

## “การปรับตัวขึ้นของอัตราดอกเบี้ยสหรัฐฯและในระยะที่ ผ่านมา ส่งผลกระทบกับ Global REITs อย่างไร ติดตามได้ในเอกสารฉบับนี้”

### นโยบายกองทุน

- กองทุนมีนโยบายการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศ (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

- ผลตอบแทนของกองทุน LHPROP G ในปี 2565 ปรับตัวลดลง 37% จากธนาคารกลางสหรัฐฯ และประเทศต่างๆปรับขึ้นดอกเบี้ยทั่วโลกเพื่อยับยั้งเงินเฟ้อ กระทบหนักกับ REIT สหรัฐ ยุโรป และออสเตรเลีย ที่รัฐบาลขึ้นดอกเบี้ยอย่างรวดเร็วและในอัตราที่สูง ทำให้ Dividend yield gap ต่ำลง ไม่เป็นที่น่าสนใจต่อการลงทุน กลุ่ม Industrial data centre ที่ปี 2564 ขึ้นแรง ได้ประโยชน์จาก wfh ถูกขยาย และ นักลงทุนกังวลเรื่องเศรษฐกิจชะลอตัวลง กระทบต่อการขึ้นค่าเช่าของ REIT ในปี 2565 สงครามรัสเซีย ยูเครน กระทบ REIT ยุโรป ส่วน REIT ญี่ปุ่น ให้ผลตอบแทนดีสุด เนื่องจากรัฐบาลญี่ปุ่นมีนโยบาย yield curve control ดึงดอกเบี้ยนโยบายในระดับที่ต่ำ และได้ประโยชน์จากกลุ่มโรงแรมท่องเที่ยว หลังจกประกาศเปิดเมือง

LH FUND Investment Team as of 3 February 2023

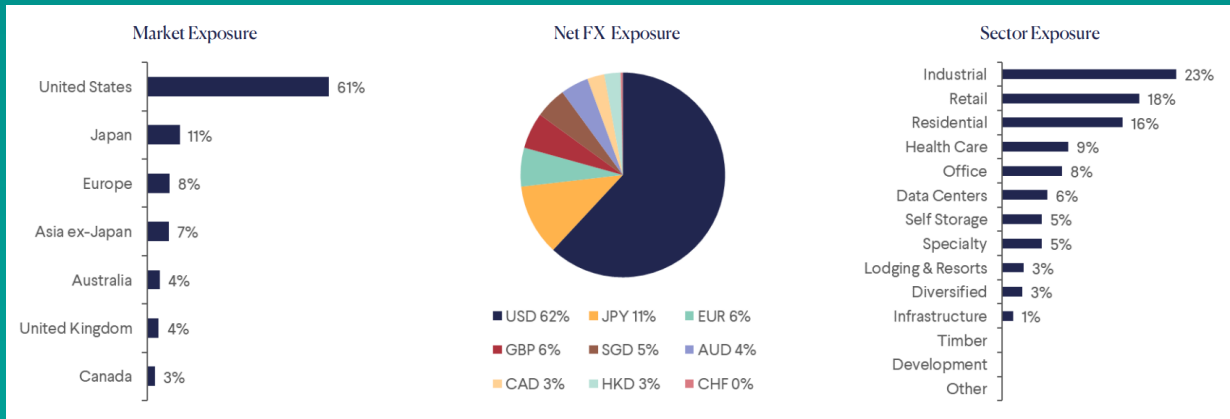
“ทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน”  
ผลการดำเนินงานในอดีต มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต / เนื่องจาก  
กองทุน ไม่ได้ป้องกันความเสี่ยงถึงจำนวน ผู้ลงทุนอาจขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตรา  
แลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้



LHPROP G-A



## LHPROP Position



ที่มา B&I Global Real Estate Securities Fund (UCITS) ณ ส.ค. 65

## กลยุทธ์การลงทุนและจุดเด่นของ LHPROP

- LHPROP ลงทุนในกอง B&I Global Real Estate Securities Fund โดยจุดเด่นของ B&I Global Real Estate Securities Fund คือมีทีมงานที่เชี่ยวชาญในด้าน REIT โดยเฉพาะ มีทีมงานทั่วโลก เพื่อค้นหา เลือกลงทุนใน REIT ที่มีคุณภาพดี มีหนี้ต่ำ อัตราการเช่าสูง มีการปรับขึ้นค่าเช่าได้ มีอัตราการจ่ายปันผลที่สูงขึ้น ข้อแตกต่างของ B&I Global Real Estate Securities Fund จากกองอื่นคือ ผู้จัดการลงทุนใน REIT แต่ละตัวในน้ำหนักรักษาที่เท่าๆกัน กองมีการลงทุนใน REIT ขนาดกลาง ที่มีอัตราการเติบโตสูง overweight ในกลุ่ม industrial ที่มีอัตราการเติบโตระยะยาวที่สูง

## คำแนะนำการลงทุน

- สำหรับผู้ที่ถือหน่วยลงทุนอยู่ : แนะนำถือต่อ และทยอยซื้อเพิ่มหากปรับตัว เนื่องจากคาดว่าความเสี่ยงที่ REIT จะปรับตัวลงแรงมีน้อย มีโอกาสปรับตัวสูงขึ้นจากปีที่ผ่านมา นโยบายการเงินที่ไม่ขึ้นสูงเหมือนปีที่ผ่านมา ตลาดได้รับรู้ความเสี่ยงเศรษฐกิจถดถอยแล้ว และได้ประโยชน์จากจีนเปิดเมือง
- สำหรับผู้ที่ยังไม่ถือหน่วยลงทุน : แนะนำทยอยเก็บสะสมจากราคาที่ปรับตัวลงมาเมื่อปีที่ผ่านมา REIT ให้ปันผลที่สม่ำเสมอประมาณ 3-5% และกองทุน B&I Global Real Estate Securities Fund เลือกลงทุนใน REIT ที่มีอัตราปันผลที่สูงขึ้น มีอัตราการเติบโตที่ดี

LH FUND Investment Team as of 3 February 2023

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



LHPROP-D

