

“ในสถานการณ์ที่เงินเฟ้อพุ่งสูง ทั้งยังมีปัจจัยต่างๆ กีดกันไม่ว่าจะเป็นนโยบายทางการเงินของธนาคารกลางจากต่างประเทศ เพื่อสกัดเงินเฟ้อ สถานการณ์ดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อ Asian REITs อย่างไร ติดตามได้ในเอกสารฉบับนี้”

นโยบายกองทุน

- LHPROPIA มีนโยบายการลงทุนใน Property Fund หรือ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน Infrastructure คริสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน (REITs) ที่จดทะเบียนทั้งในประเทศไทย ประเทศอื่นในเอเชีย และประเทศออสเตรเลีย โดยเฉลี่ยในรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน
- ทั้งนี้ กองทุนสามารถลงทุนในต่างประเทศได้ ไม่เกินร้อยละ 79 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน

สถานการณ์ในปัจจุบันและแนวโน้ม

- ผลตอบแทนของกองทุนปรับตัวลดลงในช่วงไตรมาส 2 ปี 2565 หลังจากที่ธนาคารกลางสหรัฐส่งสัญญาณขึ้นอัตราดอกเบี้ย รวมถึง ลดปริมาณหมุนเวียนของเงินในระบบ เพื่อกดอัตราเงินเฟ้อให้ต่ำลง จึงมีผลให้ตลาดเกิดความกังวลและนักลงทุนปรับพอร์ตโดยการถือเงินสดเพิ่มขึ้น เพื่อลดความเสี่ยงจากการลงทุน
- REITs เป็นอีกหนึ่งสินทรัพย์ที่ราคาปรับตัวลดลงในช่วงที่ดอกเบี้ยเป็นขาขึ้น อย่างไรก็ตามหากจะเป็นรายการภูมิภาคจะพบว่า REITs ของเอเชียปรับตัวลดลงน้อยกว่า REITs โลก หรือ REITs ของสหรัฐฯ มาก เนื่องจากลักษณะเฉพาะของ REITs เอเชียที่มีผลตอบแทนจากเงินปันผลสูงกว่า 6% ซึ่งสูงกว่า REITs โลกมาก รวมถึง Valuation ที่ค่อนข้างถูก เฉลี่ยซื้อขายที่ระดับ P/B 1 เท่าเท่านั้น

“กองทุนลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรม จึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก”

LH FUND Investment Team as of 22 June 2022

“ทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน”
ผลการดำเนินงานในอดีต มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต / เนื่องจากกองทุน ไม่ได้ป้องกันความเสี่ยงทั้งจำนวน ผู้ลงทุนอาจขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้



LHPROPIA-A



มุมมองการลงทุนจากผู้จัดการกองทุน

- ประเมินว่าในระยะสั้น ราคาของ Asian REITs จะยังถูกกดดันต่อเนื่อง จากภาวะตลาดทำให้ราคา ยังอยู่ในช่วงขาลง แต่จากปัจจัยพื้นฐานของ Asian REITs ที่มีผลการดำเนินงาน กลับมาโดดเด่น โดยได้ปัจจัยบวกจากการเปิดเมือง ซึ่งมีผลให้ อัตราการขยายตัวของเงินปันผล (DPU Growth) จะโดดเด่นอย่างมากในช่วงครึ่งหลังของปี จะเป็นปัจจัยสนับสนุนให้นักลงทุนที่ต้องการผลตอบแทน จากเงินปันผล จะทยอยกลับมาลงทุนหากราคาดัชนีปรับตัวลดลงมากเกินไป โดย REITs ในกลุ่ม โรงแรม ด้าปลีก และอาคารสำนักงาน จะเป็นกลุ่มที่ได้รับประโยชน์สูงสุด จากการที่ ประชาชนกลับมาใช้ชีวิตตามปกติ

มุมมองการลงทุน

ในเชิง Valuation ปัจจุบัน Yield spread ของ Asian REITs ซื้อขายต่ำกว่า ค่าเฉลี่ย เล็กน้อย จึงอาจมีแนวโน้มที่ราคาจะปรับลดลงเพิ่มเติมได้ บวกกับ sentiment การลงทุนที่ตลาดยังมีความกังวล ว่า Fed หรือธนาคารกลางสหรัฐ อาจส่งสัญญาณขึ้นดอกเบี้ยเพิ่มเติม หากเงินเฟ้อยังอยู่ในระดับสูง อย่างไรก็ตาม REITs เป็นอีกหนึ่งสินทรัพย์ที่ได้ประโยชน์ในช่วงที่เงินเฟ้ออยู่ในระดับสูง เนื่องจาก สัญญาเช่าระยะยาวมักจะผูกการปรับขึ้นค่าเช่าไว้กับเงินเฟ้อ จึงเชื่อว่าจะเป็นการสนับสนุนการลงทุนใน REITs

ดังนั้นในระยะสั้นจึงแนะนำนักลงทุนที่มีการลงทุนอยู่เดิมในกองทุน ให้ถือเงินลงทุนต่อไปเพื่อโอกาสในการรับเงินปันผลในระดับสูง ขณะที่นักลงทุนใหม่ อาจ Wait and see และหาจังหวะทยอยเข้าลงทุนได้ หาก ราคามีการปรับตัวลงมา

“กองทุนลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรม จึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก”

LH FUND Investment Team as of 22 June 2022

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



LHPROPIA-D

