

ในช่วงที่ผ่านมาการระบาดของโรค COVID-19 ส่งผลต่อภาคเศรษฐกิจ และความเชื่อมั่นของนักลงทุนอย่างมาก ความพยายามในการควบคุมการระบาดของโรคเพื่อลดผลกระทบทางเศรษฐกิจในระยะยาวด้วยการลดการติดต่อ การเดินทางระหว่างประเทศ และการปิดเมือง ทำให้เกิดการชะลอ หรือหยุดชะงักของกิจกรรมทางเศรษฐกิจในหลายกลุ่มธุรกิจในระยะสั้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว เดินทาง และค้าปลีกบางประเภท เช่น ร้านอาหาร ห้างสรรพสินค้า ทั้งนี้รัฐบาลประเทศต่างๆ ได้มีการเพิ่มมาตรการสนับสนุน และช่วยเหลือภาคธุรกิจและครัวเรือนหลายประการ ตั้งแต่มาตรการเยียวยาลูกจ้างที่ตกงาน การเลื่อนหรือลดภาษีให้ภาคธุรกิจ การกำหนดนโยบายดอกเบี้ยที่ค่อนข้างต่ำ และการเสริมสภาพคล่องในตลาดการเงิน

ล่าสุดประเทศสิงคโปร์ ได้มีการออกกฎหมายเพื่อช่วยเหลือภาคครัวเรือนและธุรกิจเพิ่มเติม โดยสำหรับกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ รัฐบาลได้มีการกำหนดกฎหมายให้ผู้เช่าอาคาร สถานที่ในประเทศสิงคโปร์สามารถเลื่อนการจ่ายค่าเช่าออกไปได้ถึง 6 เดือน ในขณะที่เดียวกันก็ได้อนุญาตให้ผู้ประกอบกิจการประเภท REITs ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ประเทศสิงคโปร์สามารถเลื่อนการจ่ายเงินปันผลให้แก่แก่นักลงทุนได้ยาวนานถึง 12 เดือน จากเดิมที่บังคับให้ผู้ประกอบการในกลุ่มดังกล่าวต้องมีการจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่า 90% ของรอบบัญชีให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน และยังได้เพิ่มเพดานเงินกู้ ให้แก่กิจการประเภทดังกล่าวจากเดิม 45% เป็น 50% เพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นด้านสภาพคล่องให้แก่กิจการในกลุ่มนี้ด้วย

เหตุการณ์ดังกล่าวนี้ แม้จะมีโอกาสที่ทำให้เงินปันผลที่ได้รับจากกิจการกลุ่ม REITs ในระยะสั้นอาจมีปริมาณลดลงจากการที่ REITs Manager ใช้สิทธิด้านการผ่อนปรนนโยบายจ่ายปันผลของรัฐบาลก็ตาม แต่เชื่อว่านโยบายฉบับนี้นอกจากจะช่วยลดความกดดันด้านความเสี่ยงต่อการขาดกระแสเงินสดของ REITs ในระยะสั้นแล้ว ยังส่งผลดีต่อโครงสร้างธุรกิจกลุ่มดังกล่าวในระยะยาวด้วย ทั้งนี้ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการระบาดของโรค COVID-19 นั้นจะส่งผลต่อปัจจัยพื้นฐาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของ REITs ในกลุ่มอุตสาหกรรมต่างๆ ในรูปแบบและปริมาณที่แตกต่างกัน โดยกลุ่มที่ได้รับผลกระทบหนักที่สุด และน่ายังมีโอกาสได้รับผลกระทบต่อเนื่องในระยะกลาง หลังสถานการณ์การระบาดของโรค COVID-19 คลี่คลายลงน่าจะเป็นกลุ่มที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว และค้าปลีกที่เน้นพึ่งพารายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ

ในช่วงที่ผ่านมาทีมผู้จัดการกองทุนซึ่งดูแลการลงทุนสินทรัพย์ในกลุ่มกองทุนอสังหาริมทรัพย์ และ REITs ได้ตระหนักถึงผลกระทบที่เกิดขึ้นจากปัจจัยดังกล่าวเป็นอย่างดี และได้ทำการลดสัดส่วนการถือครองสินทรัพย์ในกลุ่มประเภทอสังหาริมทรัพย์ ที่เกี่ยวกับภาคการท่องเที่ยวจากเดิมที่มีการ underweight สินทรัพย์กลุ่มนี้ในสัดส่วนที่ค่อนข้างมากอยู่แล้ว ก็ได้มีการลดสัดส่วนการถือครองสินทรัพย์กลุ่มนี้เพิ่มเติมอีกในช่วงของการระบาดในระยะเริ่มแรก ในเวลาต่อมาเมื่อการระบาดของโรค COVID-19 ได้แพร่กระจายในวงกว้างมากขึ้น ทางทีมบริหารกองทุนก็ได้มีการปรับลดสัดส่วน REITs ในกลุ่มค้าปลีกลงด้วยเช่นกัน ก่อนที่อุตสาหกรรมในกลุ่มดังกล่าวจะได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคในเวลาถัดมา ทั้งนี้ยังได้ทำการเข้าลงทุนเพิ่มใน REITs ที่มีปัจจัยพื้นฐานที่ค่อนข้างแข็งแกร่ง มีโอกาสเติบโตจากพฤติกรรมบางอย่างของผู้บริโภคที่เติบโตในช่วงหลัง

COVID-19 เช่น REITs ในกลุ่ม Data Centre, Logistic, โครงสร้างพื้นฐาน ฯลฯ ซึ่งมีโอกาสจะได้รับประโยชน์หลังผู้บริโภค และผู้ประกอบการจำนวนมากพยายามผันตนเองเข้าสู่ระบบออนไลน์มากขึ้น

ณ ปัจจุบัน แม้ที่บริหารกองทุนของ บลจ. พรินซิเพิล จะมองว่า ราคาสินทรัพย์กลุ่ม REITs มีความน่าสนใจมากขึ้นหลังมีการปรับตัวลงมากในช่วงที่ผ่านมา โดยปัจจุบัน มี REITs จำนวนไม่น้อยที่มีอัตราเงินปันผลอยู่ในระดับไม่ต่ำกว่า 5-7% ซึ่งนับเป็นอัตราที่สูงกว่าอัตราดอกเบี้ยจากการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลมาก และยังคงแนะนำนักลงทุนที่สามารถลงทุนในระยะยาว รับผิดชอบต่อความเสี่ยงได้ อาจเริ่มทยอยสะสมกองทุนที่มีการลงทุนในสินทรัพย์กลุ่มดังกล่าว อย่างไรก็ตามในระยะสั้นเชื่อว่ายังมีความเสี่ยงทั้งด้านบวกและด้านลบอยู่ไม่น้อย จึงได้เน้นการบริหารสินทรัพย์ในลักษณะ Conservative เน้นลงทุนในสินทรัพย์คุณภาพสูง และมีอัตราส่วนหนี้สินค่อนข้างต่ำ และมีการบริหารสภาพคล่องให้อยู่ในระดับสูง เพื่อเพิ่มโอกาสในการเข้าลงทุนในสินทรัพย์คุณภาพดีเพิ่มเติมในจังหวะที่เหมาะสม

Disclaimer

ผู้ลงทุนทำความเข้าใจลักษณะสินค้า(กองทุน) เงื่อนไข ผลตอบแทนและความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน/ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลของกองทุนรวม โดยเฉพาะอย่างยิ่งนโยบายการลงทุน ความเสี่ยง และผลการดำเนินงาน ของกองทุนรวมที่เปิดเผยไว้ในแหล่งต่าง ๆ หรือให้ขอข้อมูลจากเจ้าหน้าที่ ก่อนการตัดสินใจลงทุน/เอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการเผยแพร่ข้อมูลเป็นการทั่วไป โดยไม่มุ่งหมายให้ถือเป็นคำแนะนำหรือการเชิญชวนให้บุคคลใดทำการซื้อ และ/หรือขายผลิตภัณฑ์ด้านการลงทุนประเภทต่าง ๆ ตามที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ และไม่ถือเป็นการให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ด้านการลงทุนของบริษัทต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในเอกสารนี้แต่อย่างใด / แม้บริษัทจัดการจะได้อาศัยความระมัดระวังตามสมควรเพื่อให้ข้อมูลดังกล่าวมีความถูกต้อง และตรงกับวัตถุประสงค์ของการจัดทำเอกสารนี้ บริษัทจัดการและพนักงานของบริษัทจัดการไม่มีความรับผิดชอบและจะไม่รับผิดชอบสำหรับความผิดพลาดของข้อมูลใด ๆ ที่เกิดขึ้นไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม รวมทั้งจะไม่รับผิดชอบสำหรับการกระทำใด ๆ ที่เกิดขึ้นบนพื้นฐานของความเห็นหรือข้อมูลที่ปรากฏอยู่ในเอกสารฉบับนี้ บริษัทจัดการไม่ได้ให้คำรับรองหรือรับประกันไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยายเกี่ยวกับความถูกต้อง แม่นยำ น่าเชื่อถือ ก้นต่อเหตุการณ์หรือความสมบูรณ์ของข้อมูลดังกล่าวในกรณีใด ๆ ทั้งสิ้น / บริษัทจัดการขอปฏิเสธความรับผิดชอบที่ก่อกำเนิดหรืออาจเกิดขึ้นในทุกกรณี ทั้งนี้ความเห็นบทวิเคราะห์หรือการคาดคะเนต่าง ๆ เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือผลการดำเนินงานในอนาคตที่ปรากฏในเอกสารนี้ ไม่ถือเป็นเครื่องยืนยัน และอาจแตกต่างจากเหตุการณ์หรือผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงได้ / สำหรับนักลงทุนที่ต้องการทราบข้อมูลหรือรายละเอียดเพิ่มเติมหรือรับหนังสือชี้ชวน สามารถติดต่อบริษัทจัดการหรือผู้ดำเนินการขายที่กำกับบริการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด 44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167 www.principal.th

page 2