

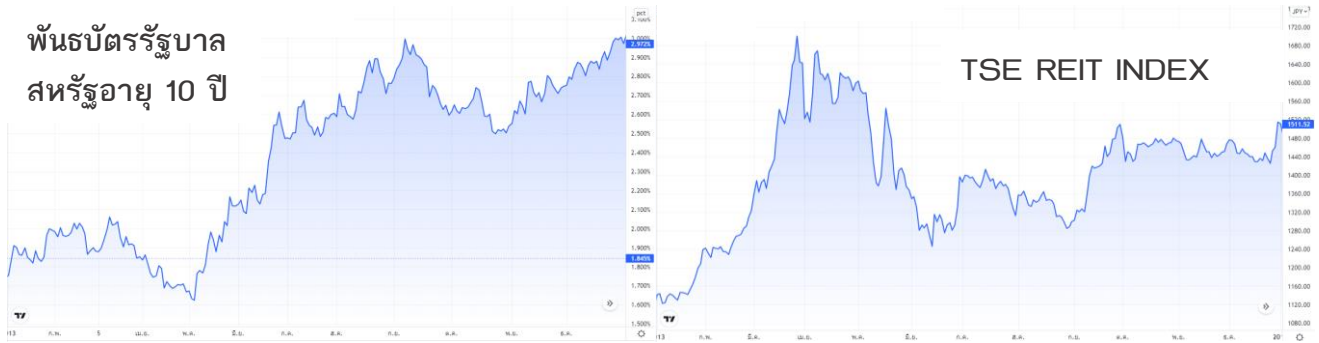
## สถานการณ์ปัจจุบันของกองทุนเป็นอย่างไรบ้าง?

นับตั้งแต่ต้นปี 2022 ราคาสินทรัพย์ในกลุ่ม REIT ทั่วโลกปรับตัวลดลง โดยเฉพาะ REIT ในตลาดประเทศพัฒนาแล้ว หลังจากที่ปรับตัวขึ้นอย่างมากในปีที่ผ่านมา โดยปัจจัยหลักมาจากความกังวลของนักลงทุนต่อการขึ้นอัตราดอกเบี้ยของธนาคารกลางสหรัฐฯ ซึ่งอาจจะปรับเร็วกว่าที่ตลาดคาด เพื่อแก้ไขปัญหาเงินเฟ้อที่เร่งตัวสูงขึ้น ขณะที่ความกังวลต่อการระบาดของไวรัส COVID-19 ลดลงอย่างต่อเนื่อง หลังจากที่การกระจายวัคซีนเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและจำนวนผู้เสียชีวิตลดลงอย่างมาก

## แนวโน้มต่อจากนี้ Global REITs จะไปต่อได้นะหรือไม่ ?

สินทรัพย์ที่มีความสัมพันธ์กับอัตราดอกเบี้ย อาทิ ตราสารหนี้ REIT หรือ หุ้นในกลุ่ม Growth จะมีความผันผวนสูงในช่วงเวลาที่ดอกเบี้ยเป็นขาขึ้น โดยหากย้อนอดีตกลับไปในช่วงปี 2013 ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่ดอกเบี้ยเริ่มปรับตัวขึ้นจะพบว่าผลตอบแทนของกลุ่ม REIT ปรับตัวลดลง ซึ่งเป็นภาพเดียวกับที่เห็นในต้นปีนี้

กราฟเปรียบเทียบผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล VS ผลตอบแทนของ TSE REIT INDEX ในช่วงปี 2013



อย่างไรก็ตามสิ่งที่แตกต่างกันในช่วงปี 2013 และ ปี 2022 ที่ชัดเจนที่สุดคือ อัตราการขยายตัวของเงินปันผลที่ในปี 2022 โดดเด่นกว่าปี 2013 อย่างชัดเจน ซึ่งส่วนหนึ่งมาจากการฟื้นตัวที่มาจากฐานต่ำอันเนื่องมาจากผลกระทบของ COVID-19 โดยเฉพาะในกลุ่มโรงแรม

| Factor                 | JP    | SG     | HK     | AUS   | TH     |
|------------------------|-------|--------|--------|-------|--------|
| Dividend yield (F2022) | 3.66% | 4.60%  | 6.16%  | 3.88% | 6.09%  |
| Dividend yield gap     | 3.54% | 2.56%  | 4.32%  | 1.67% | 3.05%  |
| Yield gap (5 yr SD)    | 0.72  | 0.98   | (0.10) | 1.00  | 0.82   |
| P/NAV                  | 1.50  | 1.07   | 0.60   | 1.33  | 1.02   |
| P/NAV (5 yr SD)        | 0.63  | (0.01) | (0.65) | 1.84  | (1.29) |

Source : LH Fund Team, 20 Jan 2022

Source : Bloomberg

“ทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน”  
ผลการดำเนินงานในอดีต มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต / เนื่องจากกองทุน ไม่ได้ป้องกันความเสี่ยง ทั้งจำนวน ผู้ลงทุนอาจขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้



LHPROPIA-A

## ความน่าสนใจของกองทุน

- หากมาตรฐานระดับ Valuation ของกลุ่ม Asia REIT จะพบว่าส่วนใหญ่ค่อนข้างน่าสนใจ และ Valuation ที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยในอดีต ดังนั้นจากการขยายตัวของเงินปันผลในปีนั้นรวมถึงราคาหุ้นในกลุ่มที่ยังถูกอยู่ จึงเชื่อว่าผลกระทบจากการขึ้นของอัตราดอกเบี้ยจะเป็นเพียงปัจจัยระยะสั้นเท่านั้น นอกจากนี้ผลตอบแทนจากเงินปันผลของ Asia REIT โดยเฉลี่ยสูงกว่าการเพิ่มขึ้นของเงินเฟ้อ (ผลตอบแทนที่แท้จริงเป็นบวก) จึงมีความน่าสนใจเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับ REIT ในตลาดพัฒนาแล้ว
- ในปีนี้น่าจะเห็นการฟื้นตัวและการเติบโตจากการขึ้นค่าเช่า หรือการเพิ่มขึ้นจากอัตรการเช่า (occupancy rate) ทั้ง Thai REIT และ Singapore REIT โดยเฉพาะในกลุ่มอาคารสำนักงานและโรงแรม ที่จะได้รับประโยชน์จากการเปิดเมืองรวมทั้งได้รับผลกระทบในทางลบมากในช่วงปีที่ผ่านมาซึ่งจากตัวอย่างของ Singapore REIT ในกลุ่มโรงแรมจะพบว่า ถึงแม้การฟื้นตัวของกลุ่มโรงแรมจะเพิ่มขึ้นมากในปีนี้ แต่ก็ยังอยู่ระดับที่ต่ำกว่าช่วงก่อนเกิดการระบาดของ COVID-19 อย่างมาก ซึ่ง REIT ในกลุ่มเหล่านี้ยังมี Upside อีกมากหากสามารถฟื้นตัวกลับไปอยู่ ณ จุดเดิมได้

## รายละเอียดหลักทรัพย์ที่ลงทุน 5 อันดับแรก

| ลำดับ | หลักทรัพย์ | รายละเอียด   |
|-------|------------|--|
| 1     | DIF        | DIF เป็นกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมกองแรกในประเทศไทย ลงทุนในทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐาน เช่น เสาโทรคมนาคม ระบบใยแก้วนำแสง และอุปกรณ์สื่อสารสัญญาณ ระบบบรอดแบนด์ |
| 2     | CPNREIT    | CPNREIT เป็น REIT ที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในประเทศไทย มีการลงทุนในสิทธิการเช่าศูนย์การค้า 5 แห่ง อาคารสำนักงาน 4 แห่ง และโรงแรม 1 แห่ง                                    |
| 3     | AREIT SP   | AREIT เป็น REIT ในกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในสิงคโปร์ ทรัพย์สินของกองแบ่งออกเป็น ศูนย์กระจายสินค้า โรงงาน โกดังสินค้า สำนักงาน และ Data Centres             |
| 4     | CICT SP    | CICT เป็น REIT ที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ ทรัพย์สินหลักของกองได้แก่ ห้างสรรพสินค้า และอาคารสำนักงาน ซึ่งเกือบทั้งหมดจะอยู่ในสิงคโปร์                |
| 5     | WHART      | WHART เป็น REIT ในกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในประเทศไทย มีนโยบายการลงทุนใน อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานบนทำเลที่มีศักยภาพ                     |

## มุมมองการลงทุน

REIT เป็นสินทรัพย์ที่น่าสนใจเนื่องจากสามารถสร้างกระแสเงินสดได้อย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามในช่วงภาวะที่อัตราดอกเบี้ยเริ่มขยับตัว อาจทำให้ผลตอบแทนของสินทรัพย์ชนิดนี้มีความผันผวนเพิ่มขึ้น ดังนั้น **คำแนะนำคือ** ผู้ลงทุนอาจจับจังหวะเข้าลงทุนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยเริ่มทรงตัวหรือขึ้นไปในระดับหนึ่ง ซึ่งอาจพิจารณาจากระดับอัตราดอกเบี้ยสหรัฐอายุ 10 ปี ที่ระดับ 2% บนสมมติฐานที่ FED ยังไม่เปลี่ยนมุมมองต่ออัตราเงินเฟ้อที่จะปรับตัวสูงขึ้นกว่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน แล้วทยอยสะสมกองทุน LHPROPIA นี้ นอกจากนั้นเรายังมีมุมมองว่ากองทุนนี้ที่มีลักษณะเป็น Asia REIT น่าจะปรับตัวได้มากกว่า LHTPROP ที่มีการลงทุนใน REIT ประเทศไทยเพียงอย่างเดียว สำหรับผู้ที่ลงทุน LHTPROP อยู่ ก็สามารถสับเปลี่ยนกองทุนมาเป็นกองนี้แทนได้ เพื่อคาดหวังการฟื้นตัวที่รวดเร็วขึ้น

Source : LH Fund Investment Team, 20 Jan 2022

“ทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน”

ผลการดำเนินงานในอดีต มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต / เนื่องจากกองทุน ไม่ได้ป้องกันความเสี่ยง ทั้งจำนวน ผู้ลงทุนอาจขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้



LHPROPIA-D

