

กองทุนนี้ลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรม จึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก

กองทุนเปิดกรุงศรีโกลบอลพร็อพเพอร์ตี้ (KFGPROP)

กุมภาพันธ์ 2568

ลงทุนในกองทุนรวมต่างประเทศ

Janus Henderson - Global Real Estate Equity Income Fund



บทสรุป

ภาวะตลาด

ในเดือนกุมภาพันธ์ หมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนทั่วโลกปรับตัวเพิ่มขึ้น และปรับตัวเข้มแข็งกว่าตลาดหุ้นโดยรวม โดยมีปัจจัยบวกมาจากการปรับตัวลดลงของอัตราดอกเบี้ยระยะยาว และการสืบเปลี่ยนการลงทุนออกจากหุ้นหมวดเทคโนโลยี



ผลการดำเนินงานกองทุนหลัก

ในเดือนกุมภาพันธ์ ผลการดำเนินงานของกองทุนหลักปรับตัวเพิ่มขึ้น ทว่าปรับตัวอ่อนแกว่าดัชนีอ้างอิง



ปัจจัยต่อผลการดำเนินงาน

สัดส่วนการลงทุนใน Macerich บริษัทเจ้าของศูนย์การค้าในสหรัฐฯ เป็นปัจจัยลบหลัก ขณะที่สัดส่วนการลงทุนใน Ventas ซึ่งเป็น REIT ในกลุ่มการแพทย์ของสหรัฐฯ เป็นปัจจัยบวกหลัก



มุมมองตลาด

ผู้จัดการกองทุนมีมุมมองว่าสภาพแวดล้อมในปัจจุบันเป็นจุดเปลี่ยนสำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลก โดยคาดว่าความเชื่อมั่นของนักลงทุนที่ว่าอัตราดอกเบี้ยได้ถึงจุดสูงสุด และธนาคารกลางหลายแห่งเริ่มผ่อนคลายนโยบายการเงิน จะสร้างแรงส่งเชิงบวกต่อการลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น

ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน ความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมก่อนการลงทุน

ภาพรวมตลาด



ภาพรวมตลาดหุ้นโลกในเดือนกุมภาพันธ์

- ตลาดหุ้นโลกปรับตัวลดลงในเดือนกุมภาพันธ์ เนื่องจากความกังวลเกี่ยวกับความตึงเครียดด้านการค้าระหว่างประเทศที่ปรับเพิ่มขึ้น รวมไปถึงสัญญาณการชะลอตัวของเศรษฐกิจสหรัฐฯ และการปรับตัวลดลงของหุ้นขนาดใหญ่บางบริษัทในสหรัฐฯ
- แม้ว่าตลาดหุ้นจะเริ่มฟื้นตัวในเดือนในเชิงบวกจากความหวังว่าการประกาศการดำเนินมาตรการทางการค้าของประธานาธิบดีทรัมป์อาจเป็นเพียงกลยุทธ์ในการเจรจามากกว่าที่จะเป็นการดำเนินนโยบายที่แท้จริง อย่างไรก็ตาม ตลาดกลับทิศทางหลังจากที่ทรัมป์ให้คำมั่นว่าจะใช้มาตรการภาษีกับเม็กซิโกและแคนาดา นอกจากนี้ หมวดเทคโนโลยีก็ปรับตัวลดลงเช่นกัน

ภาพรวมหมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนทั่วโลก

- ในเดือนกุมภาพันธ์ หมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนทั่วโลกปรับตัวเพิ่มขึ้น และปรับตัวเข้มแข็งกว่าตลาดหุ้นโดยรวม โดยได้รับแรงสนับสนุนมาจากการปรับตัวลดลงของอัตราดอกเบี้ยระยะยาวและการสับเปลี่ยนการลงทุนออกจากหุ้นหมวดเทคโนโลยี
- เมื่อพิจารณารายภูมิภาค ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs) ในอเมริกาเหนือมีผลการดำเนินงานเป็นบวก และปรับตัวเข้มแข็งกว่าดัชนี S&P 500 อย่างมีนัยสำคัญ โดยเมื่อพิจารณารายกลุ่มธุรกิจย่อย กลุ่มธุรกิจส่วนใหญ่ปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มเสาสัญญาณ โทรคมนาคม และกลุ่มการแพทย์ รวมถึงกลุ่มที่อยู่อาศัย ในขณะที่กลุ่มโรงแรม และกลุ่มคลังสินค้า รวมถึงกลุ่มศูนย์ข้อมูล ปรับตัวอ่อนแอกว่าตลาดโดยรวม โดยเฉพาะกลุ่มศูนย์ข้อมูลที่ปรับตัวลดลงอย่างรวดเร็ว เนื่องจากความกังวลที่ยังคงดำเนินต่อไปเกี่ยวกับการใช้จ่ายด้านเงินทุนในธุรกิจปัญญาประดิษฐ์ (AI)
- นอกจากนี้ หุ้นหมวดอสังหาริมทรัพย์ของยุโรปปรับตัวเพิ่มขึ้นเช่นกัน อย่างไรก็ตาม หุ้นหมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในภูมิภาคเอเชียปรับตัวลดลงเล็กน้อย ซึ่งมีแรงกดดันหลักมาจากหมวดอสังหาริมทรัพย์ของออสเตรเลีย



ผลการดำเนินงานของกองทุนหลัก

- ในเดือนกุมภาพันธ์ ผลการดำเนินงานของกองทุนหลักปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.83 ซึ่งนับเป็นการปรับตัวที่อ่อนแกว่าดัชนีอ้างอิงที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.54

ปัจจัยบวกต่อผลการดำเนินงาน

- สัดส่วนการลงทุนใน **Ventas** ซึ่งเป็น REIT ในกลุ่มการแพทย์ของสหรัฐฯ
- สัดส่วนการลงทุนในบริษัทเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมในสหรัฐฯ อย่าง **Eastgroup** และ **First Industrial** ซึ่งได้รับแรงสนับสนุนมาจากผลประกอบการที่แข็งแกร่ง
- สัดส่วนการลงทุนใน **Vici Properties** บริษัทเจ้าของกิจการคาสิโนและรีสอร์ท

ปัจจัยลบต่อผลการดำเนินงาน

- ราคาหุ้นของ **Macerich** บริษัทเจ้าของศูนย์การค้าในสหรัฐฯ ลดลงบางส่วนหลังจากที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นในช่วงก่อนหน้า เนื่องจากปฏิกิริยาในเชิงลบของนักลงทุนต่อรายงานผลประกอบการในไตรมาส 4/67
- สัดส่วนการลงทุนใน **Goodman Group** ซึ่งเป็นบริษัทเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมในออสเตรเลีย เนื่องด้วยบริษัทมีการประกาศเพิ่มทุนอย่างที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ เพื่อเสริมความแข็งแกร่งของงบดุลสำหรับการเติบโตในระยะยาวของธุรกิจโลจิสติกส์ และศูนย์ข้อมูล
- สัดส่วนการลงทุนใน **Kilroy** บริษัทเจ้าของสำนักงานในฝั่งตะวันตกของสหรัฐฯ เนื่องจากการปรับตัวอ่อนแกว่าตลาดโดยรวม



พอร์ตการลงทุนของกองทุนหลัก




- กองทุนขายสัดส่วนการลงทุนทั้งหมดใน **Kilroy Realty** บริษัทเจ้าของอาคารสำนักงานในสหรัฐฯ และสับเปลี่ยนไปเพิ่มสัดส่วนการลงทุนใน **Digital Core REIT** ซึ่งเป็น REIT ในกลุ่มศูนย์ข้อมูล ภายหลังจากที่ราคาหุ้นของ Digital Core REIT ปรับตัวอ่อนแอในช่วงก่อนหน้า

- กองทุนยังมีการปรับสัดส่วนการลงทุนในญี่ปุ่น โดยขายทำกำไรจากสัดส่วนการลงทุนใน **KDX Realty Investment** และสัดส่วนการลงทุนใน **Activia Properties** ซึ่งเป็น REITs ของญี่ปุ่น และจัดสรรเงินลงทุนไปเข้าลงทุนใหม่ใน **Japan Real Estate Investment Corp** ซึ่งเป็น REIT ที่เน้นการลงทุนในสำนักงานเพียงอย่างเดียว เนื่องจากกองทุนมีมุมมองเชิงบวกมากขึ้นต่อแนวโน้มของตลาดสำนักงานในโตเกียว จากปัจจัยพื้นฐานด้านอุปสงค์ที่ปรับตัวดีขึ้น และมูลค่าทรัพย์สินที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น

มุมมองตลาด



- ผู้จัดการกองทุนมีมุมมองว่าสภาพแวดล้อมในปัจจุบันเป็นจุดเปลี่ยนสำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลก หลังจากที่เผชิญกับการปรับฐานมาเป็นระยะเวลาสองปี ซึ่งมีสาเหตุมาจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย ทั้งนี้ ด้วยความเชื่อมั่นของนักลงทุนที่ว่าอัตราดอกเบี้ยได้ถึงจุดสูงสุดแล้ว ประกอบกับการที่ธนาคารกลางหลายแห่งเริ่มผ่อนคลายนโยบายการเงิน ส่งผลให้ผู้จัดการกองทุนคาดการณ์ว่าจะมีแรงสนับสนุนเชิงบวกต่อการลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น
- นอกจากนี้ผู้จัดการกองทุนคาดว่า REITs ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์จะยังคงเป็นผู้นำในการฟื้นตัวต่อไปในอนาคต โดยได้รับแรงสนับสนุนจากสัดส่วนการลงทุนที่มากขึ้นในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพสูง และมีหนี้สินอยู่ในระดับที่ต่ำกว่า รวมไปถึงมีข้อได้เปรียบด้านต้นทุนและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน ซึ่งจะเป็ปัจจัยบวกต่อศักยภาพในการสร้างการเติบโต อีกทั้งสิ่งสำคัญ คือ REITs ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ยังคงสามารถสร้างการเติบโตของกระแสเงินสดได้อย่างสม่ำเสมอ ซึ่งผู้จัดการกองทุนมีมุมมองว่ายังคงเป็นปัจจัยที่สนับสนุนการสร้างผลตอบแทนให้แก่นักลงทุนได้อย่างต่อเนื่อง

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. 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