

กองทุนนี้ลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรม จึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก

กองทุนเปิดกรุงศรีโกลบอลพร็อพเพอร์ตี้ (KFGPROP)

มกราคม 2569

ลงทุนในกองทุนรวมต่างประเทศ

Janus Henderson - Global Real Estate
Equity Income Fund



บทสรุป



ภาวะตลาด

ในเดือนมกราคม หมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนทั่วโลกปรับตัวเพิ่มขึ้น และปรับตัวเข้มแข็งกว่าตลาดหุ้นโดยรวม

ผลการดำเนินงานกองทุนหลัก

ในเดือนมกราคม ผลการดำเนินงานของกองทุนหลักปรับตัวเพิ่มขึ้น ทว่าปรับตัวอ่อนแอกว่าดัชนีอ้างอิง



ปัจจัยต่อผลการดำเนินงาน

ปัจจัยบวกหลักมาจากสัดส่วนการลงทุนใน Hongkong Land และ NETSREIT ขณะที่สัดส่วนการลงทุนใน Mid-America Apartment Communities และ Sabra Healthcare เป็นปัจจัยลบหลัก

มุมมองตลาด

ผู้จัดการกองทุนมีมุมมองว่า REITs ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์จะยังคงเป็นผู้นำในการฟื้นตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับแรงสนับสนุนมาจากการมีสัดส่วนอย่างมีนัยสำคัญในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่มีแนวโน้มเติบโตสูง ประกอบกับ ระดับหนี้สินที่ต่ำกว่า และความได้เปรียบด้านต้นทุน รวมไปถึงการเข้าถึงเงินทุน ซึ่งเอื้อต่อโอกาสในการเติบโตในระยะข้างหน้า

ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน ความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นที่ยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมก่อนการลงทุน

ภาพรวมตลาด



ภาพรวมหมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนทั่วโลก

- **หุ้นหมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนทั่วโลกปรับตัวเพิ่มขึ้นในเดือนมกราคม และปรับตัวเข้มแข็งกว่าตลาดหุ้นโดยรวม** โดยนักลงทุนมีการหมุนเวียนการลงทุนภายในตลาดหุ้น เพื่อกระจายความเสี่ยงออกจากหุ้นขนาดใหญ่ของสหรัฐฯ และกลุ่มธุรกิจที่มีความเกี่ยวข้องกับเทคโนโลยี ซึ่งเป็นปัจจัยที่สนับสนุน REITs ทั่วโลก เนื่องจากลักษณะเชิงรับ (defensive) ของหมวดธุรกิจมีความน่าสนใจมากขึ้น ท่ามกลางระดับความไม่แน่นอนที่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น
- **เมื่อพิจารณารายกลุ่มธุรกิจย่อย** REITs ศูนย์ข้อมูลของสหรัฐฯ ปรับตัวเข้มแข็ง จากความคาดหวังเชิงบวกต่อการให้เข้าพื้นที่ ขณะที่กลุ่มคลังเก็บสินค้า ให้ผลการดำเนินงานที่ดีเช่นกัน จากสัญญาณที่บ่งชี้ถึงความทนทานต่อความผันผวนของอัตราการเข้าพักและการปรับตัวดีขึ้นของกิจกรรมการซื้อขายที่อยู่อาศัย
- ในทางตรงกันข้าม REITs กลุ่มที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยว เผชิญกับแรงกดดัน หลังจาก Donald Trump โฟกัสผ่านสื่อสังคมออนไลน์เกี่ยวกับแนวคิดในการห้ามนักลงทุนสถาบันเข้าซื้อที่อยู่อาศัย รวมถึงข้อมูลค่าเช่าระยะสั้นในตลาด Sunbelt (พื้นที่ตอนใต้และตะวันตกเฉียงใต้ของสหรัฐฯ) ที่ออกมาในลักษณะอ่อนแอ
- ในภูมิภาคอื่น ๆ อย่าง**ตลาดเอเชียแปซิฟิกมีผลการดำเนินงานที่โดดเด่น** โดยตลาดฮ่องกงเป็นตลาดที่ปรับตัวเข้มแข็งที่สุด ซึ่งปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 18 ขณะที่**ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในยุโรปเริ่มต้นปีได้อย่างแข็งแกร่ง** โดย REITs ในสหราชอาณาจักรเป็นผู้นำการปรับตัวเพิ่มขึ้น ซึ่งสะท้อนถึงมุมมองเชิงบวกที่ดีขึ้น โดยได้รับแรงสนับสนุนมาจากกลุ่มเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กลุ่มสำนักงานและคลังเก็บสินค้า



ผลการดำเนินงานของกองทุนหลัก

- ในเดือนมกราคม ผลการดำเนินงานของกองทุนหลักปรับตัวเพิ่มขึ้น ทว่านับเป็นการปรับตัวที่อ่อนแอกว่าดัชนีอ้างอิง

ปัจจัยต่อผลการดำเนินงานของกองทุนหลัก

- สัดส่วนการลงทุนใน **Mid-America Apartment Communities** และ **Sabra Healthcare** ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ด้านการแพทย์ รวมถึงสัดส่วนการลงทุนใน **Stockland** ซึ่งเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในออสเตรเลีย เป็นปัจจัยกดดันต่อกองทุน
- สัดส่วนการลงทุนใน **Digital Realty** เป็นปัจจัยสนับสนุนต่อกองทุน อย่างไรก็ดี การมีสัดส่วนการลงทุนที่น้อยกว่าตลาดโดยรวมในกลุ่มศูนย์ข้อมูลโดยรวมเป็นแรงกดดันต่อกองทุน
- สัดส่วนการลงทุนในฮ่องกงผ่านการถือครอง **Hongkong Land** รวมถึงสัดส่วนการลงทุนใน **NETSREIT** ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ค้าปลีกแบบ Net Lease เป็นปัจจัยบวกต่อกองทุน



พอร์ตการลงทุนของกองทุนหลัก

- กองทุนได้เข้าลงทุนใหม่ใน **Lamar Advertising** บริษัทผู้ประกอบการป้ายโฆษณากลางแจ้งระดับประเทศ โดยเงินลงทุนบางส่วนมาจากการขายสัดส่วนการลงทุนทั้งหมดใน **American Homes 4 Rent** ซึ่งเป็นผู้ประกอบการให้เช่าที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยว เนื่องจากความเสี่ยงด้านกฎระเบียบที่อาจเกิดขึ้น
- นอกจากนี้ กองทุนยังได้สับเปลี่ยนการลงทุนจาก **Stockland** ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในออสเตรเลีย ไปเป็น **GPT Group** บริษัทผู้ให้บริการพื้นที่สำนักงานในออสเตรเลีย ซึ่งมีสินทรัพย์คุณภาพสูงระดับชั้นนำ รวมไปถึง **Primary Health Properties** ซึ่งเป็นบริษัทในสหราชอาณาจักรที่มีลักษณะรายได้ที่น่าสนใจ
- กองทุนขายสัดส่วนการลงทุนทั้งหมดใน **Hammerson** ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ค้าปลีกในสหราชอาณาจักร เพื่อทำผลกำไรจากผลการดำเนินงานที่โดดเด่นของบริษัทในช่วงที่ผ่านมา

ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน ความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นที่ยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมก่อนการลงทุน

มุมมองตลาด



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

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 ม.ค. 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