

กองทุนนี้ลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรม จึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก

# กองทุนเปิดกรุงศรีโกลบอลพร็อพเพอร์ตี้ (KFGPROP)

มีกุมภาพันธ์ 2565

## ลงทุนในกองทุนรวมต่างประเทศ

### Janus Henderson - Global Real Estate Equity Income Fund



## บทสรุป



### ภาวะตลาด

หมวดอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลกปรับตัวลดลงสอดคล้องกับตลาดหุ้นโลกในรอบเดือนมีกุมภาพันธ์ เนื่องจากนักลงทุนมีความกังวลเพิ่มขึ้นเกี่ยวกับโอกาสการเกิดเศรษฐกิจถดถอย

### ผลการดำเนินงานกองทุนหลัก

กองทุนปรับตัวเข้มแข็งกว่าดัชนีอ้างอิงในเดือนมีกุมภาพันธ์ เนื่องจากสัดส่วนการลงทุนมากกว่าดัชนีในกลุ่มพื้นที่ค้าปลีกแบบสัญญาเช่าสุทธิ



### พอร์ตการลงทุนของกองทุน

กองทุนเพิ่มสัดส่วนการลงทุนใน Healthcare Trust of America เจ้าของพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ในธุรกิจการแพทย์ จากความเป็นไปได้ในธุรกรรม การเข้าซื้อ และควบรวมกิจการ

### มุมมองตลาด

ในสภาพแวดล้อมของเศรษฐกิจทางมหภาคที่มีความท้าทาย ผู้จัดการกองทุนยังคงให้ความสำคัญกับการคัดเลือกหลักทรัพย์ลงทุน ความสำเร็จของการบริหารจัดการ คุณภาพของสินทรัพย์ และงบดุลจะมีความสำคัญอีกครั้ง

ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน ความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมก่อนการลงทุน

## ภาพรวมตลาด



- หมวดอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลกปรับตัวลดลงสอดคล้องกับตลาดหุ้นโลกในรอบเดือนมิถุนายน เนื่องจากนักลงทุนมีความกังวลเพิ่มขึ้นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ของการเกิดเศรษฐกิจถดถอย
- หมวดอสังหาริมทรัพย์ของยุโรปปรับตัวลดลงมากที่สุด เนื่องจากแรงกดดันมาจากระดับหนี้สินที่เพิ่มขึ้นในตลาด เช่น สวีเดน รวมไปถึงความกังวลเกี่ยวกับปัจจัยด้านมหภาคโดยรวมในภูมิภาคยุโรปตอนใต้
- หมวดอสังหาริมทรัพย์ของภูมิภาคเอเชียปรับตัวดีกว่าภูมิภาคอื่น แรงสนับสนุนมาจากความเข้มแข็งโดยเปรียบเทียบของตลาดญี่ปุ่น สิงคโปร์ และฮ่องกง
- กลุ่มธุรกิจเชิงรับในสหรัฐฯ เช่น กลุ่มการแพทย์ กลุ่มที่อยู่อาศัย พื้นที่ค้าปลีกแบบสัญญาเช่าสุทธิ และผู้ให้บริการโกดังเก็บของ ปรับตัวเข้มแข็งกว่าตลาดโดยรวมเมื่อเปรียบเทียบกับกลุ่มธุรกิจที่มีความผันผวนกับเศรษฐกิจในระดับสูงกว่า
- Prologis เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มอุตสาหกรรม ตกลงเข้าซื้อกิจการของ Duke Realty ผ่านธุรกรรมการแลกหุ้นที่มีมูลค่า 2.6 หมื่นล้านดอลลาร์



## ผลการดำเนินงานของกองทุนหลัก

- กองทุนปรับตัวเข้มแข็งกว่าดัชนีอ้างอิงในเดือนมิถุนายน เนื่องจากสัดส่วนการลงทุนมากกว่าดัชนีในกลุ่มพื้นที่ค้าปลีกแบบสัญญาเช่าสุทธิ เช่น บริษัท Agree Realty และ Retail Properties ปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็นปัจจัยบวกต่อผลการดำเนินงานของกองทุน
- ราคาหุ้นของ VICI เจ้าของธุรกิจเกม รวมไปถึงสัดส่วนการลงทุนในกลุ่มที่อยู่อาศัย และผู้ให้บริการโกดังเก็บของ ปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็นปัจจัยบวกต่อผลการดำเนินงานของกองทุนเช่นกัน
- ในทางตรงกันข้าม สัดส่วนการลงทุนใน Granite Real Estate และ Dream Industrial เจ้าของอสังหาริมทรัพย์สำหรับอุตสาหกรรมของแคนาดา ปรับตัวอ่อนแอกว่าตลาดโดยรวม เช่นเดียวกับสัดส่วนการลงทุนใน SL Green บริษัทเจ้าของอาคารสำนักงานในสหรัฐฯ






## พอร์ตการลงทุนของกองทุนหลัก

- กองทุนเพิ่มสัดส่วนการลงทุนใน Healthcare Trust of America เจ้าของพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ในธุรกิจการแพทย์ เนื่องจากมีมุมมองเชิงบวกต่อความเป็นไปได้ในธุรกรรมการเข้าซื้อและควบรวมกิจการ (M&A) เพิ่มเติม
- กองทุนขายสัดส่วนการลงทุนทั้งหมดใน Dexus บริษัทเจ้าของอาคารสำนักงานในออสเตรเลีย เนื่องจากความเป็นไปได้ของแรงกดดันต่อค่าเช่า และมูลค่าของทรัพย์สิน โดยสับเปลี่ยนการลงทุนเข้าไปใน Stockland เนื่องจากความมีเสถียรภาพมากกว่า
- สำหรับธุรกิจที่อยู่อาศัย กองทุนขายสัดส่วนการลงทุนทั้งหมดใน Instone บริษัทผู้รับสร้างบ้านของเยอรมัน เนื่องจากแรงกดดันต่ออัตรากำไรจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของต้นทุนเงินเพื่อและความท้าทายในด้านห่วงโซ่อุปทาน
- นอกจากนี้กองทุนขายสัดส่วนการลงทุนทั้งหมดใน Deutsche Euroshop บริษัทเจ้าของพื้นที่สำหรับธุรกิจค้าปลีกของเยอรมัน หลังจากมีข้อเสนอซื้อกิจการของบริษัท และสับเปลี่ยนการลงทุนไปยังหลักทรัพย์อื่นที่มีการถือครองอยู่ก่อนหน้า

## มุมมองตลาด



- แม้ว่าหมวดอสังหาริมทรัพย์มีการได้รับการปกป้องจากสภาพแวดล้อมของเศรษฐกิจทางมหภาคที่มีความท้าทาย ทว่าคุณสมบัติในการสร้างรายได้ที่พึงพาได้ในระดับสูงกว่า ประโยชน์ของการกระจายความเสี่ยง และการปกป้องจากอัตราเงินเฟ้อจะเป็นเกราะป้องกันการลงทุนในระดับหนึ่ง
- ปัจจัยพื้นฐานของหมวดอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มที่จะสะท้อนถึงการปรับตัวที่แตกต่างกันในแต่ละกลุ่มธุรกิจย่อยในอนาคต แรงขับเคลื่อนมาจากทิศทางการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร การปรับธุรกิจเป็นรูปแบบดิจิทัล รูปแบบการใช้ชีวิตอย่างยั่งยืนและมีความสะดวกมากขึ้น ดังนั้นมุมมองของผู้จัดการกองทุนยังคงให้ความสำคัญกับการคัดเลือกหลักทรัพย์ลงทุน ความสำคัญของการบริหารจัดการ คุณภาพของสินทรัพย์ และงบดุลจะมีความสำคัญอีกครั้ง
- ในขณะที่การลงทุนโดยตรงในอสังหาริมทรัพย์จะใช้เวลาในการปรับเปลี่ยนไปตามต้นทุนของเงินลงทุนที่เพิ่มขึ้น หมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ตอบสนองต่อปัจจัยดังกล่าวแล้ว ส่งผลให้ราคาหุ้นมีการซื้อขายในระดับที่มีส่วนลดเป็นอย่างมากเมื่อเทียบกับมูลค่าของสินทรัพย์และสะท้อนถึงความไม่แน่นอนของสภาพแวดล้อมในระดับสูง ซึ่งอาจมองข้ามการเติบโตของกระแสรายได้ที่น่าดึงดูดและสามารถคาดการณ์ได้ที่บริษัทอสังหาริมทรัพย์จำนวนมากสามารถสร้างให้แก่นักลงทุน และคาดว่าจะสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับดีให้แก่ นักลงทุน

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
ดาวน์โหลดสรุปสาระสำคัญของกองทุน		
ดาวน์โหลดหนังสือชี้ชวน		

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

- กองทุนรวมนี้อาจมีการลงทุนในตราสารหนี้ที่มีอันดับความน่าเชื่อถือต่ำกว่าอันดับที่สามารถลงทุนได้ หรือไม่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ผู้ลงทุนอาจมีความเสี่ยงสูงขึ้นจากการไม่ได้รับชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย
- กองทุนมีนโยบายการลงทุนเฉพาะเจาะจงในหมวดอุตสาหกรรม จึงอาจมีความเสี่ยงและความผันผวนของราคาสูงกว่ากองทุนรวมทั่วไปที่มีการกระจายการลงทุนในหลายอุตสาหกรรม
- เอกสารฉบับนี้เป็นการแปลเป็นภาษาไทยโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงศรี จำกัด (บริษัท) ซึ่งเป็นการแปลจากต้นฉบับของ Janus Henderson ณ มี.ย. 65 ในเนื้อหาเพียงบางส่วนเท่านั้น ทั้งนี้ กองทุนหลักและบริษัทฯ มีอาจรับรองความถูกต้อง ความน่าเชื่อถือ และความสมบูรณ์ของข้อมูลทั้งหมด โดยบริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์เปลี่ยนแปลงข้อมูลทั้งหมดโดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- กองทุนป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนตามดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน จึงมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งอาจทำให้ผู้ลงทุนขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน/หรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้

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