

กองทุนนี้ลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรม จึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก

## กองทุนเปิดกรุงศรีโกลบอลพร็อพเพอร์ตี้ป็นผล

(KF-GPROPD)

ลงทุนในกองทุนรวมต่างประเทศ

Janus Henderson –

Global Real Estate Fund



# บทสรุป



## ภาวะตลาด

หุ้นหมวดอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลกปรับตัวเพิ่มขึ้นในเดือนมิถุนายน ทว่าปรับตัวอ่อนแอกว่าตลาดหุ้นโดยรวม จากการที่นักลงทุนมีความต้องการลงทุนในสินทรัพย์เสี่ยงเพิ่มขึ้น

## ผลการดำเนินงานกองทุนหลัก

กองทุนมีผลการดำเนินงานอ่อนแอกว่าดัชนีอ้างอิงในเดือนมิถุนายน



## ปัจจัยต่อผลการดำเนินงาน

สัดส่วนการลงทุนมากกว่าดัชนี (overweight) ในกลุ่มอุตสาหกรรมและการขนส่งเป็นปัจจัยขับเคลื่อนผลการดำเนินงานของกองทุน

## กลยุทธ์การลงทุน

กองทุนจะยังคงใช้จุดแข็งของกลยุทธ์การลงทุน ด้วยการปรับลดความเสี่ยงด้านเศรษฐกิจมหภาค และเน้นการคัดเลือกหลักทรัพย์ลงทุนแบบ bottom-up ที่เป็นปัจจัยขับเคลื่อนผลตอบแทนผ่านพอร์ตการลงทุนที่มีการเน้นลงทุนในหลักทรัพย์ที่ผู้จัดการกองทุนมีความเชื่อมั่นในระดับสูง

ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวม มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

## ภาพรวมตลาด



- หุ่นหมวดอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลกปรับตัวเพิ่มขึ้นในเดือนมิถุนายน ทว่าปรับตัวอ่อนแกว่าตลาดหุ้นโดยรวม จากการที่นักลงทุนมีความต้องการลงทุนในสินทรัพย์เสี่ยงเพิ่มขึ้น หลังจากที่ธนาคารกลางหลักหลายแห่งส่งสัญญาณการดำเนินนโยบายแบบผ่อนคลาย และความคืบหน้าในการเจรจาการค้าระหว่างสหรัฐฯและจีน
- ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs) กลุ่มอุตสาหกรรมปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างแข็งแกร่งหลังจากที่ Blackstone ซึ่งเป็นบริษัทเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้จดทะเบียน รายใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งของโลกเข้าซื้อกิจการของ GLO ในพอร์ตการลงทุนด้านอุตสาหกรรมเป็นมูลค่า 1.87 หมื่นล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ซึ่งเป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าสูงที่สุดสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และเป็นการแสดงให้เห็นถึงหลักฐานว่าอุปสงค์จากนักลงทุนยังคงมีความเข้มแข็งเป็นปัจจัยสนับสนุนราคาของสินทรัพย์ในกลุ่มอุตสาหกรรม ในทางตรงกันข้ามกลุ่มเจ้าของห้างสรรพสินค้าในสหรัฐฯยังคงปรับตัวอ่อนแกว่ากลุ่มผู้ค้าปลีก เนื่องจากการดำเนินธุรกิจในสภาพแวดล้อมที่ยังคงมีความท้าทายอย่างต่อเนื่อง
- หุ่นหมวดอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกปรับตัวเพิ่มขึ้นในระหว่างเดือน นำโดยตลาดสิงคโปร์ที่ปัจจัยพื้นฐานด้านอสังหาริมทรัพย์เริ่มมีการฟื้นตัว นอกจากนี้ REITs ของออสเตรเลียปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างแข็งแกร่งเช่นกันจากการที่ธนาคารกลางออสเตรเลียปรับลดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.25 อสังหาริมทรัพย์ในตลาดยุโรปปรับตัวลดลง นำโดยการปรับตัวลดลงของกลุ่มที่อยู่อาศัยในเยอรมัน (โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับบริษัทที่ดำเนินธุรกิจในเบอร์ลิน) หลังจากสภาของเบอร์ลินตัดสินใจออกกฎการไม่อนุญาติให้ปรับขึ้นค่าเช่าเป็นเวลา 5 ปีอย่างที่ได้คาดไว้



## ผลการดำเนินงานของกองทุนหลัก

- กองทุนมีผลการดำเนินงานอ่อนแกว่าดัชนีอ้างอิงในเดือนมิถุนายน
- สัดส่วนการลงทุนมากกว่าดัชนี (overweight) ในกลุ่มอุตสาหกรรมและการขนส่งเป็นปัจจัยขับเคลื่อนผลการดำเนินงานของกองทุน
- หลักทรัพย์ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นมากที่สุดได้แก่ Mapletree Logistics และ Rexford อย่างไรก็ตามผลการดำเนินงานบางส่วนถูกชดเชยด้วยความอ่อนแอจากการคัดเลือกหลักทรัพย์ลงทุนในยุโรป คือ Deutsche Wohnen และ ADO Properties ซึ่งเป็นเจ้าของอพาร์ทเมนต์ในเบอร์ลินที่ปรับตัวลดลง
- กองทุนขายสัดส่วนการลงทุนทั้งหมดใน Simon Property Group ซึ่งเป็นเพียงการลงทุนหนึ่งเดียวในกลุ่มห้างสรรพสินค้า (mall) ของสหรัฐฯ และสลับเปลี่ยนไปลงทุนใน Site Centres บริษัทเจ้าของศูนย์การค้า (shopping center)

ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวม มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

- ผู้จัดการกองทุนเชื่อว่าสภาพแวดล้อมทางธุรกิจของศูนย์การค้ามีแนวโน้มเชิงบวกมากกว่ากลุ่มห้างสรรพสินค้า เนื่องจากมีจำนวนร้านค้าน้อยกว่า และขายของที่มีความจำเป็นมากกว่าการขายสินค้าฟุ่มเฟือย และมีความต้องการเงินลงทุนในระดับต่ำกว่า
- ในตลาดแคนาดา กองทุนขายทำกำไรในหุ้น Dream Industrial และสลับเปลี่ยนไปลงทุนใน Allied Properties เจ้าของอาคารสำนักงาน
- สำหรับการลงทุนนอกภูมิภาคอเมริกา กองทุนขายสัดส่วนการลงทุนทั้งหมดใน Shangri La บริษัทผู้บริหารเครือข่ายโรงแรม และสลับเปลี่ยนไปลงทุนในกองทุนโครงสร้างพื้นฐานและอุตสาหกรรม



- พิจารณาไปในอนาคต แม้ว่าการเติบโตของเงินลงทุนอ่อนแรงลง ปัจจัยพื้นฐานของหมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหุ้นยังคงมีความเข้มแข็ง การปรับตัวลดลงของอัตราผลตอบแทนตราสารหนี้และการคาดการณ์อัตราเงินเฟ้อในช่วงที่ผ่านมาเป็นแรงสนับสนุนอุปสงค์สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นสินทรัพย์แท้จริงที่มีความน่าดึงดูดและมีการเติบโตของกระแสรายได้อย่างเข้มแข็ง อย่างไรก็ตามส่วนต่างของอัตราผลตอบแทนมีโอกาสวิงขึ้นในอีกหลายปีข้างหน้า เนื่องจากความเปลี่ยนแปลงของรอบวัฏจักรและการเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้าง ส่งผลให้กลยุทธ์การคัดเลือกหลักทรัพย์ลงทุนจะมีความสำคัญเพิ่มมากขึ้น
- ภายใต้สภาพแวดล้อมนี้ กองทุนจะยังคงใช้จุดแข็งของกลยุทธ์การลงทุน ด้วยการปรับลดความเสี่ยงด้านเศรษฐกิจมหภาค และเน้นการคัดเลือกหลักทรัพย์ลงทุนแบบ bottom-up ที่เป็นปัจจัยขับเคลื่อนผลตอบแทนผ่านพอร์ตการลงทุนที่เน้นการลงทุนในหลักทรัพย์ที่ผู้จัดการกองทุนมีความเชื่อมั่นในระดับสูง
- กองทุนยังคงเน้นการลงทุนในบริษัทซึ่งมีการเติบโตของรายได้และเงินปันผล และในบริษัทซึ่งมีตำแหน่งดีที่สุดที่จะได้รับประโยชน์จากความก้าวหน้าของเทคโนโลยี ซึ่งกำลังเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภค และเปลี่ยนแปลงความต้องการและการใช้อสังหาริมทรัพย์
- นอกจากนี้การเติบโตของตลาดโดยรวมกำลังชะลอตัว ดังนั้นผู้จัดการกองทุนเน้นการลงทุนในบริษัทซึ่งมีสินทรัพย์ งบดุล และทีมผู้บริหารคุณภาพสูง ตามประสบการณ์แล้วคุณค่าของปัจจัยเหล่านี้จะมีความสำคัญสำหรับรอบวัฏจักรในปัจจุบัน

**Key Fact****กองทุนเปิดกรุงศรีโกลบอลพร็อพเพอร์ตี้ปันผล (KF-GPROPD)**

นโยบายการลงทุน

ลงทุนในกองทุนรวมต่างประเทศ Janus Henderson - Global Real Estate Fund (Class I \$ Inc) (กองทุนหลัก) โดยเฉลี่ยในรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80.00 ของ NAV

ระดับความเสี่ยงกองทุน

ระดับ 7

นโยบายป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

ป้องกันความเสี่ยงตามดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน

**คำเตือน :** ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน ความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมก่อนการลงทุน

- กองทุนรวมนี้อาจมีการลงทุนในตราสารหนี้ที่มีอันดับความน่าเชื่อถือต่ำกว่าอันดับที่สามารถลงทุนได้ หรือไม่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ผู้ลงทุนอาจมีความเสี่ยงสูงขึ้นจากการไม่ได้รับชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย
- กองทุนมีนโยบายการลงทุนเฉพาะเจาะจงในหมวดอุตสาหกรรม จึงอาจมีความเสี่ยงและความผันผวนของราคาสูงกว่ากองทุนรวมทั่วไปที่มีการกระจายการลงทุนในหลายอุตสาหกรรม
- เอกสารฉบับนี้เป็นการแปลเป็นภาษาไทยโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงศรี จำกัด (บริษัท) ซึ่งเป็นการแปลจากต้นฉบับของ Janus Henderson ณ มี.ย. 62 ในเนื้อหาเพียงบางส่วนเท่านั้น ทั้งนี้ กองทุนหลักและบริษัทฯ มิอาจรับรองความถูกต้อง ความน่าเชื่อถือ และความสมบูรณ์ของข้อมูลทั้งหมด โดยบริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์เปลี่ยนแปลงข้อมูลทั้งหมดโดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- กองทุนป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนตามดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน จึงมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งอาจทำให้ผู้ลงทุนขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน/หรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้

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