

กองทุนนี้ลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรม จึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก

กองทุนเปิดกรุงศรีโกลบอลพร็อพเพอร์ตี้ (KFGPROP)

เมษายน 2567

ลงทุนในกองทุนรวมต่างประเทศ

Janus Henderson - Global Real Estate Equity Income Fund



บทสรุป



ภาวะตลาด

ตลาดหุ้นโลกปรับตัวลดลงในเดือนเมษายน ขณะที่หมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ปรับตัวลดลงเช่นกัน ซึ่งนับเป็นการปรับตัวที่อ่อนแอกว่าตลาดหุ้นโดยรวม

ผลการดำเนินงานกองทุนหลัก

ในเดือนเมษายน ผลการดำเนินงานของกองทุนหลักปรับตัวลดลง ทว่าปรับตัวเข้มแข็งกว่าดัชนีอ้างอิง



ปัจจัยต่อผลการดำเนินงาน

ปัจจัยบวกหลักต่อกองทุนมาจากสัดส่วนการลงทุนในบริษัทธุรกิจศูนย์ข้อมูล ขณะที่ปัจจัยลบหลักมาจากสัดส่วนการลงทุนใน REITs กลุ่มอุตสาหกรรม

มุมมองตลาด

ผู้จัดการกองทุนมีความเชื่อมั่นเพิ่มขึ้นว่าอัตราดอกเบี้ยที่ได้ผ่านจุดสูงสุดจะเป็นโอกาสที่สำคัญสำหรับหมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ขณะที่มุมมองเชิงบวกต่อกลุ่ม REITs เนื่องจากกระแสรายได้ที่น่าดึงดูด และงบดุลที่แข็งแกร่ง ประกอบกับระดับราคาที่น่าดึงดูด

ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน ความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมก่อนการลงทุน

ภาพรวมตลาด



- ตลาดหุ้นโลกปรับตัวลดลงในเดือนเมษายน เนื่องจากข้อมูลความเข้มแข็งของเศรษฐกิจ อีกทั้งดัชนีราคาผู้บริโภคของสหรัฐฯ (CPI) ที่ทรงตัวอยู่ในระดับสูงอย่างต่อเนื่องเป็นปัจจัยสนับสนุนมุมมองคาดการณ์ว่าการปรับลดอัตราดอกเบี้ยจะถูกเลื่อนออกไป
- หมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ปรับตัวลดลงร้อยละ -6 ซึ่งนับเป็นการปรับตัวอ่อนแอกว่าตลาดหุ้นโดยรวม ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาการปรับตัวรายประเทศ หมวดอสังหาริมทรัพย์ของสหรัฐฯ ปรับตัวลดลงร้อยละ -7 ขณะที่หมวดอสังหาริมทรัพย์ของสเปน, ฝรั่งเศส, ฮังการีและจีน ปรับตัวเพิ่มขึ้นในรอบเดือน
- การรายงานผลกำไรสุทธิของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ของสหรัฐฯ มีความแตกต่างกันเป็นอย่างมากระหว่างกลุ่มอุตสาหกรรมและกลุ่มที่อยู่อาศัย โดยอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มอุตสาหกรรมปรับตัวลดลงมากที่สุด และคิดเป็นการปรับตัวลดลงร้อยละ -19 ในอีกด้านหนึ่งกลุ่มอะพาร์ตเมนต์ปรับตัวเพิ่มขึ้นมากที่สุดในรอบเดือน โดยปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 3
- ด้าน REITs กลุ่มอุตสาหกรรมทั่วโลกอย่าง Prologis ได้ปรับลดมุมมองต่อผลกำไรสุทธิปี 2567 อย่างที่ไม่ได้คาดไว้ เนื่องด้วยอุปสงค์ในภาคอุตสาหกรรมระดับประเทศชะลอตัวในรอบ 1 - 2 ไตรมาสที่ผ่านมา ประกอบกับผู้เช่าใช้ระยะเวลาในการตัดสินใจที่ยาวนานขึ้น ขณะที่ REIT กลุ่มอะพาร์ตเมนต์ เริ่มส่งสัญญาณให้เห็นถึงการเติบโตในช่วงต้นของค่าเช่า ก่อนที่จะเข้าสู่ช่วงสูงสุดของฤดูกาลปล่อยเช่า
- นอกจากนี้ปัจจัยสนับสนุนเพิ่มเติมต่อหมวดอสังหาริมทรัพย์มาจากการประกาศข้อตกลงของ Blackstone ในการเข้าซื้อกิจการของ AIRC ซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของอะพาร์ตเมนต์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ด้วยเงินสดมูลค่าราว 1 หมื่นล้านดอลลาร์ และคิดเป็นมูลค่าส่วนต่างราคาที่ระดับร้อยละ 25 เมื่อเทียบกับราคาปิดของ AIRCs ทั้งนี้ อุตสาหกรรมนี้เน้นย้ำให้เห็นถึงความแตกต่างระหว่างการประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์อีกครั้งหนึ่ง



ผลการดำเนินงานของกองทุนหลัก

- ผลการดำเนินงานของกองทุนปรับตัวลดลงในเดือนเมษายน ทว่าปรับตัวเข้มแข็งกว่าดัชนีอ้างอิง โดยปัจจัยบวกต่อกองทุนมาจากสัดส่วนการลงทุนใน Digital Realty บริษัทธุรกิจศูนย์ข้อมูล ซึ่งราคาหุ้นของบริษัทปรับตัวเข้มแข็งกว่าตลาดโดยรวม รวมไปถึงการไม่มีสัดส่วนลงทุนใน Equinix หลังจากที่บริษัทตกเป็นเป้าหมายในการเปิดสถานะ short ของนักลงทุน นอกจากนี้ปัจจัยประการอื่นๆ มาจากสัดส่วนการลงทุนในบริษัทเจ้าของอะพาร์ตเมนต์ เช่น Centerspace และ Avalonbay ซึ่งปรับตัวเข้มแข็งกว่าตลาดโดยรวม รวมไปถึงสัดส่วนการลงทุนใน Chartwell Retirement บริษัทเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในแคนาดา
- ในทางตรงกันข้าม ปัจจัยกดดันต่อกองทุนมาจากสัดส่วนการลงทุนใน REITs กลุ่มอุตสาหกรรม เช่น First Industrial และ Stag Industrial ซึ่งปรับตัวอ่อนแอกว่าตลาดโดยรวม นอกจากนี้ราคาหุ้นของ Macerich บริษัทเจ้าของห้างสรรพสินค้าปรับตัวอ่อนแอเช่นกัน เนื่องด้วยบริษัทปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ภายหลังจากที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหาร





พอร์ตการลงทุนของกองทุนหลัก

- ในเดือนเมษายน กองทุนเข้าลงทุนใหม่ใน Macerich บริษัทเจ้าของห้างสรรพสินค้าในสหรัฐฯ เนื่องจากคาดว่าบริษัทมีโอกาสของการฟื้นตัวที่โดดเด่น ซึ่งมีแรงขับเคลื่อนมาจากทีมผู้บริหารชุดใหม่ และแนวทางเชิงกลยุทธ์ในการปรับลดหนี้สิน รวมถึงการเน้นให้ความสำคัญกับศูนย์การค้าที่มีผลการดำเนินงานดีที่สุด
- กองทุนขายสัดส่วนการลงทุนใน National Storage Affiliates หลังจากที่ราคาหุ้นของบริษัทปรับตัวเข้มแข็งกว่าตลาดโดยรวมมาเป็นช่วงระยะเวลาหนึ่ง และสลับเปลี่ยนเข้าไปลงทุนใน Extra Space เนื่องจากมุมมองต่อศักยภาพในระดับสูงกว่า โดยเฉพาะในช่วงที่ธุรกิจเริ่มได้รับประโยชน์จากการเข้าซื้อกิจการของ Life Storage ขณะเดียวกันกองทุนมีสัดส่วนการลงทุนใน Prologis ที่น้อยกว่าตลาดโดยรวมเพิ่มขึ้น เนื่องจากความอ่อนแอของการให้เช่าที่ดินในกลุ่มอุตสาหกรรม และปรับเพิ่มสัดส่วนการลงทุนใน First Industrial เนื่องด้วยมุมมองต่อศักยภาพของการพัฒนาในระดับสูงกว่าและการประเมินมูลค่าที่มีความน่าดึงดูดมากกว่า
- นอกจากนี้กองทุนปรับเพิ่มสัดส่วนการลงทุนใน Nippon Accommodation บริษัทเจ้าของอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่อยู่อาศัยในญี่ปุ่นจากมุมมองเชิงบวกในด้านการเติบโตของค่าจ้าง

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 เม.ย. 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