

ตอนที่ 23

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ : เลือกกองทุน
(Property Fund / IFF / REITs)

อัตราผลตอบแทนที่น่าสนใจ

- ราคาเทียบกับผลตอบแทนในอดีต (Dividend Yield)
- ความสม่ำเสมอของเงินปันผล
- โอกาสการเติบโตของราคา / เงินปันผล

ปัจจัยเสี่ยง (ที่มาของผลตอบแทน)

- ความต้องการใช้สินทรัพย์ / คุณภาพสินทรัพย์
- การกระจายตัวของผู้เช่า / กลุ่มลูกค้า / ทำเลที่ตั้ง
- อัตราการเช่า (Occupancy Rate)

สภาพคล่อง

Thai|propertyfund
<http://www.thaipropertyfund.com>

Search

หน้าแรก เริ่มต้นศึกษา ข่าวสารกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บทความการลงทุน สถิติสินทรัพย์กองทุน ข้อมูลกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ วิเคราะห์ราคาแต่ละกองทุน

ลงทุน ในกองทุนรวม “อสังหาฯ” ลงทุนง่าย โอกาสเต็มโตสูง
เราให้ข้อมูลฟรี! เพื่อโอกาสในการทำกำไรของคุณ



เริ่มต้นศึกษา
เริ่มต้นอย่างไร ต้องรู้อะไรบ้าง



วิเคราะห์ราคา
เจาะรายกองทุน ป่าซื้อหรือยัง..



สถิติวันนี้
กองทุนยอดนิยม กองไหนมาแรง



ข่าวสาร
ข่าวสารเกี่ยวกับกองทุนอสังหา

Property Fund 1 Month



165
164
163

ข่าวสารการลงทุน



SSTSS กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ทรัพย์ศรีไทย สมารถ สโตร์เรจ [กอง
ใหม่] [16/07/57]

บทความการลงทุน



Stop loss จำเป็นแค่ไหน [22/01/56]

ที่มา : www.thaipropertyfund.com



ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

หน้าแรก | ติดต่อเรา | ร่วมงานกับเรา | e-Subscribe | Useful Links | ก ก ก EN

Search: Go Share: f B

■ รู้จักเรา ■ ส่งเสริมและพัฒนา ■ กำกับดูแลการระดมทุน/ตราสาร ■ กำกับดูแลผู้ประกอบการธุรกิจ ■ ค่าเน้นคดี ■ ตลาดทุนไทยสู่สากล

CG Thailand

Recent Enforcement Actions

โครงการส่งเสริมการระดมทุน

สรุปข้อมูลบริษัทจดทะเบียน

เส้นทางสู่ความยั่งยืน
ของบริษัทจดทะเบียนไทย

Activities »

Latest News »

- ขาว ก.ล.ต. ฉบับที่ 111/2557 ลงวันที่ 08/08/2557
ก.ล.ต. เปิดรับฟังความคิดเห็นเกณฑ์ secondary listing
- ขาว ก.ล.ต. ฉบับที่ 110/2557 ลงวันที่ 06/08/2557
ก.ล.ต. เผยผลงานวิจัยฯ ระบุคนไทยควรเพิ่มสัดส่วนลงทุนสินทรัพย์ผลตอบแทนสูงตั้งแต่อย่างน้อย
- ขาวประจำสัปดาห์ ลงวันที่ 04/08/2557
การออกและเสนอขายหลักทรัพย์
- ขาว ก.ล.ต. ฉบับที่ 109/2557 ลงวันที่ 31/07/2557

ที่มา : www.sec.or.th ค้นหาข้อมูลจาก => ข้อมูลที่เกี่ยวกับ ก.ล.ต. => รายงานประจำปีกองทุนรวม



Maybank
Kim Eng

Thailand

PROPERTY FUND WATCH

5 สิงหาคม 2557

กลยุทธ์การลงทุน: ในสัปดาห์ที่ผ่านมา มี 12 กองทุนที่มีปริมาณการซื้อขายและสภาพคล่องดี โดยมี 4 กองทุนที่มีปริมาณการซื้อขายที่โดดเด่นมาก แสดงถึงความสนใจของนักลงทุนต่อกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่มากขึ้นสำหรับการลงทุนระยะกลางถึงยาว กองทุนจะทำการประกาศผลประกอบการในสัปดาห์หน้า และเราคาดว่าหลายกองทุนจะประกาศเงินปันผลที่น่าสนใจ อย่างไรก็ตามไม่ใช่ทุกกองทุนที่ทำการประกาศผลประกอบการประจำไตรมาส ดังนั้นการเปรียบเทียบกันระหว่างกองทุนนั้นค่อนข้างยาก

MBKET Research

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)
GOLDF	-52.35%	-51.27%	CTARAF	12.90%	LUXF	2.94%	BTSGIF	24.54
LUXF	-51.77%	-47.84%	QHOP	11.76%	HPF	2.56%	CPNRF	20.98
TU-PF	-48.21%	-42.62%	MNRF	8.49%	MIPF	2.27%	TLGF	19.14
CTARAF	-47.20%	-33.82%	TNPF	8.32%	QHHR	2.15%	TGROWTH	16.36
SSPF	-46.41%	-43.72%	MJLF	8.25%	LHPF	1.58%	TLOGIS	8.27
QHOP	-46.24%	-30.05%	MNIT2	8.18%	SPF	1.10%	SPF	5.75
URBNPF	-34.99%	-31.21%	POPF	7.89%	TGROWTH	0.97%	TFUND	5.05
MNIT	-31.92%	-40.84%	DTCPF	7.89%	CPNCG	0.89%	CPNCG	4.32
TIF1	-25.59%	-30.29%	QHHR	7.79%	POPF	0.78%	POPF	2.44
MNRF	-24.64%	-21.21%	QHPF	7.64%	TNPF	0.55%	CPTGF	1.93

ที่มา : บล.เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (MBKET) - ดาาโหลดได้ที่ www.settrade.com (หัวข้อ บทวิเคราะห์ เลือก “ทั้งหมด” ค้นคำว่า “Property Fund”)

ตัวอย่าง

Freehold Property Fund

ตัวอย่าง เงื่อนไขที่ใช้คัดกรอง

- ▶ เป็น Freehold Property Fund
- ▶ Trailing Dividend Yield > 5.50%
- ▶ Premium ไม่เกิน 20%
- ▶ Discount ไม่เกิน 20%

คำเตือน : เป็นเพียงการยกตัวอย่างเงื่อนไขเพื่อสาธิตให้เห็นกระบวนการคัดกรองกองทุนฯ เท่านั้น

รายชื่อกองทุนฯ ที่ผ่านการคัดกรองเบื้องต้น

ชื่อย่อกองทุน	สินทรัพย์ที่ลงทุน	Dividend Yield	% Premium
BKKCP	อาคารพาณิชย์อสังหาริมทรัพย์ และอาคารพาณิชย์อสังหาริมทรัพย์ 2, กรุงเทพฯ	6.02%	-16.84%
M-AAA	โรงแรมพีพี ไอแลนด์ วิลเลจ บีช รีสอร์ท แอนด์ สปา ซึ่งตั้งอยู่บนเกาะพีพีดอน จ.กระบี่	6.28%	+16.87%
M-STOR	1. ห้องเย็น พี.พี. พุดส์ ซัพพลาย, กรุงเทพฯ, 2. ห้องเย็น เกษตรเหนือ, จ.สมุทรสาคร, 3. ห้องเย็น อะกรี เวิลด์ และโกดังเก็บสินค้าสยามนิปปอน เอ็นจิเนียริงพาร์ท, จ.พระนครศรีอยุธยา	7.34%	-1.65%
MNIT2	โครงการเดอะรีเจนท์ แอท นิชดาธานี, จ.นนทบุรี	6.11%	-14.28%
MONTRI	อาคารของบริษัท มนตรี สตูดิโอจำกัด, กรุงเทพฯ	7.14%	-5.19%
SBPF	ลงทุนโดยเข้าซื้อโครงการโรงแรม เมอร์เคียว สมุยบุรี รีสอร์ท	7.41%	-9.42%
SSTPF	อาคารคลังเก็บเอกสาร จำนวน 9 อาคาร จังหวัดสมุทรปราการ จากบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด	6.96%	-7.92%

ที่มา : www.thaipropertyfund.com รวบรวม ณ วันที่ 9 ส.ค. 57

รายชื่อกองทุนฯ ที่ผ่านการคัดกรองเบื้องต้น

ชื่อย่อกองทุน	สินทรัพย์ที่ลงทุน	Dividend Yield	% Premium
TFUND	1. นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จ.ระยอง, 2. นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จ.ชลบุรี, 3. นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค), นิคมอุตสาหกรรมบางปะอินและสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จ.พระนครศรีอยุธยา	6.79%	2.07%
TLOGIS	ลงทุนในที่ดิน อาคารคลังสินค้าและส่วนควบ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับห้องเย็น ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค วังน้อย , โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา , อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา , อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี , อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา , อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค โรจนะ ตำบลอุทัย อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	6.81%	6.22%
UOB8TF	อาคารโครงการเอท ทองหล่อ เรสซิเดนส์เซส ตั้งอยู่เลขที่ 88 ซอย สุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	7.28%	-15.81%

ที่มา : www.thaipropertyfund.com รวบรวม ณ วันที่ 9 ส.ค. 57

ตัวอย่าง

วิเคราะห์เชิงลึก M-STOR

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-สแตรทิจิกสโตร์เจฟฟันด์

MFC Strategic Storage Property Fund : M-STOR



31 พฤษภาคม 2557

ข้อมูลทั่วไป

ประเภทโครงการ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ไม่กำหนดอายุโครงการ

วันที่จดทะเบียน : 8 กรกฎาคม 2552

มูลค่าที่จดทะเบียน : 608 ล้านบาท

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ : 690.22 ล้านบาท

ราคาต่อหน่วย : 11.3522 บาทต่อหน่วย

นโยบายการจ่ายเงินปันผล :

- จ่ายไม่น้อยกว่า 90% ของกำไรสุทธิ ไม่เกินปีละ 4 ครั้ง

นโยบายการลงทุน :

- ลงทุนโดยซื้อกรรมสิทธิ์ (Freehold) ในอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์ ของบริษัท สยามนิปปอน เอ็นจิเนียริงพาร์ท จำกัด บริษัท เกษตรเหนือ จำกัด บริษัท อะกรีเวิลด์ จำกัด และบริษัท พี.พี.ฟูตส์ ชีพพลาย จำกัด ซึ่งประกอบกิจการห้องเย็น และการรับฝากสินค้า
- บริษัท อะกรีเวิลด์ จำกัด และบริษัท สยามนิปปอน เอ็นจิเนียริง พาร์ท จำกัด เป็นผู้เช่ากลับไปบริหาร

การหารายได้ของกองทุน

กองทุนปล่อยเช่าทรัพย์สิน

กองทุนทำสัญญาให้เจ้าของทรัพย์สินเช่ากลับไปบริหารเป็นระยะเวลา 5 ปี โดยกองทุนจะได้รับค่าเช่าตามสัญญา ทั้งนี้ เจ้าของทรัพย์สินได้วางหลักประกันการเช่าให้กับกองทุนเป็นเงินสดเทียบเท่าค่าเช่า 3 เดือน และหนังสือค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์เทียบเท่าค่าเช่า 6 เดือน

ราคาประเมิน

หน่วย : ล้านบาท

ผู้ประเมิน	ปี	ราคาประเมิน
Plan Appraisal	2553	630.40
Plan Appraisal	2554	633.40
Knight Frank	2555	681.40
Knight Frank	2556	677.40

ที่มา : Fund Fact Sheet โดย MFC FUND (www.mfcfund.com)

รายละเอียดของทรัพย์สินที่ลงทุน



	อะกริเวิลด์ 	เกษตรเหนือ 	พี.พี. ฟู้ดส์ ซัพพลาย 	สยามนิปปอน เอ็นจิเนียริงพาร์ท 
ที่ตั้ง	อ.วังน้อย จ.อยุธยา	พระราม 2 บางน้ำจืด สมุทรสาคร	อ่อนนุช เขตประเวศ กทม.	อ.อุทัยธานี จ.อยุธยา
จุดเด่นของ ที่ตั้ง	เป็นจุดที่ใช้เป็นจุด กระจายสินค้าไปยังภาคเหนือและ ภาคอีสาน	เป็นจุดที่ใช้เป็นจุด กระจายสินค้าไปยังภาคใต้	อยู่ในเขตชานเมือง กรุงเทพ เป็นจุด กระจายสินค้าเข้า ภายในกรุงเทพ	อยู่ใกล้นิคม อุตสาหกรรม โรจนะ
จำนวน อาคาร	3	อาคารห้องเย็น 3 หลัง	อาคารห้องเย็น 2 หลัง และ อาคารสำนักงาน	1
ลักษณะของ ทรัพย์สิน	ห้องเย็น (Cold Storage)	ห้องเย็น (Cold Storage)	ห้องเย็น (Cold Storage)	คลังสินค้า ปรับอากาศ
อัตราการใช้	100%	100%	100%	100%

ที่มา : Fund Fact Sheet โดย MFC FUND (www.mfcfund.com)

สัญญาเช่า

รายชื่อทรัพย์สิน	ประเภท	อายุสัญญาเช่า	ผู้เช่า
1. ห้องเย็นอะกริเวิลด์	ห้องเย็น	5 ปี (16 ก.ค. 2552-15 ก.ค. 2557)	บจ.อะกริ เวิลด์
2. ห้องเย็นเกษตรเหนือ	ห้องเย็น	5 ปี (16 ก.ค. 2552-15 ก.ค. 2557)	บจ.อะกริ เวิลด์
3. ห้องเย็น พี พี ฟุตส์	ห้องเย็น	5 ปี (16 ก.ค. 2552-15 ก.ค. 2557)	บจ.อะกริ เวิลด์
4. โกดังเก็บสินค้า สยามนิปปอน	โกดังเก็บสินค้า	5 ปี (16 ก.ค. 2552-15 ก.ค. 2557)	บจ.สยามนิปปอน เอ็นจีเนียริ่งพาร์ค

- ขณะนี้กองทุนอยู่ในระหว่างการลงนามต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่า ซึ่งสัญญาใหม่จะมีผลวันที่ 1 สิงหาคม 2557

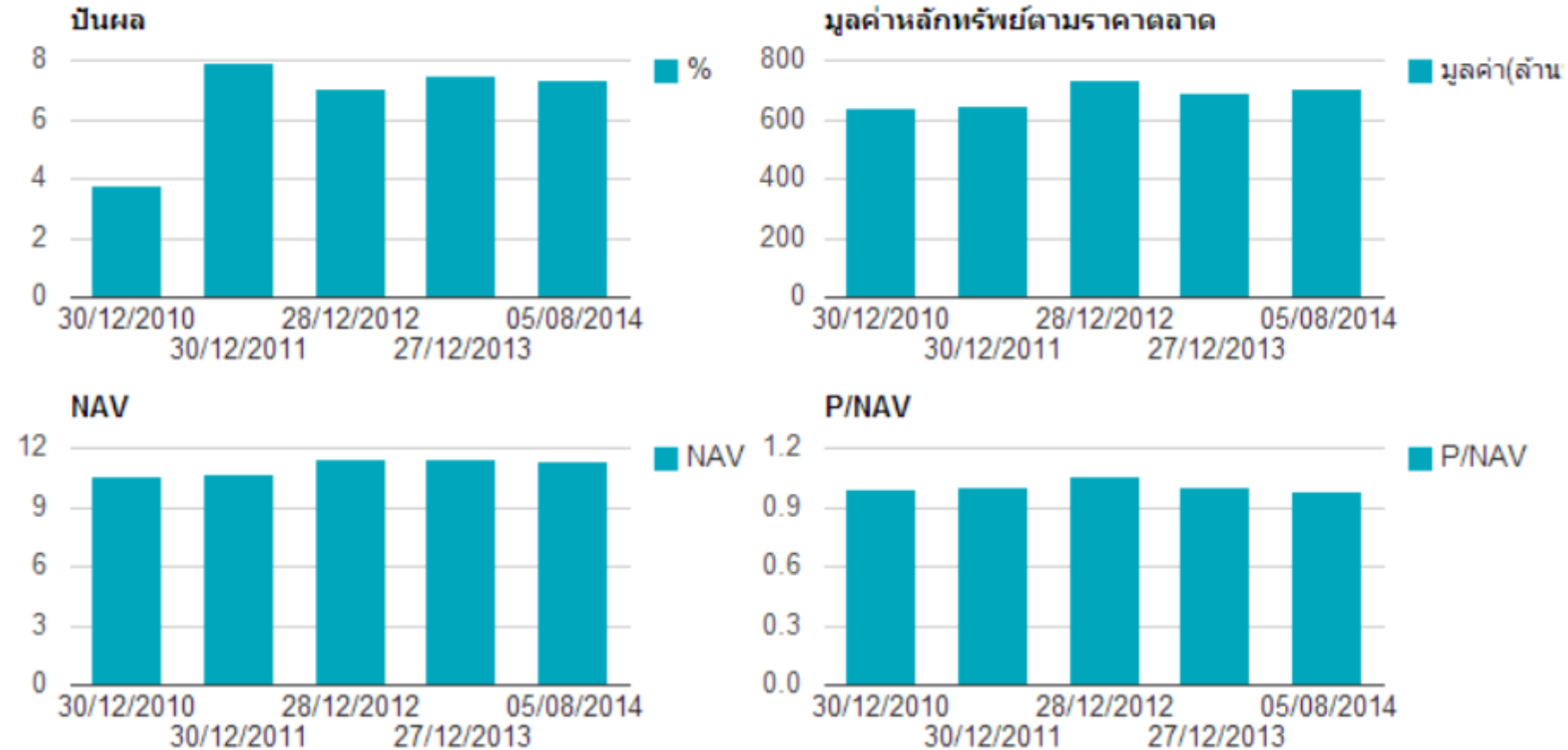
ที่มา : Investor Update Newsletter Q1/2557 โดย MFC FUND (www.mfcfund.com)

	อายุอาคาร (ปี)
ห้องเย็นอะกริวิล์ด	10
ห้องเย็นเกษตรเหนือ	16-21
ห้องเย็น พี.พี.ฟู๊ดส์	18, 24
คลังสินค้าสยามนิปปอน	7-9

ที่มา : Investor Update Newsletter Q1/2557 โดย MFC FUND (www.mfcfund.com)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-สเตรทิจิกสโตร์เจฟนด์

กราฟข้อมูลกองทุน



ที่มา : www.thaipropertyfund.com รวบรวม ณ วันที่ 9 ส.ค. 57

ครั้งที่	รอบผลประกอบการ	เงินปันผล (บาท/หน่วย)	วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงินปันผล
1	08 ต.ค. 2552 - 30 ก.ย. 2552	0.176	16 ต.ค. 2552	03 พ.ย. 2552
2	01 ต.ค. 2552 - 31 ส.ค. 2552	0.22	22 ก.พ. 2553	09 มี.ค. 2553
3	01 ม.ค. 2553 - 31 มี.ค. 2553	0.21	21 เม.ย. 2553	07 พ.ค. 2553
4	01 เม.ย. 2553 - 30 มิ.ย. 2553	0.212	16 ส.ค. 2553	30 ส.ค. 2553
5	01 ก.ค. 2553 - 30 ก.ย. 2553	0.215	20 ต.ค. 2553	04 พ.ย. 2553
6	01 ต.ค. 2553 - 31 ส.ค. 2553	0.213	17 ก.พ. 2554	04 มี.ค. 2554
7	01 ม.ค. 2554 - 31 มี.ค. 2554	0.213	19 เม.ย. 2554	04 พ.ค. 2554
8	01 เม.ย. 2554 - 30 มิ.ย. 2554	0.213	22 ส.ค. 2554	05 ก.ย. 2554
9	01 ก.ค. 2554 - 30 ก.ย. 2554	0.213	25 ต.ค. 2554	08 พ.ย. 2554
10	01 ต.ค. 2554 - 31 ส.ค. 2554	0.213	22 ก.พ. 2555	08 มี.ค. 2555
11	01 ม.ค. 2555 - 31 มี.ค. 2555	0.213	25 เม.ย. 2555	11 พ.ค. 2555
12	01 เม.ย. 2555 - 30 มิ.ย. 2555	0.213	30 ส.ค. 2555	13 ก.ย. 2555
13	01 ก.ค. 2555 - 30 ก.ย. 2555	0.213	26 ต.ค. 2555	09 พ.ย. 2555
14	01 ต.ค. 2555 - 31 ส.ค. 2555	0.213	01 มี.ค. 2556	15 มี.ค. 2556
15	01 ม.ค. 2556 - 31 มี.ค. 2556	0.213	07 พ.ค. 2556	21 พ.ค. 2556
16	01 เม.ย. 2556 - 30 มิ.ย. 2556	0.213	29 ส.ค. 2556	13 ก.ย. 2556
17	01 ก.ค. 2556 - 30 ก.ย. 2556	0.213	22 ต.ค. 2556	06 พ.ย. 2556
18	01 ต.ค. 2556 - 31 ส.ค. 2556	0.213	27 ก.พ. 2557	13 มี.ค. 2557
19	01 ม.ค. 2557 - 31 มี.ค. 2557	0.213	06 พ.ค. 2557	23 พ.ค. 2557

ที่มา : Investor Update

Newsletter Q1/2557

โดย MFC FUND (www.mfcfund.com)

ปัจจัยที่ใช้พิจารณา	ไม่ดี	ปานกลาง	ดี
ผลตอบแทนจากการลงทุน			
อัตราผลตอบแทนเงินปันผล (Dividend Yield)			✓
ความสม่ำเสมอของเงินปันผล (Stability)			✓
โอกาสการเติบโตของเงินปันผล (Dividend Growth)	✓		
โอกาสการเติบโตของราคาหลักทรัพย์ (Capital Gain)	✓		
ปัจจัยเสี่ยง			
ความต้องการใช้สินทรัพย์ (Demand for Assets)			✓
การกระจายตัวของทำเล			✓
การกระจายตัวของผู้เช่ารายสุดท้าย	✓		
Occupancy Rate			✓
สภาพคล่อง	0.20 ล้านบาท / วัน		

คำเตือน : เป็นเพียงความเห็นส่วนบุคคลเท่านั้น โปรดใช้วิจารณญาณในการศึกษาข้อมูล

ตัวอย่าง

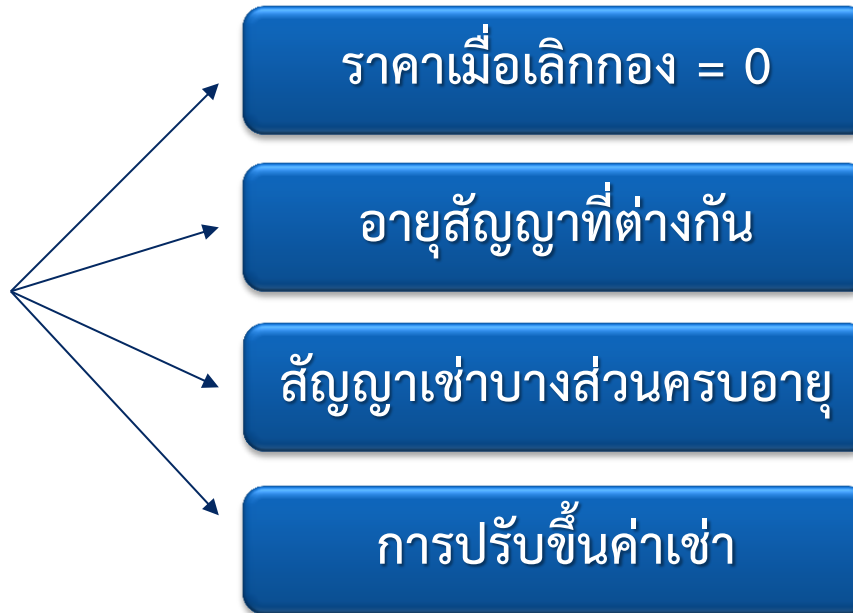
Leasehold Property Fund

- ▶ สิทธิที่กองทุนเป็นเจ้าของคือ “สิทธิการเช่า”
- ▶ สิทธิการเช่า/สัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทุนมักมีระยะเวลาที่ยาวมาก เช่น 20-30 ปีขึ้นไป (กรณีสัญญาเช่าสั้น นักลงทุนมักให้ความสนใจน้อย)
- ▶ มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันเลิกกองทุนจะเท่ากับ 0 (หมดสัญญาเช่า) ต้องทำการคืนอสังหาริมทรัพย์ให้กับเจ้าของเดิม
- ▶ โดยทฤษฎี NAV ของกองทุนจะค่อยๆ ลดลงตามอายุของสัญญาเช่าที่เหลือสั้นลง และกลายเป็น 0 เมื่อเลิกกองทุน
- ▶ Dividend Yield ที่จ่ายมักสูงกว่า Freehold Property Fund เพื่อชดเชยมูลค่า NAV ที่จะลดลงเป็น 0 เมื่อเลิกกองทุน



จะพิจารณาเฉพาะ Dividend Yield ไม่ได้!

นิยมใช้วิธี **Internal Rate of Return (IRR)**
เนื่องจากเป็นวิธีการที่สะท้อนลักษณะของ
Leasehold Property Fund ได้ดีกว่า ดังนี้



Internal Rate of Return (IRR)

ความหมายแบบบ้านๆ

IRR คืออัตราผลตอบแทนที่ถ้าลงทุนเงินไป CF_0 บาท แล้วได้ผลตอบแทนเท่ากับ IRR (% ต่อปี)

เราจะสามารถทยอยถอน $CF_1, CF_2, \dots, CF_N, CF_{N-1}$ ออกมาได้เรื่อยๆ แล้วเงินหมดลงพอดี



ราคากองทุน
ที่เราคาดว่าจะซื้อได้

สามารถประมาณการ
ให้เพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท CPNCG



- ลงทุนในอาคารสำนักงาน ทำเลเยี่ยมกลางกรุง
- มั่นใจด้วยศักยภาพการบริหารอสังหาริมทรัพย์โดย CPN
- โอกาสรับผลตอบแทนคุ้มค่า

รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

ทรัพย์สิน	ลักษณะ: การถือครองทรัพย์สิน
ที่ดินและอาคาร ระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วน ควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง	สิทธิการเช่าช่วงประมาณ 20 ปี (สิ้นสุดวันที่ 22 ธันวาคม พ.ศ. 2575)
เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์	กรรมสิทธิ์

ข้อมูลการจ่ายเงินปันผล

ปี	วันจ่ายเงินปันส่วนแบ่งกำไร	เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)
2557	28 ส.ค. 2557	0.1960
	22 พ.ค. 2557	0.1960
2556	17 ก.พ. 2557	0.1941
	15 พ.ย. 2556	0.1941
	15 ส.ค. 2556	0.1941
	22 พ.ค. 2556	0.1941
2555	14 ก.พ. 2556	0.2366

ที่มา : www.cpnCG.com

ปีที่	พ.ศ.	เงินลงทุน	เงินปันผล	กระแสเงินสดสุทธิ	Dividend Growth	IRR
0	2557	11.1000		-11.1000		2.66%
1	2558		0.7840	0.7840		
2	2559		0.7840	0.7840	0.00%	
3	2560		0.7840	0.7840	0.00%	
4	2561		0.7840	0.7840	0.00%	
5	2562		0.7840	0.7840	0.00%	
6	2563		0.7840	0.7840	0.00%	
7	2564		0.7840	0.7840	0.00%	
8	2565		0.7840	0.7840	0.00%	
9	2566		0.7840	0.7840	0.00%	
10	2567		0.7840	0.7840	0.00%	
11	2568		0.7840	0.7840	0.00%	
12	2569		0.7840	0.7840	0.00%	
13	2570		0.7840	0.7840	0.00%	
14	2571		0.7840	0.7840	0.00%	
15	2572		0.7840	0.7840	0.00%	
16	2573		0.7840	0.7840	0.00%	
17	2574		0.7840	0.7840	0.00%	
18	2575		0.7840	0.7840	0.00%	

IRR กรณีเงินปันผลเติบโตคงที่ 3% ทุกปี

ปีที่	พ.ศ.	เงินลงทุน	เงินปันผล	กระแสเงินสดสุทธิ	Dividend Growth	IRR
0	2557	11.1000		-11.1000		5.39%
1	2558		0.7840	0.7840		
2	2559		0.8075	0.8075	3.00%	
3	2560		0.8317	0.8317	3.00%	
4	2561		0.8567	0.8567	3.00%	
5	2562		0.8824	0.8824	3.00%	
6	2563		0.9089	0.9089	3.00%	
7	2564		0.9361	0.9361	3.00%	
8	2565		0.9642	0.9642	3.00%	
9	2566		0.9931	0.9931	3.00%	
10	2567		1.0229	1.0229	3.00%	
11	2568		1.0536	1.0536	3.00%	
12	2569		1.0852	1.0852	3.00%	
13	2570		1.1178	1.1178	3.00%	
14	2571		1.1513	1.1513	3.00%	
15	2572		1.1859	1.1859	3.00%	
16	2573		1.2214	1.2214	3.00%	
17	2574		1.2581	1.2581	3.00%	
18	2575		1.2958	1.2958	3.00%	

IRR กรณีเงินปันผลเติบโต 15% ทุกๆ 3 ปี

ปีที่	พ.ศ.	เงินลงทุน	เงินปันผล	กระแสเงินสดสุทธิ	Dividend Growth	IRR
0	2557	11.1000		-11.1000		6.45%
1	2558		0.7840	0.7840		
2	2559		0.7840	0.7840	0.00%	
3	2560		0.7840	0.7840	0.00%	
4	2561		0.9016	0.9016	15.00%	
5	2562		0.9016	0.9016	0.00%	
6	2563		0.9016	0.9016	0.00%	
7	2564		1.0368	1.0368	15.00%	
8	2565		1.0368	1.0368	0.00%	
9	2566		1.0368	1.0368	0.00%	
10	2567		1.1924	1.1924	15.00%	
11	2568		1.1924	1.1924	0.00%	
12	2569		1.1924	1.1924	0.00%	
13	2570		1.3712	1.3712	15.00%	
14	2571		1.3712	1.3712	0.00%	
15	2572		1.3712	1.3712	0.00%	
16	2573		1.5769	1.5769	15.00%	
17	2574		1.5769	1.5769	0.00%	
18	2575		1.5769	1.5769	0.00%	

- ▶ การวิเคราะห์กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นั้น **มีความซับซ้อน**
- ▶ ต้องใช้หลักการ **วิเคราะห์เสมือนเราเป็นเจ้าของสินทรัพย์เอง**
- ▶ จำเป็น **ต้องมีความรู้ทางธุรกิจ** เพื่อกำหนดสมมติฐานที่เหมาะสม
- ▶ โอกาสผิดพลาดสูง **จึงควรมีการกระจายความเสี่ยง**
- ▶ ตัวอย่างการกระจายความเสี่ยง เช่น **เลือก 4-5 กองทุนที่เชื่อว่าดีที่สุด โดยไม่ซ้ำประเภทสินทรัพย์กัน**
- ▶ อาจเลือกลงทุนผ่าน **Fund of Property Funds** ซึ่งมีผู้จัดการกองทุน ช่วยดำเนินการคัดเลือกกองทุน และกระจายการลงทุนให้

เปรียบเทียบสิทธิประโยชน์ทางภาษี

รูปที่ 2: สรุปข้อเปรียบเทียบสิทธิประโยชน์ทางภาษีของนักลงทุนระหว่างกอง PFPOและกอง REIT

ประเภทนักลงทุน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (PFPO)		กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาฯ (REIT)		กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน (IFF)	
	กำไรส่วนเกินทุน	เงินปันผล	กำไรส่วนเกินทุน	เงินปันผล	กำไรส่วนเกินทุน	เงินปันผล
นักลงทุนรายย่อยชาวไทย	ยกเว้น	- ภาษีหัก ณ ที่จ่าย 10% หรือสามารถเลือกรับเงินปันผลทั้งก่อน (ต้องรวมรายรับนี้ในการเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ณ สิ้นปี) - ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	ยกเว้น	หัก ณ ที่จ่าย 10%	ยกเว้น	ยกเว้น 10 ปี (นับตั้งแต่จัดตั้งหลังจากนั้น 10%)
นักลงทุนสถาบันไทย	ภาษีเงินได้นิติบุคคล 20%	- บริษัทจดทะเบียน : ไม่มีภาษีถ้าถือหน่วย3เดือนก่อนและหลังวันจ่ายเงินปันผล - บริษัททั่วไป - กรณีถือหน่วยมากกว่า 25% ไม่มีภาษีถ้าถือหน่วย3เดือนก่อนและหลังวันจ่ายเงินปันผล - กรณีถือหน่วยน้อยกว่า 25% ปรายได้เพียงครึ่งหนึ่งของเงินปันผลที่ได้รับมาคำนวณภาษีถ้าถือหน่วย3เดือนก่อนและหลังวันจ่ายเงินปันผล	ภาษีเงินได้นิติบุคคล 20%	ภาษีเงินได้นิติบุคคล 20% (บริษัทจดทะเบียนไม่มีภาษีหัก ณ ที่จ่ายมีเพียงภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่านั้น)	เหมือน PFPO	เหมือน PFPO
นักลงทุนชาวต่างชาติ	ยกเว้น	ยกเว้น	ยกเว้น	หัก ณ ที่จ่าย 10%		
นักลงทุนบริษัทต่างชาติ	ยกเว้น	ยกเว้น	หัก ณ ที่จ่าย 15% หรือตามที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน	หัก ณ ที่จ่าย 10%		

ที่มา: การวิเคราะห์โดย EIC จากข้อมูลของ ก.ล.ด.

ดาวน์โหลดรายงานฉบับเต็มได้ที่ SCB EIC : http://www.scbeic.com/stocks/extra/7849_20140729121457.pdf