



PHILLIP PRIVATE FUND

A member of PhillipCapital



กองทุนส่วนบุคคลอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน
ตุลาคม 2562

Disclosures and Disclaimers

This publication is prepared and issued by Phillip Securities (Thailand) PLC., which is regulated by SEC Thailand. References to “PST” in this report shall mean Phillip Securities (Thailand) PST

This publication has been provided to you for personal use only. The copyright belongs exclusively to PST. All rights are reserved. unauthorized use or disclosure is prohibited. No reprinting or reproduction, in whole or in part, is permitted without the PST’ prior consent, except that a recipient may reprint it for internal circulation only and only if it is reprinted in its entirety. If you have received this documentation by mistake, please delete or destroy it., and notify the sender immediately

Phillip Securities (Thailand) PCL

Registered office: 15/F, Vorawat Building, 849 Silom Road, Bangrak, Bangkok 10500 Thailand

กองทุนส่วนบุคคลอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน

“ทางเลือกสำหรับการลงทุนในยุคการเติบโตต่ำและเงินเฟ้อต่ำ (Low growth - Low inflation)”

กองทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐานมีแนวโน้มที่จะสร้างผลตอบแทนที่ดีในช่วง 3 ปีข้างหน้า

- แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยต่ำ เป็นผลจากเศรษฐกิจที่ชะลอตัว รวมถึงอัตราเงินเฟ้อที่ต่ำ ส่งผลให้ธนาคารกลางทั่วโลกใช้มาตรการการเงินแบบผ่อนคลายเป็นกระตุ้นเศรษฐกิจ ส่งผลดีต่อสินทรัพย์ลงทุนที่ให้ดอกเบี้ยหรือเงินปันผลที่สูง
- เงินลงทุนมีแนวโน้มที่จะไหลเข้ากองทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐานเพิ่มขึ้น

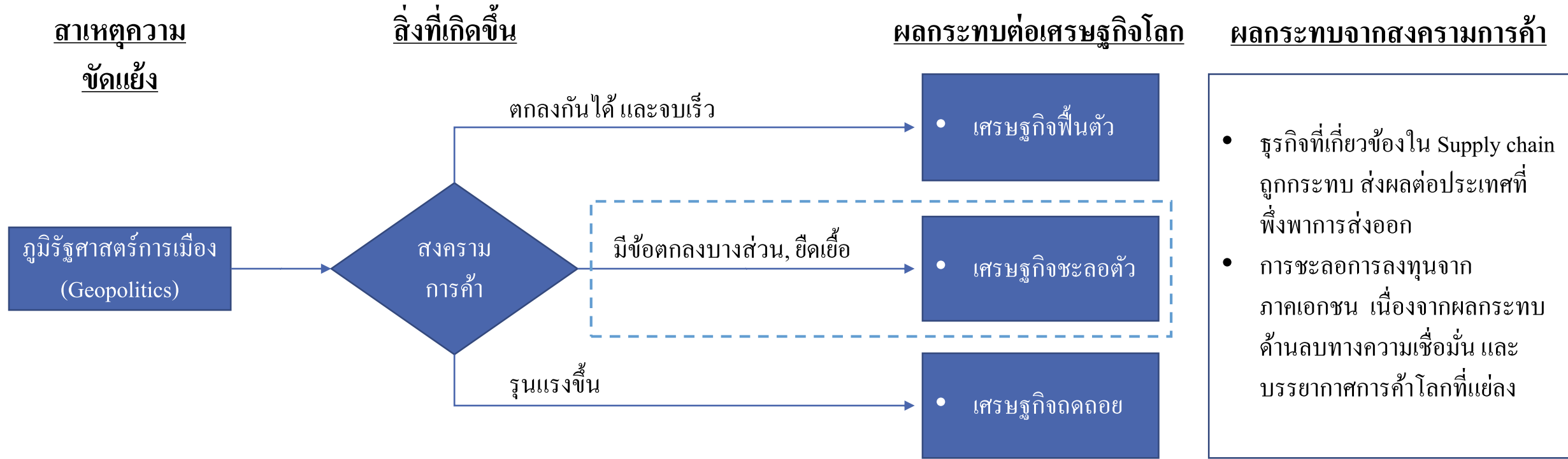
ทำไมถึงควรลงทุนกับกองทุนส่วนบุคคลฟิลลิป

- ✓ ผู้จัดการกองทุนมืออาชีพคัดเลือกลงทุนในกองทุนที่ดี และติดตามอย่างใกล้ชิด
- ✓ ค่าธรรมเนียมที่ถูกกว่า เพียง 1% ต่อปี และไม่มีค่าแรกเข้า (Front end fee)
(ลดเหลือ 0.75% เมื่อลงทุน 10 ล้านบาทขึ้นไป)
- ✓ เงินลงทุนเริ่มต้นเพียง 1 ล้านบาท
- ✓ สามารถเลือกรับเงินปันผลเพื่อนำไปใช้จ่าย หรือลงทุนต่อเนื่อง

เหมาะสำหรับนักลงทุนที่ชอบเงินปันผลสูง และความผันผวนต่ำ

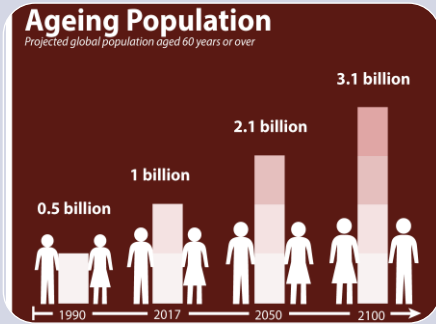
- ผลตอบแทนคาดหวัง 5-8% ต่อปี เน้นผลตอบแทนจากเงินปันผล
- ความผันผวนต่ำเมื่อเทียบกับตลาดหุ้น

เราเชื่อว่าความไม่แน่นอนของสงครามการค้าจะเป็นปัจจัยหลักที่กดดันเศรษฐกิจโลก รวมถึงประเทศไทยที่พึ่งพาการส่งออก โดยในปี 2563 เราเชื่อว่าสถานการณ์จะยังคงยืดเยื้อและไม่มีบทสรุปที่ชัดเจน ส่งผลให้เศรษฐกิจโลกเติบโตชะลอตัว



- สหรัฐต้องการจัดวางจีนที่มีการเติบโตทางเศรษฐกิจและพัฒนาเทคโนโลยีที่รวดเร็วในช่วงหลายปีที่ผ่านมา จนมีโอกาสดำเนินขึ้นเป็นประเทศมหาอำนาจแทนสหรัฐ
- มาตรการกีดกันด้านภาษีในกลุ่มสินค้าที่ขาดดุลการค้า
- มาตรการตัด ห่วงโซ่การผลิตของคู่ค้าที่สำคัญ เช่น วัตถุดิบหรือเทคโนโลยี
- มีแนวโน้มที่จะยืดเยื้อ เนื่องจากสหรัฐเองต้องการให้จีนเจรจา มากกว่าการบีบให้จีนตอบโต้รุนแรงขึ้น ซึ่งจะทำให้เศรษฐกิจสหรัฐเสียหายมากกว่า และไม่ให้ง่ายเพราะยังคงต้องการจัดวางการเติบโตของจีน

ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมาพบว่าอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยต่ำกว่าค่าเฉลี่ยในอดีต เราคาดว่าแนวโน้มอัตราเงินเฟ้อต่ำจะคงอยู่อีกยาวนาน ซึ่งเป็นผลจาก Mega trend ที่กำลังเกิดขึ้น



สังคมผู้สูงอายุ

- สัดส่วนผู้สูงอายุเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับวัยแรงงานและเด็ก
- ประชากรมีอายุยืนขึ้น จากพัฒนาการทางการแพทย์
- อัตราการเกิดลดลง

ผลลัพธ์

- การเก็บออมมากกว่าใช้จ่าย



โลกาภิวัตน์

- สามารถนำเข้าสินค้าจากประเทศที่ถูกกว่า
- Supply chain ที่มีประสิทธิภาพทำให้ต้นทุนการผลิตสินค้าถูกลง

ผลลัพธ์

- ราคาสินค้าเพิ่มขึ้นช้าลง



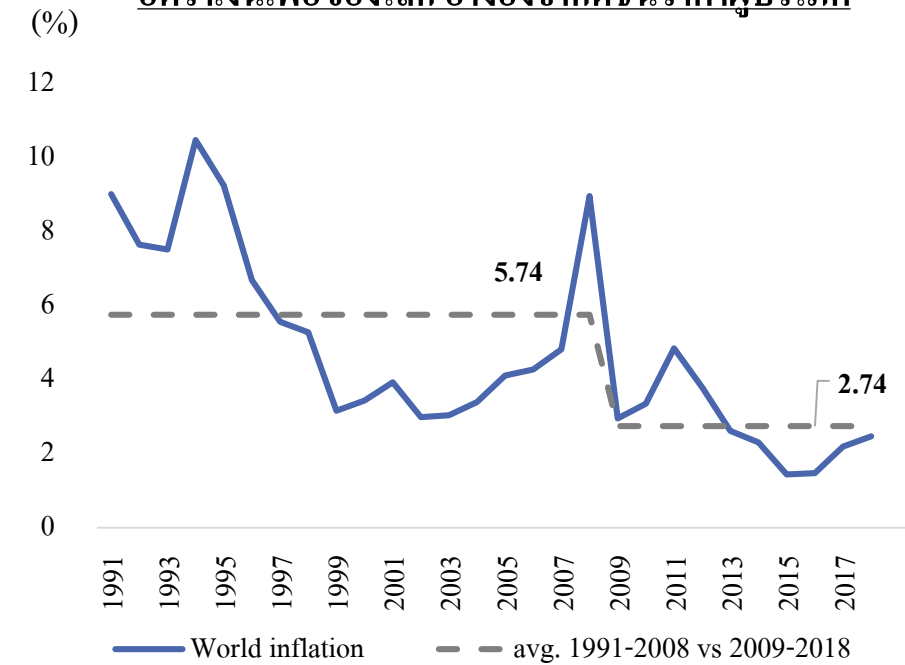
การพัฒนาเทคโนโลยี

- ประสิทธิภาพการผลิตสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง
- สินค้าและบริการเดิมถูกทดแทน

ผลลัพธ์

- ต้นทุนการผลิตลดลง

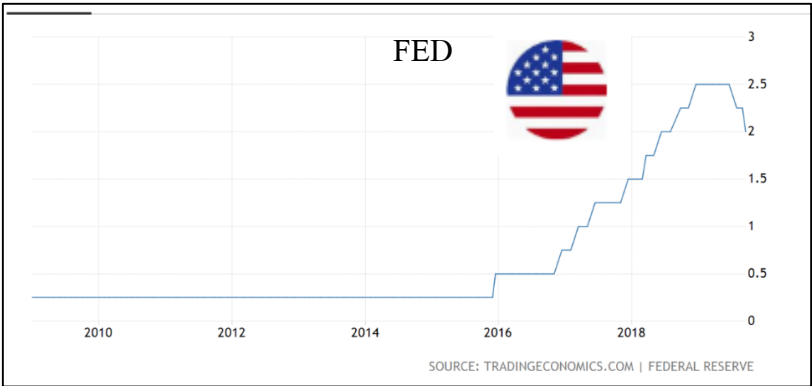
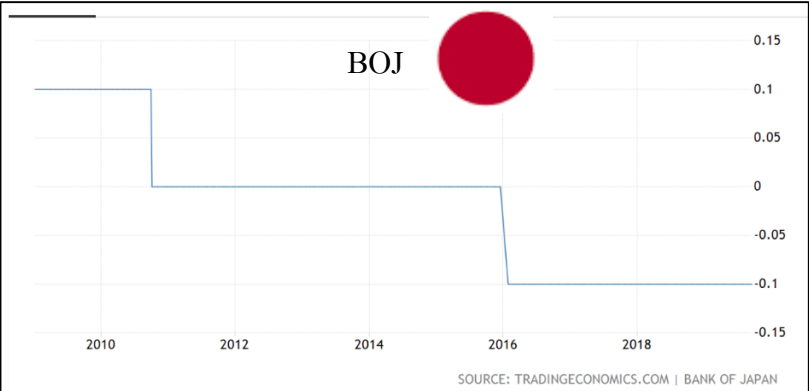
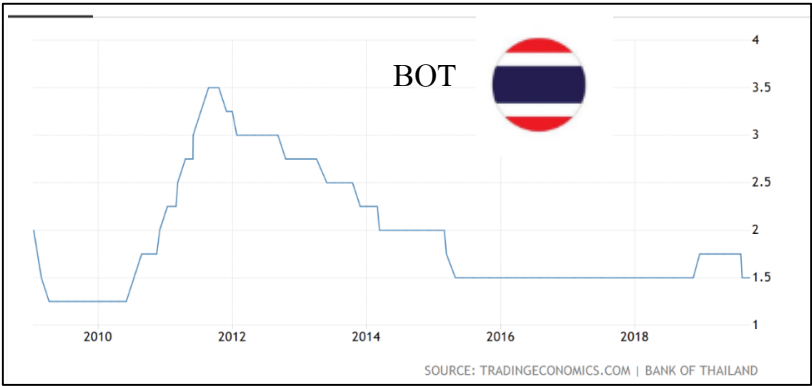
อัตราเงินเฟ้อของโลก อ้างอิงจากดัชนีราคาผู้บริโภค



Source: World bank

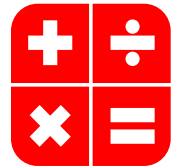
จากแนวโน้มการเติบโตของเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวและเงินเฟ้อระดับต่ำ ส่งผลให้ธนาคารกลางทั่วโลกส่งสัญญาณใช้นโยบายการเงินแบบผ่อนคลาย โดยมีแนวโน้มที่จะคงอัตราดอกเบี้ยในระดับต่ำ หรืออาจปรับลดอัตราดอกเบี้ยเพิ่มเติมเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ

อัตราดอกเบี้ยนโยบายของประเทศต่างๆที่สำคัญ



“กองทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐานเป็นสินทรัพย์ที่ให้ผลตอบแทนที่ดีในช่วง 3 ปีข้างหน้า”

สินทรัพย์ลงทุนที่ให้ผลตอบแทนเงินปันผลสูง และความผันผวนต่ำ



ให้เงินปันผลสูง เทียบกับตราสารหนี้



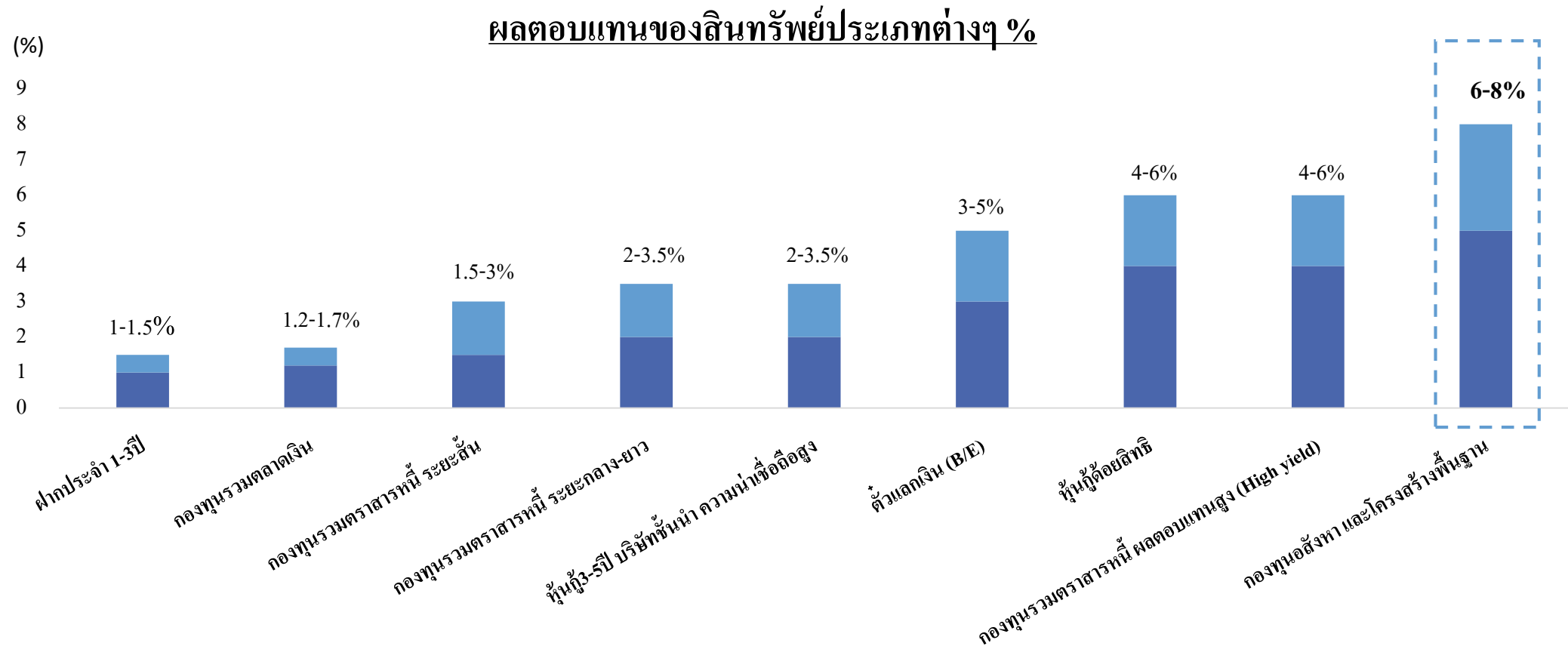
ความผันผวนต่ำเมื่อเทียบกับตลาดหุ้น



เม็ดเงินลงทุนไหลเข้าจากประกันชีวิต

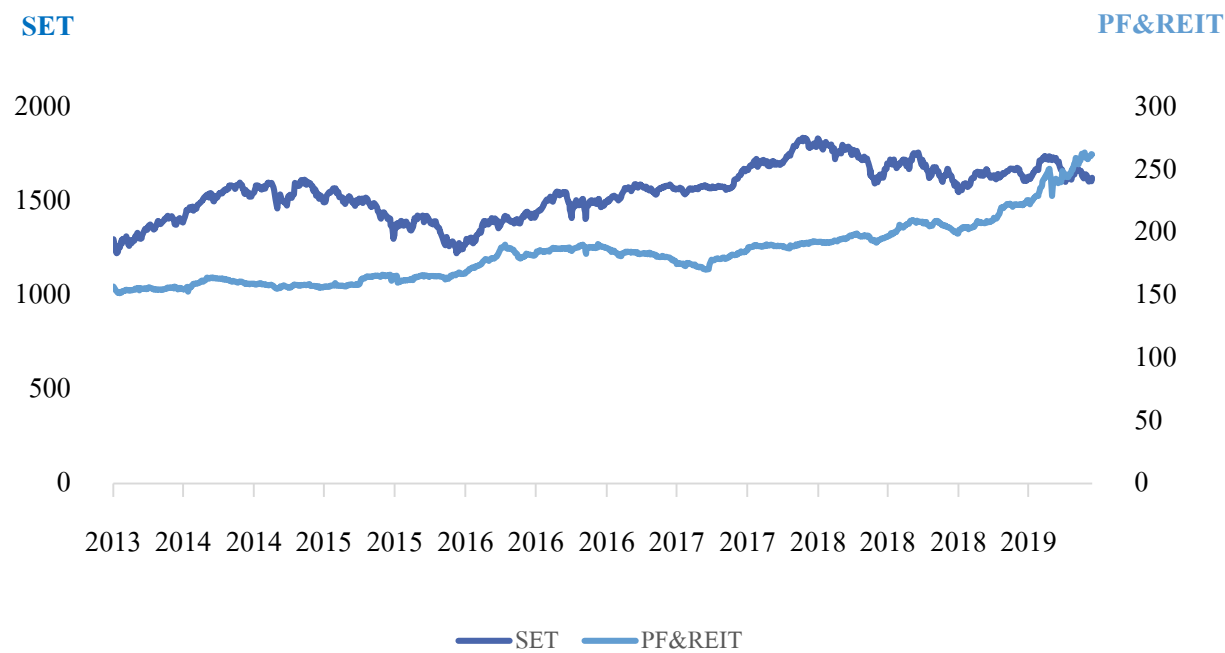


ผลตอบแทนของกองทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐานโดยเฉลี่ยให้ผลตอบแทนที่สูง เมื่อเทียบกับตราสารหนี้



ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ดัชนี PF&REIT ให้ผลตอบแทนเฉลี่ยสูงกว่า SET ในขณะที่ความผันผวน และผลขาดทุนสูงสุดของดัชนี PF&REIT ต่ำกว่า SET

PF&REIT vs SET index



	PF&REIT	SET
ผลตอบแทนเฉลี่ยทบต้น (CAGR)	10.8%	4.6%
ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของผลตอบแทนรายเดือน (SD)	2.2%	3.4%
ค่าความผันผวนของส่วนต่างราคารายเดือนเทียบกับ SET (Beta)	23.36%	
ผลขาดทุนราคาสูงสุด (Maximum drawdown)	-10.65%	-24.20%

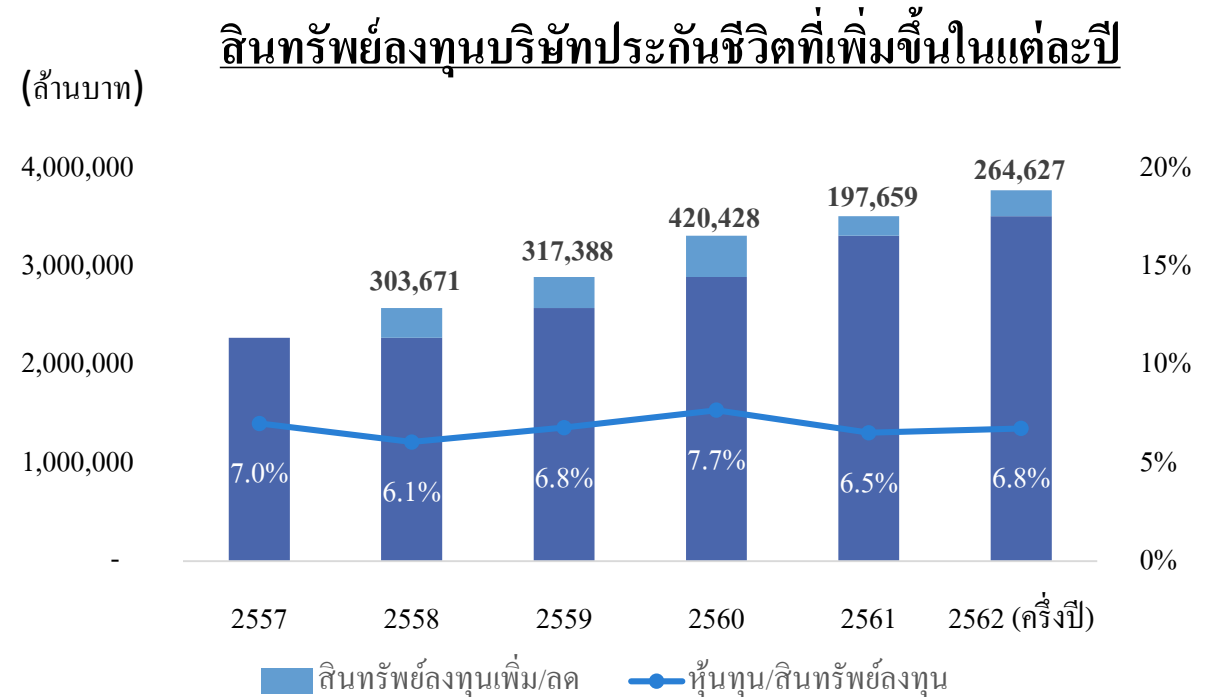
ในอดีตรัฐประกันชีวิตลงทุนในตราสารทุนเพิ่มขึ้นประมาณปีละ 2-3หมื่นล้านบาท และบริษัทประกันชีวิตมีโอกาสที่จะเพิ่มน้ำหนักในกองทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐานจากการบังคับใช้เกณฑ์ RBC2

โดยปกติเมื่อบริษัทประกันชีวิตลงทุนในตราสารทุน บริษัทจะต้องดำรงเงินทุนสำรอง 16% ของมูลค่าเงินลงทุน ตามกรอบการดำรงเงินกองทุนตามระดับความเสี่ยง (RBC) ฉบับเดิม

ตั้งแต่ไตรมาสสาม ปี 2562 เป็นต้นไป จะมีการบังคับใช้ RBC ฉบับใหม่ (RBC2) ซึ่งจะมีผลกระทบต่อการดำรงเงินทุนสำรองสำหรับการลงทุนในตราสารทุน ดังนี้

- หุ่นสามัญเพิ่มขึ้นจาก **16% เป็น 25%**
- กองทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐานยังคงไว้ที่ **16%**
- กองทุนอสังหาริมทรัพย์เพื่ออนาคตประเทศไทย (TFFIF) **8%**

ดังนั้นบริษัทประกันชีวิตมีแนวโน้มที่จะลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐานที่มีเกณฑ์ดำรงเงินทุนสำรองต่ำกว่าหุ้น



Source: OIC



กองทุนส่วนบุคคลฟิลลิป

อสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน

ผู้จัดการกองทุนมืออาชีพคัดเลือกกองทุนที่ดี มีค่าธรรมเนียมที่ถูกลงกว่า

บริหารโดยผู้จัดการกองทุนมืออาชีพ มีประสบการณ์บริหารกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐานนานกว่า 5 ปี

กองทุนส่วนบุคคลฟิลลิปลงทุนเฉพาะกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้าง
พื้นฐานในประเทศ ทำให้ไม่มีความเสี่ยงเรื่องค่าเงิน

คัดเลือกกองทุนที่ดีและ

ติดตามอย่างใกล้ชิด

คัดสรรกองทุนที่สินทรัพย์
มีคุณภาพดี และให้
ผลตอบแทนสูง และมีการ
ติดตามผลการดำเนินงาน
ทุกไตรมาส

ค่าธรรมเนียมที่ถูกลงกว่า

ค่าธรรมเนียมถูกกว่าเมื่อ
เทียบกับการลงทุนผ่าน
กองทุนรวม

ทางเลือกในการรับเงินปันผล

สามารถเลือกรับปันผลหรือ
ลงทุนต่อเนื่อง

กองทุนส่วนบุคคลฟิลลิป
อสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน

“ความเสี่ยงที่สำคัญคือการลงทุนโดยไม่เข้าใจและไม่ติดตาม”

- นักลงทุนส่วนใหญ่ลงทุนโดยดูเพียงอัตราผลตอบแทนเงินปันผล โดยไม่พิจารณาถึงปัจจัยอื่นประกอบ เช่น

- อายุที่เหลือของกองทุน, อายุของสินทรัพย์, อายุของสัญญา
- การเปลี่ยนแปลงอุปสงค์/อุปทานตามแนวโน้มอุตสาหกรรม
- เงื่อนไขในการรับประกันรายได้

- ไม่ได้ติดตาม เช่น

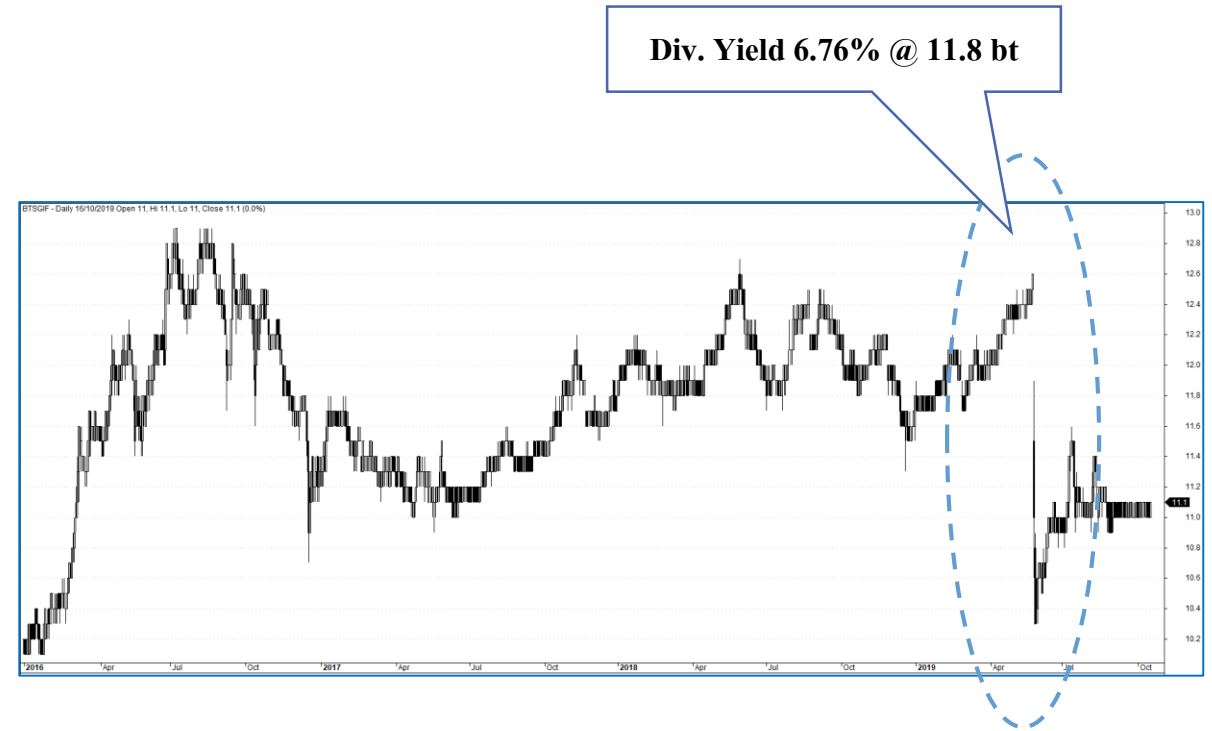
- ลืมใช้สิทธิ์เพิ่มทุน (dilution effect)

เนื่องจากราคาที่ปรับขึ้นมามาก ทำให้การลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์และ โครงสร้างพื้นฐานมีความเสี่ยงสูงขึ้น ควรทำความเข้าใจก่อนลงทุน และมีการติดตามที่เพียงพอ

CASE STUDY #1: BTSGIF – ขาดทุนจากการประเมินมูลค่าเมื่อสินทรัพย์ใกล้หมดอายุ

วันที่ 28/05/2562 ราคา BTSGIF ลดลงประมาณ 20% หลังจากกองทุนประกาศผลการดำเนินงานขาดทุน ทำให้ไม่สามารถจ่ายปันผลสาเหตุเกิดจาก

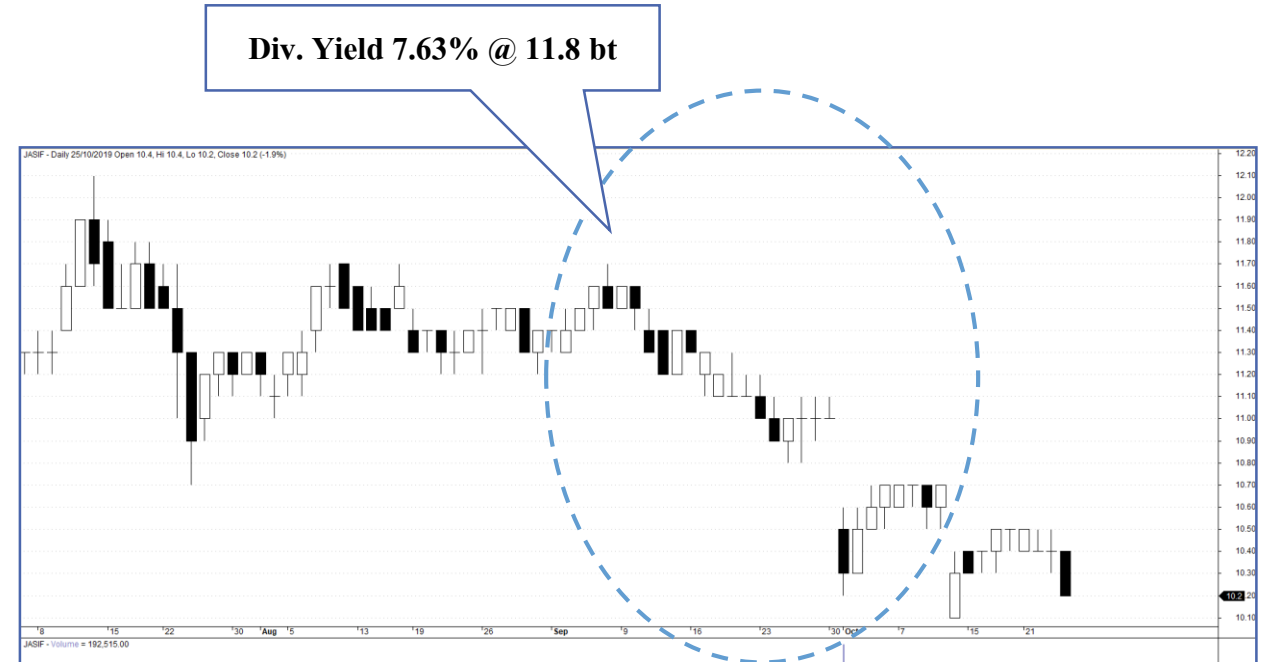
1. อายุสัญญาสัมปทานเดิมจะหมดอายุในปี 2572 เมื่ออายุของสินทรัพย์ในกองทุนใกล้หมด ทำให้การประเมินมูลค่าขาดทุนทางบัญชีเข้ามามากขึ้นเรื่อยๆ
2. Assumption ที่ทางผู้ประเมินใช้ในการประเมินรายได้สูงเกินจริง เมื่อมีการทบทวนมูลค่า อาจทำให้มูลค่าจากการประเมินต่ำลง



CASE STUDY #2: JASIF – ปัญหารรรมาภิบาล และการเปลี่ยนแปลงอุตสาหกรรม

ราคาปรับลงในช่วงเดือนกันยายนเกือบ 20% จากกรณี ราคาเพิ่มทุนต่ำกว่าที่ตลาดคาดมากโดยกำหนดราคาเพิ่มทุนที่ 9 บาท จากเดิมที่คาดว่าจะเพิ่มทุนที่ 10.5 บาท เนื่องจากความต้องการในการเพิ่มทุนค่อนข้างต่ำ

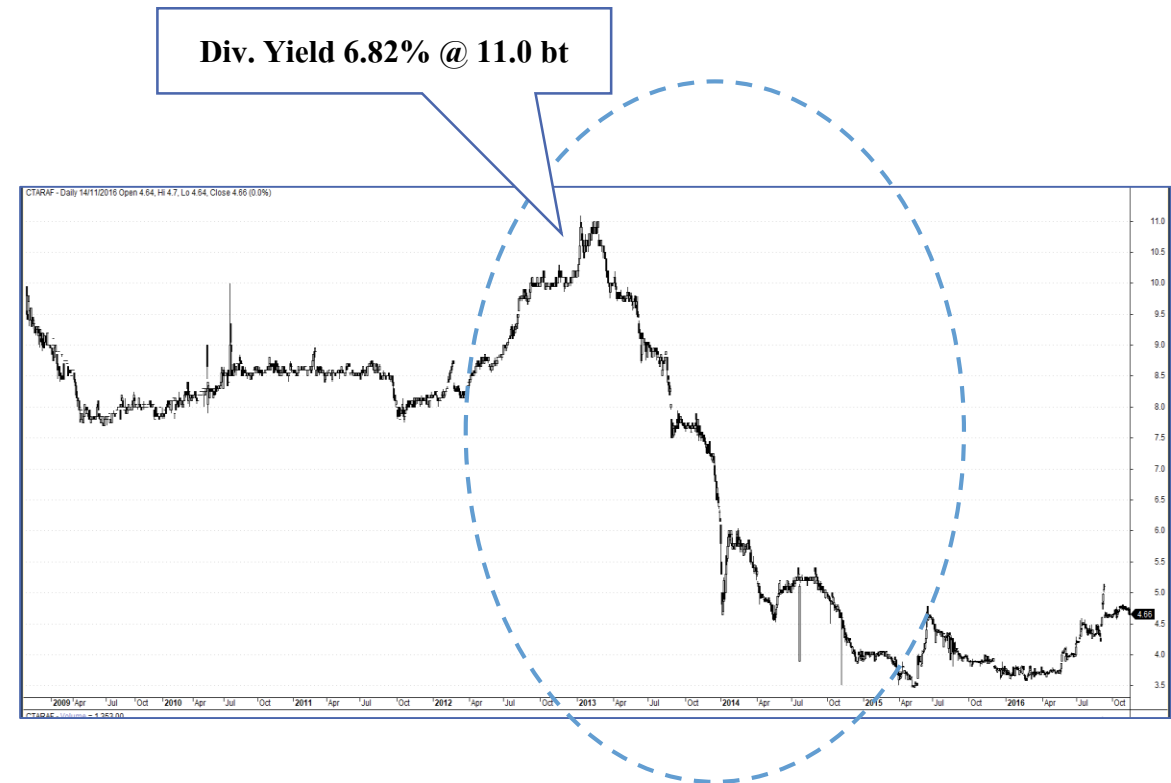
1. ประเด็นเรื่อง CG ของบริษัท JAS ที่ คุณพิชญ์ ถูก กตต. ปรับเรื่อง insider trading เป็นผลให้ต้องลาออกจากตำแหน่งผู้บริหารของบริษัท
2. ในอนาคตกองทุนมีโอกาสมีค่าใช้จ่ายสูงขึ้น จากการนำสายไฟลงดิน ส่งผลให้ค่าเช่าในการพาดสาย fiber optic สูงขึ้น



CASE STUDY #3: CTARAF – กำไรของกองทุนลดลงหลังจากหมดช่วงรับประกันรายได้

ราคาปรับลงแรง เกือบ 70% ในช่วงปี 2556 เนื่องจากกำไรลดลงเกือบ 50% เป็นผลมาจาก

1. รายได้ของกองทุนในช่วงที่มีการรับประกันรายได้ไม่สะท้อนรายได้ที่แท้จริง โดยหลังจากหมดช่วงรับประกันตั้งแต่เดือนกันยายน ปี 2555 รายได้ค่าเช่าลดลง 56 ล้านบาทในปี 2556
2. มีการตั้งสำรอง 68 ล้านบาท เนื่องจากทางผู้เช่าขอจ่ายค่าเช่าลดลง ในสัญญาระบุไว้ว่า ผู้เช่าสามารถเลือกจ่าย 100% ของ EBITDA แทนค่าเช่าคงที่ ในกรณีที่ "เหตุสุดวิสัย" ทำให้สถานการณ์เปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ
3. ตามสัญญาที่กองทุนทำไว้กับทางโรงแรม กำหนดไว้ว่าให้มีการกำหนดค่าเช่าใหม่ทุก 3 ปี แต่เนื่องจากสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปจากช่วงเริ่มจัดตั้งกองทุน ทำให้ค่าที่พัก และอัตราการเข้าพักลดลงมาก ส่งผลให้การกำหนดค่าเช่าในปี 2557 -2560 ลดลงอย่างมาก



กลยุทธ์ในการลงทุนของกองทุนสำหรับปี 2563

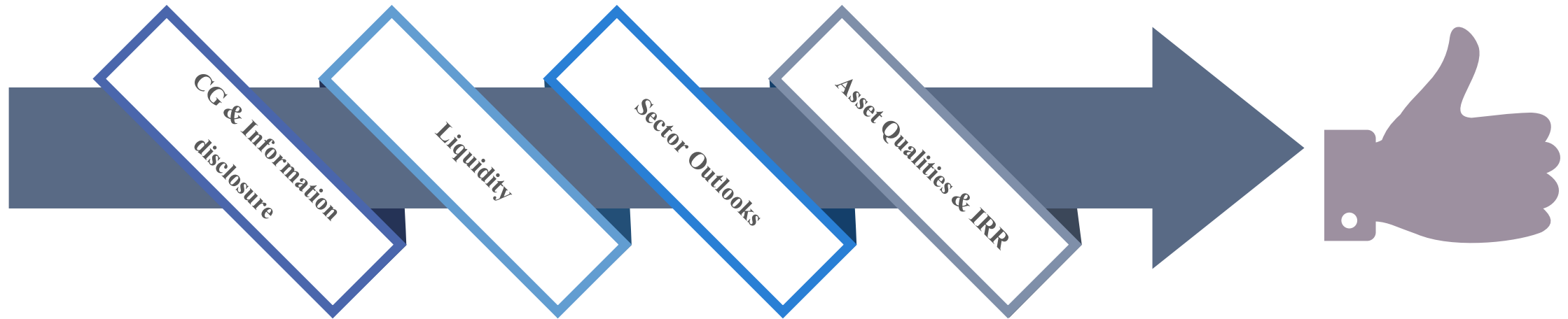
ภาพรวม

- เลือกกองทุนที่มีสินทรัพย์คุณภาพสูง ราคายังไม่แพงเกินไป และให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่า
- ระวังการลงทุนในกองทุนที่แพงมาก ซึ่งปัจจุบันหลายกองทุนอยู่ในสถานะฟองสบู่เนื่องจาก
 - Passive/Mutual fund เลือกลงทุนในกองทุนที่เป็นที่รู้จัก และมีน้ำหนักเยอะในดัชนี เพื่อให้ผลตอบแทนเกาะ Benchmark
 - นักลงทุนรายย่อยส่วนใหญ่ดูผลตอบแทนจากเงินปันผลเป็นหลัก โดยไม่ทราบถึงผลตอบแทนที่แท้จริง
- ระวังเรื่องสภาพคล่องที่ต่ำเกินไป
- เลือกลงทุนในกองทุนที่มีโอกาสลงทุนเพิ่มในสินทรัพย์ที่มีคุณภาพเพิ่มเติม ซึ่งจะช่วยให้ผลตอบแทน และสภาพคล่องในอนาคต

การเลือกลงทุนรายอุตสาหกรรม

- **เพิ่มน้ำหนักการลงทุน** คลังสินค้า และโครงสร้างพื้นฐาน
- **ลดน้ำหนักการลงทุน** อาคารสำนักงาน

กระบวนการในการคัดเลือกกองทุน



01

การเปิดเผยข้อมูลและธรรมาภิบาล

- คัดเลือกกองทุนที่ไม่มีปัญหาเรื่องธรรมาภิบาล
- กองทุนที่ให้ข้อมูลนักลงทุนอย่างโปร่งใส

02

สภาพคล่อง

- คัดเลือกกองทุนที่มีสภาพคล่องเพียงพอ

03

แนวโน้มอุตสาหกรรม

- วิเคราะห์แนวโน้มอุตสาหกรรม และสถานะการแข่งขันเพื่อประเมินแนวโน้มการเติบโตของรายได้

04

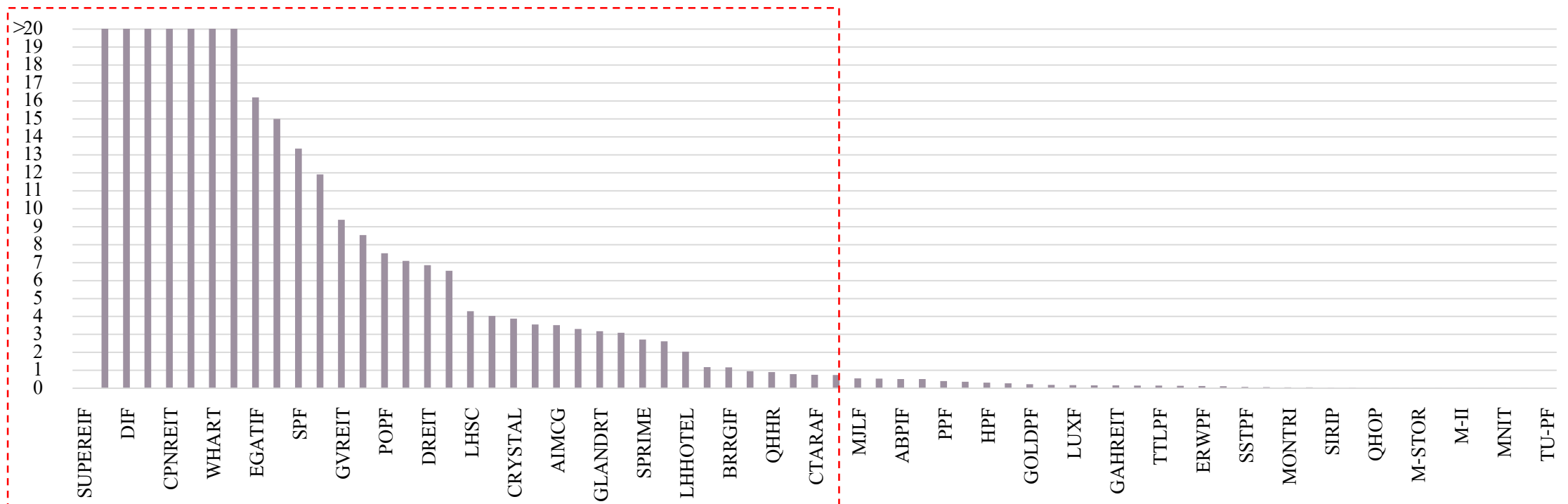
คุณภาพของสินทรัพย์และอัตราผลตอบแทนแท้จริง

- พิจารณาปัจจัยเชิงคุณภาพ
- คำนวณหา IRR เพื่อเลือกกองทุนให้ได้ผลตอบแทนระยะยาวที่แท้จริง

เราคัดเลือกกองทุนที่มีสภาพคล่องเพียงพอ เพื่อให้สามารถซื้อขายได้ในกรณีที่กองทุนมีปัญหาเกิดขึ้น

ปริมาณซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน*

(ล้านบาท)



* ใช้ค่าเฉลี่ยที่น้อยกว่าระหว่างปริมาณซื้อขายรายสัปดาห์หรือไตรมาส

เข้าใจถึงแนวโน้มอุตสาหกรรมและความเสี่ยงเฉพาะที่ต้องติดตาม เพื่อประมาณการรายได้ อย่างแม่นยำ และทราบถึงความเสี่ยงสำคัญที่ต้องติดตาม

Sector	สถานะปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคต	ความเสี่ยงสำคัญที่ต้องติดตาม
อาคารสำนักงาน (Office Building)	- อัตราเช่าเฉลี่ยอยู่ระดับสูงกว่า 90% และการปรับค่าเช่ายังสามารถทำได้ดี เนื่องจากในช่วงหลายปีที่ผ่านมา อุปทานใหม่ค่อนข้างน้อยเทียบกับอุปสงค์ - ออฟฟิศส่วนใหญ่ประมาณ 73% อายุเกิน 20 ปี ซึ่งในช่วง 3 ปีข้างหน้า ออฟฟิศใหม่ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างจะแล้วเสร็จปริมาณมาก ส่งผลให้ออฟฟิศในปัจจุบันจำเป็นต้องมีการปรับปรุง และมีแนวโน้มที่จะถูกกดดันเรื่องราคา เพื่อให้แข่งขันกับออฟฟิศใหม่ได้	การแข่งขันที่สูงขึ้นจากอุปทานที่จะเสร็จระหว่างปี 2562 – 2565 โดยเฉพาะในปี 2565 ที่จะมีโครงการขนาดใหญ่แล้วเสร็จเป็นจำนวนมาก
ศูนย์การค้า (Shopping mall & Retail)	- ศูนย์การค้าโดยเฉลี่ยยังคงมีอัตราเช่าระดับสูงกว่า 90% และสามารถปรับค่าเช่าได้บ้าง แต่ลดลงเมื่อเทียบกับในอดีต - ภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว และหนี้ครัวเรือนระดับสูงทำให้กำลังซื้อผู้บริโภคภายในประเทศลดลง แต่ยังสามารถซื้อจากนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ยังคงเติบโต และเริ่มฟื้นตัวในช่วงปลายปี 2562 - ผู้ประกอบการไทยยังคงขยายการลงทุนศูนย์การค้าใหม่ๆอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะโครงการ mixed-use ในขณะที่พฤติกรรมผู้บริโภคมีการเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็วและเริ่มซื้อสินค้าผ่านช่องทาง e-Commerce ที่มีการเติบโตรวดเร็ว รวมถึงภาค logistic ที่มีประสิทธิภาพ ทำให้ศูนย์การค้าจำเป็นต้องปรับรูปแบบให้สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภค	- การเปลี่ยนพฤติกรรมผู้บริโภคโดยเฉพาะ e-Commerce และ Food delivery - นักท่องเที่ยวลดลง - การแข่งขันจากศูนย์การค้าใหม่ๆ

เข้าใจถึงแนวโน้มอุตสาหกรรมและความเสี่ยงเฉพาะที่ต้องติดตาม เพื่อประมาณการรายได้ อย่างแม่นยำ และทราบถึงความเสี่ยงสำคัญที่ต้องติดตาม

Sector	สถานะปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคต	ความเสี่ยงสำคัญที่ต้องติดตาม
โรงแรม (Hotel)	- จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติยังคงเติบโตต่อเนื่อง แม้ว่าจะเติบโตช้าลงเนื่องจากค่าเงินบาทที่แข็งค่า และเศรษฐกิจโลกชะลอตัว อย่างไรก็ตามประเทศไทยยังคงเป็นเป้าหมายการท่องเที่ยวอันดับต้นๆ เนื่องจากค่าโรงแรมยังคงถูกเมื่อเทียบกับประเทศอื่นในภูมิภาค โดยเฉพาะกรุงเทพมหานคร ที่มีแหล่งท่องเที่ยวมากมายและการเดินทางที่สะดวก - รัฐบาลมีนโยบายสนับสนุนการท่องเที่ยวในประเทศ โดยมีโครงการกระตุ้นเศรษฐกิจในช่วงครึ่งปีหลังปี 2562 อย่างต่อเนื่อง - อัตราเข้าพัก และค่าเช่า ขึ้นอยู่กับทำเล และระดับของโรงแรม โดยภาพรวมอัตราเข้าพักยังคงอยู่ในระดับสูง	- เงินบาทแข็ง - เศรษฐกิจโลกชะลอตัว
คลังสินค้าและโรงงาน (Warehouse/Factory)	- E-commerce และ Logistic ที่มีการเติบโตรวดเร็ว ช่วยผลักดันความต้องการใช้คลังสินค้า โดยอุปสงค์ยังคงเติบโตเร็วกว่าอุปทาน ทำให้อัตราเช่าคลังสินค้าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง สูงกว่า 90% - โรงงานสำเร็จรูปค่อยๆปรับตัวดีขึ้น หลังจากเหตุการณ์น้ำท่วมในปี 2554 ทำให้ Supply ใหม่ๆเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย โดยอัตราเช่าทรงตัวอยู่ที่ประมาณ 70% แต่ภาคการผลิตในประเทศไทยถูกกดดันจากเรื่องสงครามการค้า ซึ่งผู้ผลิตส่วนใหญ่ถูกกระทบ มีเพียงส่วนน้อยที่ได้ประโยชน์ และประเด็นเรื่องค่าเงินบาทแข็งที่ทำให้ความสามารถในการแข่งขันผู้ผลิตในประเทศไทยเพื่อการส่งออกลดลง - ปัจจัยบวกมาจากการส่งเสริมการลงทุนสำหรับต่างชาติในภาคตะวันออก EEC	- สงครามการค้า - เงินบาทแข็ง - เสถียรภาพทางการเมือง

เข้าใจถึงแนวโน้มอุตสาหกรรมและความเสี่ยงเฉพาะที่ต้องติดตาม เพื่อประมาณการรายได้ อย่างแม่นยำ และทราบถึงความเสี่ยงสำคัญที่ต้องติดตาม

Sector	สถานะปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคต	ความเสี่ยงสำคัญที่ต้องติดตาม
โครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure)	- ปัจจุบันมีหลากหลายอุตสาหกรรมย่อย เช่น ทางด่วน รถไฟฟ้า โรงไฟฟ้า โทรคมนาคม - กองทุนโครงสร้างพื้นฐาน มีข้อดีคือขนาดกองทุนที่ใหญ่ สภาพคล่องสูง และอัตราเงินปันผลที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทุนอสังหาริมทรัพย์ - มีโอกาสเพิ่มสินทรัพย์ใหม่ๆ เนื่องจากภาครัฐให้การสนับสนุน เพื่อที่จะนำเงินไปลงทุนโครงการใหม่ๆ เพื่อขยายขีดความสามารถของประเทศเพิ่มเติม	ปัจจัยเสี่ยงแต่ละอุตสาหกรรมย่อย

วิเคราะห์คุณภาพของสินทรัพย์และคำนวณหาอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ปัจจัยเชิงคุณภาพ

ความแน่นอนของรายได้จากการลงทุน

- ประเภทของสินทรัพย์และอุตสาหกรรมที่ลงทุน
- ภาวะการแข่งขันในอุตสาหกรรม

โอกาสในการเติบโตของรายได้

- อุปสงค์และอุปทาน
- การเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยภายนอก
- โอกาสในการซื้อสินทรัพย์ใหม่ๆ เข้าลงทุน

อายุของสัญญาเช่า

- สัญญาที่มีระยะเวลา (Leasehold) หรือกรรมสิทธิ์ (Freehold)

การบริหารจัดการที่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นรายละ

- เปรียบเทียบค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน/บริหารกองทุน
- การจัดการความขัดแย้งผลประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นรายละ

ปัจจัยเชิงปริมาณ

“ราคาที่เหมาะสม” ผ่านการวิเคราะห์และใช้ แบบจำลองทางการเงิน

- IRR (อัตราผลตอบแทนที่แท้จริง)
- P/NAV
- อัตราผลตอบแทนจากเงินปันผล/
ลดทุน

ความเสี่ยง

- แนวโน้มอัตราดอกเบี้ย
- สภาพคล่องของกองทุน
- ความเสี่ยงในแต่ละอุตสาหกรรม
- ความเสี่ยงเฉพาะ

ตัดสินใจลงทุนโดย
พิจารณาผลตอบแทนว่า
คุ้มค่ากับความเสี่ยง
หรือไม่

ลงทุนกับกองทุนส่วนบุคคลฟิลลิป จ่ายค่าธรรมเนียมถูกกว่า เลือกได้ทั้งรับเงินปันผลหรือลงทุนต่อเนื่อง

เปรียบเทียบค่าธรรมเนียมกับกองทุนรวม

	ค่าใช้จ่ายรายปี (Annual fee)	ค่าแรกเข้า (Front end)	ค่าขายคืน (Back end)	Remark
กองทุนส่วนบุคคลฟิลลิป	0.75%-1.00%			เงินลงทุน <10ล้านบาท ค่าธรรมเนียม 1.0% เงินลงทุน ≥10ล้านบาท ค่าธรรมเนียม 0.75%
ค่าเฉลี่ยกองทุนรวม*	1.39%	0.86%	0.05%	

*Source: Phillip Fund Supermart

ทางเลือกในการรับปันผล

- ✓ เลือกรับเงินปันผลทุกไตรมาส เพื่อนำไปใช้จ่าย (จ่ายตามที่ได้รับจริงหลังหักค่าธรรมเนียม)
- ✓ เลือกไม่รับเงินปันผลเพื่อลงทุนต่อเนื่อง
- ✓ สามารถปรับเปลี่ยนได้ในภายหลัง

พิเศษ!: Promotion สำหรับลูกค้าเก่า
ลด management fee 50% จนถึง 30 ธ.ค. 2563

ข้อมูลสำคัญ: กองทุนส่วนบุคคลอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน

- ระยะเวลาการลงทุน: 1 ปีขึ้นไป
- ผลตอบแทนคาดหวัง: 5-8% ต่อปี
- ค่าธรรมเนียมบริหารกองทุน: เงินลงทุน < 10 ล้านบาท = 1.0 % ต่อปี ของเงินลงทุนสุทธิ*
- (Management Fee) เงินลงทุน $\geq$ 10 ล้านบาท = 0.75 % ต่อปี ของเงินลงทุนสุทธิ*
- ค่าผู้รับฝากทรัพย์สิน: ไม่คิด
- ค่าธรรมเนียมซื้อขายหลักทรัพย์: ไม่เกิน 0.2%
- ผลตอบแทนเงินปันผล: จ่ายตามที่ได้รับเงินปันผลจริงหลังหักค่าธรรมเนียมทุกสิ้นไตรมาส (สามารถเลือกไม่รับเงินปันผลเพื่อลงทุนต่อเนื่อง)
- เงินสดที่ยังไม่ลงทุน: PCASH **
- เงื่อนไขการถอนเงิน: ลูกค้าสามารถถอนเงินโดยการแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 15 วันทำการ
- เงินลงทุนขั้นต่ำ: 1 ล้านบาท
- ทรัพย์สินที่ลงทุนได้: Property Fund, REIT, Infrastructure fund ในประเทศไทย
- จำนวนกองทุนที่ลงทุนได้: 10-20 กองทุน
- Benchmark: ดัชนี PF&REIT TRI
- มูลค่าที่เปิดเสนอขายรอบแรก: 500 ล้านบาท

หมายเหตุ: ค่าใช้จ่ายต่างๆจะถูกหักจากกองทุนส่วนบุคคล

- กำหนดรายวันตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และหักออกจากกองทุนทุกไตรมาส
- ** PCASH เป็นกองทุนรวมตลาดเงิน (Money Market Fund) ที่บริหารโดย บลจ.ฟิลลิป ซึ่งเป็นบริษัทลูกของ บมจ.ฟิลลิป (ประเทศไทย)

สรุปผลการดำเนินงานของกองทุน

ผลการดำเนินงานรายปีตั้งแต่ 2557 ถึง 2562 (ตั้งแต่ต้นปีจนถึง 31 ตุลาคม 2562)

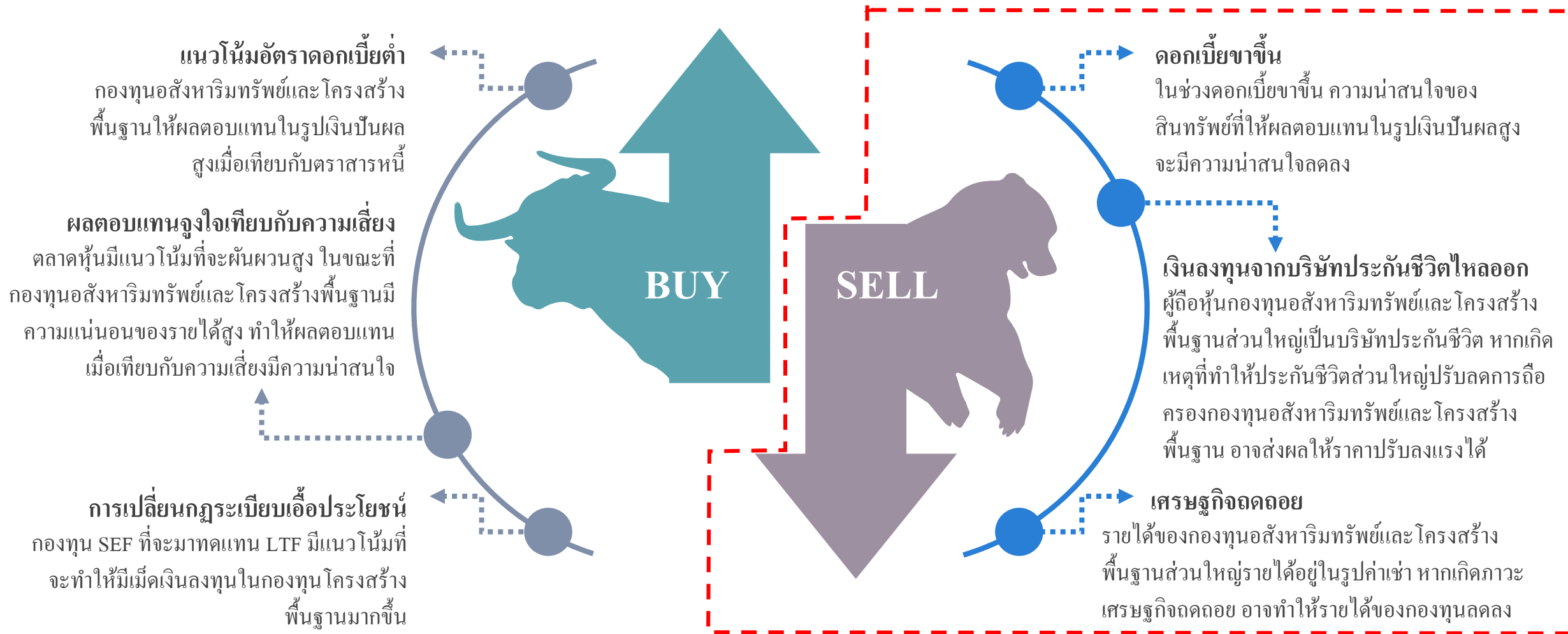
(เริ่มจัดตั้งกอง 26/11/2557)	2557	2558	2559	2560	2561	2562	Since inception return	CAGR
	1เดือน	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	(ตั้งแต่ต้นปี)		
กองทุนส่วนบุคคลฟิลลิป	-2.3%*	14.0%	17.0%	13.1%**	3.9%	18.3%***	81.3%	16.0%
Benchmark: PF&REIT TRI	0.3%	12.2%	16.6%	9.3%	13.5%	30.1%	111.9%	21.9%
ค่าเฉลี่ยกองทุนรวมอื่น (Thai REITs)	-1.3%	6.8%	8.2%	-1.0%	5.6%	21.0%	44.5%	8.7%
ค่าเฉลี่ยกองทุนรวมอื่น (Mixed-Thai REITs)	-0.9%	0.6%	9.4%	5.6%	0.4%	17.0%	35.2%	6.9%
ค่าเฉลี่ยกองทุนรวมอื่น (All REITs)	-1.0%	3.2%	8.8%	2.8%	2.6%	18.7%	39.2%	7.7%

หมายเหตุ:

- 26/11/2557 เริ่มจัดตั้งกองทุนโดยลงทุนเฉพาะกองทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐานในประเทศ
- 20/5/2559 ปรับนโยบายลงทุนโดยเพิ่มขอบเขตการลงทุนในหุ้นปันผลสูง
- 30/6/2562 ยกเลิกการลงทุนในหุ้นปันผลสูง
- กองทุนรวมอื่น (Thai REITs) หมายถึงกองทุนรวมที่ลงทุนเฉพาะกองทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐานในประเทศ (อาจรวมถึงผสมหุ้นอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ)
- กองทุนรวมอื่น (Mixed-Thai REITs) หมายถึงกองทุนรวมที่ลงทุนทั้งกองทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐานในประเทศ และนอกประเทศ

ความเสี่ยงในภาพรวมที่สำคัญคือแนวโน้มดอกเบี้ยขาขึ้น และเงินลงทุนจากบริษัทประกันไหลออก

ปัจจัยเสี่ยงสำหรับกองทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน



ติดต่อสอบถามข้อมูลได้ที่

ลูกค้าสัมพันธ์ฝ่ายกองทุนส่วนบุคคล

จุฑามาศ สีดา (แพร)

โทร: 02-635-1700 ext.678

อีเมล: pfadmin@phillip.co.th

โทรสาร: 02-635-1758

ที่อยู่

บมจ.หลักทรัพย์ ฟिलิปป (ประเทศไทย) 849 อาคารวรวัฒน์ ชั้น15 ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500

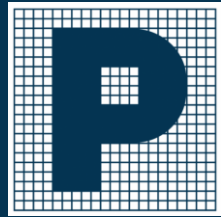
Appendix

ผลการดำเนินงานกองทุนรวมอื่น

(31 ตุลาคม 2562)

(เริ่มจัดตั้งกอง 26/11/2557)	2557	2558	2559	2560	2561	2562	Since inception	CAGR
	1 เดือน	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ตั้งแต่ต้นปี		
Thai REITs								
One-Prop Dividend	-1.1%	2.2%	7.8%	-1.3%	5.0%	20.5%	36.0%	
LH Thai Property	-0.7%	8.9%	3.8%	-4.1%	6.0%	20.7%	37.8%	
MFC Property Dividend	-2.0%	9.5%	15.7%	2.8%	6.9%	24.6%	69.9%	
LH Thai Property and Infrastructure Flex				0.6%	6.0%	18.4%		
Thanachart Property and Infrastructure Flexi				-0.1%	3.9%	22.0%		
LH Property Plus I			5.6%	-3.8%	5.8%	19.8%		
Average	-1.3%	6.8%	8.2%	-1.0%	5.6%	21.0%	44.4%	8.7%
Mixed-Thai REITs								
Phatra Property Sector - Dividend	-1.4%	6.5%	9.6%	4.7%	0.5%	17.5%	42.5%	
Principal Property Income-A	0.0%	1.2%	13.6%	10.0%	2.1%	21.7%	57.2%	
Principal Property Income-D	-2.0%	-3.4%	9.5%	5.6%	-1.8%	16.7%	25.4%	
TMB Property Income Plus	-0.1%	-2.2%	4.9%	8.6%	-3.8%	21.7%	30.4%	
K Property Sector				3.7%	-2.4%	8.2%		
Krung Thai Prop and Infrastructure Flexbl A				7.0%	6.9%	24.0%		
Krung Thai Prop and Infrastructure Flexbl D				2.7%	0.8%	7.4%		
LH Property Plus A				2.9%	0.7%	18.4%		
Average	-0.9%	0.5%	9.4%	5.6%	0.4%	16.9%	35.2%	6.9%
Average all	-1.0%	3.2%	8.8%	2.8%	2.6%	18.7%	39.2%	7.7%

Source: Phillip Fund Supermart



PHILLIP PRIVATE FUND

A member of PhillipCapital