

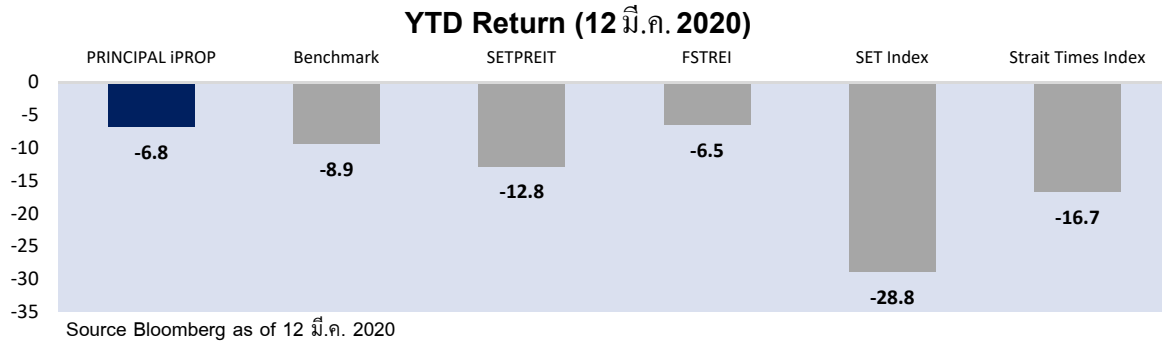
มุมมองการลงทุน กองทุน PRINCIPAL iPROP

กองทุนนี้ลงทุนกระจุกตัวในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ (Property Sector Fund)
ดังนั้นหากมีปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุน ดังกล่าวผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก
13 มี.ค. 2020



Update ภาวะตลาด REITs

ในช่วงเดือน ม.ค. 2020 – ก.พ. 2020 ตลาด REITs ทั้งไทยและสิงคโปร์ มีทิศทางทรงตัวได้ดีกว่าตลาดหุ้น ส่วนหนึ่งเกิดจากแนวโน้มดอกเบี้ยต่ำ ทำให้ยังมีความต้องการลงทุนใน REITs อย่างไรก็ดี เมื่อเข้าสู่เดือน มี.ค. 2020 ตลาด REITs ปรับตัวลงจากความกังวลการแพร่ระบาดของ COVID-19 ใน US/Europe ซึ่งเป็นการปรับตัวสอดคล้องกับทิศทางตลาดหุ้นโลก แต่เมื่อดูผลตอบแทน YTD (ณ วันที่ 12 มี.ค. 2020) ของดัชนีอ้างอิง จะพบว่า ตลาด REITs ปรับลงน้อยกว่าตลาดหุ้น ทั้งในไทยและในสิงคโปร์



ผลกระทบต่อกองทุน PRINCIPAL iPROP

การที่กองทุน PRINCIPAL iPROP ได้วางกลยุทธ์ Overweight Singapore REITs และ Infrastructure ในขณะที่ Underweight Thai REITs ทำให้กองทุนได้รับผลกระทบน้อยกว่าจากการที่ตลาด Thai REITs ปรับลงมากกว่าฝั่ง Singapore กองทุนจึงมีผลตอบแทน YTD (ณ วันที่ 12 มี.ค. 2020) อยู่ที่ -6.8% เทียบกับดัชนีอ้างอิงที่ได้ -8.9 % นับว่าสอดคล้องกับความตั้งใจที่จะทำให้พอร์ตมีความผันผวนน้อยกว่าดัชนีอ้างอิง (ผลการดำเนินงานนี้ไม่ได้จัดทำตามมาตรฐานที่สมาคมจัดการลงทุนกำหนด)

มุมมองและคำแนะนำการลงทุน

บลจ. พรินซิเพิล มองว่า เป็นธรรมชาติของตลาด REITs ที่ราคาจะผันผวนคล้ายตลาดหุ้นในระยะสั้น แต่หากเป็นการลงทุนระยะยาว ตั้งแต่ 5-7 ปีขึ้นไป การลงทุนใน REITs จะให้ผลตอบแทนคล้ายกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า คือ ได้รับผลตอบแทนสม่ำเสมอจากรายได้ค่าเช่า และอาจมีผลตอบแทนส่วนเพิ่มจากการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่มขึ้น ดังนั้น การปรับลงของตลาด REITs ในช่วงนี้ จึงเป็นโอกาสการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์คุณภาพดีที่มีราคาถูกลงมาก โดยมีผลตอบแทนคาดหวังสูงขึ้น เมื่อเทียบกับช่วงกลางปี 2019

ผู้จัดการกองทุนมีนโยบายเน้นลงทุนในสินทรัพย์ที่มีคุณภาพดี มีอัตราการใช้สูง และรายได้ค่าเช่ามั่นคง โดยเน้นกลุ่ม Logistics, Data Centers, Office และ Infrastructures ซึ่งล้วนเป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบน้อยต่อภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว และแทบไม่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 พร้อมกับหลีกเลี่ยงกลุ่มโรงแรมซึ่งได้รับผลกระทบโดยตรงจาก COVID-19

บลจ. พรินซิเพิล จึงขอแนะนำให้ผู้ลงทุนไม่ตกใจกับความผันผวนในตลาด ควรถือลงทุน หรือเพิ่มน้ำหนักการลงทุนใน PRINCIPAL iPROP เพราะเป็น “โอกาส” การเข้าลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์คุณภาพดีที่ราคาถูกลงกว่าเดิม

ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า (กองทุน) เงื่อนไข ผลตอบแทนและความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุนผลการดำเนินงานในอดีตมิได้เป็นสัญญาณถึงผลการดำเนินงานในอนาคตบริษัทจัดการใช้สัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อเป็นเครื่องมือในการป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนของกองทุน (Hedging) ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน / กองทุนมีนโยบายลงทุนในประเทศ กองทุนอาจมีความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน ผู้ลงทุนอาจขาดทุนหรือได้รับกำไร จากอัตราแลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าทุนแรกได้ผู้ลงทุนควรศึกษาผลการดำเนินงานของหน่วยลงทุน PRINCIPAL iPROP ใน <https://www.principal.th/th/mutual-fund/th> ก่อนตัดสินใจลงทุน

ข้อสงวนสิทธิ์ เอกสารฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อเผยแพร่ข้อมูล/ความเห็นคำแนะนำของกองทุนเป็นการทั่วไป ซึ่งมิได้เป็นการรับประกันหรือรับรองความถูกต้องแต่อย่างใด โดยไม่มุ่งหมายให้ถือเป็นคำแนะนำหรือการชี้นำให้บุคคลใดทำการซื้อหรือขายผลิตภัณฑ์ด้านการลงทุนประเภทต่างๆ ตามที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ และไม่ถือเป็นการให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ด้านการลงทุนของบริษัทต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในเอกสารนี้แต่อย่างใด นักลงทุนควรใช้วิจารณญาณในการตัดสินใจลงทุนด้วยตนเอง บลจ.ขอปฏิเสธความรับผิดชอบต่อการตัดสินใจที่เกิดขึ้น นักลงทุนสามารถติดต่อขอข้อมูลเพิ่มเติมเฉพาะเจาะจงได้ทุกวันทำการ 2.บลจ.ขอสงวนสิทธิ์ในการเผยแพร่/ทำซ้ำ/ดัดแปลง บางส่วนหรือทั้งหมดในเอกสารฉบับนี้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษร

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด www.principal.th

44 อาคาร ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถ. หลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0-2686-9595, 0-2686-9500