

Private Equity Investment

Private Equity คืออะไร และน่าสนใจอย่างไร
แนวโน้มการลงทุนใน Private Equity จะเป็นอย่างไร



รายชื่อคณะผู้จัดทำ

ดร.สุรเกียรติ์ เคหมะบุญศิริรักษา, CFA

Surakiat.kahaboonsirihansa@bangkokbank.com

กรกมล กิตติพัฒนานนท์

Kornkamol.kittipattananon@bangkokbank.com

ธริยา รุ่งเรือง

Thariya.roongruang@bangkokbank.com

ชัชภณ ทัตธนนท์

Chatchapon.Thatthanon@bangkokbank.com

Disclaimer : เอกสารฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเผยแพร่โดยทั่วไป ข้อมูลและข่าวสารต่างๆ จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อมูลที่ได้มีการเผยแพร่ต่อสาธารณะ และได้มีการตรวจสอบความถูกต้องอย่างระมัดระวัง แต่มีอาจยืนยันความถูกต้องของข้อมูลได้อย่างสมบูรณ์ และข้อมูลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตลอดเวลาโดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า ทั้งนี้ การวิเคราะห์ข้อมูลในเอกสารฉบับนี้ ไม่ใช่การให้ความเห็นหรือคำแนะนำในการตัดสินใจทางธุรกิจ และไม่ได้มีเจตนาเชิญชวนหรือชี้แนะให้ซื้อหรือขายหลักทรัพย์หรือกองทุนแต่อย่างใด ผู้ใช้ข้อมูลต้องรับผิดชอบในความเสี่ยงเองทั้งสิ้น จึงขอให้ผู้ใช้ข้อมูลใช้ดุลยพินิจพิจารณาอย่างรอบคอบก่อนการตัดสินใจลงทุน

ติดตามได้ที่ LINE ID: @bualuangexclusive

บทสรุปผู้บริหาร

Private Equity คือ การลงทุนในตราสารทางการเงินของบริษัทเอกชนที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ทั้งกิจการขนาดเล็กที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หรือเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

รูปแบบการลงทุนใน Private Equity มีความหลากหลาย และมีกลยุทธ์ที่แตกต่างกัน โดยรูปแบบการลงทุนที่สำคัญคือ **Venture Capital** การลงทุนในบริษัทเอกชนตั้งแต่ช่วงแรกของการก่อตั้งกิจการ **Buyout** หรือ **Leverage Buyout** การลงทุนในบริษัทที่มีกระแสเงินสดที่มั่นคง ปกติจะเน้นลงทุนในกิจการโตเต็มที่ **Mezzanine Capital** การลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทที่มีลักษณะผสมของเงินกู้และทุน **Growth Capital** การลงทุนในบริษัทอยู่ในช่วงสุดท้ายก่อนเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ **Real Estate/Real Asset** ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสินทรัพย์ตรง **Fund of Funds** ลงทุนในกองทุน Private Equity มีการกระจายการลงทุน

ความต้องการการลงทุนใน Private equity ยังอยู่ระดับสูง โดยขนาดของ Private Market มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยปี 2563 มีขนาดสูงถึง 7.3 ล้านล้านดอลลาร์ เติบโต 5.1% จากปีก่อน ถึงแม้การลงทุนจะได้รับผลกระทบจากโควิดในครึ่งแรกปี 2563 แต่ความต้องการลงทุนที่สูง ได้ทำให้เม็ดเงินระดมทุนที่ยังไม่ได้ถูกนำไปใช้ (Dry Powder) เพิ่มขึ้นสู่ระดับสูงสุดเป็นประวัติการณ์ที่ 2.9 ล้านล้านดอลลาร์ในปี 2563 ความต้องการที่สูงและมูลค่าหุ้นในตลาดหุ้นที่ปรับเพิ่มขึ้น ทำให้ Valuation การลงทุนใน Private Equity ในปี 2563 มีการแข่งขันเข้าลงทุนที่รุนแรง โดยราคาเข้าซื้อ EV/EBITDA ยังสูงอยู่ที่ 11.4 เท่าในสหรัฐ และในยุโรปสูงระดับ 12.6 เท่า โดย Private Equity ยังให้ผลตอบแทนที่ดี ขณะที่การลงทุน Real Estate และ Real Asset ให้ผลตอบแทนไม่ดีจากโควิด

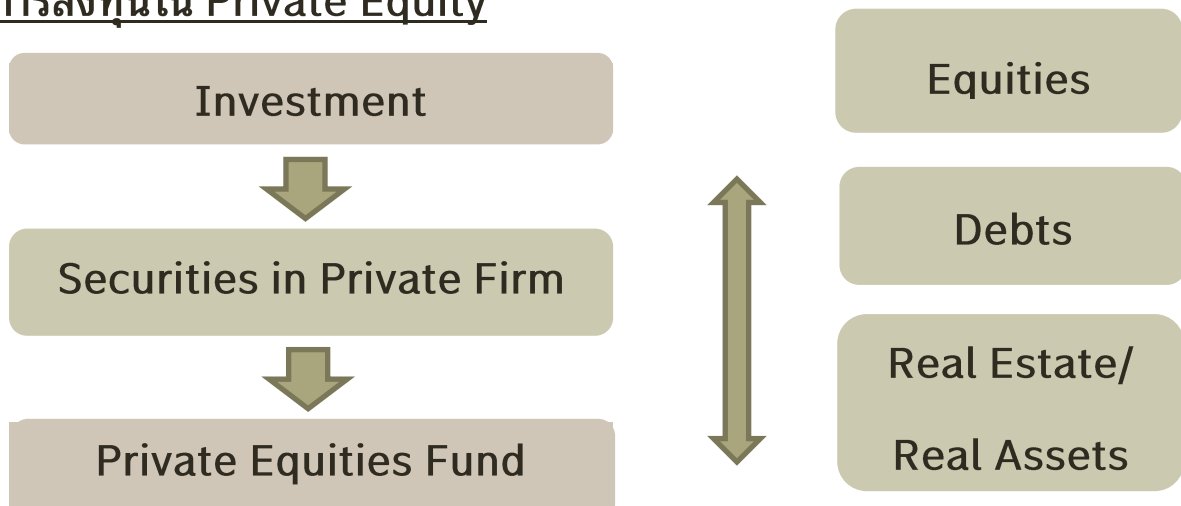
Private Equity คืออะไร และน่าสนใจอย่างไร



Private Equity

Private Equity คือ การลงทุนในตราสารทางการเงินของบริษัทเอกชนที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ทั้งกิจการขนาดเล็กที่อยู่ในช่วงเริ่มต้นหรือเป็นธุรกิจที่มีนวัตกรรมใหม่ และอยู่ระหว่างสำรวจตลาด โดยบริษัทเกิดใหม่เหล่านี้ต้องการเงินลงทุนแต่ยังไม่มีรายได้ ทำให้ไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนจากธนาคารหรือการออกหุ้นกู้ขายประชาชนได้ จึงต้องอาศัยแหล่งเงินทุนในรูปแบบ Private Equity นอกจากนี้ Private Equity ยังรวมถึงการลงทุนในบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนที่มีฐานะมั่นคงแล้ว หรือเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ โดยบริษัทเหล่านี้ต้องการแหล่งเงินทุนจาก Private Equity เพื่อขยายกิจการ ควบรวมกิจการ หรือเพื่อเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น โดยการลงทุนใน Private Equity เป็นการลงทุนระยะยาว ซึ่งต้องใช้เวลาในการบริหารดำเนินการ เพื่อให้บริษัทเป้าหมายเกิดรายได้ตลอดจนเกิดกำไร เพื่อที่จะได้รับผลตอบแทนในรูปแบบเงินปันผล ดอกเบี้ย กำไร หรือการนำบริษัทเป้าหมายจดทะเบียนเข้าสู่ตลาดหลักทรัพย์ เพื่อคืนเงินแก่นักลงทุน การลงทุนใน Private Equity มีความหลากหลาย สามารถลงทุนได้ในหลายธุรกิจ หรือหลายตลาด ดังนั้น จึงเป็นการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนสูง ภายใต้ความเสี่ยงที่สูงเช่นกัน

การลงทุนใน Private Equity

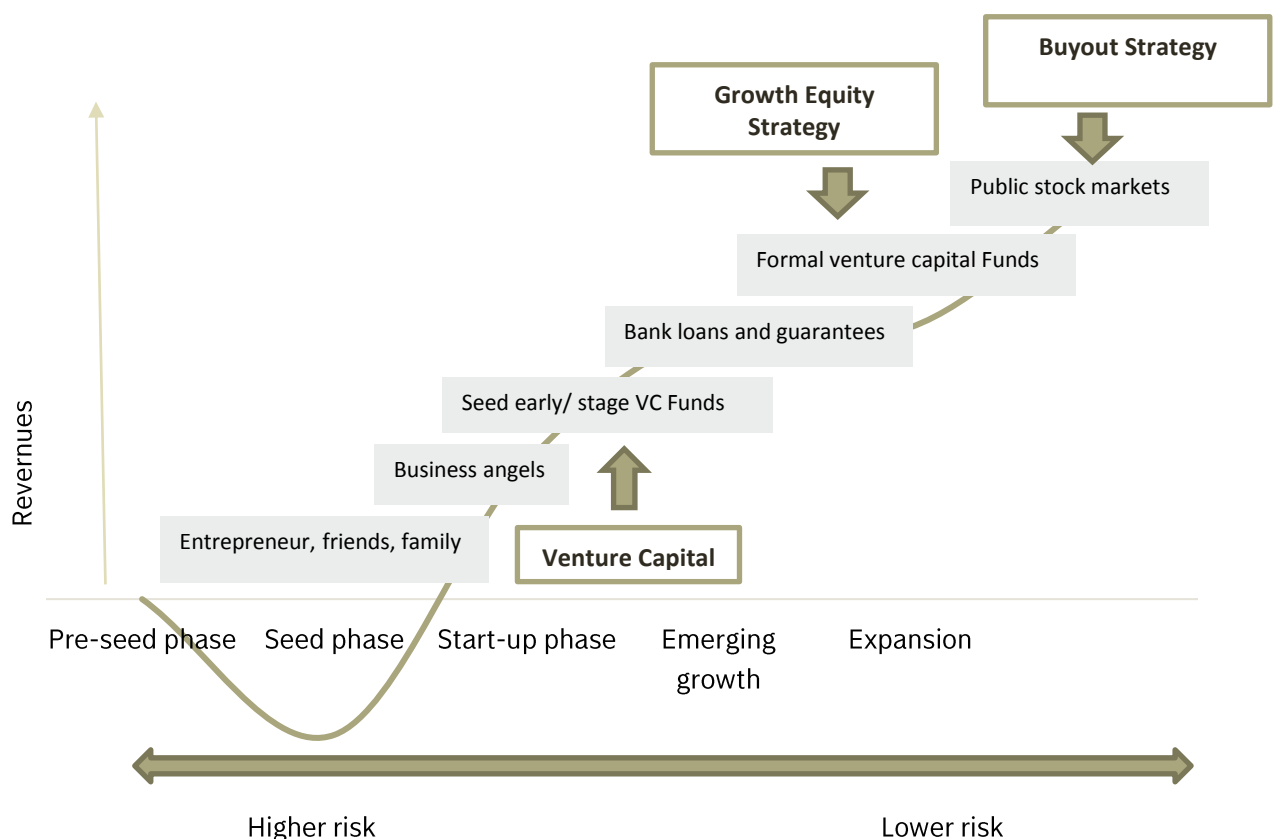


รูปแบบการลงทุนใน Private Equity

รูปแบบการลงทุนใน Private Equity มีความหลากหลาย และมีกลยุทธ์ที่แตกต่างกัน โดยรูปแบบการลงทุนที่สำคัญมีดังนี้

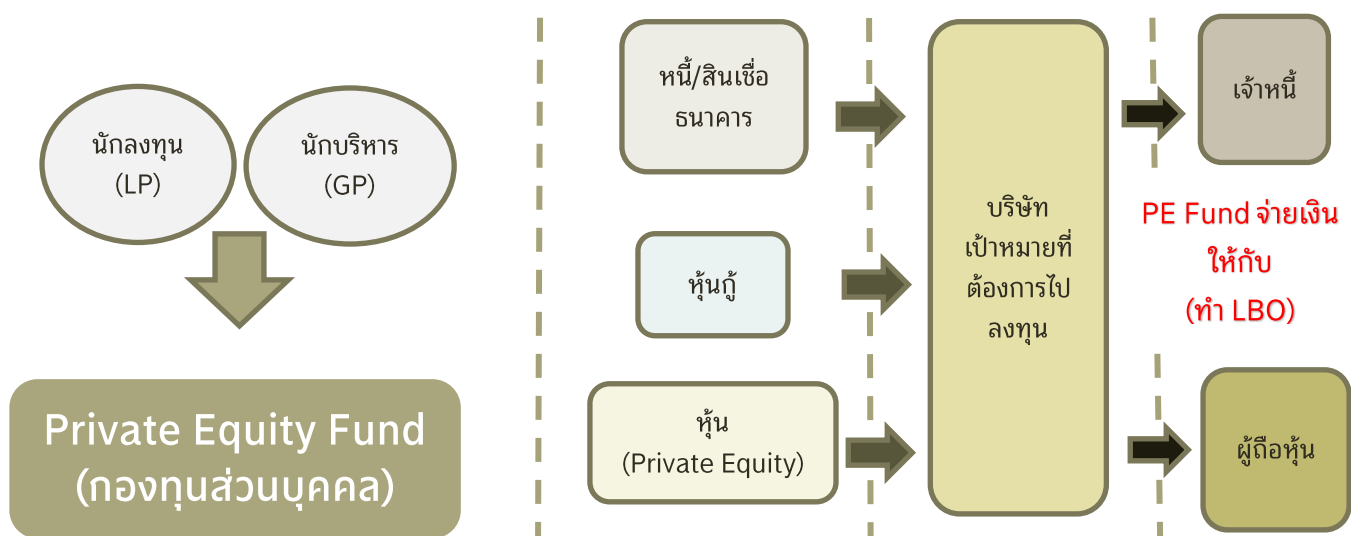
- 1. Venture Capital:** การการลงทุนในบริษัทเอกชนตั้งแต่ช่วงแรกของการก่อตั้งกิจการ โดยทั่วไป Venture Capital จะเข้าร่วมทุนและให้การสนับสนุนทางการเงินจนถึงช่วงก่อนจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Pre – IPO) หลังจากนั้นจะมีการถอนตัวจากการลงทุน (Exit of investment) โดยการนำบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์หรืออาจขายหุ้นคืนแก่ผู้ถือหุ้นเดิมหรือ Strategic Investor

วัฏจักรทางธุรกิจกับรูปแบบการลงทุนใน Private Equity



โครงสร้างการลงทุนใน Buyout Strategy

แหล่งเงินทุน	สัดส่วน	ต้นทุน	ลักษณะแหล่งเงินทุน
Senior Debt	50-60%	5-10%	<ul style="list-style-type: none"> อายุ 5-7 ปี จากธนาคาร และนักลงทุนสถาบันในตลาด Private Credit
Junior Debt (Mezzanine Financing)	20-30%	10-15%	<ul style="list-style-type: none"> อายุ 7-10 ปี ระดมทุนจากตลาดตราสารหนี้ กองทุน LBO/Mezzanine Fund
Preferred Equity	10-20%	12-15%	<ul style="list-style-type: none"> อายุ 7-10 ปี ระดมทุนจากตลาด/ LBO Fund
Equity	10-20%	>15%	<ul style="list-style-type: none"> Exit Strategy 4-6 ปี กองทุน LBO Fund



2. **Buyout หรือ Leverage Buyout:** การลงทุนในบริษัทที่มีกระแสเงินสดที่มั่นคง โดยจะเข้าลงทุนในช่วงกิจการใดก็ได้ แต่ปกติจะเน้นลงทุนในกิจการโตเต็มที่

- กองทุนอาจเข้าไปสนับสนุนเงินกู้ยืมช่วยในการบริหารงาน (Management buy-outs) แล้วแปลงมาเป็นทุนในภายหลัง หรือเข้าไปช่วยปรับโครงสร้างหนี้ (Recapitalization) หลังจากนั้น เมื่อธุรกิจดำเนินงานได้ดีมีกำไร มูลค่าหุ้นสูงขึ้น กองทุนก็จะขายหุ้นออกเพื่อทำกำไร
- กองทุน Private Equity อาจไปซื้อกิจการที่จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์และขอเพิกถอนออกมาอยู่นอกตลาด (Leveraged buy-outs) เมื่อช่วยให้บริษัทเติบโตและประสบความสำเร็จ ก็สามารถยื่นเข้าจดทะเบียนในตลาดใหม่เพื่อที่จะได้กำไรจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นของกิจการ

3. **Mezzanine Capital:** การลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทที่มีลักษณะผสมของเงินกู้และทุน โดยจะมีบุริมสิทธิก่อนผู้ถือหุ้นสามัญ (Common shares) และอาจได้รับผลตอบแทนในรูปของเงินปันผล ทั้งนี้ Mezzanine Capital จะถูกใช้ในระยะเวลาสั้นๆ เช่น ช่วงก่อนการทำ IPO ของหุ้นนั้นๆ จนดำเนินการแล้วเสร็จ

4. **Growth Capital:** การลงทุนในบริษัทที่มีความต้องการเงินทุนเพื่อขยายกิจการ หรือต้องการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินเพื่อลดสัดส่วนเงินกู้ลง โดยทั่วไปบริษัทที่ต้องการ Growth Capital จะเป็นบริษัทที่ดำเนินกิจการมาค่อนข้างยาวนานและอยู่ในช่วงสุดท้ายก่อนเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งต้องมีการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อปรับปรุงการดำเนินงาน หรืออาจเป็นบริษัทที่ไม่สามารถเข้าถึงแหล่งเงินกู้อื่นได้

อีก เนื่องจากโครงการทางการเงินที่มีหนี้สินมากเกินไป ทั้งนี้ การลงทุนใน Growth capital โดยทั่วไปจะอยู่ในรูป หุ้นสามัญ หรือ หุ้นบุริมสิทธิ

5. Real Estate/Real Asset: การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสินทรัพย์ตรง ซึ่งเป็นอีกช่องทางหนึ่งในการระดมทุนของ Private Equity

ประเภทกลยุทธ์การลงทุนใน Real Estate Private Equity



5.1 Core: ความเสี่ยงต่ำ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีทำเลดี กระแสเงินสดดี มีผู้เช่าเต็มพื้นที่ โดยผลตอบแทนกองทุนมาจากค่าเช่าเป็นหลัก

5.2 Core Plus: ความเสี่ยงปานกลาง ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีทำเลดี โดยมีการปรับปรุงบางส่วน จะเพิ่มให้กระแสเงินสดดีขึ้น ผลตอบแทนของกองทุนจะมาจากค่าเช่าเป็นหลัก และการเพิ่มมูลค่าจากการปรับปรุงบางส่วน

5.3 Value added: ความเสี่ยงปานกลางถึงสูง ลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่จำเป็นต้องปรับปรุง ปัจจุบันมีกระแสเงินสดที่ยังเสี่ยงสูงกว่า Core Plus ผลตอบแทนของกองทุนจะมาจากการเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก และรายได้ค่าเช่าบางส่วน

5.4 Opportunistic: ความเสี่ยงสูง ลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่เสี่ยงสูง เช่น ที่ดินเปล่า อสังหาริมทรัพย์ที่ต้องการการปรับปรุง ผลตอบแทนของกองทุนจะมาจากการเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก

ประเภทอสังหาริมทรัพย์

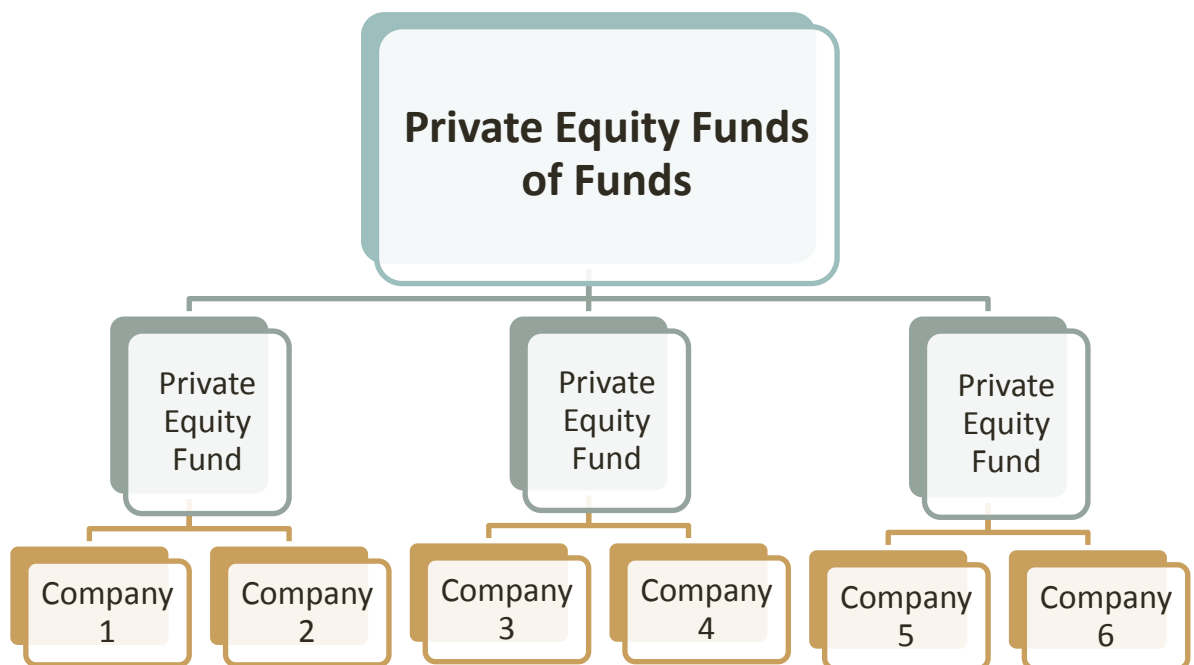
- Multifamily: อสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบที่อยู่อาศัยให้เช่า เช่น ห้องเช่า อพาร์ทเมนต์ มักเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่นักลงทุนคุ้นเคยมากที่สุด และมักถูกมองว่าเป็นหนึ่งในรูปแบบที่มีความเสี่ยงน้อยที่สุดในการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์
- Office: อาคารสำนักงานให้เช่า
- Retail: ห้างสรรพสินค้า หรือคอมมูนิตีมอลล์ที่มีร้านค้าปลีกและร้านอาหาร
- Industrial: โรงงานอุตสาหกรรม
- Hotel: โรงแรม
- Land: ที่ดิน

ข้อดีและข้อเสียในการลงทุน REITs และ Private Equity

การลงทุน	มูลค่าลงทุน	ข้อดี	ข้อเสีย
REITs	ต่ำ	<ul style="list-style-type: none"> • มีสภาพคล่องสูง • มีการกระจายการลงทุนที่ดี • ค่าบริหารจัดการต่ำ 	<ul style="list-style-type: none"> • มีความผันผวนตามภาวะตลาด • มีความสัมพันธ์ที่สูงกับหุ้นโลก • มีการก่อหนี้ต่ำ ทำให้ผลตอบแทนไม่สูง
Direct Investment	สูง	<ul style="list-style-type: none"> • มีอำนาจในการควบคุม 	<ul style="list-style-type: none"> • ต้องมีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ • ไม่กระจายการลงทุนเพียงพอ

6. Fund of Funds (FoF): การลงทุนในกองทุนรวมที่ลงทุนในกองทุน Private Equity มีการกระจายการลงทุนที่มากขึ้นและความเสี่ยงที่ลดลง

โครงสร้างการลงทุนแบบ Fund of Fund ใน Private Equity



ข้อดีและความเสี่ยงการลงทุนใน Private Equity

ข้อดี

1. มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายในตลาด Private ทั้งลงทุนใน Start Up รูปแบบ Venture Capital, ปล่อยสินเชื่อในอัตราดอกเบี้ยที่สูง หรือ Buyout เพื่อนำกิจการออกจากตลาด
2. มีโอกาสได้รับผลตอบแทนที่สูงกว่าการลงทุนในตลาดหุ้น เพราะมีการลงทุนที่หลากหลาย และมีโอกาสเข้าถึงกิจการที่เติบโตสูง
3. ช่วยในการจัดพอร์ตการลงทุน เพราะการประเมินมูลค่ากิจการ จะไม่ถูกกำหนดโดยตลาด ทำให้การเคลื่อนไหวราคาอาจไม่ผันผวนตามราคาตลาดหุ้น
4. มีส่วนร่วมในการวางแผนการดำเนินธุรกิจในอนาคต

ความเสี่ยง

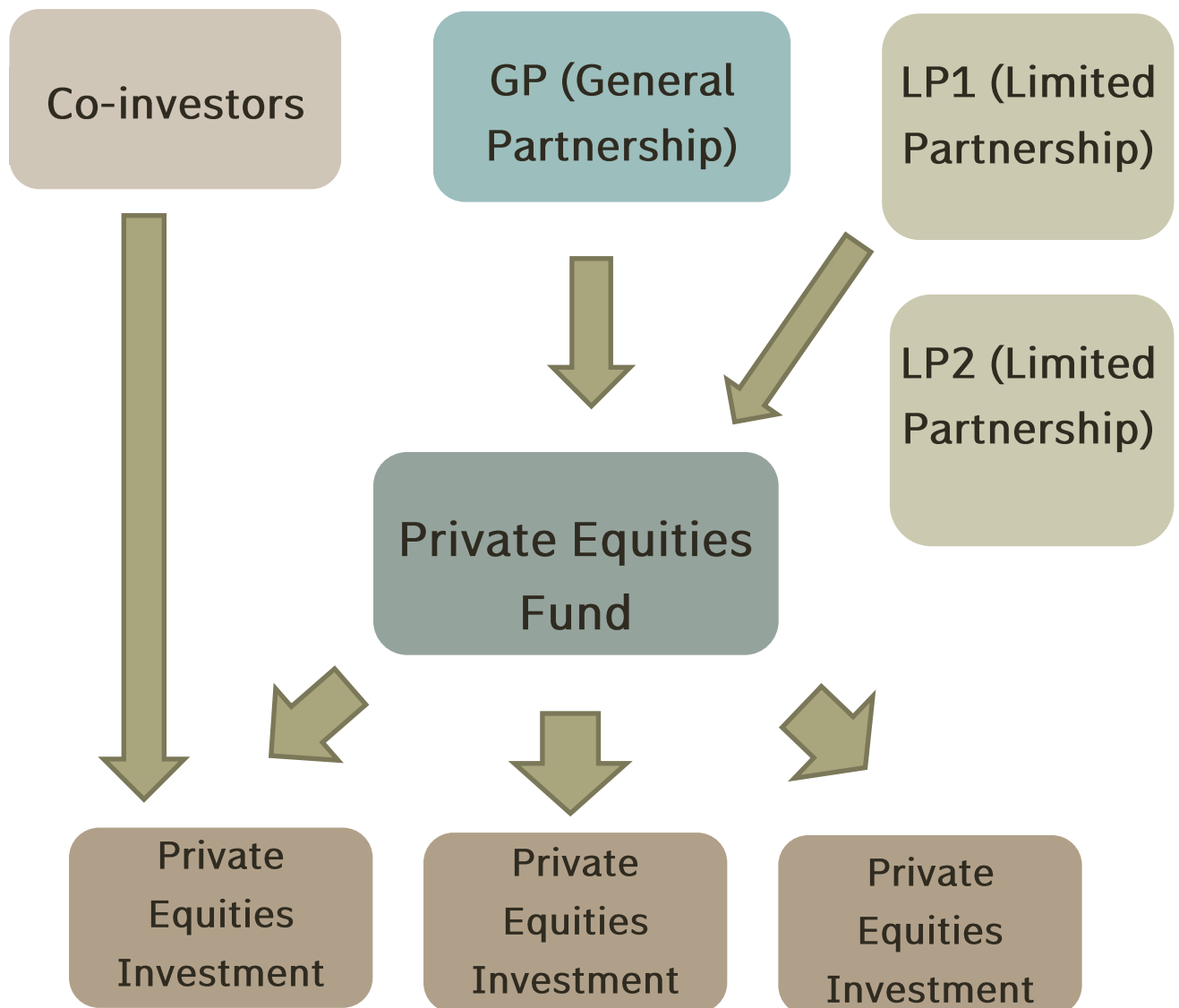
1. ข้อจำกัดด้านสภาพคล่อง โดยเฉพาะในกรณีที่ต้องการลดการลงทุนใน Private Equity
2. ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทไม่ได้เปิดเผยเป็นสาธารณะ
3. การประเมินมูลค่าของการลงทุน ซึ่งจะไม่ได้ถูกกำหนดโดยตลาด
4. สิทธิของผู้ลงทุน ขึ้นอยู่กับการเจรจาตกลงในสัญญา ซึ่งแตกต่างจากการลงทุนในบริษัทในตลาด ซึ่งมีการกำหนดสิทธิที่ชัดเจน

ลักษณะผู้ลงทุนแบบ Partnerships

ผู้ลงทุนในรูปแบบ Private Equity จะเป็นแบบ Partnership โดยจะมีนักลงทุน 2 แบบคือ

- 1. Limited Partners:** เป็นนักลงทุนที่ลงทุนด้วยเงินจำนวนมากเพื่อเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ใน Partnership มีบทบาทในการกำกับดูแลการลงทุนของ Partnership และมีสิทธิได้รับส่วนแบ่งเมื่อ Partnership มีกำไร อาทิ กองทุนบำนาญ มูลนิธิและองค์กรการกุศล บริษัทประกัน และนักลงทุนบุคคลรายใหญ่ เป็นต้น
- 2. General Partners:** เป็นนักบริหารมืออาชีพที่ใช้เงินลงทุนน้อย แต่มีบทบาทในการบริหารกิจการของ Partnership โดยเป็นผู้คัดเลือกบริษัทที่ Partnership จะเข้าไปลงทุน เมื่อได้บริษัทที่จะลงทุนแล้ว General Partners มีหน้าที่ควบคุมและให้คำแนะนำการบริหารงาน โดย General Partners มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการ และได้รับส่วนแบ่งกำไร (Profit Sharing) ของผลกำไรจากการลงทุน

ประเภทของผู้ลงทุนใน Private Equity



รูปแบบการลงทุนใน Private Equity

รูปแบบการลงทุนใน Private Equity มีดังนี้

- **Primaries** เป็นการลงทุนตั้งแต่เริ่มต้นในกองทุน Private equity ในรูปแบบ Limited Partnership ทำให้สามารถเลือกการลงทุนและผู้จัดการกองทุนที่เหมาะสมได้ อย่างไรก็ตาม มีความจำเป็นต้องเพิ่มการลงทุนตามข้อตกลงของการลงทุน ทำให้ต้องเตรียมสภาพคล่องสูงรองรับการลงทุน
- **Secondary** เป็นการลงทุนต่อจากนักลงทุนกลุ่ม Limited Partnership รายอื่นๆ หลังกองทุนจัดตั้งไปแล้ว โดยจะสามารถช่วยลด J-Curve Effect (ผลกระทบเชิงลบในการลงทุนช่วงแรกของ Private Equity) อย่างไรก็ตาม ทางเลือกการลงทุนจะจำกัดเพียงสินทรัพย์ที่พร้อมขาย และมูลค่าในการลงทุนมักจะเป็นมูลค่ายุติธรรม ซึ่งต้องมีการศึกษาและประเมินมูลค่าอย่างเหมาะสม ที่อาจจะทำให้ผลตอบแทนต่ำกว่า Primaries ได้
- **Co-investment** เป็นการร่วมเข้าลงทุนในสินทรัพย์นั้นๆ ซึ่งจะช่วยให้ค่าบริหารจัดการที่ลดลง อย่างไรก็ตาม นักลงทุนต้องมีความชำนาญในการวิเคราะห์มูลค่าการลงทุนเอง และมูลค่าการลงทุนค่อนข้างสูง และอาจไม่มีสภาพคล่อง และการลงทุนอาจขาดการกระจายการลงทุน

รูปแบบการลงทุนใน Private Equity

การลงทุน	มูลค่าลงทุน	ข้อดี	ข้อเสีย
Primaries	ต่ำ	<ul style="list-style-type: none"> ลงทุนตั้งแต่เริ่มต้น ทำให้สามารถเลือก Fund Manager ที่เหมาะสมได้ 	<ul style="list-style-type: none"> จำเป็นต้องเพิ่มการลงทุนตาม Commitment ทำให้ต้องมีสภาพคล่องสูง ต้องใช้เวลากว่าจะได้รับผลตอบแทน
Co-investment	สูง	<ul style="list-style-type: none"> ร่วมลงทุนในสินทรัพย์นั้นภายใต้ค่าบริหารจัดการที่ลดลง 	<ul style="list-style-type: none"> มีความชำนาญในการวิเคราะห์มูลค่า ไม่มีสภาพคล่อง ขาดการกระจายการลงทุน
Secondary	ต่ำ	<ul style="list-style-type: none"> การซื้อจากนักลงทุน LP รายอื่นหลังกองทุนจัดตั้งช่วยลด J-Curve Effect 	<ul style="list-style-type: none"> ลงทุนจำกัดเพียงสินทรัพย์ที่พร้อมขาย ต้องมีการศึกษาและประเมินมูลค่าเอง

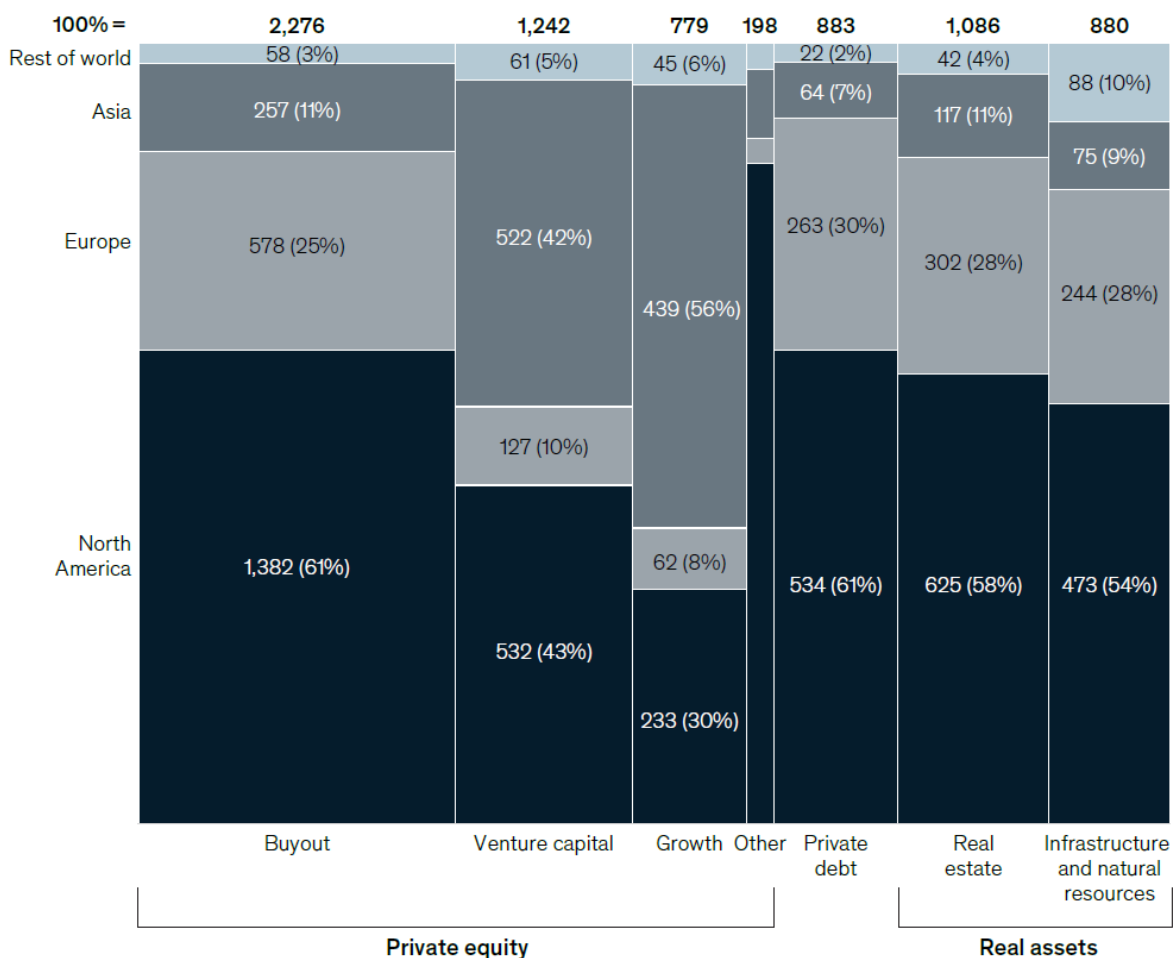
ตลาด *Private Equity* และแนวโน้มการลงทุน



Private Market มูลค่าแต่ละระดับ 7.3 ล้านล้านดอลลาร์

ขนาดของกองทุน (AUM) Private Market มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง แม้ได้รับผลกระทบจากไวรัสโควิด-19 ที่เริ่มแพร่ระบาดในช่วงต้นปี 2563 ก็ตาม โดยปี 2563 Private Market มี AUM อยู่ที่ 7.3 ล้านล้านดอลลาร์ เติบโต 5.1%YoY หากคิดเฉพาะ Private Equity จะมี AUM เท่ากับ 4.5 ล้านล้านดอลลาร์ เติบโตสูงถึง 6%YoY ซึ่งมีน้ำหนักสูงถึง 61% ของ Private Market ทั้งหมด

ทรัพย์สินภายใต้การจัดการ (AUM) ใน Private Market ปี 2563

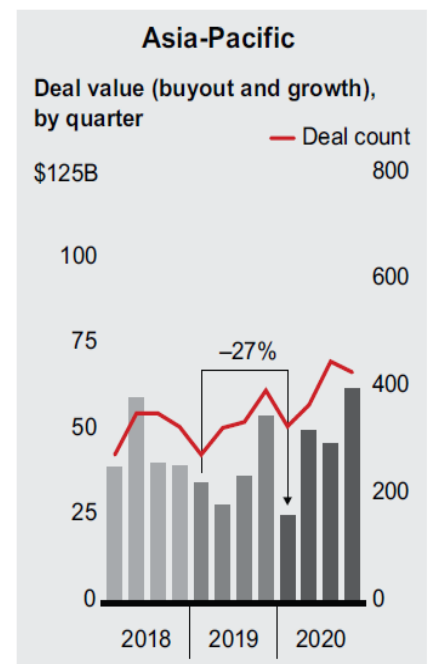
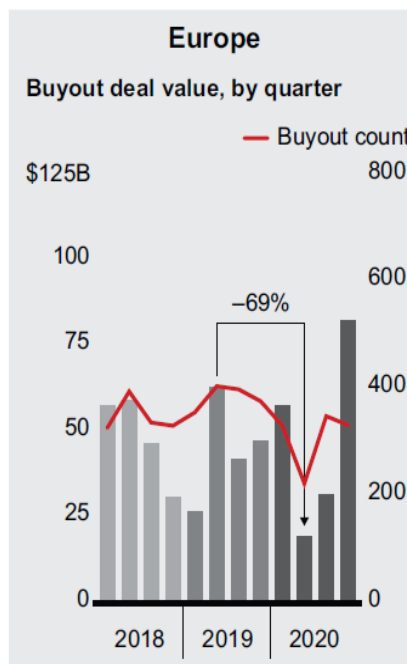
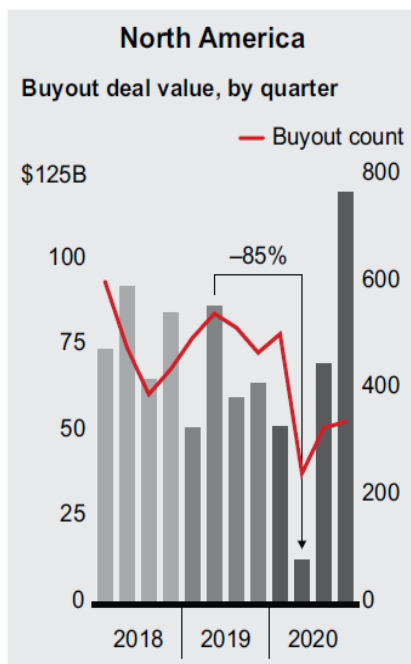


ที่มา: Mckinsey

การแพร่ระบาดของ Covid-19 กระทบ Private Equity ระยะสั้นในครึ่งแรกปี 2563

การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในจีน กดดันให้การลงทุนใน Buyout deal ไตรมาสแรกของปี 2563 ชะลอตัว 27%YoY ในเอเชีย-แปซิฟิก ต่อจากนั้นการลงทุนจึงชะลอตัวที่สหรัฐและยุโรปในช่วงไตรมาส 2 ราว 85%YoY และ 69%YoY ตามลำดับ แต่โดยรวมถือว่าสหรัฐและยุโรปฟื้นตัวได้เร็ว ส่งผลให้เกิดการลงทุนเกิดขึ้นจำนวนมากในช่วงปลายปี 2563 และหนุนให้มีการทำ M&A ทั่วโลก มีมูลค่าเติบโตระดับ Double digit 16%

การลงทุน Private Equity กระทบจาก Covid ในช่วงครึ่งแรกของปี 2563

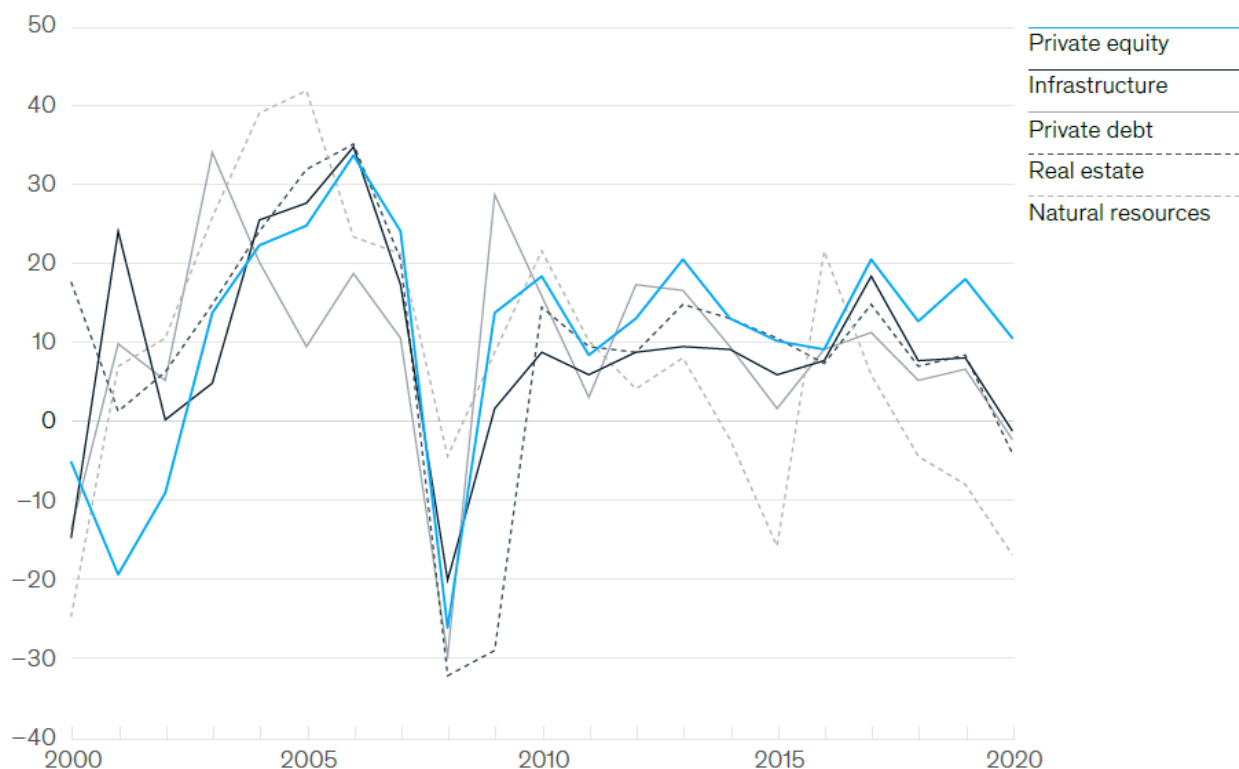


ที่มา: Bain

ผลตอบแทน IRR ของ Private Equity ยังสูงสุดใน Private market

ผลการดำเนินงานของกองทุน Private Equity สูงสุดเป็นอันดับหนึ่ง 4 ปีติดต่อกัน เทียบกับ Private market ทั้งหมด โดยในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 Net IRR ของ Private Equity อยู่ที่ระดับ 10.6% ซึ่งสามารถฟื้นตัวได้เร็วจากสถานการณ์โควิด-19 สวนทางกับ Infrastructure ให้ผลตอบแทนลดลง 1.3%, Private debt ผลตอบแทนลดลง 2.1%, Real estate ให้ผลตอบแทนลดลง 4.2% และ Natural resource ผลตอบแทนชะลอตัวมากที่สุดอยู่ที่ลดลง 16.7% ในช่วงเวลาเดียวกัน

ผลตอบแทน Net IRR แยกตามประเภทของทรัพย์สิน

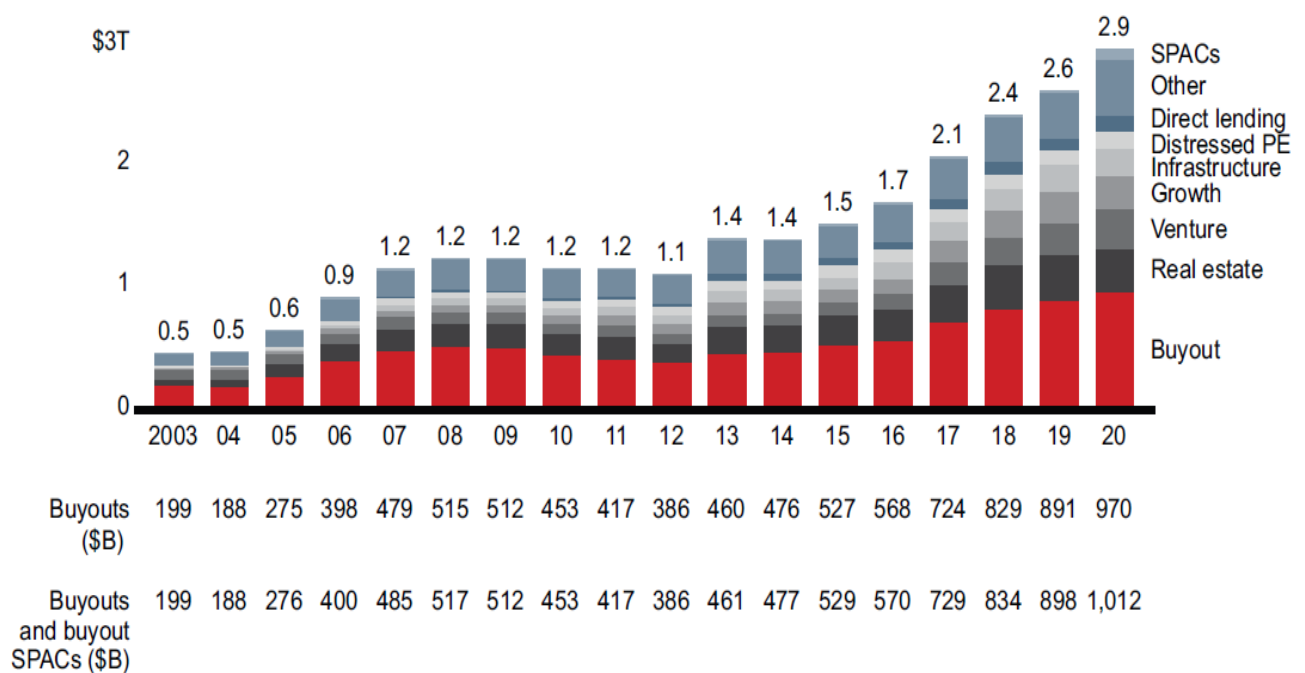


ที่มา: Mckinsey, วันที่ 30 ก.ย. 2563

Dry Powder เติบโตขึ้นใน Private market

เม็ดเงินลงทุนมีแนวโน้มเข้ามาใน Private market เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยเงินระดมทุนที่ยังไม่ได้ถูกนำไปใช้ (Dry Powder) เพิ่มขึ้นจาก 0.5 ล้านล้านดอลลาร์ ในปี 2546 สู่ระดับ 2.9 ล้านล้านดอลลาร์ในปี 2563 ประกอบไปด้วย VC, Growth, Infrastructure, และกองทุนประเภทอื่นๆ (ตามรูปด้านล่าง) หากคิดเฉพาะ Dry Powder ใน Buyout fund และ SPACs จะมีมูลค่า 1.012 ล้านล้านดอลลาร์ ซึ่งมีน้ำหนักมากถึง 1 ใน 3 ของ Private market ทั้งหมด

Dry powder ใน Buyout fund มากที่สุด

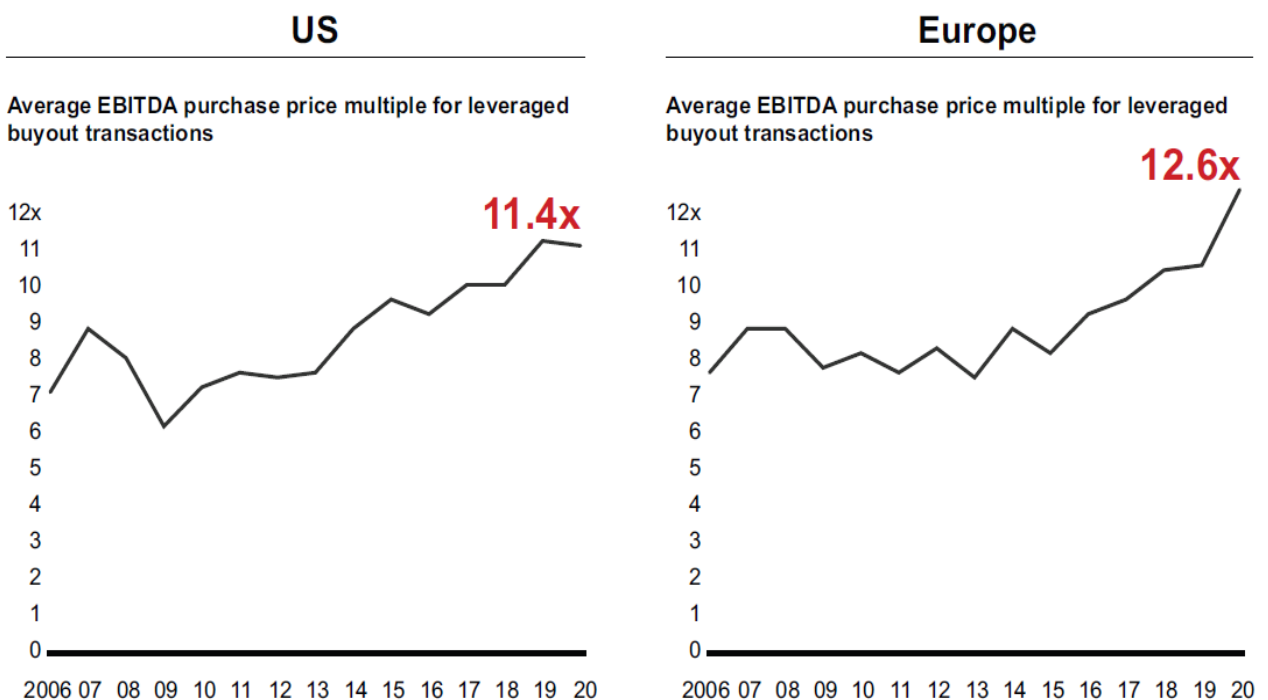


ที่มา: Bain

Valuation เพิ่มขึ้นสูงตามตลาดหุ้น แม้ผ่านช่วงสถานการณ์โควิด

การลงทุนใน Private Equity ในปี 2563 ยังมีความท้าทายในเชิง Valuation โดยผลสำรวจของ Preqin ระบุว่านักลงทุนให้ความสำคัญกับ Valuation ซึ่งไม่ได้ปรับลดลงตามภาวะเศรษฐกิจ จึงเป็นเรื่องที่ทำนายสำหรับการลงทุนที่จะได้รับผลตอบแทนที่สูง เนื่องจากมีการแข่งขันรุนแรง โดย Average EV/EBITDA purchase price ยังสูงอยู่ที่ 11.4x ในสหรัฐ และในยุโรปสูงระดับ 12.6x ทั้งนี้สัดส่วนกว่า 70% ใน Buyout deals ที่เกิดขึ้นในสหรัฐ ยังมี EV/EBITDA purchase price ที่ไม่ต่ำกว่าระดับ 11x ในช่วงที่มีการแพร่ระบาดของโควิด-19

EV/EBITDA Purchase price สำหรับ Buyout deals



ที่มา: Bain, Preqin

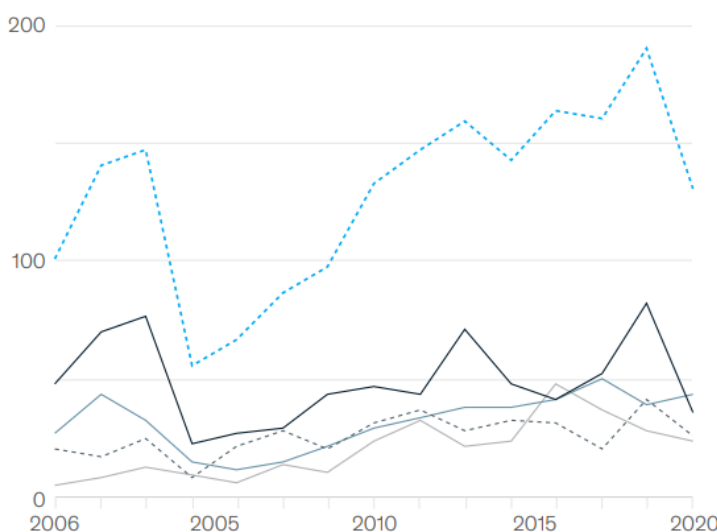
“อสังหาริมทรัพย์ร่วง ท่ามกลางการแพร่ระบาด”

การลงทุนในสินทรัพย์นอกตลาดในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ต้องรับความท้าทายเป็นอย่างมากในช่วงการแพร่ระบาดของโควิด-19 การระดมทุนในแต่ละประเทศ รวมถึงในกลยุทธ์ต่างๆ (Core, Core Plus, Value-Added และ Opportunistic) ปรับลดลง อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนรายปีถือว่าทำได้ดีกว่าที่คาดการณ์ แม้ว่าการประเมินมูลค่าตามราคาตลาดในแต่ละไตรมาสจะมีความผันผวนและแตกต่างกันอย่างมาก ทั้งนี้ แนวโน้มการจัดการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ยังมีอย่างต่อเนื่อง

ในปี 2563 ทั่วโลกมีการระดมทุนในกองทุนแบบปิดลดลง 31.7% เมื่อเทียบกับรายปีสู่ระดับ 130.2 พันล้านดอลลาร์โดยการระดมทุนในไตรมาสที่สามลดลงมากกว่า 50% จากไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากการแพร่ระบาดของโควิดได้ส่งผลกระทบต่อรายได้จากการเช่าของอาคารสำนักงาน ร้านค้าปลีก และที่พัก

การระดมทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์แบบกองปิดในแต่ละกลยุทธ์

Global closed-end real estate fundraising by asset subclass,¹
\$ billion



	2015–20 CAGR, ² %	2019–20 growth, ² %
Grand total	–4.0	–31.7
Value added	2.9	12.0
Opportunistic	–12.6	–56.1
Other real estate ³	–1.6	–35.9
Debt	1.7	–14.8

¹Excludes secondaries, funds of funds, and co-investment vehicles to avoid double counting of capital raised.

²Compound annual growth rate.

³Includes real estate core, core-plus, and distressed.

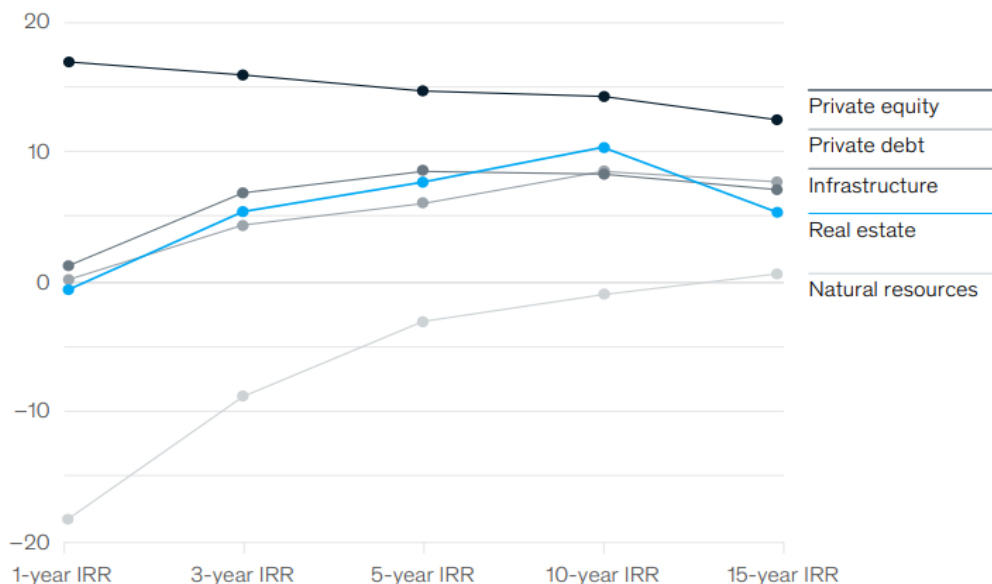
Source: Preqin

ที่มา: Mckinsey

การระดมทุนในแต่ละกลยุทธ์มีการลดลงไม่เท่ากัน จากรูปข้างต้น กลยุทธ์ Opportunistic ลดลงถึง 56.1% ขณะที่กลยุทธ์ Value-Added กลับเติบโต 12% ดังนั้น การระดมทุนในอสังหาริมทรัพย์ในปี 2563 ขึ้นกับระดับความเสี่ยงของกลยุทธ์นั้นๆ ท่ามกลางความไม่แน่นอน

เปรียบเทียบผลการดำเนินงานการลงทุนใน Private Equity แต่ละประเภท

Global fund performance over 2000–20 by asset class for global funds raised in 2000–17,¹
IRR² for 2000–17 vintage funds as of Sept 30, 2020, %



¹Fund performance assessed using IRR calculated by grouping performance of 2000–17 vintage funds during 2000–20. Some data not available for certain periods.
²Internal rate of return.
Source: Burgiss

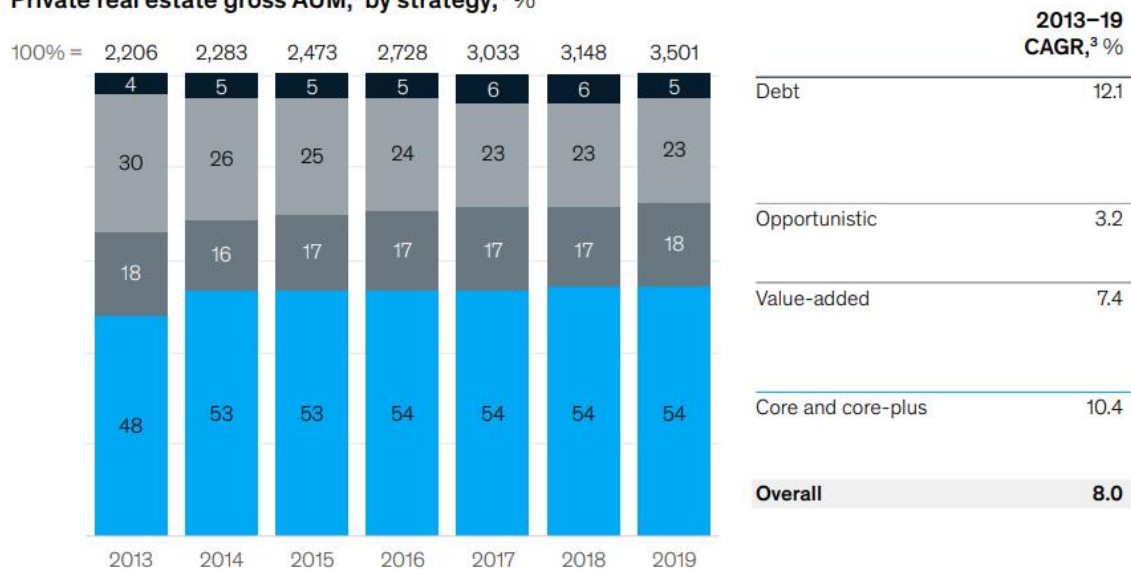
ที่มา: Mckinsey

ผลการดำเนินงานของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ลดลงเมื่อเทียบกับปีต่อปี จากผลประกอบการที่อ่อนแอในไตรมาสแรก ถ้าย้อนหลัง 12 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน ผลตอบแทนของอสังหาริมทรัพย์อยู่ที่ -0.8% จึงเห็นได้ว่าผลการดำเนินงานท่ามกลางการแพร่ระบาดของโควิด-19 ในปี 2020 นั้นลดลง ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนในระยะสั้น แต่อสังหาริมทรัพย์ยังคงเป็นสินทรัพย์ที่มีประสิทธิภาพสูงเป็นอันดับสอง รองจาก Private Equity ในช่วงทศวรรษที่ผ่านมา โดยผลตอบแทนในช่วง 10 ปีที่ผ่านมาอยู่ที่ 10%

ในช่วง 2556-2562 ที่ผ่านมา จะเห็นได้ว่า กลยุทธ์ Core และ Core Plus มีส่วนแบ่งของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของการลงทุน (AUM) ที่เพิ่มขึ้น และณ สิ้นสุดปี 2562 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของการลงทุน (AUM) ของอสังหาริมทรัพย์โลกเติบโตขึ้นถึง 8% ต่อปี

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิการลงทุน (AUM) ของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละกลยุทธ์

Private real estate gross AUM,¹ by strategy,² %



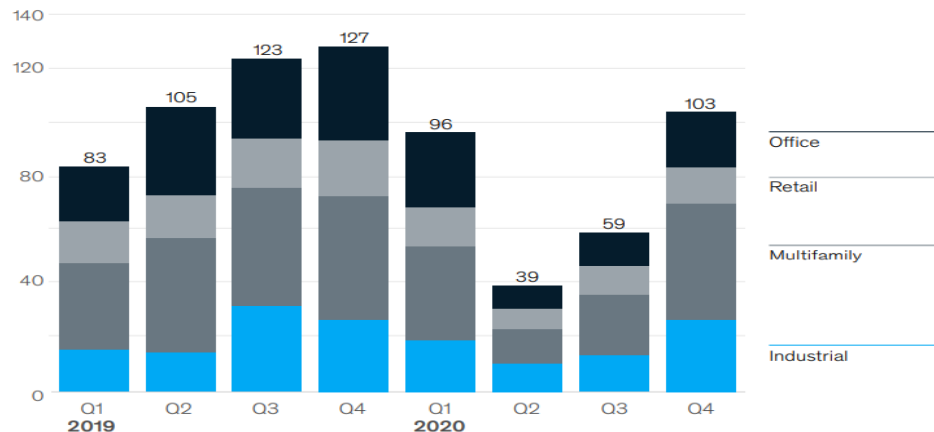
¹Assets under management.
²Excludes real estate investment trusts.
³Compound annual growth rate.
 Source: Preqin; IREI; NCREIF; MSCI

ที่มา: Mckinsey

ผลกระทบของการแพร่ระบาดต่อปริมาณการทำข้อตกลงในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ไม่ได้ลดลงเท่ากันในทุกกลุ่ม ในสหรัฐอเมริกา ปริมาณการทำข้อตกลงของอาคารสำนักงานลดลงแรงที่สุด โดยลดลงจากไตรมาสแรก 67.8% ขณะที่กลุ่มค้าปลีกลดลงน้อยกว่ากลุ่มอาคารสำนักงานในทางกลับกัน กลุ่มค้าปลีกกลับมาฟื้นตัวได้เร็วกว่ากลุ่มอาคารสำนักงาน ในขณะที่กลุ่มอุตสาหกรรมมีปริมาณการทำข้อตกลงเพิ่มขึ้นตลอดทั้งปี

ปริมาณการทำข้อตกลงในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ในสหรัฐ

US commercial real estate deal volume,¹ \$ billion



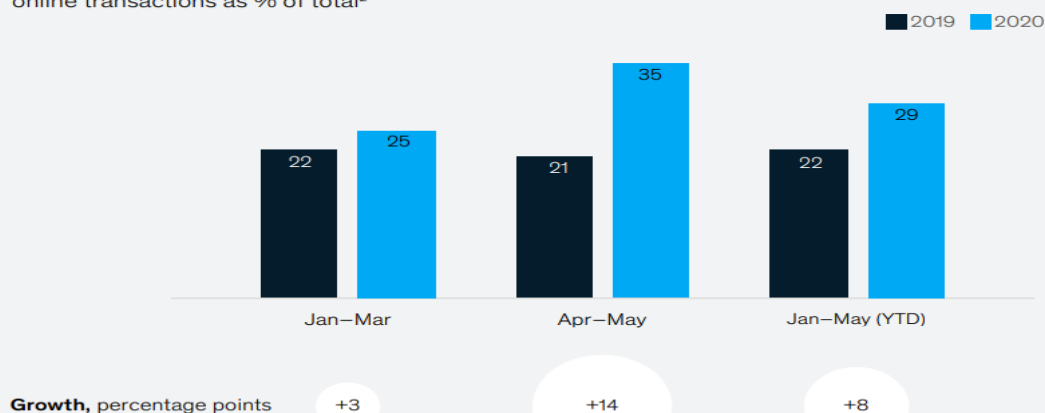
Source: CoStar

ที่มา: Mckinsey

ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วของธุรกิจ E-Commerce ส่งผลกระทบให้สัดส่วนธุรกรรมด้านค้าปลีกลดลงอีกทางหนึ่ง แต่ในทางกลับกันให้ประโยชน์กับกลุ่มอุตสาหกรรม

ธุรกิจ E-Commerce เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในปี 2563

Average retail e-commerce penetration,¹ online transactions as % of total²



¹Retail defined as 540+ merchants in Earnest coverage. Selection leans more heavily on larger retailers and represents a smaller percentage of small and medium-size enterprises, with a significant portion of grocery and general-merchandise retailers.

²Based on Earnest Research transaction data, including consumer credit/debit card and checking account transactions for a consistent subset of >1 million anonymous US consumers; excludes cash, SNAP, and check transactions; international tourist transactions; wholesale and B2B transactions; transactions made outside the United States; unbanked population (estimated 6.5% of US households, according to 2017 FDIC survey); and store card transactions (small proportion of overall sales manifested as balance paydowns vs single POS transactions). Source: Earnest Research

ที่มา: Mckinsey

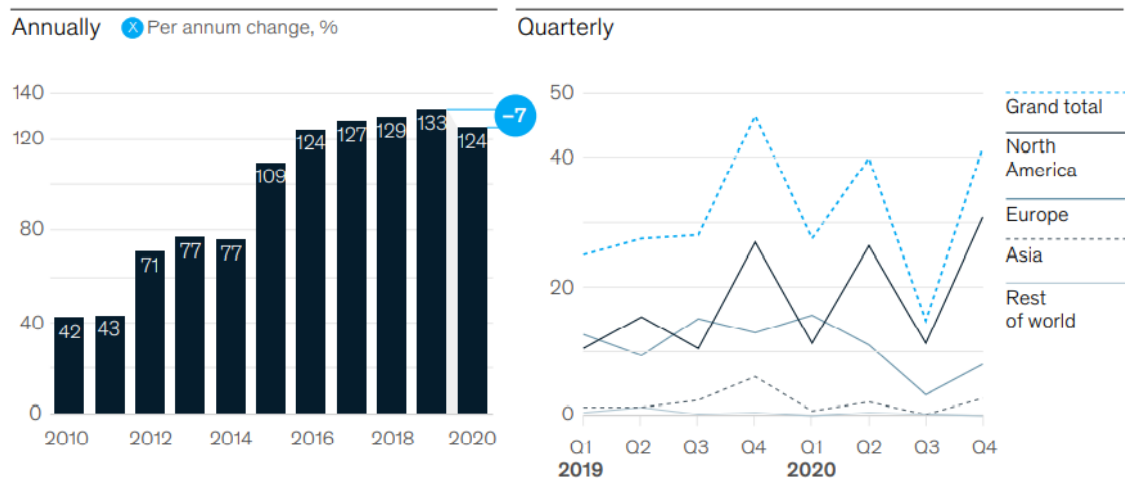
“Private Debt ปรับตัวได้ในปี 2563”

หนี้สินภาคเอกชน (Private Debt) เป็นสินทรัพย์ประเภทที่ปรับตัวได้ในปี 2563 ด้วยการระดมทุนลดลงเพียง 7% จาก 2562 ในช่วง 6 ปีที่ผ่านมา การระดมทุนในหนี้สินภาคเอกชน (Private Debt) มีมูลค่ามากกว่า 1 แสนล้านดอลลาร์ ทั้งนี้ การระดมทุนในหนี้สินภาคเอกชนยังคงเติบโตอย่างแข็งแกร่งต่อไปในระยะยาว จากจำนวนเงินระดมทุนที่คาดว่าจะทำสถิติสูงสุดในช่วงต้นปี 2564

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของการลงทุน (AUM) ของหนี้สินภาคเอกชนเติบโตมากกว่า 5% ในครึ่งปีแรกของปี 2563 และมีอัตราการเติบโตต่อปี (CAGR) 12.8% ตั้งแต่ปี 2558 โดยส่วนแบ่งทางมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของการลงทุน (AUM) ในอเมริกาเหนือสูงที่สุด (60.5% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของการลงทุนของหนี้สินภาคเอกชนทั้งหมด) และยังเติบโตเร็วที่สุดในปีที่ผ่านมา 7.9%

การระดมทุนในหนี้สินภาคเอกชนทั่วโลกลดลงเพียงเล็กน้อย

Global private-debt fundraising by region,¹ \$ billion



¹Excludes secondaries, funds of funds, and co-investment vehicles to avoid double counting of capital raised.
Source: Preqin

ที่มา: Mckinsey

Disclaimer

เอกสารฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเผยแพร่โดยทั่วไป ข้อมูลและข่าวสารต่างๆ จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อมูลที่ได้มีการเผยแพร่ต่อสาธารณะ และได้มีการตรวจสอบความถูกต้องอย่างระมัดระวัง แต่มีอาจยืนยันความถูกต้องของข้อมูลได้อย่างสมบูรณ์ และข้อมูลดังกล่าว อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตลอดเวลาโดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า ทั้งนี้ การวิเคราะห์ข้อมูล ในเอกสารฉบับนี้ ไม่ใช้การให้ความเห็นหรือคำแนะนำในการตัดสินใจทางธุรกิจ และมิได้มีเจตนาเชิญชวนหรือชี้แนะให้ซื้อหรือขายหลักทรัพย์หรือกองทุนแต่อย่างใด ผู้ใช้ข้อมูลต้องรับผิดชอบในความเสี่ยงเองทั้งสิ้น จึงขอให้ผู้ใช้ข้อมูลใช้ดุลยพินิจพิจารณาอย่างรอบคอบก่อนการตัดสินใจลงทุน

คำเตือน

- การลงทุนมิใช่การฝากเงินและมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับเงินลงทุนคืนเต็มจำนวนเมื่อไถ่ถอน (ไม่คุ้มครองเงินต้น)
- ผู้ลงทุนต้องศึกษาและทำความเข้าใจลักษณะสินค้า ข้อมูลสำคัญ นโยบายการลงทุน เงื่อนไขผลตอบแทน ความเสี่ยง ผลการดำเนินงาน เงื่อนไขการลงทุนและผลกระทบกรณีผิดเงื่อนไขการลงทุน และผลการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานของกองทุนรวมซึ่งเปิดเผยตามเอกสารหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ และเอกสารเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของกองทุนรวมเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในกลุ่มเดียวกัน และค่าความผันผวนของผลการดำเนินงานแบบเปอร์เซ็นต์ไทล์ หรือผู้ลงทุนสามารถสอบถามข้อมูลจากผู้แนะนำการลงทุนก่อนตัดสินใจลงทุน
- กองทุนที่มีการลงทุนในต่างประเทศมิได้มีนโยบายป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมด ทั้งนี้ อยู่ในดุลพินิจของผู้จัดการกองทุน ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจขาดทุนหรือได้กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการลงทุนในกองทุนดังกล่าว หรืออาจได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้
- ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวม มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

หมายเหตุ

1. พอร์ตการลงทุนที่แนะนำเป็นเพียงแนวทางในการวางแผนการออมและการลงทุนในปีแรกเท่านั้น โดยพอร์ตการลงทุนในปีถัดไปอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการออมของแต่ละเป้าหมายทางการเงิน
2. พอร์ตการลงทุนแนะนำของเป้าหมายทางการเงินทั่วไปไม่รวมแผนการออมเพื่อประหยัดภาษี (การลงทุนใน LTF SSF และ RMF)
3. สัดส่วนการลงทุนที่แนะนำอาจไม่สามารถบรรลุผลตอบแทนคาดหวังที่สูงเกินกว่า 10% ได้ เพื่อให้ได้ผลตอบแทนใกล้เคียงตามที่ท่านต้องการ กรุณาสอบถามเจ้าหน้าที่ผู้ให้คำปรึกษา
4. เพื่อให้ได้ผลตอบแทนคาดหวังตามที่ท่านกรอกข้อมูลไว้ แนะนำให้ท่านลงทุนในระยะยาว (อย่างน้อย 5 ปี) รับ คำ แนะนำ การ ลง ท ทุน หรือ ข อ ร ับ ห ้น ง ส ื่อ ช ี ข วน ได้ ที่ ธ นา ค าร ก ร ง เ ท พ โ ท ร . 1 3 3 3 www.bangkokbank.com