

กองทุนนี้ลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรม จึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก

กองทุนเปิดกรุงศรีโกลบอลพร็อพเพอร์ตี้ (KFGPROP)

ลงทุนในกองทุนรวมต่างประเทศ

Janus Henderson - Global Real Estate
Equity Income Fund

สิงหาคม 2568



บทสรุป



ภาวะตลาด

ในเดือนสิงหาคม หมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนทั่วโลกปรับตัวเพิ่มขึ้น และปรับตัวเข้มแข็งกว่าตลาดหุ้นโดยรวม

ผลการดำเนินงานกองทุนหลัก

ในเดือนสิงหาคม ผลการดำเนินงานของกองทุนหลักปรับตัวเพิ่มขึ้น และปรับตัวเข้มแข็งกว่าดัชนีอ้างอิง



ปัจจัยต่อผลการดำเนินงาน

ปัจจัยบวกหลักมาจากสัดส่วนการลงทุนใน Sabra และ Healthcare Realty ในขณะที่สัดส่วนการลงทุนใน Digital Realty และ Netstreit เป็นปัจจัยกดดันหลัก

มุมมองตลาด

ผู้จัดการกองทุนมีมุมมองว่า REITs ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์จะยังคงเป็นผู้นำในการฟื้นตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับแรงสนับสนุนมาจากการมีสัดส่วนอย่างมีนัยสำคัญในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่มีแนวโน้มเติบโตสูง ประกอบกับ ระดับหนี้สินที่ต่ำกว่า และความได้เปรียบด้านต้นทุน รวมไปถึงการเข้าถึงเงินทุน ซึ่งเอื้อต่อโอกาสในการเติบโตในระยะข้างหน้า

ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน ความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นที่ยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมก่อนการลงทุน

ภาพรวมตลาด



ภาพรวมหมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนทั่วโลก

- **หุ้นหมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนทั่วโลกปรับตัวเพิ่มขึ้นในเดือนสิงหาคม** และปรับตัวเข้มแข็งกว่าตลาดหุ้นโดยรวม โดยมีแรงสนับสนุนมาจากความคาดหวังที่เพิ่มขึ้นว่าธนาคารกลางสหรัฐฯ (Fed) จะปรับลดอัตราดอกเบี้ยในเดือนกันยายน ภายหลังจากถ้อยแถลงในเชิงที่ผ่อนคลายมากขึ้นของนายเจอโรม พาวเวล ประธานธนาคารกลางสหรัฐฯ (Fed)
- **เดือนสิงหาคมนับเป็นเดือนที่แข็งแกร่งที่สุดในรอบปีสำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs) ของสหรัฐฯ** ซึ่งได้รับแรงหนุนมาจากอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลสหรัฐฯ ที่ปรับตัวลดลง ประกอบกับ บรรยากาศการเข้าลงทุนในสินทรัพย์เสี่ยง (risk on) ในช่วงครึ่งหลังของเดือน โดยเมื่อพิจารณารายกลุ่มธุรกิจย่อย กลุ่มที่ปรับตัวเข้มแข็ง ได้แก่ กลุ่มโกดังเก็บของ (self-storage), กลุ่มค้าปลีก, กลุ่มโรงแรม และกลุ่มอาคารสำนักงาน ในขณะที่กลุ่มศูนย์ข้อมูลปรับตัวอ่อนแอกว่าตลาดโดยรวม
- **ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก** ตลาดอสังหาริมทรัพย์ของญี่ปุ่น ออสเตรเลีย และสิงคโปร์ปรับตัวเข้มแข็ง ในขณะที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ของฮ่องกงปรับตัวอ่อนแอ สำหรับภูมิภาคยุโรป ผลการดำเนินงานโดยรวมค่อนข้างทรงตัว โดยกลุ่มอุตสาหกรรมและกลุ่มโลจิสติกส์ในยุโรป รวมถึงกลุ่มที่อยู่อาศัยในเยอรมนีปรับตัวเข้มแข็ง อย่างไรก็ตาม ตลาดอสังหาริมทรัพย์ของสหราชอาณาจักรปรับตัวอ่อนแอ เนื่องจากความกังวลทางด้านการคลัง



ผลการดำเนินงานของกองทุนหลัก

- ในเดือนสิงหาคม ผลการดำเนินงานของกองทุนหลักปรับตัวเพิ่มขึ้น ซึ่งนับเป็นการปรับตัวที่เข้มแข็งกว่าดัชนีอ้างอิง

ปัจจัยบวกต่อผลการดำเนินงาน

- ปัจจัยบวกหลักมาจากการลงทุนใน **Sabra** และ **Healthcare Realty** ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ด้านการแพทย์ในสหรัฐฯ รวมไปถึงการลงทุนใน **Macerich** และ **Highwoods Properties** ซึ่งเป็นผู้ประกอบการห้างสรรพสินค้าในสหรัฐฯ นอกจากนี้ สัดส่วนการลงทุนใน **SITE Centers** ซึ่งเป็น REIT ในกลุ่มศูนย์การค้าเป็นปัจจัยบวกเช่นกัน

ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน ความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นที่ยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมก่อนการลงทุน

ปัจจัยลบต่อผลการดำเนินงาน

- สัดส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้านเทคโนโลยีปรับตัวอ่อนแอในรอบเดือน โดยเฉพาะสัดส่วนการลงทุนใน **Digital Realty** ที่เป็นแรงกดดันหลัก นอกจากนี้ สัดส่วนการลงทุนใน **Netstreet** เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ค้าปลีกยังเป็นอีกหนึ่งปัจจัยลบหลัก



พอร์ตการลงทุนของกองทุนหลัก

- กองทุนขายสัดส่วนการลงทุนใน **BXP** ซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของอาคารสำนักงาน และนำเงินไปเพิ่มสัดส่วนการลงทุนใน **Healthcare Realty Trust** และ **Prologis** ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ด้านโลจิสติกส์ นอกจากนี้ กองทุนยังได้ขายสัดส่วนการลงทุนใน **Granite REIT** ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ด้านอุตสาหกรรม หลังจากที่เราาค่าหุ้นของบริษัทปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างแข็งแกร่ง อีกทั้งกองทุนยังได้ปรับลดสัดส่วนการลงทุนในกลุ่มโรงแรม ด้วยการขายสัดส่วนการลงทุนใน **Invincible Investment** ซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของโรงแรมในญี่ปุ่น

มุมมองตลาด



- แม้ว่ามุมมองด้านเศรษฐกิจมหภาคจะยังมีความไม่แน่นอน ทว่า **ปัจจัยพื้นฐานในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ยังคงแข็งแกร่ง** โดยอุปสงค์ในพื้นที่คุณภาพสูงยังคงมีความแข็งแกร่ง ประกอบกับปริมาณอุปทานใหม่ที่ปรับตัวลดลง ส่งผลให้บริษัทเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หลายรายที่กองทุนถือครองสัดส่วนการลงทุนอยู่สามารถกำหนดราคาได้แข็งแกร่งยิ่งขึ้น ขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทุนมีมุมมองว่า **ราคาสินทรัพย์ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์มีการปรับฐานในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา และอัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มปรับตัวลดลงจะเป็นปัจจัยสนับสนุนต่อกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ในระยะข้างหน้า**
- ผู้จัดการกองทุนมีมุมมองว่า **REITs ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์จะยังคงเป็นผู้นำในการฟื้นตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์** โดยได้รับแรงสนับสนุนมาจากการมีสัดส่วนอย่างมีนัยสำคัญในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่มีแนวโน้มเติบโตสูง ประกอบกับ ระดับหนี้สินที่ต่ำกว่า และ ความได้เปรียบด้านต้นทุน รวมไปถึงการเข้าถึงเงินทุน ซึ่งเอื้อต่อโอกาสในการเติบโตในระยะข้างหน้า

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 ส.ค. 68 ในเนื้อหาเพียงบางส่วนเท่านั้น ทั้งนี้ กองทุนหลักและบริษัทฯ มีอาจรับรองความถูกต้อง ความน่าเชื่อถือ และความสมบูรณ์ของข้อมูลทั้งหมด โดยบริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์เปลี่ยนแปลงข้อมูลทั้งหมดโดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า • กองทุนป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนตามดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน จึงมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งอาจทำให้ผู้ลงทุนขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน/หรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้

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