

กองทุนนี้ลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรม จึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก

กองทุนเปิดกรุงศรีโกลบอลพร็อพเพอร์ตี้ (KFGPROP)

พฤษภาคม 2567

ลงทุนในกองทุนรวมต่างประเทศ

Janus Henderson - Global Real Estate Equity Income Fund



บทสรุป

ภาวะตลาด

ในเดือนพฤษภาคม หมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ปรับตัวเพิ่มขึ้น ซึ่งนำโดยการปรับตัวอย่างเข้มแข็งในหมวดอสังหาริมทรัพย์ของยุโรป



ผลการดำเนินงานกองทุนหลัก

ในเดือนพฤษภาคม ผลการดำเนินงานของกองทุนหลักปรับตัวเพิ่มขึ้น ทว่าปรับตัวอ่อนแกว่าดัชนีอ้างอิง



ปัจจัยต่อผลการดำเนินงาน

ปัจจัยบวกหลักต่อกองทุนมาจากสัดส่วนการลงทุนในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ด้านการแพทย์ของสหรัฐฯ ขณะที่ปัจจัยลบมาจากสัดส่วนการลงทุนในธุรกิจผู้บริหารโรงแรม



มุมมองตลาด

ผู้จัดการกองทุนมีความเชื่อมั่นเพิ่มขึ้นว่าอัตราดอกเบี้ยที่ได้ผ่านจุดสูงสุดจะเป็นโอกาสที่สำคัญสำหรับหมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ขณะที่มุมมองเชิงบวกต่อกลุ่ม REITs เนื่องจากกระแสรายได้ที่น่าดึงดูด และงบดุลที่แข็งแกร่ง ประกอบกับระดับราคาที่น่าดึงดูด

ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน ความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมก่อนการลงทุน

ภาพรวมตลาด



- ตลาดหุ้นโลกปรับตัวเพิ่มขึ้นทำสถิติสูงสุดใหม่ในเดือนพฤษภาคม โดยมีปัจจัยสนับสนุนมาจากการรายงานผลกำไรสุทธิอย่างแข็งแกร่งของบริษัทจดทะเบียน ประกอบกับความหวังรอบใหม่ของนักลงทุนต่อการปรับลดอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากด้วยสัญญาณการชะลอตัวของอัตราเงินเฟ้อ
- หมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างเข้มแข็ง ทว่าปรับตัวอ่อนแอกว่าตลาดหุ้นโดยรวมเล็กน้อย
- ในตลาดคริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs) นำโดยการปรับตัวอย่างเข้มแข็งในหมวดอสังหาริมทรัพย์ของยุโรป ซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนมาจากการกลับมาเร่งตัวของการเติบโตทางเศรษฐกิจ รวมไปถึงการประเมินมูลค่าที่อยู่ในระดับที่ค่อนข้างถูก เป็นแรงกระตุ้นความสนใจเข้าลงทุนของนักลงทุน
- นอกจากนี้หมวดอสังหาริมทรัพย์ของออสเตรเลียและ REITs ของสหรัฐฯ ปรับตัวในระดับดีเช่นกัน สำหรับตลาดสหรัฐฯ กลุ่มธุรกิจที่ปรับตัวเข้มแข็งที่สุด ได้แก่ กลุ่มการแพทย์, กลุ่มอุตสาหกรรม, กลุ่มศูนย์การค้า, กลุ่มธุรกิจศูนย์ข้อมูล และกลุ่มการให้เช่าโกดังเก็บของ
- ในทางตรงกันข้ามกลุ่มอาคารสำนักงาน และกลุ่มเจ้าของอสังหาริมทรัพย์แบบสัญญาเช่าสุทธิ รวมถึงกลุ่มโรงแรมปรับตัวอ่อนแอกว่าตลาดโดยรวม ขณะเดียวกัน REITs ของญี่ปุ่นปรับตัวอ่อนแอเช่นกัน โดยกลุ่มผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวลดลง หลังจากที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นตั้งแต่ช่วงต้นปี เนื่องจากความกังวลเกี่ยวกับการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย ซึ่งมีสาเหตุมาจากอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลญี่ปุ่นอายุ 10 ปีปรับตัวเพิ่มขึ้นสู่ระดับสูงสุดใหม่



ผลการดำเนินงานของกองทุนหลัก

- ผลการดำเนินงานของกองทุนปรับตัวเพิ่มขึ้นในเดือนพฤษภาคม โดยสัดส่วนการลงทุนในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ด้านการแพทย์ของสหรัฐฯ ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างแข็งแกร่ง เนื่องจากอุปสงค์ยังคงฟื้นตัวขึ้นภายหลังการแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนมาจากแนวโน้มเชิงประชากรศาสตร์ (การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร) ทั้งนี้ สัดส่วนการลงทุนใน REITs กลุ่มการแพทย์ของสหรัฐฯ เช่น Sabra และ Welltower ปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็นปัจจัยบวกต่อกองทุน ขณะเดียวกันการไม่มีสัดส่วนการลงทุนใน Realty Income เป็นปัจจัยบวกเช่นกัน นอกจากนี้ สัดส่วนการลงทุนในกลุ่มค้าปลีกและกลุ่มโกดังเก็บของฟื้นตัวขึ้นบางส่วน ซึ่งมีปัจจัยบวกมาจากสัดส่วนการลงทุนใน Macerich และ Extra Space Storage

- ในอีกด้านหนึ่ง สัดส่วนการลงทุนใน Wyndham ธุรกิจผู้บริหารโรงแรม และสัดส่วนการลงทุนใน Kilroy บริษัทเจ้าของอาคารสำนักงาน ปรับตัวลดลงเป็นปัจจัยลบต่อกองทุน ขณะเดียวกัน สัดส่วนการลงทุนใน Chartwell Retirement Residences เป็นปัจจัยกดดันเช่นกัน นอกจากนี้ สัดส่วนการลงทุนในกลุ่มธุรกิจศูนย์ข้อมูลอย่าง Digital Realty ที่มีอัตราผลตอบแทนในระดับ น่าดึงดูดเป็นปัจจัยลบต่อกองทุน เนื่องด้วย Equinix ซึ่งเป็นบริษัทคู่แข่งปรับตัวในระดับที่ เข้มแข็งกว่า ภายหลังผลการสอบสวนจากหน่วยงานอิสระเกี่ยวกับการรายงานทางการเงิน ออกมาในเชิงบวก





พอร์ตการลงทุนของกองทุนหลัก

- เมื่อพิจารณาจากความกังวลเกี่ยวกับด้านอุปทาน ส่งผลให้กองทุนปรับลดสัดส่วนการลงทุนในกลุ่มอุตสาหกรรมของสหรัฐฯ ในช่วงต้นปี อย่างไรก็ตามกองทุนอาศัยช่วงเวลาที่เราคาดหวังปรับตัวอ่อนแอกลับเข้าลงทุนในกลุ่มธุรกิจอีกครั้ง โดยผู้จัดการกองทุนมีมุมมองว่าผลตอบแทน เมื่อเทียบกับความเสี่ยงที่มีความน่าสนใจมากขึ้น จะทำให้สัดส่วนการลงทุนที่มากกว่าตลาดโดยรวมมีความน่าดึงดูดมากขึ้น
- กองทุนเข้าลงทุนใหม่ใน EastGroup Properties บริษัทเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ Sun Belt (Sunbelt หรือ พื้นที่ทางตอนใต้ของสหรัฐฯ ที่ครอบคลุมตั้งแต่ตะวันออกเฉียงใต้ไปถึง ตะวันตกเฉียงใต้) เนื่องด้วยผู้จัดการกองทุนมีมุมมองว่าเป็นการเข้าลงทุนในธุรกิจที่มีความแตกต่างจากบริษัทอื่นในอุตสาหกรรม จากการที่มีกลุ่มผู้เช่าขนาดเล็กกว่า และการระจุดตัวของภูมิภาคในตลาดซึ่งมีปัจจัยพื้นฐานเข้มแข็งกว่า รวมไปถึงแรงสนับสนุนเชิงบวกของการย้ายที่อยู่ของประชากร และการย้ายที่อยู่อาศัยเข้าพื้นที่ใกล้ชายฝั่ง
- นอกจากนี้กองทุนเพิ่มสัดส่วนการลงทุนใน Hammerson บริษัทเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ธุรกิจค้าปลีกของสหราชอาณาจักร เนื่องจากมุมมองเชิงบวกต่อหมวดธุรกิจ โดยผู้จัดการกองทุน คาดว่าบริษัทได้ปรับตัวผ่านจุดต่ำสุดไปแล้ว หลังจากมูลค่าสินทรัพย์ปรับตัวลดลงประมาณ ร้อยละ 60 ประกอบกับคาดว่าจะมีการปรับฐานของค่าเช่า

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 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 พ.ศ. 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