

กองทุนนี้ลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรม จึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก

กองทุนเปิดกรุงศรีโกลบอลพร็อพเพอร์ตี้ (KFGPROP)

มีนาคม 2568

ลงทุนในกองทุนรวมต่างประเทศ

Janus Henderson - Global Real Estate
Equity Income Fund



บทสรุป



ภาวะตลาด

ในเดือนมีนาคม หมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนทั่วโลกปรับตัวลดลง ทว่าปรับตัวเข้มแข็งกว่าตลาดหุ้นโดยรวม โดยมีแรงส่งมาจากการปรับตัวลดลงของอัตราดอกเบี้ยระยะยาว และการสับเปลี่ยนเงินลงทุนออกจากหมวดเทคโนโลยี

ผลการดำเนินงานกองทุนหลัก

ในเดือนมีนาคม ผลการดำเนินงานของกองทุนหลักปรับตัวลดลง ทว่าปรับตัวเข้มแข็งกว่าดัชนีอ้างอิง



ปัจจัยต่อผลการดำเนินงาน

ปัจจัยบวกหลักมาจากสัดส่วนการลงทุนในกลุ่มธุรกิจสัญญาเช่าสุทธิ, กลุ่มการแพทย์ และกลุ่มที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยว ขณะที่สัดส่วนการลงทุนในกลุ่มศูนย์ข้อมูลเป็นปัจจัยลบหลัก

มุมมองตลาด

ปัจจัยพื้นฐานในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ (CRE) ส่วนใหญ่ยังมีความแข็งแกร่ง แม้อัตราดอกเบี้ยจะอยู่ในระดับสูง และมาตรการภาษีนำเข้าจะเป็นแรงกดดันต่อกิจกรรมการก่อสร้างใหม่กว่ามีแนวโน้มที่ปริมาณอุปทานในตลาดจะถูกจำกัด และเป็นแรงหนุนให้เกิดอำนาจในการกำหนดราคาที่แข็งแกร่งขึ้นในหมวดอสังหาริมทรัพย์โดยรวม

ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน ความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมก่อนการลงทุน

ภาพรวมตลาด



ภาพรวมตลาดหุ้นโลกในเดือนมีนาคม

- **ตลาดหุ้นโลกปรับตัวลดลงในเดือนมีนาคม** ท่ามกลางความกังวลที่เพิ่มขึ้นเกี่ยวกับการชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจโลกจากสงครามการค้าที่ทวีความรุนแรงขึ้น รวมถึงความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น
- **บรรยากาศการลงทุนในตลาดหุ้นยังคงเป็นไปในเชิงลบต่อเนื่อง** หลังจากที่ทรัมป์ประกาศมาตรการภาษีนำเข้าต่อสินค้าจากแคนาดา เม็กซิโก และจีน ซึ่งรวมไปถึงเหล็กและอลูมิเนียมจากทุกประเทศในช่วงต้นเดือนมีนาคม โดยอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลปรับตัวเพิ่มขึ้นจากแนวโน้มที่ธนาคารกลางสหรัฐฯ (Fed) มีท่าทีชะลอการปรับลดอัตราดอกเบี้ย ในขณะที่หมวดเทคโนโลยียังคงปรับตัวลดลง ด้านตลาดหุ้นยุโรปนั้นได้รับประโยชน์จากการสับเปลี่ยนการลงทุนของนักลงทุนที่มองหาทางเลือกการลงทุนแทนตลาดหุ้นสหรัฐฯ

ภาพรวมหมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนทั่วโลก

- ในเดือนมีนาคม **หมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนทั่วโลกปรับตัวลดลง** กว่าปรับตัวเข้มแข็งกว่าตลาดหุ้นโดยรวม โดยมีแรงสนับสนุนมาจากการปรับตัวลดลงของอัตราดอกเบี้ยระยะยาว และการสับเปลี่ยนเงินลงทุนออกจากหมวดเทคโนโลยี
- **เมื่อพิจารณารายภูมิภาค** ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs) ในอเมริกาเหนือปรับตัวลดลง ทว่ายังสามารถปรับตัวได้แข็งแกร่งกว่าตลาดหุ้นสหรัฐฯ ซึ่งอ้างอิงดัชนี S&P 500 อย่างมีนัยสำคัญ สำหรับหมวดธุรกิจย่อยที่มีลักษณะเชิงรับ เช่น ธุรกิจให้เช่าบ้านเดี่ยว (single-family rentals) และกลุ่มธุรกิจแบบสัญญาเช่าสุทธิ (net lease) เป็นกลุ่มที่ปรับตัวเข้มแข็งกว่าตลาดโดยรวมอย่างโดดเด่น
- ในทางตรงกันข้าม กลุ่มธุรกิจโรงแรม และศูนย์การค้า รวมไปถึงกลุ่มอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ปรับตัวอ่อนแอจากความกังวลเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจถดถอย ด้านกลุ่มธุรกิจศูนย์ข้อมูลเผชิญกับแรงกดดัน ตามการปรับฐานของบริษัทเทคโนโลยีขนาดใหญ่ ประกอบกับความกังวลเกี่ยวกับการใช้จ่ายด้านเงินทุนในธุรกิจปัญญาประดิษฐ์ (AI)
- สำหรับในภูมิภาคยุโรป หมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในยุโรปปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ขณะที่หมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในสหราชอาณาจักรปรับตัวอย่างเข้มแข็งกว่า โดยมีแรงสนับสนุนมาจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของกิจกรรมการควบรวมกิจการ (M&A)
- **หลักทรัพย์หมวดอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคเอเชียปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย** โดยมีแรงขับเคลื่อนมาจากความแข็งแกร่งของตลาดสิงคโปร์และญี่ปุ่น ในขณะที่ REITs ออสเตรเลียปรับตัวในระดับที่อ่อนแอกว่า



ผลการดำเนินงานของกองทุนหลัก

- ในเดือนมีนาคม ผลการดำเนินงานของกองทุนหลักปรับตัวลดลง ทว่านับเป็นการปรับตัวที่เข้มแข็งกว่าดัชนีอ้างอิง

ปัจจัยบวกต่อผลการดำเนินงาน

- ปัจจัยบวกหลักต่อกองทุนมาจากสัดส่วนการลงทุนในสหรัฐฯ โดยสัดส่วนการลงทุนในกลุ่มธุรกิจย่อยที่มีทนทานต่อความผันผวนที่เกี่ยวข้องกับภาวะเศรษฐกิจถดถอยในระดับสูง เช่น **กลุ่มสัญญาเช่าสุทธิ (net lease) และกลุ่มการแพทย์** รวมไปถึงกลุ่มที่อยู่อาศัยแบบ **บ้านเดี่ยว** ปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็นปัจจัยบวกต่อกองทุนอย่างมีนัยสำคัญ
- ปัจจัยบวกเพิ่มเติมมาจาก **สัดส่วนการลงทุนที่น้อยกว่าตลาดโดยรวมในกลุ่มธุรกิจศูนย์การค้าในสหรัฐฯ** โดยเฉพาะการไม่มีสัดส่วนการลงทุนใน Simon Property Group
- **การคัดเลือกหลักทรัพย์ลงทุนในกลุ่มธุรกิจอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ระดับโลก** เป็นปัจจัยบวกต่อกองทุนเช่นกัน

ปัจจัยลบต่อผลการดำเนินงาน

- ด้วยความเชื่อมั่นที่อ่อนแอต่อกลุ่มปัญญาประดิษฐ์ (AI) และศูนย์ข้อมูล ส่งผลให้สัดส่วนการลงทุนใน **Digital Realty Trust** บริษัทศูนย์ข้อมูลในสหรัฐฯ ปรับตัวลดลงเป็นปัจจัยลบหลักต่อกองทุน รวมไปถึงสัดส่วนการลงทุนใน **Goodman Group** ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในออสเตรเลียที่เน้นกลุ่มอุตสาหกรรมและศูนย์ข้อมูล ที่เผชิญกับแรงกดดันเช่นกัน



พอร์ตการลงทุนของกองทุนหลัก




- กองทุนได้เข้าลงทุนใหม่ใน **Cubesmart** ซึ่งเป็น REIT ในกลุ่มธุรกิจคลังจัดเก็บสินค้า เนื่องจากการประเมินมูลค่าที่น่าสนใจโดยเปรียบเทียบเมื่อพิจารณาจากงบดุลที่มีการบริหารจัดการอย่างดี ประกอบกับพอร์ตการลงทุนที่มีความหลากหลายและตั้งอยู่ในทำเลที่มีความต้องการ ทั้งนี้ เงินลงทุนดังกล่าวมาจากการปรับลดสัดส่วนการลงทุนใน **Public Storage** นอกจากนี้ กองทุนยังได้ปรับลดสัดส่วนการลงทุนใน **กลุ่มธุรกิจอุตสาหกรรมของสหรัฐฯ** หลังจากที่เราคาดหวังปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างแข็งแกร่งในช่วงต้นปี

ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน ความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมก่อนการลงทุน

มุมมองตลาด



- ผลกระทบจากการประกาศมาตรการภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ ที่ประกาศเมื่อวันที่ 2 เมษายน ส่งผลให้ตลาดหุ้นทั่วโลกเผชิญกับแรงเทขายอย่างรวดเร็ว และทำให้มุมมองการลงทุนในอนาคตมีความไม่แน่นอนเพิ่มมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ตลอดช่วงต้นปีที่ผ่านมา **ปัจจัยพื้นฐานในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ (CRE) ส่วนใหญ่ยังคงมีความแข็งแกร่ง** แม้อัตราดอกเบี้ยจะยังอยู่ในระดับสูง และมาตรการภาษีนำเข้าจะยังคงเป็นแรงกดดันต่อกิจกรรมการก่อสร้างใหม่กว่ามีแนวโน้มที่ปริมาณอุปทานในตลาดจะถูกจำกัด และเป็นปัจจัยสนับสนุนให้เกิดอำนาจในการกำหนดราคาที่แข็งแกร่งขึ้นในหมวดอสังหาริมทรัพย์โดยรวม
- เมื่อพิจารณาจากข้อมูลในอดีต แสดงให้เห็นว่าความผันผวนของผลกำไรของ REITs อยู่ในระดับประมาณหนึ่งในสามของตลาดหุ้นโดยรวม ซึ่งผู้จัดการกองทุนมีมุมมองว่าความมีเสถียรภาพในลักษณะนี้ จะยังมีคุณค่าเพิ่มขึ้นเมื่อความผันผวนทางเศรษฐกิจมหภาคปรับตัวสูงขึ้น ขณะเดียวกัน ระดับความผันผวนของราคา REITs ที่อยู่ในระดับสูง ยังไม่สอดคล้องกับความผันผวนของปัจจัยพื้นฐานที่อยู่ในระดับต่ำ ซึ่งนับเป็นโอกาสสำหรับนักลงทุนระยะยาว ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนยังคงมุ่งเน้นการลงทุนในบริษัทคุณภาพสูงที่ราคาหุ้นปรับตัวลดลงมากเกินไปเกินกว่าความเป็นจริงภายใต้สภาวะตลาดที่ผันผวนในปัจจุบัน

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 มี.ค. 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