

กองทุนนี้ลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรม จึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก

กองทุนเปิดกรุงศรีโกลบอลพร็อพเพอร์ตี้ (KFGPROP)

กันยายน 2567

ลงทุนในกองทุนรวมต่างประเทศ

Janus Henderson - Global Real Estate
Equity Income Fund



บทสรุป



ภาวะตลาด

ในเดือนกันยายน สภาพแวดล้อมของอัตราดอกเบี้ยที่เริ่มมีความผ่อนคลายมากขึ้น ส่งผลให้ REITs ทั่วโลกปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะตลาด REITs ของสหรัฐฯ

ผลการดำเนินงานกองทุนหลัก

ในเดือนกันยายน ผลการดำเนินงานของกองทุนหลักปรับตัวเพิ่มขึ้น และปรับตัวเข้มแข็งกว่าดัชนีอ้างอิง



ปัจจัยต่อผลการดำเนินงาน

การคัดเลือกหลักทรัพย์ลงทุนในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก และกลุ่มการแพทย์ เป็นปัจจัยบวกหลัก ในขณะที่การคัดเลือกหลักทรัพย์ลงทุนในกลุ่มโรงแรมเป็นปัจจัยลบ

มุมมองตลาด

ผู้จัดการกองทุนมีมุมมองว่าสภาพแวดล้อมในปัจจุบันเป็นจุดเปลี่ยนสำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลก โดยคาดว่าความเชื่อมั่นของนักลงทุนที่ว่าอัตราดอกเบี้ยได้ถึงจุดสูงสุด และธนาคารกลางหลายแห่งเริ่มผ่อนคลายนโยบายการเงิน จะสร้างแรงสนับสนุนเชิงบวกต่อการลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น

ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน ความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมก่อนการลงทุน

ภาพรวมตลาด



- ธนาคารกลางสหรัฐฯ (Fed) ได้เริ่มต้นรอบวัฏจักรการปรับลดอัตราดอกเบี้ยที่นักลงทุนรอคอยมาเป็นเวลานานในเดือนกันยายน โดยปรับลดอัตราดอกเบี้ยลงครั้งแรกถึงร้อยละ 0.50 ซึ่งนับเป็นระดับที่มากกว่าที่ตลาดคาดการณ์ไว้
- ข้อมูลอัตราเงินเฟ้อของประเทศพัฒนาแล้วส่วนใหญ่ชะลอตัวลง ซึ่งเป็นแรงสนับสนุนให้ธนาคารกลางยุโรป (ECB) ปรับลดอัตราดอกเบี้ยครั้งที่สองในเดือนกันยายน นอกจากนี้ จีนยังได้ประกาศมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจชุดใหม่ในช่วงสิ้นเดือน ซึ่งเป็นปัจจัยสนับสนุนหมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหุ้นฮ่องกง อย่างไรก็ตาม ท่าทีที่ยังคงเข้มงวดของธนาคารกลางญี่ปุ่น (BoJ) ยังคงเป็นแรงกดดันต่อคริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs) ของญี่ปุ่น
- ท่ามกลางสภาพแวดล้อมของอัตราดอกเบี้ยที่เริ่มมีความผ่อนคลายมากขึ้น ส่งผลให้ REITs ทั่วโลกปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในเดือนกันยายน และส่งผลให้ผลการดำเนินงานในไตรมาส 3/67 อยู่ในระดับที่น่าประทับใจที่ร้อยละ 16.3 นอกจากนี้ หุ้นในกลุ่มที่ได้รับผลกระทบอย่างรุนแรงจากอัตราดอกเบี้ยที่ทรงตัวอยู่ในระดับสูงก่อนหน้านี้ก็กลับมาปรับตัวเข้มแข็งขึ้น โดยเฉพาะ REITs ที่จะได้รับประโยชน์หลัก
- ตลาด REITs ของสหรัฐฯ มีความเข้มแข็งเป็นอย่างมาก ขณะที่มีการกระจายตัวระหว่างหมวดธุรกิจย่อยอย่างจำกัด ซึ่งกลุ่มการแพทย์, ธุรกิจศูนย์ข้อมูล, คลังสินค้า และอาคารสำนักงานปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างแข็งแกร่ง อย่างไรก็ตาม กลุ่มอุตสาหกรรม และกลุ่มอะพาร์ตเมนต์ปรับตัวอ่อนแอกว่ากลุ่มอื่นๆ นอกจากนี้ หมวดอสังหาริมทรัพย์ของออสเตรเลียและสหราชอาณาจักรปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างเข้มแข็งในรอบเดือนเช่นกัน
- แม้ว่าภาพรวมการให้เข้าพื้นที่สำนักงานในตลาดหลักของสหรัฐฯ จะยังคงเป็นไปอย่างผสมผสาน ทว่าตลาดการเงินกลับมีการปรับตัวดีขึ้นอย่างเด่นชัด โดยอัตราดอกเบี้ยพื้นฐานและส่วนต่างอัตราดอกเบี้ยปรับตัวลดลง ซึ่งเป็นปัจจัยบวกต่อการประเมินมูลค่าของ REITs หลังจากที่ไม่ได้ได้รับความสนใจจากนักลงทุนมากนักในช่วงก่อนหน้านี้
- การปรับตัวลดลงของส่วนต่างอัตราดอกเบี้ยสำหรับตราสารหนี้ที่มีอันดับความน่าเชื่อถือในระดับลงทุนได้ (investment grade) ประกอบกับการปรับตัวลดลงของอัตราผลตอบแทนพันธบัตรสหรัฐฯ เป็นปัจจัยสนับสนุนให้ REITs หลายแห่งในสหรัฐฯ สามารถเข้าถึงตลาดตราสารหนี้เพื่อระดมทุนในอัตราดอกเบี้ยที่น่าพอใจ ซึ่งจะเป็นโอกาสสำหรับ REITs ที่มีสภาพคล่องเพียงพอในการเข้าซื้อสินทรัพย์จากเจ้าของที่มีหนี้สินในระดับสูงเมื่อการทำธุรกรรมในตลาดกลับมาฟื้นตัวอีกครั้ง



ผลการดำเนินงานของกองทุนหลัก

- ในเดือนกันยายน ผลการดำเนินงานของกองทุนหลักปรับตัวเพิ่มขึ้น และปรับตัวเข้มแข็งกว่าดัชนีอ้างอิง โดยการคัดเลือกหลักทรัพย์ลงทุนในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกและกลุ่มการแพทย์ เป็นปัจจัยบวกต่อกองทุน ในขณะที่กลุ่มโรงแรมปรับตัวอ่อนแอกว่าตลาดโดยรวม
- เมื่อพิจารณารายประเทศ สำหรับในสหรัฐฯ ปัจจัยบวกหลักมาจากสัดส่วนการลงทุนใน Macerich ซึ่งเป็น REIT กลุ่มห้างสรรพสินค้า และสัดส่วนการลงทุนใน Kilroy บริษัทเจ้าของอาคารสำนักงานฝั่งตะวันตก โดยทั้งสองบริษัทได้รับประโยชน์จากความเชื่อมั่นที่ฟื้นตัวขึ้น ซึ่งมีแรงสนับสนุนมาจากอัตราดอกเบี้ยพื้นฐาน และส่วนต่างอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวลดลง ส่งผลให้กลุ่มธุรกิจบางส่วนในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มีการปรับตัวตามรอบวัฏจักรเศรษฐกิจมีผลการดำเนินงานที่เข้มแข็งกว่าตลาดโดยรวม เช่นเดียวกับกับสัดส่วนการลงทุนใน Sabra ซึ่งเป็น REIT ในกลุ่มการแพทย์ที่เป็นปัจจัยบวกต่อกองทุนเช่นกัน นอกจากนี้ปัจจัยบวกเพิ่มเติมมาจากสัดส่วนการลงทุนใน Wharf REIT ซึ่งจดทะเบียนในตลาดฮ่องกง และสัดส่วนการลงทุนใน Icade บริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นเจ้าของอาคารสำนักงานในฝรั่งเศส
- ในทางตรงกันข้าม ปัจจัยลบต่อกองทุนมาจากสัดส่วนการลงทุนในบริษัทผู้เป็นเจ้าของโรงงานอุตสาหกรรมในสหรัฐฯ อย่าง STAG Industrial และ First Industrial รวมไปถึงสัดส่วนการลงทุนใน American Homes 4 Rent ซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของที่อยู่อาศัยให้เช่าแบบครอบครัวเดียวในสหรัฐฯ เนื่องด้วยแนวโน้มอุปสงค์ที่ปรับตัวลดลงในช่วงที่ผ่านมา



พอร์ตการลงทุนของกองทุนหลัก



- กองทุนมีการจัดสรรสัดส่วนการลงทุนอย่างมีนัยสำคัญในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกในเดือนกันยายน โดยกองทุนเพิ่มสัดส่วนการลงทุนใหม่ใน Wharf REIT ของฮ่องกง เนื่องด้วยผู้จัดการกองทุนมีมุมมองว่ามีการประเมินมูลค่าที่น่าดึงดูด ประกอบกับคาดว่าจะได้รับประโยชน์จากการปรับลดอัตราดอกเบี้ย
- ในสิงคโปร์ กองทุนขายสัดส่วนการลงทุนทั้งหมดใน Capitaland Ascendas REIT และสับเปลี่ยนไปลงทุนใน Mapletree Logistics Trust ซึ่งเป็นบริษัทคู่แข่งแทน

- สำหรับออสเตรเลีย กองทุนได้ปรับเพิ่มสัดส่วนการลงทุนใน Dexus ซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของอาคารสำนักงาน เนื่องจากผู้จัดการกองทุนคาดการณ์ว่ามีสัญญาณของการฟื้นตัวในเชิงบวกของปัจจัยพื้นฐาน ประกอบกับมีมุมมองว่าการประเมินมูลค่าของธุรกิจอาคารสำนักงานใกล้จะถึงจุดต่ำสุดแล้ว
- ด้านญี่ปุ่น กองทุนปรับเพิ่มสัดส่วนการลงทุนใน Activa เพื่อปรับลดการมีสัดส่วนการลงทุนที่น้อยกว่าตลาดโดยรวมในกลุ่มอาคารสำนักงานให้แคบลง
- นอกจากนี้ในยุโรป กองทุนขายสัดส่วนการลงทุนใน Aedifica ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กลุ่มการแพทย์ในเบลเยียม และสับเปลี่ยนไปลงทุนใน Cofinimmo เนื่องด้วยมุมมองด้านการประเมินมูลค่าที่มีความน่าดึงดูดกว่า

มุมมองตลาด



- ผู้จัดการกองทุนมีมุมมองว่าสภาพแวดล้อมในปัจจุบันเป็นจุดเปลี่ยนสำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลก หลังจากที่เคยเผชิญกับการปรับฐานมาเป็นระยะเวลาสองปี ซึ่งมีสาเหตุมาจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย ทั้งนี้ ด้วยความเชื่อมั่นของนักลงทุนที่ว่าอัตราดอกเบี้ยได้ถึงจุดสูงสุดแล้ว ประกอบกับการที่ธนาคารกลางหลายแห่งเริ่มผ่อนคลายนโยบายการเงิน ส่งผลให้ผู้จัดการกองทุนคาดการณ์ว่าจะมีแรงสนับสนุนเชิงบวกต่อการลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น
- นอกจากนี้ผู้จัดการกองทุนคาดว่า REITs ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์จะยังคงเป็นผู้นำในการฟื้นตัวต่อไปในอนาคต โดยได้รับแรงสนับสนุนจากสัดส่วนการลงทุนที่มากขึ้นในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพสูง และมีหนี้สินอยู่ในระดับที่ต่ำกว่า รวมไปถึงมีข้อได้เปรียบด้านต้นทุนและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน ซึ่งจะเป็นปัจจัยบวกต่อศักยภาพในการสร้างการเติบโต 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.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