

Property Funds & REITs & Infrastructure Funds (กลุ่ม REITs)

ลักษณะทั่วไปของกลุ่ม REITs

กลุ่ม REITs เป็นหลักทรัพย์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐานของประเทศ เช่น ออฟฟิศ ห้างสรรพสินค้า โรงไฟฟ้า ซึ่งสร้างรายได้ที่สม่ำเสมอจากค่าเช่าและสามารถเติบโตได้ตามสภาวะเศรษฐกิจ ทำให้กลุ่ม REITs สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระดับสูงอย่างสม่ำเสมอ จึงเหมาะกับนักลงทุนที่ต้องการรายได้ประจำจากเงินปันผลแต่ไม่ได้คาดหวังการเพิ่มขึ้นของราคาหน่วยลงทุนมาก ทั้งนี้ ราคาหน่วยลงทุนของกลุ่ม REITs จะเปลี่ยนแปลงไปตามสภาวะเศรษฐกิจและตลาดทุน ซึ่งมีโอกาสที่กลุ่ม REITs จะให้ผลตอบแทนเป็นลบได้ในระยะสั้น นักลงทุนจึงควรลงทุนในกลุ่ม REITs ระยะปานกลางถึงระยะยาว

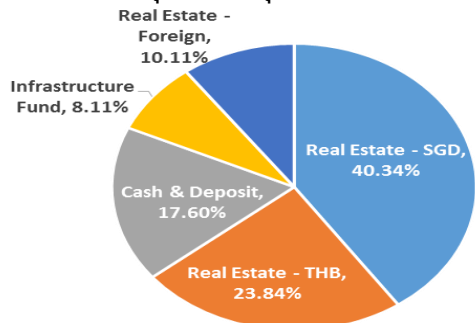
สถานการณ์ของกลุ่ม REITs ในปัจจุบัน

จากภาพรวมเศรษฐกิจโลกยังคงเผชิญกับภาวะการเติบโตที่ถึงแม้ยังเป็นบวก แต่เติบโตในอัตราที่ชะลอตัวลง ในขณะที่เงินเฟ้ออยู่ในระดับต่ำ และธนาคารกลางในประเทศสำคัญหลายประเทศมีแนวโน้มที่จะผ่อนคลายนโยบายการเงินมากขึ้น ซึ่งในสถานการณ์นี้จะส่งผลบวกต่อกลุ่ม REITs ซึ่งมีอัตราเงินปันผลที่สูง (ระดับ 5-6% ต่อปี) โดยผลตอบแทนย้อนหลังของกลุ่ม REITs เปรียบเทียบกับหุ้น (รูปที่ 1) จะเห็นได้ว่ากลุ่ม REITs มีผลตอบแทนที่สูงกว่าหุ้นทั้งของไทยและสิงคโปร์ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา เนื่องจาก สภาวะอัตราดอกเบี้ยต่ำจากการผ่อนคลายนโยบายการเงินของธนาคารกลาง อย่างไรก็ตาม จากการที่ราคาของกลุ่ม REITs ปรับตัวเพิ่มขึ้นในช่วงที่ผ่านมา ทำให้ Valuation อยู่ในระดับที่ค่อนข้างแพง (รูปที่ 2 และ 3) โดยเฉพาะของสิงคโปร์ที่ Yield Spread อยู่ในระดับ (-1 S.D.) จึงทำให้โอกาส Upside ของกลุ่ม REITs ในปัจจุบันค่อนข้างจะจำกัด

กองทุนแนะนำ PRINCIPAL iPROP

- เน้นลงทุนในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ในไทยและต่างประเทศ (ไทยและสิงคโปร์เป็นหลัก)
- จากข้อมูลในอดีตมีการจ่ายเงินปันผลทุก 3 เดือน (ปี 2018 จ่ายปันผล คิดเป็นอัตราผลตอบแทน 5.1%/ปี)

รูปที่ 4: สัดส่วนการลงทุนของกองทุน และผลตอบแทนกองทุนย้อนหลัง



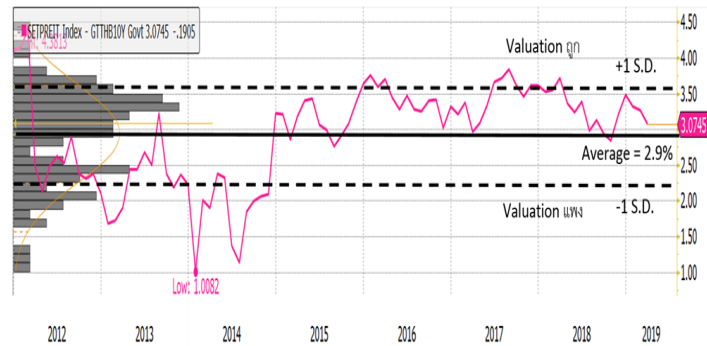
ที่มา: Principal Asset Management, ข้อมูล ณ วันที่ 29 มีนาคม 2562

รูปที่ 1: เปรียบเทียบผลตอบแทนระหว่างกลุ่ม property fund กับหุ้น

	TH REIT	TH Stock	SG REIT	SG Stock
YTD	10.11%	5.79%	12.43%	5.10%
1 ปี	20.57%	-4.79%	11.80%	-2.76%
3 ปี	11.08%	3.47%	8.58%	2.71%
5 ปี	13.90%	6.89%	10.18%	3.66%

ที่มา: Bloomberg, ข้อมูล ณ วันที่ 29 มีนาคม 2562

รูปที่ 2: ส่วนต่างระหว่างอัตราผลตอบแทนเงินปันผล TH REITs และอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลไทยอายุ 10 ปี กับค่าเฉลี่ยย้อนหลัง (%)



ที่มา: Bloomberg, ข้อมูล ณ วันที่ 29 มีนาคม 2562

รูปที่ 3: ส่วนต่างระหว่างอัตราผลตอบแทนเงินปันผล SG REITs และอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลสิงคโปร์อายุ 10 ปี กับค่าเฉลี่ยย้อนหลัง (%)



ที่มา: Bloomberg, ข้อมูล ณ วันที่ 29 มีนาคม 2562

	PRINCIPAL iPROP	เกณฑ์มาตรฐาน
3 เดือน	9.25%	10.51%
6 เดือน	7.43%	8.64%
1 ปี	13.29%	15.65%
3 ปี	9.68%	11.03%
5 ปี	11.01%	11.03%
ตั้งแต่วินิจฉัยตั้งกองทุน	10.71%	12.53%

วันจัดตั้งกองทุน คือ วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2555

เกณฑ์มาตรฐาน คือ SETPFUND TRI Index 50% + FSTREI TRI Index (THB) 50%

ที่มา: Principal Asset Management, ข้อมูล ณ วันที่ 29 มีนาคม 2562

คำเตือน: ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนไม่ได้เป็นสัญญาณยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคตควรทำความเข้าใจลักษณะกองทุนเงื่อนไขผลตอบแทนและความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน: ทั้งนี้เอกสารที่จัดทำโดยการเรียบเรียงข้อมูลจากแหล่งข้อมูลสาธารณะเพื่อใช้เป็นข้อมูลสำหรับภายในมิใช่สำหรับการเผยแพร่และไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อชักชวนซื้อหรือเสนอขายหลักทรัพย์ใดๆ ไม่ถือเป็นการให้ความเห็นหรือคำแนะนำในการตัดสินใจการลงทุนทางการเงินโดยสิ้นเชิง อนึ่งข้อมูลที่ปรากฏอยู่บนเอกสารฉบับนี้ถูกจัดทำและรวบรวมด้วยความสุจริต และพยายามจัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่มีความน่าเชื่อถือเพื่อให้เป็นข้อมูลที่ถูกต้องแต่บริษัทไม่อาจรับประกันความถูกต้องครบถ้วนหรือความน่าเชื่อถือของข้อมูลดังกล่าวได้ผู้ใช้ข้อมูลนี้ต้องใช้ความระมัดระวังด้วยวิจารณญาณของตนเองและรับผิดชอบในความเสียหายต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น