



krungsri  
Securities

A member of MUFG  
a global financial group

Krungsri's  
75<sup>th</sup>  
Anniversary

# กองทุนแนะนำ

ประจำวันที่ 12 - 16 ต.ค. 2563

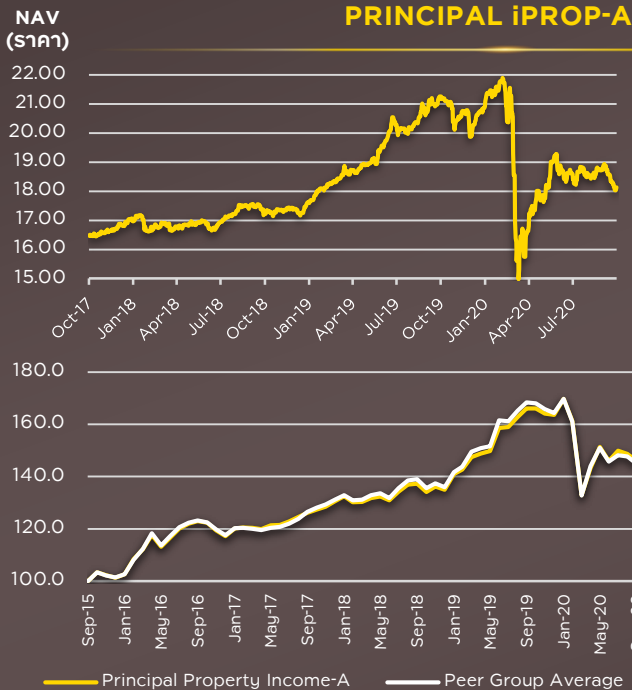
## PRINCIPAL iPROP-A/-D/-R

พริ้นซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม ชนิดสะสมมูลค่า / ชนิดจ่ายปันผล / ชนิดขายคืนหน่วยลงทุน

# ชื่อ

## 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
- คาดหวังโอกาสรับผลตอบแทนจากยิลด์ประมาณ 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 (%)	-10.80	0.00	9.82	-12.08	4.99	7.86	—
Performance							
ค่าเฉลี่ยของกลุ่ม (%)	-10.92	0.22	10.04	-12.99	4.70	7.68	—
Peer Group Average							

Performance as of 30 Sep 2020



krungsri  
Securities

A member of MUFG  
a global financial group

Krungsri's  
75<sup>th</sup>  
Anniversary

# กองทุนแนะนำ

ประจำวันที่ 12 - 16 ต.ค. 2563

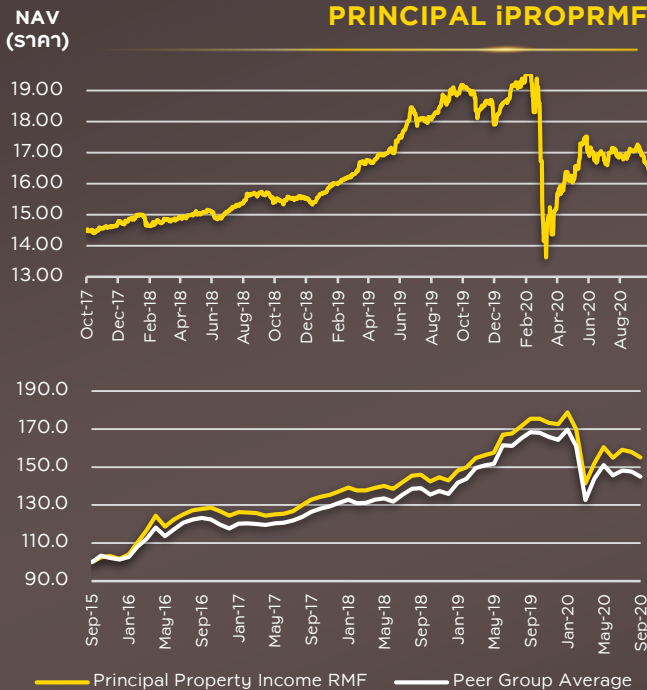
## PRINCIPAL iPROPRMF

พริ้นซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัมเพื่อการเลี้ยงชีพ

# ชื่อ

## จุดเด่น

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



- มีนโยบายเน้นลงทุนในหลักทรัพย์หรือตราสารในหมวด อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ / REITs ในประเทศไทยประมาณ 29% และในประเทศสิงคโปร์ประมาณ 49%
- เน้นคัดเลือกหาสินทรัพย์รายตัวในกลุ่ม Office, Logistics, Data Centers และกลุ่มโครงสร้างพื้นฐาน ที่มีคุณภาพดี มีสถานที่ตั้งดำเนินธุรกิจที่เหมาะสม อัตราการเช่าสูง และมีรายได้มั่นคง
- คาดหวังโอกาสรับผลตอบแทนจากยิลด์ประมาณ 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 (%)	-10.18	0.05	9.57	-11.69	5.28	9.16	—
Performance							
ค่าเฉลี่ยของกลุ่ม (%)	-10.92	0.22	10.04	-12.99	4.70	7.68	—
Peer Group Average							

Performance as of 30 Sep 2020



krungsri  
Securities

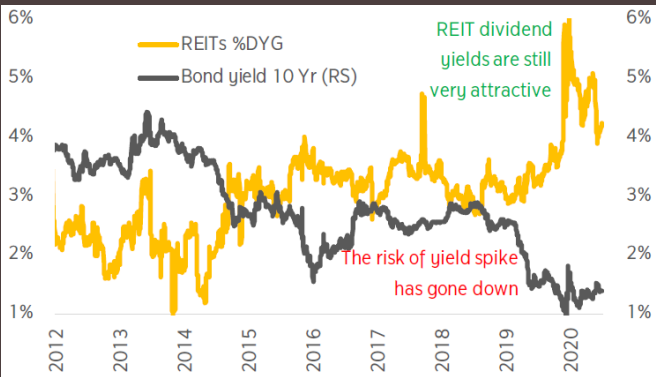
A member of MUFG  
a global financial group

Krungsri's  
75<sup>th</sup>  
Anniversary

# ปัจจัยการลงทุน



## 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

เรามุมมองที่ชื่นชอบการลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ระดับ OWI จากความคืบหน้าโดยรวมที่ดีในการพัฒนาวัคซีนซึ่งจะส่งผลให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจ และรายได้ของกองทุน REITs กลับมาเหมือนเดิม อีกทั้งอัตราปันผลของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ (ปัจจุบันประมาณ 4% ต่อปี) ยังคงมีความน่าดึงดูด เมื่อเทียบกับอัตราผลตอบแทนของพันธบัตร (ปัจจุบันประมาณ 1% ต่อปี) จากรูปด้านซ้ายมือ

โดยกองทุนที่เราแนะนำคือ **PRINCIPAL iPROP** ซึ่งเน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย และสิงคโปร์เป็นหลัก อีกทั้งกองทุนนี้ยังมีทีมงานมืออาชีพจากมาเลเซีย และสิงคโปร์ช่วยคัดเลือกหลักทรัพย์อยู่ที่ต่างประเทศ โดย ณ วันที่ 31 ส.ค. 63 กองทุนยังคง บพ กองทุนอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย เนื่องจากสถานการณ์การเมืองที่ยังไม่แน่นอน และสภาพเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัว นอกจากนี้กองทุนยัง บพ กลุ่มค้าปลีก กลุ่มออฟฟิศและกลุ่มโรงแรม เนื่องจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 และกองทุนยังมีมุมมองการลงทุนเชิงรับ กล่าวคือไม่เร่งรีบในการเพิ่มน้ำหนัก REITs ไทย แต่อย่างไรก็ตามจะค่อย ๆ เพิ่มน้ำหนักในกลุ่มค้าปลีก และกลุ่มโรงแรม จากการคาดว่ากำไรได้ถึงจุดต่ำสุดไปแล้วในช่วงปิดเมืองในไตรมาส 2

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

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



krungsri  
Securities

A member of MUFG  
a global financial group

Krungsri's  
75<sup>th</sup>  
Anniversary

# TEAM

## คณะผู้จัดทำ

### กลุ่มงานวิเคราะห์หลักทรัพย์

#### อิสระ อรดีดลเชษฐ์

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

#### นลินี ประมาณ

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

#### วโรฤทธิ์ จิระชน

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

#### อมรรัตน์ คคนานต์กุล

ผู้ช่วยนักวิเคราะห์  
+662 659 7000 ext. 5019  
amornrat.kakanankul@krungsrisecurities.com

### สายงานตัวแทนการขายหน่วยลงทุน

#### ภูดินันท์ สัจยากกร

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

#### ธเนศ เลิศเพชรพันธ์

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

#### รัชพล ทองจรัส

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



### การเปิดเผยข้อมูล และคำสงวนสิทธิ์

- เอกสาร / รายงาน ฉบับนี้จัดทำโดยบริษัทหลักทรัพย์ กรุงศรี จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ข้อมูลที่ปรากฏในเอกสาร / รายงาน ฉบับนี้ ไม่ว่าจะเปิดเผยในรูปแบบของกระดาษ และ/หรือ ในรูปแบบข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ โครสสาร ข้อความเสียง ภาพ หรือเอกสารในรูปแบบอื่นใดที่สื่อความหมายได้โดยสภาพของสิ่งนั้นเองหรือโดยผ่านวิธีการใดๆ ได้ถูกจัดทำขึ้นบนพื้นฐานของข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชน บริษัท ไม่ได้ยืนยัน หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลดังกล่าวแต่อย่างใด ความคิดเห็น แบบจำลอง หรือข้อมูลใดๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายงานนี้ เป็นเพียงการนำเสนอในมุมมองของบริษัท และเป็นความคิดเห็น ณ วันที่ปรากฏในรายงานเท่านั้น ทั้งนี้ ข้อมูลและความคิดเห็นที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้อาจมีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมได้ตลอดเวลาโดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- เอกสาร / รายงานฉบับนี้ ถูกจัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่ข้อมูลให้แก่นักลงทุนเท่านั้น โดย บริษัท ไม่มีวัตถุประสงค์ที่จะชักจูงหรือชี้นำให้ผู้ลงทุน 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
- การซื้อขายอนุพันธ์ มีความเสี่ยงสูงที่อาจก่อให้เกิดผลขาดทุนอย่างมีนัยสำคัญ จึงไม่เหมาะสำหรับบุคคลทุกคน ทั้งนี้ ก่อนการตัดสินใจซื้อขายอนุพันธ์ ผู้ลงทุนควรพิจารณาถึงฐานะทางการเงิน วัตถุประสงค์ในการลงทุน ประสบการณ์ในการลงทุน ตลอดจนความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนสามารถยอมรับได้อย่างรอบคอบ เนื่องจากมีความเป็นไปได้ที่ผู้ลงทุนอาจเสียเงินลงทุนมากกว่าเงินลงทุนเริ่มแรก นอกจากนี้ผู้ลงทุนควรพิจารณาถึงความเสี่ยงทั้งหมดที่อาจเกิดขึ้น และควรศึกษารายละเอียดในหนังสือชี้ชวนของโบว์สำคัญแสดงสิทธิอนุพันธ์ ก่อนการตัดสินใจลงทุน โดยผู้ลงทุนควรตัดสินใจลงทุนด้วยตนเอง และ/หรือ ในกรณีที่มีข้อสงสัยควรขอคำแนะนำจากที่ปรึกษาการลงทุน
- บริษัทขอสงวนลิขสิทธิ์ในข้อมูลและความคิดเห็นที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ห้ามมิให้ผู้ใดนำข้อมูลและความคิดเห็นในรายงานฉบับนี้ไปใช้ประโยชน์ คัดลอก ดัดแปลง ทำซ้ำ นำออกแสดงหรือเผยแพร่ต่อสาธารณชนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยไม่ได้ระบุอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัทล่วงหน้า
- ผู้ลงทุนต้องศึกษาและทำความเข้าใจลักษณะสินค้า ข้อมูลสำคัญ นโยบายการลงทุน เงื่อนไขผลตอบแทน ความเสี่ยง และผลการดำเนินงานก่อนตัดสินใจลงทุน
- ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวม ไม่ได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต



**krungsri**  
Securities

A member of MUFG  
a global financial group

Krungsri's  
**75**<sup>th</sup>  
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 อาคารเซ็นทรัลซิตีทาวเวอร์ ชั้น 27  
ถนนเพชรบุรี 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 ตำบลท่าแร่หัด 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  
ถนนพืชมัยสงคราม 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 อาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ถนนนิพัทธ์อุทิศ 1  
ตำบลหาดใหญ่ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา 90110  
โทร.074 221229 โทรสาร 074 221411