

กองทุนนี้ลงทุนกระจุกตัวในหมวดอสังหาริมทรัพย์ จึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก

กองทุนเปิดกรุงศรีโกลบอลพร็อพเพอร์ตี้ (KFGPROP)

ลงทุนในกองทุนรวมต่างประเทศ

Janus Henderson - Global Real Estate
Equity Income Fund

สิงหาคม 2564



บทสรุป



ภาวะตลาด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs) ในธุรกิจเฉพาะทางปรับตัวเข้มแข็ง การประกาศธุรกรรมการเข้าซื้อกิจการในกลุ่มธุรกิจเกมเป็นปัจจัยสนับสนุนสินทรัพย์ในธุรกิจเกมตามมุมมองของนักลงทุน

ผลการดำเนินงานกองทุนหลัก

กองทุนหลักปรับตัวอ่อนแอกว่าดัชนีอ้างอิงในเดือนสิงหาคม โดยสัดส่วนการลงทุนในกลุ่มการแพทย์ปรับตัวลดลงเป็นปัจจัยลบต่อผลการดำเนินงานของกองทุน



พอร์ตการลงทุนของกองทุน

กองทุนสับเปลี่ยนการลงทุนในบางบริษัทที่ได้รับประโยชน์จากการแพร่ระบาดของ Covid-19 ในช่วงก่อนหน้านี้ และเพิ่มสัดส่วนการลงทุนในบริษัทเจ้าของที่ดินในสหราชอาณาจักร และ REIT ของญี่ปุ่น

มุมมองตลาด

ผู้จัดการกองทุนคาดว่าปัจจัยพื้นฐานของหมวดอสังหาริมทรัพย์จะสะท้อนถึงการปรับตัวที่แตกต่างกันในแต่ละกลุ่มธุรกิจย่อยในอนาคต โดยมีแรงขับเคลื่อนมาจากทิศทางการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร การปรับธุรกิจเป็นรูปแบบดิจิทัล รูปแบบการใช้ชีวิตอย่างยั่งยืนและมีความสะดวกมากขึ้น

ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวม มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

ภาพรวมตลาด



- ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs) ในธุรกิจเฉพาะทางปรับตัวเข้มแข็ง แรงแสนับสนุนมาจาก REIT VICI กลุ่มธุรกิจเกม ประกาศธุรกรรมการเข้าซื้อกิจการของ MGP คิดเป็นมูลค่า 1.72 หมื่นล้านดอลลาร์ ซึ่งนักลงทุนมีมุมมองว่าเป็นปัจจัยสนับสนุนสินทรัพย์ในธุรกิจเกม
- นอกจากนี้ ธุรกิจในกลุ่มอุตสาหกรรม และกลุ่มโกดังเก็บสินค้าปรับตัวเพิ่มขึ้นเช่นกัน โดยมีแรงสนับสนุนมาจากการเปิดเผยข้อมูลที่ยืนยันความเข้มแข็งของปัจจัยพื้นฐาน ในด้านกลุ่มเจ้าของพื้นที่ค้าปลีกของสหรัฐฯปรับตัวเพิ่มขึ้น ปัจจัยบวกมาจากการฟื้นตัวของสภาพแวดล้อมในการดำเนินธุรกิจหลัก
- ในทางตรงกันข้าม REITs กลุ่มการแพทย์และกลุ่มเจ้าของอาคารสำนักงานปรับตัวอ่อนแอกว่าตลาดโดยรวม แรงกดดันมาจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ติดเชื้อไวรัสสายพันธุ์เดลตา ส่งผลให้การฟื้นตัวของปัจจัยพื้นฐานเกิดการชะลอตัว



ผลการดำเนินงานของกองทุนหลัก

- กองทุนหลักปรับตัวอ่อนแอกว่าดัชนีอ้างอิงในเดือนสิงหาคม โดยสัดส่วนการลงทุนในกลุ่มการแพทย์ปรับตัวลดลงเป็นปัจจัยลบต่อผลการดำเนินงานของกองทุน ราคาหุ้นของ Sabra Health Care และ National Health Investors ปรับตัวอ่อนแอจากความกังวลเกี่ยวกับธุรกิจบ้านของผู้สูงอายุท่ามกลางการปรับตัวเพิ่มขึ้นของการแพร่ระบาดไวรัสสายพันธุ์เดลตา และความเป็นไปได้ที่จะเกิดผลกระทบต่ออัตราการเข้าพัก
- Americold บริษัทผู้ให้บริการโกดังเก็บสินค้าแบบมีระบบทำความเย็น ปรับตัวอ่อนแอเช่นกัน หลังจากฝ่ายบริหารปรับลดมุมมองต่อผลประโยชน์จากการจากความท้าทายของห่วงโซ่อุปทานในธุรกิจอาหาร
- ในทางตรงกันข้ามราคาหุ้นของ MGP ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างแข็งแกร่ง หลังจากมีคำเสนอซื้อหุ้นจาก VICI รวมถึงราคาหุ้นของ CubeSmart บริษัทให้เช่าโกดัง, Granite Real Estate บริษัทเจ้าของและพัฒนาที่ดินสำหรับธุรกิจขนส่ง, CTP, VGP และ Vicinity Centres บริษัทเจ้าของพื้นที่ค้าปลีกในออสเตรเลีย ที่ล้วนปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างแข็งแกร่งเป็นปัจจัยบวกต่อผลการดำเนินงานของกองทุน นอกจากนี้กองทุนได้รับประโยชน์จากการมีสัดส่วนลงทุนน้อยกว่าดัชนีในกลุ่มอาคารสำนักงาน

ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวม มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต



พอร์ตการลงทุนของกองทุนหลัก

- ในอินเดีย กองทุนสับเปลี่ยนการลงทุนโดยขายทำกำไรออกจาก Prestige Estates ไปยัง Embassy Office โดยก่อนหน้านี้ผู้จัดการกองทุนมีมุมมองว่าสินทรัพย์ที่มีความหลากหลายของ Prestige จะเป็นปัจจัยบวกมากกว่าสินทรัพย์ของ Embassy ที่มีการลงทุนในอาคารสำนักงานเพียงอย่างเดียว เนื่องมาจากความกังวลเกี่ยวกับการปรับตัวเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ติดเชื้อ Covid-19 อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาถึงการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันที่เริ่มมีเสถียรภาพ ผู้จัดการกองทุนเชื่อว่าส่วนต่างของอัตราการทำสัญญาเช่าใหม่จะเป็นแรงขับเคลื่อนการเติบโตของหมวดธุรกิจซึ่งเป็นปัจจัยสนับสนุนอัตราเงินปันผลในระดับนำดึงดูด
- นอกจากนี้กองทุนยังคงเพิ่มสัดส่วนการลงทุนใน LandSec บริษัทเจ้าของที่ดินที่มีความหลากหลายในการประกอบธุรกิจของสหราชอาณาจักร (UK) และเพิ่มสัดส่วนการลงทุนใน REIT ของญี่ปุ่นผ่านการลงทุนใน Japan Hotel REIT และ Japan Metropolitan Fund
- ในอีกด้านหนึ่งกองทุนปิดสัดส่วนการลงทุนที่เหลือทั้งหมดใน China Resources Mixc Lifestyle บริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของจีน

มุมมองตลาด



- ผู้จัดการกองทุนคาดว่าปัจจัยพื้นฐานของหมวดอสังหาริมทรัพย์จะสะท้อนถึงการปรับตัวที่แตกต่างกันในแต่ละกลุ่มธุรกิจย่อยในอนาคต โดยมีแรงขับเคลื่อนมาจากทิศทางการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร การปรับธุรกิจเป็นรูปแบบดิจิทัล รูปแบบการใช้ชีวิตอย่างยั่งยืนและมีความสะดวกมากขึ้น ดังนั้นในมุมมองของผู้จัดการกองทุนยังคงให้ความสำคัญกับการคัดเลือกหลักทรัพย์ลงทุนและความเข้าใจว่าตลาดบางส่วนจะไม่กลับเข้าสู่ภาวะปกติในรูปแบบเดิม
- กองทุนยังคงมุ่งเน้นการลงทุนในธุรกิจที่มีการเติบโตแบบทบต้นอย่างมีคุณภาพ และดำเนินธุรกิจที่มีการเติบโตเชิงโครงสร้างซึ่งมีพื้นฐานของอุปสงค์จากทั้งผู้เช่าและนักลงทุน ซึ่งมีหลายกรณีที่ปัจจัยพื้นฐานมีความเข้มแข็งมากขึ้น กองทุนคัดเลือกการเพิ่มสัดส่วนการลงทุนในธุรกิจที่เชื่อว่ามีความเสี่ยงต่ำที่จะเกิดความเสียหายแบบถาวร ราคาหุ้นของบริษัทเหล่านี้ปรับตัวลดลงเป็นอย่างมาก ทว่ายังคงมีโอกาสของการเติบโตอย่างยั่งยืน
- หลักทรัพย์หมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีการปรับตัวทิศทางเดียวกับสินทรัพย์อื่นในระดับต่ำตามสถิติ และให้ประโยชน์แก่นักลงทุนในการสร้างพอร์ตการลงทุนซึ่งมี

อัตราผลตอบแทนต่อความเสี่ยงในระดับสูงขึ้นสำหรับพอร์ตการลงทุนแบบสมดุล ผู้จัดการกองทุนยังคงมองเห็นบริษัทจำนวนมากที่มีราคาซื้อขายต่ำกว่ามูลค่าของอาคาร ซึ่งเป็นโอกาสสำหรับนักลงทุนในระยะยาวเพื่อเข้าถือครองอสังหาริมทรัพย์คุณภาพสูงในระดับราคาต่ำกว่ามูลค่าที่แท้จริง นอกจากนี้ภายใต้สภาพแวดล้อมที่อัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับต่ำ หมวดอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ยังคงมีกระแสรายได้ที่มีความน่าดึงดูดและมีการเติบโตสำหรับนักลงทุน

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
ดาวน์โหลดสรุปลักษณะสำคัญของกองทุน		
ดาวน์โหลดหนังสือชี้ชวน		

คำเตือน : ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน ความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นสัญญายืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมก่อนการลงทุน • กองทุนรวมนี้อาจมีการลงทุนในตราสารหนี้ที่มีอันดับความน่าเชื่อถือต่ำกว่าอันดับที่สามารถลงทุนได้ หรือไม่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ผู้ลงทุนอาจมีความเสี่ยงสูงขึ้นจากการไม่ได้รับชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย • กองทุนมีนโยบายการลงทุนเฉพาะเจาะจงในหมวดอุตสาหกรรม จึงอาจมีความเสี่ยงและความผันผวนของราคาสูงกว่ากองทุนรวมทั่วไปที่มีการกระจายการลงทุนในหลายอุตสาหกรรม • เอกสารฉบับนี้เป็นการแปลเป็นภาษาไทยโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงศรี จำกัด (บุริษัท) ซึ่งเป็นการแปลจากต้นฉบับของ Janus Henderson ณ ส.ค. 64 ในเนื้อหาเพียงบางส่วนเท่านั้น ทั้งนี้ กองทุนหลักและบริษัทฯ มีอาจรับรองความถูกต้อง ความน่าเชื่อถือ และความสมบูรณ์ของข้อมูลทั้งหมด โดยบริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์เปลี่ยนแปลงข้อมูลทั้งหมดโดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า • กองทุนป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนตามดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน จึงมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งอาจทำให้ผู้ลงทุนขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน/หรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้