

กองทุนนี้ลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรม จึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก

# กองทุนเปิดกรุงศรีโกลบอลพร็อพเพอร์ตี้ (KFGPROP)

มีนาคม 2567

## ลงทุนในกองทุนรวมต่างประเทศ

### Janus Henderson - Global Real Estate Equity Income Fund



## บทสรุป



### ภาวะตลาด

ตลาดหุ้นโลกปรับตัวเพิ่มขึ้นในเดือนมีนาคม ขณะที่หมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ปรับตัวเพิ่มขึ้นเช่นกัน ทว่าปรับตัวอ่อนแอกว่าตลาดโดยรวมเล็กน้อย

### ผลการดำเนินงานกองทุนหลัก

ผลการดำเนินงานของกองทุนหลักปรับตัวเพิ่มขึ้นในเดือนมีนาคม



### ปัจจัยต่อผลการดำเนินงาน

ปัจจัยบวกหลักต่อผลการดำเนินงานของกองทุนมาจากสัดส่วนการลงทุนใน National Storage Affiliates และ Sabra รวมไปถึง Highwoods Properties และ NNN REIT

### มุมมองตลาด

ผู้จัดการกองทุนมีความเชื่อมั่นเพิ่มขึ้นว่าอัตราดอกเบี้ยที่ได้ผ่านจุดสูงสุดจะเป็นโอกาสที่สำคัญสำหรับหมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ขณะที่มุมมองเชิงบวกต่อกลุ่ม REITs เนื่องจากกระแสรายได้ที่น่าดึงดูด และงบดุลที่แข็งแกร่ง ประกอบกับระดับราคาที่น่าดึงดูด

ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน ความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมก่อนการลงทุน

## ภาพรวมตลาด



- ตลาดหุ้นโลกปรับตัวเพิ่มขึ้นในเดือนมีนาคม และปิดในไตรมาส 1/2567 อย่างแข็งแกร่ง โดยมีปัจจัยสนับสนุนมาจากความเข้มแข็งของข้อมูลทางเศรษฐกิจ และมุมมองคาดการณ์เกี่ยวกับการปรับลดอัตราดอกเบี้ยในหลายไตรมาสที่กำลังจะมาถึง
- หมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 ในเดือนมีนาคม ซึ่งคิดเป็นการปรับตัวเพิ่มขึ้นน้อยกว่าตลาดหุ้นโดยรวมเล็กน้อย
- ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs) ของสหรัฐฯ ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.7 ในรอบเดือน โดยแต่ละกลุ่มธุรกิจย่อยมีการปรับตัวที่แตกต่างกันเป็นอย่างมาก ซึ่งกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน, กลุ่มธุรกิจที่เก็บของ และกลุ่มธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ปรับตัวเพิ่มขึ้นมากที่สุด ขณะที่มีเพียงกลุ่มธุรกิจด้านอุตสาหกรรมและการผลิต รวมไปถึง REITs กลุ่มที่อยู่อาศัยปรับตัวลดลง
- หมวดอสังหาริมทรัพย์ของญี่ปุ่นปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างแข็งแกร่ง ซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนมาจากการตัดสินใจของธนาคารกลางญี่ปุ่น (BoJ) ในการยุตินโยบายควบคุมเส้นโค้งอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล (yield curve control) ซึ่งมีความผ่อนคลาย (dovish) มากกว่าที่นักลงทุนส่วนใหญ่คาดไว้ นอกจากนี้ REITs ของออสเตรเลียปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างเข้มแข็ง เช่นเดียวกับหมวดอสังหาริมทรัพย์ของสวีเดน, สเปน, ฝรั่งเศส และสหราชอาณาจักร
- ในอีกด้านหนึ่งหมวดอสังหาริมทรัพย์ในฮ่องกงและจีนปรับตัวอย่างอ่อนแอ เนื่องจากการรายงานผลประกอบการในระดับที่ต่ำกว่าที่คาดไว้ อีกทั้งบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายแห่งปรับลดอัตราเงินปันผล



## ผลการดำเนินงานของกองทุนหลัก

- ผลการดำเนินงานของกองทุนปรับตัวเพิ่มขึ้นในเดือนมีนาคม โดยสัดส่วนการลงทุนใน National Storage Affiliates บริษัทเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในธุรกิจโกดังเก็บของในภูมิภาคอเมริกาเหนือ เป็นปัจจัยบวกต่อกองทุนมากที่สุด ซึ่งมีแรงสนับสนุนมาจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างแข็งแกร่งของ REITs กลุ่มธุรกิจโกดังเก็บของ นอกจากนี้ปัจจัยบวกอื่นๆ มาจากสัดส่วนการลงทุนใน Sabra บริษัทเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในธุรกิจการแพทย์ และสัดส่วนการลงทุนใน Highwoods Properties บริษัทเจ้าของอาคารสำนักงาน รวมไปถึงสัดส่วนการลงทุนใน NNN REIT บริษัทเจ้าของที่ดินในธุรกิจค้าปลีก

ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน ความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมก่อนการลงทุน

- ในทางตรงกันข้าม ปัจจัยกดดันต่อผลการดำเนินงานของกองทุนมาจากสัดส่วนการลงทุนใน Digital Realty บริษัทเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ธุรกิจศูนย์ข้อมูล รวมถึงสัดส่วนการลงทุนใน Kilroy และบริษัทเจ้าของอาคารสำนักงาน

## มุมมองตลาด



- ผู้จัดการกองทุนมีมุมมองว่าข่าวสารเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (private commercial real estate) เป็นปัจจัยที่ครอบงำตลาด และมีความล่าช้าในการปรับเปลี่ยนการรายงานมูลค่าในสภาพแวดล้อมที่อัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับสูง ในขณะที่หมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ตอบสนองต่อปัจจัยกดดันดังกล่าวแล้ว อีกทั้งผู้จัดการกองทุนมีมุมมองว่าอัตราดอกเบี้ยที่ได้ผ่านจุดสูงสุดไปแล้วจะเป็นโอกาสที่สำคัญสำหรับหมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งยังคงมีการซื้อขายในระดับที่มีส่วนลดเป็นอย่างมากเมื่อเทียบกับมูลค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
- นอกจากนี้ REITs ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ยังคงมีการสร้างการเติบโตของกระแสรายได้ที่น่าดึงดูด อีกทั้งยังสามารถคาดการณ์ได้ ซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนมาจากความแข็งแกร่งของงบดุล และคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ในระดับสูงที่มีการเติบโตเชิงโครงสร้าง รวมไปถึงทีมผู้บริหารที่มีความสามารถ ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาในด้านระดับราคา ผู้จัดการกองทุนมีมุมมองว่าระดับราคาได้สะท้อนถึงข้อมูลทางเศรษฐกิจในปัจจุบันเอาไว้แล้ว และมีมุมมองว่าปัจจัยต่างๆ เหล่านี้จะเป็นแรงสนับสนุนเชิงบวกต่อการลงทุนเพื่อโอกาสในการสร้างรายได้ รวมไปถึงการเติบโตสำหรับนักลงทุนในระยะยาว

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 <b>ไม่มี</b> 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 มี.ค. 67 ในเนื้อหาเพียงบางส่วนเท่านั้น ทั้งนี้ กองทุนหลักและบริษัทฯ มีอาจรับรองความถูกต้อง ความน่าเชื่อถือ และความสมบูรณ์ของข้อมูลทั้งหมด โดยบริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์เปลี่ยนแปลงข้อมูลทั้งหมดโดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- กองทุนป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนตามดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน จึงมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งอาจทำให้ผู้ลงทุนขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน/หรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้

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