

กองทุนนี้ลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรม จึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก

# กองทุนเปิดกรุงศรีโกลบอลพร็อพเพอร์ตี้ (KFGPROP)

ลงทุนในกองทุนรวมต่างประเทศ

Janus Henderson - Global Real Estate  
Equity Income Fund

มีทุนขาย 2568



## บทสรุป



### ภาวะตลาด

ในเดือนมิถุนายน หมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนทั่วโลกปรับตัวเพิ่มขึ้น กว่าปรับตัวอ่อนแอกว่าตลาดโดยรวม

### ผลการดำเนินงานกองทุนหลัก

ในเดือนมิถุนายน ผลการดำเนินงานของกองทุนหลักปรับตัวเพิ่มขึ้น และปรับตัวเข้มแข็งกว่าดัชนีอ้างอิง



### ปัจจัยต่อผลการดำเนินงาน

ปัจจัยบวกหลักมาจากสัดส่วนการลงทุนใน Macerich, Ryman Hospitality Properties และ Goodman ในขณะที่สัดส่วนการลงทุนใน Ventas เป็นปัจจัยกดดันหลัก

### มุมมองตลาด

ผู้จัดการกองทุนมีมุมมองว่า REITs ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์จะยังคงเป็นผู้นำในการฟื้นตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับแรงสนับสนุนมาจากการมีสัดส่วนอย่างมีนัยสำคัญในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่มีแนวโน้มเติบโตสูง ประกอบกับ ระดับหนี้สินที่ต่ำกว่า และความได้เปรียบด้านต้นทุน รวมไปถึงการเข้าถึงเงินทุน ซึ่งเอื้อต่อโอกาสในการเติบโตในระยะข้างหน้า

ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน ความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นที่ยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมก่อนการลงทุน

## ภาพรวมตลาด



### ภาพรวมหมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนทั่วโลก

- **หมวดอสังหาริมทรัพย์จดทะเบียนทั่วโลกปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยในเดือนมิถุนายน** ในขณะที่ตลาดหุ้นทั่วโลกโดยรวมปรับตัวแข็งแกร่ง โดยได้รับแรงสนับสนุนมาจากความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ที่ผ่อนคลายลง ประกอบกับ ความคาดหวังต่อการใช้นโยบายการเงินที่ผ่อนคลายของสหรัฐฯ และความคืบหน้าในการเจรจาการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีน
- **อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลสหรัฐฯ ปรับตัวลดลง** (ราคาพันธบัตรปรับตัวเพิ่มขึ้น) เนื่องจากมีสัญญาณบางประการที่สะท้อนถึงความอ่อนแอของเศรษฐกิจ และความไม่แน่นอนเกี่ยวกับนโยบายเศรษฐกิจของสหรัฐฯ ส่งผลให้ตลาดคาดการณ์ว่าธนาคารกลางสหรัฐฯ (Fed) อาจปรับลดอัตราดอกเบี้ยสองครั้งในปี 2568
- **เมื่อพิจารณารายภูมิภาค** ท่ามกลางข่าวสารด้านเศรษฐกิจที่ค่อนข้างเบาบาง ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs) ของสหรัฐฯ ปรับตัวอ่อนแอกว่าตลาดโดยรวม ในขณะที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในฮ่องกงและสิงคโปร์ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างแข็งแกร่ง นอกจากนี้ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในยุโรปปรับตัวดีขึ้น โดยกลุ่มธุรกิจย่อยอย่างกลุ่มธุรกิจสำนักงาน และกลุ่มธุรกิจคลังสินค้ามีผลการดำเนินงานที่โดดเด่น



### ผลการดำเนินงานของกองทุนหลัก

- ในเดือนมิถุนายน ผลการดำเนินงานของกองทุนหลักปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.75 ซึ่งนับเป็นการปรับตัวเข้มแข็งกว่าดัชนีอ้างอิงที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.23

#### ปัจจัยลบต่อผลการดำเนินงาน

- สัดส่วนการลงทุนใน **American Homes 4 Rent** และสัดส่วนการลงทุนใน **Agree Realty** ซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของอสังหาริมทรัพย์แบบสัญญาเช่าระยะยาว

ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน ความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นที่ยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมก่อนการลงทุน

## ปัจจัยบวกต่อผลการดำเนินงาน

- สัดส่วนการลงทุนใน **Sabra** ซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ด้านการแพทย์ในสหรัฐฯ โดยบริษัทรายงานผลประกอบการไตรมาสแรกที่ยิ่งแกร่ง สะท้อนถึงการเติบโตและอัตราการเช่าที่ดีขึ้น
- สัดส่วนการลงทุนใน **NETSTREIT** ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มค้าปลีกแบบผู้เช่ารายเดียว ซึ่งมีแรงสนับสนุนมาจากการรายงานรายได้ที่สูงกว่าที่ตลาดคาดการณ์ไว้
- สัดส่วนการลงทุนใน **Goodman Group** ซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของธุรกิจขนส่งในออสเตรเลียปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็นปัจจัยสนับสนุนผลการดำเนินงานของกองทุนเช่นกัน
- การไม่มีสัดส่วนการลงทุนใน **Equinix** ซึ่งเป็นเจ้าของศูนย์ข้อมูล เป็นปัจจัยบวกต่อกองทุน เนื่องจากราคาหุ้นของบริษัทปรับตัวลดลง ภายหลังการให้แนวโน้มคาดการณ์ต่อผลประกอบการรอบใหม่ในระดับที่ต่ำกว่าคาด



## พอร์ตการลงทุนของกองทุนหลัก

- กองทุนได้เข้าลงทุนใหม่ใน **Healthcare Realty trust** ซึ่งเป็น REIT ที่อยู่ระหว่างการปรับโครงสร้างภายใต้การนำของประธานเจ้าหน้าที่บริหารคนใหม่ (CEO) โดยเน้นการลงทุนในอาคารสำนักงานทางการแพทย์ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่มีเสถียรภาพ
- นอกจากนี้ กองทุนยังได้เข้าลงทุนใหม่ใน **Site Centers** ซึ่งเป็น REIT ที่เน้นการซื้อ พัฒนา และบริหารศูนย์การค้ากลางแจ้ง ในช่วงก่อนที่บริษัทจะจ่ายเงินปันผลพิเศษ
- กองทุนได้ปรับลดสัดส่วนการลงทุนใน **Boston Properties** และ **Highwoods** ในกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน รวมถึงปรับลดสัดส่วนการลงทุนใน **Digital Reality** บริษัทเจ้าของศูนย์ข้อมูล

## มุมมองตลาด



- แม้ว่ามุมมองด้านเศรษฐกิจมหภาคจะมีความไม่แน่นอนเพิ่มขึ้นจากนโยบายภาษีนำเข้าของรัฐบาลสหรัฐฯ ทว่า**ปัจจัยพื้นฐานในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ยังคงแข็งแกร่ง** โดยอุปสงค์ในพื้นที่คุณภาพสูงยังคงมีความแข็งแกร่ง ประกอบกับปริมาณอุปทานใหม่ที่ปรับตัวลดลง ส่งผลให้บริษัทเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หลายรายที่กองทุนถือครองสัดส่วนการลงทุนอยู่สามารถกำหนดราคาได้แข็งแกร่งยิ่งขึ้น ขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทุนมีมุมมองว่า**ราคาสินทรัพย์ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์มีการปรับฐานในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา และอัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มปรับตัวลดลงจะเป็นปัจจัยสนับสนุนต่อกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ในระยะข้างหน้า**
- ผู้จัดการกองทุนมีมุมมองว่า **REITs ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์จะยังคงเป็นผู้นำในการฟื้นตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์** โดยได้รับแรงสนับสนุนมาจากการมีส่วนร่วมอย่างมีนัยสำคัญในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่มีแนวโน้มเติบโตสูง ประกอบกับ ระดับหนี้สินที่ต่ำกว่า และความสามารถเปรียบด้านต้นทุน 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<br><b>ไม่มี</b> นโยบายการจ่ายเงินปันผล                                                                                                       | KFGPROP-D<br>มีนโยบายจ่ายเงินปันผลไม่เกินปีละ 12 ครั้ง ในอัตราไม่ต่ำกว่า 10% ของกำไรสุทธิ/กำไรสะสม |                                                                                                  |
| ดาวน์โหลดสรุปสาระสำคัญของกองทุน     | KFGPROP-A<br>                                                                       | KFGPROP-I<br>     | KFGPROP-D<br> |
| ดาวน์โหลดหนังสือชี้ชวน              |                                                                                    |                                                                                                    |                                                                                                  |

**คำเตือน :** ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน ความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมก่อนการลงทุน • กองทุนรวมนี้อาจมีการลงทุนในตราสารหนี้ที่มีอันดับความน่าเชื่อถือต่ำกว่าอันดับที่สามารถลงทุนได้ หรือไม่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ผู้ลงทุนอาจมีความเสี่ยงสูงขึ้นจากการไม่ได้รับชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย • กองทุนมีนโยบายการลงทุนเฉพาะเจาะจงในหมวดอุตสาหกรรม จึงอาจมีความเสี่ยงและความผันผวนของราคาสูงกว่ากองทุนรวมทั่วไปที่มีการกระจายการลงทุนในหลายอุตสาหกรรม • เอกสารฉบับนี้เป็นการแปลเป็นภาษาไทยโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด (บริษัท) ซึ่งเป็นการแปลจากต้นฉบับของ Janus Henderson ณ มี.ย. 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