

กองทุนนี้ลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรม จึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก

กองทุนเปิดกรุงศรีโกลบอลพร็อพเพอร์ตี้ (KFGPROP)

กุมภาพันธ์ 2569

ลงทุนในกองทุนรวมต่างประเทศ

Janus Henderson - Global Real Estate
Equity Income Fund



บทสรุป

ภาวะตลาด

ในเดือนกุมภาพันธ์ หมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนทั่วโลกปรับตัวเพิ่มขึ้น และปรับตัวเข้มแข็งกว่าตลาดหุ้นโดยรวม



ผลการดำเนินงานกองทุนหลัก

ในเดือนกุมภาพันธ์ ผลการดำเนินงานของกองทุนหลักปรับตัวเพิ่มขึ้น ทว่าปรับตัวอ่อนแกว่าดัชนีอ้างอิง



ปัจจัยต่อผลการดำเนินงาน

ปัจจัยลบหลักมาจากสัดส่วนการลงทุนใน Highwoods Properties และ Mid-America Apartment Communities ขณะที่ปัจจัยบวกมาจากสัดส่วนการลงทุนใน Sabra Healthcare และ Healthcare Realty

มุมมองตลาด

ผู้จัดการกองทุนมีมุมมองว่า REITs ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์จะยังคงเป็นผู้นำในการฟื้นตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับแรงสนับสนุนมาจากการมีสัดส่วนอย่างมีนัยสำคัญในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่มีแนวโน้มเติบโตสูง ประกอบกับ ระดับหนี้สินที่ต่ำกว่า และความได้เปรียบด้านต้นทุน รวมไปถึงการเข้าถึงเงินทุน ซึ่งเอื้อต่อโอกาสในการเติบโตในระยะข้างหน้า

ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน ความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมก่อนการลงทุน

ภาพรวมตลาด



ภาพรวมหมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนทั่วโลก

- **หุ้นหมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนทั่วโลกปรับตัวเพิ่มขึ้นในเดือนกุมภาพันธ์ และปรับตัวเข้มแข็งกว่าตลาดหุ้นโดยรวม** โดยได้รับแรงสนับสนุนมาจากการสับเปลี่ยนการลงทุนของนักลงทุนไปยังหมวดธุรกิจที่มีลักษณะเชิงรับและกลุ่มสินทรัพย์ถาวร (hard assets) ซึ่งถูกมองว่ามีความเสี่ยงที่จะถูกปัญญาประดิษฐ์ (AI) ทำให้หยุดชะงักในระดับต่ำกว่า เมื่อเทียบกับกลุ่มซอฟต์แวร์และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยี
- **เมื่อพิจารณารายกลุ่มธุรกิจย่อย** กลุ่มธุรกิจศูนย์ข้อมูล และกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ด้านการแพทย์ รวมถึงกลุ่มคลังเก็บสินค้า (self-storage) เป็นกลุ่มที่ให้ผลการดำเนินงานโดดเด่น
- ในทางตรงกันข้าม REITs กลุ่มสำนักงานให้ผลการดำเนินงานอ่อนแอกว่าตลาดโดยรวม โดยมีแรงกดดันมาจากความกังวลที่ว่า AI อาจส่งผลกระทบต่อการใช้งานในอนาคต
- ขณะเดียวกัน กลุ่มธุรกิจนายหน้าบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวอ่อนแอ เนื่องจากความกังวลเกี่ยวกับความเสี่ยงที่จะถูกปัญญาประดิษฐ์ (AI) ทำให้หยุดชะงัก
- **ในภูมิภาคเอเชีย** หมวดอสังหาริมทรัพย์ของญี่ปุ่นให้ผลตอบแทนเพิ่มขึ้นในระดับเลขสองหลัก ขณะที่หมวดอสังหาริมทรัพย์ของฮ่องกงยังคงปรับตัวแข็งแกร่งต่อเนื่องอีกหนึ่งเดือน เนื่องจากการรายงานผลประกอบการที่ออกมาดีกว่าที่ตลาดคาดการณ์
- **ในภูมิภาคยุโรป** กลุ่มธุรกิจผู้ให้เช่าพื้นที่ค้าปลีกมีผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่ง โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการรายงานผลประกอบการ อีกทั้งกลุ่มธุรกิจที่มีความทนทานต่อผลกระทบจาก AI โดยเฉพาะกลุ่มที่อยู่อาศัยของเยอรมนีและสวิตเซอร์แลนด์ยังปรับตัวดีกว่าตลาดโดยรวม



ผลการดำเนินงานของกองทุนหลัก

- ในเดือนกุมภาพันธ์ ผลการดำเนินงานของกองทุนหลักปรับตัวเพิ่มขึ้น ทว่านับเป็นการปรับตัวที่อ่อนแอกว่าดัชนีอ้างอิง

ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน ความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมก่อนการลงทุน

ปัจจัยต่อผลการดำเนินงานของกองทุนหลัก

ปัจจัยลบต่อผลการดำเนินงานของกองทุน

- สัดส่วนการลงทุนใน **Highwoods Properties** ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์สำนักงานในสหรัฐฯ และสัดส่วนการลงทุนใน **Mid-America Apartment Communities**
- นอกจากนี้ การไม่มีสัดส่วนการลงทุนในกลุ่มผู้ดำเนินงานศูนย์ข้อมูล เช่น **Equinix** และ **Iron Mountain** ยังเป็นปัจจัยกดดันต่อกองทุน

ปัจจัยบวกต่อผลการดำเนินงานของกองทุน

- สัดส่วนการลงทุนในผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ด้านการแพทย์อย่าง **Sabra Healthcare** และ **Healthcare Realty** รวมถึงสัดส่วนการลงทุนใน **NETSTREIT** ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ค้าปลีกแบบสัญญาเช่าสุทธิ (net lease) ในสหรัฐฯ





พอร์ตการลงทุนของกองทุนหลัก

- กองทุนได้สับเปลี่ยนหลักทรัพย์ลงทุนในกลุ่มธุรกิจเดียวกันจาก **Warehouses de Pauw** ไปเป็น **Montea** ซึ่งเป็นบริษัทคู่แข่งในกลุ่มโลจิสติกส์ โดยมีมุมมองว่า Montea มีการประเมินมูลค่าที่น่าสนใจกว่า
- นอกจากนี้ กองทุนได้เพิ่มการลงทุนใน **Sirius Real Estate** ซึ่งเป็นผู้ให้บริการพื้นที่ธุรกิจและอุตสาหกรรมเบาในเยอรมนีและสหราชอาณาจักร เนื่องจากรูปแบบการดำเนินงานธุรกิจที่มีความน่าสนใจ
- ในอีกด้านหนึ่ง กองทุนได้ปิดสถานะการลงทุนขนาดเล็กใน **Unite** ซึ่งเป็นผู้ให้บริการที่พักสำหรับนักศึกษา เนื่องจากความไม่แน่นอนของแนวโน้มผลประกอบการ และปัจจัยพื้นฐานด้านการให้เช่าที่เผชิญกับความท้าทาย

มุมมองตลาด



- แม้ว่ามุมมองด้านเศรษฐกิจมหภาคจะยังมีความไม่แน่นอน ทว่า**ปัจจัยพื้นฐานในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ยังคงแข็งแกร่ง** โดยอุปสงค์ในพื้นที่คุณภาพสูงยังคงมีความแข็งแกร่ง ประกอบกับปริมาณอุปทานใหม่ที่ปรับตัวลดลง ส่งผลให้บริษัทเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หลายรายที่กองทุนลงทุนมีอำนาจในการกำหนดราคาเพิ่มขึ้น ขณะเดียวกันผู้จัดการกองทุนมีมุมมองว่า**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
- เอกสารฉบับนี้เป็นการแปลเป็นภาษาไทยโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงศรี จำกัด (บริษัท) ซึ่งเป็นการแปลจากต้นฉบับของ Janus Henderson ณ ก.พ. 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