

REITs & IFFs

SET PF&REIT index Close: 25/11/2024 130.73 +0.32 / +0.25% Bt149mn
 Bloomberg ticker: SETPREIT



ได้เวลาสะสม

เราเชื่อว่ากลุ่ม REITs และ IFFs ปรับฐานลงมามากเกินไป และได้เวลากลับเข้าสะสมรอบใหม่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อพิจารณาจากปัจจัยระดับระยะสั้นที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในเดือนธ.ค. เราคาดว่า กนง. และเฟดจะปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลง 25 bps ในการประชุมเดือนธ.ค. ซึ่งจะทำให้อัตราผลตอบแทนจากเงินปันผลของกลุ่ม REITs และ IFFs น่าสนใจมากขึ้น นอกจากนี้ downside ก็ น่าจะมีจำกัด เนื่องจาก yield spread ในปัจจุบันอยู่ที่ระดับเกือบ +2SD จากค่าเฉลี่ย 5 ปี ซึ่งบ่งชี้ว่า valuation ไม่แพง อีกทั้ง yield spread ในปัจจุบันยังอยู่ในระดับเดียวกับเมื่อครั้งที่อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลไทยอายุ 10 ปีอยู่ที่ 2.6% เทียบกับ 2.5% ในปัจจุบัน ซึ่งแสดงให้เห็นว่าตลาดตอบสนองต่อพัฒนาการล่าสุดมากเกินไป LHHOTEL (ราคาเป้าหมาย 16.5 บาท) และ FTREIT (ราคาเป้าหมาย 12.5 บาท) เป็น top picks ของเราในกลุ่มนี้

อัตราผลตอบแทนพันธบัตรสหรัฐฯ ที่สูงขึ้นและแถลงการณ์ของ กนง. สร้างแรงกดดันต่อกลุ่ม REITs และ IFFs ดัชนีกลุ่มกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (PF&REIT) ปรับตัวลดลง 6.6% ในช่วง 2 เดือนที่ผ่านมา underperform SET อยู่ 7% หลักๆ ได้รับแรงกดดันมาจากอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลสหรัฐฯ อายุ 10 ปีที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 3.8% มาอยู่ที่ 4.4% เนื่องจากตลาดกังวลเกี่ยวกับนโยบายของทรัมป์ว่าจะทำให้มีการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายในสหรัฐฯ ซ้ำกว่าที่คาดการณ์กันไว้ นอกจากนี้ คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ของประเทศไทยก็เปิดเผยระหว่างการประชุมแถลงผลการประชุม กนง. ครั้งล่าสุดว่าการปรับลดอัตราดอกเบี้ยครั้งล่าสุดไม่ได้หมายความว่าประเทศไทยเข้าสู่ช่วงจรรจการผ่อนคลายนโยบายการเงิน ทำให้ตลาดเกิดความกังวลเกี่ยวกับช่วงเวลาที่จะปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงอีก

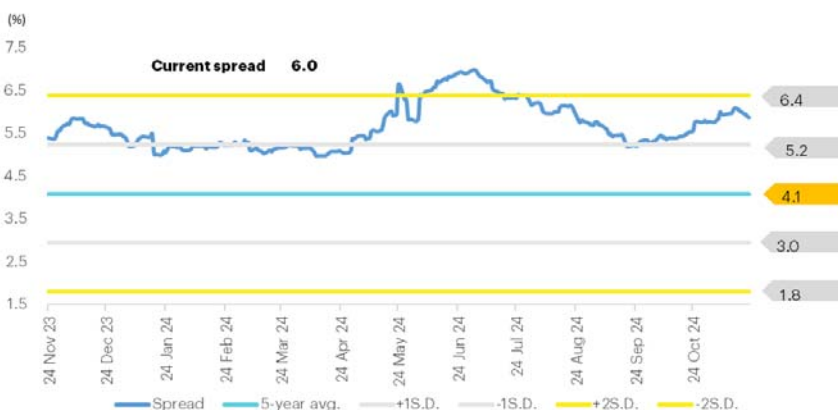
มีปัจจัยระดับระยะสั้น 2 ประการในเดือนธ.ค. เราเล็งเห็นปัจจัยระดับราคากลุ่ม REITs และ IFFs ในระยะสั้น 2 ประการในเดือนธ.ค. คือ การประชุม กนง. และเฟด โดยการประชุม กนง. จะมีขึ้นในวันที่ 18 ธ.ค. และ INVX คาดว่า กนง. จะปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายลง 25bps จากเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวช้า นอกจากนี้ INVX ยังคาดว่าเฟดจะปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงอีก 25 bps ในการประชุมวันที่ 17-18 ธ.ค. การปรับลดอัตราดอกเบี้ยจะส่งผลดีต่อกลุ่ม REITs และ IFFs เนื่องจากจะทำให้อัตราผลตอบแทนจากเงินปันผลน่าสนใจมากขึ้น

Yield spread สูงช่วยจำกัด downside yield spread (ส่วนต่างระหว่างอัตราผลตอบแทนจากเงินปันผลของกลุ่ม REITs และ IFFs กับอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลไทยอายุ 10 ปี) ของกลุ่ม REITs และ IFFs ในปัจจุบันอยู่ในระดับที่น่าสนใจที่ 6% ซึ่งเท่ากับระดับเกือบ +2SD จากค่าเฉลี่ย 5 ปี เมื่อเทียบกับข้อมูลในอดีต yield spread เคยอยู่ที่ระดับนี้ครั้งล่าสุดในช่วงเดือนส.ค. 2567 ซึ่งเป็นช่วงที่อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลไทยอายุ 10 ปีอยู่ที่ 2.6% เทียบกับ 2.5% ในปัจจุบัน ซึ่งแสดงให้เห็นว่าตลาดตอบสนองต่อพัฒนาการล่าสุดมากเกินไป เรามองว่า yield spread ที่ระดับปัจจุบันน่าสนใจ และเชื่อจะช่วยจำกัด downside

LHHOTEL และ FTREIT เป็น top picks ของเรา LHHOTEL ยังคงเป็น top pick ของเราในกลุ่ม REITs และ IFFs เนื่องจาก LHHOTEL จะได้รับประโยชน์จากการเติบโตของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง ผลการดำเนินงานของสินทรัพย์อย่างอสังหาริมทรัพย์ใน 9M67 และคาดว่าจะดีต่อเนื่องใน 4Q67 ที่เป็นช่วงไฮซีซั่นของการท่องเที่ยว นอกจากนี้ LHHOTEL ยังให้อัตราผลตอบแทนจากเงินปันผลที่ 9.2% ในปี 2567 และ 9.3% ในปี 2568 ด้วย FTREIT เป็นอีกหนึ่ง top pick โดยราคาปรับตัวลดลงมาแล้ว 4.5% ในช่วง 2 เดือนที่ผ่านมา ทำให้อัตราผลตอบแทนจากเงินปันผลที่น่าสนใจมากขึ้นที่ 7.1% ในปี FY2567 (ต.ค. 2566-ก.ย. 2567) และ 7.3% ในปี FY2568 นอกจากนี้ FTREIT ยังจะได้รับประโยชน์จากความต้องการพื้นที่อุตสาหกรรมในประเทศไทยเพิ่มมากขึ้นด้วย จากการพูดคุยกับผู้จัดการกอง REIT ยังไม่มีสัญญาณว่าลูกค้ายจะชะลอการตัดสินใจหลังการเลือกตั้งสหรัฐฯ

ความเสี่ยงสำคัญสำหรับกลุ่ม REITs และ IFFs อัตราผลตอบแทนพันธบัตรที่สูงขึ้นจะส่งผลกระทบต่อกลุ่ม REITs และ IFFs เนื่องจากจะทำให้อัตราผลตอบแทนจากเงินปันผลน่าสนใจน้อยลง

Yield spread ของกลุ่ม REITs และ IFFs น่าสนใจ



Source: InnovestX Research, Bloomberg Finance L.P.

Valuation summary

	Rating	Price (Bt)	TP (Bt)	ETR (%)	P/E (x) 24F	P/E (x) 25F	P/BV (x) 24F	P/BV (x) 25F
3BBIF	Neutral	5.6	7.0	38.6	7.3	7.1	0.6	0.6
BTSGIF	Neutral	3.0	3.9	53.1	4.3	3.4	0.7	0.8
DIF	Outperform	8.9	10.5	28.0	8.1	7.9	0.5	0.5
FTREIT	Outperform	10.5	12.5	26.2	12.7	0.9	0.9	0.9
GVREIT	Neutral	6.8	6.2	3.5	7.7	8.7	0.6	0.6
LHHOTEL	Outperform	13.5	16.5	31.4	8.5	8.5	1.1	1.1
Average					8.18.0	0.7	0.8	0.8

Source: InnovestX Research

Price performance

(%)	Absolute			Relative to SET		
	1M	3M	12M	1M	3M	12M
3BBIF	(11.2)	3.7	(14.6)	(10.0)	(1.9)	(17.3)
BTSGIF	(7.4)	0.0	(9.6)	(6.1)	(5.4)	(12.5)
DIF	(3.8)	14.8	5.3	(2.4)	8.6	2.0
FTREIT	(3.6)	(12.1)	(12.1)	(2.3)	(16.9)	(14.9)
GVREIT	0.7	22.7	11.6	2.1	16.1	8.0
LHHOTEL	3.8	9.8	28.6	5.3	3.8	24.5

Source: SET, InnovestX Research

นักวิเคราะห์

กิตติส พุทธิภัก, CFA, FRM

นักวิเคราะห์การลงทุนปัจจัยพื้นฐาน

ด้านหลักทรัพย์

0-2949-1007

kittisorn.p@innovestx.co.th

REITs & IFFs

Figure 1: DIF – P/NAV band



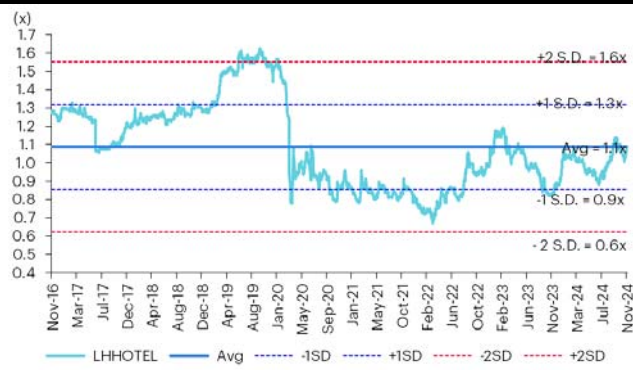
Source: InnovestX Research, Bloomberg Finance L.P.

Figure 2: 3BBIF – P/NAV band



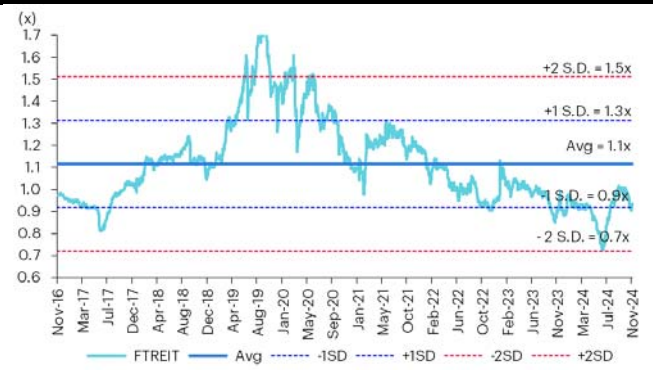
Source: InnovestX Research, Bloomberg Finance L.P.

Figure 3: LHHOTEL – P/NAV band



Source: InnovestX Research, Bloomberg Finance L.P.

Figure 4: FTREIT – P/NAV band



Source: InnovestX Research, Bloomberg Finance L.P.

Figure 5: GVREIT – P/NAV band



Source: InnovestX Research, Bloomberg Finance L.P.

Figure 6: BTSGIF – P/NAV band



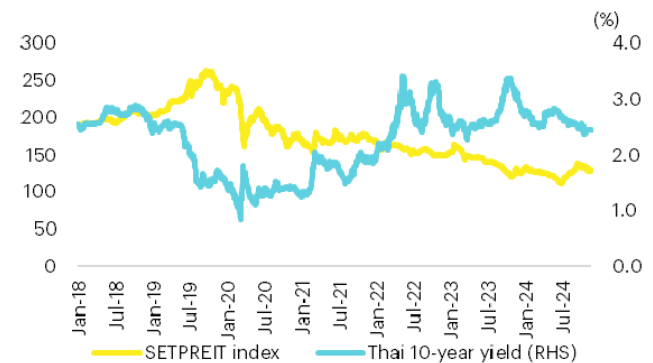
Source: InnovestX Research, Bloomberg Finance L.P.

Figure 7: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลสหรัฐฯ กับไทยมีค่า correlation สูง



Source: InnovestX Research, Bloomberg Finance L.P.

Figure 8: กลุ่ม REITs มีแนวโน้มปรับตัวขึ้นได้ดีในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยปรับตัวลดลง



Source: InnovestX Research, Bloomberg Finance L.P.

Figure 9: Valuation summary (price as of Nov 25, 2024)

	Rating	Price (Bt/Sh)	Target (Bt/Sh)	ETR (%)	P/E (x)			EPS growth (%)			P/BV (x)			ROE (%)			Div. Yield (%)			EV/EBITDA (x)		
					23A	24F	25F	23A	24F	25F	23A	24F	25F	23A	24F	25F	23A	24F	25F	23A	24F	25F
3BBIF	Neutral	5.55	7.00	38.6	5.3	7.3	7.1	(9)	(26)	2	0.6	0.6	0.6	10	9	9	14.1	12.5	11.6	6.2	8.1	7.8
BTSIGIF	Neutral	3.00	3.90	53.1	3.7	4.3	3.4	37	(13)	26	0.6	0.7	0.8	13	14	22	26.5	23.1	29.2	3.7	4.3	3.4
DIF	Outperform	8.90	10.50	28.0	8.0	8.1	7.9	(4)	(2)	3	0.6	0.5	0.5	7	7	7	10.5	10.1	10.1	8.5	8.3	7.9
FTREIT	Outperform	10.50	12.50	26.2	12.9	12.9	12.7	(1)	0	2	1.0	0.9	0.9	7	8	7	7.1	7.1	7.3	16.2	15.0	14.8
GVREIT	Neutral	6.75	6.20	3.5	7.6	7.7	8.7	(2)	(1)	(12)	0.6	0.6	0.6	8	8	7	11.6	11.7	10.3	8.9	9.1	10.1
LHHOTEL	Outperform	13.50	16.50	31.4	8.6	8.5	8.5	104	0	1	1.2	1.1	1.1	10	13	13	8.5	9.2	9.3	19.8	11.3	11.2
Average					7.7	8.1	8.0	21	(7)	4	0.7	0.7	0.8	9	10	11	13.1	12.3	13.0	10.6	9.3	9.2

Source: InnovestX Research

ข้อสงวนสิทธิ์:

ข้อมูลในรายงานนี้เป็นข้อมูลที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะ ซึ่งนักลงทุนสามารถเข้าถึงได้โดยทั่วไป และเป็นข้อมูลที่เชื่อว่าน่าเชื่อถือได้ แต่ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ อินโนเวสต์ เอกซ์ จำกัด (“บริษัท”) มิได้ยืนยันหรือรับรองถึงความถูกต้อง หรือสมบูรณ์ของข้อมูลดังกล่าวแต่อย่างใด ความคิดเห็นที่ปรากฏอยู่ในรายงานนี้เป็นเพียงการนำเสนอในมุมมองของบริษัท และเป็นความคิดเห็น ณ วันที่ปรากฏในรายงานเท่านั้น ซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว โดยบริษัทไม่จำเป็นต้องแจ้งให้สาธารณชน หรือนักลงทุนทราบ รายงานนี้จัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่ข้อมูลให้แก่นักลงทุนเท่านั้น บริษัทไม่รับผิดชอบต่อการนำข้อมูลหรือความคิดเห็นใดๆ ไปใช้ในธุรกรรม ดังนั้นนักลงทุนจึงควรใช้ดุลพินิจในการพิจารณาตัดสินใจก่อนการลงทุน นอกจากนี้ บริษัท และ/หรือ บริษัทในเครือของบริษัทอาจมีส่วนเกี่ยวข้องหรือผลประโยชน์ใดๆ กับบริษัทใดๆ ที่ถูกกล่าวถึงในรายงานนี้ก็ได้

บริษัทหลักทรัพย์ อินโนเวสต์ เอกซ์ จำกัด (“INVX”) เป็นบริษัทย่อยที่บริษัท เอสซีบี เอกซ์ จำกัด (มหาชน) (“เอสซีบี เอกซ์”) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ แต่เพียงผู้เดียว และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (“ธนาคารฯ”) เป็นบริษัทย่อยที่เอสซีบี เอกซ์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกันธนาคารฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการเปรียบเทียบเท่านั้น

เอกสารฉบับนี้จัดทำโดย บริษัทหลักทรัพย์ อินโนเวสต์ เอกซ์ จำกัด (“INVX”) ซึ่งมี บริษัท เอสซีบี เอกซ์ จำกัด (มหาชน) (“เอสซีบี เอกซ์”) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดยธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (“ธนาคารฯ”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่เอสซีบี เอกซ์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เป็นที่ปรึกษาทางการเงินสำหรับธุรกรรมใด ๆ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล ความเห็น ข่าวกว้าง บวกวิเคราะห์ ราคา ข้อความ การคาดการณ์ การประเมิน และ/หรือ ข้อมูลอื่นที่ระบุในเอกสารฉบับนี้ (“ข้อมูล”) มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นข้อมูลทั่วไปเท่านั้น และไม่อาจตีความได้ว่าเป็นการให้คำแนะนำแก่บุคคลใดๆ หรือเป็นการเสนอซื้อ หรือเสนอขาย หรือชักชวนให้เสนอซื้อหรือเสนอขายหลักทรัพย์ โดย INVX และ/หรือกรรมการ พนักงาน และลูกจ้างของ INVX ย่อมไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ทั้งความเสียหายทางตรง ความเสียหายทางอ้อม ความเสียหายจากการผิดสัญญา หรือความเสียหายอันสืบเนื่อง อันเป็นผลมาจากการใช้หรือการเชื่อถือต่อการใช้ข้อมูล ทั้งนี้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการสูญเสียผลกำไร นักลงทุนพึงใช้ข้อมูลในเอกสารฉบับนี้ประกอบข้อมูลและความเห็นอื่นๆ รวมถึงพิจารณาของตนในการตัดสินใจลงทุน ข้อมูลในเอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นจากแหล่งข้อมูลที่ INVX เห็นว่าน่าเชื่อถือ โดย INVX ไม่รับรองถึงความถูกต้อง สมบูรณ์ และ/หรือ ครบถ้วนของข้อมูลดังกล่าว

INVX สงวนสิทธิ์ในการใช้ดุลพินิจของตนแต่เพียงผู้เดียวในการแก้ไขเพิ่มเติมข้อมูลเป็นครั้งคราวโดยไม่ต้องบอกกล่าว เอกสารฉบับนี้จัดส่งให้แก่เฉพาะบุคคลที่กำหนดเท่านั้น และห้ามมิให้มีการทำซ้ำ ดัดแปลง เผยแพร่ ขาย จำหน่าย พิมพ์ซ้ำ ส่งต่อ หรือแสวงหาประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ไม่ว่าในลักษณะใดๆ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจาก INVX ก่อน

การซื้อขายฟิวเจอร์สและออปชั่น (Futures and Options) มีความเสี่ยงสูงที่อาจก่อให้เกิดผลขาดทุนอย่างมีนัยสำคัญ จึงไม่เหมาะสมกับบุคคลทุกคน ทั้งนี้ ก่อนการตัดสินใจซื้อขายฟิวเจอร์สและออปชั่น ท่านควรพิจารณาถึงฐานะทางการเงิน วัตถุประสงค์ในการลงทุน ประสบการณ์ในการลงทุนของท่าน ตลอดจนความเสี่ยงที่ท่านสามารถยอมรับได้อย่างรอบคอบ เนื่องจากมีความเป็นไปได้ที่ท่านอาจสูญเสียเงินลงทุนมากกว่าเงินลงทุนเริ่มแรก ท่านควรพิจารณาถึงความเสี่ยงทั้งหมดที่อาจเกิดขึ้นจากการซื้อขายฟิวเจอร์สและออปชั่น และท่านควรตัดสินใจลงทุนด้วยตนเอง และ/หรือ ในกรณีที่มิใช่ข้อสงสัย ท่านควรขอคำแนะนำจากที่ปรึกษาทางการเงิน

เอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นให้เฉพาะบุคคลที่กำหนด (intended recipient) เท่านั้น และห้ามมิให้ผู้ใดนำข้อมูลในเอกสารฉบับนี้ไปทำซ้ำ ส่งต่อ เผยแพร่ ขาย จำหน่าย คัดลอก นำออกแสดง หรือนำไปแสวงหาประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ๆ โดยมิได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก INVX เป็นการล่วงหน้า

© สงวนลิขสิทธิ์ 2565 บริษัทหลักทรัพย์ อินโนเวสต์ เอกซ์ จำกัด

