

ภาพรวมของ REITs ช่วงเดือนมีนาคม-พฤษภาคม 2023

ภาพรวมของรีทไทยและสิงคโปร์ในช่วง 3 เดือนที่ผ่านมา เป็นช่วงฟื้นตัวจาก COVID-19 และได้รับประโยชน์จากนักท่องเที่ยวที่เริ่มเดินทางเข้าประเทศตั้งแต่ต้นปีที่ผ่านมา ทำให้ผลการดำเนินงานของรีทกลับมาดีขึ้นต่อจากสิ้นปีที่ผ่านมา โดยเฉพาะกลุ่มห้างสรรพสินค้าและโรงแรม มีกำไรมากขึ้นและจ่ายเงินปันผลมากขึ้นมาตลอด 3 ไตรมาส ที่ผ่านมา เนื่องจากให้ส่วนลดค่าเช่าน้อยลง อัตราการเช่าดีขึ้น โดยรอบบัญชีนี้ (28 ก.พ. 66 – 31 พ.ค. 66) กองทุน PRINCIPAL iPROP ได้รับเงินปันผลรับประมาณ 1.69% เทียบกับ 2 รอบบัญชีก่อนได้รับประมาณ 1.42% และ 1.07% ตามลำดับ แต่ยังมีปัจจัยอื่นกดดัน เช่น ต้นทุนพลังงานและดอกเบี้ยจ่ายที่ทยอยปรับเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยเฉพาะธนาคารกลางสหรัฐ (FED) ที่ขึ้นดอกเบี้ยตั้งแต่เดือนมีนาคม 2022 จนถึงพฤษภาคม 2023 ทุกครั้งที่มีการประชุมทำให้ดอกเบี้ยนโยบายสูงถึง 5%-5.25% ในขณะที่ธนาคารกลางอังกฤษ (BOE), ธนาคารกลางยุโรป (ECB), ธนาคารกลางอื่น ก็ปรับดอกเบี้ยนโยบายขึ้นต่อเนื่องเช่นกัน ด้วยเหตุผลที่ต้องการควบคุมปัญหาเงินเฟ้อ

ดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้นรวดเร็ว ทำให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ได้รับแรงกดดันมากขึ้น โดยเฉพาะภาคอสังหาริมทรัพย์สหรัฐที่กำลังจะมีปัญหาจากวิกฤตสภาพคล่องของธนาคารระดับภูมิภาค (Regional Bank) ใน 3 เดือนที่ผ่านมา ซึ่ง Regional bank เป็นธนาคารที่มีการปล่อยกู้อสังหาริมทรัพย์หลายโครงการ แต่เมื่อตัวเองขาดสภาพคล่องก็ไม่สามารถปล่อยเงินกู้ได้ต่อไป ทำให้อสังหาริมทรัพย์โครงการนั้นๆ ขาดสภาพคล่องไปด้วย นอกจากนี้ปรากฏการณ์ Work from home ยังดำเนินต่อไปแม้ว่าการระบาดของโรค COVID-19 จะลดลงไป ทำให้อาคารสำนักงานหลายแห่งอัตรารว่างสูงขึ้น ต้นทุนดอกเบี้ยและพลังงานที่เพิ่มขึ้นรวดเร็วทำให้อาคารสำนักงานให้เช่าในสหรัฐฯ เริ่มมีปัญหา

สำหรับอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น เช่น ที่อยู่อาศัย ศูนย์การค้า และโรงแรม ยังมีความต้องการต่อเนื่อง และฟื้นตัวจาก COVID-19 ตามลำดับ แต่ไม่สดใสเท่าที่ควรจะเป็นเนื่องจากถูกแรงกดดันจากอัตราดอกเบี้ยและความกังวลของเศรษฐกิจที่ชะลอตัวเช่นเดียวกัน แรงขายสินทรัพย์เสี่ยง เช่น หุ้นและรีท เกิดขึ้นตลอด 12 เดือนที่ผ่านมา จากผลของดอกเบี้ยที่ปรับตัวขึ้น การตึงตัวของสภาพคล่องออกจากตลาดโดยนโยบาย QT (Quantitative Tightening) และความกังวลต่อปัญหาสภาพคล่องภาคอสังหาริมทรัพย์ ทำให้อัตราผลตอบแทนปรับต้นทุนมากกว่า 5% (Bloomberg, 31 May 2023) หักลบผลประโยชน์จากเงินปันผลที่ได้รับมาหมดไป ส่งผลให้เกิดขาดทุนในงวดบัญชีนี้ จึงเป็นเหตุที่ไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้

มุมมองการลงทุนและการบริหารจัดการกองทุน

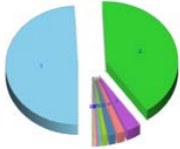
กองทุนเปิดพริ้นซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม (PRINCIPAL iPROP)

ทิศทางผลประกอบการและการจ่ายเงินปันผลในรอบบัญชีถัดไป ยังคงขึ้นอยู่กับอัตราเงินปันผลที่จะได้รับและระดับราคาเรทซึ่งนักวิเคราะห์ส่วนใหญ่เชื่อว่า ปัญหาเงินเฟ้อกำลังคลี่คลายในครึ่งปีหลังของปี 2023 และอัตราดอกเบี้ยนโยบายได้ปรับเพิ่มมากใกล้ถึงจุดอิ่มตัวและควรจะทยอยปรับลดลงในปี 2024 ซึ่งภาวะดอกเบี้ยที่จุดอิ่มตัวและเริ่มลดลงจะเป็นจุดซื้อสะสมที่ดีของรีท เพราะรีทจะมีผลตอบแทนที่สูงขึ้นเมื่อดอกเบี้ยลดลง ทั้งนี้ความเสี่ยงที่สำคัญต่อไปคือ ภาวะเศรษฐกิจถดถอย โดยเฉพาะจากประเทศสหรัฐฯ และจีนซึ่งมีขนาดเศรษฐกิจขนาดใหญ่ ซึ่งหากเป็นภาวะถดถอยเล็กน้อย (Mild Recession) รีทที่มีกระแสเงินสดดีและมีเงินปันผลสม่ำเสมอจะเป็นสินทรัพย์ปลอดภัย เป็นที่ต้องการของนักลงทุน แต่หากภาวะเศรษฐกิจหดตัวแรง ก็จะทำให้รีทปรับตัวลงแรงเหมือนหุ้นได้ ภายใต้สมมติฐานพื้นฐานว่าเงินเฟ้อมีทิศทางอ่อนตัวลงและเศรษฐกิจเป็น Mild Recession ดอกเบี้ยจะทยอยลดลง เป็นจุดเปลี่ยนให้สินทรัพย์เสี่ยงและรีทปรับตัวสูงขึ้น และทำให้อัตราผลตอบแทนกลับมาจ่ายเงินปันผลได้ในรอบบัญชีถัดไป

สำหรับกลยุทธ์การลงทุน ยังคงเน้นลงทุนในรีทไทยและสิงคโปร์ และมีการลงทุนใน REIT ประเทศอื่นเมื่อเห็นโอกาส เลือกลงทุนในรีทที่ได้รับผลกระทบจากพลังงานและดอกเบี้ยขาขึ้นน้อย กระแสเงินสดยังดี แม้ในภาวะที่มีความไม่แน่นอน เรายังคงมีมุมมองเชิงบวกต่อรีทที่ได้รับประโยชน์จากการเปิดประเทศ โดยเฉพาะประเทศจีน เช่น ห้างค้าปลีก โรงแรม และกลุ่มที่มีกำไรสม่ำเสมอ เช่น Industrial & Logistic รีทกองทุนเปิดพริ้นซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม (PRINCIPAL iPROP) จะลงทุนด้วยความระมัดระวังและเชื่อว่าวิกฤติเงินเฟ้อจะคลี่คลาย มีกำไรจากราคาเรทที่เพิ่มขึ้น บวกกับเงินปันผลรับในรอบบัญชีถัดไป สามารถจ่ายเงินปันผลและสร้าง Capital Gain ให้กับนักลงทุนต่อไป

พอร์ตการลงทุนและผลการดำเนินงาน - พฤษภาคม 2023

สัดส่วนของประเภททรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน



1. Unit Trust - Real Estate - SGD 45.74%
2. Real Estate - Domestic 42.48%
3. Unit Trust - Real Estate - EUR - Non Listed 3.17%
4. บัญชีเงินฝากออมทรัพย์ 2.59%
5. Infrastructure Fund 1.47%
6. Real Estate - US Dollar - Singapore Exchange 1.46%
7. บัญชีเงินฝากออมทรัพย์ - ลงทุน 1.00%
8. Infrastructure Fund - SGD 0.66%
9. Exchange Traded Fund - Real Estate - JPY 0.51%
10. Unit Trust - Real Estate - HKD 0.47%
11. สินทรัพย์อื่น (รายการค้างรับ/ค้างจ่าย) 0.45%

ชื่อทรัพย์สินและการลงทุนสูงสุด 5 อันดับแรก

ชื่อทรัพย์สินและการลงทุนสูงสุด 5 อันดับแรก	% ของ NAV
CapLAnd Ascendas REIT : CLAR SP	8.71
CapitaLand Mall Trust : CICT SP	8.68
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีโน โทร : LPF	6.46
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โทร : WHART	6.20
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอ : FTREIT	6.07

หมายเหตุ : เป็นข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2566 ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถดูข้อมูลที่เป็นปัจจุบันได้ที่ www.principal.th

	Fund Performance							
	YTD	3 เดือน	6 เดือน	1 ปี'	3 ปี'	5 ปี'	10 ปี'	ตั้งแต่วัดตั้ง'
iPROP-A(%)	-0.61	-3.98	0.32	-5.00	-4.43	-0.04	3.25	5.64
Benchmark (%)*	-0.50	-3.95	0.51	-5.05	-1.98	1.39	4.93	7.01
Information Ratio ²	-0.18	-0.08	-0.28	0.07	-1.09	-0.49	-0.47	-0.33
ความผันผวนผลการดำเนินงานของกองทุน (%)	8.85	7.92	8.64	9.21	11.88	13.93	11.30	9.32
ความผันผวนของดัชนีชี้วัด (%)	8.30	7.52	8.06	8.88	12.75	15.64	12.21	9.62
iPROP-D(%)	-0.61	-3.98	0.32	-5.00	-4.43	-0.09	3.25	5.56
Benchmark (%)*	-0.50	-3.95	0.51	-5.05	-1.98	1.39	4.93	7.60
Information Ratio ²	-0.18	-0.08	-0.28	0.07	-1.09	-0.51	-0.47	-0.54
ความผันผวนผลการดำเนินงานของกองทุน (%)	8.85	7.92	8.64	9.21	11.88	13.92	11.29	9.01
ความผันผวนของดัชนีชี้วัด (%)	8.30	7.52	8.06	8.88	12.75	15.64	12.21	9.50
iPROP-R(%)	-0.61	-3.98	0.32	-5.00	-4.43	-0.08	3.26	5.48
Benchmark (%)*	-0.50	-3.95	0.51	-5.05	-1.98	1.39	4.93	7.60
Information Ratio ²	-0.18	-0.08	-0.28	0.07	-1.09	-0.50	-0.47	-0.56
ความผันผวนผลการดำเนินงานของกองทุน (%)	8.85	7.92	8.64	9.21	11.88	13.93	11.30	9.01
ความผันผวนของดัชนีชี้วัด (%)	8.30	7.52	8.06	8.88	12.75	15.64	12.21	9.50
iPROP-C(%)	-0.61	-3.98	0.32	-5.00	-4.43	-0.07	n/a	3.98
Benchmark (%)*	-0.50	-3.95	0.51	-5.05	-1.98	1.39	n/a	4.59
Information Ratio ²	-0.18	-0.08	-0.28	0.07	-1.09	-0.50	n/a	-0.20
ความผันผวนผลการดำเนินงานของกองทุน (%)	8.85	7.92	8.64	9.21	11.88	13.93	n/a	9.42
ความผันผวนของดัชนีชี้วัด (%)	8.30	7.52	8.06	8.88	12.75	15.64	n/a	9.91
iPROP-X(%)	-0.11	-3.69	0.92	-3.86	-3.29	n/a	n/a	-4.16
Benchmark (%)*	-0.50	-3.95	0.51	-5.05	-1.98	n/a	n/a	-3.62
Information Ratio ²	0.79	0.95	0.70	1.16	-0.58	n/a	n/a	-0.21
ความผันผวนผลการดำเนินงานของกองทุน (%)	8.84	7.93	8.64	9.20	11.89	n/a	n/a	13.38
ความผันผวนของดัชนีชี้วัด (%)	8.30	7.52	8.06	8.88	12.75	n/a	n/a	13.84

¹ผลตอบแทนที่อาจเกิดขึ้นหนึ่งปี จะแสดงเป็นผลตอบแบบต่อปี (Annualized Return)
²Information Ratio: แสดงความสามารถของผู้จัดการกองทุนในการสร้างผลตอบแทนเมื่อเทียบกับความเสี่ยง
*เกณฑ์มาตรฐานที่ใช้: SET PF&REIT TRI Index 50% + FSTREI TRI Index adjusted with FX hedging cost 42.5% + FSTREI TRI Index (THB) 7.5% (source: MorningStar Direct ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2566) (ผลตั้งแต่ 4 มกราคม 2565 เป็นต้นไป ก่อนหน้านั้นใช้ benchmark SET PF&REIT TRI Index 50% + FSTREI TRI Index (THB) 25% + FSTREI TRI Index adjusted with FX hedging cost 25% (11 กุมภาพันธ์ 2563 - 3 มกราคม 2565), **ผลการดำเนินงานในอดีต มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

คำเตือน : ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า(กองทุนรวม) เงื่อนไข ผลตอบแทนและความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน / กองทุนนี้ลงทุนกระจุกตัวในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ (Property Sector Fund) ดังนั้นหากมีปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนดังกล่าวผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก/ บริษัทจัดการใช้สัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อเป็นเครื่องมือในการป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินของกองทุน (Hedging) ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน / กองทุนมีนโยบายลงทุนในต่างประเทศ กองทุนอาจมีความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน ผู้ลงทุนอาจขาดทุนหรือได้รับกำไร จากอัตราแลกเปลี่ยน/หรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าทุนเริ่มแรกได้ / โปรดศึกษารายละเอียดเงื่อนไขการจ่ายเงินปันผลเพิ่มเติมในหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการ / ผู้ลงทุนควรศึกษาผลการดำเนินงานของหน่วยลงทุนแต่ละชนิดของกองทุนใน <https://www.principal.th/th/mutual-fundth> ก่อนตัดสินใจลงทุน / ผลการดำเนินงานในอดีตไม่ได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

เอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการเผยแพร่ข้อมูลเป็นการทั่วไป โดยไม่มุ่งหมายให้ถือเป็นคำแนะนำหรือการเชิญชวนให้บุคคลใดทำการซื้อ และ/หรือขายผลิตภัณฑ์ด้านการลงทุนประเภทต่างๆ ตามที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ และไม่ถือเป็นการให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ด้านการลงทุนของบริษัทต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในเอกสารนี้แต่อย่างใด / แม้บริษัทจัดการจะใช้ความระมัดระวังตามสมควรเพื่อให้ข้อมูลดังกล่าวมีความถูกต้อง และตรงกับวัตถุประสงค์ของการจัดทำเอกสารนี้ บริษัทจัดการและพนักงานของบริษัทจัดการไม่มีความรับผิดชอบและไม่รับผิดชอบสำหรับความผิดพลาดของข้อมูลใดๆ ที่เกิดขึ้นไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม รวมทั้งจะไม่รับผิดชอบต่อภาระใดๆ ที่เกิดขึ้นบนพื้นฐานของความเห็นหรือข้อมูลที่ปรากฏอยู่ในเอกสารฉบับนี้ บริษัทจัดการไม่ได้ให้คำรับรองหรือรับประกันไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยายเกี่ยวกับความถูกต้อง แม่นยำ น่าเชื่อถือ ทันต่อเหตุการณ์หรือความสมบูรณ์ของข้อมูลดังกล่าวในกรณีใดๆ ทั้งสิ้น / บริษัทจัดการขอปฏิเสธความรับผิดชอบทั้งปวงที่เกิดขึ้นหรืออาจเกิดขึ้นในทุกกรณี ทั้งนี้ความเห็นหรือการคาดการณ์หรือการคาดคะเนต่าง ๆ เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือผลการดำเนินงานในอนาคตที่ปรากฏในเอกสารนี้ ไม่ถือเป็นสิ่งยืนยัน และอาจแตกต่างจากเหตุการณ์หรือผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงได้ / สำหรับนักลงทุนที่ต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติมหรือรับหนังสือชี้ชวน สามารถติดต่อบริษัทจัดการหรือผู้ดำเนินการขายที่ท่านให้บริการ