

ท่ามกลางปัจจัยภายนอกที่มีความผันผวนสูงจากทั้งความขัดแย้งระหว่างสหรัฐและจีน และการแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ผู้ติดตามทั่วโลกยังสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมถึงกดดันจากรายงานข้อมูลเศรษฐกิจที่อ่อนแอ ขณะที่ปัจจัยในประเทศ ต้องติดตามการปรับคณะรัฐมนตรี (ครม.) และการประกาศผลประกอบการของบริษัทจดทะเบียนใน 2Q20 ที่ส่วนใหญ่มีแนวโน้มหดตัวลง จากผลกระทบของ COVID-19 สอดคล้องกับการรายงานงบของ PTTEP และกลุ่มธนาคารในช่วงก่อนหน้าที่ยังต่ำกว่าคาด ขณะที่ทิศทางอัตราดอกเบี้ยนโยบายอยู่ระดับต่ำ ปัจจุบันที่ 0.50% ต่อปี เป็นไปในทิศทางเดียวกับธนาคารกลางต่างประเทศที่ดำเนินนโยบายทางการเงินที่ผ่อนคลาย รวมถึงอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล 10 ปีล่าสุดอยู่ที่ 1.27% หากเทียบกับคาดการณ์อัตราผลตอบแทนเงินปันผลของกองทุน REIT ที่เรานำเสนอเฉลี่ย 7.4% จะทำให้ Yield Gap อยู่ในระดับสูงถึง 6.1% ทำให้เรามองว่าการกระจายการลงทุนในกองทุน REIT ที่มีสินทรัพย์ที่มีคุณภาพ และความเสี่ยงต่ำจาก COVID-19 เป็นทางเลือกที่น่าสนใจ

สำหรับเดือนส.ค. 2020 เราเลือกกองทุนที่มีกระแสเงินสดมั่นคง ให้ผลตอบแทนสม่ำเสมอ และได้รับผลกระทบจำกัดจากภาวะเศรษฐกิจ และการแพร่ระบาด COVID-19 แนะนำ **EGATIF, DIF, HREIT, JASIF, QHPF** ที่ลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานอย่างธุรกิจโรงไฟฟ้า และโทรคมนาคม รวมถึงธุรกิจคลังสินค้า และออฟฟิศให้เช่า ซึ่งมีอัตราเช่าสูง 90-100% นอกจากนี้ ระยะเวลาคงเหลือของสัญญา Leasehold มากกว่า 10 ปี และคาดการณ์ผลตอบแทนเงินปันผลสูงกว่า 6% ต่อปี

1. **EGATIF** – กองทุนลงทุนในรายได้ค่าความพร้อมจ่าย ที่จะเกิดจากการบริหารโรงไฟฟ้าพระนครเหนือ ชุดที่ 1 โดยกองทุนเป็นแบบ Leasehold มีอายุคงเหลือประมาณ 17 ปี และมีเครดิตเงินปันผลเหลืออีกประมาณ 5 ปี
2. **DIF** – กองทุนโครงสร้างพื้นฐานที่ลงทุนในเสาโทรคมนาคม, ไฟเบอร์ออฟติกและบรอดแบนด์ จุดเด่นจากโอกาสขยายงานและเติบโตไปพร้อมกับผู้เช่าหลัก (กลุ่มโทร) ประเภทสินทรัพย์มีทั้งแบบ Freehold และ Leasehold โดยสินทรัพย์ที่เป็น Leasehold มีอายุคงเหลือเฉลี่ย 21 ปี นอกจากนี้ ยังมีการจ่ายเงินปันผลรายไตรมาส และยังมีเครดิตเงินปันผลเหลืออีกประมาณ 5 ปี
3. **HREIT** – กองทุนลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารโรงงาน 108 ยูนิต และคลังสินค้า 23 ยูนิต พื้นที่เช่าอาคารรวม 332,505 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และจังหวัดสระบุรี ซึ่งอยู่ในเขต EEC จุดยุทธศาสตร์สำคัญของอุตสาหกรรมและการขนส่งของประเทศไทยและภูมิภาคอาเซียน มีอัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 95.3% ประเภทสินทรัพย์เป็นแบบ Leasehold มีอายุคงเหลือ 26 ปี และมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี มีผู้เช่าหลากหลายกระจายอยู่ในหลายธุรกิจ และสัญชาติ หลักๆเป็นจีน, ญี่ปุ่น และยุโรป ลดการพึ่งพารายได้จากผู้เช่าเพียงรายเดียว
4. **JASIF** – กองทุนโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมที่ลงทุนในเส้นใยแก้วนำแสง มีผู้เช่าหลักคือบริษัทโทรบีลที 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 คาดกองทุนจ่ายปันผล (DPU) ปี 2020 ที่ 1 บาท/หน่วย และมีเครดิตเงินปันผลเหลือประมาณ 5 ปี
5. **QHPF** – กองทุนลงทุนในอาคารสำนักงานและอาคารพาณิชย์ให้เช่า ได้แก่ ตึกคิวเฮาส์ เฟลนิจิต, คิวเฮาส์ ลุมพินี และ เวฟเพลส เฟลนิจิต ประเภทสินทรัพย์เป็นแบบ Leasehold มีอายุคงเหลือเฉลี่ย 16 ปี อัตราเช่าล่าสุดอยู่ที่ 98% โดยมีการจ่ายเงินปันผลทุก ๆ 2 เดือน

Analyst: Jitra Amornthum
 Register No.: 014530
 Thanyatorn Songwutti
 Register No.: 101203
 Tel. 0 2646 9966
 www.fnsyrus.com
 FB FINANSIA SYRUS SECURITIES
 Telegram Finansia

Fund	Type	Closing price (Bt) 31 July 20	NAV/Share(Bt)	Prem./Dis. to NAV	Estimate Div. Yield	Payment Period	Remark
EGATIF	IFF/Leasehold	12.50	10.4	19.7%	6.2%	Quarterly	Exp 2035-2048
DIF	IFF/Mixed	15.10	16.2	-6.7%	6.8%	Quarterly	Exp 2025-2048
HREIT	Leasehold	8.10	9.1	-10.7%	7.4%	Quarterly	Exp 2046
JASIF	IFF/Leasehold	9.90	10.9	-9.0%	9.1%	Quarterly	Exp 2032
QHPF	PF/Leasehold	10.80	11.8	-8.5%	7.4%	Every 2 Month	Exp 2030-2036

บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน)

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

คำนิยามของคำแนะนำการลงทุน

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

หมายเหตุ : ผลตอบแทนที่คาดหวังอาจเปลี่ยนแปลงตามความเสี่ยงของตลาดที่เพิ่มขึ้น หรือลดลงในขณะนั้น

DISCLAIMER: รายงานฉบับนี้จัดทำโดยบริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน) "บริษัท" ข้อมูลที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ถูกจัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่เชื่อหรือควรเชื่อว่ามีที่น่าเชื่อถือ และ/หรือมีความถูกต้อง อย่างไรก็ตามบริษัทไม่รับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลดังกล่าว ข้อมูลและความคิดเห็นที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้อาจมีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมได้ตลอดเวลาโดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า บริษัทไม่มีความประสงค์ที่จะชักจูงหรือชี้ชวนให้ผู้ลงทุน ลงทุนซื้อหรือขายหลักทรัพย์ตามที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ รวมทั้งบริษัทไม่ได้รับประกันผลตอบแทนหรือราคาของหลักทรัพย์ตามข้อมูลที่ปรากฏแต่อย่างใด บริษัทจึงไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูลหรือความเห็นในรายงานฉบับนี้ไปใช้ไม่ว่ากรณีใดก็ตาม ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลและใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบในการตัดสินใจลงทุน บริษัทขอสงวนสิทธิ์ในข้อมูลและความคิดเห็นที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ห้ามมิให้ผู้ใช้ข้อมูลและความคิดเห็นในรายงานฉบับนี้ไปใช้ประโยชน์ คัดลอก ดัดแปลง ทำซ้ำ นำออกแสดงหรือเผยแพร่ต่อสาธารณชนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัทล่วงหน้า การลงทุนในหลักทรัพย์มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลและพิจารณาอย่างรอบคอบก่อนการตัดสินใจลงทุน

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, TASCOS, TCAP, THAI, THANI, TISCO, TKN, TMB, TOA, TOP, TPIPP, TRUE, TTW, TU, TVO, WHA และ SET50 Future โดยบริษัทฯ อาจจัดทำบทวิเคราะห์ของหลักทรัพย์อ้างอิงดังกล่าว ดังนั้น นักลงทุนควรศึกษารายละเอียดในหนังสือชี้ชวนของใบสำคัญแสดงสิทธิอนุพันธ์ดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน

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 และเป็นข้อมูลที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ ผลสำรวจดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอข้อมูลในมุมมองของบุคคลภายนอกต่อมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียน โดยไม่ได้เป็นการประเมินผลการปฏิบัติงานหรือการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน อีกทั้งมิได้ใช้ข้อมูลภายในของบริษัทจดทะเบียนในการประเมิน ดังนั้น ผลสำรวจที่แสดงนี้จึงไม่ได้เป็นการรับรองถึงผลการปฏิบัติงานหรือการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน 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