



แนะนำเพิ่มกองทุน PRINCIPAL GREITs ในพอร์ต เตรียมรับประโยชน์จาก Fed ลดดอกเบี้ยกลางปี

- บลจ.พรินซิเพิลเล็งเห็นถึงโอกาสการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลก (Global REITs) จากแนวโน้มการลดดอกเบี้ยของธนาคารกลางทั่วโลกโดยเฉพาะ Fed ในช่วงกลางปีนี้, ในขณะที่ ระดับ Valuation ยังไม่แพง และ Dividend Yield อยู่ในระดับสูง แนะนำเพิ่มสัดส่วน PRINCIPAL GREITs ในพอร์ตอ้างอิงตามระดับความเสี่ยงที่นักลงทุนรับได้ (รูปที่ 1)
- หลังจากการแพร่ระบาดของ Covid-19 เริ่มคลี่คลาย Fed เพิ่มอัตราดอกเบี้ยอย่างต่อเนื่องเพื่อต่อสู้กับเงินเฟ้อ ตั้งแต่ในช่วงต้นปี 2022 ส่งผลให้สินทรัพย์ประเภท REITs ปรับลดลงทั่วโลก (โดยปกติผลการดำเนินงานของสินทรัพย์ประเภทนี้จะแปรผกผันกับอัตราดอกเบี้ย) อย่างไรก็ตามสิ่งที่ Fed และตลาดคาดการณ์ในตอนนั้นคือ ดอกเบี้ยสหรัฐจะปรับลดลงได้ประมาณ 3 ครั้ง ครั้งละ 0.25% โดยเริ่มตั้งแต่ในช่วงกลางปีนี้ หมายความว่า Global REITs มีแนวโน้ม outperform ในปีนี้ อีกทั้งข้อมูลในอดีต (รูปที่2) บ่งชี้ว่า Global REITs จะ Outperform ตลาดหุ้น และให้ผลตอบแทนโดยเฉลี่ยที่สูง หลังจาก Fed ขึ้นอัตราดอกเบี้ยจนถึงจุดสูงสุด
- นอกจากนี้ Global REITs มี Valuation ที่ไม่แพง โดยมี Forward P/B อยู่ที่ค่าเฉลี่ยเท่านั้น และมี Expected Dividend Yield อยู่ในระดับสูงที่ประมาณ 4.5%
- **PRINCIPAL GREITs** ลงทุนในกองทุนหลัก 2 กองทุน คือ **Global Property Securities Fund** จาก Principal Asset Management ซึ่งได้รับการจัดอันดับ Morningstar 4 ดาว และ **iShares Global REIT ETF** โดยที่การลงทุนจะผสมสัดส่วนเพื่อให้เหมาะสมกับมุมมองตลาดภายใต้เกณฑ์ฯ (ในปัจจุบันอยู่ที่ระดับประมาณ 55% และ 45% ตามลำดับ) เพื่อการกระจายความเสี่ยง โดยทั้ง 2 กองทุนมีนโยบายที่เน้นลงทุนในสินทรัพย์ประเภท Global REITs เหมือนกัน
- **PRINCIPAL GREITs:** สามารถอ่านรายละเอียด Fund Fact Sheet เพิ่มเติมได้ที่

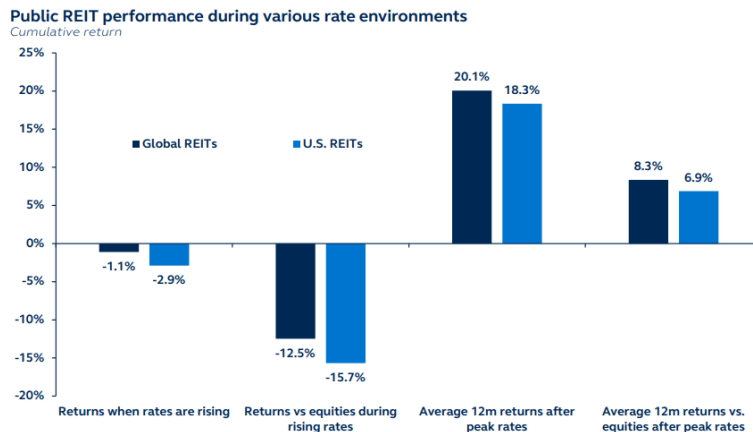
https://www.principal.th/sites/default/files/fund-documents/Thailand%20Site/th_PRINCIPAL_GREITs_FFS.pdf

พอร์ตการลงทุนแนะนำตามระดับความเสี่ยง (รูปภาพที่ 1)

Fund	Client Portfolio Weight				
	Income	Balance	Growth	Active Growth	Global Growth
PRINCIPAL GQE-A	8.8%	13.0%	20.5%	15.3%	16.0%
PRINCIPAL VNEQ-A	-	-	-	8.1%	8.5%
PRINCIPAL GOPP-A	12.3%	18.2%	28.7%	31.5%	32.9%
PRINCIPAL GHEALTH-A	-	-	-	6.3%	6.6%
PRINCIPAL GESG-A	14.0%	20.8%	32.8%	28.8%	30.1%
PRINCIPAL DPLUS-A	16.3%	12.0%	3.5%	1.3%	-
PRINCIPAL GFIXED	22.8%	16.8%	4.9%	1.8%	-
PRINCIPAL GCREDIT-A	26.0%	19.2%	5.6%	2.0%	-
PRINCIPAL GREITs	-	-	4.0%	5.0%	6.0%

Source: Principal as of 8 March 2024

Global REITs มีแนวโน้ม outperform หลัง Fed สิ้นสุดการขึ้นดอกเบี้ย (รูปภาพที่ 2)



Source: FactSet, Principal Real Estate. Returns data is showing FTSE EPRA/NAREIT Developed index (global REITs) average cumulative total returns and excess returns over the MSCI World (global equities) and FTSE NAREIT Equity REITs (U.S. REITs) over the S&P 500 (U.S. equities) during the last 7 periods of rising real yields (an increase of at least 75 bps represented by the U.S. 10-year TIPS) and during the 12 months after the peak of the rising rate period. Past performance does not guarantee future results. Indices are unmanaged and do not take into account fees, expenses, and transaction costs and it is not possible to invest in an index. Data as of December 31, 2023.

คำเตือน: Principal Asset Allocation Plan เป็นบริการการแนะนำการจัดพอร์ตการลงทุนแบบการกระจายการลงทุนไปในสินทรัพย์ต่าง ๆ (Asset Allocation) ตามระดับความเสี่ยงในการลงทุนของผู้ลงทุน โดยเป็นการพิจารณาและประเมินภาวะการลงทุน เพื่อการสร้างและปรับพอร์ตอย่างสมดุล และอาจจะพิจารณาและนำเสนอการปรับเปลี่ยนสัดส่วนการลงทุนหรือปรับพอร์ตลงทุนเป็นรายเดือน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าพอร์ตการลงทุนมีการกระจายความเสี่ยงอย่างเหมาะสมและสอดคล้องกับภาวะการลงทุน เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของราคาหลักทรัพย์ไปตามภาวะตลาดส่งผลให้สัดส่วนของแต่ละสินทรัพย์ที่ลงทุนมีการปรับเปลี่ยนไปจากสัดส่วนการลงทุนที่เหมาะสม อาจทำให้พอร์ตการลงทุนมีความเสี่ยงสูงหรือต่ำไปกว่าที่ควรจะเป็น เพื่อให้สัดส่วนการลงทุนเข้าสู่สัดส่วนการลงทุนที่เหมาะสม Principal Asset Allocation Plan เป็นเพียงคำแนะนำของ บริษัทจัดการ ผู้ลงทุนอาจ ไม่ได้รับผลตอบแทนตามคาดหวัง ทั้งนี้ ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจในการจัดสรรการลงทุน (Basic Asset Allocation) ตามคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต.

พอร์ตการลงทุนดังกล่าวเป็นเพียงการประมาณการสัดส่วนการลงทุน ซึ่งสามารถเปลี่ยนแปลงได้เมื่อลงทุนจริง ขึ้นอยู่กับสภาพตลาด การลงทุนและโอกาสการลงทุนในแต่ละขณะ ทั้งนี้ ประมาณการสัดส่วนการลงทุน ไม่ใช้การรับประกันหรือยืนยันถึงผลตอบแทนในอนาคต/ ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า (กองทุน) เงื่อนไข ผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน

คำอธิบายประกอบ Clients' Portfolio Model 5 พอร์ตลงทุนแนะนำ

สำหรับผู้ลงทุนที่มีระดับความเสี่ยง "ปานกลางค่อนข้างสูง" แนะนำพอร์ตการลงทุน "Income"

สำหรับผู้ลงทุนที่มีระดับความเสี่ยง "สูง" ท่านสามารถลงทุนในพอร์ตการลงทุน "Income" และ "Balance"

สำหรับผู้ลงทุนที่มีระดับความเสี่ยง "สูงมาก" ท่านสามารถลงทุนในพอร์ตการลงทุน "Income", "Balance", "Growth", "Active Growth" และ "Global Growth"

ทั้งนี้หากท่านผู้ลงทุนมีความประสงค์จะลงทุนในพอร์ตลงทุนที่มีระดับความเสี่ยงสูงกว่าระดับความเสี่ยงการลงทุนของท่าน ท่านจะต้อง "ยืนยัน" รับทราบความเสี่ยงของพอร์ตลงทุนที่ท่านได้เลือกลงทุน

ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า (กองทุน) เงื่อนไข ผลตอบแทน และ ความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน / PRINCIPAL GREITs กองทุนนี้ลงทุนกระจุกตัวในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ (Property Sector Fund) ดังนั้นหากมีปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนดังกล่าว ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก/ PRINCIPAL GREITs, PRINCIPAL GQE, PRINCIPAL GHEALTH และ PRINCIPAL GESG กองทุนรวมนี้ลงทุนกระจุกตัวในประเทศสหรัฐอเมริกา ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาการกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุนโดยรวมของตนเองด้วย / PRINCIPAL GOPP กองทุนหลักลงทุนกระจุกตัวในอเมริกาเหนือ ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาการกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุนโดยรวมของตนเองด้วย / PRINCIPAL GHEALTH กองทุนนี้ลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรม Healthcare ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก/ PRINCIPAL GESG มีได้อยู่ภายใต้ข้อกำหนดว่าด้วยการเปิดเผยข้อมูลด้านความยั่งยืน การบริหารจัดการและการจัดทำรายงานของกองทุนรวมเช่นเดียวกับ SRI Fund / PRINCIPAL VNEQ ลงทุนกระจุกตัวในประเทศเวียดนาม ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาการกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุนโดยรวมของตนเองด้วย / บริษัทจัดการใช้สัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อเป็นเครื่องมือในการป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนของกองทุน (Hedging) ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน / กองทุนมีนโยบายลงทุนในต่างประเทศ กองทุนอาจมีความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน ผู้ลงทุนอาจขาดทุนหรือได้รับกำไร จากอัตราแลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าทุนเริ่มแรกได้ / ผู้ลงทุนควรศึกษาผลการดำเนินงานของหน่วยลงทุนแต่ละชนิดของกองทุนใน <https://www.principal.th/th/mutual-fundth> ก่อนตัดสินใจลงทุน / Morning Star Copyright © 2024 บริษัท มอร์นิ่งสตาร์ รีเสิร์ช ประเทศไทย สงวนลิขสิทธิ์ ข้อมูลที่ประกอบในเอกสารนี้ : (1) เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทมอร์นิ่งสตาร์ และ/หรือ ผู้ให้บริการข้อมูล (2) บริษัทของสงวนสิทธิ์ในการทำซ้ำ หรือเผยแพร่ (3) บริษัทของสงวนสิทธิ์ที่จะไม่รับผิดชอบต่อความถูกต้อง ครบถ้วน และความเสี่ยงหายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นทุกกรณีจากการนำข้อมูลไปใช้อ้างอิง ผลการดำเนินงานในอดีตมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด

44 อาคาร ธานีคาร์ซีไอเอมีบี ไทย ชั้น 16 ถ. หลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร(02) . 686-9595 โทรสาร (02) .657-3167

Website www.principal.th