

“บรรยากาศตลาด Asian REITs พ้นพวน มีปัจจัย อะไรบ้างที่ส่งผลกระทบต่อตลาดการลงทุน ติดตามรายละเอียดได้ในเอกสารฉบับนี้”

นโยบายกองทุน

LHPROPIA มีนโยบายการลงทุนในหลักทรัพย์ และ/หรือ ตราสารในกลุ่มอุตสาหกรรม อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และ/หรือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่จดทะเบียนทั้งในประเทศไทย ประเทศอื่นในเอเชีย และประเทศออสเตรเลีย โดยเฉลี่ยในรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน

ทั้งนี้ กองทุนสามารถลงทุนในต่างประเทศได้ไม่เกินร้อยละ 79 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน

LHPROPIA Outlook

ตลาด Asian REITs เริ่มมีการปรับตัวขึ้นแบบ Bottom up ตั้งแต่ช่วงตุลาคมปี 2022 ที่ผ่านมา จากการที่หลายประเทศเริ่มมีการผ่อนคลายมาตรการควบคุมโรคโควิด 19 และมีการเปิดประเทศต้อนรับนักท่องเที่ยวอีกครั้ง อย่างไรก็ตามตลาดยังคงมีการปรับตัวขึ้นสลับกับการพักฐานอยู่เป็นระยะจากการที่นักลงทุน ยังคงกังวลในเรื่องของการปรับขึ้นดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารกลาง นำโดยธนาคารกลางสหรัฐฯ ทั้งนี้ในช่วงเดือนพฤษภาคม TH REIT และ SG REIT มีความผันผวนเป็นพิเศษ โดยในส่วนของ TH REIT นั้นมีผลกระทบหลักจากปัจจัยภายในประเทศ ซึ่งนักลงทุนยังคงจับตาเรื่องของการจัดตั้งรัฐบาลใหม่ รวมไปถึงนโยบายทางเศรษฐกิจที่รัฐบาลใหม่จะนำมาใช้ สำหรับในส่วนของ SG REIT จากสถิติย้อนหลังตลอด 7 ปีที่ผ่านมา SG REIT มักจะมีความผันผวนในเดือนพฤษภาคมเป็นพิเศษ เนื่องจากเป็นช่วงของการประกาศงบของ REIT 2 กลุ่มใหญ่ซึ่งมีสัดส่วนประมาณ 40% ของ Index และแทรกซึมอยู่ในทุก Sector นั้นก็คือกลุ่ม Maple Tree และ กลุ่ม Fraser

LH FUND Investment Team as of 23 May 2023

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



LHPROPIA-A



LHPROPIA Outlook (ต่อ)

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทุนมีมุมมองว่า ช่วงปลายเดือนพฤษภาคม จนถึงต้นเดือนมิถุนายน ถือเป็นช่วงเวลาที่ดีในการลงทุนเพิ่ม Exposure ใน Asian REITs เนื่องจาก REIT ส่วนใหญ่มีการพักฐานลงมามากแล้ว จากเหตุผลที่กล่าวไปข้างต้น อีกทั้งนักวิเคราะห์โดยส่วนมากคาดการณ์ว่าในเดือนมิถุนายน มาตรการกลางสหรัฐฯ น่าจะพักการขึ้นดอกเบี้ย ทั้งนี้จากเหตุผลโดยรวมทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นการที่รัฐบาลใหม่ในประเทศไทยน่าจะมีการจัดตั้งจนเสร็จสิ้นแล้ว, การประกาศงบของ 2 กลุ่มใหญ่ใน SG REIT ได้ผ่านพ้นไปแล้ว, และการที่มาตรการกลางสหรัฐฯ ะลอกการขึ้นดอกเบี้ย ทำให้ downside risk ของ Asian REITs ในช่วงเดือนมิถุนายนเป็นต้นไปค่อนข้างจำกัดและมีโอกาสจะปรับตัวขึ้นได้ตามการเติบโตของเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องหลังจากที่มีการปิดประเทศจากภาวะโควิดนับตั้งแต่ปี 2020 เป็นต้นมา

กลยุทธ์การลงทุน

จากการที่ตลาดมีความผันผวนในช่วงที่ผ่านมา ตามปัจจัยที่กล่าวไปข้างต้น ผู้จัดการกองทุนจึงมีการถือเงินสดไว้ในระดับที่สูงประมาณ 20% โดยเริ่มมีการกลับเข้าลงทุนในหลักทรัพย์บางส่วน ที่ได้มีการขายทำกำไรไปในช่วงก่อนหน้า และราคาได้ปรับตัวลงมามากแล้ว และยังมี Upside Valuation ที่สูง ทั้งนี้หลักทรัพย์ที่ผู้จัดการกองทุนเลือกลงทุนล้วนเป็นหลักทรัพย์ที่มี upside valuation ในระดับที่สูง และมีการก่อกำเนิดในระดับที่ต่ำ ทั้งยังอยู่ใน Sector ที่มีแนวโน้มการเติบโตที่ดีอย่างน้อยในช่วง 2-3 ปี ข้างหน้า

คำแนะนำการลงทุน

ด้วยราคาที่ปรับลงมาค่อนข้างมาก อีกทั้งปัจจัยลบต่างๆ เริ่มค่อยๆ หายไป ทำให้ Asian REITs มีโอกาสที่จะให้ผลตอบแทนที่ดี ทั้งในระยะสั้นช่วง 2-3 เดือนจากนี้ หากราคามีการปรับตัวขึ้น และในระยะยาวจากเงินปันผลที่ให้ Yield ที่ค่อนข้างดีเมื่อเทียบกับราคาในปัจจุบัน แนะนำให้นักลงทุนทำการเพิ่มการลงทุนใน Asian REIT ในช่วงนี้

LH FUND Investment Team as of 23 May 2023

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



LHPROPIA-D

