

“ในสถานการณ์ที่เงินเฟ้ออยู่ในระดับสูง ทำให้ตลาดหุ้นผันผวน ทั้งยังมีปัจจัยต่างๆ กดดันไม่ว่าจะเป็นนโยบายทางการเงินเพื่อสกัดเงินเฟ้อ แล้วโอกาสในการสร้างผลตอบแทนของ Asian REITs จะเป็นอย่างไรร ติดตามได้ในเอกสารฉบับนี้”

นโยบายกองทุน

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

สถานการณ์ในปัจจุบันและแนวโน้ม

- LHPROPIA ปรับตัวลดลง ตั้งแต่ช่วงต้นปีที่ผ่านมา จากแรงกดดันจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วของ bond yield แต่หากมองไปข้างหน้า เรายังมองว่าผลประกอบการของกลุ่ม โดยภาพรวมได้ผ่านจุดต่ำสุดไปแล้ว หลังจากได้รับผลกระทบอย่างมากในช่วง 2 ปีที่ผ่านมาจากการระบาดของโรคโควิด-19 และปัจจุบันอยู่ระหว่างการฟื้นตัวตามการฟื้นตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ นโยบายควบคุมการแพร่ระบาดที่ผ่อนคลายนลง และ อัตราการจ่ายปันผลที่ดีขึ้นในปีนี้และปีหน้า
- อย่างไรก็ตาม ผลของแนวโน้มการปรับตัวขึ้นของอัตราดอกเบี้ยนโยบายของสหรัฐฯ และ อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งจะทำให้อัตราส่วนต่างของอัตราผลตอบแทนเงินปันผลเมื่อเทียบกับอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล (Dividend yield gap) มีแนวโน้มปรับตัวลดลง และอาจทำให้ความน่าสนใจในการลงทุนใน Property Fund, REITs และ Infrastructure Funds เพียง asset class เดียวนั้นลดความน่าสนใจลง นอกจากนี้ปัจจัยด้านสภาพคล่องในการซื้อขาย (Trading value) โดยเฉพาะใน Property Fund & REITs ของไทยที่อยู่ในระดับต่ำ (โดยเฉลี่ยช่วง 6 เดือนย้อนหลังอยู่ที่ 128 ล้านบาทต่อวัน) ถือว่าอยู่ในระดับที่ค่อนข้างน้อยอาจทำให้ประสิทธิภาพในการลงทุนลดลง

“ทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน”
ผลการดำเนินงานในอดีต มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต / เนื่องจากกองทุน ไม่ได้ป้องกันความเสี่ยงทั้งจำนวน ผู้ลงทุนอาจขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้

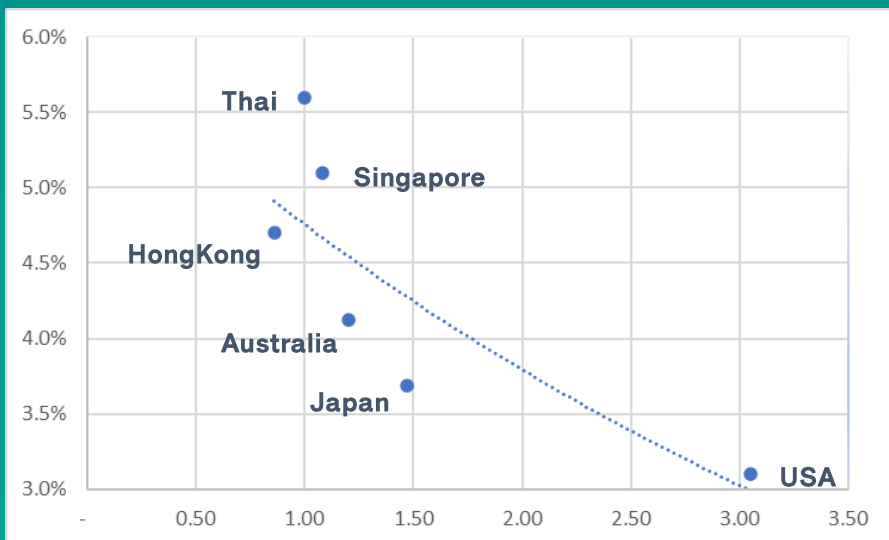


LHPROPIA-A



ณ ระดับ Valuation ปัจจุบัน REITs สิงคโปร์ และ REITs ไทย อยู่ในโซนถูก

Dividend Yield



P/B

กลยุทธ์การลงทุน

- LH FUND จึงมีแผนเพิ่มสัดส่วนการลงทุนในหุ้นสามัญกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีสภาพคล่องมากกว่า และมีแนวโน้มเติบโตได้ดีกว่าการเติบโตของเศรษฐกิจ (โดยปกติหุ้นกลุ่มอสังหาริมทรัพย์มีการเติบโตเป็น 2 เท่าของการเติบโตของ GDP หรือมากกว่า) ดังจะเห็นสัญญาณการฟื้นตัวได้จากยอดขายโครงการใหม่สูงสุดเป็นประวัติการณ์ ยอดจองและยอดโอนที่ปรับตัวดีขึ้นอย่างแข็งแกร่ง จึงทำให้เรามองว่าการลงทุนในหุ้นกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ จะเข้ามาช่วยเพิ่มผลตอบแทนส่วนเสริม และช่วยกระจายความเสี่ยงการลงทุนในพอร์ตการลงทุนได้อย่างสมดุล โดยสัดส่วนการลงทุนในหุ้นสามัญสูงสุดจะอยู่ที่ไม่เกิน 10% ของ NAV ของกองทุนโดยเฉลี่ยในรอบปีบัญชี

มุมมองการลงทุน

นักลงทุนสามารถเลือกลงทุนผ่าน กองทุนเปิด LHPROPIA เพื่อช่วยสร้างผลตอบแทน และกระจายความเสี่ยงให้พอร์ตการลงทุนในช่วงที่ตลาดหุ้นมีความผันผวนสูงได้

“กองทุนลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรม จึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก”

LH FUND Investment Team as of 17 May 2022

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



LHPROPIA-D

