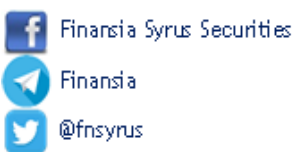


ภาพรวมในปี 2021 ผลตอบแทนราย Sector พบว่ากลุ่ม PF&REIT ด้อยที่สุด โดย -2.5% เทียบกับ SET +14.4% มีสาเหตุจากการแพร่ระบาด COVID-19 ระลอกที่ 2 และ 3 กระทบดัชนีของกลุ่มฯซึ่งส่วนใหญ่กระจุกตัวในธุรกิจ ศูนย์การค้าและโรงแรม รวมถึงพฤติกรรม Search for yield ของนักลงทุน ขณะที่ปี 2022 แม้มีการแพร่ระบาดของ COVID-19 สายพันธุ์โอมิครอนที่รวดเร็วและผู้ติดเชื้อสูงขึ้นทั่วโลก แต่เราประเมินว่ามีผลกระทบต่อดัชนีไม่รุนแรงอย่างมีนัยยะ เนื่องจากมีข้อมูลวิจัยหลายสถาบันระบุว่าความรุนแรงต่ำกว่าสายพันธุ์เดลต้า ทั้งด้านอาการ และอัตราการเสียชีวิต รวมถึงมีความคืบหน้าของการฉีดวัคซีน ทำให้มองว่าโอกาสที่ภาครัฐกลับมาใช้มาตรการล็อกดาวน์จะค่อนข้างต่ำ ขณะที่ธนาคารกลางสหรัฐทยอยปรับลด QE และแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยเป็นขาขึ้น หนุนการปรับขึ้นของอัตราผลตอบแทนพันธบัตร และ Yield Gap แคบลง อาจทำให้ความต้องการในการลงทุนกลุ่ม REIT ลดลง อย่างไรก็ตาม เรามองว่าการปรับลงของราคากองทุนเป็นโอกาสสะสมของนักลงทุนที่เน้นการลงทุนในระยะยาว ท่ามกลางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในประเทศจะเป็นปัจจัยบวกต่อกลุ่ม REIT นอกจากนี้ ความน่าสนใจคือผลตอบแทนเงินปันผลที่สม่ำเสมอและอยู่ในเกณฑ์ดี ซึ่งสูงกว่าผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลไทย รวมถึงความเสี่ยงค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับสินทรัพย์ทางเลือกในกลุ่มเดียวกันอย่างน้ำมันและทองคำ ภายใต้เน้นใช้กลยุทธ์ Selective กองทุนที่พื้นฐานแข็งแกร่ง

สำหรับเดือนม.ค. 2022 เราคงเลือกแนะนำกองทุน AIMIRT, ALLY, DIF, FTREIT, HREIT โดยคาดหวังผลตอบแทนเงินปันผลเฉลี่ย 6.3% ต่อปี ขณะที่เทียบกับอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลระยะยาว 10 ปีของไทย ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2021 อยู่ระดับต่ำที่ 1.9% (+3bps M-M) ซึ่งคิดเป็น Yield Gap น่าสนใจที่ 4.4%

- AIMIRT** - กอง REIT มีสัดส่วน Freehold 61% และ Leasehold 39% ลงทุนในคลังสินค้า, คลังห้องเย็น, โรงงาน และถึงเก็บสารเคมีของ JWD, กลุ่ม TIP, SCC, BIP และ CHEWA มีความโดดเด่นด้วยอัตราการเช่าเต็ม 100% จากทำเลที่ตั้งซึ่งเป็นศูนย์กลางการขนส่งและการกระจายสินค้า ส่วนใหญ่เป็นสัญญาผู้เช่าระยะยาวสิ้นสุดหลังปี 2025
- ALLY** - กอง REIT ลงทุนหลักในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ พร้อมด้วยการบริหารจัดการแบบครบวงจร โดยปัจจุบันลงทุนในศูนย์การค้า Lifestyle Mall 11 โครงการ เป็นสินทรัพย์ที่เป็น Leasehold มีอายุคงเหลือเฉลี่ย 26 ปี ตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพใกล้แหล่งชุมชน ในกทม.และปริมณฑล, เชียงใหม่ มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ 146,889 ตร.ม. ใน 2Q21 อัตราการเช่า 93.3% และอัตราการต่อสัญญา 80% โดยมีอายุเฉลี่ยสัญญาเช่า 3.88 ปี นอกจากนี้ ยังมีแผนการลงทุนเพิ่มในสินทรัพย์ประเภทศูนย์ประชุม อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์ ศูนย์แสดงสินค้า โกดังหรือพื้นที่เก็บสินค้าในอนาคต
ล่าสุด วันที่ 28 ธ.ค. คณะกรรมการมีมติลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการเดอะ ไพร่ม หัวลำโพง มูลค่าการลงทุน 171.8 ล้านบาท ซึ่งเป็นอาคารสำนักงาน และการพาณิชย์ มีพื้นที่ให้เช่า 4,346 ตร.ม. คาดเข้าลงทุนในเดือนม.ค. 2022 และมีอายุสิทธิการเช่า 21 ปี โดยแหล่งเงินทุนมาจากการกู้ยืมเงินจากรธนาคารทั้งหมด เป็นบวกต่อการขยายพอร์ตไปทรัพย์สินอื่นซึ่งเป็นไปตามแผนของ ALLY และหนุนโอกาสการเติบโตในระยะยาว
- DIF** - กองทุนโครงสร้างพื้นฐานที่ลงทุนในเสาโทรคมนาคม, ไฟเบอร์ออฟติกและบรอดแบนด์ จุดเด่นจากโอกาสขยายงานและเติบโตไปพร้อมกับผู้เช่าหลัก (กลุ่มทรู) ประเภทสินทรัพย์มีทั้งแบบ Freehold และ Leasehold โดยสินทรัพย์ที่เป็น Leasehold มีอายุคงเหลือเฉลี่ย 20 ปี
- HREIT** - กองทุนลงทุนในในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารโรงงาน 121 ยูนิต และคลังสินค้า 25 ยูนิต พื้นที่เช่ารวม 380,632 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และจังหวัดสระบุรี ซึ่งอยู่ในเขต EEC จุดยุทธศาสตร์สำคัญของอุตสาหกรรมและการขนส่งของประเทศไทยและภูมิภาคอาเซียน มีอัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 95.3% ประเภทสินทรัพย์เป็นแบบ Leasehold มีอายุคงเหลือ 25 ปี และมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี มีผู้เช่าหลากหลายกระจายอยู่ในหลายธุรกิจ และสัญชาติ หลักรายเป็นจีน, ญี่ปุ่น และยุโรป ลดการพึ่งพารายได้จากผู้เช่าเพียงรายเดียว
- FTREIT** - เป็นกองทรัสต์อุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ ลงทุนในโรงงานและคลังสินค้าสินทรัพย์ แบ่งเป็น 57% และ 43% ตามลำดับ โดยสินทรัพย์เป็นของกลุ่ม FPT และบจก.สหไทย พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ พื้นที่ให้เช่ารวม 2.03 ล้านตร.ม. หรือ 636 ยูนิต ในพื้นที่ 11 จังหวัด ด้วยอัตราการเช่ารวม ณ 1Q21 ที่ 86% โดยเป็นสัดส่วน Freehold 72 และ %Leasehold 28 %ซึ่งมีอายุสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินและอาคารคลังสินค้าเฉลี่ย 22-27 ปี ทั้งนี้ ภาพรวมอายุของอสังหาริมทรัพย์อยู่ที่ประมาณ ปี 10 ส่วนผู้เช่าอยู่ในหลายอุตสาหกรรมและสัญชาติ โดยผู้เช่า อันดับแรกมีการกระจุกตัวของรายได้ 1025 % ซึ่งมีอายุสัญญาเฉลี่ย 3.13 ปี และถือว่ามีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของรายได้ค่อนข้างต่ำ โดยผู้เช่าที่มีสัดส่วนหลักเป็นธุรกิจ Logistic 30% และบริษัทสัญชาติญี่ปุ่น 41%

Analyst: Thanyatorn Songwutti
No.: 101203
Tel.: +662 646 9805
www.fnsyrus.com



Fund	Type	Closing price (Bt) 30 Dec 21	NAV/Share(Bt)	Prem./Dis. to NAV	Estimate Div. Yield	Payment Period	Remark
AIMIRT	REIT/Mixed	13.40	12.15	10.3%	6.3%	Quarterly	Exp 2049
ALLY	REIT/Leasehold	7.00	9.50	-26.3%	4.9%	Quarterly	Exp 2034-2051
DIF	IFF/Mixed	13.90	16.46	-15.5%	7.5%	Quarterly	Exp 2033
FTREIT	REIT/Mixed	12.60	10.74	17.3%	5.3%	Quarterly	Exp 2043-2048
HREIT	REIT/Leasehold	9.05	9.05	0%	7.6%	Quarterly	Exp 2046

บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน)

สำนักงานใหญ่

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

สำนักงานอัลมาลิ่งค์

25 อาคารอัลมาลิ่งค์ ชั้น 9,14,15
ช.ชิดลม ถ.เพลินจิต แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน จ.กรุงเทพมหานคร
02-646-9600, 02-646-9999

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 เขตบางกะปิ
จ.กรุงเทพมหานคร
02-378-4545

สาขา ประชาชื่น

105/1 อาคารบี ชั้น 4
ถ.เทศบาลสงเคราะห์ แขวงลาดยาว
เขตจตุจักร จ.กรุงเทพมหานคร
02-580-9130

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 มินท์ ทาวเวอร์

ชั้น 6 (ห้องเลขที่ 601), 7, 8 และ 9
อาคาร มินท์ ทาวเวอร์
เลขที่ 719 ถนนบรรทัดทอง
แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน
จ.กรุงเทพมหานคร
02-680-0700

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 สาทร

เลขที่ 48/32 ชั้น 16
อาคารทีเอสโกทาวเวอร์ ถนนสาทรเหนือ
แขวงสีลม เขตบางรัก
จ.กรุงเทพมหานคร
02-036-4859

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 แจ้งวัฒนะ

99, 99/9
เซ็นทรัลแจ้งวัฒนะ ออฟฟิศ ทาวเวอร์
ยูนิตเลขที่ 1904 ชั้น 19
หมู่ 2 ถ.แจ้งวัฒนะ, บางตลาด
ปากเกร็ด, จ.นนทบุรี
02-005-4193

สาขา ขอนแก่น

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

สาขา อุดรธานี

197/29, 213/3
ถ.อุดรรัฐ ถ. มหากษัตริย์
อ.เมืองอุดรธานี จ.อุดรธานี
042-245-589

สาขา เชียงใหม่

310
หมู่บ้านเชียงใหม่แลนด์
ถ.ช้างคลาน ต.ช้างคลาน
อ.เมือง จ.เชียงใหม่
053-235-889, 053-204-711

สาขา เชียงราย

353/15 หมู่ 4 ต.ริมกก
อ.เมืองเชียงราย จ.เชียงราย
053-750-120

สาขา สมุทรสาคร

เลขที่ 813/30 ถนนรณสิงห์ ตำบล
มหาชัย
อำเภอเมืองสมุทรสาคร
จ.สมุทรสาคร
034-428-045

สาขา แม่สาย

119 หมู่ 10 ต.แม่สาย
อ.แม่สาย จ.เชียงราย
053-640-599

สาขา นครราชสีมา

198/1 ต.รอกสมอราย
ต.ในเมือง
อ.เมืองนครราชสีมา จ.นครราชสีมา
044-288-700, 044-014-322,
044-014-323

สาขา ออนไลน์ภูเก็ต

22/18
ถ.หลวงพ่อดลอด
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 สุราษฎร์ธานี

173/83-84 หมู่ 1 ถ.วัดโพธิ์-บางใหญ่
ต.มะขามเตี้ย อ.เมืองสุราษฎร์ธานี
จ.สุราษฎร์ธานี
077-222-595

สาขา ตรัง

59/28 ถ.ห้วยยอด ต.ทับเที่ยง
อ.เมืองตรัง จ.ตรัง
075-211-219

สาขา ปัตตานี

300/69-70 หมู่ 4 ต.สุระมิแล
อ.เมือง จ.ปัตตานี
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 บริษัทขอสงวนลิขสิทธิ์ในข้อมูลและความคิดเห็นที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ห้ามมิให้ผู้ใดนำข้อมูลและความคิดเห็นในรายงานฉบับนี้ไปใช้ประโยชน์ 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, BHA, BCP, BCPG, BDMS, BEAUTY, BEC, BEM, BGRIM, BH, BJC, BLAND, BPP, BTS, CBG, CENTEL, CHG, CK, CKP, COM7, CPALL, CPF, CPN, DELTA, ECH, 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 นักลงทุนควรศึกษารายละเอียดในหนังสือชี้ชวนของใบสำคัญแสดงสิทธิอนุพันธ์ดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน

Thai Institute of Directors Association (IOD) – Corporate Governance Report Rating 2020

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 โดยไม่ได้เป็นการประเมินผลการปฏิบัติงานหรือการดำเนินการของบริษัทจดทะเบียน อีกทั้งมิได้ใช้ข้อมูลภายในของบริษัทจดทะเบียนในการประเมิน ดังนั้น ผลสำรวจที่แสดงนี้จึงไม่ได้เป็นการรับรองถึงผลการปฏิบัติงานหรือการดำเนินการของบริษัทจดทะเบียน และไม่ถือเป็นการให้คำแนะนำในการลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนหรือคำแนะนำใดๆ ผู้ใช้ข้อมูลจึงควรใช้วิจารณญาณของตนเองในการวิเคราะห์และตัดสินใจในการใช้ข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวกับบริษัทจดทะเบียนที่แสดงในผลสำรวจนี้

ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน) มิได้ยืนยันหรือรับรองถึงความครบถ้วนและถูกต้องของผลสำรวจดังกล่าวแต่อย่างใด

โครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (THAI CAC)

- ข้อมูล CG Score ประจำปี 2563 จาก สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- ข้อมูลบริษัทที่เข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (Thai CAC) ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (ข้อมูล ณ วันที่ 24 มิถุนายน 2562) มี 2 กลุ่ม คือ
 - ได้ประกาศเจตนารมณ์เข้าร่วม CAC
 - ได้รับการรับรอง CAC