

กองทุนนี้ลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรม จึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก

กองทุนเปิดกรุงศรีโกลบอลพร็อพเพอร์ตี้ (KFGPROP)

เมษายน 2569

ลงทุนในกองทุนรวมต่างประเทศ

Janus Henderson - Global Real Estate
Equity Income Fund



บทสรุป

ภาวะตลาด

ในเดือนเมษายน หมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนทั่วโลกปรับตัวเพิ่มขึ้น และปรับตัวเข้มแข็งกว่าตลาดหุ้นโดยรวม



ผลการดำเนินงานกองทุนหลัก

ในเดือนเมษายน ผลการดำเนินงานของกองทุนหลักปรับตัวเพิ่มขึ้น ทว่าปรับตัวอ่อนแกว่าดัชนีอ้างอิงเล็กน้อย



ปัจจัยต่อผลการดำเนินงาน

ปัจจัยบวกมาจากสัดส่วนการลงทุนใน Macerich, Goodman Group และ Highwoods Properties ขณะที่ปัจจัยลบมาจากสัดส่วนการลงทุนใน Agree Realty และการไม่มีสัดส่วนการลงทุนใน Iron Mountain



มุมมองตลาด

ผู้จัดการกองทุนคาดว่าบรรยากาศการลงทุนจะยังคงได้รับอิทธิพลจากพัฒนาการของสถานการณ์ในตะวันออกกลาง และการเปลี่ยนแปลงของการคาดการณ์อัตราดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทุนมีมุมมองว่าหุ้นในหมวดอสังหาริมทรัพย์ยังคงเป็นสินทรัพย์ที่ช่วยรองรับความผันผวนของตลาดได้ พร้อมทั้งยังมีโอกาสที่จะได้รับการปรับเพิ่มมูลค่าในระยะถัดไป

ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน ความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมก่อนการลงทุน

ภาพรวมตลาด



ภาพรวมหมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนทั่วโลก

- **หุ้นหมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนทั่วโลกปรับตัวเพิ่มขึ้นในเดือนเมษายน และปรับตัวเข้มแข็งกว่าตลาดหุ้นโดยรวม** ซึ่งฟื้นตัวจากการปรับฐานในเดือนมีนาคม จากความหวังของนักลงทุนเกี่ยวกับการหยุดยั้งชั่วคราวในตะวันออกกลางที่อาจนำไปสู่การยุติความขัดแย้งและช่วยจำกัดผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลก อย่างไรก็ตาม ตลาดหุ้นทั่วโลกเริ่มมีการเคลื่อนไหวที่ระมัดระวังมากขึ้นในช่วงครึ่งหลังของเดือนเมษายน เนื่องจากความขัดแย้งที่ยังไม่สามารถหาข้อยุติได้ อีกทั้งเส้นทางการขนส่งผ่านช่องแคบฮอร์มุซยังคงถูกจำกัดอย่างมาก
- ภายหลังเสร็จสิ้นการประกาศผลประกอบการของบริษัทจดทะเบียนส่วนใหญ่ สะท้อนว่า **ผลประกอบการโดยรวมยังคงอยู่ในระดับที่แข็งแกร่ง** อย่างไรก็ตาม การตอบสนองของราคาหุ้นนั้นมีความแตกต่างกันในแต่ละหมวดธุรกิจ โดย**ผลการดำเนินงานของหมวดอสังหาริมทรัพย์สะท้อนถึงความคาดหวังของตลาดที่แตกต่างกันในช่วงก่อนหน้า** เช่น กลุ่มอพาร์ทเมนต์ กลุ่มที่อยู่อาศัยให้เช่าแบบบ้านเดี่ยว กลุ่มอาคารสำนักงาน และกลุ่มคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (cold storage) ให้ผลการดำเนินงานที่ดีกว่า ขณะที่กลุ่มธุรกิจที่ตลาดมีความคาดหวังในระดับสูงในช่วงก่อนหน้า เช่น กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ด้านการแพทย์ และกลุ่มอสังหาริมทรัพย์แบบสัญญาเช่าสุทธิ (net lease) รวมถึงกลุ่มศูนย์การค้า ให้ผลการดำเนินงานอ่อนแอกว่าตลาดโดยรวม
- **เมื่อพิจารณารายภูมิภาค REITs ในภูมิภาคอเมริกาเหนือ**ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างแข็งแกร่ง ซึ่งฟื้นตัวจากแรงขายที่เกิดขึ้นในเดือนมีนาคมจากความกังวลเกี่ยวกับความขัดแย้งในตะวันออกกลาง โดยกลุ่มค้าปลีก กลุ่มอาคารสำนักงาน และกลุ่มศูนย์ข้อมูล เป็นกลุ่มธุรกิจที่มีผลการดำเนินงานโดดเด่น ขณะที่กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ด้านวิทยาศาสตร์ชีวภาพ (life sciences) ปรับตัวอ่อนแอกว่ากลุ่มธุรกิจอื่นๆ
- **ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก** กลุ่มหุ้นอสังหาริมทรัพย์ในออสเตรเลียเป็นผู้นำการฟื้นตัว ขณะที่แนวโน้มการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยในญี่ปุ่นยังคงกดดันบรรยากาศการลงทุน
- ด้าน**ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในยุโรป**ปรับตัวดีกว่ตลาดโดยรวมเล็กน้อย แม้ว่าจะยังคงเผชิญความไม่แน่นอนทางการเมืองและอัตราผลตอบแทนพันธบัตรที่อยู่ในระดับสูง



ผลการดำเนินงานของกองทุนหลัก

- ในเดือนเมษายน ผลการดำเนินงานของกองทุนหลักปรับตัวเพิ่มขึ้น ทว่านับเป็นการปรับตัวที่อ่อนแอกว่าดัชนีอ้างอิงเล็กน้อย

ปัจจัยต่อผลการดำเนินงานของกองทุนหลัก

ปัจจัยบวกต่อผลการดำเนินงานของกองทุน

- สัดส่วนการลงทุนใน **Macerich** ซึ่งเป็นเจ้าของศูนย์การค้าในสหรัฐฯ และ **Goodman Group** ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านโลจิสติกส์ในออสเตรเลีย ซึ่งได้รับแรงสนับสนุนมาจากการฟื้นตัวของหมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายในประเทศ ประกอบกับการแข็งค่าของเงินดอลลาร์ออสเตรเลีย นอกจากนี้ ราคาหุ้นของ **Highwoods Properties** ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าอาคารสำนักงานในสหรัฐฯ ปรับตัวเพิ่มขึ้น และเป็นปัจจัยบวกต่อกองทุน ภายหลังจากรายงานผลประกอบการไตรมาส 1/69 ที่ออกมาดีกว่าที่ตลาดคาดการณ์

ปัจจัยลบต่อผลการดำเนินงานของกองทุน

- สัดส่วนการลงทุนใน **Agree Realty** ซึ่งเป็นผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ค้าปลีก เป็นปัจจัยลบมากที่สุดต่อกองทุน ขณะเดียวกัน การไม่มีสัดส่วนการลงทุนใน **Iron Mountain** ยังเป็นแรงกดดันต่อกองทุน ภายหลังจากที่ราคาหุ้นของบริษัทปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างแข็งแกร่งจากการประกาศผลประกอบการที่ออกมาดีกว่าคาด





พอร์ตการลงทุนของกองทุนหลัก

- ในช่วงเดือนที่ผ่านมา กองทุนได้เข้าร่วมลงทุนในการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) ของ **National Healthcare Properties** ซึ่งเป็นบริษัทผู้ให้บริการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ อีกทั้งกองทุนได้เพิ่มการลงทุนใน **Stockland** ซึ่งเป็น REIT ในออสเตรเลีย โดยใช้เงินทุนจากการขายสัดส่วนการลงทุนใน GPT Group และปิดสถานะการลงทุนใน **AvalonBay Communities** ของสหรัฐฯ เนื่องจากมีมุมมองว่าปัจจัยพื้นฐานของกลุ่มอพาร์ทเมนต์มีแนวโน้มอ่อนแอลงในระยะกลาง
- นอกจากนี้ กองทุนยังได้ปรับลดสัดส่วนการลงทุนในกลุ่มศูนย์ข้อมูล ภายหลังจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างแข็งแกร่งตั้งแต่ต้นปีที่ผ่านมา

มุมมองตลาด



- แม้ว่าเหตุการณ์ด้านภูมิรัฐศาสตร์ในช่วงที่ผ่านมาจะเพิ่มความไม่แน่นอนต่อแนวโน้มเศรษฐกิจ **กว่าความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ที่มีความมั่นคงของหมวดอสังหาริมทรัพย์ ยังคงเป็นปัจจัยที่ช่วยสนับสนุนมุมมองการลงทุนของผู้จัดการกองทุน** โดยปัจจัยพื้นฐานของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ในหลายกลุ่มธุรกิจยังคงอยู่ในระดับที่แข็งแกร่ง ประกอบกับอุปทานใหม่ที่ปรับตัวลดลง ส่งผลให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หลายรายที่กองทุนลงทุนมีอำนาจในการกำหนดราคามากขึ้น ขณะเดียวกัน ราคาสินทรัพย์ที่ได้ผ่านการปรับฐานในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ยังช่วยรองรับความไม่แน่นอนของแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยในปัจจุบัน
- ในระยะสั้น ผู้จัดการกองทุนคาดว่าบรรยากาศการลงทุนจะยังคงได้รับอิทธิพลจากพัฒนาการของสถานการณ์ในตะวันออกกลาง รวมไปถึงการเปลี่ยนแปลงของการคาดการณ์อัตราดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม **ผู้จัดการกองทุนมีมุมมองว่าหุ้นในหมวดอสังหาริมทรัพย์ยังคงเป็นสินทรัพย์ที่ช่วยรองรับความผันผวนของตลาดได้** พร้อมทั้งยังมีโอกาสที่จะได้รับการปรับเพิ่มมูลค่าในระยะถัดไป

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
- เอกสารฉบับนี้เป็นการแปลเป็นภาษาไทยโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงศรี จำกัด (บริษัท) ซึ่งเป็นการแปลจากต้นฉบับของ Janus Henderson ณ เม.ย. 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