krungsri Securities

A member of MUFG a global financial group

Krungsri's 75th Anniversary

กองทุนแนะนำ

ประจำวันที่ 12 - 16 ต.ค. 2563

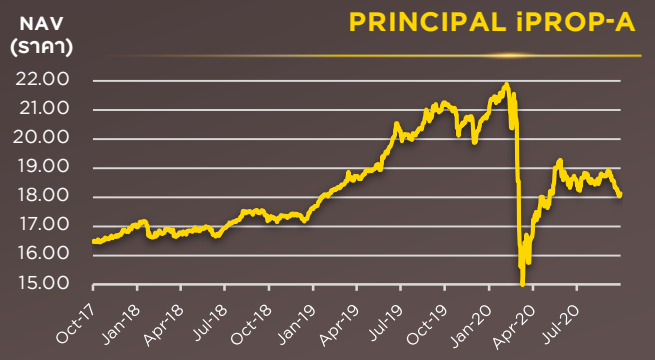
PRINCIPAL iPROP-A/-D/-R

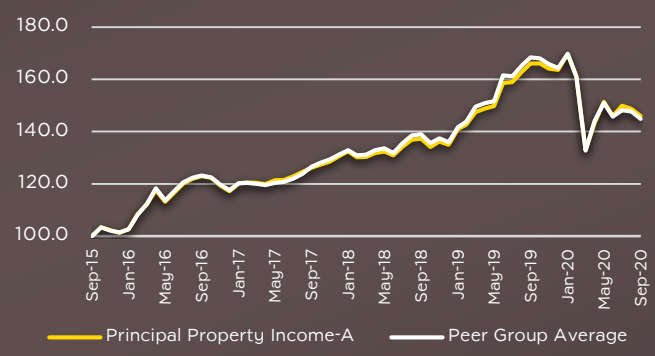
พรินซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม ชนิดสะสมมูลค่า /ชนิดจ่ายปันผล/ ชนิดขายคืนหน่วยลงทุน

ซื้อ

จุดเด่น

- เน้นลงทุนใน REITs คุณภาพดี มีรายได้จากค่าเช่าที่มั่นคง
- ปัจจุบันเน้นลงทุนในกลุ่มที่ไม่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ Covid-19 มากนัก เช่น Logistics และ Data Centers
- มีชนิดหน่วยลงทุนให้เลือกตามความต้องการของนักลงทุน





- ลงทุนในหลักทรัพย์หรือตราสารในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ / REITs ในประเทศไทยประมาณ 40% และในประเทศสิงคโปร์ประมาณ 58%
- เน้นคัดเลือกหาสินทรัพย์รายตัวในกลุ่ม Office, Logistics, Data Centers และกลุ่มโครงสร้างพื้นฐาน ที่มีคุณภาพดี มีสถานที่ตั้งดำเนินธุรกิจที่เหมาะสม และสามารถปรับเพิ่มค่าเช่าได้ในระยะยาว
- คาดหวังโอกาสรับผลตอบแทนจากยีลด์ประมาณ 5 - 6% ต่อปี
- ป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนตามดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน
- ได้รับรางวัล Morningstar 4 ดาว

TOP 5 บริษัท

	ชื่อบริษัท	สัดส่วนการถือครอง (%)
1	Ascendas Real Estate Investment Trust	8.89%
2	Keppel DC REIT	8.53%
3	กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม ดิจิทัล	6.98%
4	Mapletree Industrial Trust	5.54%
5	Mapletree Logistics Trust	5.02%

Data as of 31 Aug 2020

ตารางแสดงผลการดำเนินงาน

PRINCIPAL iPROP-A	YTD	3M	6M	1Y	3Y annualized	5Y annualized	10Y annualized
ผลตอบแทน (%) Performance	-10.80	0.00	9.82	-12.08	4.99	7.86	–
ค่าเฉลี่ยของกลุ่ม (%) Peer Group Average	-10.92	0.22	10.04	-12.99	4.70	7.68	–

Performance as of 30 Sep 2020

krungsri Securities

A member of MUFG a global financial group

Krungsri's 75th Anniversary

กองทุนแนะนำ

ประจำวันที่ 12 - 16 ต.ค. 2563

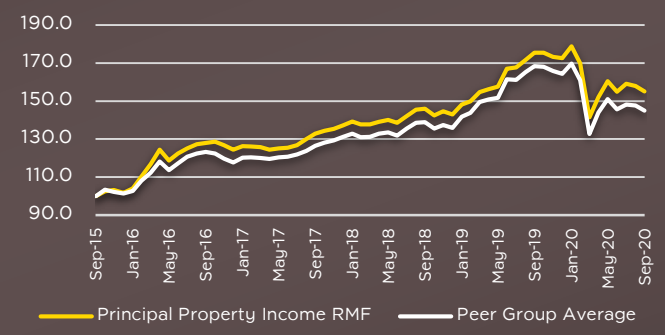
PRINCIPAL iPROPRMF

พรินซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัมเพื่อการเลี้ยงชีพ

ซื้อ

จุดเด่น

- เน้นลงทุนใน REITs คุณภาพดี มีรายได้จากค่าเช่าที่มั่นคง
- ปัจจุบันเน้นลงทุนในกลุ่มที่ไม่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ Covid-19 มากนัก เช่น Logistics และ Data Centers
- เหมาะกับผู้ที่ต้องการลดหย่อนภาษี และลงทุนในกองทุนอสังหาฯ



- มีนโยบายเน้นลงทุนในหลักทรัพย์หรือตราสารในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ / REITs ในประเทศไทยประมาณ 29% และในประเทศสิงคโปร์ประมาณ 49%
- เน้นคัดเลือกหาสินทรัพย์รายตัวในกลุ่ม Office, Logistics, Data Centers และกลุ่มโครงสร้างพื้นฐาน ที่มีคุณภาพดี มีสถานที่ตั้งดำเนินธุรกิจที่เหมาะสม อัตราการเช่าสูง และมีรายได้มั่นคง
- คาดหวังโอกาสรับผลตอบแทนจากยีลด์ประมาณ 5 - 6% ต่อปี
- ป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนตามดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน
- ได้รับรางวัล Morningstar 4 ดาว

TOP 5 บริษัท

	ชื่อบริษัท	สัดส่วนการถือครอง (%)
1	Ascendas Real Estate Investment Trust	8.68%
2	Keppel DC REIT	8.45%
3	กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม ดิจิทัล	6.92%
4	Mapletree Industrial Trust	5.37%
5	Mapletree Logistics Trust	4.87%

Data as of 31 Aug 2020

ตารางแสดงผลการดำเนินงาน

PRINCIPAL iPROPRMF	YTD	3M	6M	1Y	3Y annualized	5Y annualized	10Y annualized
ผลตอบแทน (%) Performance	-10.18	0.05	9.57	-11.69	5.28	9.16	–
ค่าเฉลี่ยของกลุ่ม (%) Peer Group Average	-10.92	0.22	10.04	-12.99	4.70	7.68	–

Performance as of 30 Sep 2020

krungsri Securities

A member of MUFG a global financial group

Krungsri's 75th Anniversary

ปัจจัยการลงทุน

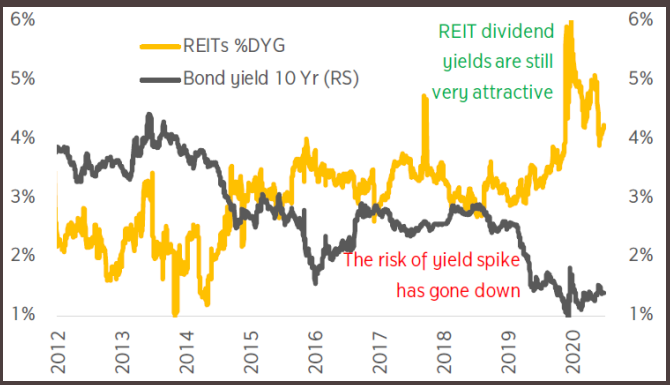
เรามีมุมมองชื่นชอบการลงทุนในกองทุนอสังหาฯที่ระดับ OW1 จากความคืบหน้าโดยรวมที่ดีในการพัฒนาวัคซีนซึ่งจะส่งผลให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจ และรายได้ของกอง REITs กลับมาเหมือนเดิม อีกทั้งอัตราปันผลของกองทุนอสังหาฯ (ปัจจุบันประมาณ 4% ต่อปี) ยังคงมีความน่าดึงดูด เมื่อเทียบกับอัตราผลตอบแทนของพันธบัตร (ปัจจุบันประมาณ 1% ต่อปี) จากรูปด้านซ้ายมือ

โดยกองทุนที่เราแนะนำคือ **PRINCIPAL iPROP** ซึ่งเน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย และสิงคโปร์เป็นหลัก อีกทั้งกองทุนนี้ยังมีทีมงานมืออาชีพจากมาเลเซียและสิงคโปร์ช่วยคัดเลือกหลักทรัพย์อยู่ที่ต่างประเทศ โดย ณ วันที่ 31 ส.ค. 63 กองทุนยังคง UW กองทุนอสังหาฯ ในประเทศไทย เนื่องจากสถานการณ์การเมืองที่ยังไม่แน่นอนและสภาพเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัว นอกจากนี้กองทุนยัง UW กลุ่มค้าปลีก กลุ่มออฟฟิศและกลุ่มโรงแรม เนื่องจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดเชื้อไวรัส Covid-19 และกองทุนยังมีมุมมองการลงทุนเชิงรับ กล่าวคือไม่เร่งรีบในการเพิ่มน้ำหนัก REITs ไทย แต่อย่างไรก็ตามจะค่อย ๆ เพิ่มน้ำหนักในกลุ่มค้าปลีก และกลุ่มโรงแรม จากการคาดว่ากำไรได้ถึงจุดต่ำสุดไปแล้วในช่วงปิดเมืองในไตรมาส 2

อีกทั้งกองทุนยังมีชนิดหน่วยลงทุนให้เลือกตามความต้องการของนักลงทุนถึง 3 ชนิดคือ 1.) ชนิดสะสมมูลค่า (-A) 2.) ชนิดจ่ายเงินปันผล (-D) และ 3.) ชนิดขายคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ (-R)

นอกจากนี้กองทุนนี้ยังมีกองทุนแบบชนิด RMF โดยใช้ชื่อว่า **PRINCIPAL iPROPRMF** ซึ่งมีนโยบายในการลงทุนเหมือนกับ **PRINCIPAL iPROP** เหมาะสำหรับนักลงทุนที่ต้องการลดหย่อนภาษี พร้อมกับลงทุนในกองทุนอสังหาฯ

อัตราปันผลของ REITs ยังน่าสนใจ เมื่อเทียบกับอัตราผลตอบแทนของพันธบัตร



การกระจายการลงทุนของ PRINCIPAL iPROP-A/-D/-R

Geographic Allocation (%)

	iPROP	ΔBM%
Singapore	57.8	7.8
Thailand	39.9	-10.1
Japan	1.0	1.0
Cash	1.4	1.4

Sector Allocation (%)

	iPROP	ΔBM%
Industrial	39.2	3.7
Retail	21.0	-3.7
Office	16.6	-2.0
Infra	15.1	15.1
Diversified	4.0	-3.4
Other	2.2	-1.7
Hospitality	0.6	-5.7
Exhibition	0.0	-3.7
Cash	1.4	1.4

Data as of 31 Aug 2020

Sources : Krungsri Securities, Bloomberg, Principal Asset management, reit.com

krungsri Securities
A member of MUFG a global financial group

Krungsri's 75th Anniversary

TEAM

คณะผู้จัดทำ

กลุ่มงานวิเคราะห์หลักทรัพย์

อิสระ อรดีดลเชษฐ์
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ กลุ่มงานวิเคราะห์หลักทรัพย์
+662 659 7000 ext. 5001
isara.ordeedolchest@krungsrisecurities.com

วโรฤทธิ์ จีระชน
นักกลยุทธ์การลงทุน
+662 659 7000 ext. 5012
varorith.chirachon@krungsrisecurities.com

นลินี ประมาณ
ผู้ช่วยนักวิเคราะห์
+662 659 7000 ext. 5011
nalinee.praman@krungsrisecurities.com

อมรรัตน์ คคนานต์กุล
ผู้ช่วยนักวิเคราะห์
+662 659 7000 ext. 5019
amornrat.kakananankul@krungsrisecurities.com

สายงานตัวแทนการขายหน่วยลงทุน

ภูดินันท์ สัจยากร
หัวหน้าสายงานตัวแทนการขายหน่วยลงทุน
+662 659 7000 ext. 7883
poodinun.sujjayakorn@krungsrisecurities.com

ธเนศ เลิศเพชรพันธ์
สายงานตัวแทนการขายหน่วยลงทุน
+662 659 7000 ext. 7385
thaned.lertpetchpun@krungsrisecurities.com

รัชพล ทองจำรัส
สายงานตัวแทนการขายหน่วยลงทุน
+662 659 7000 ext. 7386
ratchapol.thongchamras@krungsrisecurities.com

การเปิดเผยข้อมูล และคำสงวนสิทธิ์

1. เอกสาร / รายงาน ฉบับนี้จัดทำโดยบริษัทหลักทรัพย์ กรุงศรี จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ข้อมูลที่ปรากฏในเอกสาร / รายงาน ฉบับนี้ ไม่ว่าจะเป็นเอกสารในรูปแบบของกระดาษ และ/หรือ ในรูปแบบข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ โทรสาร ข้อความเสียง ภาพ หรือเอกสารในรูปแบบอื่นใดที่สื่อความหมายได้โดยสภาพของสิ่งนั้นเองหรือโดยผ่านวิธีการใดๆ ได้ถูกจัดทำขึ้นบนพื้นฐานของข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชน บริษัท ไม่ได้ยืนยัน หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลดังกล่าวแต่อย่างใด ความคิดเห็น แบบจำลอง หรือข้อมูลใดๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายงานนี้ เป็นเพียงการนำเสนอในมุมมองของบริษัท และเป็นความคิดเห็น ณ วันที่ปรากฏในรายงานเท่านั้น ทั้งนี้ข้อมูลและความเห็นที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้อาจมีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมได้ตลอดเวลาโดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า
2. เอกสาร / รายงานฉบับนี้ ถูกจัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่ข้อมูลให้แก่นักลงทุนเท่านั้น โดย บริษัท ไม่มีความประสงค์ที่จะชักจูงหรือชี้ชวนให้ผู้ลงทุน ลงทุนซื้อหรือขายหลักทรัพย์ กองทุน หรือ อนุพันธ์ใดๆ ตามที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ รวมทั้งบริษัทไม่ได้รับประกันผลตอบแทนหรือราคาของหลักทรัพย์กองทุน หรือ อนุพันธ์ใดๆ ตามข้อมูลที่ปรากฏแต่อย่างใด การดำเนินการซื้อขายโดยอ้างอิงเอกสาร / รายงาน ฉบับนี้ถือเป็นความเสี่ยงของนักลงทุนแต่เพียงผู้เดียว บริษัทจึงไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูลหรือความเห็นในรายงานฉบับนี้ไปใช้ไม่ว่ากรณีใดก็ตาม ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลและใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบในการตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ราคาหลักทรัพย์และอนุพันธ์อาจมีการเปลี่ยนแปลงเคลื่อนไหวอย่างรวดเร็วและเกินคาด และผลการดำเนินงานในอดีตไม่จำเป็นต้องเป็นเครื่องบ่งชี้ถึงผลการดำเนินงานในอนาคต นอกจากนี้ บริษัท และ/หรือ บริษัทในเครือของบริษัท อาจมีส่วนเกี่ยวข้องหรือผลประโยชน์ใดๆ กับบริษัทใดๆ ที่ถูกกล่าวถึงในรายงานนี้ก็ได้
3. การซื้อขายอนุพันธ์ มีความเสี่ยงสูงที่อาจก่อให้เกิดผลขาดทุนอย่างมีนัยสำคัญ จึงไม่เหมาะสมกับบุคคลทุกคน ทั้งนี้ ก่อนการตัดสินใจซื้อขายอนุพันธ์ ผู้ลงทุนควรพิจารณาถึงฐานะทางการเงิน วัตถุประสงค์ในการลงทุน ประสบการณ์ในการลงทุน ตลอดจนความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนสามารถยอมรับได้อย่างรอบคอบ เนื่องจากมีความเป็นไปได้ที่ผู้ลงทุนอาจเสียเงินลงทุนมากกว่าเงินลงทุนเริ่มแรก นอกจากนี้ผู้ลงทุนควรพิจารณาถึงความเสี่ยงทั้งหมดที่อาจเกิดขึ้น และควรศึกษารายละเอียดในหนังสือชี้ชวนของใบสำคัญแสดงสิทธิอนุพันธ์ ก่อนการตัดสินใจลงทุน โดยผู้ลงทุนควรตัดสินใจลงทุนด้วยตนเอง และ/หรือ ในกรณีที่มีข้อสงสัยควรขอคำแนะนำจากที่ปรึกษาการลงทุน
4. บริษัทขอสงวนลิขสิทธิ์ในข้อมูลและความเห็นที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ห้ามมิให้ผู้ใดนำข้อมูลและความเห็นในรายงานฉบับนี้ไปใช้ประโยชน์ คัดลอก ดัดแปลง ทำซ้ำ นำออกแสดงหรือเผยแพร่ต่อสาธารณชนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัทล่วงหน้า
5. ผู้ลงทุนต้องศึกษาและทำความเข้าใจลักษณะสินค้า ข้อมูลสำคัญ นโยบายการลงทุน เงื่อนไขผลตอบแทน ความเสี่ยง และผลการดำเนินงานก่อนตัดสินใจลงทุน
6. ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวม ไม่ได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

krungsri Securities

A member of MUFG a global financial group

Krungsri's 75th Anniversary

Krungsri Securities

01 สำนักงานใหญ่

898 อาคารอาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้น 3
ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทร.02 659 7000 โทรสาร 02 658 5699

02 สาขาเอ็มโพเรียม

622 เอ็มโพเรียมทาวเวอร์ ชั้น 10 ถนนสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน
เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทร.02 6954539-40 โทรสาร 02 695 4599

03 สาขาเซ็นทรัลบางนา

589/151 อาคารเซ็นทรัลซิตี้ทาวเวอร์ ชั้น 27
ถนนเทพรัตน แขวงบางนาเหนือ เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260
โทร.02 763 2000 โทรสาร 02 399 1448

04 สาขาพระราม 2

111/917-919 ชั้น 4 ถนนพระราม 2 แขวงแสมดำ
เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ 10150
โทร.02 013 7145 โทรสาร 02 895 9557

05 สาขาสุพรรณบุรี

249/171-172 หมู่ 5 ตำบลท่าระหัด อำเภอเมืองสุพรรณบุรี
จังหวัดสุพรรณบุรี 72000
โทร.035 967 981 โทรสาร 035 522 449

06 สาขาชลบุรี

64/17 ถนนสุขุมวิท ตำบลบางปลาสร้อย
อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี 20000
โทร.033 126 580 โทรสาร 033 126 588

07 สาขานครปฐม

67/1 ถนนราชดำเนิน ตำบลพระปฐมเจดีย์ อำเภอเมืองนครปฐม
จังหวัดนครปฐม 73000
โทร.034 275 500-7 โทรสาร 034 218 989

08 สาขาเชียงใหม่

70 อาคารธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด(มหาชน) สาขาประตูช้างเผือก
ถนนช้างเผือก ตำบลศรีภูมิ อำเภอเมืองเชียงใหม่
จังหวัดเชียงใหม่ 50200
โทร.053 219 234 โทรสาร 053 219 247

09 สาขาพิษณุโลก

275/1 อาคารธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด(มหาชน) สาขาพิษณุโลก
ถนนพิชัยสงคราม ตำบลในเมือง อำเภอเมืองพิษณุโลก
จังหวัดพิษณุโลก 65000
โทร.055 303 360 โทรสาร 055 302 580

10 สาขาขอนแก่น

114 อาคารธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด(มหาชน) สาขาขอนแก่น
ถนนศรีจันทร์ ตำบลในเมือง อำเภอเมืองขอนแก่น
จังหวัดขอนแก่น 40000
โทร.043 226 120 โทรสาร 043 226 180

11 สาขาหาดใหญ่

90-92-94 ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ถนนนิพัทธ์อุทิศ 1
ตำบลหาดใหญ่ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา 90110
โทร.074 221229 โทรสาร 074 221411