

ตอนที่ 22

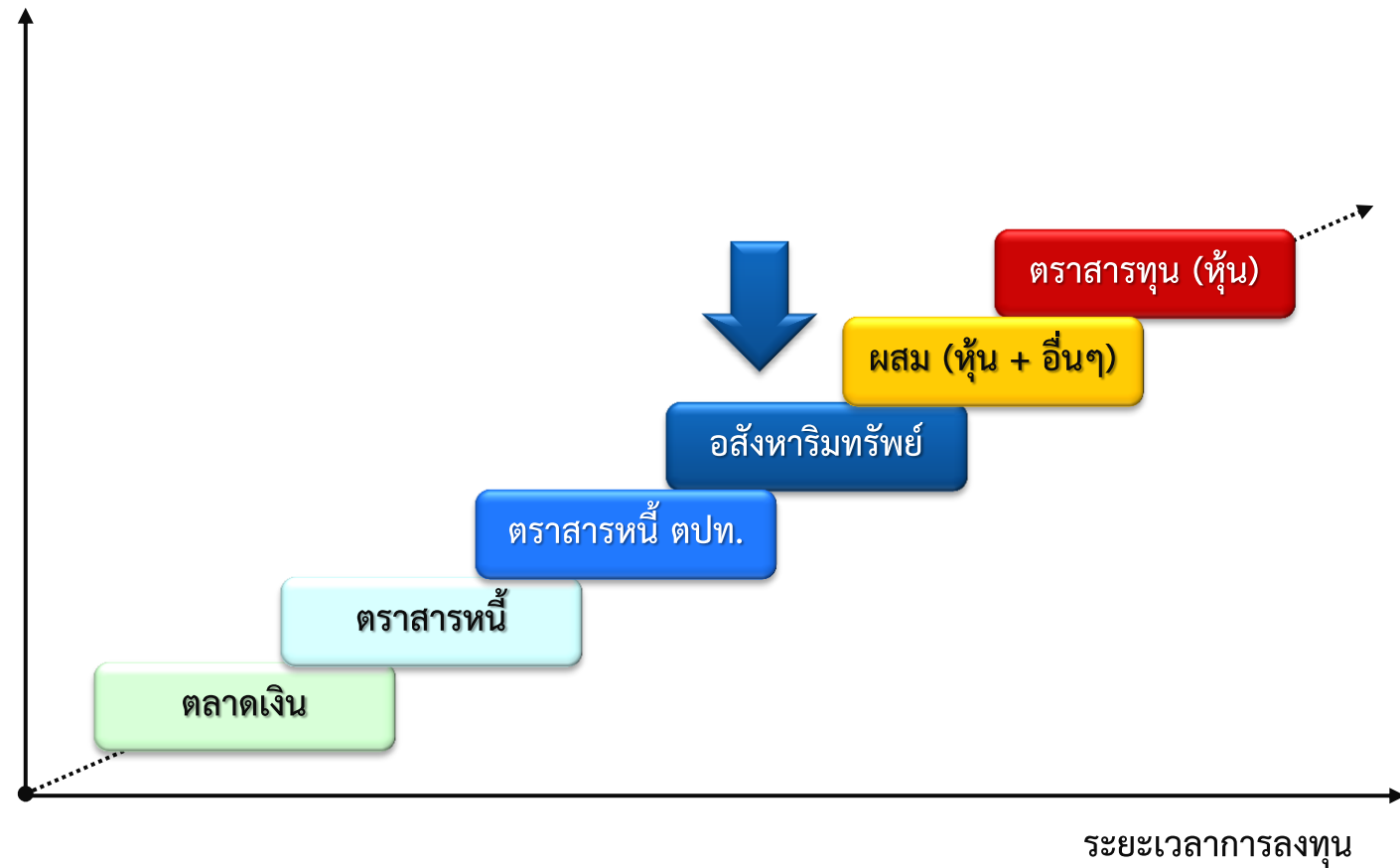
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(Property Fund / IFF / REITs)

ประเภทกองทุน vs วัตถุประสงค์การลงทุน



ผลตอบแทนที่คาดหวังและความเสี่ยง



- น้ำมัน
- ทองคำ
- การลงทุน
ทางเลือกอื่นๆ

ไม่มีเกณฑ์
 ระยะเวลาการลงทุน
 ที่เหมาะสม

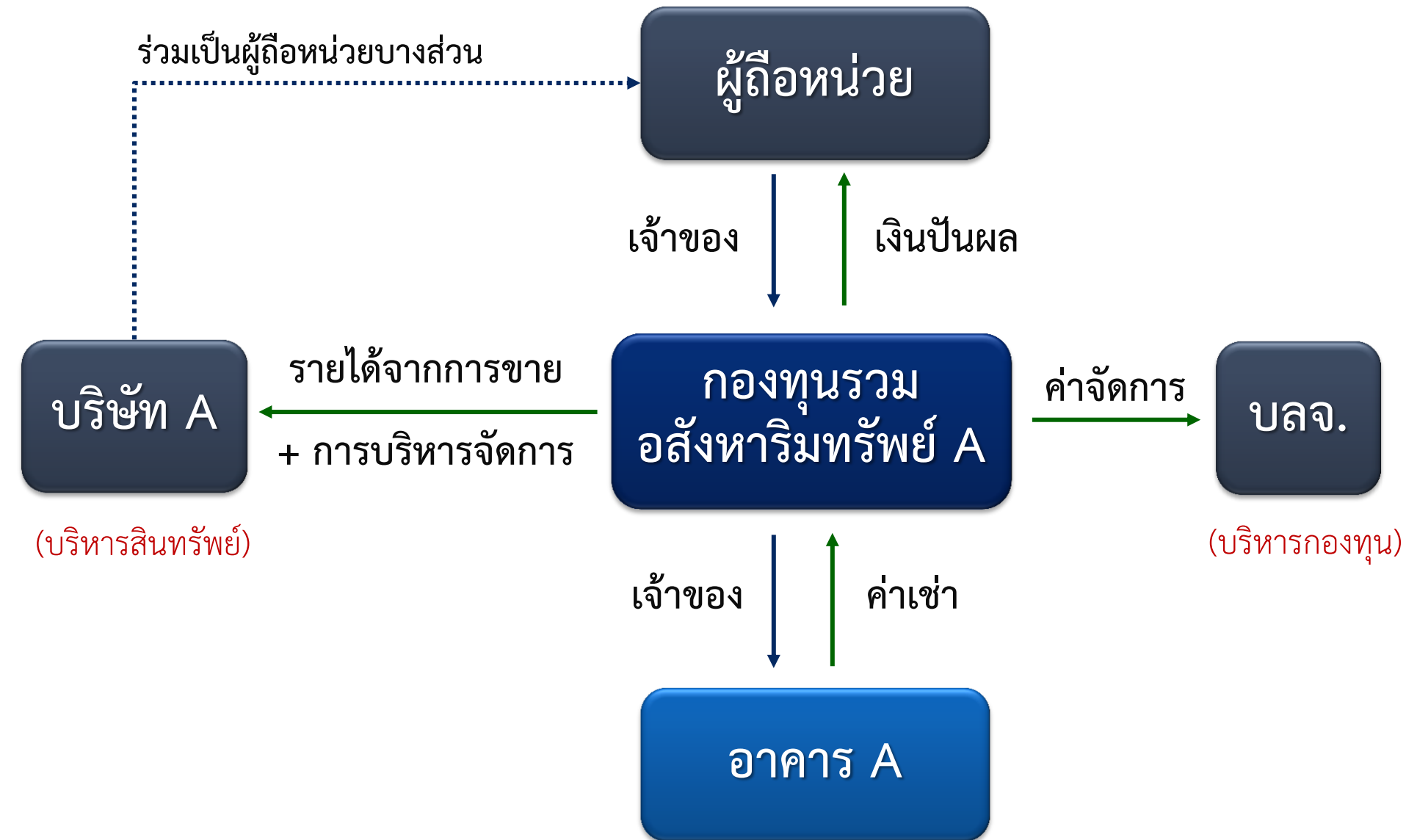
Property Fund REITs Infrastructure Fund

อสังหาริมทรัพย์
1 แห่ง
(หรือมากกว่า)

บริหารจัดการ ดูแลอสังหาริมทรัพย์
ให้อยู่ในความเรียบร้อย จ่ายเงินปันผลจากค่าเช่า
อย่างน้อยร้อยละ 90 (หลังหักค่าใช้จ่ายต่างๆ)

ดำเนินธุรกิจโดยมีรายได้หลักเป็น “ค่าเช่า”
ไม่ใช่รายได้จากการขาย





Freehold vs Leasehold

ประเภทกองทุน	Freehold (ถือครองกรรมสิทธิ์)	Leasehold (สิทธิการเช่า)
กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์	✓	✗
ผลตอบแทนจากเงินปันผล (Dividend)	✓ (มีแนวโน้มต่ำกว่า)	✓ (มีแนวโน้มสูงกว่า)
ผลตอบแทนจากราคาสินทรัพย์ (Capital Gain)	✓	✗
อายุกองทุน	ไม่จำกัด	จำกัด
NAV ณ ตอนเลิกกองทุน (หรือกองทุนครบอายุ)	ขึ้นกับมูลค่าสินทรัพย์	0

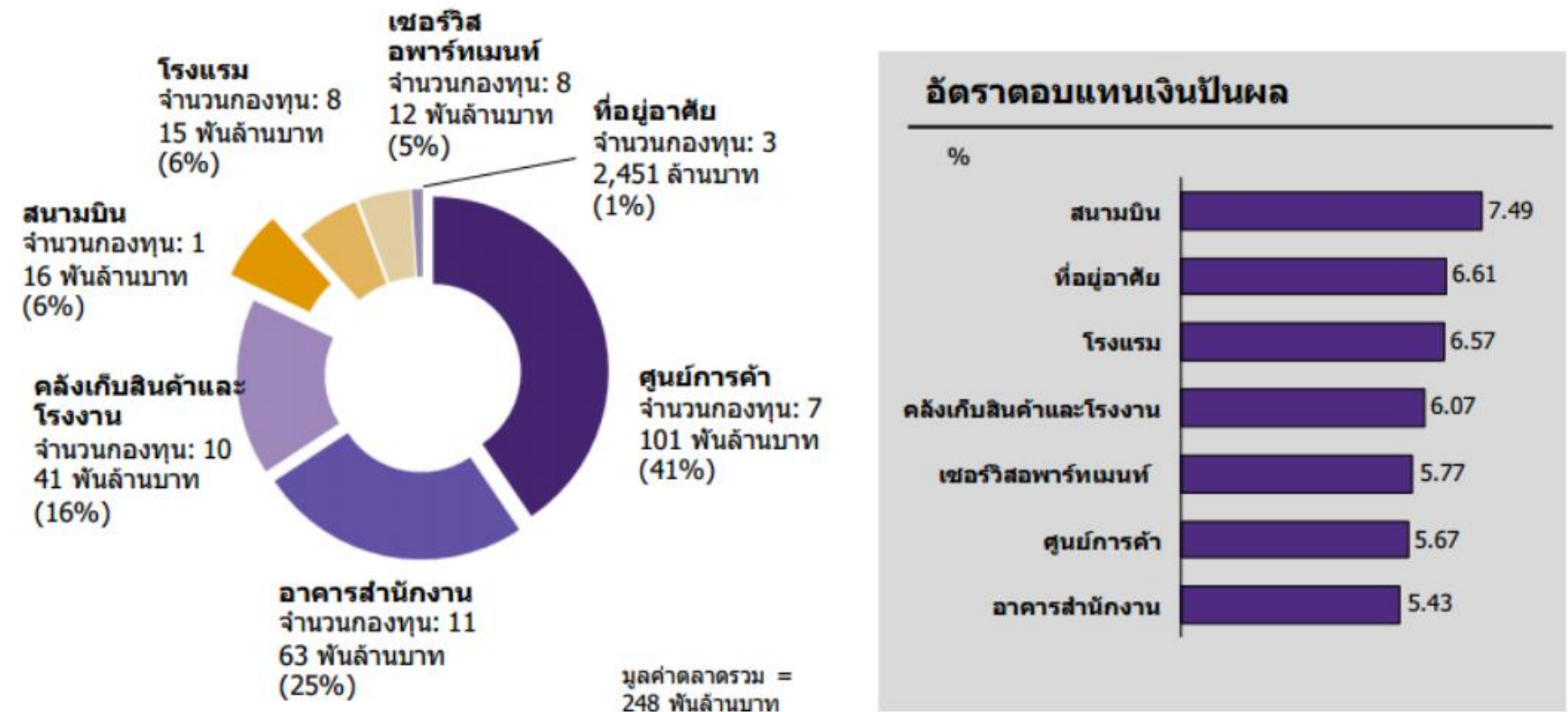
Property Fund / REITs / Infrastructure Fund ลงทุนอะไรได้บ้าง ?

ประเภทกองทุน	Property Fund	REITs	Infrastructure Fund
อสังหาริมทรัพย์ ที่ลงทุนได้	- สำนักงาน - ศูนย์การค้า - โรงงาน - โกดังสินค้า - ที่พักอาศัย - โรงแรม	- หลากหลาย มากกว่า Property Fund	- ระบบขนส่งทางราง - ไฟฟ้า - ประปา - ถนน ทางพิเศษ ทาง สัมปทาน - ท่าอากาศยาน - ท่าเรือน้ำลึก - โทรคมนาคม - พลังงานทางเลือก - ระบบบริหารจัดการน้ำ - ระบบป้องกันภัยธรรมชาติ
การกู้ยืมเงินเพื่อลงทุน (Leverage)	ไม่เกิน 10%	กรณีไม่จัดอันดับความน่าเชื่อถือ - ไม่เกิน 35% กรณีจัดอันดับความน่าเชื่อถือ - ไม่เกิน 60%	ไม่เกิน 3 เท่าของส่วนทุน

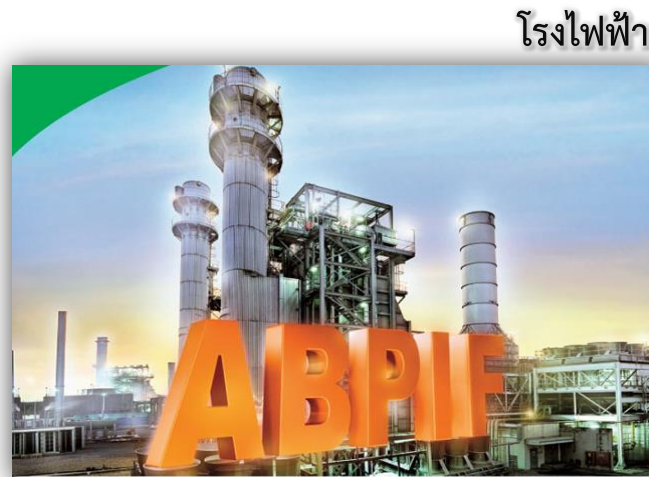
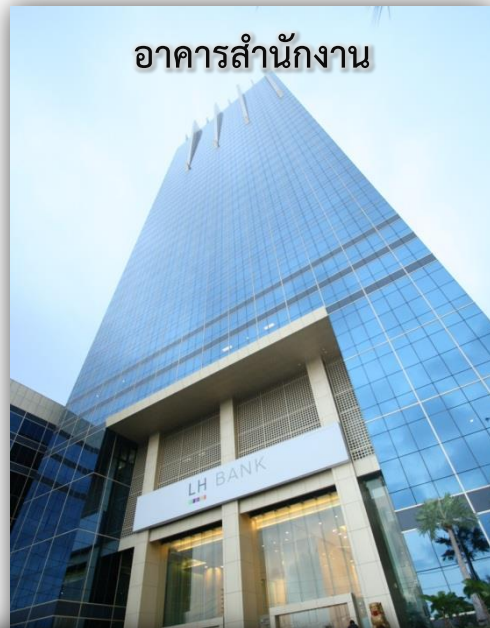
ที่มา : รวบรวมโดย A-Academy

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

รูปที่ 1: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ในประเทศไทยแยกตามประเภท, มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด, และอัตราเฉลี่ยผลตอบแทนแยกตามประเภทอสังหาริมทรัพย์ โดยค่าเฉลี่ยของผลตอบแทนตลาดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ที่ราว 6%



ที่มา: การวิเคราะห์โดย EIC จากข้อมูลของ SET, ผลตอบแทน ณ เดือนเมษายน 2557
 ดาวโหลดรายงานฉบับเต็มได้ที่ SCB EIC : http://www.scbeic.com/stocks/extra/7849_20140729121457.pdf





ห้างสรรพสินค้า

ตลาดแรก (Primary Market)



Initial Public Offering : IPO
(สามารถจองซื้อโดยตรงที่สถาบันการเงินต่างๆ ได้)

ตลาดรอง (Secondary Market)



ซื้อขายเสมือนหุ้นตัวหนึ่งในตลาดหลักทรัพย์
(ต้องเปิดบัญชีซื้อขายหุ้นกับโบรกเกอร์)

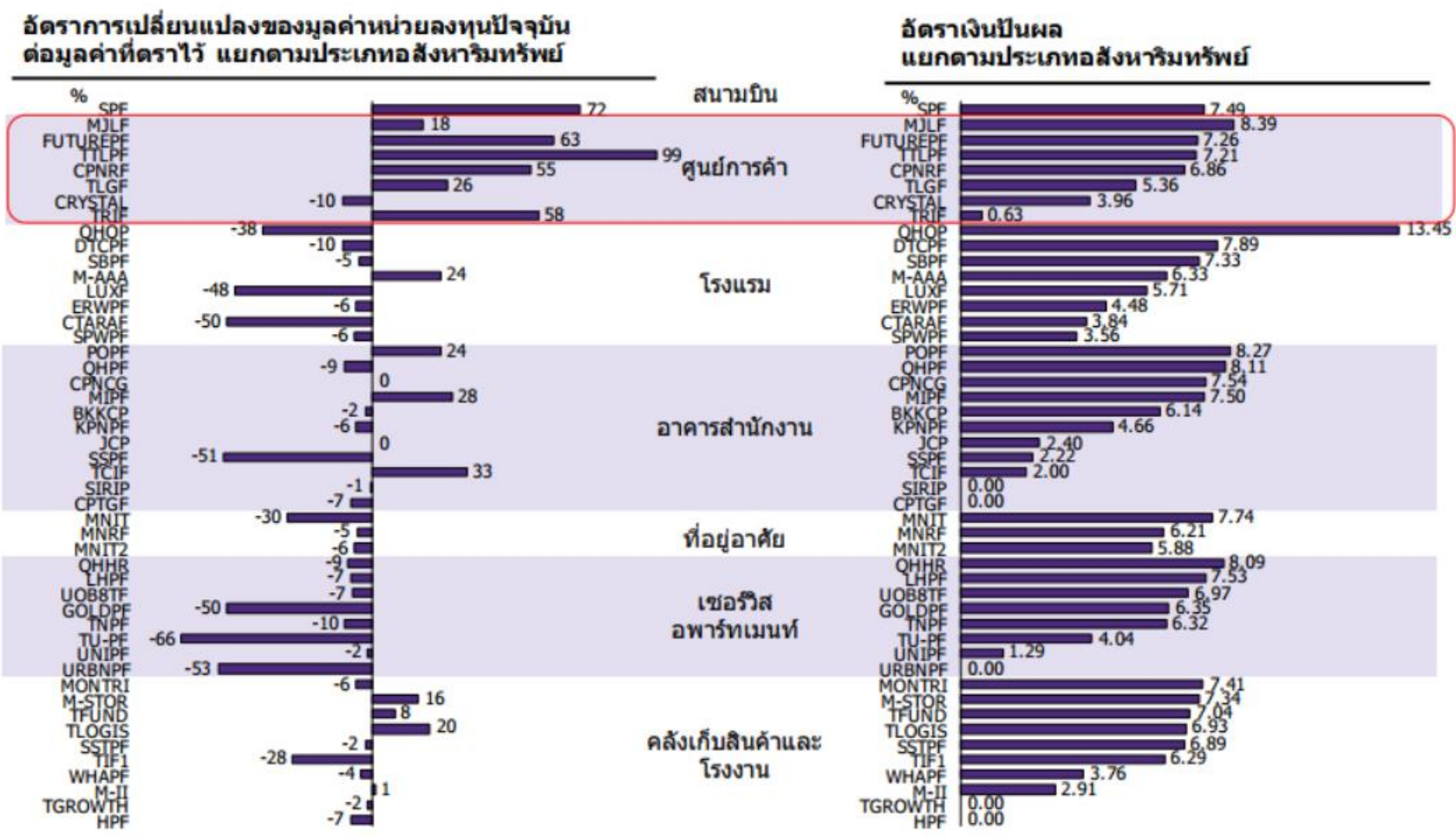
สภาพคล่องมีจำกัด!

Ranking of Property Funds

Biggest Discount to NAV			Highest Dividend		Biggest Gainers		Average Daily	
Prem / (Disc)		52 wk avg.	Yield		1 Week		Trading Value	
Fund	to NAV	Prem / (Disc)	Fund	%	Fund	% chg	Fund	(Btmn)
LUXF	-52.95%	-47.70%	CTARAF	12.78%	URBNPF	4.86%	BTSGIF	50.29
GOLDPF	-52.29%	-51.15%	QHOP	11.54%	M-AAA	3.31%	CPNRF	19.43
CTARAF	-46.54%	-33.08%	MNRF	8.49%	MNIT	2.27%	TLGF	14.97
SSPF	-46.19%	-43.65%	TNPF	8.37%	SPF	2.25%	TGROWTH	12.06
QHOP	-44.87%	-29.47%	MNIT2	8.13%	QHPF	2.13%	WHAPF	6.23
TU-PF	-44.61%	-42.40%	MJLF	8.05%	CRYSTAL	2.02%	SPF	5.36
URBNPF	-32.20%	-31.14%	QHHR	7.96%	TGROWTH	1.98%	CPNCG	4.92
MNIT	-31.62%	-40.78%	POPF	7.95%	BTSGIF	1.94%	TFUND	4.58
TIF1	-24.62%	-30.33%	DTCPF	7.85%	THIF	1.67%	TLOGIS	2.91
MNRF	-23.72%	-21.13%	QHPF	7.56%	TIF1	1.32%	QHPF	2.80
BKKCP	-18.29%	-19.23%	LHPF	7.37%	QHHR	1.09%	DTCPF	2.43
UOB8TF	-15.81%	-12.01%	M-STOR	7.34%	SBPF	1.05%	FUTUREPF	2.42
DTCPF	-15.55%	-9.21%	UOB8TF	7.28%	MONTRI	1.03%	PPF	2.34
MNIT2	-13.29%	-10.88%	TTLPF	7.28%	CPTGF	1.01%	CPTGF	1.02
QHHR	-12.62%	-11.82%	CPNRF	7.20%	MJLF	0.82%	POPF	0.98
QHPF	-11.27%	-13.60%	SBPF	7.16%	POPF	0.78%	THIF	0.96
LHPF	-8.97%	-8.06%	TIF1	7.15%	FUTUREPF	0.58%	LHPF	0.80
SBPF	-8.47%	-9.77%	WHAPF	7.13%	DTCPF	0.56%	CTARAF	0.79
SSTPF	-7.92%	-8.15%	MONTRI	7.11%	LHPF	0.53%	TNPF	0.74
CRYSTAL	-6.74%	-8.71%	CPNCG	6.93%	SSTPF	0.52%	HPF	0.70
TNPF	-6.57%	-7.34%	SSTPF	6.92%	KPNPF	0.51%	QHHR	0.62
BTSGIF	-6.23%	-11.25%	FUTUREPF	6.88%	UNIPF	0.51%	MJLF	0.59
SPWPF	-5.91%	-6.31%	SPF	6.87%	WHAPF	0.51%	BKKCP	0.55
MONTRI	-5.66%	-8.65%	TLOGIS	6.81%	ERWPF	0.50%	MNRF	0.54
ERWPF	-5.36%	-8.07%	TFUND	6.61%	BKKCP	0.00%	GOLDPF	0.50

ที่มา : Property Fund Watch โดย บล.เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (MBKET) ณ 29 ก.ค. 57

Premium (Discount) vs Dividend Yield



หมายเหตุ: กอง PFPO ที่มีค่าอัตราเงินปันผลตอบแทนเป็น 0 คือกอง PFPO ใหม่ที่ยังไม่มีประวัติการจ่ายเงินปันผล, อัตราเงินปันผล คำนวณจากเงินปัน
 ผลหารด้วยมูลค่าหน่วยลงทุนตามราคาตลาด
 ที่มา: การวิเคราะห์โดย EIC จากข้อมูลของ SET
 ดาวโหลดรายงานฉบับเต็มได้ที่ SCB EIC : http://www.scbeic.com/stocks/extra/7849_20140729121457.pdf