyperscaler) จำนวน 3 แห่งในรัฐเวอร์จิเนียตอนเหนือ ซึ่งมีผู้เข้าครบทั้งหมดแล้ว ด้วยมูลค่า 3.5 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ นอกจากนี้ สัดส่วนการลงทุนใน **Prologis** ยังเป็นปัจจัยลบเพิ่มเติมต่อกองทุน ภายหลังการยื่นข้อเสนอเข้าซื้อกิจการ Segro



พอร์ตการลงทุนของกองทุนหลัก

- ในเดือนที่ผ่านมา กองทุนได้ขายสัดส่วนการลงทุนทั้งหมดใน **Sabra Health Care** ซึ่งเป็นผู้ให้บริการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ และเปลี่ยนไปลงทุนใน **Omega Healthcare Investors** ซึ่งเป็นผู้ลงทุนในสถานพยาบาลและสถานดูแลผู้สูงอายุ
- นอกจากนี้ กองทุนได้เข้าลงทุนใหม่ใน **Tanger** ซึ่งเป็นผู้ประกอบการศูนย์การค้าเอาต์เล็ต พร้อมทั้งขายสัดส่วนการลงทุนทั้งหมดใน **Macerich** ซึ่งเป็นผู้ประกอบการศูนย์การค้า และ **Federal Realty** ซึ่งเป็นผู้พัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก

ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน ความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมก่อนการลงทุน

มุมมองตลาด



- แม้ว่าแนวโน้มเศรษฐกิจมหภาคจะยังคงมีความไม่แน่นอน กว่าปัจจัยพื้นฐานของอสังหาริมทรัพย์ในหลายกลุ่มธุรกิจยังคงอยู่ในระดับที่แข็งแกร่ง โดยความต้องการพื้นที่คุณภาพสูงยังคงมีความแข็งแกร่ง ประกอบกับอุปทานใหม่ที่ปรับตัวลดลง ส่งผลให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หลายรายที่กองทุนเข้าลงทุนมีอำนาจในการกำหนดราคาเพิ่มขึ้น ขณะเดียวกันแม้ว่าราคาสินทรัพย์จะผ่านการปรับฐานในช่วงหลายปีที่ผ่านมา และแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยจะยังคงมีความไม่แน่นอน กว่าผู้จัดการกองทุนมีมุมมองว่าปัจจัยดังกล่าวอาจช่วยสนับสนุนมูลค่าสินทรัพย์ในระยะปานกลาง
- ผู้จัดการกองทุนคาดว่า REITs ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์จะยังคงเป็นผู้นำการฟื้นตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการมีส่วนร่วมอย่างมีนัยสำคัญในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่มีผลการดำเนินงานโดดเด่น ประกอบกับ การมีระดับหนี้สินที่ต่ำกว่า และมีความได้เปรียบด้านต้นทุน รวมถึงการเข้าถึงแหล่งเงินทุน ซึ่งเอื้อต่อโอกาสการเติบโตในระยะต่อไป นอกจากนี้ REITs ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ยังคงสามารถสร้างกระแสรายได้ที่มีความสม่ำเสมอและมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นคุณลักษณะที่ผู้จัดการกองทุนมีมุมมองว่า จะยังคงสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ลงทุนในระยะต่อไป

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 • เอกสารฉบับนี้เป็นการแปลเป็นภาษาไทยโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด (บริษัท) ซึ่งเป็นการแปลจากต้นฉบับของ Janus Henderson ณ มี.ย. 69 ในเนื้อหาเพียงบางส่วนเท่านั้น ทั้งนี้ กองทุนหลักและบริษัทฯ มีอาจรับรองความถูกต้อง ความน่าเชื่อถือ และความสมบูรณ์ของข้อมูลทั้งหมด โดยบริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์เปลี่ยนแปลงข้อมูลทั้งหมดโดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า • กองทุนป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนตามดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน จึงมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งอาจทำให้ผู้ลงทุนขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน/หรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้

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