

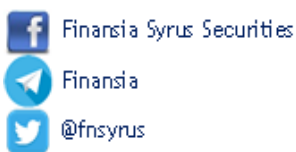
ภาพรวมตลาดยังเผชิญหลายปัจจัยเสี่ยงที่ต้องติดตามจากทั้งสถานการณ์แพร่ระบาดของโควิด-19 ท่ามกลางผู้ติดเชื้อโควิด-19 ทั่วโลกที่ยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และล่าสุด ประธานาธิบดีทรัมป์ของสหรัฐติดเชื้อเช่นกัน นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยทางการเมืองในประเทศที่ยังมีความไม่แน่นอน คาดส่งผลให้เม็ดเงินไหลจากสินทรัพย์เสี่ยงเข้าสู่สินทรัพย์ที่ให้ผลตอบแทนที่ปลอดภัยมากขึ้น การกระจายความเสี่ยงไปลงทุนที่มีความเสี่ยงต่ำอย่างกองทุน REIT จึงเป็นทางเลือกที่ดี เหมาะแก่ผู้ที่ต้องการลงทุนระยะยาว โดยเน้นเลือกกองทุนในกองทุนที่มีสินทรัพย์คุณภาพให้กระแสเงินสดที่มั่นคงและสม่ำเสมอ ได้รับผลกระทบจำกัดจากการระบาดของไวรัสโควิด-19 รอบใหม่ อาทิ โรงไฟฟ้า, โทรคมนาคม, คลังสินค้า และออฟฟิศให้เช่าที่มีอัตราเช่าสูง 90-100% ขณะที่อัตราผลตอบแทนพันธบัตร 10 ปีของไทยอยู่ระดับต่ำ ล่าสุดอยู่ที่ 1.38% หากเทียบกับคาดการณ์อัตราเงินปันผลของกองทุน REIT ที่เราแนะนำที่เฉลี่ย 7.6% จะทำให้ Yield Gap อยู่ในระดับสูงถึง 6.2% เอื้อต่อความน่าสนใจในการลงทุน

DIF Update - ราคาหุ้นปรับลง 8% ภายใน 1 สัปดาห์ กัดดันจากกระแสข่าว TRUE จะจำหน่าย DIF โดยวันที่ 30 ก.ย.ที่ผ่านมา TRUE แจ้งผลว่าได้จำหน่าย DIF จำนวนไม่เกิน 300 ล้านหน่วย หรือคิดเป็น 2.82% ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของ DIF ส่งผลให้ภายหลังการจำหน่าย สัดส่วนการถือหุ้นของ TRUE จะลดลงเป็น 23.38% และยังเป็นผู้ถือหุ้นหลักใน DIF ทั้งนี้ การถือหุ้นของ TRUE มีข้อกำหนดว่าปี 2020-2022 ต้องถือไม่ต่ำกว่า 9%, 8% และ 2% ของจำนวนหุ้นชำระแล้ว ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี ประเด็นดังกล่าวเป็น Sentiment ลบระยะสั้น แต่ไม่กระทบกับปัจจัยพื้นฐาน เนื่องจากรายได้ยังสม่ำเสมอตามสัญญาระยะยาวที่สินทรัพย์ยังมีอายุคงเหลือเฉลี่ย 21 ปี พร้อมราคาหุ้นปัจจุบันให้อัตราผลตอบแทนสูงถึง 7.7% จึงมองว่า DIF ยังเป็นกองทุนที่น่าสนใจในการลงทุนสำหรับนักลงทุนที่ชอบปันผล

สำหรับเดือนต.ค. 2020 เรายังแนะนำกองทุน **EGATIF, DIF, HREIT, JASIF, B-WORK** โดยพิจารณาจากกองทุนที่มีสภาพคล่องในการซื้อขายในระดับที่มากกว่า 2 ล้านบาทต่อวัน, คาดการณ์ผลตอบแทนเงินปันผลมากกว่า 6% ต่อปี, ราคาไม่สูงกว่า NAV มากนัก และมีสินทรัพย์สร้างรายได้อย่างสม่ำเสมอ และสามารถปรับขึ้นอัตราค่าเช่าได้ อาทิ อาคารสำนักงาน, โครงสร้างพื้นฐาน และคลังสินค้า รวมถึงกองที่เป็น Leasehold มีอายุคงเหลือมากกว่า 10 ปี

- EGATIF** – กองทุนลงทุนในรายได้ค่าความพร้อมจ่าย ที่จะเกิดจากการบริหารโรงไฟฟ้าพระนครเหนือ ชุดที่ 1 โดยกองทุนเป็นแบบ Leasehold มีอายุคงเหลือประมาณ 17 ปี และมีเครดิตเงินปันผลเหลืออีกประมาณ 5 ปี
- DIF** – กองทุนโครงสร้างพื้นฐานที่ลงทุนในเสาโทรคมนาคม, ไฟเบอร์ออฟติกและบรอดแบนด์ จุดเด่นจากโอกาสขยายงานและเติบโตไปพร้อมกับผู้เช่าหลัก (กลุ่มทรู) ประเภทสินทรัพย์มีทั้งแบบ Freehold และ Leasehold โดยสินทรัพย์ที่เป็น Leasehold มีอายุคงเหลือเฉลี่ย 21 ปี นอกจากนี้ ยังมี การจ่ายเงินปันผลรายไตรมาส และยังมีเครดิตเงินปันผลเหลืออีกประมาณ 5 ปี
- 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
- JASIF** – กองทุนโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมที่ลงทุนในเส้นใยแก้วนำแสง มีผู้เช่าหลักคือบริษัท ทรู บีทีบี บรอดแบนด์ จำกัด (มหาชน) หรือ TTTBB ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ JAS โดยภายหลังการเข้าลงทุนกรรมสิทธิ์สินทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 1 มูลค่า 3.8 หมื่นล้านบาท จะทำให้มีเส้นใยแก้วนำแสงเพิ่มขึ้น 700,000 คอร์กิโลเมตร เป็น 1,680,500 คอร์กิโลเมตร โดย TTTBB จะเช่าสินทรัพย์ใหม่กลับระยะสัญญาเช่าสิ้นสุด 29 ม.ค. 2032 ส่วนสัญญาเช่าเดิมจะขยายอายุสัญญาเช่าหลัก 784,400 คอร์กิโลเมตร (80% ของสัญญาเดิมทั้งหมด) จาก 22 ก.พ. 2026 ไปเป็น 29 ม.ค. 2032 และให้สิทธิต่ออีก 10 ปี รวมถึงมีเครดิตเงินปันผลเหลือประมาณ 5 ปี
- B-WORK** – กองทุนลงทุนสิทธิการเช่าอาคารสำนักงานโครงการทรู ทาวเวอร์ 1 (รัชดา) และทรู ทาวเวอร์ 2 (พัฒนาการ) แบบ Leasehold หมดอายุเดือนก.พ. 2048 มีรายได้มั่นคงในรูปแบบค่าเช่า และมีอัตราการปรับเพิ่มค่าเช่า 3.25% ปัจจุบันมีอัตราเช่ารวม 99.8% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด มีผู้เช่าหลักคือ กลุ่ม TRUE และกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์

Analyst: Jitra Amorntum
 Register No.: 014530
 Analyst : Thanyatorn Songwutti
 No.: 101203
 Tel.: +662 646 9805
 www.fnsyrus.com



Fund	Type	Closing price (Bt) 2 Oct 20	NAV/Share(Bt)	Prem./Dis. to NAV	Estimate Div. Yield	Payment Period	Remark
EGATIF	IFF/Leasehold	11.90	10.4	14.9%	6.6%	Quarterly	Exp 2035-2048
DIF	IFF/Mixed	13.40	16.2	-17.3%	7.7%	Quarterly	Exp 2025-2048
HREIT	Leasehold	7.95	9.1	-12.6%	7.5%	Quarterly	Exp 2046
JASIF	IFF/Leasehold	9.45	10.9	-13.1%	9.5%	Quarterly	Exp 2032
B-WORK	REIT/Leasehold	11.40	10.1	13.3%	6.8%	Quarterly	Exp 2048

บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน)

สำนักงานใหญ่

999/9 อาคาร ออฟฟิศเอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ชั้น 18 , 25
ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน
เขตปทุมวัน จ.กรุงเทพมหานคร
02-658-9000, 02-658-9500

สำนักงานเอ็ม บี เค ทาวเวอร์

ชั้น 15 อาคารเอ็ม บี เค ทาวเวอร์
เลขที่ 444 ถนนพญาไท แขวงวังใหม่
เขตปทุมวัน จ.กรุงเทพมหานคร
02-680-0700, 02-680-0777

สำนักงานอัลมาลิ้งค์

25 อาคารอัลมาลิ้งค์ ชั้น 9,14,15
ช.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 สีลม 1

130-132 อาคารสีลม ทรทาวเวอร์ 1
ชั้น 2 ถ.วิทยุ แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน จ.กรุงเทพมหานคร
02-690-4100

สาขา เคียนหวง (สีลม 2)

140/1 อาคารเคียนหวง 2 ชั้น 18
ถ.วิทยุ 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.บางกระสอ อ.เมืองนนทบุรี
จ.นนทบุรี
02-831-8300

สาขา ขอนแก่น

311/1
ถ.กลางเมือง (ฝั่งริมฝั่งแก่นนคร)
ต.ในเมือง
อ.เมืองขอนแก่น จ.ขอนแก่น
043-058-925

สาขา อุดรธานี

197/29, 213/3
ถ.อุดรชฎี 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 ต.ระกวมอราย
ต.ในเมือง
อ.เมืองนครราชสีมา จ.นครราชสีมา
044-288-700, 044-014-322,
044-014-323

สาขา ออนไลน์ภูเก็ต

22/18
ถ.หลวงพ่อดจลลง
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.รุสะมิแล
อ.เมือง จ.บิดดาณี
073-350-140-4

คำนิยามของคำแนะนำการลงทุน

BUY	"ซื้อ" เนื่องจากราคาปัจจุบันต่ำกว่ามูลค่าตามปัจจัยพื้นฐาน โดยคาดหวังผลตอบแทน 10%
HOLD	"ถือ" เนื่องจากราคาปัจจุบันต่ำกว่ามูลค่าตามปัจจัยพื้นฐาน โดยคาดหวังผลตอบแทน 0% - 10%
SELL	"ขาย" เนื่องจากราคาปัจจุบันสูงกว่ามูลค่าตามปัจจัยพื้นฐาน
TRADING BUY	"ซื้อเก็งกำไรระยะสั้น" เนื่องจากมีประเด็นที่มีผลบวกต่อราคาหุ้นในระยะสั้น แม้ว่าราคาปัจจุบันจะสูงกว่ามูลค่าตามปัจจัยพื้นฐาน
OVERWEIGHT	"ลงทุนมากกว่าตลาด" เนื่องจากคาดหวังผลตอบแทนที่สูงกว่าตลาด
NEUTRAL	"ลงทุนเท่ากับตลาด" เนื่องจากคาดหวังผลตอบแทนที่เท่ากับตลาด
UNDERWEIGHT	"ลงทุนน้อยกว่าตลาด" เนื่องจากคาดหวังผลตอบแทนที่ต่ำกว่าตลาด

หมายเหตุ : ผลตอบแทนที่คาดหวังอาจเปลี่ยนแปลงตามความเสี่ยงของตลาดที่เพิ่มขึ้น หรือลดลงในขณะนั้น

DISCLAIMER: รายงานฉบับนี้จัดทำโดยบริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน) "บริษัท" ข้อมูลที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ถูกจัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่เชื่อว่าหรือควรเชื่อว่ามีที่น่าเชื่อถือ และ/หรือมีความถูกต้อง อย่างไรก็ตามบริษัทไม่รับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลดังกล่าว ข้อมูลและความคิดเห็นที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้อาจมีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมได้ตลอดเวลาโดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า บริษัทไม่มีความประสงค์ที่จะชกแจงหรือชี้ชวนให้ผู้ลงทุน ลงทุนซื้อหรือขายหลักทรัพย์ตามที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ รวมทั้งบริษัทไม่ได้รับประกันผลตอบแทนหรือราคาของหลักทรัพย์ตามข้อมูลที่ปรากฏแต่อย่างใด บริษัทจึงไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูลหรือความเห็นในรายงานฉบับนี้ไปใช้ไม่ว่ากรณีใดก็ตาม ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลและใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบในการตัดสินใจลงทุน

บริษัทขอสงวนสิทธิ์ในข้อมูลและความคิดเห็นที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ห้ามมิให้ผู้ใดนำข้อมูลและความคิดเห็นในรายงานฉบับนี้ไปใช้ประโยชน์ คัดลอก ตัดแปลง 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, 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 เป็นผลที่ได้จากการสำรวจและประเมินข้อมูลที่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ ("บริษัทจดทะเบียน") เปิดเผยต่อสาธารณะ และเป็นข้อมูลที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ ผลสำรวจดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอข้อมูลในมุมมองของบุคคลภายนอกต่อมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียน โดยไม่ได้เป็นการประเมินผลการปฏิบัติงานหรือการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน อีกทั้งมิได้ใช้ข้อมูลภายในของบริษัทจดทะเบียนในการประเมิน ดังนั้น ผลสำรวจที่แสดงนี้จึงไม่ได้เป็นการรับรองถึงผลการปฏิบัติงานหรือการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน และไม่ถือเป็นการให้คำแนะนำในการลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนหรือคำแนะนำใดๆ ผู้ใช้ข้อมูลจึงควรใช้วิจารณญาณของตนเองในการวิเคราะห์และตัดสินใจในการใช้ข้อมูลใดๆ 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