

“กองทุนมีการปรับกลยุทธ์ โดยจะมีการเปลี่ยนแปลง
กองทุนหลัก มีผลวันที่ 15 ส.ค. 2566
ติดตามรายละเอียดได้ในเอกสารฉบับนี้”

นโยบายกองทุน

กองทุนมีนโยบายการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศ (หรือ “กองทุนหลัก (Master fund)”) โดยเฉลี่ยในรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ซึ่งกองทุนหลักที่กองทุนจะลงทุนคือกองทุน B&I Global Real Estate Securities Fund (UCITS) Class S (“กองทุนหลัก”) มีนโยบายลงทุนส่วนใหญ่ในหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และบริษัทที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนหลักได้จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศลิกเตนสไตน์ (Liechtenstein) และอยู่ภายใต้ UCITS บริหารและจัดการโดย B&I Capital AG

สถานการณ์ในปัจจุบัน

ตั้งแต่ต้นปี 2023 เป็นต้นมา ตลาดมีความกังวลต่อการเกิด recession ขึ้นในสหรัฐอเมริกา โดยหากมี recession เกิดขึ้น จะมีธุรกิจจำนวนมากเข้าสู่สภาวะล้มละลาย ซึ่งธุรกิจเหล่านี้ส่วนหนึ่งเป็นผู้เช่ารายใหญ่ของ REIT ในแต่ละประเทศ และหากบริษัทเหล่านี้ล้มละลายย่อมทำให้ผู้เช่าจำนวนมากหายไป และทำให้ REIT ขาดรายได้ตามไปด้วย ความกังวลในเรื่องดังกล่าว ทำให้ราคา Global REIT จำนวนมาก โดยเฉพาะ Office REIT มีการปรับตัวลงอย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้เพื่อรับมือกับภาวะ Recession ธนาคารกลางต่างๆ นำโดยธนาคารกลางสหรัฐ (Fed) ได้พยายามออกมาตรการในการขึ้นดอกเบี้ย เพื่อลดความรุนแรงของการเกิด Recession (การทำ Soft Landing) ซึ่งผลจากการปรับขึ้นดอกเบี้ยนั้นส่งผลต่อ REIT ทั้งในเชิง valuation จากการที่ Yield Gap ถูกบีบตัวลงเมื่อผลตอบแทนพันธบัตรปรับตัวสูงขึ้น และในเชิงปัจจัยพื้นฐานจากการที่ REIT มีการะดอกเบี้ยสูงขึ้นและมีกำไรสำหรับจ่ายปันผลลดลงตามไป

LH FUND Investment Team as of 21 July 2023

“ทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน”
ผลการดำเนินงานในอดีต มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต / เนื่องจาก
กองทุน ไม่ได้ป้องกันความเสี่ยงถึงจำนวน ผู้ลงทุนอาจขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตรา
แลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้



LHPRPG-A



สถานการณ์ในปัจจุบัน

ตั้งแต่ช่วงครึ่งปีหลังเป็นต้นมา ตัวเลขทางเศรษฐกิจของสหรัฐฯ เริ่มมีการปรับตัวดีขึ้นตามลำดับทำให้ตลาดเริ่มคลายกังวลในเรื่อง Recession ซึ่งทาง Fed เองก็เริ่มมีท่าทีผ่อนคลายลงในเรื่องของการขึ้นดอกเบี้ย และทำให้ราคาของ REIT เริ่มมีการปรับตัวขึ้นในรูปแบบ Bottom out โดยจะมีความผันผวนบ้างเป็นระยะในช่วงที่มีการประกาศตัวเลขสำคัญทางเศรษฐกิจ ที่ส่งผลต่อการตัดสินใจในการ ปรับขึ้น/ลด/คงที่ ดอกเบี้ยของ Fed อาทิ ตัวเลขเงินเฟ้อ เป็นต้น

อัปเดตแนวโน้ม และสัดส่วนการลงทุนในปัจจุบัน

สัดส่วนการลงทุนในปัจจุบัน B&I Global Real Estate Securities Fund 87.8%, Janus Henderson Global Real Estate Securities Income Fund 10.89% และถือเงินสด 1.31% ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2023 กองทุน LHPROP G ได้เริ่มลงทุนใน Janus Henderson Global Real Estate Securities Fund ในช่วงปลายเดือน มิถุนายน 2023 เนื่องจาก กอง Janus Henderson Global Real Estate Securities มีการเลือก REIT ที่มีคุณภาพ best in class ในแต่ละ sector มีการกระจายการลงทุนในหลายประเทศ sector ซึ่งมีทั้งแบบ growth เช่น Data Centre, Warehouse, และได้ประโยชน์จากการท่องเที่ยว เช่น โรงแรม ห้างสรรพสินค้า มีการปรับการลงทุนหากมี REIT ที่คาดว่าให้ผลตอบแทนที่ดีกว่า กองทุนเน้นลงทุนใน REIT ที่มีอัตราการเติบโตทั้งด้านกำไร และ เงินผล มีหนี้ต่ำ และดูระดับราคาที่เหมาะสมในการลงทุน เลือกลงทุนใน REIT ที่มีผู้บริหารที่มีแผนการขยายธุรกิจให้โตไปโตขึ้น กองทุน Janus Henderson Global Real Estate Securities Fund มีมีการลงทุนที่มีประสบการณ์ หลายประเทศทั่วโลก ให้ผลตอบแทนที่ดีเทียบกับความเสี่ยงสม่ำเสมอ ลงทุนใน REIT ขนาดใหญ่ เป็นผู้นำในตลาด กองทุนได้รับรางวัล Morningstar 4 ดาว (ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2566)

กลยุทธ์การลงทุน

เนื่องจากปัจจัยเชิงลบต่างๆค่อนข้างถูกลดลงไปแล้ว ผู้จัดการกองทุนจึงเห็นควรจะทำการ Fully Invest ในกองทุนปลายทางและรอให้ปัจจัยบวกทางเศรษฐกิจต่างๆค่อยๆสะท้อนออกมา เพื่อช่วยผลักดันให้ราคา REIT ปรับตัวสูงขึ้น

โดยตั้งแต่วันที่ 15 สิงหาคม 2566 กอง LHPROP G จะมีการเปลี่ยนกองทุนหลักที่ลงทุน จาก B&I Global Real Estate Securities Fund ที่ลงทุนใน REIT ขนาดเล็กกว่า มีความผันผวนมากกว่า Janus Henderson Real Estate Securities Fund

เรื่อง	เดิม	ใหม่
กองทุนหลัก	B&I Global Real Estate Securities Fund	Janus Henderson Global Real Estate Equity Income Fund
ข้อมูลเพิ่มเติมกองทุนหลักใหม่	https://www.janushenderson.com/en-gb/adviser/product/janus-henderson-global-real-estate-equity-income-fund/	

คำแนะนำการลงทุน

- สำหรับผู้ที่ถือหน่วยลงทุนอยู่ : แนะนำให้ถือลงทุนต่อไปเนื่องจากปัจจัยลบได้ค่อยๆลดลง และราคาเริ่มมีการปรับตัวขึ้นในลักษณะ Bottom Out
- สำหรับผู้ที่ยังไม่ได้ถือหน่วยลงทุน แต่สนใจลงทุน : ถือเป็นโอกาสในการลงทุนที่ดี โดยเฉพาะนักลงทุนที่ต้องการสร้างพอร์ตการลงทุนที่มีการ diversify ในหลายๆ Asset Class

LH FUND Investment Team as of 21 July 2023

“ทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน”
ผลการดำเนินงานในอดีต มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต / เนื่องจากกองทุน ไม่ได้ป้องกันความเสี่ยงถึงจำนวน ผู้ลงทุนอาจขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้



LHPROP-G-D

