

“ทิศทางการปรับตัวลงของอัตราดอกเบี้ยสหรัฐฯ และสิงคโปร์ในระยะสั้นที่ผ่านมา ส่งผลกระทบกับ Asian REITs อย่างไร ติดตามได้ในเอกสารฉบับนี้”

นโยบายกองทุน

- LHPROPIA มีนโยบายการลงทุนในหลักทรัพย์ และ/หรือ ตราสารในกลุ่มอุตสาหกรรม อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และ/หรือ ครีเสตีเพื่อการลงทุนใน โครงสร้างพื้นฐานที่จดทะเบียนทั้งในประเทศไทย ประเทศอื่นในเอเชีย และประเทศออสเตรเลีย โดย เฉลี่ยในรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน
- ทั้งนี้ กองทุนสามารถลงทุนในต่างประเทศได้ไม่เกินร้อยละ 79 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน

สถานการณ์ในปัจจุบัน

- ราคาของกลุ่ม REIT ปรับตัวลดลงจากความกังวลของการขึ้นอัตราดอกเบี้ยโดยตลาด REITs ใน ฟังเอเชียมีการปรับตัวลงน้อยกว่าฟังของตลาดสหรัฐฯจากความ Aggressive ของการขึ้น ดอกเบี้ยที่น้อยกว่า อย่างไรก็ตามเนื่องจากตลาด REITs ของประเทศสิงคโปร์มีการเข้าไปลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์หลายๆแห่งทั่วโลก ทำให้ผลตอบแทนโดยรวมของสิงคโปร์ REITs Underperform Thai REITs ในช่วงตลอดปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตามทิศทางการปรับตัวลงของอัตราดอกเบี้ย สหรัฐฯและสิงคโปร์ในระยะสั้นที่ผ่านมาทำให้ราคาของ Singapore REITs ได้เกิดการปรับตัว ในระยะสั้นทำให้ผลตอบแทนของ SG REITs Outperform ตลาดอื่นๆในภูมิภาค

อัตราเงินปันผล

- ปัจจุบัน Thai and Singapore REITs ซื้อขายอยู่ในระดับ Dividend Yield ประมาณ 5% - 6% โดยมีส่วนต่างของผลตอบแทนเปรียบเทียบกับผลตอบแทนตราสารหนี้ระยะยาว ประมาณ 2-3% จึงยังคงมีความน่าสนใจในภาวะที่อัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับต่ำ

“กองทุนลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรม จึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก”

LH FUND Investment Team as of 19 January 2023

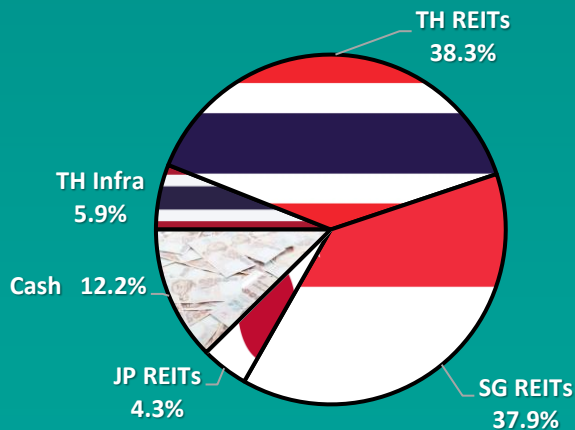
“ทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน”
ผลการดำเนินงานในอดีต มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต / เนื่องจาก กองทุน ไม่ได้ป้องกันความเสี่ยงทั้งจำนวน ผู้ลงทุนอาจขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตรา แลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้



LHPROPIA-A



LHPROPIA Position



Holding				
#	Security	Ccy	NAV%	Sector
1	CPNREIT - CPN RETAIL GROWTH LEASEHOLD	THB	9.3%	Retail REITs
2	CICT SP - CAPITALAND INTEGRATED COMMER	SGD	6.2%	Retail REITs
3	WHART - WHA PREMIUM GROWTH FREEHOLD	THB	5.8%	Industrial REITs
4	FTREIT - FRASERS PROPERTY THAILAND IN	THB	5.7%	Industrial REITs
5	CLAR SP - CAPITALAND ASCENDAS REIT	SGD	5.7%	Industrial REITs
6	LPF - LOTUS'S RETAIL GROWTH FREEHO	THB	5.4%	Retail REITs
7	MLT SP - MAPLETREE LOGISTICS TRUST	SGD	4.2%	Industrial REITs
8	MPACT SP - MAPLETREE PAN ASIA COM TRUST	SGD	4.0%	Retail REITs
9	MINT SP - MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	SGD	3.7%	Industrial REITs
10	IMPACT - IMPACT GROWTH REAL ESTATE IN	THB	3.5%	Specialized REITs
			53.5%	

#	Sector	NAV%
1	Retail REITs	29.7%
2	Industrial REITs	29.2%
3	Hotel & Resort REITs	9.3%
4	Specialized REITs	8.2%
5	Infrastructure	5.9%
6	Diversified REITs	2.0%
7	Office REITs	1.6%
8	Others	0.1%

“กองทุนลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรม จึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก”

LH FUND Investment Team as of 19 January 2023

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



LHPROPIA-D



แนวโน้ม

- ผลประกอบการของ REITs และ Dividend Growth มีแนวโน้มกลับมาขยายตัวโดยเฉพาะในกลุ่ม Retail และ hospitality จากการกลับมาเปิดเมือง อย่างไรก็ตามในระยะสั้นอาจมีความเสี่ยงหากกลุ่มประเทศหลักมีการปรับเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงิน แต่ประเมินว่าผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ REITs จะไม่รุนแรงเนื่องจากสัดส่วนหนี้สินต่อทุนที่อยู่ในระดับไม่สูงมาก รวมถึงมีการป้องกันความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ย

บทวนการลงทุน และมุมมองกลยุทธ์

- กองทุนขยายการลงทุนใน REITs และ Infrastructure Fund ไทยขึ้นมาเป็นระดับ Neutral to Slightly Overweighted
- ปัจจุบัน ระดับอัตราผลตอบแทนของพอร์ตโดยรวมถ่วงน้ำหนัก (Port Yield) คิดเป็นประมาณ 5.8% ความเสี่ยงหลักคือการเร่งตัวขึ้นอย่างรวดเร็วของอัตราดอกเบี้ยซึ่งจะส่งผลกระทบต่อ Distribution Yield Gap ทางทีมผู้จัดการกองทุนจึงเน้นลงทุนใน REITs ที่มี Valuation เป็น Buffer อย่างไรก็ตาม คาดว่าผลกระทบจาก Yield Rising จะจำกัดในปี 2023-2024 นี้
- REITs จะมีความผันผวนสูงในช่วงเวลาที่ดอกเบี้ยเป็นขาขึ้น อย่างไรก็ตาม ณ ปัจจุบัน bond yield 10 ปี ปรับตัวขึ้นมาค่อนข้างมาก จึงประเมินว่า downside ค่อนข้างจำกัด ราคา เอเชีย REITs ณ ปัจจุบันยังอยู่ในระดับต่ำ ผู้จัดการกองทุนจึงเน้นลงทุนเพิ่มหุ้นในกลุ่มที่ได้ประโยชน์จาก reopening theme โดยเฉพาะ Chinese Reopening Theme
- กลยุทธ์การลงทุน เลือกลงทุน โดยเน้นที่ REITs ขนาดใหญ่ที่มีปัจจัยพื้นฐานดี โดยใช้กลยุทธ์ barbell strategy เน้นการลงทุนในกลุ่ม industrial, hospitality และ retail เพื่อให้พอร์ตมีความสมดุล โดยได้รับประโยชน์จากการเปิดเมืองและการฟื้นตัวของการท่องเที่ยวในภูมิภาคมากขึ้น

กลยุทธ์ของกองทุน

- เน้นเพิ่มการลงทุนในลักษณะ Balancing และปรับการถือครองเงินสดของกองทุนตามสภาวะการลงทุนในแต่ละช่วงเวลา
- เน้นการลงทุนใน Asian REITs เนื่องจาก Valuation ที่อยู่ในระดับที่น่าสนใจ

“กองทุนลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรม จึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก”

LH FUND Investment Team as of 19 January 2023

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



LHPROPIA-D

