

กองทุนนี้ลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรม จึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก

กองทุนเปิดกรุงศรีโกลบอลพร็อพเพอร์ตี้ (KFGPROP)

ตุลาคม 2567

ลงทุนในกองทุนรวมต่างประเทศ

Janus Henderson - Global Real Estate Equity Income Fund



บทสรุป



ภาวะตลาด

ในเดือนตุลาคม หมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนทั่วโลกปรับตัวอ่อนแกว่าตลาดหุ้นโดยรวม โดย REITs ในภูมิภาคอเมริกาเหนือปรับตัวอยู่ในระดับดี ขณะที่ REITs ในสหราชอาณาจักรปรับตัวอ่อนแออย่างมาก

ผลการดำเนินงานกองทุนหลัก

ในเดือนตุลาคม ผลการดำเนินงานของกองทุนหลักปรับตัวลดลง และปรับตัวอ่อนแกว่าดัชนีอ้างอิงเล็กน้อย



ปัจจัยต่อผลการดำเนินงาน

ปัจจัยบวกหลักมาจากสัดส่วนการลงทุนใน Wyndham Hotels and Resorts ขณะที่ปัจจัยลบหลักมาจากสัดส่วนการลงทุนใน Wharf

มุมมองตลาด

ผู้จัดการกองทุนมีมุมมองว่าสภาพแวดล้อมในปัจจุบันเป็นจุดเปลี่ยนสำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลก โดยคาดว่าความเชื่อมั่นของนักลงทุนที่ว่าอัตราดอกเบี้ยได้ถึงจุดสูงสุด และธนาคารกลางหลายแห่งเริ่มผ่อนคลายนโยบายการเงิน จะสร้างแรงสนับสนุนเชิงบวกต่อการลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น

ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน ความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำเพิ่มเติมก่อนการลงทุน

ภาพรวมตลาด



- ตลาดหุ้นทั่วโลกปรับตัวเพิ่มขึ้นในช่วงต้นเดือนตุลาคม เนื่องจากมีสัญญาณเพิ่มเติมเกี่ยวกับการชะลอตัวลงของอัตราเงินเฟ้อสหรัฐฯ อย่างไรก็ตาม ความทนทานต่อความผันผวนทางเศรษฐกิจของสหรัฐฯ ที่ยังคงแข็งแกร่ง ประกอบกับความไม่แน่นอนเกี่ยวกับผลการเลือกตั้งประธานาธิบดีสหรัฐฯ ส่งผลให้ตลาดปรับลดการคาดการณ์เกี่ยวกับการปรับลดอัตราดอกเบี้ยของธนาคารกลางสหรัฐฯ (Fed) ในช่วงปลายเดือน ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ส่งผลให้อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลสหรัฐฯ ปรับตัวเพิ่มขึ้น และเกิดแรงขายในตลาดหุ้นและตลาดตราสารหนี้ในวงกว้าง
- หลักทรัพย์หมวดอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนทั่วโลกปรับตัวอ่อนแอกว่าตลาดหุ้นโดยรวม หลังจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างแข็งแกร่งในไตรมาสที่ 3/67
- ในกลุ่มทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs) สำหรับ REITs ในภูมิภาคอเมริกาเหนือปรับตัวอยู่ในระดับดี โดยมีแรงสนับสนุนมาจากกลุ่มธุรกิจศูนย์ข้อมูลและกลุ่มอาคารสำนักงาน ในขณะที่กลุ่มผู้ให้เช่าบ้านเดี่ยว, กลุ่มพื้นที่จัดเก็บสินค้า, กลุ่มอุตสาหกรรม และเสาสัญญาณโทรคมนาคมปรับตัวอ่อนแอกว่าตลาดโดยรวม ในอีกด้านหนึ่ง REITs ในสหราชอาณาจักรปรับตัวอ่อนแออย่างมาก หลังจากการประกาศงบประมาณในช่วงปลายเดือนตุลาคม ซึ่งสร้างแรงกดดันต่อตลาดพันธบัตรรัฐบาลสหราชอาณาจักร และนับเป็นเดือนที่อ่อนแอสำหรับหุ้นอสังหาริมทรัพย์ในยุโรปอีกครั้ง เนื่องจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเป็นปัจจัยกดดัน
- ในภูมิภาคเอเชีย หุ้นที่มีความเสี่ยงสูงกว่าตลาดโดยรวม (High Beta) และมีความอ่อนไหวต่ออัตราดอกเบี้ย เผชิญกับแรงเทขาย โดยกลุ่มผู้ให้เช่าพื้นที่ค้าปลีกและอาคารสำนักงานปรับตัวลดลงมากที่สุด



ผลการดำเนินงานของกองทุนหลัก

- ในเดือนตุลาคม ผลการดำเนินงานของกองทุนหลักปรับตัวลดลง และปรับตัวอ่อนแอกว่าดัชนีอ้างอิงเล็กน้อย

- เมื่อพิจารณารายประเทศ สำหรับในสหรัฐฯ ราคาหุ้นของ Wyndham Hotels and Resorts ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างโดดเด่น เนื่องจากการรายงานผลประกอบการที่แข็งแกร่งอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับสัญญาณการฟื้นตัวของความต้องการใช้บริการโรงแรมแบบประหยัดและระดับกลาง ซึ่งชบเซมานานกว่าหนึ่งปี นอกจากนี้ปัจจัยบวกเพิ่มเติมยังมาจากสัดส่วนการลงทุนใน Kilroy บริษัทเจ้าของสำนักงานบนชายฝั่งตะวันตกของสหรัฐฯ และสัดส่วนการลงทุนในกลุ่ม อสังหาริมทรัพย์ด้านธุรกิจการแพทย์ เช่น Sabra และ Welltower ในขณะที่สัดส่วนการลงทุนใน Digital Realty Trust บริษัทผู้ให้บริการศูนย์ข้อมูล เป็นปัจจัยบวกต่อกองทุนเช่นกัน โดยมีแรงสนับสนุนมาจากการรายงานผลประกอบการไตรมาส 3/67 อย่างแข็งแกร่ง โดยมียอดจองกว่า 500 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ
- ในทางตรงกันข้าม ปัจจัยลบต่อกองทุนมาจากสัดส่วนการลงทุนใน Wharf บริษัทผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยในฮ่องกง และสัดส่วนการลงทุนใน American Homes 4 Rent บริษัทผู้ให้เช่าที่อยู่อาศัยในสหรัฐฯ รวมไปถึงสัดส่วนการลงทุนใน Public Storage ผู้ให้บริการพื้นที่จัดเก็บสินค้า






พอร์ตการลงทุนของกองทุนหลัก

- กองทุนปรับเพิ่มสัดส่วนการลงทุนใน Ryman Hospitality Properties ซึ่งเป็น REIT กลุ่มโรงแรมในสหรัฐฯ ที่มีผลการดำเนินงานอ่อนแอที่สุดในปีนี้ ซึ่งผู้จัดการกองทุนมีมุมมองว่าเป็นโอกาสให้เข้าลงทุนใน REITs กลุ่มโรงแรมคุณภาพสูงเหล่านี้ ที่มีความโดดเด่นจากการตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้า (Group Demand) ซึ่งยังคงแข็งแกร่ง
- นอกจากนี้ กองทุนปรับเพิ่มสัดส่วนการลงทุนใน BXP บริษัทผู้บริหารอาคารสำนักงานคุณภาพสูงที่ปรับตัวอ่อนแอกว่าคู่แข่งอื่นในนิวยอร์กอย่างมีนัยสำคัญ ทว่าผู้จัดการกองทุนมองว่าบริษัทจะได้รับประโยชน์จากการฟื้นตัวจากจุดต่ำสุดของความต้องการใช้สำนักงาน
- กองทุนขายสัดส่วนการลงทุนใน CubeSmart บริษัทผู้ให้บริการพื้นที่จัดเก็บสินค้าในสหรัฐฯ เพื่อทำกำไร ซึ่งได้รับประโยชน์จากอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวลดลงในช่วงที่ผ่านมา แม้ว่าแนวโน้มพื้นฐานของธุรกิจการจัดเก็บสินค้ายังคงอ่อนแอและไม่มีการเปลี่ยนแปลง
- กองทุนปรับเพิ่มสัดส่วนการลงทุนใน HMC Capital บริษัทผู้จัดการสินทรัพย์โครงสร้างพื้นฐานในออสเตรเลีย ผ่านการระดมทุน เนื่องจากผู้จัดการกองทุนมีมุมมองว่า HMC อยู่ในตำแหน่งที่ดีในการสร้างการเติบโตเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์โครงสร้างพื้นฐานดิจิทัล ทั้งนี้ กองทุนขายสัดส่วนการลงทุนใน NEXTDC เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการลงทุนใน HMC
- ในขณะเดียวกัน กองทุนสับเปลี่ยนการลงทุนใน REIT ที่อยู่อาศัยของญี่ปุ่นจาก Nippon Accommodations เป็น Comforia Residential REIT แทน ซึ่งมีพอร์ตสินทรัพย์คุณภาพที่สูงกว่า ประกอบกับคาดว่ามีโอกาสจะได้รับประโยชน์จากการเติบโตของค่าเช่าอย่างต่อเนื่อง

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 ต.ค. 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