

Property Investment Updates

โดย วิณ พรมแพทย, CFA

ประธานเจ้าหน้าที่การลงทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด

9 เดือนแรกของปี 2019 ราคาสินทรัพย์ในกลุ่ม Yield Play Assets หรือสินทรัพย์ที่นักลงทุนเข้าลงทุนโดยคาดหวังผลตอบแทนในรูปแบบเงินปันผล โดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่ม REITs ในตลาดไทยและสิงคโปร์ปรับตัวสูงขึ้นค่อนข้างมาก โดยมีสาเหตุจากพฤติกรรม Search for Yield ในภาวะที่ดอกเบี้ยโลกอยู่ในระดับต่ำ และยังมีแนวโน้มจะปรับตัวเพิ่มขึ้นได้ในเร็วๆ นี้ ประกอบกับการที่สินทรัพย์ประเภท REITs ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีรายได้ในลักษณะค่าเช่า ซึ่งพอจะคาดการณ์ล่วงหน้าได้ (Defensive Character) ได้รับปัจจัยส่งในภาวะที่ตลาดการเงินที่ยังมีทิศทางไม่ชัดเจน ไม่น่าแปลกใจเลยว่าทำไม REITs จึงเป็นหนึ่งในสินทรัพย์ที่ให้ผลตอบแทนสูงที่สุดของปีนี้

ทั้งนี้ นับจากต้นปีที่ผ่านมาจนกระทั่งถึงสิ้นเดือนกันยายน 2019 ดัชนี REITs ไทย (SETPRIET Index) สร้างผลตอบแทนสูงกว่า 30% ในขณะที่ดัชนี REITs สิงคโปร์ (FTSE ST Real Estate Investment Trusts Index) ขึ้นไปเกือบ 25%

จากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของราคาที่แตกต่างกัน ประกอบกับการที่ราคา REITs สิงคโปร์ เพิ่งฟื้นตัวจากการถูกกดดันในช่วงปีก่อน ความแตกต่างทางด้านมูลค่าที่เกิดขึ้นนี้ ทำให้ผู้จัดการกองทุนตัดสินใจทยอยลดน้ำหนักสินทรัพย์ฝั่งไทยและเพิ่มน้ำหนักสินทรัพย์ในฝั่งสิงคโปร์ ซึ่งมีศักยภาพในการสร้างผลตอบแทนที่สูงกว่า และความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการปรับฐานราคาที่น้อยกว่าในเวลานั้น โดยก่อนหน้านี้ ในช่วงกลางเดือนกรกฎาคม 2019 ตลาด REITs ไทยได้มีการปรับฐานแรงแล้วครั้งหนึ่ง แต่ก็ปรับตัวกลับได้อย่างรวดเร็ว

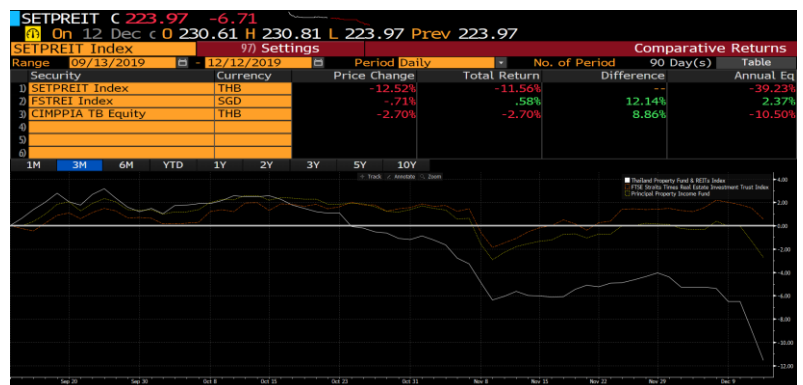
เมื่อเข้าสู่ไตรมาส 4 ทางผู้จัดการกองทุนเริ่มมองเห็นสัญญาณการ Take Profit ของนักลงทุนในตลาด REITs ไทย โดยในช่วง 3 เดือนที่ผ่านมา (สิ้นสุดวันที่ 12 ธ.ค. 2019) ดัชนี REITs ไทยปรับลงไปกว่า 12% ในขณะที่ดัชนี REITs สิงคโปร์ปรับลงน้อยกว่า 1%

ดังนั้นการที่คำแนะนำลงทุนในกองทุนเปิดพรินซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม (PRINCIPAL iPROP)

(กองทุนนี้ลงทุนกระจุกตัวในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

(Property Sector Fund) ดังนั้นหากมีปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก) ได้ underweight REITs ไทย มาตั้งแต่ต้นปี จึงทำให้กองทุนได้รับผลกระทบค่อนข้างต่ำ เมื่อเทียบกับกองทุนประเภทเดียวกัน โดยกองทุน PRINCIPAL iPROP-A ให้ผลตอบแทน -2.7% ในขณะที่กองทุนในกลุ่มเดียวกันให้ผลตอบแทนอยู่ในช่วง -3% ไปถึง -11% (Source: Bloomberg, data as of 12 ธ.ค. 2019)

สำหรับกองทุน PRINCIPAL iPROPEN ได้ถูกออกแบบให้มีน้ำหนักของ Thai REITs ในสัดส่วนประมาณ 20% การปรับฐานครั้งนี้จึงมีผลกระทบน้อยลงอีกเมื่อเทียบกับกองทุนอื่นๆ ในกลุ่มเดียวกัน



Source: Bloomberg, data as of 12 Dec 2019

ทั้งนี้ในส่วนของการราคา REITs ในตลาดสิงคโปร์ที่เกิดการปรับฐานในช่วงนี้ หลักๆ มาจากการที่ธนาคารกลางสหรัฐฯ (FED) ได้ประกาศหลังการประชุมวันที่ 11 ธ.ค.2019 ให้มีการคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ 1.50%-1.75% ต่อปี พร้อมทั้งส่งสัญญาณคงดอกเบี้ยตลอดทั้งปี 2020 โดยตลาด REITs สิงคโปร์มักจะเป็นตลาดที่อ่อนไหวต่อทิศทางดอกเบี้ยอยู่แล้ว อย่างไรก็ตาม การปรับฐานของ REITs ในตลาดสิงคโปร์ ก็นับว่าน้อยกว่าฝั่งไทยซึ่งเกิดขึ้นในช่วงเวลาที่นักลงทุนให้ความสนใจเกี่ยวกับข่าวการจะขายกิจการในไทยของ TESCO ซึ่งเป็น Sponsor รายใหญ่ของหนึ่งในกองทุนอสังหาฯ รายใหญ่ของไทยอย่างกองทุนอสังหาฯ TGLF (Tesco Lotus Retail Growth Freehold and Leasehold Property Fund) ทำให้ราคากองทุนอสังหาฯ TLGF ปรับตัวลงแรง (Source: The Straits Time, data as of 10 December 2019)

ทั้งนี้ในเบื้องต้น กองทุน PRINCIPAL iPROP ได้ underweight กองทุนอสังหาฯ TLGF อยู่แล้ว จึงทำให้กองทุนได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของราคาที่เกิดขึ้นไม่มากนัก โดย ณ ปัจจุบัน ผลตอบแทนย้อนหลังนับแต่ต้นปี 2019 (YTD Return 2019) ของดัชนี REITs สิงคโปร์ได้กลับมาสูงกว่าผลตอบแทนย้อนหลังนับแต่ต้นปีดัชนี REITs ไทยแล้ว

มุมมองการลงทุนของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด (บลอ. พรินซิเพิล)

บลอ. พรินซิเพิล มีมุมมองว่า การขายทำกำไร (Take Profit) ทั้งของนักลงทุนที่ลงทุนใน REITs ไทย และ REITs สิงคโปร์ไม่ได้เป็นประเด็นที่เหมือนความคาดหมายนัก เพราะการที่ราคาสินทรัพย์เหล่านี้มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นค่อนข้างมากนับแต่ต้นปี 2019 ที่ผ่านมานั้น เป็นเรื่องปกติที่สินทรัพย์เหล่านี้ย่อมมีโอกาสถูกขายทำกำไร

ดังนั้น การเลือกลงทุนสินทรัพย์ในลักษณะรายตัวซึ่งมีคุณภาพดีนั้น จึงมีความสำคัญอย่างยิ่งที่จะช่วยลดโอกาสขาดทุนให้นักลงทุนในระยะสั้น และเป็นการเพิ่มโอกาสในการทำกำไรในระยะยาว ทาง บลอ. พรินซิเพิล เชื่อว่าตราดใดที่สินทรัพย์ที่เราเลือกลงทุน อาทิ สินทรัพย์รายตัวในกลุ่ม Office, Logistics, Data Centers และ สินทรัพย์กลุ่มโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure) ยังคงมีคุณภาพดี มีสถานที่ตั้งดำเนินธุรกิจที่เหมาะสม อัตราการเช่าสูง และมีรายได้มั่นคง คาดหวังโอกาสรับผลตอบแทนจากค่าเช่าในระดับ 4-6% สินทรัพย์เหล่านี้จะเป็นสินทรัพย์ที่มีศักยภาพทางการลงทุนที่มีคุณค่า การที่ราคา REITs ปรับตัวลงมาจึงนับเป็นโอกาสที่น่าสนใจสำหรับนักลงทุนในการเข้าสะสม "ของดีที่ราคาถูก"

ในขณะที่มุมมองของ บลอ. พรินซิเพิล ต่อสิ่งที่เกิดขึ้นกับกองทุนอสังหาฯ TLGF ผู้จัดการกองทุนมีมุมมองว่านักลงทุนในตลาดอาจจะ Overreact กับข่าวนี้นักเกินไป ซึ่งส่วนหนึ่งมาจากความไม่ชัดเจนว่ากลุ่มใดจะเป็นผู้ซื้อกิจการ ในขณะที่สินทรัพย์ที่กองทุนอสังหาฯ TLGF ลงทุนนับว่ายังเป็นสินทรัพย์ที่มีคุณภาพดี โดยอัตราการเช่าสูงกว่า 98% และมีศักยภาพในการสร้างรายได้ค่าเช่าที่มั่นคง ดังนั้นหากมีความชัดเจนเกี่ยวกับการซื้อขายกิจการของ LOTUS มากขึ้น คาดว่านักลงทุนจะกลับเข้ามาลงทุนในกองทุนอสังหาฯ TLGF อีกครั้ง

คำแนะนำลงทุนในกองทุนเปิดพรินซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม (Principal Property Income Fund, PRINCIPAL iPROP)

กองทุนนี้ลงทุนกระจุกตัวในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ (Property Sector Fund) ดังนั้นหากมีปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก

กองทุน PRINCIPAL iPROP ได้ถูกออกแบบให้มีระดับความผันผวนต่ำ โดยในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา กองทุนมีค่าความเสี่ยงวัดด้วย Standard Deviation และ Maximum Drawdown ต่ำกว่าดัชนีอ้างอิงและกองทุนในกลุ่มเดียวกัน นั้นหมายถึง ในภาวะที่ตลาด REITs ผันผวน NAV ของกองทุนจะผันผวนน้อยกว่า

ผู้ลงทุนไม่ควรกังวลกับภาวะผันผวนของตลาด REITs มากเกินไป และอาจพิจารณาว่า การปรับฐานครั้งนี้ น่าจะเป็นโอกาสที่ได้เพิ่มสัดส่วนการลงทุนในกลุ่มสินทรัพย์ทางเลือก ทั้ง PRINCIPAL iPROP และ PRINCIPAL iROPEN ซึ่งเป็นกองทุนที่เน้นความยืดหยุ่นทางการลงทุนที่มากกว่า โดยแนะนำให้เพิ่มสัดส่วนการลงทุนในสินทรัพย์ทางเลือกกลุ่มดังกล่าวประมาณ 20-30% ของพอร์ตลงทุน

	Fund Performance						Inception Date
	3M	6M	1Y	3Y	5Y	Since Inception	
Principal iPROP-A	4.48%	11.66%	23.87%	10.73%	11.65%	11.94%	26/06/2012
Principal iPROP-C	4.40%	11.39%	23.59%	10.81%	11.78%	11.43%	03/07/2014
Principal iPROP-D	4.40%	11.31%	23.45%	10.77%	11.65%	11.52%	17/02/2012
Principal iPROP-R	4.41%	11.39%	23.58%	10.77%	11.67%	11.40%	17/02/2012
Benchmark (%)	4.31%	10.75%	24.49%	13.05%	11.91%		

% ต่อปี (Annualized Return) หากลงทุนจัดตั้งมาแล้ว 1 ปีขึ้นไป/ Benchmark: SET PF&REIT TRI Index 50.00% + FSTREI TRI Index (THB) 50.00%

Source: Principal Asset Management, as of October 2019

ผลการดำเนินงานในอดีต มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต/การวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวมนี้ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวมของสมาคมบริษัทจัดการลงทุน/ผู้ลงทุนควรศึกษาผลการดำเนินงานของหน่วยลงทุนแต่ละชนิดของกองทุนใน <https://www.principal.th/th/mutual-fundth> ก่อนตัดสินใจลงทุน

เนื่องจากกองทุนกองทุนเปิดพรินซิเพิล เอ็นแชนซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟลิกซ์ อินคัมเน้นลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs) และ/หรือกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ซึ่งกองทุนดังกล่าวมีความเสี่ยงในลักษณะเดียวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐานโดยตรง เช่น ความเสี่ยงจากความผันแปรของค่าเช่าและอัตราการใช้ การเพิ่มขึ้นของภาษีทรัพย์สิน การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ ค่าเสื่อมราคาของอาคารเมื่อเวลาผ่านไป และการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย เป็นต้น รวมทั้งความเสี่ยงจากการกระจุกตัวอาจทำให้มีความผันผวนมากกว่าการลงทุนที่กระจายการลงทุนในหลายอุตสาหกรรม/ กองทุนเปิดพรินซิเพิล เอ็นแชนซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟลิกซ์ อินคัมนี้ลงทุนกระจุกตัวในประเทศแถบเอเชีย ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาการกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุนโดยรวมของตนเองด้วย/ กองทุนเปิดพรินซิเพิล เอ็นแชนซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟลิกซ์ อินคัม มีการลงทุนในต่างประเทศบางส่วนโดยเฉลี่ยในรอบปีบัญชีไม่เกินร้อยละ 79 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน กองทุนจึงมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ บริษัทจัดการอาจลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (Hedging) โดยขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของบริษัทจัดการ ผู้ลงทุนอาจจะขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน/หรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินต้นเริ่มแรกได้/ ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า (กองทุน) เงื่อนไข ผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน/กองทุนมีนโยบายลงทุนในต่างประเทศกองทุนอาจมีความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน ผู้ลงทุนอาจขาดทุนหรือ ได้รับกำไร จากอัตราแลกเปลี่ยน/หรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินต้นเริ่มแรกได้/ ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวม มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต /การวัดผลการดำเนินงาน จัดทำตามมาตรฐานการวัดผลการดำเนินงานของสมาคมบริษัทจัดการลงทุน/ผู้ลงทุนควรศึกษาผลการดำเนินงานของหน่วยลงทุนแต่ละชนิดของกองทุนก่อนตัดสินใจลงทุน/ผู้ลงทุนควรศึกษาเงื่อนไขการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติและการจ่ายเงินปันผลของหน่วยลงทุนแต่ละชนิดของกองทุน Principal Property Income ได้ที่ www.principal.th/ ทั้งนี้โปรดศึกษารายละเอียดเงื่อนไขการจ่ายเงินปันผลเพิ่มเติมในหนังสือชี้ชวนข้อมูลโครงการ

เอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการเผยแพร่ข้อมูลเป็นการทั่วไป โดยไม่มุ่งหมายให้ถือเป็นคำแนะนำหรือการเชิญชวนให้บุคคลใดทำการซื้อและ/หรือขายผลิตภัณฑ์ด้านการลงทุนประเภทต่าง ๆ ตามที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ และไม่ถือเป็นการให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ด้านการลงทุนของบริษัทต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในเอกสารนี้แต่อย่างใด / แม้บริษัทจัดการจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรเพื่อให้ข้อมูลดังกล่าวมีความถูกต้อง และตรงกับวัตถุประสงค์ของการจัดทำเอกสารนี้ บริษัทจัดการและพนักงานของบริษัทจัดการไม่มีความรับผิดชอบและจะไม่รับผิดชอบสำหรับความผิดพลาดของข้อมูลใด ๆ ที่เกิดขึ้นไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม รวมทั้งจะไม่รับผิดชอบสำหรับการกระทำใด ๆ ที่เกิดขึ้นบนพื้นฐานของความเห็นหรือข้อมูลที่ปรากฏอยู่ในเอกสารฉบับนี้ บริษัทจัดการไม่ได้ให้คำรับรองหรือรับประกันไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยายเกี่ยวกับความถูกต้อง แม่นยำ น่าเชื่อถือ ก้นต่อเหตุการณ์หรือความสมบูรณ์ของข้อมูลดังกล่าวในกรณีใด ๆ ทั้งสิ้น / บริษัทจัดการขอปฏิเสธความรับผิดชอบทั้งปวงที่เกิดหรืออาจเกิดขึ้นในทุกกรณี ทั้งนี้ความเห็นบทวิเคราะห์หรือการคาดคะเนต่าง ๆ เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือผลการดำเนินงานในอนาคตที่ปรากฏในเอกสารนี้ ไม่ถือเป็นเครื่องยืนยัน และอาจแตกต่างจากเหตุการณ์หรือผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงได้ / สำหรับนักลงทุนที่ต้องการทราบข้อมูลหรือรายละเอียดเพิ่มเติมหรือรับหนังสือชี้ชวน สามารถติดต่อบริษัทจัดการหรือผู้ดำเนินการขายที่ท่านให้บริการ