

ท่ามกลางการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ส่งผลกระทบเป็นวงกว้างต่อสภาพเศรษฐกิจทั่วโลก ขณะที่ภาครัฐมีมาตรการควบคุมสถานกักกันด้วยการปิดสถานประกอบการหลายแห่ง อาทิ ห้างสรรพสินค้า และร้านอาหาร ทั้งนี้ ภายใต้กอง REIT ที่เราดูแล 57 กอง เราประเมินว่ากลุ่มที่ผลกระทบมากที่สุดจะเป็นอุตสาหกรรมท่องเที่ยว อย่างกองทุนในสนามบิน SPF และโรงแรมอีก 15 กอง (อาทิ ERWPF, DREIT เป็นต้น) รองลงมา เป็นธุรกิจห้างสรรพสินค้า รวม 3 กอง (FUTUREPF, CPNREIT, LHSC) และกลุ่มขนส่งสาธารณะ (BTSGIF, TFFIF) หลังภาครัฐขอความร่วมมือประชาชนให้อยู่บ้าน และทำงานที่บ้าน (Work from home)

สำหรับเดือนเม.ย. 2020 เรายังชอบกองทุน **EGATIF, QHPF, DIF, AIMIRT, JASIF** ที่ได้รับผลกระทบจำกัดจาก COVID-19 เนื่องจากลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานอย่างธุรกิจโรงไฟฟ้า และโทรคมนาคม ซึ่งมีกระแสเงินสดมั่นคงจากสัญญาเช่าระยะยาว และเป็นปัจจัยที่สำคัญในการดำรงชีวิต รวมถึงธุรกิจคลังสินค้า และออฟฟิศให้เช่า ซึ่งมีอัตราเช่าล่าสุดเกือบเต็ม 100% สร้างรายได้อย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ระยะเวลาคงเหลือของสัญญา Leasehold มากกว่า 10 ปี และคาดการณ์ผลตอบแทนเงินปันผลสูงกว่า 6% ต่อปี ขณะที่จุดที่น่าสนใจจากภาวะดอกเบี้ยนโยบายที่อยู่ระดับต่ำสุดในประวัติศาสตร์ และ Yield Gap ระหว่างอัตราเงินปันผลเฉลี่ยของกองทุนที่เราแนะนำราว 8.1% กับอัตราผลตอบแทนพันธบัตร 10 ปีที่ 1.55% และระดับ 6.5% อย่างไม่ดี ราคาหน่วยกองทุนดังกล่าวปรับลดลงเฉลี่ย -17% M-M จากความกังวลของ COVID-19 มองเป็นโอกาสที่ดีในการเข้าสะสม และเหมาะต่อการเป็นแหล่งพักเงินในระยะนี้

- EGATIF** – กองทุนลงทุนในรายได้ค่าความพร้อมจ่าย ที่เกิดจากการบริหารโรงไฟฟ้าพระนครเหนือ ชุดที่ 1 ไม่ขึ้นกับการจ่ายไฟฟ้าเข้าสู่ระบบ และภาวะอุตสาหกรรมไฟฟ้า ทำให้มีความเสี่ยงต่ำ และผลตอบแทนค่อนข้างแน่นอน โดยกองทุนเป็นแบบ Leasehold มีอายุคงเหลือประมาณ 17 ปี และมีเครดิตเงินปันผลเหลือ 5 ปี คาดกองทุนจ่ายเงินปันผล (DPU) ปี 2020 ที่ 0.78 บาท/หน่วย
- QHPF** – กองทุนลงทุนในอาคารสำนักงานและอาคารพาณิชย์ให้เช่า ได้แก่ ดิเก็ทเฮาส์ เฟลลิตจิต, ดิเก็ทเฮาส์ ลุมพินี และ เวฟเพลส เฟลลิตจิต ประเภทสินทรัพย์เป็นแบบ Leasehold มีอายุคงเหลือเฉลี่ย 11-17 ปี อัตราเช่าล่าสุดอยู่ที่ 98% คาดกองทุนจ่ายเงินปันผล (DPU) ปี 2020 ที่ 0.90 บาท/หน่วย โดยจ่ายทุกๆ 2 เดือน
- DIF** – กองทุนโครงสร้างพื้นฐานที่ลงทุนในเสาโทรคมนาคม, ไฟเบอร์ออฟติกและบรอดแบนด์ จุดเด่นจากโอกาสขยายงานและเติบโตไปพร้อมกับผู้เช่าหลัก (กลุ่มทรู) ประเภทสินทรัพย์มีทั้งแบบ Freehold และ Leasehold โดยสินทรัพย์ที่เป็น Leasehold มีอายุคงเหลือเฉลี่ย 21 ปี คาดกองทุนจ่ายเงินปันผล (DPU) ปี 2020 ที่ 1 บาท/หน่วย และมีเครดิตเงินปันผลเหลือ 3 ปี
- AIMIRT** - กอง REIT แบบ Freehold ลงทุนในที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น คลังสินค้า ของกลุ่ม JWD และกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้าของกลุ่ม TIP คิดเป็นสัดส่วนรายได้ 75% และ 25% ตามลำดับ มีความโดดเด่นจากทำเลที่ตั้งซึ่งเป็นศูนย์กลางการขนส่งและการกระจายสินค้า รวมถึงสินทรัพย์อายุเฉลี่ยเพียง 3.26 ปี และมีผู้เช่าเต็ม 100% ส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าระยะยาว 10 ปี ขณะที่ TIP มีมาตรการลดความเสี่ยงทดแทนให้กับกองโดยจะชำระส่วนต่างของรายได้และค่าเช่าบริการจากที่คาดการณ์ไว้ในช่วง 3 ปีแรก (นับจากปี 2018) คาดกองทุนจ่ายเงินปันผล (DPU) ปี 2020 ราว 0.75 บาท/หน่วย
- JASIF** – กองทุนโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมที่ลงทุนในเส้นใยแก้วนำแสง มีผู้เช่าหลักคือบริษัทโทรคมนาคม บรอดแบนด์ จำกัด (มหาชน) หรือ TTTBB ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ JAS โดยภายหลังการเข้าลงทุนกรรมสิทธิ์สินทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 1 มูลค่า 3.8 หมื่นล้านบาท จะทำให้มีเส้นใยแก้วนำแสงเพิ่มขึ้น 700,000 คอร์กิโลเมตร เป็น 1,680,500 คอร์กิโลเมตร โดย TTTBB จะเช่าสินทรัพย์ใหม่กลับ ระยะสัญญาเช่าสิ้นสุด 29 ม.ค. 2032 ส่วนสัญญาเช่าเดิมจะขยายอายุสัญญาเช่าหลัก 784,400 คอร์กิโลเมตร (80% ของสัญญาเดิมทั้งหมด) จาก 22 ก.พ. 2026 ไปเป็น 29 ม.ค. 2032 และให้สิทธิต่ออีก 10 ปี คาดกองทุนจ่ายเงินปันผล (DPU) ปี 2020 ที่ 0.90 บาท/หน่วย และมีเครดิตเงินปันผลเหลือ 5 ปี

Analyst: Jitra Amornthum

Register No.: 014530

Thanyatom Songwutti

Register No.: 101203

Tel. 0 2646 9966

www.fnsyrus.com

FB FINANSIA SYRUS SECURITIES

Line @fnsyrus

Telegram Finansia



Fund	Type	Closing price (Bt) 3 Apr 20	NAV/Share(Bt)	Prem./Dis. to NAV	Estimate Div. Yield	Payment Period	Remark
EGATIF	IFF/Leasehold	11.70	10.0	16.8%	6.7%	Quarterly	Exp 2035-2048
QHPF	PF/Leasehold	10.20	11.7	-12.9%	8.8%	Every 2 Month	Exp 2030-2036
DIF	IFF/Mixed	14.50	16.2	-10.8%	7.1%	Quarterly	Exp 2025-2048
AIMIRT	REIT/Freehold	11.30	12.1	-6.2%	6.6%	Quarterly	Exp 2025-2044
JASIF	IFF/Leasehold	8.05	10.9	-25.8%	11.2%	Quarterly	Exp 2032

**บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน)**

<b>สำนักงานใหญ่</b> 999/9 อาคารดี ออฟฟิศเอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ชั้น 18 , 25 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน จ.กรุงเทพมหานคร 02-658-9000, 02-658-9500	<b>สำนักงานเอ็ม บี เค ทาวเวอร์</b> ชั้น 15 อาคารเอ็ม บี เค ทาวเวอร์ เลขที่ 444 ถนนพญาไท แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน จ.กรุงเทพมหานคร 02-680-0700, 02-680-0777	<b>สำนักงานอัลมาลิ่งค์</b> 25 อาคารอัลมาลิ่งค์ ชั้น 9,14,15 ซ.ชิดลม ถ.เพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน จ.กรุงเทพมหานคร 02-646-9600, 02-646-9999	<b>สำนักงานอัมรินทร์ ทาวเวอร์</b> 496/502 อาคารอัมรินทร์ ทาวเวอร์ ชั้น 20 ถ.เพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน จ.กรุงเทพมหานคร 02-660-5000, 02-264-6000	<b>สาขา เซ็นทรัลพลาซ่า 1</b> 7/129-221 อาคารเซ็นทรัล พลาซ่า ทาวเวอร์ ชั้นที่ 16 ห้อง 2160/1 ถ.บรมราชชนนี แขวง อรุณอมรินทร์ เขต บางกอกน้อย จ.กรุงเทพมหานคร 02-878-5999
<b>สาขา บางกระบือ</b> 3105 อาคารเอ็นมาร์ค ชั้น 3 ห้องเลขที่ A3R02 ถ.ลาดพร้าว แขวงคลองจั่น เขตบางกระบือ จ.กรุงเทพมหานคร 02-378-4545	<b>สาขา บางนา</b> 589 หมู่ 12 อาคารชุดทาวเวอร์ 1 ออฟฟิศ ชั้น 19 ห้องเลขที่ 589/105 (เดิม 1093/105) ถ.บางนา-ตราด(กม.3) แขวงบางนา เขตบางนา จ.กรุงเทพมหานคร 02-740-7100	<b>สาขา ลินธอร์ 1</b> 130-132 อาคารลินธอร์ ทาวเวอร์ 1 ชั้น 2 ถ.วิทย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน จ.กรุงเทพมหานคร 02-690-4100	<b>สาขา เคียนทงวน (ลินธอร์ 2)</b> 140/1 อาคารเคียนทงวน 2 ชั้น 18 ถ.วิทย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน จ.กรุงเทพมหานคร 02-254-1717	<b>สาขา แจ้งวัฒนะ</b> 99, 99/9 เซ็นทรัลแจ้งวัฒนะ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ยูนิตเลขที่ 1904 ชั้น 19 หมู่ 2 ถ.แจ้งวัฒนะ, บางตลาด ปากเกร็ด, จ.นนทบุรี 02-005-4193
<b>สาขา ประชาชื่น</b> 105/1 อาคารบี ชั้น 4 ถ.เทศบาลสงเคราะห์ แขวงลาดยาว เขตจตุจักร จ.กรุงเทพมหานคร 02-580-9130	<b>สาขา รังสิต</b> 1/832 ชั้น 2, 2.5, 3 หมู่ 17 ซอยพหลโยธิน 60 ถนนพหลโยธิน ต.คูคต อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี 02-993-8180	<b>สาขา รัตนาธิเบศร์</b> 576 ถ.รัตนาธิเบศร์ ต.บางกระสอบ อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี 02-831-8300		
<b>สาขา ขอนแก่น 1</b> 311/16 ชั้น 2 ถ.กลางเมือง ต.ในเมือง อ.เมืองขอนแก่น จ.ขอนแก่น 043-224-504	<b>สาขา ขอนแก่น 3</b> 311/1 ถ.กลางเมือง (ฝั่งริมฝั่ง) ต.ในเมือง อ.เมืองขอนแก่น จ.ขอนแก่น 043-058-925	<b>สาขา อุดรธานี</b> 197/29, 213/3 ถ.อุดรศรี ถ. หนองแข้ง อ.เมืองอุดรธานี จ.อุดรธานี 042-245-589	<b>สาขา เชียงใหม่ 1</b> 308 หมู่บ้านเชียงใหม่แลนด์ ถ.ช้างคลาน ต.ช้างคลาน อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ 053-204-711	<b>สาขา เชียงใหม่ 2</b> 310 หมู่บ้านเชียงใหม่แลนด์ ถ.ช้างคลาน ต.ช้างคลาน อ.เมือง จ.เชียงใหม่ 053-235-889, 053-204-909
<b>สาขา เชียงใหม่ 3</b> อาคารเมลิเพลส 32/4 หมู่ที่ 2 ชั้น 1 ห้อง B1-1, B1-2 ต.แม่เหียะ อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ 053-805-388	<b>สาขา เชียงราย</b> 353/15 หมู่ 4 ต.ริมกก อ.เมืองเชียงราย จ.เชียงราย 053-750-120	<b>สาขา แม่สาย</b> 119 หมู่ 10 ต.แม่สาย อ.แม่สาย จ.เชียงราย 053-640-599	<b>สาขา นครราชสีมา</b> 198/1 ต.ระกอบ อ.เมือง จ.นครราชสีมา 044-288-700, 044-014-322, 044-014-323	<b>สาขา ออนไลน์ภูเก็ต</b> 22/18 ถ.หลวงพ่อดิลลอง ต.ตลาดใหญ่ อ.เมืองภูเก็ต จ.ภูเก็ต 076-210-499
<b>สาขา หาดใหญ่</b> 106 ชั้นลอย ถ.ประชาธิปไตย ต.หาดใหญ่ อ.หาดใหญ่ จ.สงขลา 074-243-777	<b>สาขา ตรัง</b> 59/28 ถ.ห้วยยอด ต.ทับเที่ยง อ.เมืองตรัง จ.ตรัง 075-211-219	<b>สาขา สุราษฎร์ธานี</b> 173/83-84 หมู่ 1 ถ.วัดโพธิ์-บางใหญ่ ต.มะขามเตี้ย อ.เมืองสุราษฎร์ธานี จ.สุราษฎร์ธานี 077-222-595	<b>สาขา ปัตตานี</b> 300/69-70 หมู่ 4 ต.สุระมิละ อ.เมือง จ.ปัตตานี 073-350-140-4	

**คำนิยามของคำแนะนำการลงทุน**

BUY	“ซื้อ” เนื่องจากราคาปัจจุบัน <b>ต่ำกว่า</b> มูลค่าตามปัจจัยพื้นฐาน โดยคาดหวังผลตอบแทน 10%
HOLD	“ถือ” เนื่องจากราคาปัจจุบัน <b>ต่ำกว่า</b> มูลค่าตามปัจจัยพื้นฐาน โดยคาดหวังผลตอบแทน 0% - 10%
SELL	“ขาย” เนื่องจากราคาปัจจุบัน <b>สูงกว่า</b> มูลค่าตามปัจจัยพื้นฐาน
TRADING BUY	“ซื้อเก็งกำไรระยะสั้น” เนื่องจากมีประเด็นที่มีผลบวกต่อราคาหุ้นในระยะสั้น แม้ว่าราคาปัจจุบันจะสูงกว่ามูลค่าตามปัจจัยพื้นฐาน
OVERWEIGHT	“ลงทุนมากกว่าตลาด” เนื่องจากคาดหวังผลตอบแทนที่ <b>สูงกว่า ตลาด</b>
NEUTRAL	“ลงทุนเท่ากับตลาด” เนื่องจากคาดหวังผลตอบแทนที่ <b>เท่ากับ ตลาด</b>
UNDERWEIGHT	“ลงทุนน้อยกว่าตลาด” เนื่องจากคาดหวังผลตอบแทนที่ <b>ต่ำกว่า ตลาด</b>

หมายเหตุ : ผลตอบแทนที่คาดหวังอาจเปลี่ยนแปลงตามความเสี่ยงของตลาดที่เพิ่มขึ้น หรือลดลงในขณะนั้น

**DISCLAIMER:** รายงานฉบับนี้จัดทำโดยบริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน) “บริษัท” ข้อมูลที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ถูกจัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูล ที่เชื่อหรือควรเชื่อว่ามีที่น่าเชื่อถือ และ/หรือมีความถูกต้อง อย่างไรก็ตามบริษัทไม่รับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลดังกล่าว ข้อมูลและความเห็นที่ปรากฏอยู่ใน รายงานฉบับนี้อาจมีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมได้ตลอดเวลาโดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า บริษัทไม่มีความประสงค์ที่จะชักจูงหรือชี้ชวนให้ผู้ลงทุน ลงทุนซื้อหรือ ขายหลักทรัพย์ตามที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ รวมทั้งบริษัทไม่ได้รับประกันผลตอบแทนหรือราคาของหลักทรัพย์ตามที่ปรากฏแต่อย่างใด บริษัทจึงไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูลหรือความเห็นในรายงานฉบับนี้ไปใช้ไม่ว่ากรณีใดก็ตาม ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลและใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบในการตัดสินใจลงทุน บริษัทขอสงวนลิขสิทธิ์ในข้อมูลและความเห็นที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ห้ามมิให้ผู้อื่นนำข้อมูลและความเห็นในรายงานฉบับนี้ไปใช้ประโยชน์ คัดลอก ตัดแปลง ทำซ้ำ นำออกแสดงหรือเผยแพร่ต่อสาธารณชนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัทล่วงหน้า การลงทุนในหลักทรัพย์มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควร ศึกษาข้อมูลและพิจารณาอย่างรอบคอบก่อนการตัดสินใจลงทุน

บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน) อาจเป็นผู้ดูแลสภาพคล่อง (Market Maker) และผู้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิอนุพันธ์ (Derivative Warrants) บนหลักทรัพย์ AAV, ADVANC, AEONTS, AMATA, ANAN, AOT, AP, BANPU, BBL, BCH, BCP, BCPG, BDMS, BEAUTY, BEC, BEM, BGRIM, BH, BJC, BLAND, BPP, BTS, CBG, CENTEL, CHG, CK, CKP, COM7, CPALL, CPF, CPN, DELTA, DTAC, EA, EGCO, EPG, ERW, ESSO, GFPT, GLOBAL, GPSC, GULF, GUNKUL, HANA, HMPRO, INTUCH, IRPC, IVL, JAS, JMT, KBANK, KCE, KKP, KTB, KTC, LH, MAJOR, MBK, MEGA, MINT, MTC, ORI, OSP, PLANB, PRM, PSH, PSL, PTG, PTT, PTTEP, PTTGC, QH, RATCH, ROBINS, RS, SAWAD, SCB, SCC, SGP, SIRI, SPALI, SPRC, STA, STEC, SUPER, TASCO, TCAP, THAI, THANI, TISCO, TKN, TMB, TOA, TOP, TPIPP, TRUE, TTW, TU, TVO, WHA และ SET50 Future โดยบริษัทฯ อาจจัดทำบทวิเคราะห์ของหลักทรัพย์อ้างอิงดังกล่าว ดังนั้น นักลงทุนควรศึกษารายละเอียดใน หนังสือชี้ชวนของใบสำคัญแสดงสิทธิอนุพันธ์ดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน

**Thai Institute of Directors Association (IOD) – Corporate Governance Report Rating 2019**

ช่วงคะแนน	สัญลักษณ์	ความหมาย
100-90		ดีเลิศ
80-89		ดีมาก
70-79		ดี
60-69		ดีพอใช้
50-59		ผ่าน
<50	no logo given	n/a

สัญลักษณ์ **N/R** หมายถึง “ไม่ปรากฏชื่อในรายงาน CGR”

**IOD (IOD Disclaimer)**

ผลสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนที่แสดงไว้นี้ เป็นผลที่ได้จากการสำรวจและประเมินข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (“บริษัทจดทะเบียน”) เปิดเผยต่อสาธารณะ และเป็นข้อมูลให้ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ ผลสำรวจดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอข้อมูลในมุมมองของบุคคลภายนอกต่อมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียน โดยไม่ได้เป็นการประเมินผลการปฏิบัติงานหรือการดำเนินการของบริษัทจดทะเบียน อีกทั้งมิได้ใช้ข้อมูลภายในของบริษัทจดทะเบียนในการประเมิน ดังนั้น ผลสำรวจที่แสดงนี้จึงไม่ได้เป็นการรับรองถึงผลการปฏิบัติงานหรือการดำเนินการของบริษัทจดทะเบียน และไม่ถือเป็นการให้คำแนะนำในการลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนหรือคำแนะนำใดๆ ผู้ใช้ข้อมูลจึงควรใช้วิจารณญาณของตนเองในการวิเคราะห์และตัดสินใจในการใช้ข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวกับบริษัทจดทะเบียนที่แสดงในผลสำรวจนี้

ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน) มิได้ยืนยันหรือรับรองถึงความครบถ้วนและถูกต้องของผลสำรวจดังกล่าวแต่อย่างใด

**โครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (THAI CAC)**

- ข้อมูล CG Score ประจำปี 2562 จาก สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- ข้อมูลบริษัทที่เข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (Thai CAC) ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (ข้อมูล ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2561) มี 2 กลุ่ม คือ
  - ได้ประกาศเจตนารมณ์เข้าร่วม CAC
  - ได้รับการรับรอง CAC