

“นโยบายการเงินที่ชะลอความเข้มงวดลง ส่งผลต่อผลประกอบการ Global REITs อย่างไร ติดตามได้ในเอกสารฉบับนี้”

นโยบายกองทุน

- กองทุนเป็นนโยบายการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศ (หรือ “กองทุนหลัก (Master fund)”) โดยเฉลี่ยในรอบปีบัญชีมีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ซึ่งกองทุนหลักที่กองทุนจะลงทุนคือกองทุน B&I Global Real Estate Securities Fund (UCITS) Class S (“กองทุนหลัก”) มีนโยบายลงทุนส่วนใหญ่ในหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนหลักได้จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศลิกเตนสไตน์ (Liechtenstein) และอยู่ภายใต้ UCITS บริหารและจัดการโดย B&I Capital AG

สถานการณ์ในปัจจุบัน

- ตั้งแต่ต้นเดือน มกราคม 2566 จนถึง 29 พฤษภาคม 2566 กองทุน LHPRPG ปรับตัวลง 5.9% ซึ่ง Global REIT ปรับตัวขึ้นในช่วงแรก จากอัตราเงินเฟ้อที่ลดลง ธนาคารกลางต่างๆ เริ่มมีทิศทางไม่เร่งขึ้นดอกเบี้ย ผลประกอบการ REIT ออกมาดีกว่าที่คาด กลุ่มที่โดดเด่นเช่น Industrial REIT ที่ปรับตัวลงแรงมากในปีที่ผ่านมา ได้ปรับตัวขึ้นแรง และได้ประโยชน์จาก e-commerce, data center theme แต่ในช่วงเดือน มีนาคม – พฤษภาคม 2566 REIT เริ่มปรับลดลงอีกรอบจาก ความกังวลเรื่องเศรษฐกิจโลกและเงินชะลอตัวลง รวมถึงปัญหาเรื่องราคาบ้าน อสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จากการที่ธนาคารท้องถิ่นปล่อยกู้บ่น้อยลง ส่งผลกระทบต่อ REIT อีกครั้ง

LH FUND Investment Team as of 1 June 2023

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



LHPRPG-A



อัปเดตแนวโน้ม และสัดส่วนการลงทุนในปัจจุบัน

- ในภาพมุมมองระยะกลาง-ยาว Global REIT เป็นกลุ่มที่น่าสนใจ จาก dividend yield ประมาณ 3-4% และมีโอกาสได้ราคาที่สูงขึ้น เนื่องจากมีความเป็นไปได้ว่าช่วงต่อไปธนาคารกลางสหรัฐและทั่วโลกจะงดดอกเบี้ย และทยอยลดดอกเบี้ยในปีหน้า ทำให้ dividend spread (Dividend yield – อัตราพันธบัตรรัฐบาลระยะยาว) กลับมาน่าสนใจ รวมถึง REIT ปรับตัวลงแรงในปีที่ผ่านมา ซึ่งได้สะท้อนเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลงและการขึ้นดอกเบี้ยแล้ว REIT ส่วนใหญ่ประกาศผลประกอบการดีกว่าที่คาด และมีแนวโน้มที่ดีขึ้น รวมถึงหนี้มีต่ำ ทำให้ภาพการเงิน REIT ยังดูแข็งแรงอยู่ อย่างไรก็ตามในภาพการลงทุนระยะสั้น (6-12 เดือนข้างหน้า) กลุ่มดังกล่าวมีแนวโน้มที่จะยังพบกับความผันผวนต่อไปจากภาพของเศรษฐกิจมหภาคที่มีแนวโน้มชะลอตัวลง การขาดความมั่นใจลงทุนของนักลงทุนรายย่อย ธนาคารกลางสหรัฐมีการลดสภาพคล่อง liquidity, quantitative tightening
- ณ ปลายเดือน พฤษภาคม 2566 LHPROP-G ลงทุนใน B&I Global Real Estate Securities Fund ประมาณ 95%

กลยุทธ์การลงทุน

- เน้นลงทุนใน REIT ที่มี quality ดี มีผลประกอบการที่ดีและมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น มีการจ่ายปันผลที่เพิ่มขึ้น มีหนี้ต่ำ ผู้บริหารมีแผนการเติบโตทางธุรกิจ ทั้งนี้ LH Fund จะคอยติดตามสถานการณ์ตลาดตลอดเวลา ซึ่งคาดว่า REIT ยังคงมีความผันผวนจากเศรษฐกิจที่ชะลอตัว LH Fund มีแผนที่จะลงทุนประมาณ 0-20% ในกองทุน Janus Henderson Global Real Estate Equity Income Fund ที่เน้นการสร้าง Income ลงทุนใน REIT ขนาดใหญ่ และมีการลงทุนทั้งแบบ Growth และ Traditional ที่เหมาะกับสถานการณ์ทุกช่วง รวมทั้งได้รับ Morningstar 4 ดาว

คำแนะนำการลงทุน

- **สำหรับผู้ที่ถือหน่วยลงทุนอยู่** : แนะนำถือ สำหรับระยะยาว ในช่วงปีที่ผ่านมา Global REIT ปรับตัวลงกว่า 30% สะท้อนถึงการขึ้นดอกเบี้ยที่ขึ้นบางส่วนแล้ว Global REIT เป็นกลุ่มที่น่าสนใจ จาก dividend yield ประมาณ 3-4% และมีโอกาสได้ราคาที่สูงขึ้นหากบริษัทมีการทำธุรกิจเพิ่มเติม และการเข้าที่สูงขึ้น
- **สำหรับผู้ที่ยังไม่ได้ถือหน่วยลงทุน แต่สนใจลงทุน** : หากสามารถลงทุนได้ในระยะยาว และรับความเสี่ยงได้มากระดับหนึ่ง แนะนำรอ Fed เริ่มส่งสัญญาณลดความเข้มงวดในการดำเนินนโยบายการเงิน อัตราเงินเฟ้อเริ่มลดลงต่อ Technical เริ่มสูงขึ้น จึงเริ่มทยอยสะสมลงทุน

LH FUND Investment Team as of 1 June 2023

“ทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน”
ผลการดำเนินงานในอดีต มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต / เนื่องจากกองทุน ไม่ได้ป้องกันความเสี่ยงถึงจำนวน ผู้ลงทุนอาจขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้



LHPROP-G-D

