

“Update สถานการณ์ และแนวโน้มตลาด REITs พร้อมกลยุทธ์และคำแนะนำการลงทุน ติดตามรายละเอียดได้ในเอกสารฉบับนี้”

นโยบายกองทุน

LHPROPIA มีนโยบายการลงทุนในหลักทรัพย์ และ/หรือ ตราสารในกลุ่มอุตสาหกรรม อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และ/หรือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่จดทะเบียนทั้งในประเทศไทย ประเทศอื่นในเอเชีย และประเทศออสเตรเลีย โดยเฉลี่ยในรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ทั้งนี้ กองทุนสามารถลงทุนในต่างประเทศได้ไม่เกินร้อยละ 79 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน

สถานการณ์ปัจจุบัน และสัดส่วนการลงทุนในปัจจุบันของกองทุน

ตลาด REIT ทั่วโลกถือได้ว่าผ่านจุดต่ำสุดมาเรียบร้อยแล้วตั้งแต่ช่วงต้นเดือน พ.ย. 2566 ที่ผ่าน มาหลังจากที่ FED ได้แสดงท่าทีอย่างชัดเจนในการคงดอกเบี้ย (Rate Pause) ทั้งนี้ ในช่วง พ.ย. – ธ.ค. REIT มีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างรุนแรงจากความคาดหวังของตลาดที่ว่า FED จะทำการลด ดอกเบี้ย 6-8 ครั้งภายในปี 2567 นี้ อย่างไรก็ตามเมื่อถึงช่วงกลางเดือน ม.ค. ตลาดเริ่มมีการประเมิน ข้อมูลต่างๆและเห็นว่าการลดดอกเบี้ยไม่น่าจะเกิดขึ้นในเวลาอันสั้น (Higher for longer) ทำให้ราคา ต่อยๆปรับตัวลงมาอย่างต่อเนื่อง

อัปเดตแนวโน้มตลาด

โดยรวมแล้วผู้จัดการกองทุนเห็นว่าการลงในช่วงปีนี้ เป็นการปรับตัวลงจากความคาดหวังที่สูงเกินไปของตลาดในช่วงก่อนหน้านี้ ลงมาอยู่ในระดับที่เหมาะสมตามสภาพการณ์จริง และเห็นว่าเป็นจังหวะที่ ดีในการเข้าสะสม Position เพิ่มเติม และเป็นจังหวะที่ต้ออย่างมากในการซื้อถัวเฉลี่ยต้นทุนสำหรับผู้ถือ หน่วยที่มีการถือครองหน่วยลงทุนมานาน และขาดทุนจากผลกระทบของสถานการณ์โควิด และภาวะ ดอกเบี้ยขาขึ้นในช่วงปีที่ผ่านมา

LH FUND Investment Team as of 21 February 2024

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



LHPROPIA-A



กลยุทธ์การบริหารกองทุน / ประเด็นที่น่าสนใจ

กลุ่มผู้จัดการกองทุนมีการ Overweight จะเป็นกลุ่ม Retail ซึ่งในประเทศไทยได้รับประโยชน์จากนโยบายลดหย่อนภาษีจากการซื้อสินค้าและบริการ ส่วนในสิงคโปร์ได้รับประโยชน์จากนโยบาย Assurance Package ซึ่งรัฐบาลช่วยแบ่งเบาภาระค่าใช้จ่ายให้แก่กลุ่มผู้มีรายได้น้อย และอีก sector ที่มีการ Overweight คือกลุ่ม Hospitality ในสิงคโปร์ และ ญี่ปุ่น ซึ่งได้รับผลกระทบเชิงบวกจากการท่องเที่ยวในช่วงเทศกาลปีใหม่ และตรุษจีน อีกทั้งยังมีคอนเสิร์ตจากศิลปินระดับโลก อาทิ Taylor Swift, Cold Play, Ed Sheeran เป็นต้น

น้ำหนักของ REITs ที่ลงทุน (By countries) ไทย 30-35%, สิงคโปร์ 50-55%, ญี่ปุ่น 5-10% ส่วน Sector ที่ลงทุนประกอบด้วย Industrial 35-40%, Retail 20-25%, Hotel REITs 5-10%; Specialized REITs อาทิ ศูนย์แสดงสินค้า, Data Center 5-10%, Infrastructure 3-5%, และ Office 3-5% ตามลำดับ

คำแนะนำการลงทุน

- สำหรับผู้ที่ถือหน่วยลงทุนอยู่ : แนะนำถือ** จากแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยใกล้ถึงจุดสูงสุดและอาจลดลงในครึ่งปีหลัง ช่วยหนุนความน่าสนใจสินทรัพย์ที่ให้เงินปันผลสูง อย่าง PF, REITs, IFF ในขณะที่อัตราเงินปันผลปี 2567 อยู่ที่ 5-6% เพิ่มขึ้นจากปีก่อน หนุนโดยกลุ่มห้างสรรพสินค้า ดึงสินค้า โรงแรม และกองทุนโครงสร้างพื้นฐาน ในขณะที่ความเสียหายลดลงค่อนข้างต่ำ เพราะราคา Thai REITs และ SG REITs ซึ่งเป็นน้ำหนักการลงทุนหลักของพอร์ต ยังต่ำกว่าช่วงเกิด COVID ระบาด สวนทางกับพื้นฐานที่ฟื้นตัวโดดเด่น
- สำหรับผู้ที่ยังไม่ได้ถือหน่วยลงทุน แต่สนใจลงทุน : แนะนำสะสม** จากระดับอัตราเงินปันผลที่ยังคงมีความน่าสนใจที่ระดับ 5-6% ในขณะที่ความเสียหายลดลงค่อนข้างต่ำ จากพื้นฐานที่มีการฟื้นตัวเด่น ในขณะที่ราคา Thai REITs และ SG REITs ซึ่งเป็นน้ำหนักการลงทุนหลักของพอร์ต ยังอยู่ในระดับต่ำ

LH FUND Investment Team as of 21 February 2024

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



LHPROPIA-D

