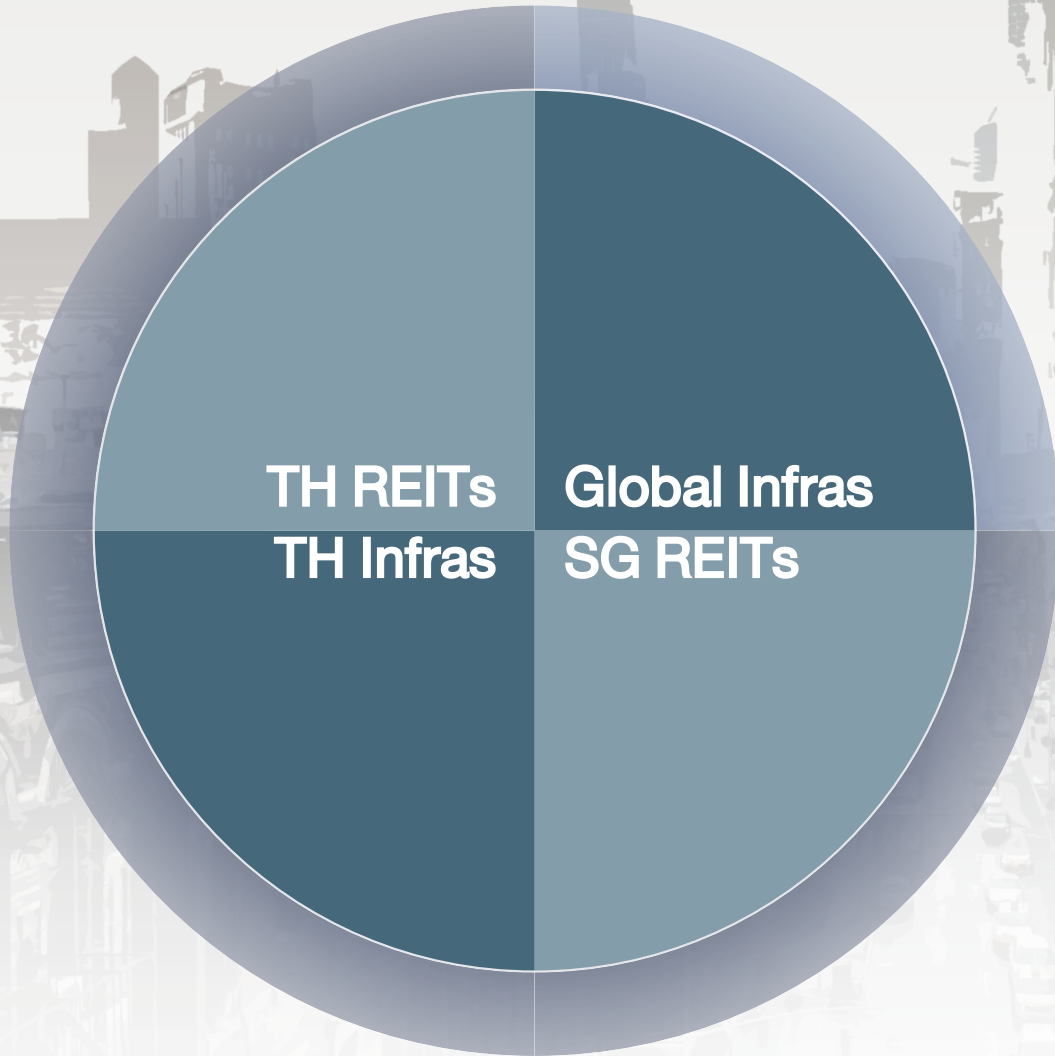


กองทุนเปิด แอสเซทพลัส อสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน เฟล็กซิเบิล

Asset Plus Property and Infrastructure Flexible Fund (ASP-PROPIN)

(กองทุนนี้ลงทุนกระจุกตัวในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และ/หรือโครงสร้างพื้นฐานจึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก)





มีโอกาสรับผลตอบแทนที่สม่ำเสมอและ
โอกาสเติบโตของราคาสินทรัพย์ในระยะยาว

การดำเนินธุรกิจของบริษัทที่ไปลงทุน
มีความโปร่งใสสามารถตรวจสอบได้



มีสภาพคล่องสูงเมื่อเทียบกับการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์โดยตรง

สินทรัพย์ที่ลงทุนมีความน่าสนใจ
ในภาวะดอกเบี้ยขาลง



เพิ่ม Sharpe ratio ของพอร์ต
(Diversification Benefit)

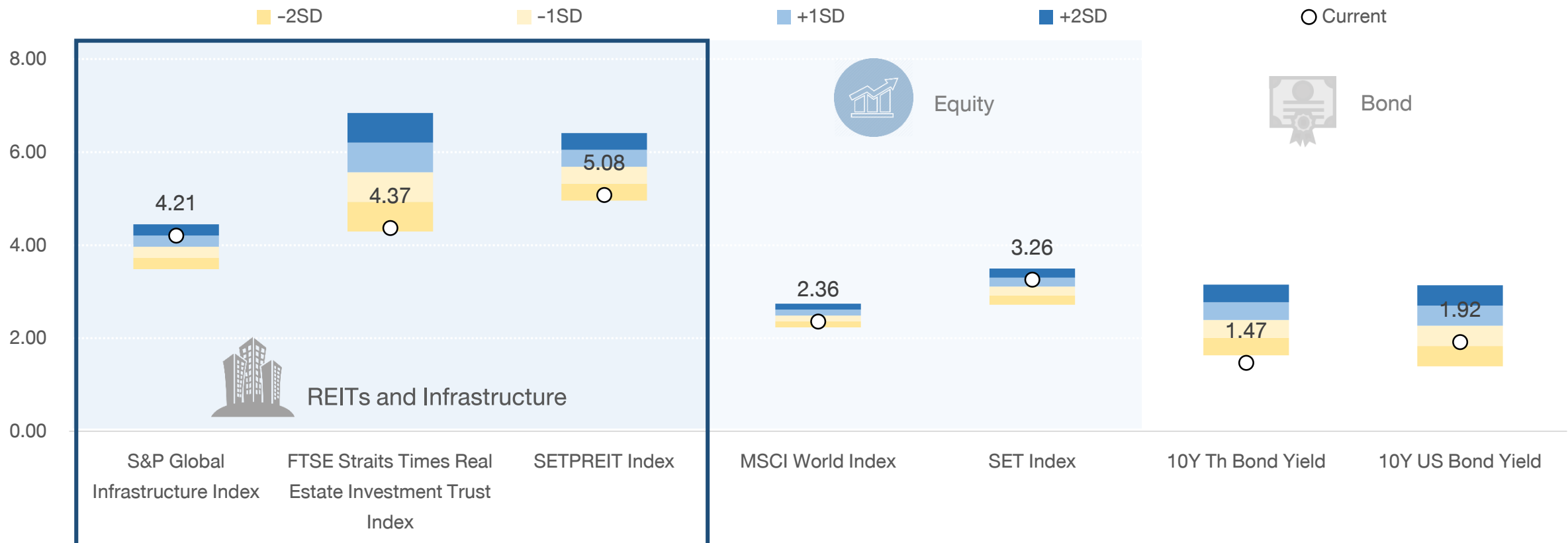
เปิดโอกาสให้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
โดยใช้เงินลงทุนน้อยกว่าการลงทุนโดยตรง



Why REITs and Infrastructure

ท่ามกลางภาวะอัตราผลตอบแทน (Yield) จากพันธบัตรอยู่ในระดับต่ำ REITs ยังเป็น Asset Class ที่มีการจ่ายอัตราผลตอบแทนอยู่ในระดับที่น่าสนใจเมื่อเทียบกับอัตราการจ่ายผลตอบแทนของ Asset Class อื่นๆ

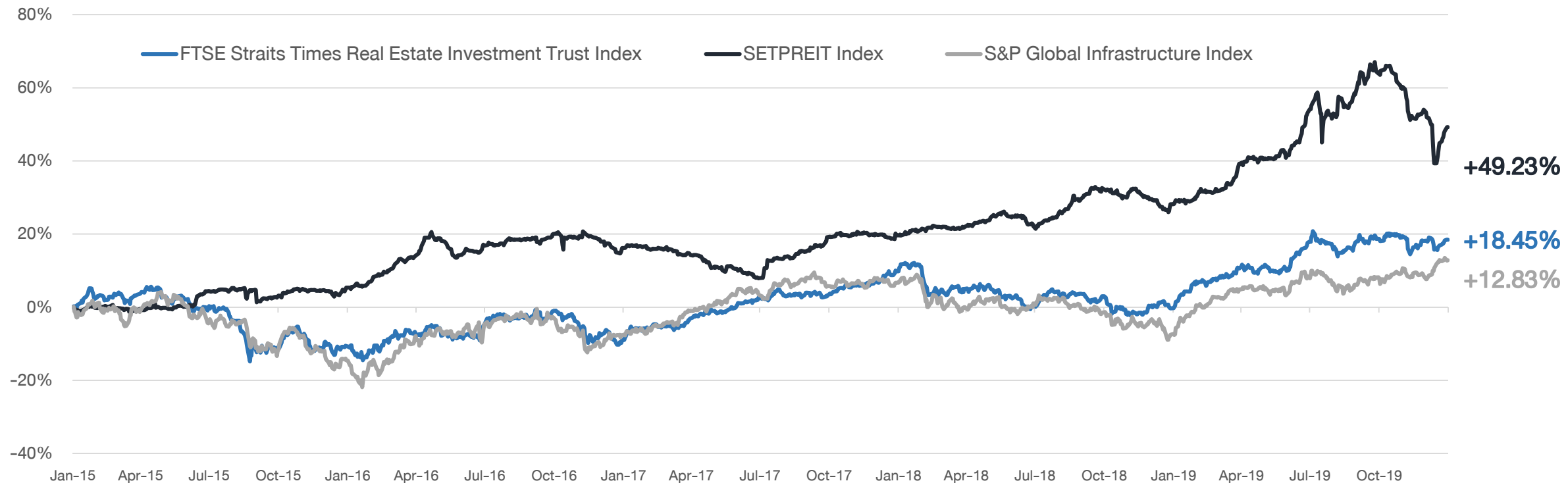
Dividend Yield (%) (as of End 2019)



Why REITs and Infrastructure

นอกจากรายได้สม่ำเสมอจากสัญญาเช่า ในขณะเดียวกัน ยังสามารถรับโอกาสจากการเติบโตของราคาสินทรัพย์ในระยะยาว (Capital Appreciation)

Cumulative Price Return (%)



ผลการดำเนินงานในอดีตมิได้เป็นที่ยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

Why REITs and Infrastructure

REITs มีความเหมาะสมที่จะลงทุนเพื่อกระจายความเสี่ยง เนื่องจาก Correlation ของ REITs กับสินทรัพย์อื่นอยู่ในระดับต่ำ การเพิ่มการลงทุนใน REITs ลงใน Portfolio ทำให้ Portfolio มีผลตอบแทนต่อความเสี่ยง (Risk-Adjusted Return) ที่ดีขึ้น

REITs มี Correlation กับตลาดหุ้นอยู่ในระดับต่ำ

Correlation Matrix*					
	SG REITs	TH REITs	Global Infrastructure	Global Equity	TH Equity
SG REITs	1.00	0.15	0.31	0.31	0.32
TH REITs	0.15	1.00	0.07	0.06	0.19
Global Infrastructure	0.31	0.07	1.00	0.75	0.3
Global Equity	0.31	0.06	0.75	1.00	0.34
TH Equity	0.32	0.19	0.30	0.34	1.00

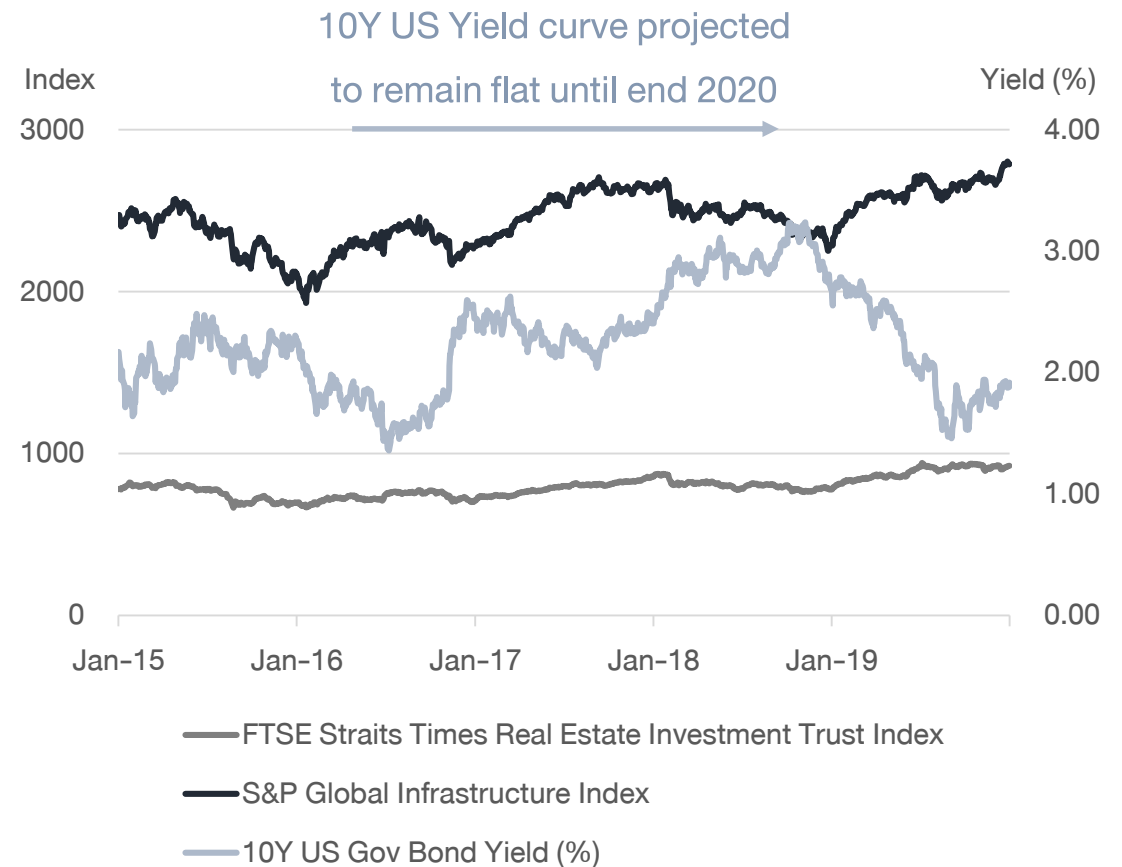
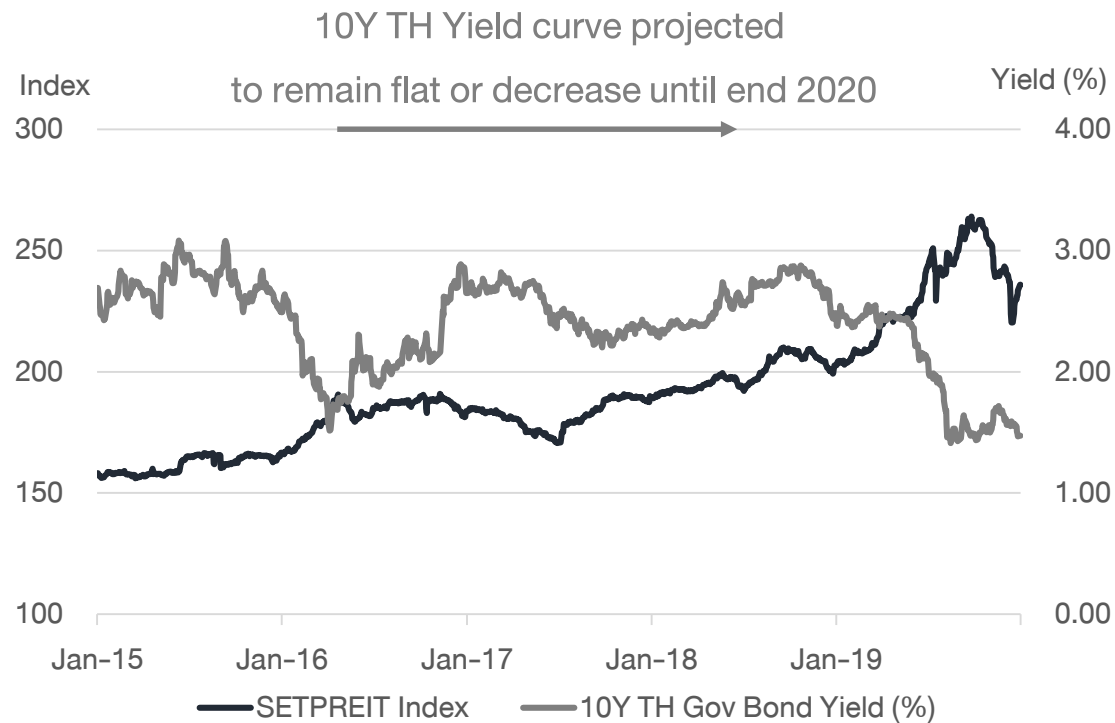
การกระจายการลงทุนใน REITs และ Infrastructure
ทำให้ Portfolio มีผลตอบแทนสูงกว่าบนความเสี่ยงที่ต่ำกว่า

Portfolio*	50%MSCI World + 50%SET Index	25%MSCI World + 25%SET Index + 25%SETPREIT + 12.5%SG REIT + 12.5% Global Infrastructure
Return (%)	6.99%	9.48%
Volatility (%)	9.29%	6.49%
Risk-Adjusted Return	0.75	1.46

ผลการดำเนินงานในอดีตมิได้เป็นที่ยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

REITs & Infrastructure Outlook

เนื่องจากสินทรัพย์ประเภท REITs มีความสัมพันธ์แบบ Inverted Correlation กับอัตราผลตอบแทนพันธบัตร โดยในปี 2020 อัตราผลตอบแทนพันธบัตรทั่วโลกยังมีแนวโน้มที่จะคงอยู่ระดับต่ำ สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินประเภท REITs



REITs & Infrastructure Outlook

ในปีที่อัตราผลตอบแทนพันธบัตรมีการปรับตัวลดลงของ TH REITs มักจะมีผลการดำเนินงานที่ในทิศทางที่ดีเมื่อเทียบกับตลาดหุ้น ในขณะที่ปีที่มีการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราพันธบัตร TH REITs ก็มีผลตอบแทนที่ใกล้เคียงกับผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหุ้น

Year	Interest Rate	Total Returns		10-Year TH Govt Bond Yield (%)		
	Trend	SETPREIT Index	SET Index	Beginning	Ending	Change
2010	-	23.05%	47.05%	4.184	3.726	-0.46
2011	-	6.70%	3.46%	3.726	3.287	-0.44
2012	+	41.39%	40.43%	3.287	3.51	0.22
2013	+	-2.48%	-3.79%	3.51	3.897	0.39
2014	-	6.33%	26.69%	3.897	3.305	-0.59
2015	-	12.41%	-16.55%	3.305	2.493	-0.81
2016	+	16.99%	23.90%	2.493	2.649	0.16
2017	-	10.13%	17.31%	2.649	2.324	-0.33
2018	+	12.75%	-8.09%	2.324	2.483	0.16
2019	-	22.54%	4.26%	2.483	1.473	-1.01

ผลการดำเนินงานในอดีตมิได้เป็นที่ยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต



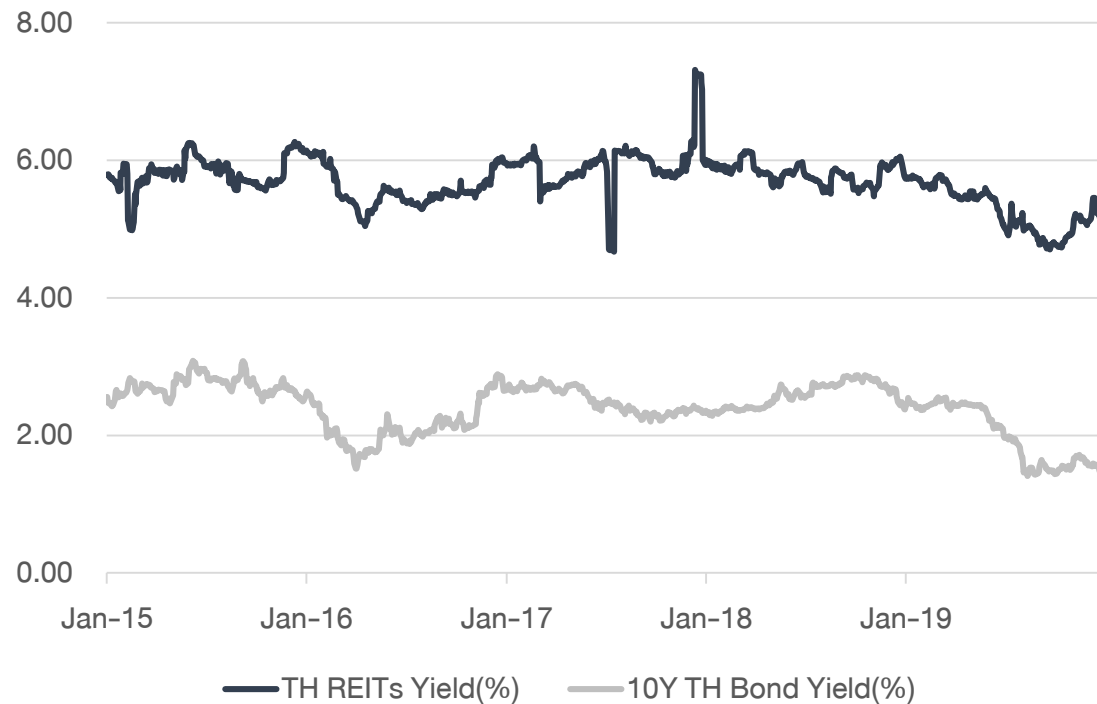
Thailand REITs Outlook

Thailand REITs Outlook

ผลตอบแทนจากการลงทุนใน REITs ไทยอยู่ในระดับที่น่าสนใจ

Yield gap ระหว่างผลตอบแทนของ REITs ไทย และ ผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลไทยสูงกว่าค่าเฉลี่ย

TH REITs Yield vs. Bond Yield



TH REITs Yield Spread (%)



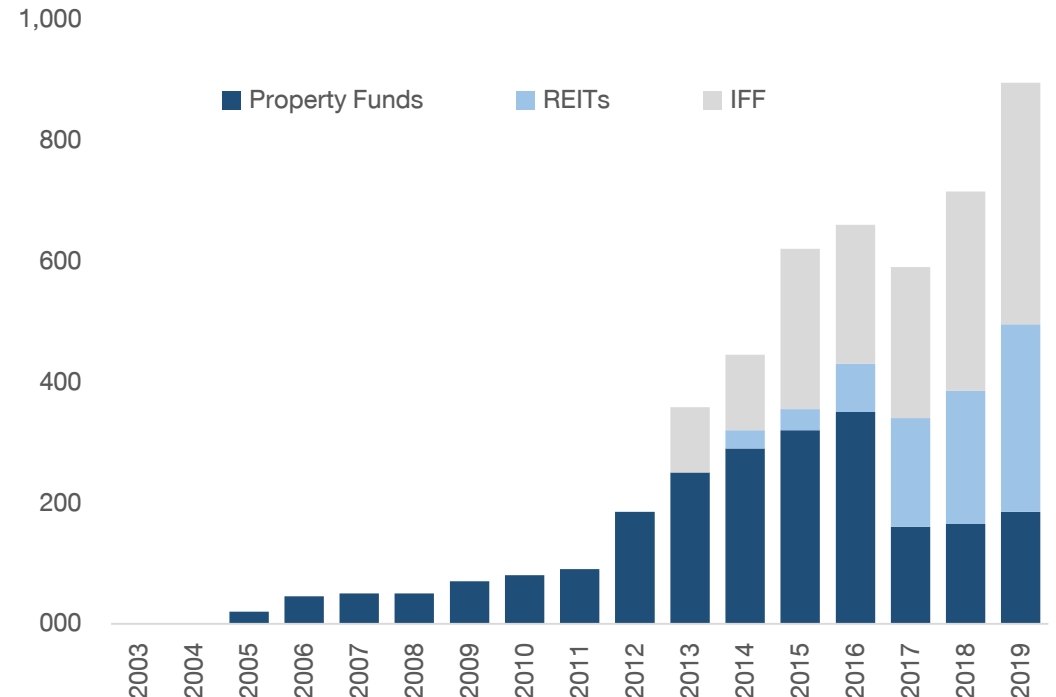
Thailand REITs Outlook

มูลค่าสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2019 มีกองทุนซื้อทรัพย์สินทั้งหมดมูลค่า 121,000 ล้านบาท ซึ่งเป็นปัจจัยผลักดันตลาด REITs ช่วยเพิ่มสภาพคล่องกระจายความเสี่ยงของสินทรัพย์และเพิ่มอัตราผลตอบแทนสู่ผู้ลงทุน

ชื่อ	เหตุผล	มูลค่าทรัพย์สิน ที่ลงทุน	รายละเอียด
AIMRT	Increase capital	4,300	ถึงเก็บสารเคมีเหลว คลังสินค้า คลังห้องเย็น
AIMCG	IPO	2,800	ยูดีทาวน์ อุดรธานี, โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ทองหล่อ และ โครงการพอร์โต ซีนี สมุทรสาคร
SUPEREIF	IPO	8,500	โรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ VSP 19 โครงการ
DREIT	Increase capital	2,400	โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์
CRYSTAL	Increase capital	7,300	Community Mall 10 โครงการ
CPNREIT	Increase capital	33,100	4 โครงการเซ็นทรัล ต่ออายุเช่าพระราม2 อาคารยูนิลีเวอร์อีสต์ และเดอะไนน์ ทาวเวอร์
BOFFICE	Increase capital	3,300	อาคารส่วนสำนักงานกรีฑ ทาวเวอร์เอก ไบเทค บางนา
DIF	Increase capital	15,800	เสาโทรคมนาคมของ , กรมสิทธิในใยแก้วนำแสง, กรมสิทธิใน FOC
JASIF	Increase capital	38,000	ใยแก้วนำแสง (Optical Fiber Cables) จำนวนไม่เกิน 700,000 คอร์ด กิโลเมตร
FTREIT	Increase capital	3,300	กรมสิทธิในอาคารคลังสินค้า

Market Capitalization of PFPO/REIT/IFF Sector

Unit : Billion Baht



Sector Outlook – TH REITs

INDUSTRIAL



Overweight

- ผ่าน Bottom out cycle แล้ว
- การเติบโตของ EEC, FDI และ e-Commerce
- ความร้อนแรงของ Trade War ที่ลดตึงเครียด
- ยกตัวอย่างเช่น พื้นที่บางนาสำหรับ e-Commerce, ชลบุรี สำหรับ EEC, WHART และ HREIT

OFFICE



Neutral

- ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเติบโตดี
- พื้นที่ให้เช่าใน CBD* มีจำกัด
- 2022 อาคารสำนักงานเกรด A ใน CBD จะล้นตลาด
- เน้นกลุ่มเกรด B Non-CBD และ เกรด A ในพื้นที่ติด BTS เช่น BOFFICE, GVREIT และ SPRIME

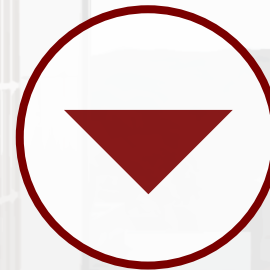
RETAIL



Neutral

- การบริโภคภายในประเทศอยู่ในระดับปานกลาง
- การเติบโตของ e-Commerce และความก้าวหน้าของเทคโนโลยี
- ค่าเช่าที่ได้รับผลกระทบจาก Supply ที่เพิ่มขึ้น
- เน้น Community and Lifestyle Mall, Freehold เช่น CPNREIT, TLGF, BKER และ AIMCG

HOSPITALITY



Underweight

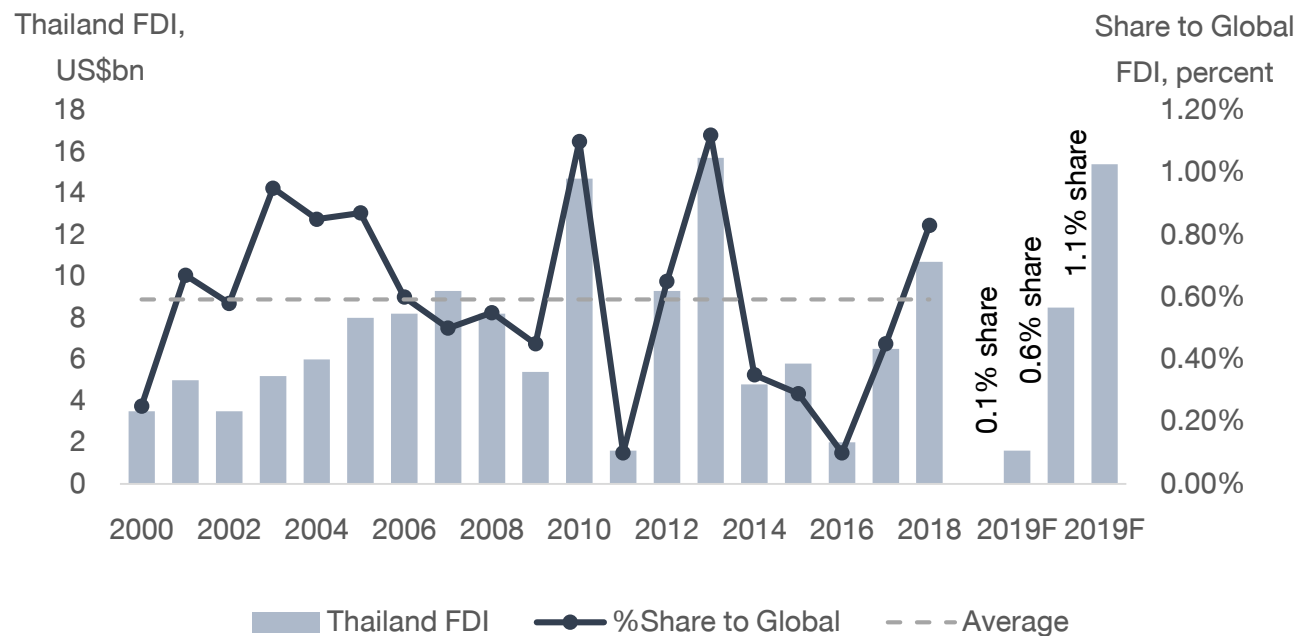
- สภาพการแข่งขันสูงกดดัน Revpar
- นักท่องเที่ยวจีนทยอยกลับมา
- กลุ่มนักท่องเที่ยวใหม่จากอินเดีย
- โรงแรมที่อยู่ใน prime location ที่มี Revpar แข็งแกร่ง เช่น LHHOTEL

INDUSTRIAL

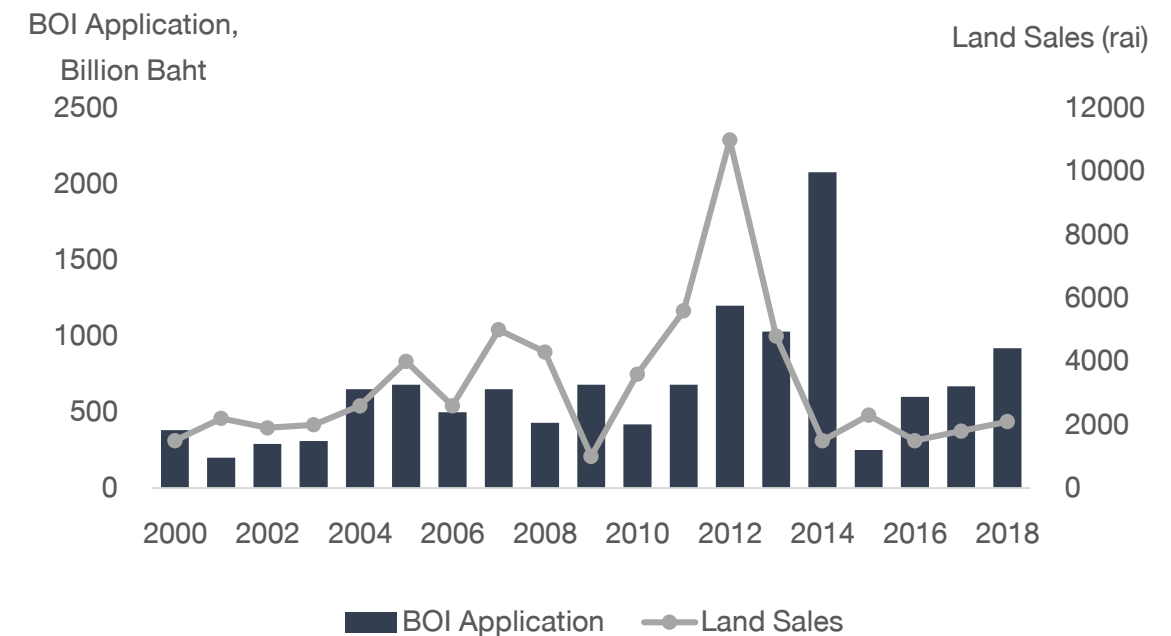
Industrial Outlook

- การขับเคลื่อน EEC และสงครามการค้าทำให้มูลค่าการลงทุนโดยตรงจากต่างชาติ (FDI) และ ยอดการขอรับสิทธิประโยชน์ในการลงทุนสำหรับผู้ผลิตจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BoI) มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง
- ทั้งนี้คาดการณ์กันว่า Demand ในการใช้พื้นที่เขตอุตสาหกรรมจะมีมากถึง 3,000 ไร่

Thailand's FDI has seen positive momentum



BOI applications have also gained momentum

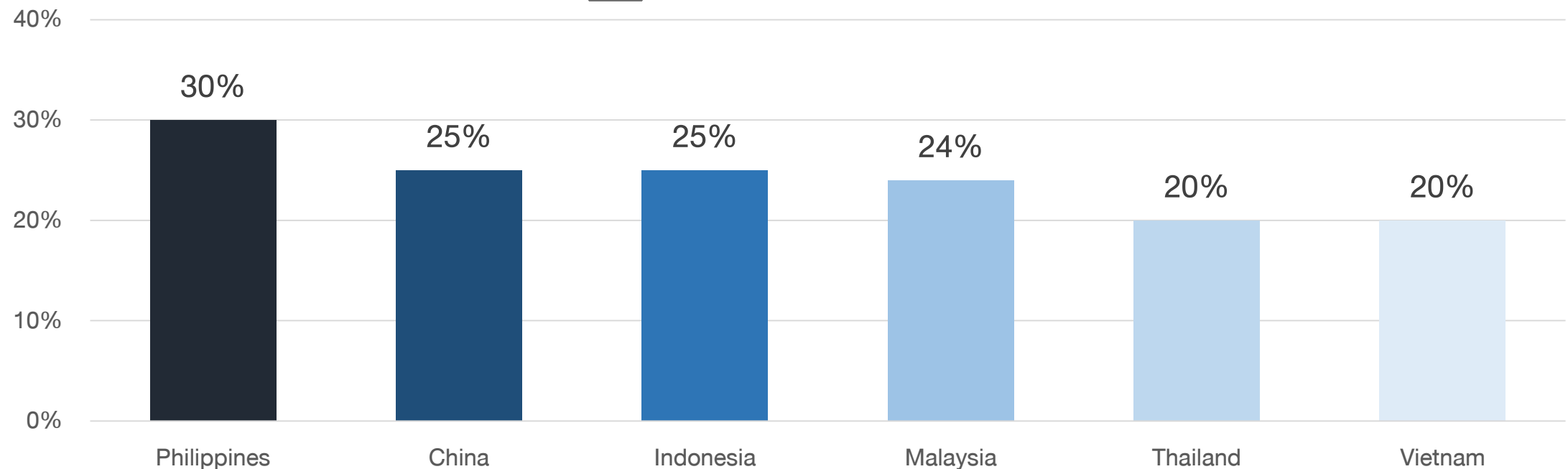


Industrial Outlook

- ผลกระทบจากสงครามการค้าระหว่างจีนกับสหรัฐเป็นปัจจัยสนับสนุนให้มีการย้ายฐานการผลิตมายังประเทศในกลุ่มอาเซียนมากขึ้น
- โดยเฉพาะอย่างยิ่งประเทศไทยที่มีข้อได้เปรียบหลายด้าน เช่น กำเลที่ตั้งที่อยู่ในตำแหน่งศูนย์กลางของภูมิภาค โครงสร้างพื้นฐานที่ดี รวมถึงโครงสร้างภาษีที่เอื้อต่อการลงทุน (Corporate Income Tax 20% Tax Holiday up to 15 years)



Corporate Income Tax



Industrial Outlook

ทั้งนี้คณะรัฐมนตรีมีมาตรการกระตุ้นกระแสเงินทุน FDI โดยมีเป้าหมายไปที่กลุ่มบริษัทที่จะย้ายฐานการผลิตออกจากประเทศจีน ทั้งนี้สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BoI) คาดการณ์ว่า จะมีบริษัทยื่นขอรับสิทธิประโยชน์ในการลงทุนสำหรับผู้ผลิตมากถึง 5,000 บริษัท



ครอบคลุมไม่เพียงแต่โครงการ EEC เท่านั้น
แต่ยังรวมถึงโครงการอื่นๆอีกด้วย



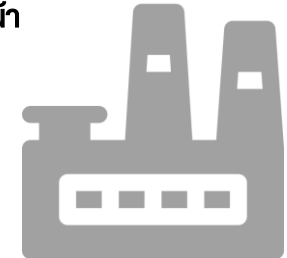
สิทธิประโยชน์ทางภาษี
เช่น การลด Corporate Income Tax
(Tax Privilege)



การปรับปรุงกฎหมายการดำเนินธุรกิจของบริษัทข้ามชาติ
เพื่ออำนวยความสะดวกในการขอ Visa และ Work Permit
(Foreign Business Act Amendment)



คาดการณ์ว่ามาตรการดังกล่าวจะช่วย
ส่งเสริมให้เกิด Demand ในการใช้พื้นที่เพื่อพัฒนา
อุตสาหกรรมอย่างต่อเนื่องในอีก 2-3 ปีข้างหน้า



พัฒนาพื้นที่การลงทุนพิเศษเฉพาะกลุ่ม
เพื่อดึงดูดนักลงทุนจากเกาหลี จีน และ ไต้หวัน
(Special Investment Zone)

Industrial Outlook

รายละเอียดมาตรการเพื่อส่งเสริมการลงทุนจากภาครัฐ เพื่อดึงดูดเงินลงทุนจากต่างชาติ (Foreign Direct Investment)

Detail of Thailand Plus incentive package

1. Additional BoI privileges :

- A reduction of corporate income tax by 50% for five years for investment project worth > Bt 1 bn by 2021.
- Applications must be submitted by the end of 2020.

2. Establishment of an investment steering and cooperation committee chaired by the prime minister to tackle problems and obstacles to investment

The BoI is empowered to approve waivers of corporate income tax on all sizes of investment to non-BoI-promoted businesses for investors seeking swift relocation

3. Operators that employ high skilled personnel in science , technology and advance engineering are allowed to claim their payment as an expense to deduct from taxable income during 2019-2020 at 150%

Additional deduction from business investment or training expense in advance technology from corporate income tax during 2019-2020 of 250% (up from 200%)

4. Amendment of the Foreign Business Act and accelerated information linkage between the BoI and related state units to facilitate visa and work permit procedures for investors.

5. Development of specific industrial areas to accommodate foreign expatriates, such as from South Korea, China and Taiwan

6. Revival of Thai-EU Free Trade Agreement talks and talks on joining the Comprehensive and Progressive Agreement for Trans-Pacific Partnership (CCPTPP).

More funds to be help Thai business hit by trade liberalization

7. Additional deduction for business investment in automation systems from corporate income tax during 2019-2020 of 200% (up from 150%)

Industrial Outlook

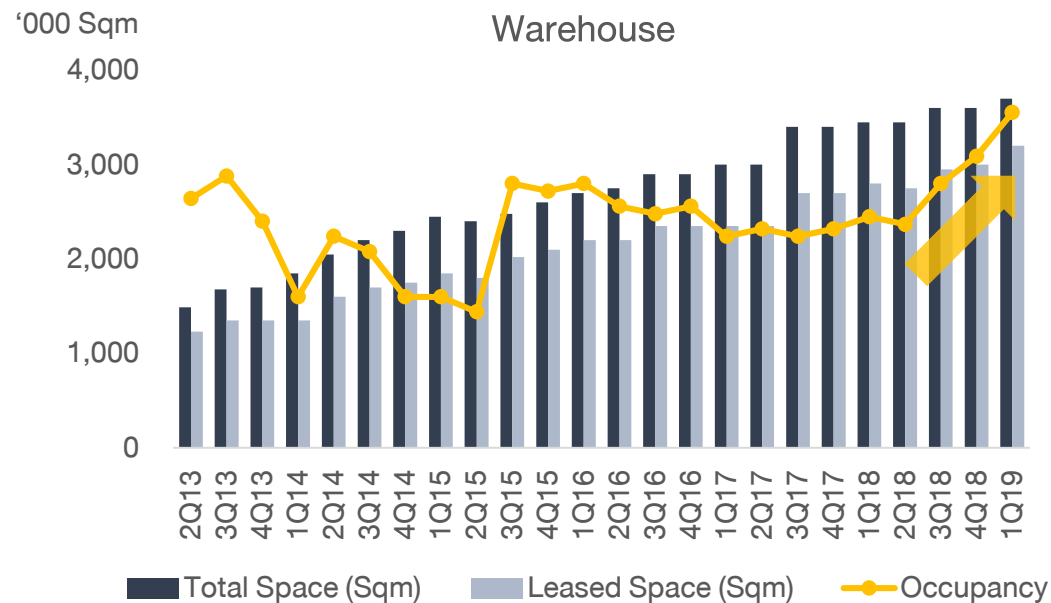
ตัวอย่างบริษัทที่คาดว่าจะย้ายฐานและขยายฐานการผลิตมายังประเทศไทย



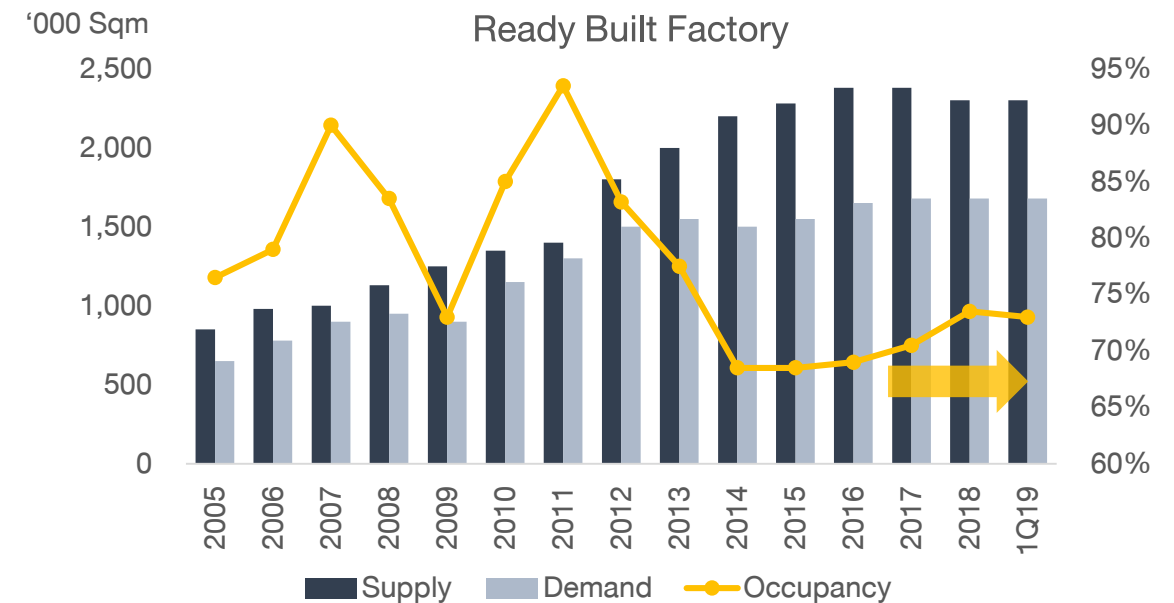
Industrial Outlook

การขยายตลาดของบริษัทต่างชาติขนาดใหญ่ โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจ E-Commerce และ Logistic
ทำให้ Supply และ Occupancy Rate ของ Warehouse กลับมาเติบโตได้ดี

Warehouse สามารถเติบโตได้ดีในช่วงที่ผ่านมา



ไม่ค่อยเห็นการเติบโตในส่วนของโรงงาน
เนื่องจากไม่ได้มีการลงทุนเพิ่มเติมนัก (สังเกตจาก Supply ที่คงตัว)

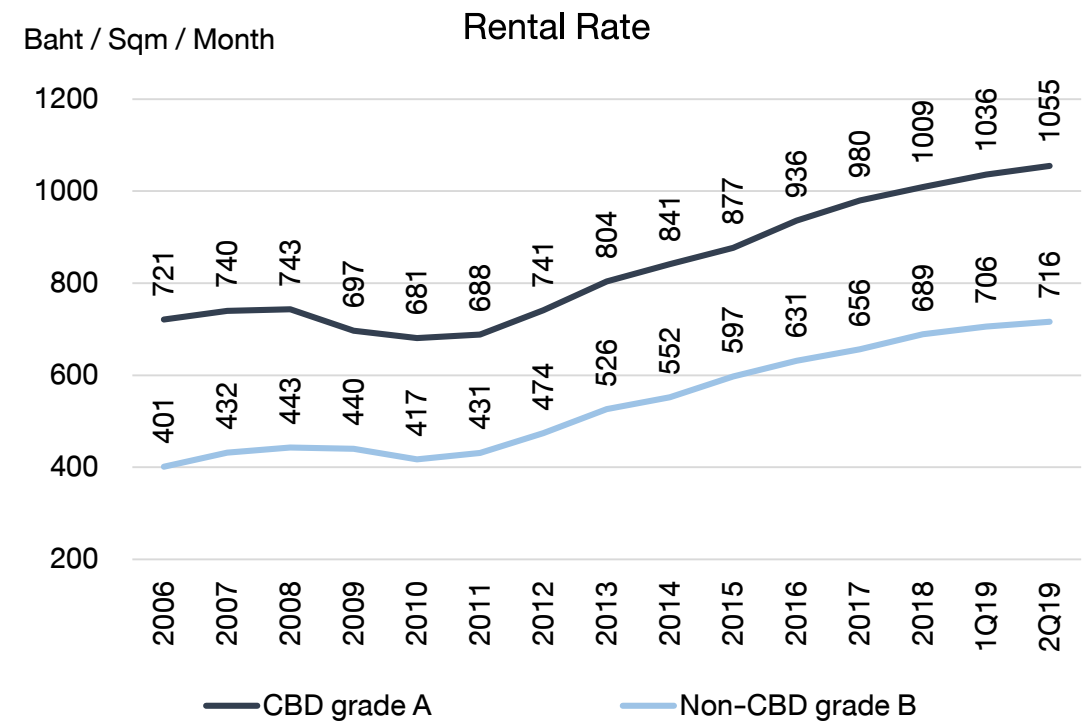
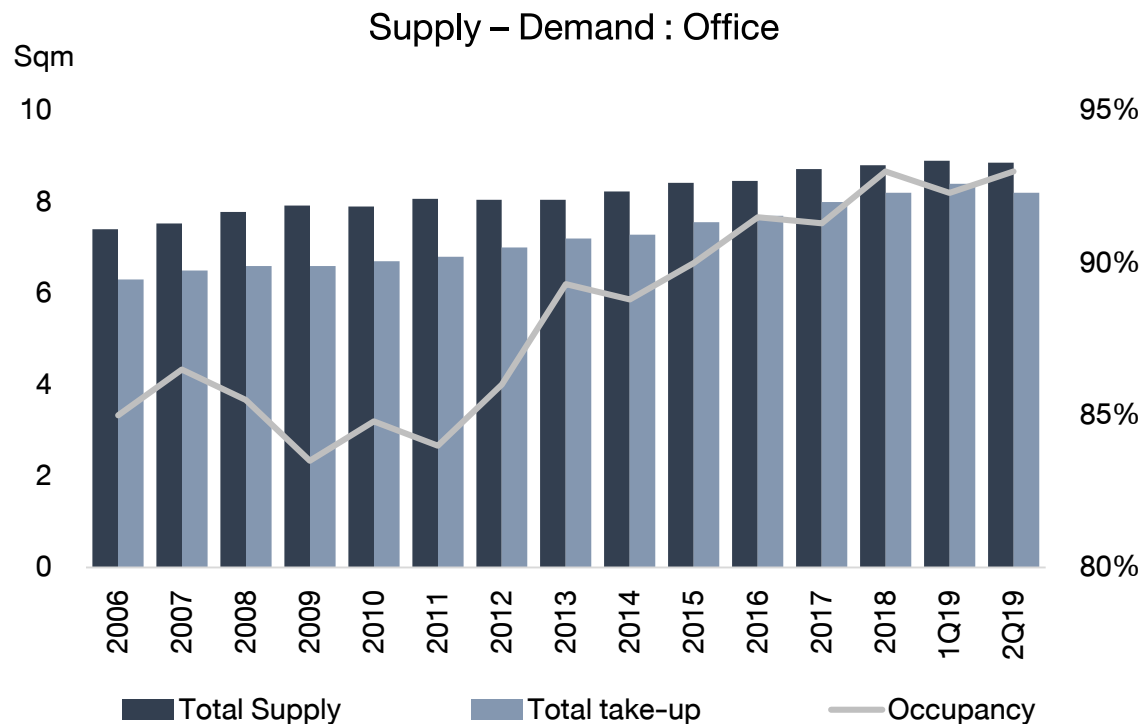


OFFICE



Office Outlook

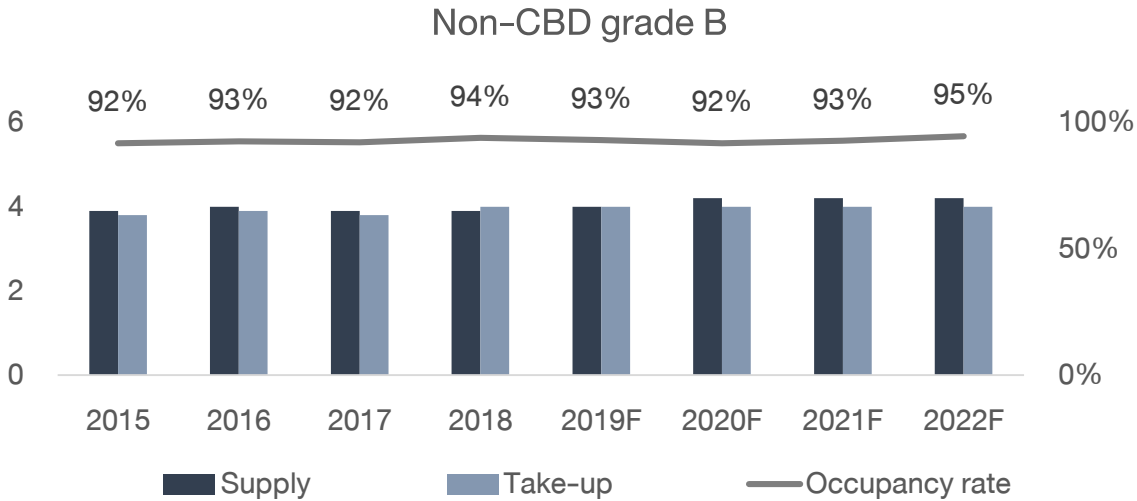
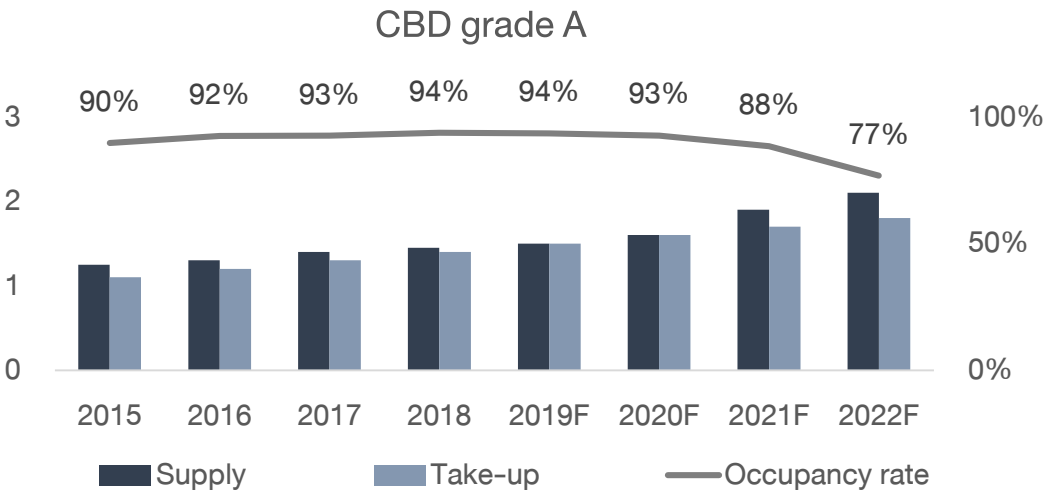
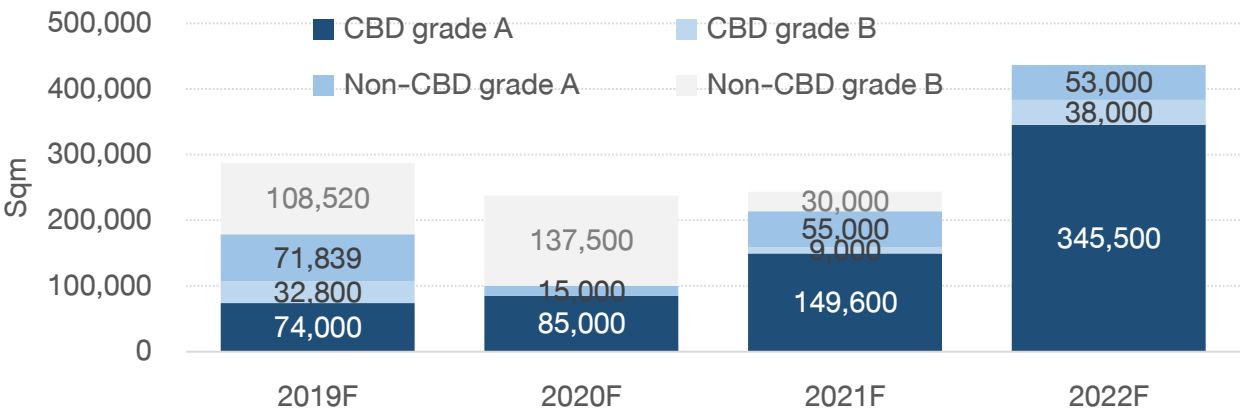
- สภาพตลาดโดยรวมมีพัฒนาการที่ดี โดยมี Demand เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในสภาวะที่ Supply มีการเติบโตที่จำกัด ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ปรับตัวสูงที่ 92% สูงที่สุดนับตั้งแต่ 2006
- อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 3.1 % ต่อปีสำหรับสำนักงานเกรด A CBD และ 4.5% สำหรับสำนักงานเกรด A Non-CBD



Office Outlook

- ระหว่าง 2019-2022 จะมีอาคารสำนักงานกว่า 40 แห่ง กำหนดก่อสร้างเสร็จ โดยมีพื้นที่เข้ามาในตลาดเพิ่มขึ้น 1.2 ล้าน ตรม.
- โดยเฉพาะอย่างยิ่งในปี 2022 จะมีพื้นที่เกรด A เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่เกรด A มีความเสี่ยง

อุปทานอาคารสำนักงานใหม่ในกรุงเทพ ในระหว่างปี 2562 - 2565



Office Outlook

ตัวอย่างอาคารสำนักงานใหม่ที่เกิดขึ้นในปี 2019 และที่กำลังจะเกิดขึ้นในอนาคต



Thailand – Office Potential

Building	NLA (Sqm)	Location	Zone	Grade
2020	217,300			
The Parq (Phase 1)	60,000	Rama IV-Ratchada	CBD	A
Vanissa Building	25,000	Chidlom	CBD	A
Sansiri Head Office (077)*	20,000	Sukhumvit 77	Non CBD	B
TRR Office Building	20,000	Narathiwas 28	Non CBD	B
Tipco Tower 2	15,000	Rama VI	Non CBD	A
Thonburi Panich*	22,000	Charansanitwong 66/1	Non CBD	B
Sittipol Head Office*	5,300	Rama III Road	Non CBD	B
Major Tower	25,000	Rama IX/Ramkamhaeng	Non CBD	B
Lumpini Tower Vibhavadi	25,000	Vibhavadi Rangsit 3	Non CBD	B
2021	329,600			
Asavaintra Office Building	9,000	Sukhumvit 23	CBD	B
Rasa Tower 2	45,000	Petchaburi	CBD	A
140 Wireless	24,500	Wireless Road	CBD	A
Siam Scope (Block H)	13,000	Siam Square	CBD	A
Platinum Tower	38,000	Ratchaprasong	CBD	B
UOB Headquarter* - redev	47,600	Sukhumvit 26	CBD	A
The Unicorn	22,500	Phayathai	CBD	A
The Kronos Sathorn	23,000	North Sathorn	CBD	A
Origin 24	4,000	Sukhumvit 24	CBD	B
Park Origin Phayathai	8,000	Phayathai	CBD	A

Building	NLA (Sqm)	Location	Zone	Grade
2021				
Park Origin Phayathai	8,000	Phayathai	CBD	A
WHA Tower	25,000	Bangna Trad Km 7	Non CBD	A
Sixty Six Tower	30,000	Sukhumvit 66	Non CBD	B
M Tower II Rattanathibet	30,000	Rattanathibet	Non CBD	B
Summer Lasalle (Phase 1)	10,000	Sukhumvit 105	Non CBD	B
2022	436,500			
140 Wireless	24,500	Wireless	CBD	A
O-NES Tower	43,000	Sukhumvit 6	CBD	A
Emsphere	20,000	Sukhumvit 22	CBD	A
Oasis Tower	53,000	Vibhavadi-Rangsit	Non CBD	A
Platinum Tower	38,000	Ratchaprasong	CBD	B
One City Centre	57,000	Ploenchit	CBD	A
02 One Bangkok	99,750	Rama IV	CBD	A
03 One Bangkok	101,250	Rama	CBD	A

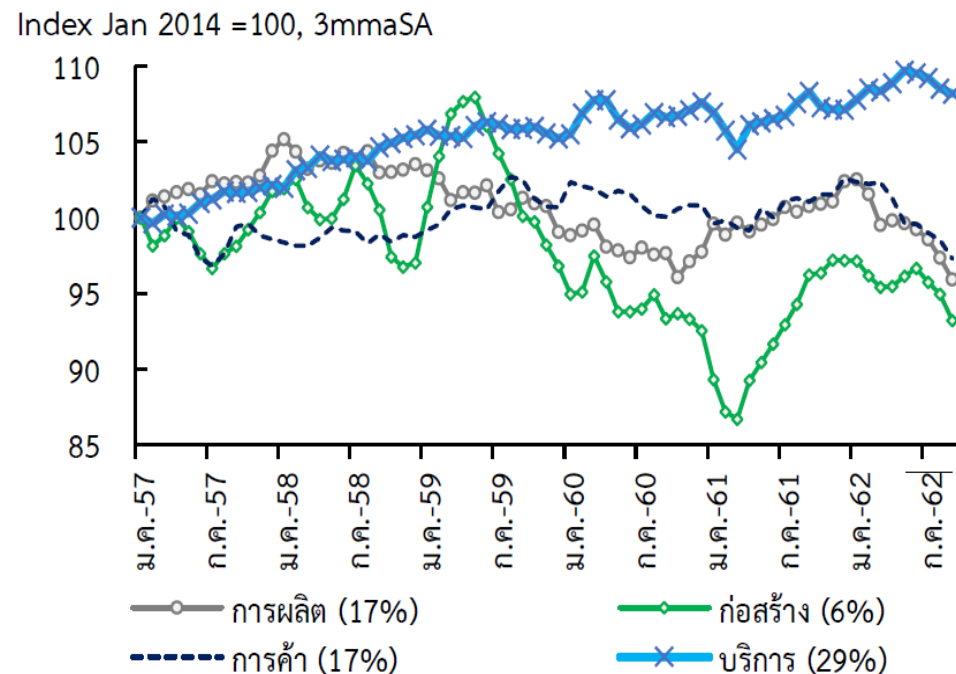


RETAIL

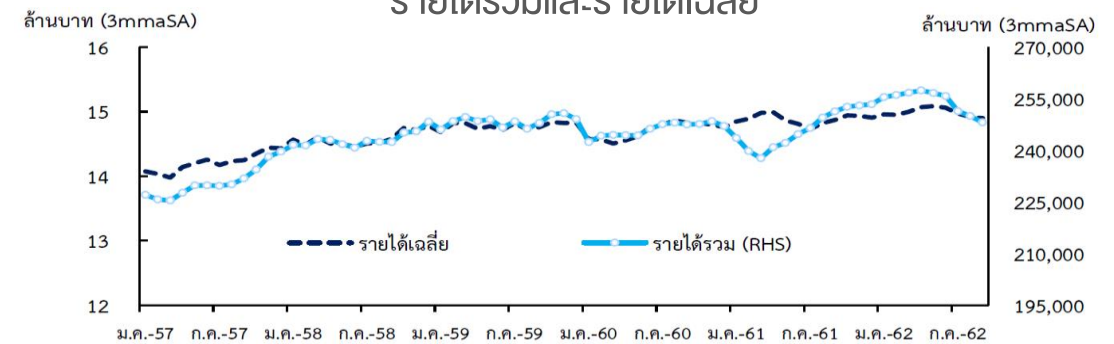
Retail Outlook

การจ้างงานและรายได้นอกภาคเกษตรกรรมที่ลดลงต่อเนื่อง ประกอบกับความสามารถในการชำระหนี้ที่ด้อยลง เป็นแรงกดดันการบริโภคภาคเอกชนในระยะต่อไป แต่การบริโภคระยะสั้นได้รับแรงสนับสนุนจากมาตรการพยุงเศรษฐกิจของรัฐ

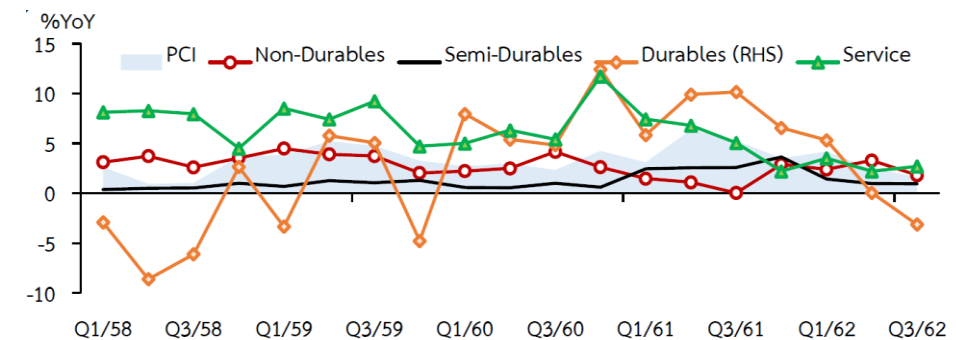
การจ้างงานนอกภาคเกษตรแยกตามรายสาขา



รายได้รวมและรายได้เฉลี่ย

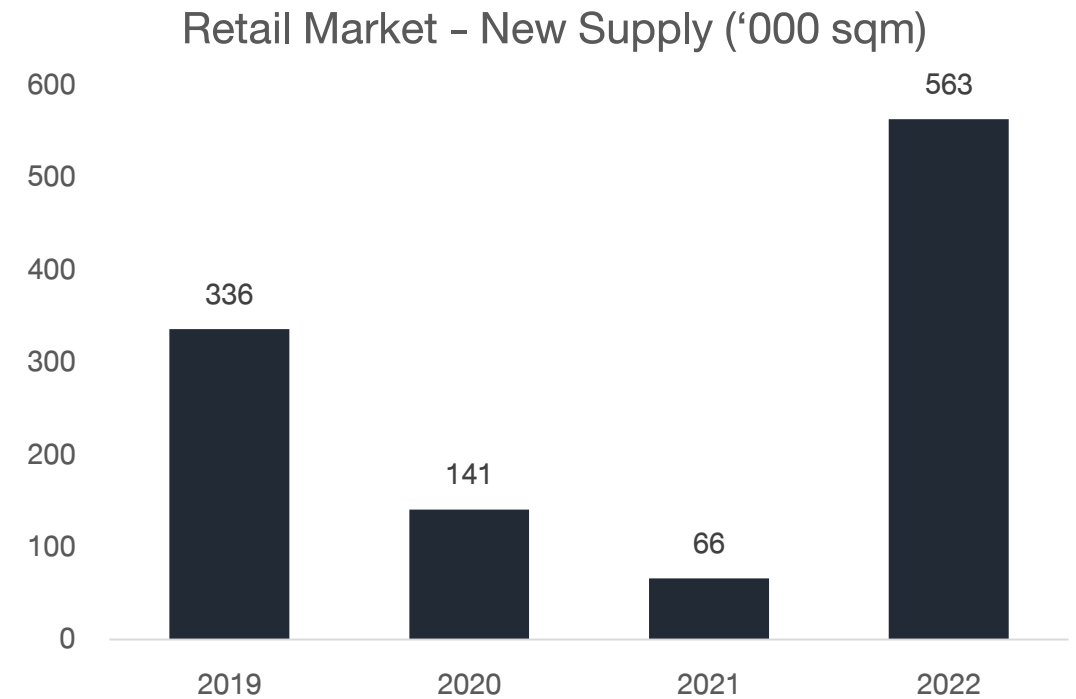
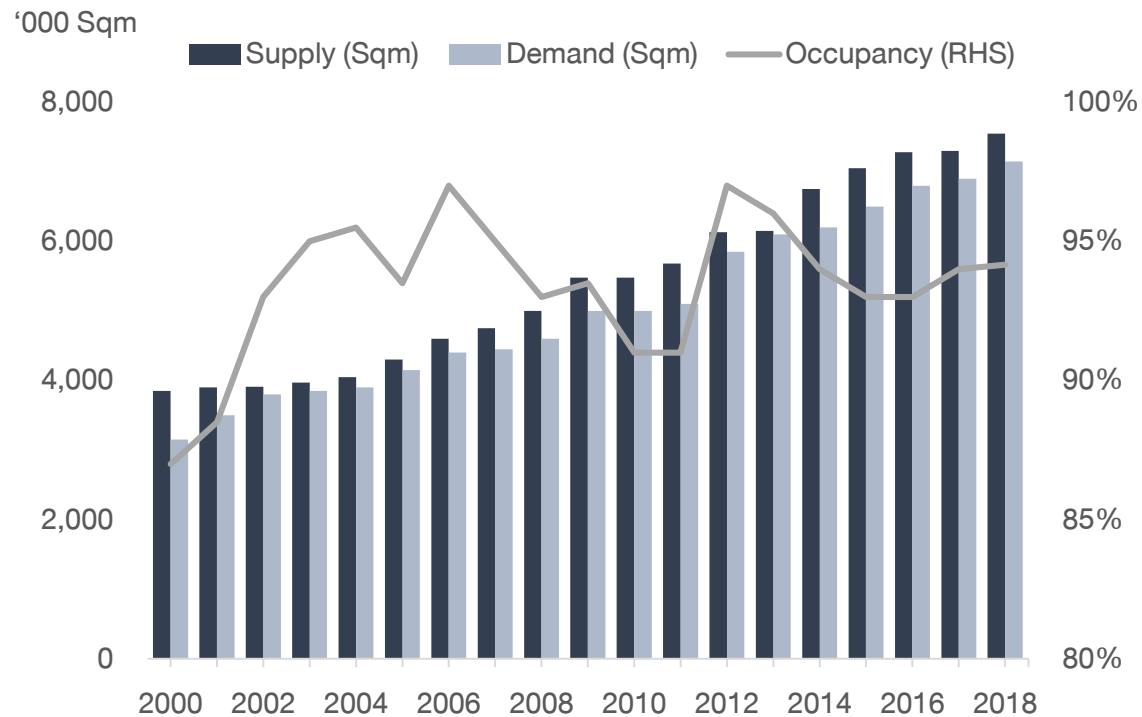


เครื่องใช้การบริโภคภาคเอกชน ชะลอตัวลง



Retail Outlook

ปริมาณ Supply ที่จำกัดในช่วง 2015-2018 ช่วยดึงให้อัตราการเช่าพื้นที่ปรับตัวขึ้นได้ดี ส่วนในปี 2019 มีห้างใหม่เปิดดำเนินการมาก แต่ตลาดมี take-up rate ที่ดีมากกว่า พื้นที่เช่าค้าปลีกในอนาคตมีแนวโน้มการเติบโตที่ชะลอตัวลงสร้างโอกาสในการขึ้นค่าเช่า



Thailand – Retail Potential

Building	NLA (Sqm)	Location	Segment
2019	314,571		
The Market Bangkok by PLAT	41,338	Rajdamri	Ex closed Mall
Donki Mall	9,366	Ekamai	Ex closed Mall
The Hyatt Regency Bangkok	2,100	Sukhumvit 13	On-site retail
Baan Kampu	1,800	Asoke	Community Mall
MS Siam Tower	3,300	Rama III	On-site retail
101 The Third Place	20,000	Sukhumvit 101	Ex closed Mall
Marketplace Dusit	6,540	Dusit	Community Mall
Cosmo Bazaar	43,266	Muang Thong	Ex closed Mall
Bambini Villa	2,333	Sukhumvit 26	Community Mall
People Park	17,000	Sukhumvit 77	Community Mall
Mixt Chatuchak	14,000	Chatuchak	Mixed-Use
I'm China Town	5,000	Charoenkrung	Mixed-Use
Nine-Four Nine	2,000	Sukhumvit	Supporting Retail
Mega City	8,500	Bangna Trad	Shopping Mall
Central Village	40,000	Suvarnabhumi	Shopping Mall
Samyam Mitrtown	30,000	Samyan	Mixed-Use
Silom Center	9,804	Silom	Shopping Mall
Spring Tower	1,266	Ratchathewi	Shopping Mall
Sindhorn Village-Walking Street	6,958	Langsuan	Shopping Mall
Siam Piwat & Simon Property Group	50,000	Bangna Trad	Shopping Mall

Building	NLA (Sqm)	Location	Segment
2020	71,712		
The Praj	11,000	Rama IV	Mixed-Use
The Common Saladaeng	n.a.	Saladaeng	Community Mall
Smile Square	28,000	New Petchburi	Shopping Mall
The Mall Ramkhamhaeng 2	32,712	Ramkhamhaeng	Shopping Mall
2021	33,466		
Vanit Place @ Ari	2,870	Phaholyothing	Supporting Retail
Marketplace Thonglor 4	15,500	Sukhumvit 55	Community Mall
The Unicorn	7,096	Phayathai	Supporting Retail
Summer Lasalle	8,000	Lasalle	Mixed-Use
Terminal 21 Harbour	n.a.	Rama III	Shopping Mall

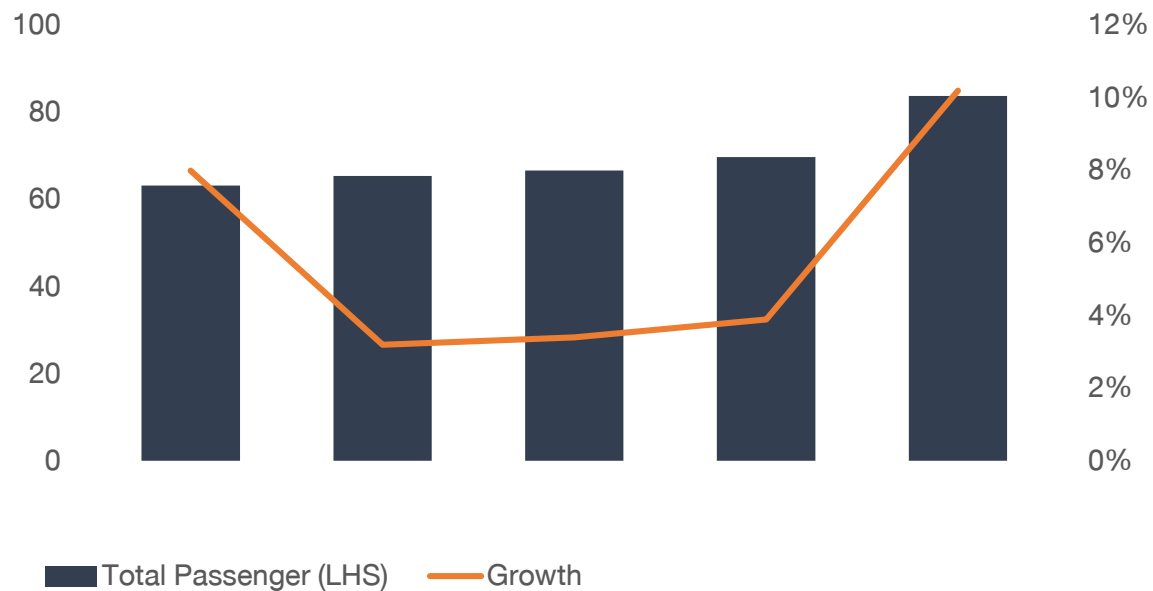


HOSPITALITY

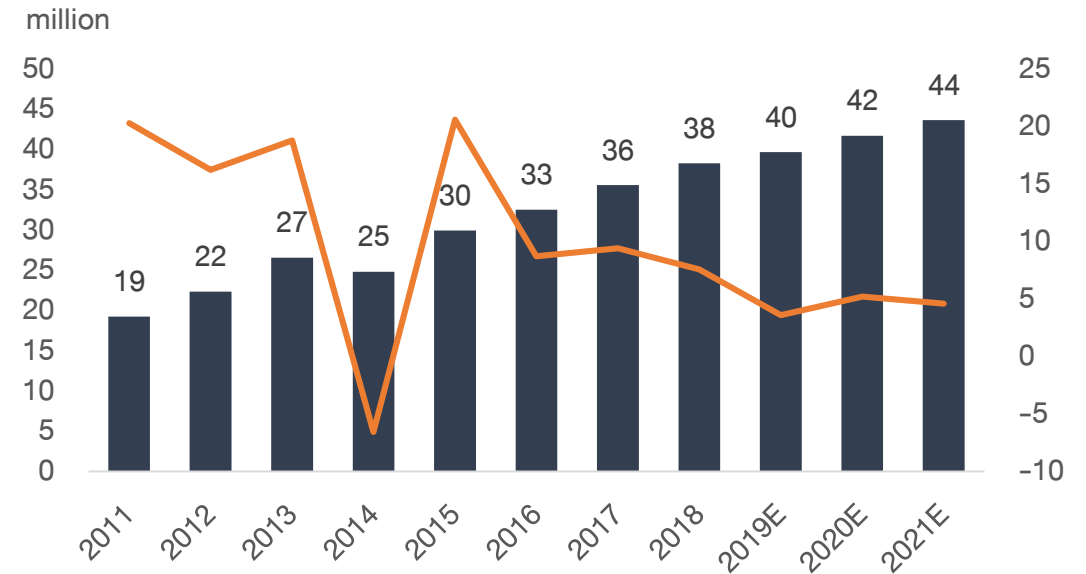
Hospitality Outlook – Domestic

- จำนวนนักท่องเที่ยวสามารถเติบโตอย่างต่อเนื่องจากการสนับสนุนของภาครัฐและการแข่งขันที่สูงขึ้นของสายการบิน Low-Cost
- การทำมีแผนการขยายสนามบินหลัก เช่น สนามบินสุวรรณภูมิ สนามบินดอนเมือง สนามบิน เชียงใหม่ และสนามบินภูเก็ต เพื่อให้สามารถรองรับการเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยวที่คาดว่าจะสูงถึง 83 ล้านคนในปี 2025 นี้

AOT total passengers



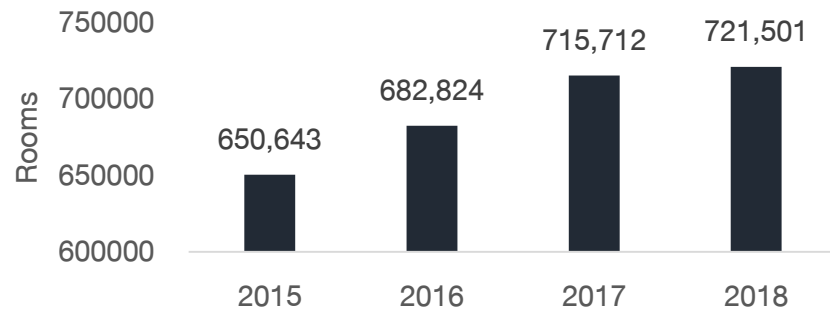
International tourist arrivals



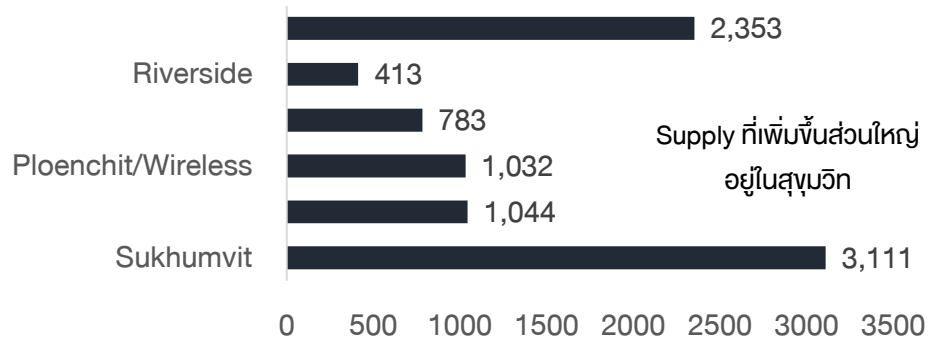
Hospitality Outlook – Domestic

จำนวนห้องพัก, ADR, อัตราส่วนผู้เข้าพัก รวมถึง Supply ของห้องพักเติบโตอย่างต่อเนื่อง สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาพักผ่อนในประเทศไทย

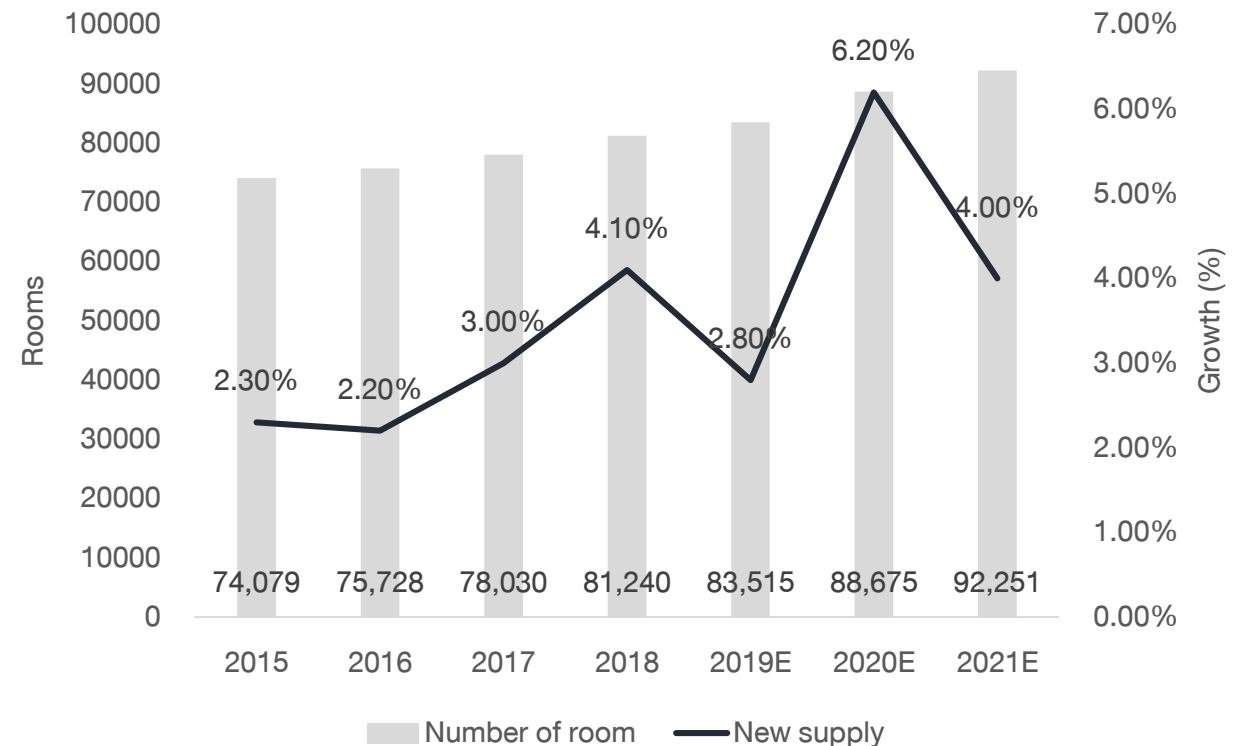
Number of room



New supply (#Rooms)



Hotel Supply in Bangkok



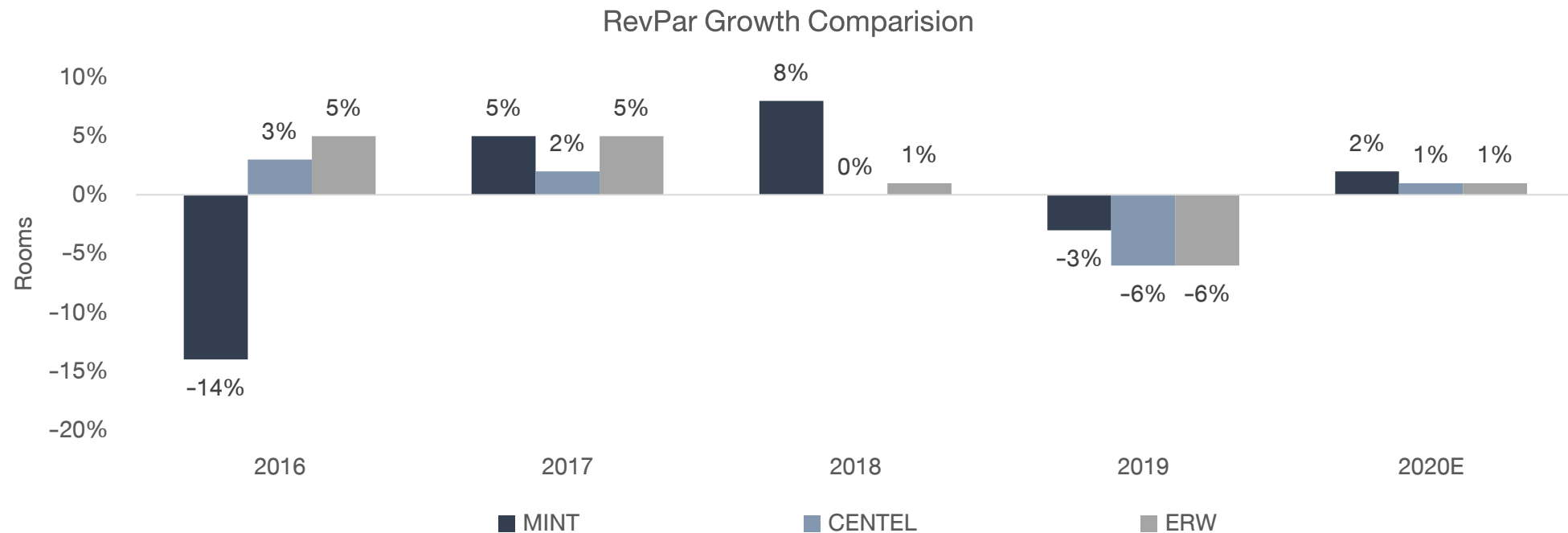
Hospitality Outlook – Domestic

Supply เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยว

Upcoming projects in 2020	Segment	Location	Rooms
Best Western Chatuchak	Midscale	Chatuchak	168
Dusit D2 Chaengwattana	Upscale	Lak Si	200
Ibis Bangkok IMPACT (Expansion)	Budget	Lak Si	576
Kimpton Bangkok	Luxury	Langsuan	349
Sindhorn Kempinski Hotel	Luxury	Langsuan	280
Eastin Grand Hotel Phayathai	Upscale	Phayathai	394
Pentahotel Bangkok, Ploenchit	Midscale	Ploenchit	157
Upscale Hotel Sathorn Soi 1	Upscale	Sathorn	42
Well Hotel Silom	Midscale	Silom	259
Solaria Nisitetsu Hotel	Upscale	Sukhumvit	280
Target place Hotel and Executive Service Residence	Upscale	Sukhumvit	239
Admiral Sukhumvit 22	Upscale	Sukhumvit	192
Hope Land Sukhumvit Soi 8 (Expansion)	Midscale	Sukhumvit	220
Holiday Inn Express Bangkok Ratchada	Midscale	Suttisan	220
Total upcoming projects in 2020			3,576

Hospitality Outlook

แต่อย่างไรก็ตาม การเติบโตอย่างรวดเร็วของ Supply และสภาพเศรษฐกิจที่อ่อนแอในสภาวะการแข่งขันที่สูง เงินบาทที่แข็งค่า และปัญหาความไม่แน่นอนทางการเมือง ส่งผลกระทบเชิงลบต่อความสามารถในการสร้างรายได้ของโรงแรม ซึ่งยังคงมองว่ากลุ่มโรงแรมยังคงมีความเสี่ยงจากปัญหาเหล่านี้





Singapore REITs Outlook

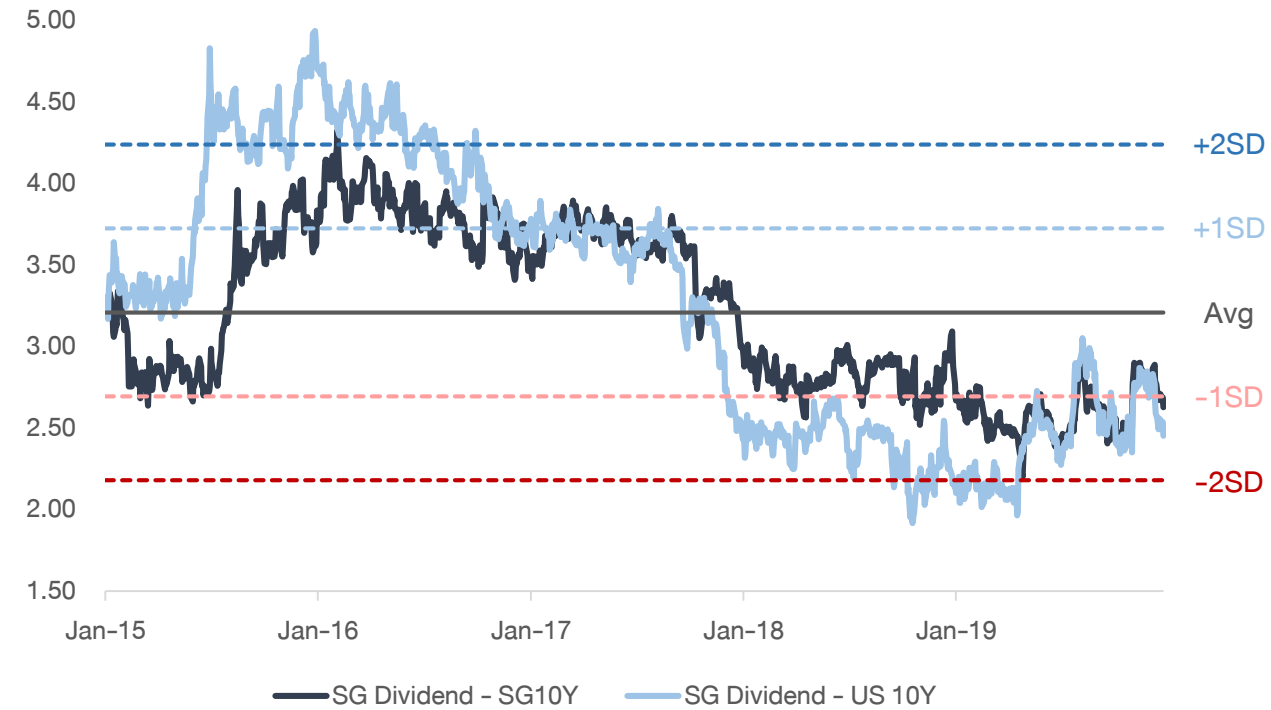
Singapore REITs Outlook

ผลตอบแทน REITs สิงคโปร์ยังอยู่ในระดับที่น่าสนใจ แม้มีแนวโน้มเป็นขาลง ระดับ Yield gap อยู่ในระดับต่ำกว่าค่าเฉลี่ยเล็กน้อย
การคัดเลือกสินทรัพย์ที่ลงทุนจึงมีความสำคัญต่อผลตอบแทนที่จะได้รับสูง

Singapore REITs Yield vs. Bond Yield

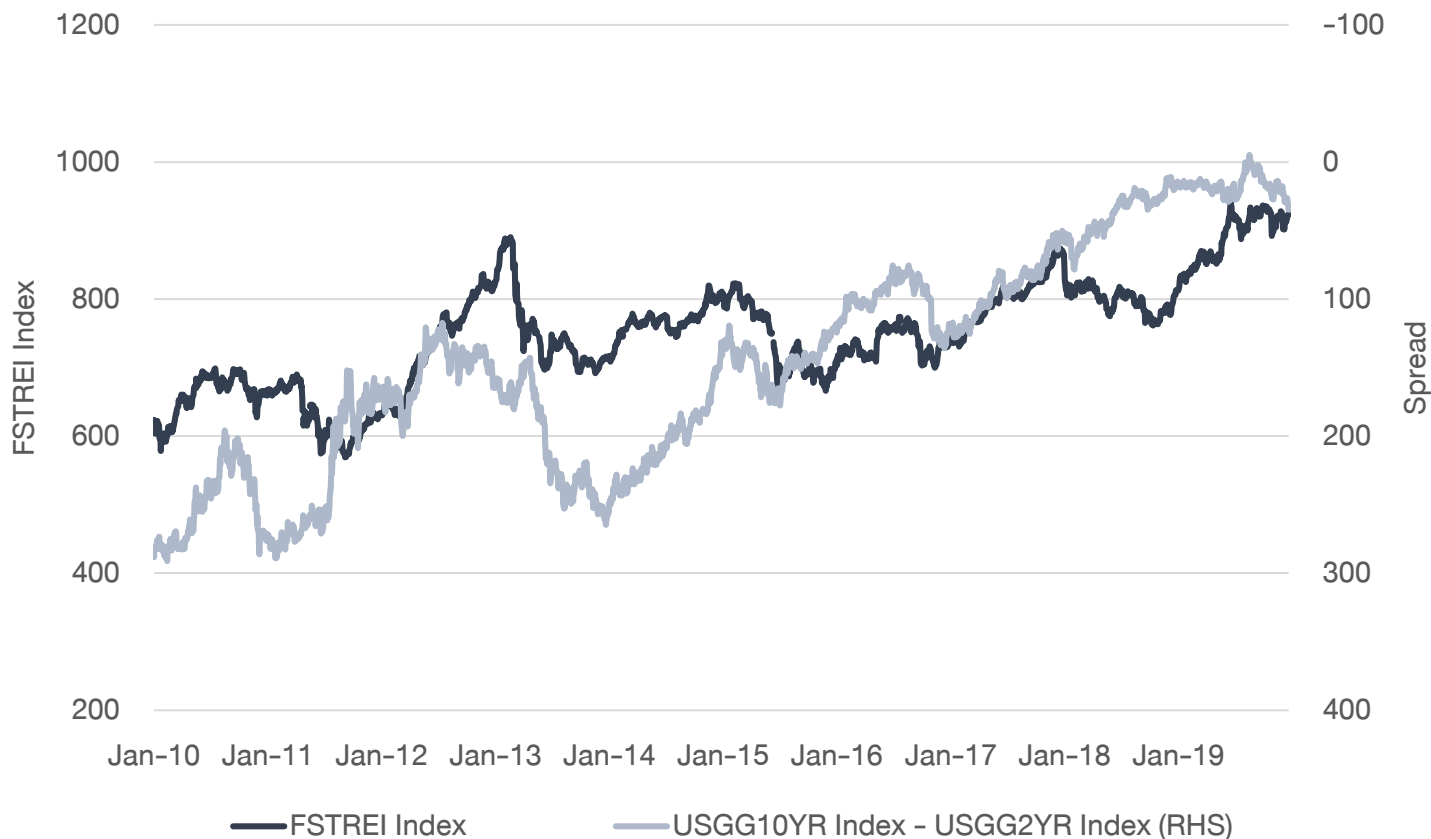


SG REITs Dividend Spread (%)



Singapore REITs Outlook

การลงทุนใน REITs สิงคโปร์ในช่วง 2H2020 มีความท้าทายยิ่งขึ้น
การลงทุนต้องอาศัยการคัดเลือกสินทรัพย์ เน้นลงทุนสินทรัพย์ที่ได้รับประโยชน์จากการเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้าง



- เศรษฐกิจสหรัฐอเมริกาในช่วง 2H2020 มีแนวโน้มฟื้นตัวดีขึ้น รวมถึงอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรที่มีแนวโน้มขึ้นมากขึ้น ทำให้ความน่าสนใจในการลงทุนใน REIT เมื่อเทียบกับ พันธบัตร ลดน้อยลง
- ดังนั้น Upside จากการปรับตัวขึ้นของการจ่ายปันผล การปรับตัวของมูลค่าพื้นฐาน (re-rate) มีจำกัดจากอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรที่ขึ้นขึ้น
- การลงทุนจึงต้องอาศัยการคัดเลือกสินทรัพย์ที่ได้รับประโยชน์จากการเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้าง (Structural change) ซึ่งคาดว่าจะได้รับผลกระทบจำกัด และยังคงผลตอบแทนที่น่าสนใจในระยะยาว

Singapore REITs Outlook



ในปี 2019 ที่ผ่านมามีมูลค่าการ
ควมรวมกิจการของ S-REITs ในระดับสูง
โดยมีมูลค่าสูงถึง SGD 13.5 Billion



มีการจดทะเบียนกองทุน REITs
เพื่อทำการซื้อขายในตลาด SGX ทั้งหมด 4 ธุรกรรม



มีการเพิ่มทุน Capital มูลค่า SGD 3.0 Billion และ
อีก SGD 4.5 Billion ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่



มีความสามารถในการดึงดูด
เม็ดเงินลงทุนจากต่างชาติได้



เม็ดเงินที่ไหลเข้าสู่กองทุน REITs
ช่วยเพิ่มโอกาสในการอัปเดต
เข้าสู่ดัชนีหลัก เช่น EPRA NAREIT

Singapore REITs Outlook

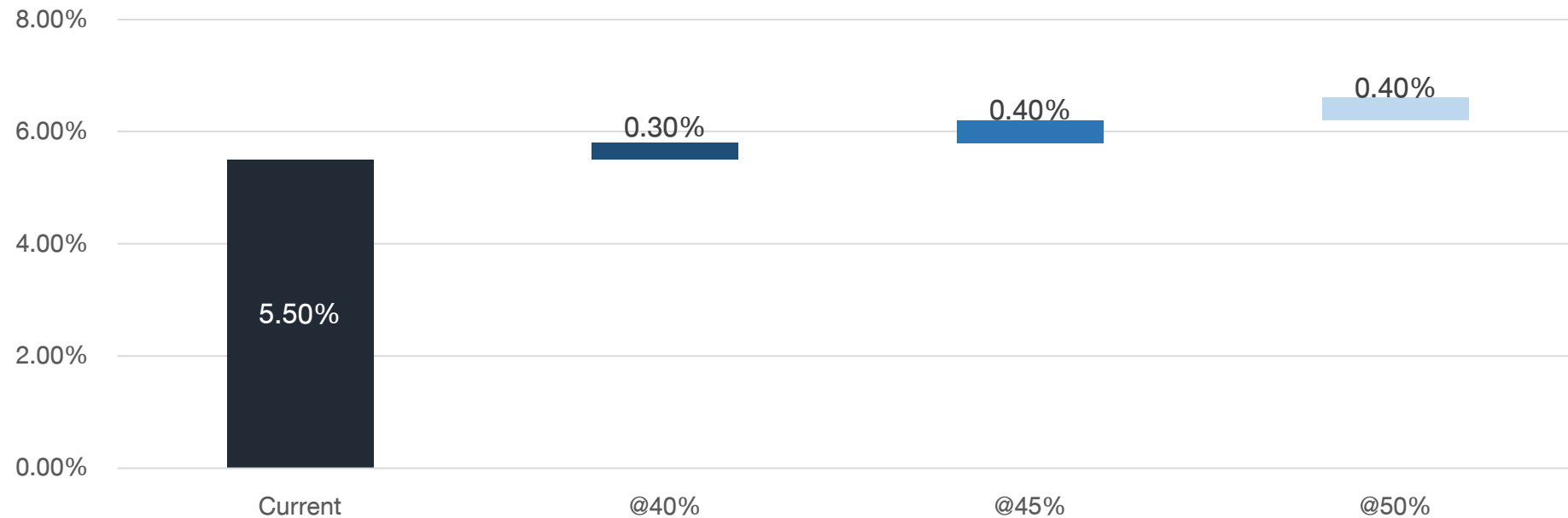
ในปี 2019 ที่ผ่านมามีการควบรวมกิจการของ S-REITs โดยเฉพาะอย่างยิ่งการควบรวมของ CapitaLand ในบริษัท Ascendas Singbridge ที่มีมูลค่าสูงถึง SGD 11 Billion

No	Companies	Acquired	Acquired from	Deal size (\$\$'m)	DBS remarks
1	CapitaLand	Ascendas	Merger	11,000	100% stake in target group
2	OUE Commercial Trust	OUE Hospitality Trust	Merger	1,300	Via a swap for OUE HT = 1.43 OUE Share
3	Ascott REIT	Ascendas Hospitality Trust	Merger	1,200	Via cash and swap : 1 ASHT = 0.7942 ART + \$0.0543
4	UOK	Stake in Marina Centre Holdings	OUE	675.3	25% stake in target companies
5	City Developments	Sincere Group	Vendor	1,360	24% stake in target group (\$1,000) / 70% stake in Shanghai Asset (\$247m)
		M&C	Take-over	1,340	Remaining stake at 685 pence for GBP776.3 m
		IREIT Global	Vendor	77.8	Stake in REIT (\$77.8m) + 50% stake in Manager (\$18.4m)
6	Frasers Property Limited / Frasers Centrepoint Trust	Stake in PGIM Asia Retail Fund	Vendors	1,300	66.6% stake in the PGIM Fund
7	ESR	Sabana REIT	Vendor	61	Stake in the REIT + Manager

Singapore REITs Outlook

คาด Monetary Authority of Singapore (MAS) มีการปรับเปลี่ยนกฎเกณฑ์เกี่ยวกับวงเงินการกู้เงินจากเดิม 45% เป็น 50% ส่งผลให้ Upside ของ REITs สิงคโปร์มีมากขึ้น

Yield Enhancement At Various Gearing Levels (%)



Sector Outlook – SG REITs

INDUSTRIAL



Overweight

- มีแนวโน้มผ่านจุดต่ำสุด (Trend Bottom Out) อย่างต่อเนื่อง
- Warehouse และ Business Park เป็น Subsector ที่มีความ Resilient ที่สุด
- เน้นลงทุนกลุ่ม Datacenter
- AREIT, MINT, MLT

RETAIL



Overweight

- ตลาดสามารถรองรับ Supply ที่เข้ามาใหม่ได้ดี
- Occupancy rate ยังคงตัว แม้จำนวนพื้นที่ให้เช่าจะเติบโตขึ้นก็ตาม
- ตลาดเอื้ออำนวยเจ้าของพื้นที่ในการขึ้นค่าเช่า
- เน้นลงทุนกลุ่ม Suburban Mall
- FCT

HOSPITALITY



Neutral

- Lack of supply support RevPAR recovery
- งาน Event ปี 2020 สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้ดี
- CDREIT

OFFICE



Underweight

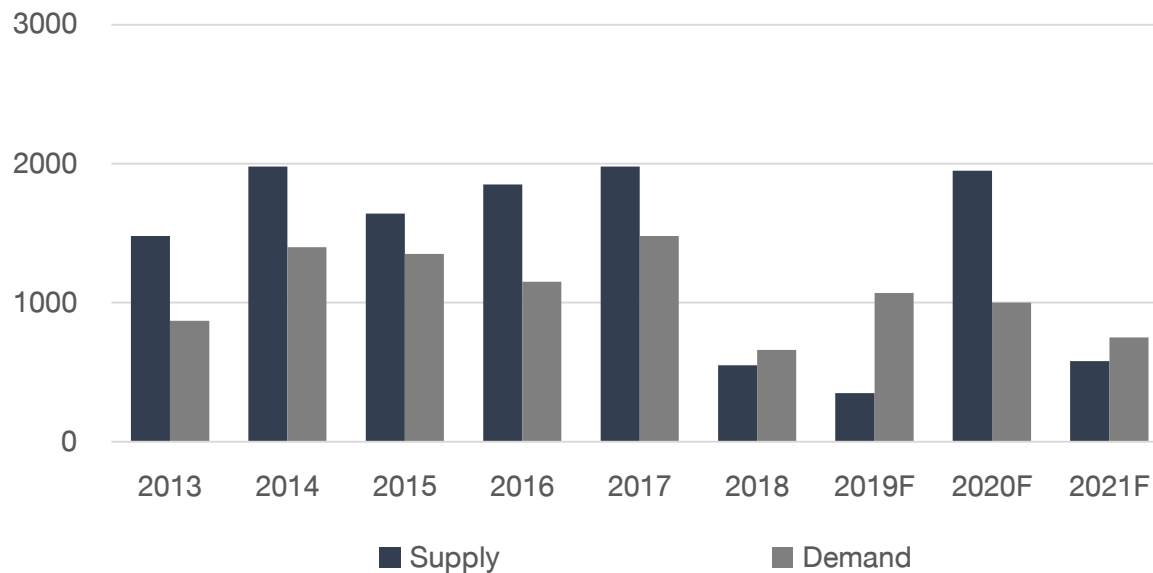
- Supply มีจำกัดในปี 2020 – 2021
- ค่าเช่าผ่านจุดสูงสุดไปแล้ว Demand โดยรวมอ่อนแอ
- Demand มีความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของธุรกิจ Co-working space
- DPU support program, Share buyback
- KREIT

INDUSTRIAL

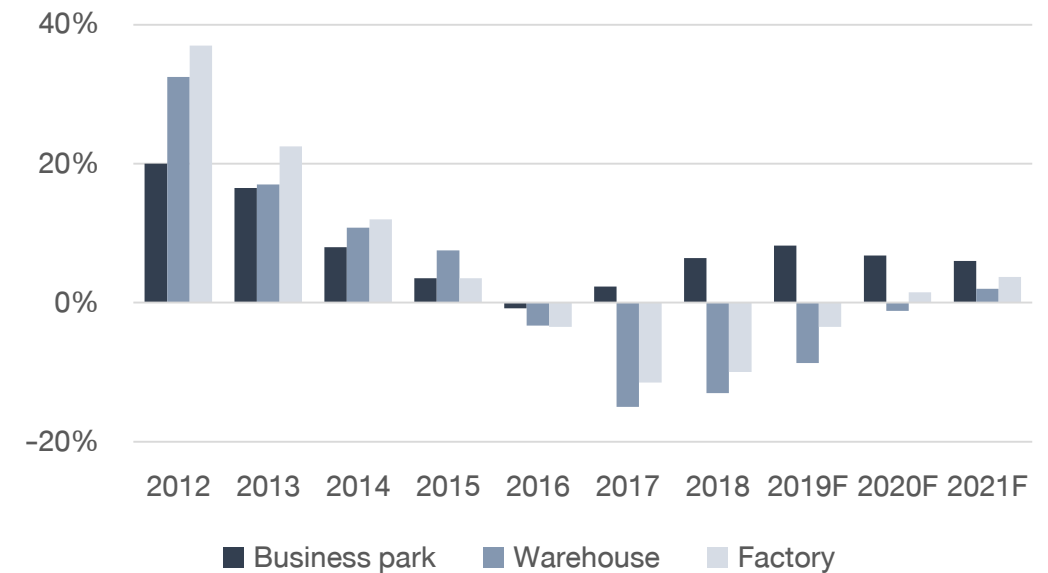
Industrial

- เนื่องจากสิงคโปร์มีทรัพยากรที่ดินอย่างจำกัด รัฐบาลจึงมีความเข้มงวดในการทำเรื่องขออนุญาตใช้ที่ดินมาก
- การที่มี Supply เพิ่มขึ้นจึงสามารถตีความได้ว่าบริษัทที่ลงทุนได้มีการวางแผนการใช้พื้นที่เป็นอย่างดีแล้ว
- เน้นลงทุนในธุรกิจประเภท Business Park เนื่องจากมีแนวโน้มเติบโตได้ดี

Higher supply spike in 2020F is expected
to taper off thereafter



Rental reversion trend to remain negative in 2019F
and bounce back in 2020

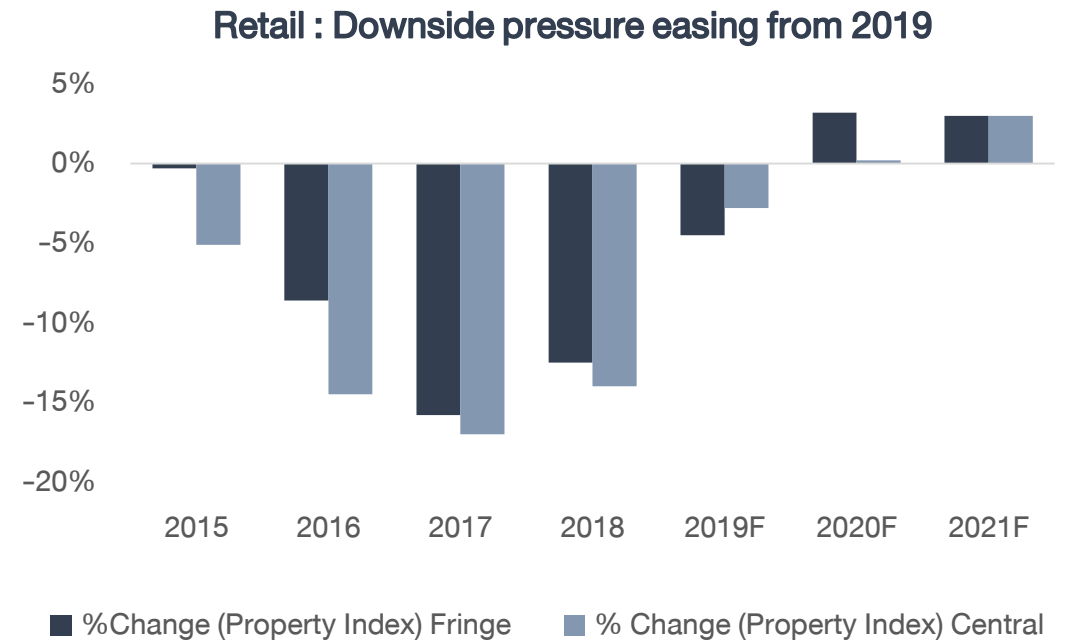
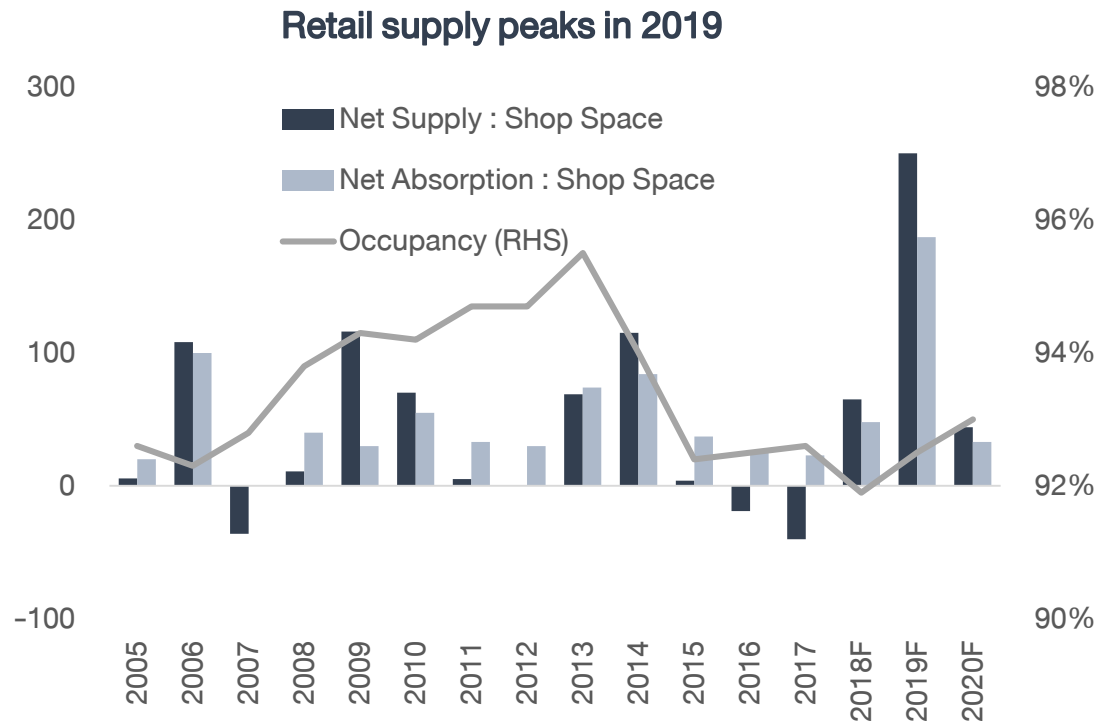




RETAIL

Retail

- Supply มีการปรับตัวสูงขึ้นในปี 2019 จากพื้นที่เปิดใหม่ อย่างไรก็ตาม Occupancy rate ก็ยังคงดีอยู่ เช่น Jewel Changi Airport (100%), Funan Mall (98.9%) และ Paya Lebar Square (90%)
- Supply ปี 2020 ปรับตัวลดลง เป็นผลดีต่อการปรับขึ้นค่าเช่าที่ได้
- ชอบ Retail ที่อยู่นอกเมืองมากกว่า sub-urban เนื่องจากปัจจัยด้าน Consumption

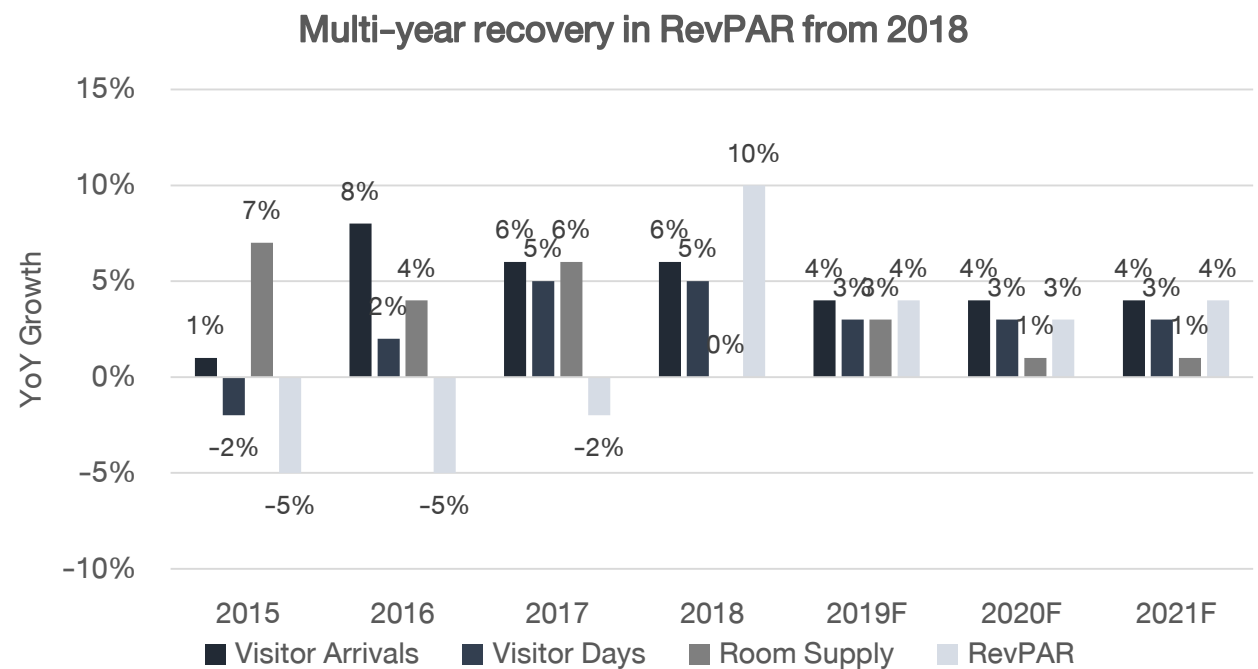
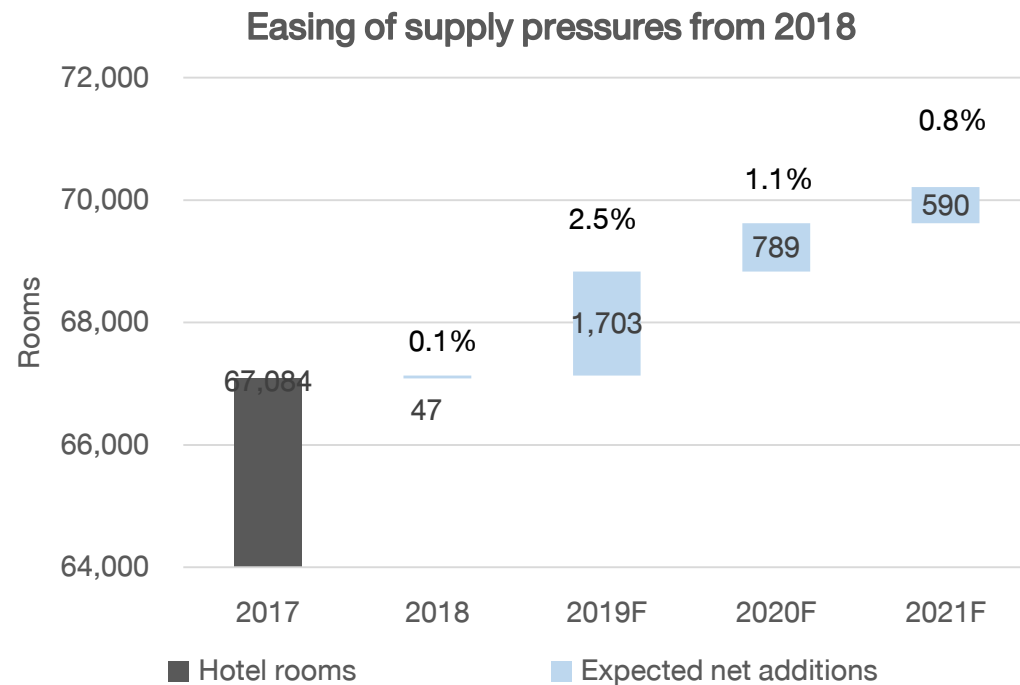




HOSPITALITY

Hospitality

Supply ใหม่สามารถรองรับจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นได้ดี โดยเห็นความต้องการเติบโตในกลุ่ม MICE (Meetings, Incentives, Conferences and Exhibitions) จากการจัด Event เช่น F1, งาน Singapore Airshow, Gamescon Asia ซึ่งจะสามารถดึงดูดผู้เข้าชมงานได้มากถึง 370,000 คน คาดการณ์ว่า RevPAR จะขยายตัวได้ดีจาก Supply ใหม่ที่จำกัด



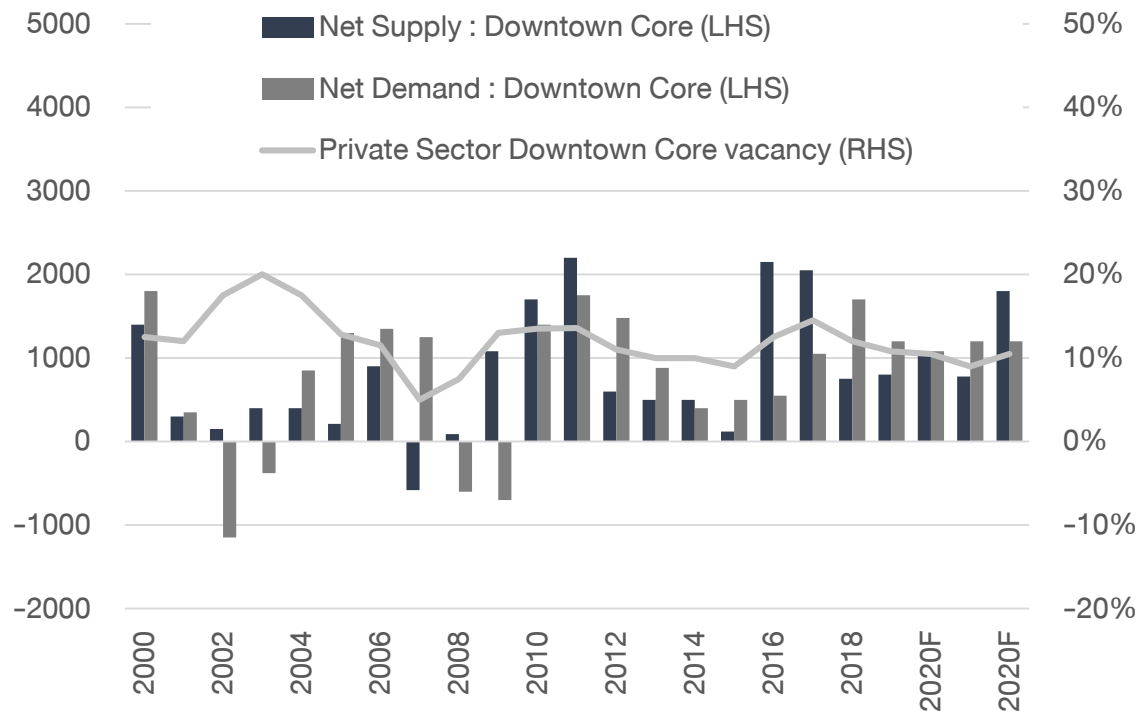
OFFICE



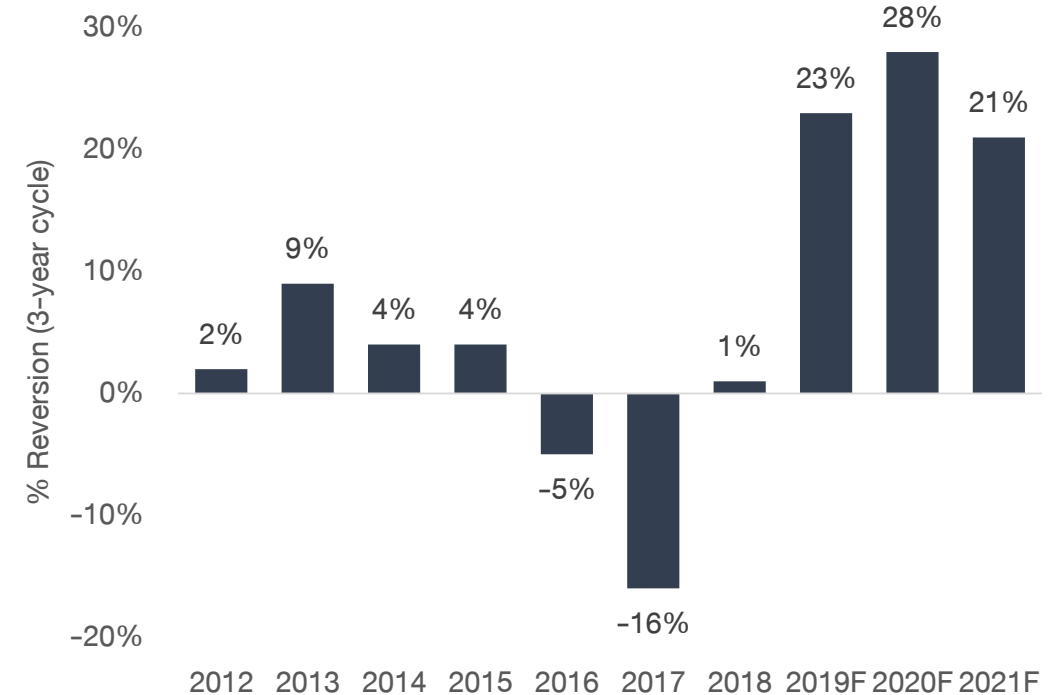
Office

มี Office Oversupply ในปี 2016 ทำให้ราคาค่าเช่าปรับตัวลดลง นอกจากนี้การดำเนินธุรกิจ Co-Working Space ยังคงถูกตั้งคำถามในการสร้างกำไรเชิงพาณิชย์ส่งผลให้การลงทุนในโครงการใหม่ๆยังไม่มีทิศทางที่ชัดเจน

Office vacancies to improve but still elevated in the near term



Office Reversion





Infrastructure Outlook

Global Infrastructure Outlook

Spread ผลตอบแทนระหว่าง Global Infrastructure และ พันธบัตร ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นในช่วงที่ผ่านมา

Global Infrastructure Yield vs. Bond Yield



Global Infrastructure Yield Spread (%)





รายละเอียดข้อมูลกองทุน ASP-PROPIN

ประมาณการสัดส่วนการลงทุนของกองทุน ASP-PROPIN

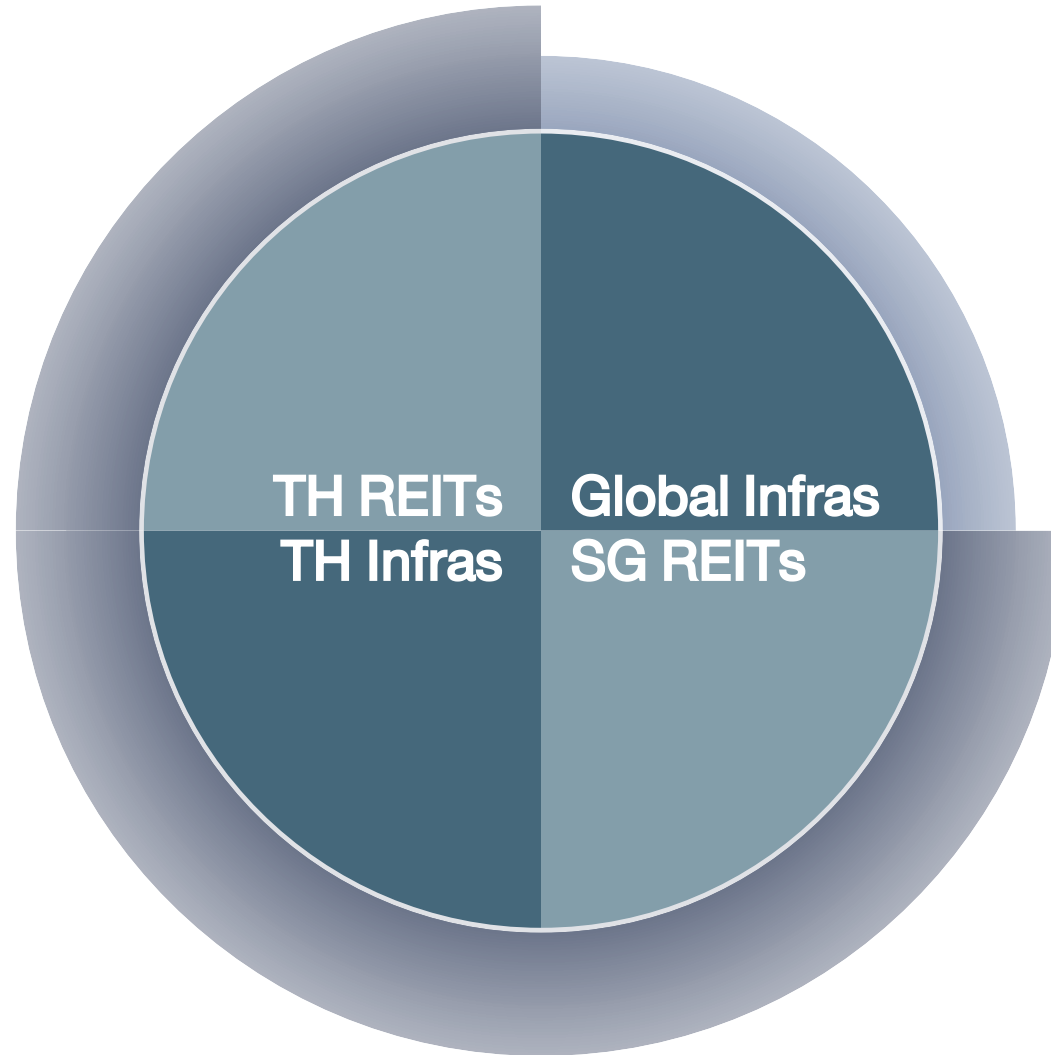
0 – 75%*

ลงทุนตรงใน TH REITs, TH Infrastructure และ SG REITs

ลงทุนตรงรายตัว

สัดส่วนการลงทุน 0 – 75%*

ลงทุนตรงใน Thai REITs, Thai Infrastructure และ Singapore REITs



0 – 25%*

กองทุนต่างประเทศ

กองทุนหุ้นต่างประเทศ

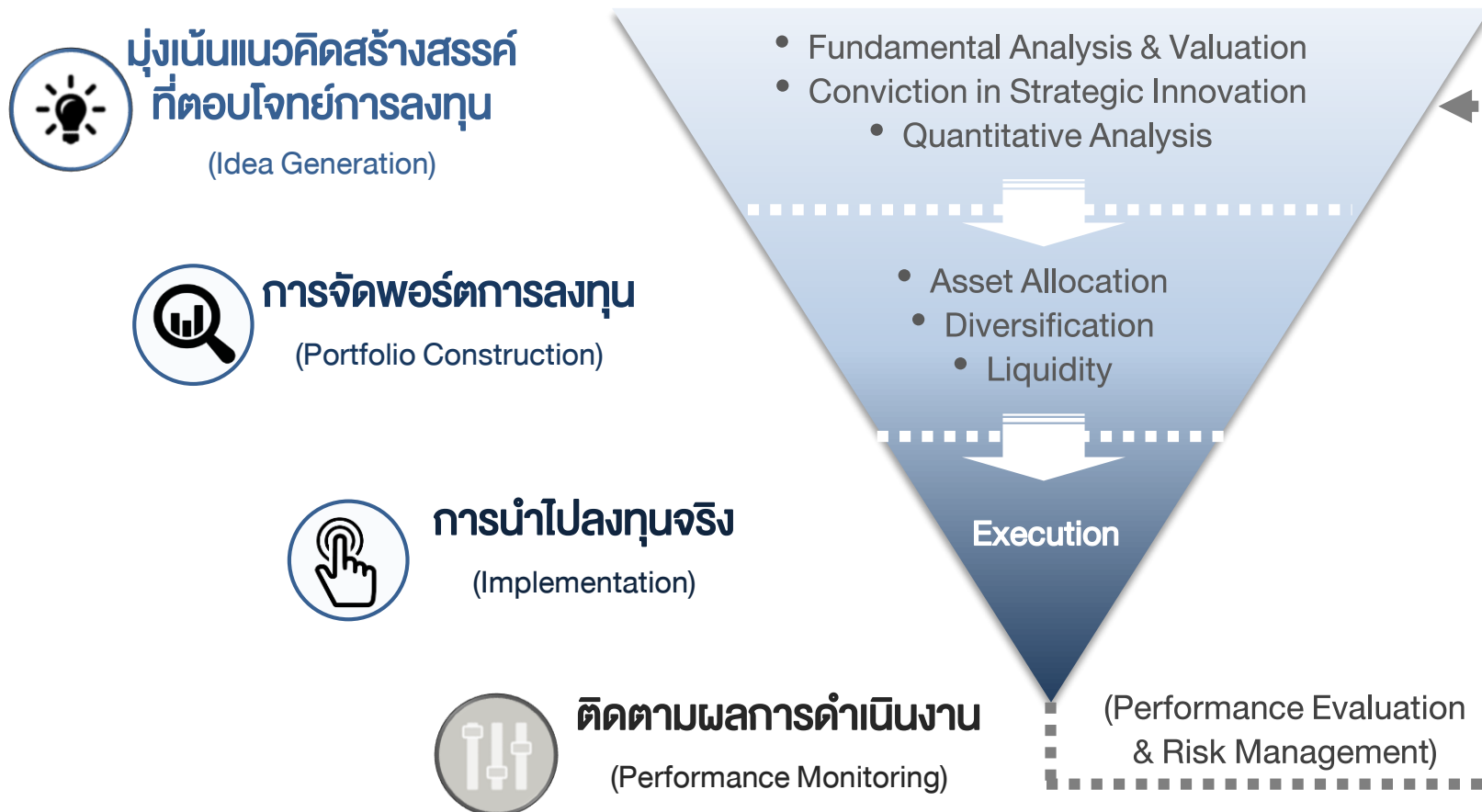
LAZARD
ASSET MANAGEMENT

สัดส่วนการลงทุน 0 – 25%*

ลงทุนในกองทุน Lazard Global Listed Infrastructure Equity Fund ที่ลงทุนในหุ้น Global Infrastructure ที่ผ่านการคัดสรรโดยผู้เชี่ยวชาญในอุตสาหกรรม

Investment Process

กระบวนการลงทุนที่เป็นระบบ สร้างความมั่นใจให้กับนักลงทุน



Investment Process

กระบวนการลงทุนที่เป็นระบบ สร้างความมั่นใจให้กับนักลงทุน

คัดกรองกระแสหลัก

และแนวโน้มธุรกิจที่น่าสนใจ



ติดตามกระแสพฤติกรรมใหม่ๆ
และนวัตกรรมผ่านช่องทางต่างๆ
อยู่ตลอดเวลา เพื่อค้นหา กองทุนที่ประกอบ
ธุรกิจที่มีศักยภาพในการเข้ามา
ทดแทนธุรกิจเดิมๆ

วิเคราะห์ศักยภาพ ของธีมที่เราสนใจ



วิเคราะห์ศักยภาพ แนวโน้ม
ในการเติบโตและข้อจำกัดต่างๆ

- (1) Acquisition pipeline
- (2) Asset enhancement initiative
- (3) Rental reversion
- (4) Capital management

คัดกรองกองทุนที่ทำธุรกิจ ในกระแสที่คัดกรองมา



คัดเลือกกองทุนที่น่าสนใจ มีแนวโน้มเติบโต
และทำธุรกิจที่ได้รับประโยชน์จากกระแสที่เร
สนใจโดยคัดกรองจากโมเดลการทำธุรกิจ

การนำไปลงทุนจริง

Execution



ข้อดีต่อเมื่อ กองทุนมีการเติบโตที่โดดเด่น
สามารถสร้างกระแสเงินสดที่สม่ำเสมอ
จ่ายเงินปันผลในระดับที่เหมาะสม
ข้อยกเว้นต่อเมื่อ ราคาถึงเป้าหมายเกินกว่าระดับ
ปันผลที่จะได้ และ มีการเปลี่ยนแปลงที่จะกระทบ
ต่อความสามารถในการจ่ายปันผล

คัดเลือกหุ้นที่จะลงทุน



Grading กองทุนที่คัดเลือกมาด้วย โมเดล
การให้คะแนน ที่คำนึงถึงศักยภาพในด้าน
ต่างๆ โดยใช้ Z score บนปัจจัยเหล่านี้
Yield / DPU Growth / Valuation /
Momentum

วิเคราะห์กองทุน

อย่างละเอียด



วิเคราะห์กองทุนที่คัดเลือกมาอย่างละเอียด
จากปัจจัยเหล่านี้

Fundamental Analysis / Valuation /
Business Analysis / Market Analysis /
Financial Analysis / Quantitative Analysis

Investment Theme



OFFICE

Prime Location with
Competitive Advantage



RETAIL

Community Mall
Suburban Area



INDUSTRIAL

Logistic Hub
Datacenter
Business Park



HOSPITALITY

High Occupancy and
Diversified Customer
Mixed

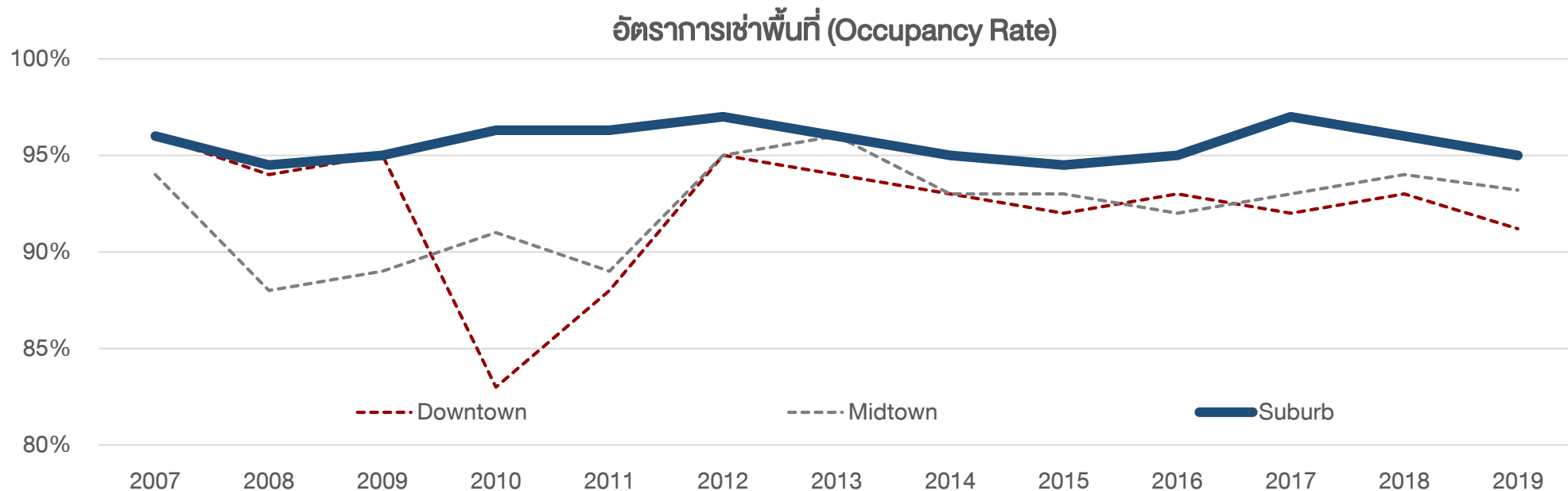
Retail Theme

Suburb Community Mall with High Durability of Consumption

“ ในภาวะที่เศรษฐกิจอ่อนแอกระตุ้นการบริโภค อย่างไรก็ตามการลงทุนใน Lifestyle Community Mall ย่านชานเมือง (Suburb) ช่วยสร้างกระแสเงินสดที่สม่ำเสมอ ปลอดภัยจากความเสี่ยงธุรกิจ Online ”



พัฒนาการศูนย์การค้าปลีกในกรุงเทพฯ และ ปริมณฑล มีการเติบโตเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในย่านชานเมือง (Suburb) (สังเกตจากเส้นสีน้ำเงินเข้ม) ที่มีอัตราการเช่าสูงกว่าพื้นที่อื่นๆ



Retail Theme

Suburb Community Mall with High Durability of Consumption

“ ในภาวะที่เศรษฐกิจอ่อนแอกระตุ้นการบริโภค อย่างไรก็ตามการลงทุนใน Lifestyle Community Mall ย่านชานเมือง (Suburban) ช่วยสร้างกระแสเงินสดที่สม่ำเสมอ ปลอดภัยจากความเสี่ยงธุรกิจ Online ”

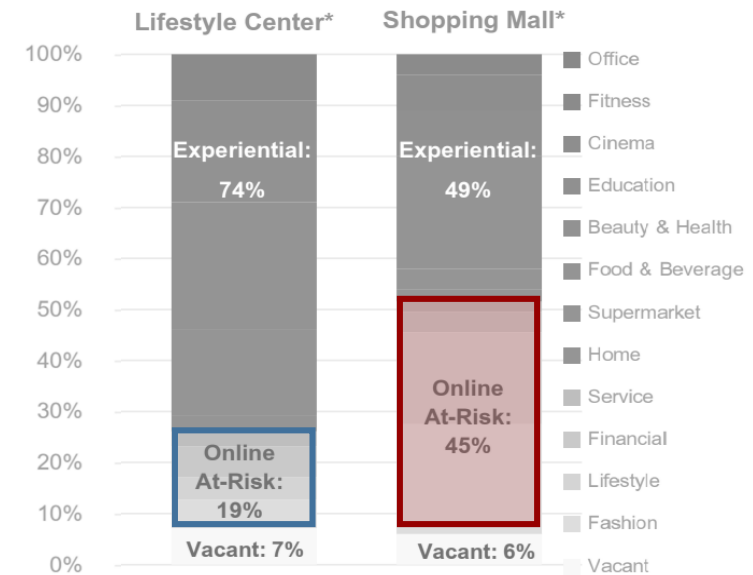


Community Mall ได้เกิดขึ้นเพื่อตอบรับการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคที่ต้องการความสะดวกและคล่องตัวและนิยมจับจ่ายสินค้าและบริการบริเวณใกล้บ้านหรือที่ทำงานมากขึ้น

Total Supply of Retail Space



ผู้เช่าที่หลักของห้างสรรพสินค้าคือร้านค้าแฟชั่นและสินค้าฟุ่มเฟือย ซึ่งได้รับผลกระทบจากการเติบโตของธุรกิจ Online อย่างไรก็ตาม Lifestyle Community Mall มีการกระจายตัวของธุรกิจปกป้องความเสี่ยงจากธุรกิจ Online

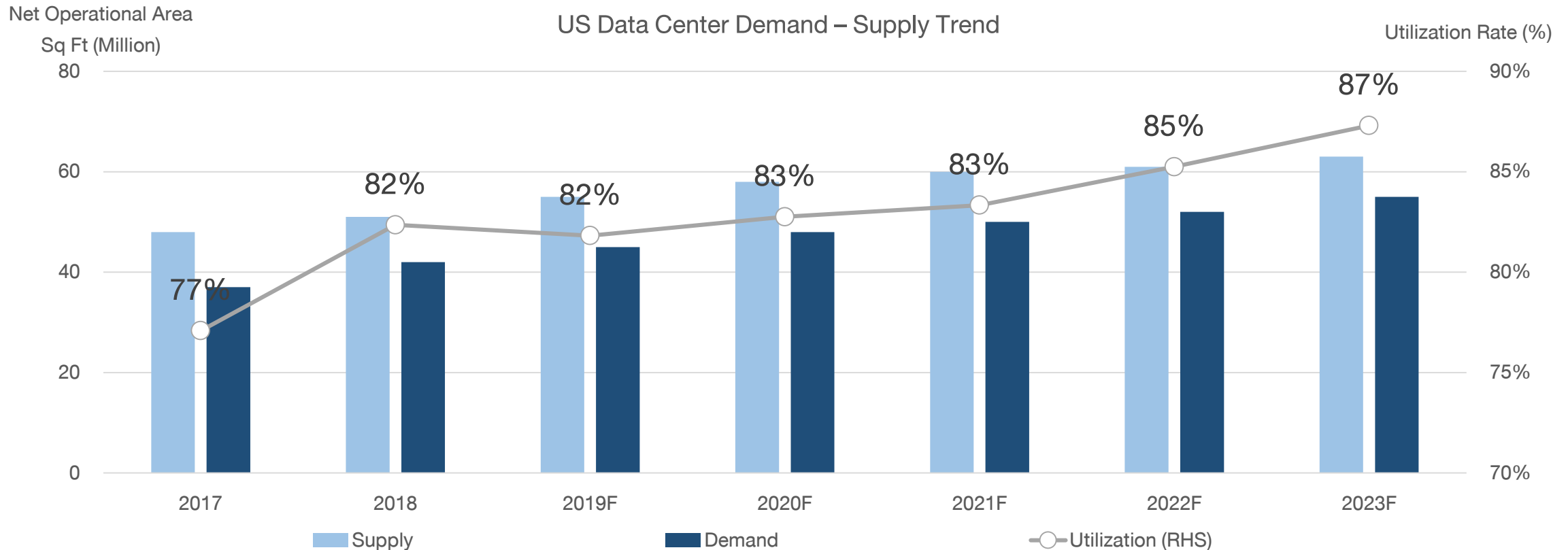


Industrial Theme

Cloud Service and 5G : The Age of A.I. and Boundless Connectivity



“ความต้องการของระบบ Cloud Service และ การพัฒนาระบบรองรับ 5G เป็นปัจจัยสำคัญ
ที่ผลักดันกลุ่มธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับ Data Center ให้เติบโตอย่างต่อเนื่องในอนาคต”



Industrial Theme

Cloud Service and 5G : The Age of A.I. and Boundless Connectivity

อัตราการเติบโตเฉลี่ยที่ **17%**



มูลค่าตลาดที่เพิ่มสูงขึ้นกว่า
\$ 284.44 bn



ตลาด Datacenter ได้รับความนิยมสูงโดยคาดการณ์ว่าในช่วงปี 2018 – 2023 จะมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยที่ 17% ต่อปี โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญจากการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีและความต้องการของระบบ Cloud Service ซึ่งนอกจากจะสามารถพัฒนาระบบตามความต้องการของลูกค้าแล้ว ยังสามารถป้องกันการสูญเสียข้อมูลได้อีกด้วย



34%

ของการเติบโตมาจาก **NORTH AMERICA**

ความต้องการเพิ่มเติมในการส่งข้อมูลและการใช้งานเชิงพาณิชย์ของระบบ 5G ส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐาน Data Center ที่มีอยู่ เพิ่มการใช้ระบบ Cloud Service & Edge Computing

ตัวอย่างตราสารที่คาดว่าจะลงทุน* : TH REIT



มีจุดแข็งด้านการเข้าซื้อกิจการ
เพื่อเพิ่ม DPU



อัตราการเช่าเติบโต
และการันตียอดเช่าโดย WHA



ได้รับประโยชน์จากการเติบโตของ
E-Commerce และ Logistic Center



ผู้เช่าหลักเป็นกลุ่มผู้ให้บริการ
Logistics (3PL) และ กลุ่ม FMCG



Zone 1 : Bangna-Trad Area (61%)

WHA Distribution Center Project Ladkrabang
WHA Mega Logistics Center Ladkrabang
WHA Mega Logistics Center Project Km.18
WHA Mega Logistics Center Km.19
WHA Mega Logistics Center Project Km.23
WHA Mega Logistics Center Chonlaphamchit Km.3 (Ph.1)
WHA Mega Logistics Center Chonlaphamchit Km.4
WHA Mega Logistics Center Chonlaphamchit Km.5
DKSH Consumer, DKSH 3M
DKSH Healthcare
WHA-KPN Mega Logistics Center
Project Km.23 (Building A,B)

Zone 2 : Eastern Economic Area (13%) (Chonburi-Rayong)

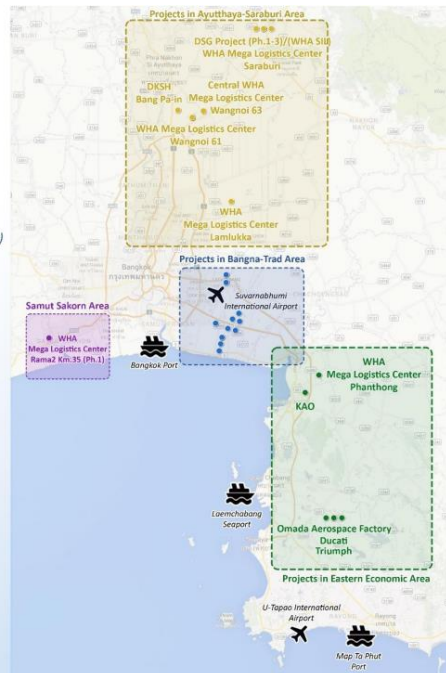
WHA Mega Logistics Center Panthong
KAO
Omada Aerospace Factory
Triumph
Ducati

Zone 3 : Ayutthaya-Saraburi Area (25%)

DKSH Bang Pa-In
DSG Project (Ph.1-3)
DSG Project (WHA SII)
WHA Mega Logistics Center Lam Lukka
WHA Mega Logistics Center Wangnoi 61
WHA Mega Logistics Center Saraburi
Central WHA Mega Logistics Center Wangnoi 63

Zone 4 : Samut Sakhon Area (1%)

WHA Mega Logistics Center Rama 2 Km.35 (Ph.1)



WHA Premium Growth Freehold & Leasehold REIT

WHART is the largest logistic warehouse REIT in Thailand, they are located in Bangna-Trad, EEC, Ayudhya-Saraburi, and Samut Sakhon which are the strategic location with easy access to upcountry gateway, and in close proximity to demand and production centers.

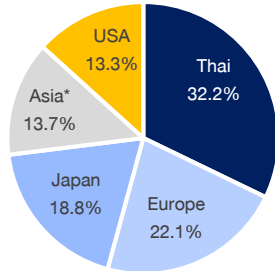
ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ		ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	% การถือหุ้น
Market cap	37,099 mn THB	Social Security Office	17.36%
Dividend yield	4.80%		
Leasehold/freehold	70%/30%	WHA	15.00%
3Y annualized total return	27.00%	Government Pension Fund	5.73%
P/NAV	1.67		

ตัวอย่างตราสารที่คาดว่าจะลงทุน* : TH REIT

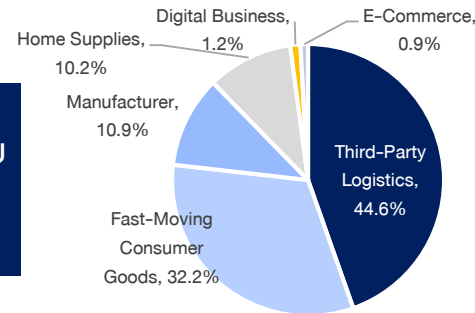


ผู้เช่าจาก
หลากหลายประเทศ

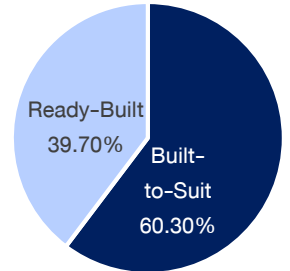
*Excluded Thai and Japan



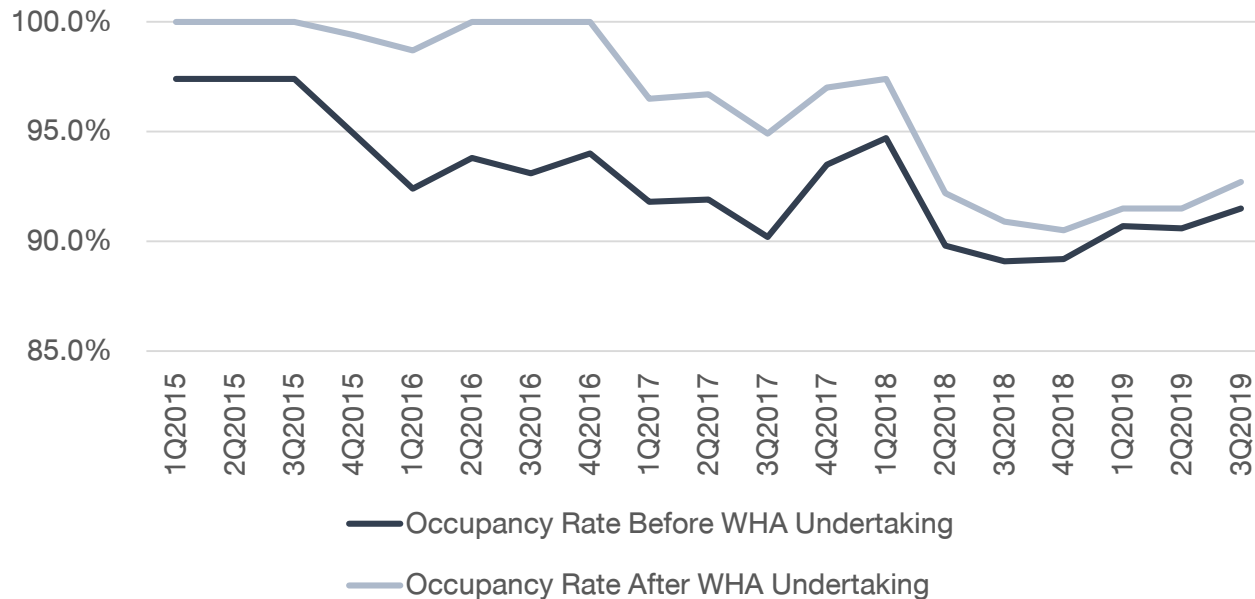
ผู้เช่าจากหลากหลาย
กลุ่มธุรกิจ



พื้นที่ให้เช่าแบ่งตาม
ประเภท



Occupancy Rate Before and After WHA Undertaking



ปัจจัยสนับสนุนในการลงทุน

การเพิ่มขึ้นของความต้องการเช่า
ศูนย์กระจายสินค้า
(Logistic Warehouse)

จุดแข็งด้านความสามารถในการ
เข้าซื้อกิจการ (Acquisition)

ปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ

- ธุรกิจ E-Commerce เติบโตอย่างรวดเร็วและแข็งแกร่ง
- มีการแสวงหาโอกาสการทำ Acquisition อยู่ตลอด
- ในอนาคต WHA มีแผนการเข้าควบกิจการศูนย์กระจายสินค้าอีกกว่าเจ็ดแสนตารางเมตร
- อัตราการเช่าคงที่ที่ระดับ 90%+ ในปี 2020
- ความเสี่ยงลดลง (Gearing Ratio โดยรวมปรับลดจาก 29% สู่ 25%)
- ต้นทุนการเงิน (Cost of fund) ปรับลดลง จาก 4.44% ในปี 2014 เป็น 2.9%

ตัวอย่างตราสารที่คาดว่าจะลงทุน* : TH REIT



มีสินทรัพย์ที่มีศักยภาพอีกกว่า 37 แห่ง
ที่เป็นเป้าหมายการเข้าซื้อกิจการในอนาคต



ลงทุนในสินทรัพย์ที่ตอบโจทย์ lifestyle ที่หลากหลาย
ลดความเสี่ยงของการถูกทดแทนด้วยธุรกิจออนไลน์



ส่วนของสินทรัพย์ที่อยู่นอกเมือง
มีอุปสงค์ที่มีเสถียรภาพจากปัจจัยพื้นที่
ทำให้ไม่ผันผวนตามเศรษฐกิจ



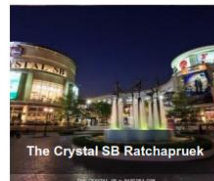
กองทุนมีการจ่ายผลตอบแทนในระดับสูง
และสินทรัพย์ที่ลงทุนมีอัตราเช่าที่มี
เสถียรภาพไม่ผันผวน



Crystal Design Center



The Crystal Ekkamai-Ramintra



The Crystal SB Ratchapruek



Future Acquisitions

K.E. Group Assets



Amorini



I'm Park



Plearnary Mall

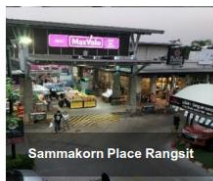


Future Acquisitions

Non-K.E. Group Assets



Sammakorn Place Ramkhamhaeng (West)



Sammakorn Place Rangsit



Sammakorn Place Ratchapruek



The Scene Town in Town

Bualuang K.E. Retail Leasehold REIT

BKER will focus on investments in various types of leasehold properties, i.e. community malls, shopping centres, neighbourhood malls and specialty malls.

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ		ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	% การถือหุ้น
Market cap	8,465 mn THB	บริษัท เบนจิกพัฒนา จำกัด	15.52%
Dividend yield	7.29%		
Leasehold/freehold	28 Years	สำนักงานประกันสังคม	12.97%
3Y annualized total return	- %		
P/NAV	1.00	บริษัท เกียรติสหมิตร จำกัด	4.46%

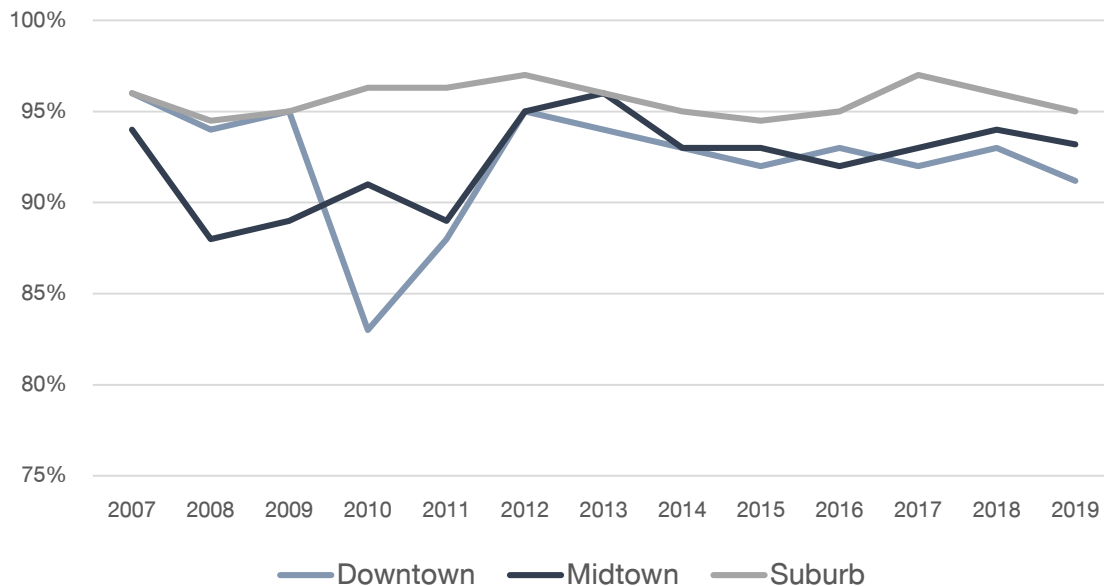
*ทั้งนี้ ตราสารที่คาดว่าจะลงทุนดังกล่าวสามารถปรับเปลี่ยนได้ โดยขึ้นอยู่กับสภาวะการลงทุน ณ ขณะนั้น และ/หรือ ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน

Source: CBRE Report 2019

ตัวอย่างตราสารที่คาดว่าจะลงทุน* : TH REIT

อัตราการเช่าในกลุ่มสินทรัพย์ที่อยู่นอกเมืองมีความผันผวนต่ำกว่าเมื่อเทียบกับกลุ่มอื่นๆ เนื่องจากมีเสถียรภาพในกลุ่มลูกค้า โดยเป็นกลุ่มชุมชนในพื้นที่เป็นหลัก ทำให้สินทรัพย์ในกลุ่มดังกล่าว มีอัตราเช่าที่สม่ำเสมอและไม่ผันผวน แม้ในภาวะเศรษฐกิจโลกชะลอตัว

Occupancy rate



ปัจจัยสนับสนุนในการลงทุน

มีรายได้จากการปล่อยเช่าที่มั่นคง ไม่ผันผวน

- Lifestyle Center และ Community malls มีผู้เช่าเป็นกลุ่มร้านค้าที่ส่วนใหญ่ประสบความสำเร็จสูงและมีธุรกิจที่มีรากฐานแข็งแกร่ง ทำให้มีแนวโน้มการเช่าที่ไม่ผันผวน แม้ในภาวะปัจจุบันที่ตลาดออนไลน์เข้ามามีบทบาทมากขึ้นใน Lifestyle ของกลุ่มลูกค้า

สินทรัพย์มีศักยภาพในการเติบโตได้ดี

- สินทรัพย์หลายแห่งตั้งอยู่ในทำเลที่ดี (Prime Location) ทำให้มีโอกาสปรับขึ้นค่าเช่าได้ในอนาคต โดยในระยะสั้น มีโอกาสขึ้นค่าเช่าได้ถึง 0-3% ในพื้นที่บางกลุ่ม
- มีสินทรัพย์ที่มีศักยภาพอีกกว่า 37 แห่ง ที่เป็นเป้าหมายการเข้าซื้อกิจการในอนาคตของกลุ่ม Sponsor

ปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ

- มี Gearing ratio (Leverage) ที่อยู่ในระดับต่ำเพียง 23% ทำให้ยังมีความสามารถในการขยายการเข้าซื้อสินทรัพย์ผ่านการกู้ยืม
- อัตราการเช่า (Occupancy rate) มีเสถียรภาพและอยู่ในเกณฑ์สูงเกินกว่า 90% อย่างสม่ำเสมอ

ตัวอย่างตราสารที่คาดว่าจะลงทุน* : SG REIT

NetLinkTrust



ราคาอยู่ภายใต้
การควบคุมของ RAB



ให้บริการลูกค้าทั้ง
WIFI/4G/5G



มีพื้นฐานและงบการเงิน
ที่แข็งแกร่ง



มีปันผลที่น่าสนใจและมี
Downside Risk ที่ต่ำ

ประเภทลูกค้าของ NETLINK TRUST



Residential

- Migration of cable end-users to fibre
- Residential homes not on fibre
- New households



Non-Residential

- Partnership with Requesting Licensees
- Serving Enterprises and Government Agencies with a focus on SMEs



NBAP & Segment

- Denser network – adding capacity, flexibility and resilience
- New product offerings
- Prepare to support 5G infrastructure

NETLINK TRUST

NLT owns the only fibre network with nationwide residential coverage in Singapore.

NLT designs, builds, owns and operates the passive fibre network infrastructure (comprising ducts, manholes, fibre cables and Central Offices) of the Next Gen NBN.

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ		ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	% การถือหุ้น
Market cap	3,468 mn SGD	Temasek	25.41%
Dividend yield	5.70%	UBS	5.60%
Leasehold/freehold	Freehold	Lazard	4.88%
3Y annualized total return	11.90%		
P/NAV	1.24		

*ทั้งนี้ ตราสารที่คาดว่าจะลงทุนดังกล่าวสามารถปรับเปลี่ยนได้ โดยขึ้นอยู่กับสภาวะการลงทุน ณ ขณะนั้น และ/หรือ ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน

Source: Presentation Slides – DBS Vickers Pulse Of Asia Conference as of Jan 07, 2020

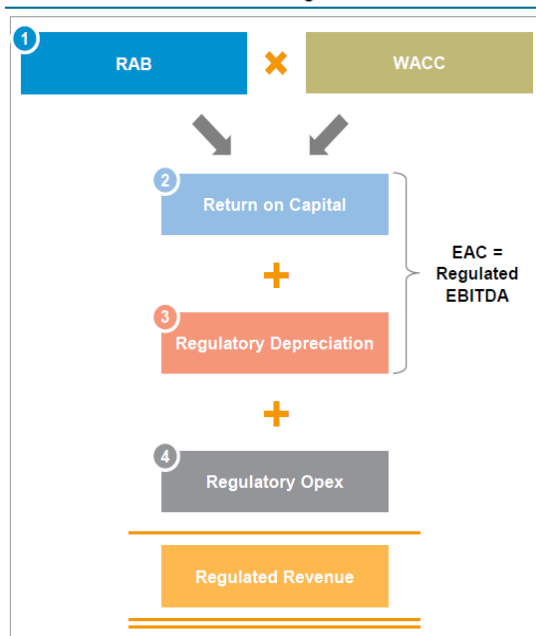
ตัวอย่างตราสารที่คาดว่าจะลงทุน* : SG REIT

NetLinkTrust

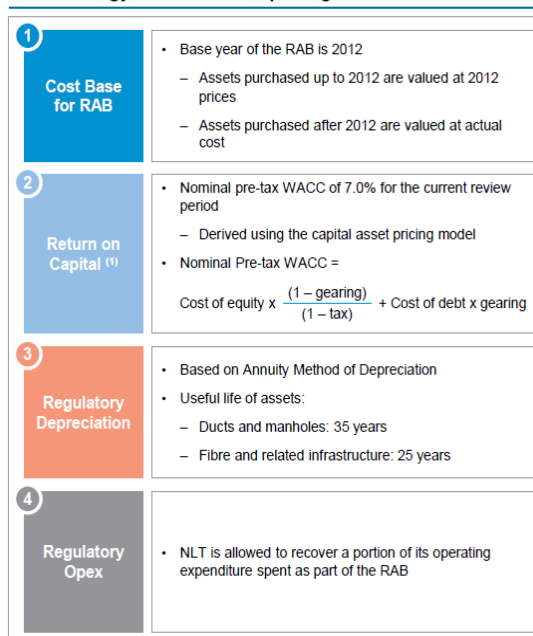
High Visibility of Revenue under RAB Framework

รายได้ของ Netlink มีระบบการกำกับที่ชัดเจนจากทางรัฐบาล
ผ่านวิธีคำนวณแบบ Regulatory Asset Base (RAB) Framework

Framework for RAB Based Pricing Model



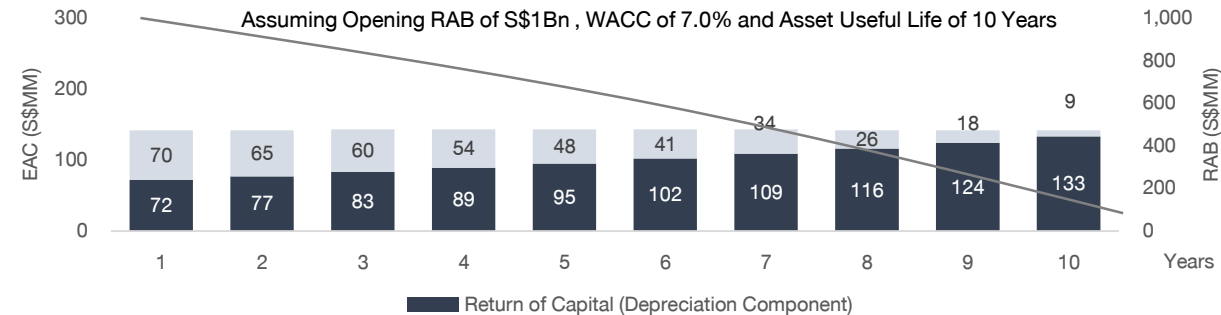
Methodology for RAB based pricing model



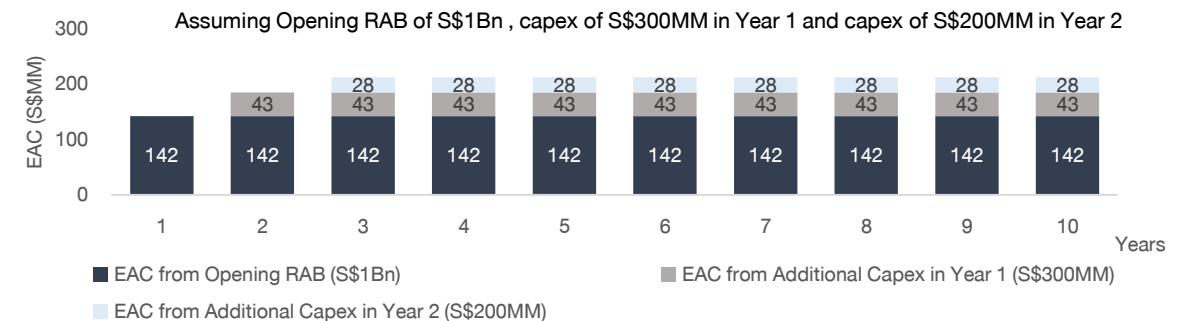
Monthly Recurring Charge

Residential	S\$13.8
Non-Residential	S\$55
Non-Building Address Points (NBAP)	S\$73.8

How Does EAC Work for 1 Year's Outflow on Capex

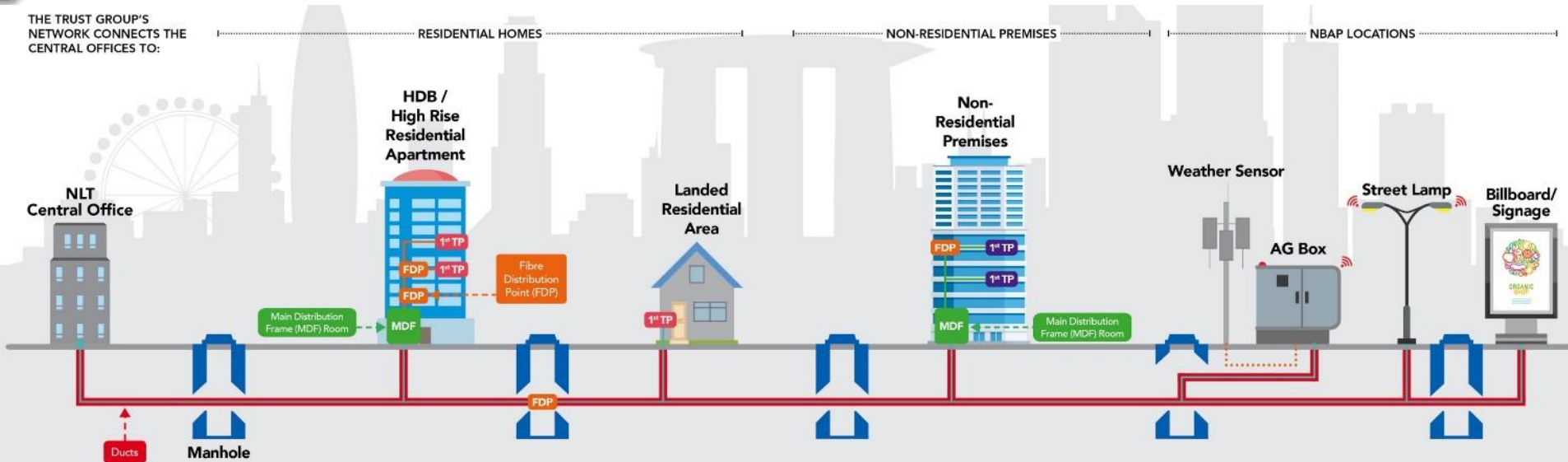


Incremental Capex Leads to incremental Equivalent annual cost (EAC)

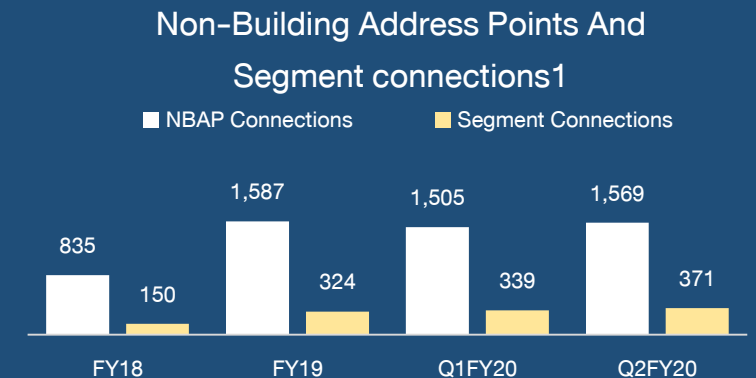
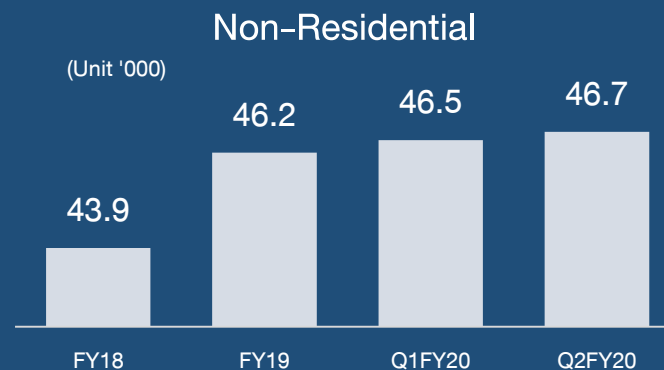
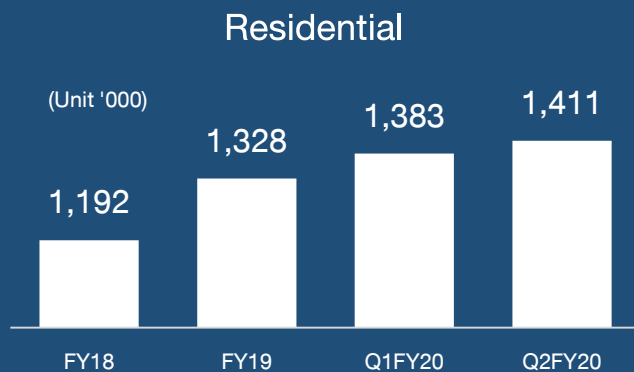


ตัวอย่างตราสารที่คาดว่าจะลงทุน* : SG REIT

NetLinkTrust



Fibre Connections มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง เนื่องจากรัฐบาลสิงคโปร์มีนโยบายสนับสนุนให้ทุกๆครัวเรือนติดตั้ง Fibre Connections



¹Segment connections comprise, inter alia, Central Office fibre connections and Central Office to MDF room fibre connections provided to Requesting Licensees

Source: Presentation Slides - DBS Vickers Pulse Of Asia Conference as of Jan 07, 2020 *ทั้งนี้ ตราสารที่คาดว่าจะลงทุนดังกล่าวสามารถปรับเปลี่ยนได้ โดยขึ้นอยู่กับสภาวะการลงทุน ณ ขณะนั้น และ/หรือ ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน

ตัวอย่างตราสารที่คาดว่าจะลงทุน* : SG REIT



DPU มีการเติบโต
13 ปีติดต่อกัน



ได้รับประโยชน์จากการเติบโต
ใน HDB Town : Woodland & Punggol



Suburban Mall มีความยืดหยุ่น
และทนทานต่อสภาวะเศรษฐกิจมากกว่า



อัตราการเช่าพื้นที่
(Occupancy Rate) อยู่ในระดับสูง

FRASERS CENTREPOINT TRUST

FCT is a Singapore-centric, suburban-focused retail REIT, with Investment property portfolio comprises 7 retail properties located in the suburban regions in Singapore.

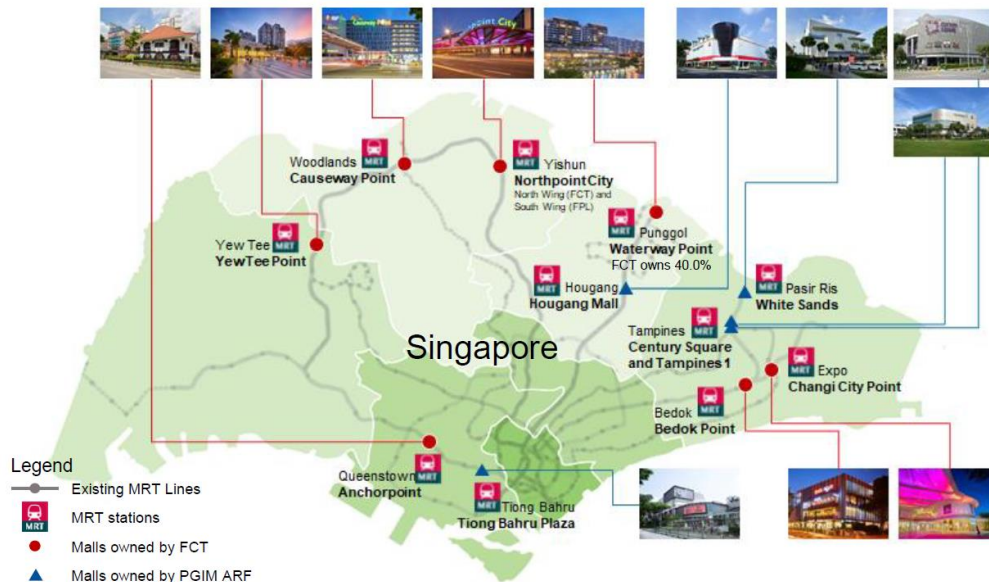
ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

Market cap	3,007 mn SGD
Dividend yield	4.24%
Leasehold/freehold	Freehold
3Y annualized total return	18.29%
P/NAV	1.10

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

% การถือหุ้น

TCC	36.46%
Schroders	5.23%
Vanguard	2.22%

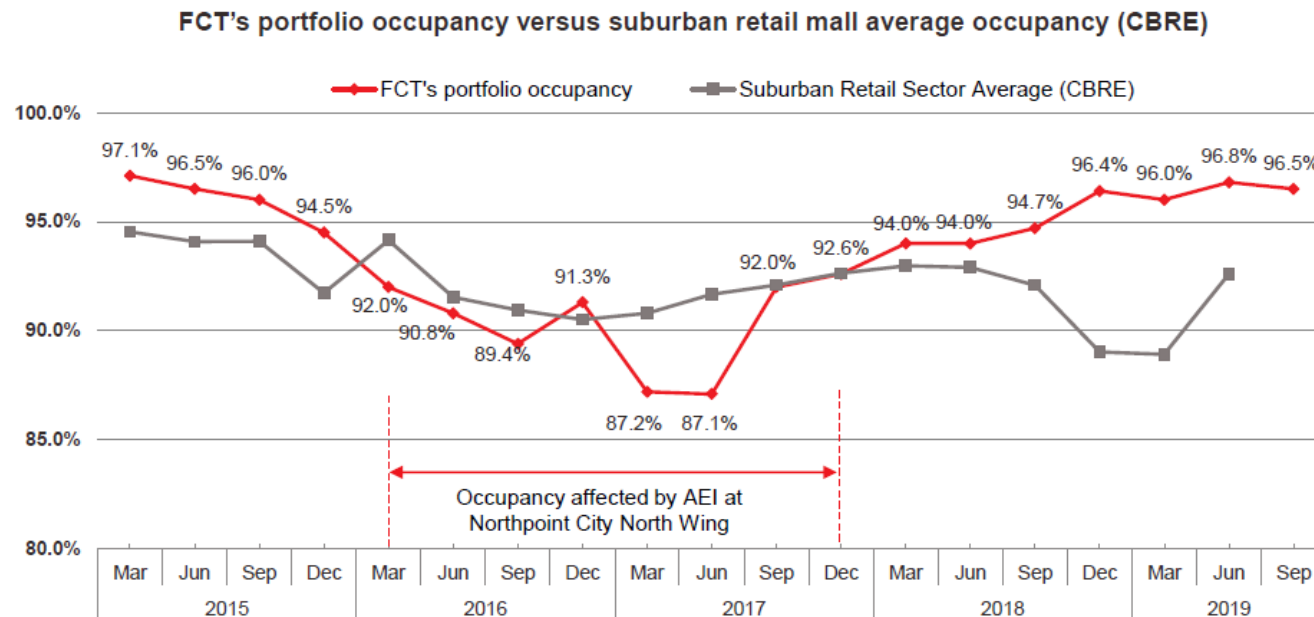


*ทั้งนี้ ตราสารที่คาดว่าจะลงทุนดังกล่าวสามารถปรับเปลี่ยนได้ โดยขึ้นอยู่กับสภาวะการลงทุน ณ ขณะนั้น และ/หรือ ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน

Source: FCT, CBRE Singapore Real Estate Market Update, 3Q 2019

ตัวอย่างตราสารที่คาดว่าจะลงทุน* : SG REIT

“อัตราการเช่าพื้นที่ของสินทรัพย์ภายใต้การบริหารของ FRASERS (เส้นสีแดง) มีอัตราสูงกว่าค่าเฉลี่ย (เส้นสีเทา) อย่างชัดเจนในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา”



Source: FCT, CBRE Singapore Real Estate Market Update, 3Q 2019

ปัจจัยสนับสนุนในการลงทุน

การเติบโตที่ยังทรงตัว
อยู่ได้ท่ามกลางเศรษฐกิจ
ที่ชะลอตัวลง

- การลงทุนในปี 2019 ทำให้ FCTก้าวขึ้นมาเป็นผู้นำในด้าน Suburban Retail REIT
- สินทรัพย์ใน เขต North point city south wing ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีการเติบโตทางเศรษฐกิจและประชากรในขณะที่มีอุปทาน (Supply) ที่จำกัด

คุณภาพของสินทรัพย์ที่ดี
และผลการดำเนินงาน
ที่ยืดหยุ่นต่อสภาวะเศรษฐกิจ

- เขตพื้นที่ชานเมือง (Suburban) มีความยืดหยุ่นและทนทานต่อวัฏจักรเศรษฐกิจเนื่องจากการบริโภคในพื้นที่เป็นใช้จ่ายเพื่อการดำรงชีวิต (Food & Beverage) และสิ่งของที่จำเป็น

REIT ที่เน้นการลงทุนใน
พื้นที่ชานเมืองสิงคโปร์
(Suburban Focused REIT)

- FCT มีแผนที่จะขยายการลงทุนใน REIT ในพื้นที่ชานเมืองสิงคโปร์ที่มีแนวโน้มการเติบโตที่ดีอยู่

ตัวอย่างตราสารที่คาดว่าจะลงทุน* : SG REIT

maple*tree*
industrial



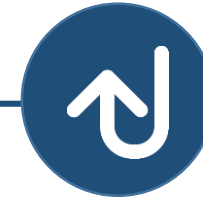
ลงทุนใน Data Center
ซึ่งเป็น Trend ใหม่นานาชาติ



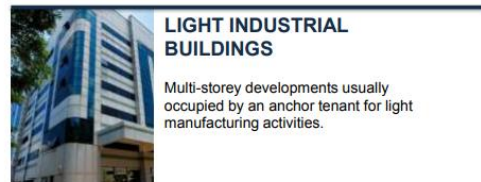
ลงทุนในสินทรัพย์ที่ High-Spec มากขึ้น
เพิ่ม Upside จากการเพิ่มมูลค่าของทรัพย์สิน



มีรายได้จากการเช่าที่มั่นคงและไม่ผันผวน
เนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่ เป็นบริษัทที่มีสถานะการเงินมั่นคง



Industrial Sector มีแนวโน้มฟื้นตัวกลับ
ขึ้นมาในระยะข้างหน้า



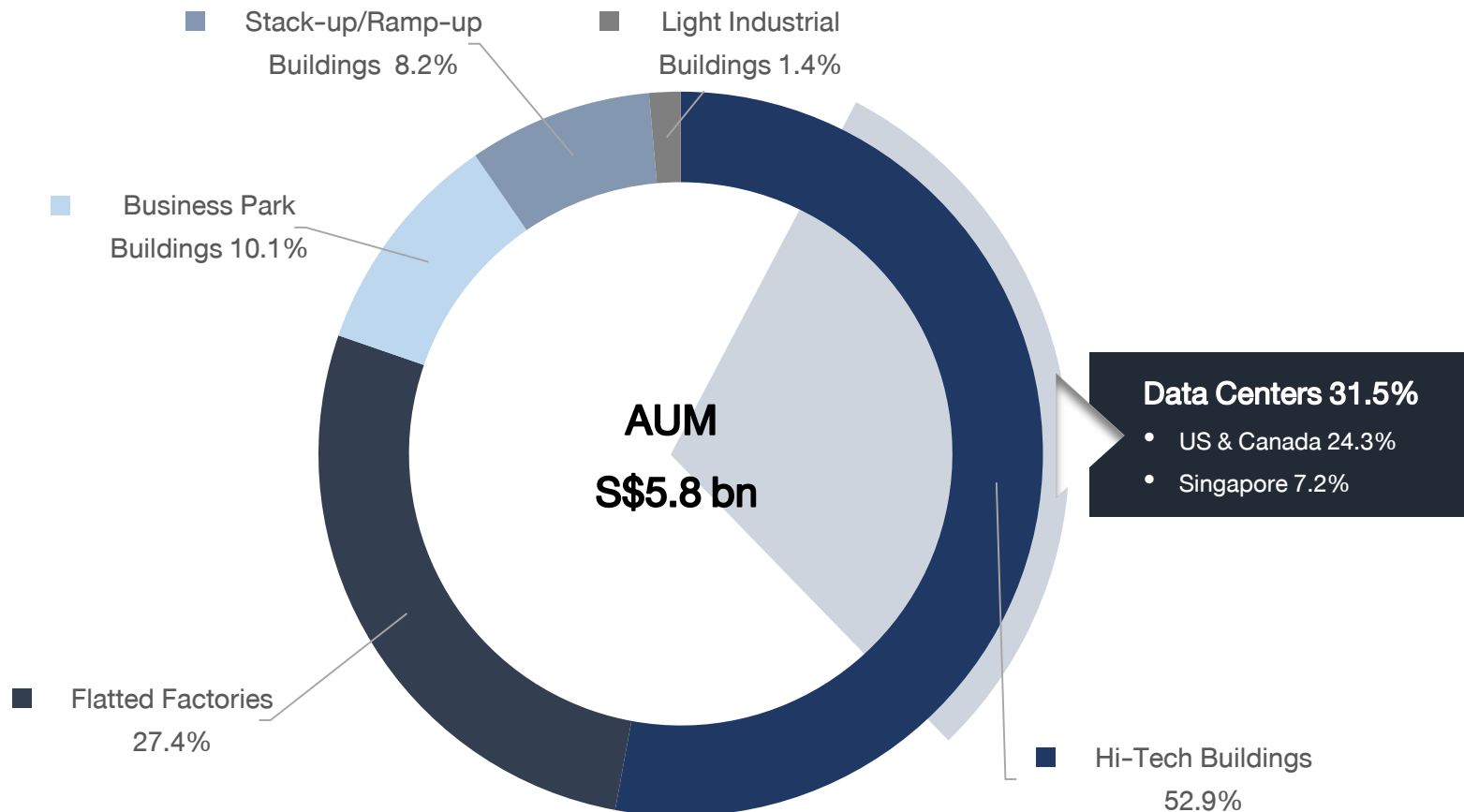
MapleTree Industrial Trust

MIT focuses on (i) industrial real estate assets in Singapore, excluding properties primarily used for logistics purposes and (ii) data centers worldwide beyond Singapore. Diversified portfolio of 101 properties.

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ		ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	% การถือหุ้น
Market cap	5,667 mn SGD	Temasek	27.05%
Dividend yield	4.82%	Schroders	5.27%
Leasehold/freehold	Freehold	Dimensional Fund	2.30%
3Y annualized total return	18.29%		
P/NAV	1.66		

ตัวอย่างตราสารที่คาดว่าจะลงทุน* : SG REIT

Portfolio Breakdown



- พอร์ตการลงทุนมีการลงทุนใน Hi-Tech Building เป็นสัดส่วนสำคัญ ถึง 31.5% ทำให้เพิ่ม Upside จากการปรับขึ้นของราคาสินทรัพย์ในอนาคต
- มีสัดส่วนการลงทุนใน Data Center 31.5% ตอบรับธีมการลงทุนที่ตรงกับกระแสโลก
- มีสัดส่วนการลงทุนนอกประเทศทั้งหมด 24.3% ซึ่งสัดส่วนทั้งหมดเป็นการไปลงทุนใน Data Centers เป็นการกระจายการลงทุนในเชิงพื้นที่

Country Breakdown	
Singapore	75.7%
United States and Canada	24.3%

ตัวอย่างตราสารที่คาดว่าจะลงทุน* : SG REIT

Key Tenants (combined 51.7% of GRI¹)

3 of the top 10 largest tech companies in the US²

Occupancy

100.0%

WALE³

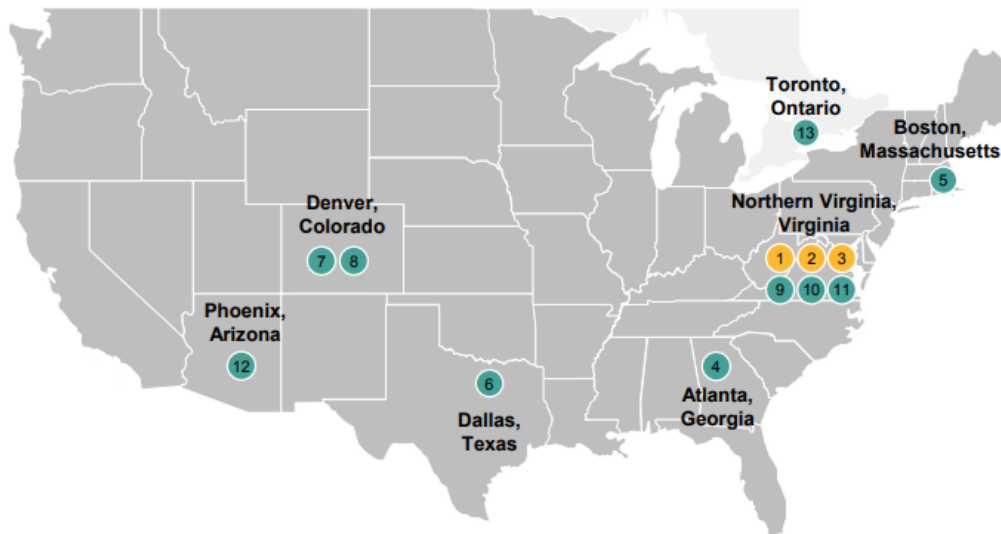
9.1 years

Fixed Rental Escalations

≥2% p.a. for about 92.2% of leases

Land Tenure⁴

94.1% Freehold



Turnkey Portfolio (US\$810.6m)⁵ (Hyperscale Data Centres)

1	21744 Sir Timothy Drive (ACC10)
2	21745 Sir Timothy Drive (ACC9)
3	44490 Chilum Place (ACC2)

Powered Shell Portfolio (US\$557.3m)⁶

4	Atlanta Georgia 375 Riverside Parkway
5	Boston Massachusetts 115 Second Avenue
6	Dallas Texas 17201 Waterview Parkway
7	Denver Colorado 8534 Concord Center Drive
8	11900 East Cornell Avenue
9	21110 Ridgetop Circle
10	Northern Virginia 21561-21571 Beaumeade Circle
11	45901-45845 Nokes Boulevard
12	Phoenix Arizona 2055 East Technology Circle
13	Toronto Ontario 6800 Millcreek

1 By proforma GRI based on MIT-MIPL JV's 100% interest in the Powered Shell Portfolio and 80% interest in the Turnkey Portfolio (the "MRODCT Portfolio") as at 1 Apr 2020.
2 Based on market capitalisation as at 31 Aug 2019.
3 Based on WALE by proforma GRI of the MRODCT Portfolio as at 1 Apr 2020.
4 Based on land area of MRODCT Portfolio.
5 Purchase Consideration of MIT-MIPL JV's 80% stake in the Turnkey Portfolio.
6 Purchase Consideration of the Powered Shell Portfolio.

ปัจจัยสนับสนุนในการลงทุน

มีแนวโน้มการเติบโตที่
มั่นคงแม้ในภาวะ
เศรษฐกิจจะลดตัว

มีรายได้จากการเช่า
ที่ดินคงและไม่ผันผวน

- มีการลงทุนในสินทรัพย์ที่มีคุณภาพดี และได้รับประโยชน์จากการกระแสเงินสดที่แข็งแกร่ง เช่น ในด้านการเช่าพื้นที่เพื่อจัดเก็บข้อมูล อาทิ Data Center , Cloud Services
- การปรับการลงทุนมาลงทุนในสินทรัพย์ที่ High-Spec มากขึ้นทำให้มี Upside กับการเพิ่มขึ้นของมูลค่าสินทรัพย์ในอนาคต (Capital Appreciation)
- เนื่องจากการกระจายการลงทุน และการกระจายความเสี่ยงในผู้เช่ากว่า 2,200 ราย ทำให้มีอัตราเช่าที่มีเสถียรภาพและอยู่ในเกณฑ์สูงถึง 90%
- มีสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง โดยมี Leverage Ratio เพียง 29.2%

ตัวอย่างสินทรัพย์ที่กองทุนไปลงทุน

Global Infrastructure

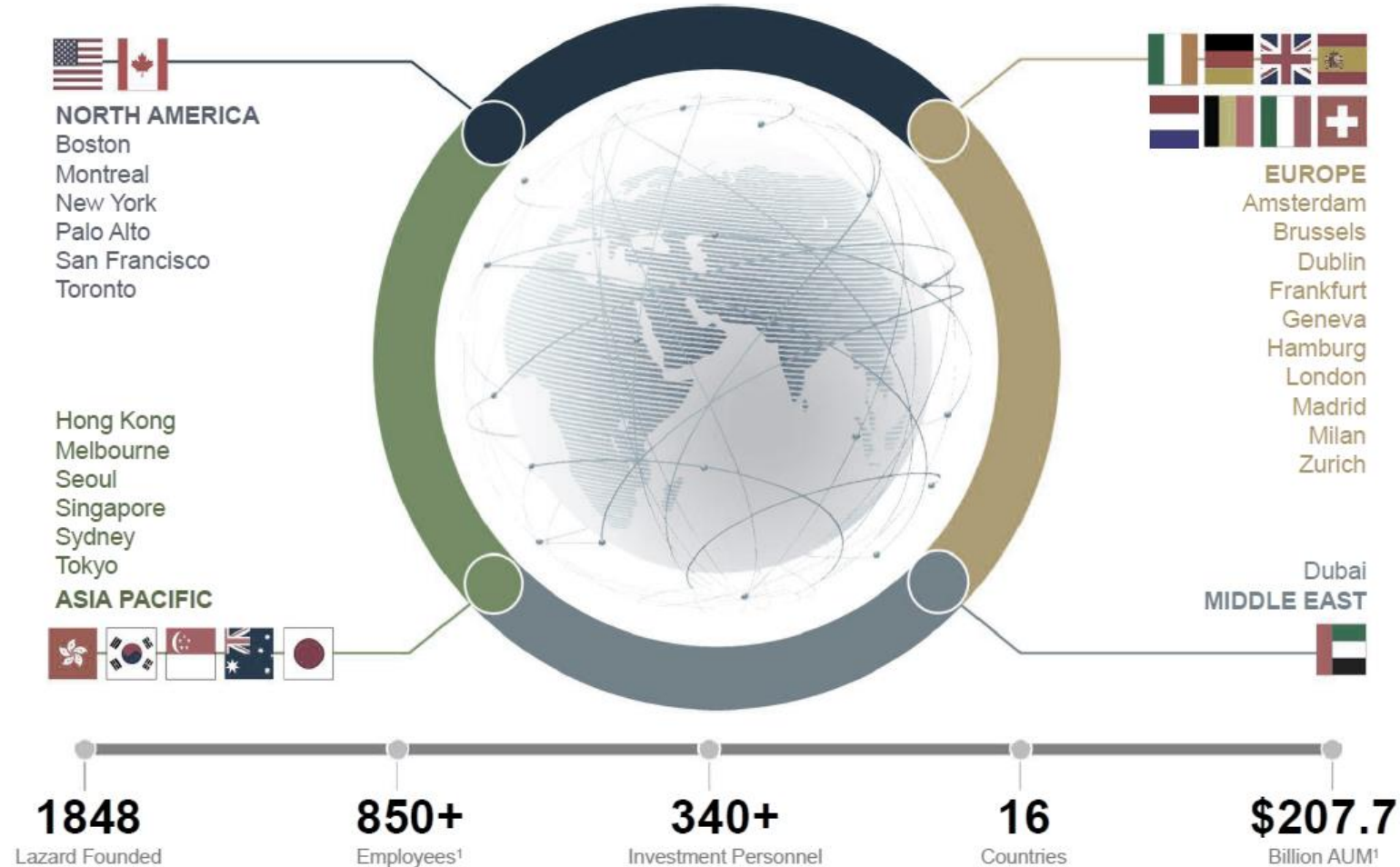
LAZARD
ASSET MANAGEMENT

Lazard Global Listed Infrastructure Equity Fund

ตัวอย่างบริษัทจดทะเบียนที่กองทุน ลงทุน	ประเทศที่ตั้ง	ผลิตภัณฑ์และบริการของบริษัท	Estimated PE 2020	Estimated EPS Growth	Buy	Consensus Hold	Sell	Dividend yield	EBITDA Margin	
กลุ่มโครงสร้างพื้นฐานที่เป็นถนน										
 Atlantia	Atlanta	อิตาลี	บริษัท โฮลดิ้ง ที่ธุรกิจเกี่ยวกับ ถนน การขนส่ง และ สนามบิน	11.44	2.88%	9 (45%)	10 (50%)	1 (5%)	4.27%	62.30%
 VINCI	VINCI	ฝรั่งเศส	ก่อสร้าง และ ให้บริการการเดินทางและขนส่ง	15.36	9.54%	11(44%)	10 (40%)	4 (16%)	2.72%	16.38%
 Ferrovial	Ferrovial	สเปน	ก่อสร้าง และ ให้บริการการเดินทางและขนส่ง	47.65	39.70%	18 (66%)	7 (26%)	2 (8%)	2.65%	-
กลุ่มโครงสร้างพื้นฐานที่เป็นรถไฟ										
 Norfolk Southern	Norfolk Southern	สหรัฐฯ	ให้บริการดำเนินการขนส่งผ่านรถไฟ	17.23	10.70%	12 (48%)	11 (44%)	2 (8%)	1.82%	46.30%
 CSX Corporation	CSX Corporation	สหรัฐฯ	บริษัท โฮลดิ้ง ที่ธุรกิจเกี่ยวกับรถไฟ และ อสังหาริมทรัพย์	16.55	4.20%	7 (28%)	17 (68%)	1 (4%)	1.30%	52.90%
กลุ่มโครงสร้างพื้นฐานอื่นๆ										
 National Grid	National Grid	อังกฤษ	ทำธุรกิจหลากหลายที่เกี่ยวข้องกับพลังงาน ไฟฟ้า และ เชื้อเพลิง	15.28	5.66%	14 (70%)	5 (25%)	1 (5%)	5.08%	30.15%
 Snam	Snam	อิตาลี	ให้บริการการเก็บ ลำเลียงแก๊สธรรมชาติ และ น้ำมันเชื้อเพลิง	14.24	1.54%	9 (39%)	11 (47%)	3 (13%)	4.75%	79.74%
 Terna	Terna	อิตาลี	ให้บริการผลิตและจัดจำหน่ายไฟฟ้า	15.75	2.43%	5 (22%)	13 (59%)	4 (18%)	3.96%	72.42%
 United Utilities	United Utilities	อังกฤษ	ให้บริการผลิตและจัดจำหน่ายน้ำประปา	20.87	-18.62%	6 (40%)	4 (26%)	5 (33%)	4.32%	58.78%
 SES	SES	ฝรั่งเศส	เป็นเจ้าของและให้บริการข้อมูลผ่านดาวเทียม	20.73	12.50%	9 (53%)	7 (42%)	1 (6%)	6.31%	8.42%

Lazard Global Listed Infrastructure Fund

Lazard Asset Management



Lazard Global Listed Infrastructure

Lazard was one of the first managers to launch a diversified global listed infrastructure strategy

Strategy Objective	Seek long-term, defensive, low-volatility returns that exceed inflation by investing in a range of global companies that are considered to be “preferred infrastructure”
Performance Objective	- Inflation +5% p.a. over rolling 5-year periods (Long-term risk/reward profile between equities and fixed income) - Shorter term performance reference: Global Listed Infrastructure Index¹
Investment Universe	“Preferred Infrastructure”
Investment Style	Value, benchmark unaware
Investment Basis	Long-only
Number of Stocks	25 – 50
Currency Management	Passive hedge to investor’s currency
Inception	01 September 2006
AUM ²	USD \$15.5 billion

1. The Global Listed Infrastructure Index (USD Hedged) from inception to 31 March 2015, is the UBS Global 50/50 Infrastructure and Utilities Net Index (USD Hedged); from 1 April 2015 to 30 June 2018, the FTSE Developed Core Infrastructure 50/50 100% Hedged to USD Net Tax Index; and thereafter, the MSCI World Core Infrastructure 100% Hedged to USD Index.

2. As of 30 September 2019. AUM is indicative of total assets in the Global Listed Infrastructure – CAD Hedge, Global Listed Infrastructure – GBP Hedge, Global Listed Infrastructure – USD Hedge, Global Listed Infrastructure Unhedged, Global Listed Infrastructure – AUD Hedge, Global Listed Infrastructure – EUR Hedge and Global Listed Infrastructure – JPY Hedge

Global Listed Infrastructure Team



John Mulquiney
PM/Analyst, Sydney
18 Stocks
Joined 2005



Warryn Robertson
PM/Analyst, Sydney
16 Stocks
Joined 2001



Bertrand Cliquet
PM/Analyst, London
16 Stocks
Joined 2004



Matthew Landy
PM/Analyst, New York
18 Stocks
Joined 2005



Anthony Rohrlach
Analyst, Sydney
21 Stocks
Joined 2007



Edward Keating
Client Portfolio Manager
New York
Joined 2001

Currency Hedging

Team based in New York:

- Yvette Klevan: PM/Analyst, Fixed Income
- Jared Daniels: PM/Analyst/Trader, Fixed Income

Global Research Resources

- New York
- Frankfurt
- London
- Seoul
- Dubai
- Tokyo
- Sydney

Marketing & Client Service

Professionals based in:
London, New York, Chicago, San Francisco,
Singapore, Sydney, Toronto, Montreal, Tokyo,
Hong Kong and Frankfurt

Melissa Kourkouvelis
Product Manager, Sydney

Global Trading

Sydney

New York

London

Legal/Compliance

- Pre-trade compliance
- International compliance skills
- Established compliance program

Requirements – Global portfolio management skills; Global Equity management skills; Infrastructure stock analysis skills; Disciplined investment process
Investment Team Experience – Over 80 combined years of investment experience; Over 60 years of infrastructure-specific analysis and investing

Investment Philosophy

Not All Infrastructure is Created Equal

We believe a strict adherence to our Preferred Infrastructure investment philosophy is critical to delivering on the attractive characteristics of infrastructure.

Preferred

Regulated Utility (e.g. Southern Company)

- ✓ Monopoly-like assets
- ✓ Regulated return
- ✓ Explicit/implicit inflation pass through

= Stable, consistent pattern of return

- ✓ Toll Roads
- ✓ Airports
- ✓ Broadcast towers
- ✓ OECD countries

Non-Preferred

Merchant Electricity Generator (e.g. E.ON; Exelon)

- ✗ Competitive markets
- ✗ Commodity price volatility
- ✗ High fixed cost structure

= Volatile, uncertain pattern of return

- ✗ Construction companies, road services
- ✗ Airlines, baggage handling
- ✗ Telecommunication service companies
- ✗ Emerging/Developing countries

Investment Criteria

“Preferred Infrastructure” is a subset of the infrastructure market that we believe has higher revenue certainty, profitability and lower volatility. Not all infrastructure assets will deliver these investment characteristics. To identify the ones which we call “Preferred Infrastructure” we focus on the following factors:

Infrastructure assets can have attractive investment characteristics, including:

Long-life assets	Lower risk of capital loss
Inflation-linked returns	Low correlations (portfolio diversifier)

What parameters to focus on...

a) Revenue Certainty	• Stable demand • Monopoly-like characteristics • Price regulated and inflation-linked • Long term
b) Profitability	• High operating margins • Sustainable leverage • Appropriate cost structure
c) Longevity	• Developed economy and legal system

Investment Process



Lazard's investment process is neither sequential nor static, but ongoing.

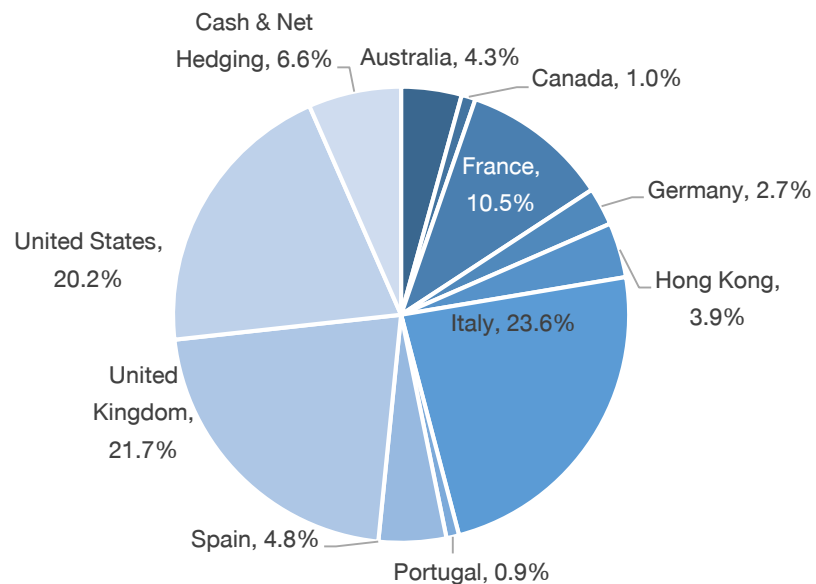
Note: The number of stocks in each stage may vary with time and the evolution of the infrastructure sector and the investment process.

Lazard's investment process is presented here in sequential steps for illustrative purposes only. In practice, the process is not sequential and will, as needed, weigh certain criteria over others.

Portfolio by Country and Sector

Broken Down by Company Domicile

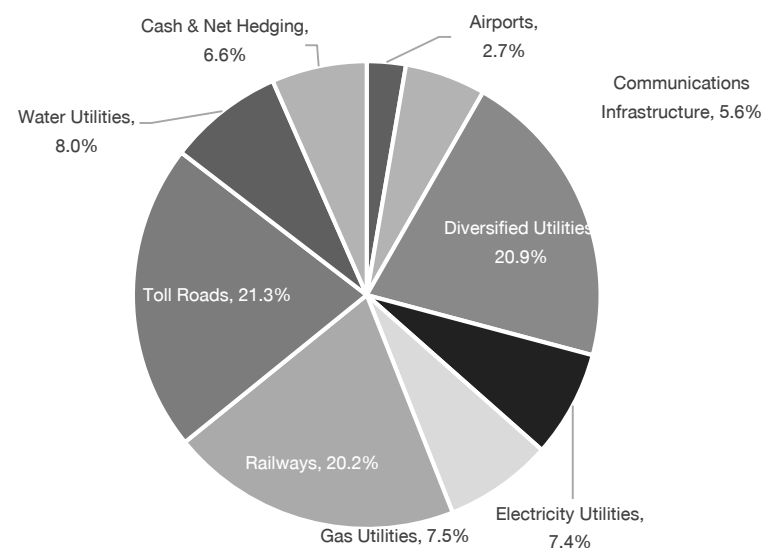
Portfolio by Country



Portfolio Summary:

- 25 Companies
- 20+ Countries
- 11 Infrastructure Sectors
- 390+ Assets

Portfolio by Sector



Global Asset Diversification (Toll Roads)

- 125 toll road concessions
- 18,000+ km of toll roads
- 15 countries

As of 31 December 2019

The allocations mentioned are based upon a portfolio that represents the proposed investment for a fully discretionary account. Allocations are subject to change.

Portfolio summary is based on underlying company assets

This information is for illustrative purposes only and is supplemental to the "GIPS® Composite Information."

Top 10 Holdings

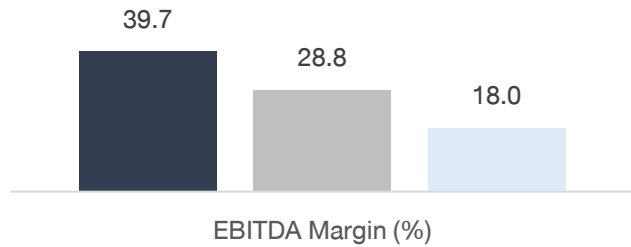
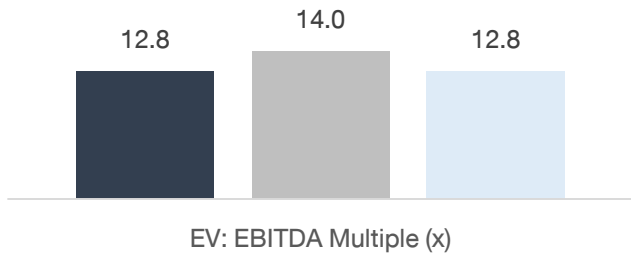
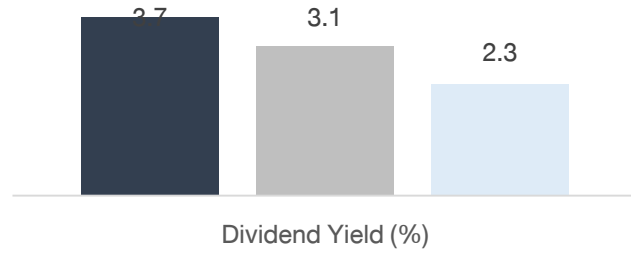
Company	Country	Sector	% Equity
National Grid	United Kingdom	Diversifies Utilities	8.8
Norfolk Southern	United States	Railroads	8.2
Atlantia	Italy	Toll Roads	7.3
Snam	Italy	Gas Utilities	5.1
Terna	Italy	Electricity Utilities	5.0
United Utilities Group	United Kingdom	Diversified Utilities	4.9
VINCI	France	Toll Roads	4.9
Union Pacific	United States	Railroads	4.9
Severn Trent	United Kingdom	Water Utilities	4.8
Ferrovial	Spain	Toll Roads	4.8

As of 31 December 2019

The allocations and specific securities mentioned are based upon a portfolio that represents the proposed investment for a fully discretionary account excluding cash. Allocations and security selection are subject to change. The securities mentioned are not necessarily held by Lazard for all client portfolios, and their mention should not be considered a recommendation or solicitation to purchase or sell these securities. It should not be assumed that any investment in these securities was, or will prove to be, profitable, or that the investment decisions we make in the future will be profitable or equal to the investment performance of securities referenced herein. There is no assurance that any securities referenced herein are currently held in the portfolio or that securities sold have not been repurchased. The securities mentioned may not represent the entire portfolio.

This information is for illustrative purposes only and is supplemental to the "GIPS® Standards Composite Information.

Key Statistics



■ Lazard Global Listed Infrastructure
■ MSCI World Core Infrastructure Index
■ MSCI World Index

Ratios	Lazard Global Listed Infrastructure	MSCI World Core Infrastructure Index	MSCI World Index
Earnings Yield (%)	5.5	4.2	5.1
Dividend Yield (%)	3.7	3.1	2.3
EV:EBITDA Multiple (x)	12.8	14.0	12.8
EBITDA Margin (%)	39.7	28.8	18.0
EBITDA Interest Cover (x)	5.6	5.2	9.8
Price/Book (x)	2.4	2.6	2.6
FCF Yield (%)	4.6	1.2	4.3
Debt to EV (%)	41.2	35.2	18.3
Turnover ¹ (%)	30.2	N/A	N/A

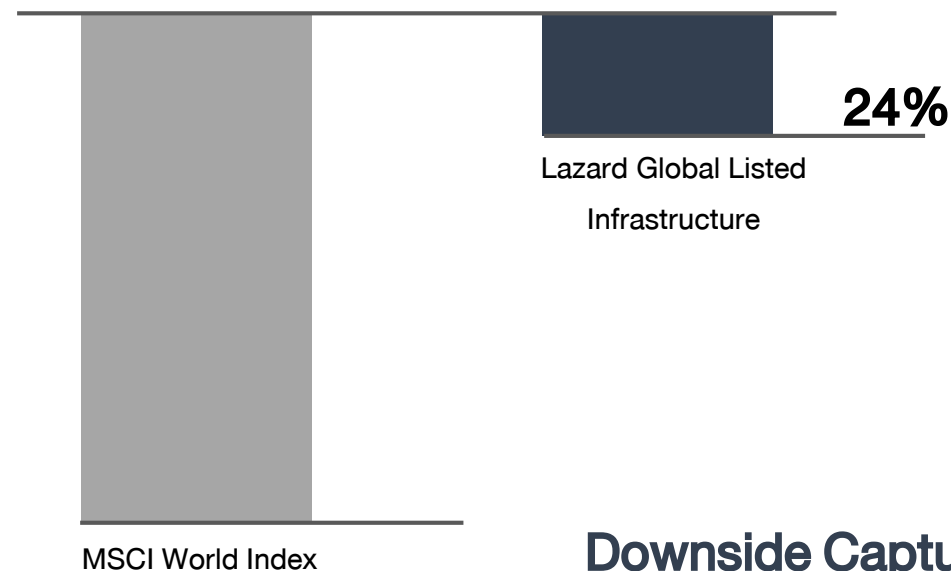
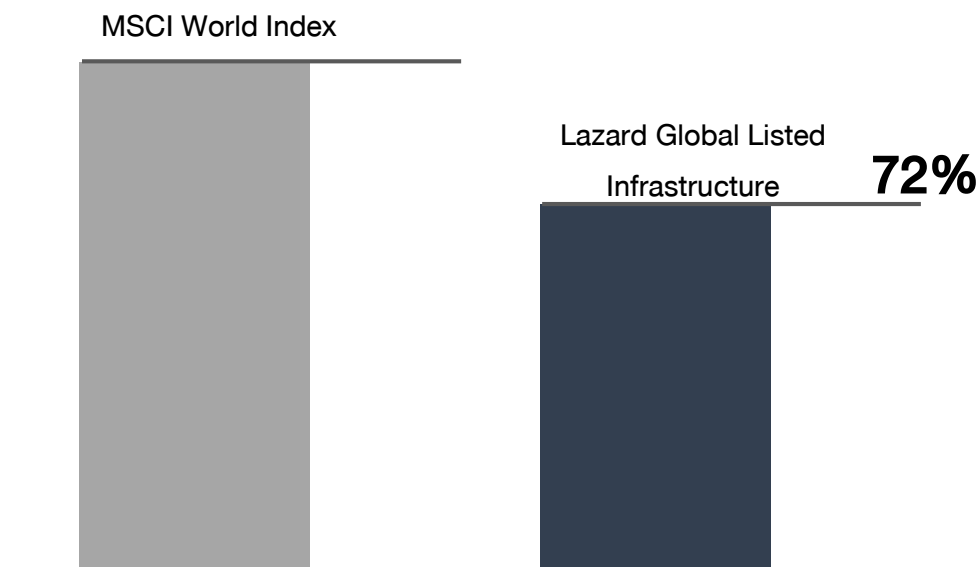
As of 31 December 2019. ¹Lesser of purchase or sales; annual turnover for the 12 months to 30 September 2019 Lazard estimates based on historical financial accounts of companies held in the Lazard Global Listed Infrastructure strategy. All estimates are based on current information and are subject to change. This information is for illustrative purposes only and is supplemental to the "GIPS® Composite Information." Source: Lazard, Factset, MSCI

Key Statistics

Five Years to 31 December 2019

	Volatility (Standard Deviation)	Beta
Lazard Global Listed Infrastructure	8.91	0.47
MSCI World Index (Local)	11.01	-

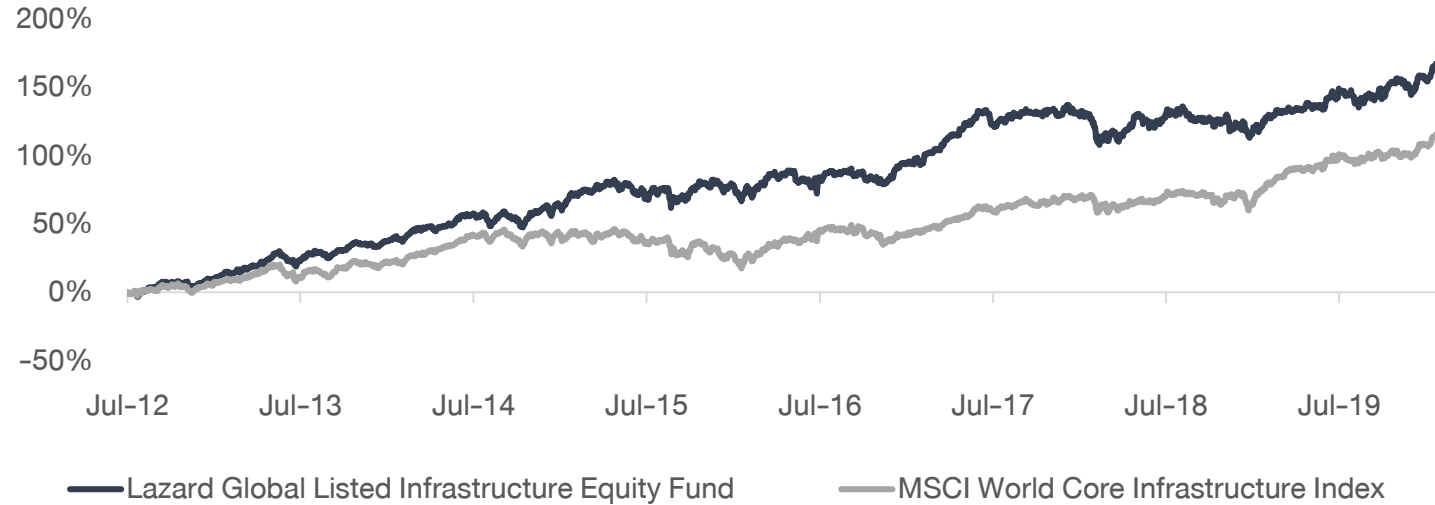
Upside Capture



Downside Capture

Fund Performance

Performance Since Inception 04/07/2012



Fund Objective	To achieve over the long-term total returns comprising income and capital appreciation.
Benchmark	MSCI World Core Infrastructure
Fund Managers	Bertrand Cliquet + Team
Fund Launch Date	27/02/2012
Share Class Launch Date	04/07/2012
Fund Size	GBP 1,317.49 m (as of 09/04/2020)

Periods ended 31 January 2020

Annualized Return* in EUR % p.a.	1M	3M	YTD	1Y	3Y	5Y	Since Inception
Lazard Global Listed Infrastructure Equity Fund	3.5	5.3	3.5	19.4	13.9	11.2	13.5
MSCI World Core Infrastructure	3.2	6.0	3.2	21.5	13.9	9.5	11.3

12 Months ended 31 December 2019

2019	2018	2017	2016	2015
22.2	-3.7	21.1	10.2	9.6
27.1	-1.1	14.0	11.8	-0.6

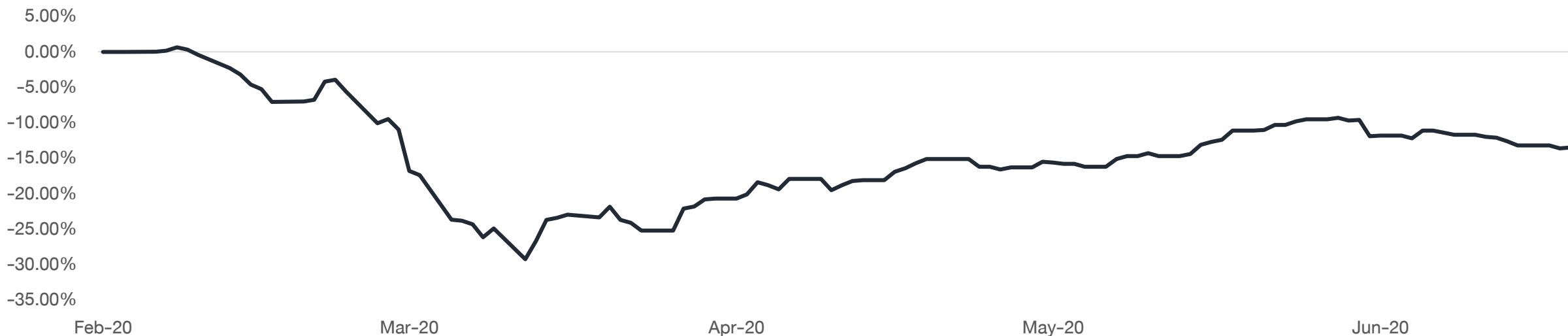
Past performance is not a reliable indicator of future results.

Source: Bloomberg, Morningstar, NAV to NAV basis, Net Income Reinvested, Net of Fees. Past performance is not a reliable indicator of future results. *Performance data for periods less than 1 year is illustrated on a cumulative growth basis. UK investors may be liable to taxation on the income from the fund, depending upon their personal circumstances. The effect of taxation would have been to reduce the returns stated. As at 30 June 2018 the benchmark was changed from the FTSE Developed Core Infrastructure 50/50 Index to the MSCI World Core Infrastructure Index. Prior to 1 April 2015, the benchmark was the UBS Global 50/50 Infrastructure and Utilities Index.



ASP-PROPIN Past Performance

ASP-PROPIN-A Past Performance as of 30/06/2020



	ตั้งแต่ ต้นปี	3 เดือน (ตามช่วงเวลา)	6 เดือน (ตามช่วงเวลา)	1 ปี (ต่อปี)	3 ปี (ต่อปี)	5 ปี (ต่อปี)	10 ปี (ต่อปี)	ตั้งแต่จัด ตั้งกองทุน** (12/02/2563)
ผลตอบแทนกองทุนรวม(%)	-	10.62%	-	-	-	-	-	-13.53%
ผลตอบแทนดัชนีชี้วัด(*)	-	10.99%	-	-	-	-	-	-16.68%
ความผันผวนของผลการดำเนินงาน (%)	-	16.59%	-	-	-	-	-	28.01%
ความผันผวนดัชนีชี้วัด (%)	-	20.36%	-	-	-	-	-	30.96%

ผลการดำเนินงานในอดีตมิได้เป็นที่ยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

*Benchmark: 50% ดัชนีผลตอบแทนรวมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ-กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ + 25% ดัชนี FTSE Strait Times REIT โดยปรับด้วยอัตราแลกเปลี่ยน เพื่อคำนวณผลตอบแทนเป็นสกุลเงินบาท ณ วันที่คำนวณผลตอบแทน + 25% ดัชนี S&P Global Infrastructure Net Total Return โดยปรับด้วยอัตราแลกเปลี่ยน เพื่อคำนวณผลตอบแทนเป็นสกุลเงินบาท ณ วันที่คำนวณผลตอบแทน

**% ต่อปี ยกเว้นกรณีที่กองทุนจัดตั้งไม่ถึง 1 ปี จะเป็นผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง

Source : Asset Plus Fund Management , Bloomberg as of 30 Jun 2020



รายละเอียดข้อมูลกองทุน ASP-PROPIN

รายละเอียดกองทุน ASP-PROPIN

ชื่อโครงการ	กองทุนเปิด แอสเซทพลัส อสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน เฟล็กซิเบิล Asset Plus Property and Infrastructure Flexible Fund (ASP-PROPIN)
อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ
ประเภทกองทุน	กองทุนรวมผสม และเป็นกองทุนรวมหน่วยลงทุนประเภท Fund of Funds
มูลค่าโครงการ	1,000 ล้านบาท (green shoe 15%)
การแบ่งชนิดหน่วยลงทุน	กองทุนมีการแบ่งหน่วยลงทุนเป็น 2 ชนิด ได้แก่ - ชนิดสะสมมูลค่า (ชื่อย่อ: ASP-PROPIN-A) เหมาะสำหรับผู้ลงทุนที่ต้องการรับผลตอบแทนจากส่วนต่างจากการลงทุน (Capital gain) และสะสมผลประโยชน์จากการลงทุน (Total return) - ชนิดรับซื้อคืนอัตโนมัติ (ชื่อย่อ : ASP-PROPIN-R) เหมาะสำหรับผู้ลงทุนที่ต้องการรับผลตอบแทนจากการขายคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ
นโยบายการลงทุน	กองทุนจะลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และ/หรือโครงสร้างพื้นฐาน โดยกองทุนจะลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมทั้งในและ/หรือต่างประเทศ อย่างน้อย 2 กองทุน โดยจะลงทุนในกองทุนใดกองทุนหนึ่งโดยเฉลี่ยในรอบปีบัญชีไม่เกินร้อยละ 79 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ซึ่งสัดส่วนการลงทุนในแต่ละหน่วยลงทุนขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน โดยมี net exposure ในหน่วยลงทุนโดยเฉลี่ยในรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทั้งนี้ กองทุนจะนำเงินไปลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้ - กองทุนรวมหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs) และ/หรือกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน - หน่วย CIS และ/หรือกองทุนอีทีเอฟ (ETF) และ/หรือหน่วยของกองทุน private equity ที่เน้นลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ/หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs) และ/หรือกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน หรือเน้นลงทุนในหุ้นและ/หรือตราสารที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน และ/หรือตราสารของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หรือตราสารของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน รวมถึงตราสารอื่นใดที่ให้อิสระในการได้มาซึ่งตราสารดังกล่าวหรือกลุ่มของตราสารดังกล่าว นอกจากนี้กองทุนอาจลงทุนหรือมีไว้ในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Derivatives) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการลงทุน (Efficient Portfolio Management) และอาจทำธุรกรรมการให้ยืมหลักทรัพย์หรือธุรกรรมการซื้อโดยมีสัญญาขายคืน (Reverse Repo) โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์เปลี่ยนแปลงประเภทและลักษณะพิเศษของกองทุนรวมในอนาคตเป็นกองทุนรวมฟีดเดอร์ (Feeder Fund) หรือกองทุนรวมที่ลงทุนโดยตรงได้ หรือสามารถกลับมาเป็นเป็นกองทุนรวมหน่วยลงทุน (Fund of Funds) โดยไม่ทำให้ระดับความเสี่ยงของการลงทุน (risk spectrum) เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ให้เป็นตามดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน และเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุน อนึ่ง บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนการดำเนินการเปลี่ยนแปลง โดยประกาศผ่านเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ

รายละเอียดกองทุน ASP-PROPIN

การป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน	กองทุนจะลงทุนทั้งในและต่างประเทศซึ่งไม่กำหนดสัดส่วนการลงทุนในต่างประเทศ สำหรับในส่วนการลงทุนในต่างประเทศ บริษัทจัดการมีนโยบายที่จะทำการป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ตามความเหมาะสมสำหรับสภาวะการณ์ในแต่ละขณะ ซึ่งขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน โดยผู้จัดการกองทุนจะพิจารณาจากปัจจัยที่เกี่ยวข้อง เช่น ปัจจัยทางเศรษฐกิจ การเงิน การคลัง เป็นต้น เพื่อคาดการณ์ทิศทางอัตราแลกเปลี่ยน
ความเสี่ยงกองทุน	1.ความเสี่ยงจากการลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ/หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs) และ/หรือกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน 2.Liquidity risk 3.Business risk 4.Market Risk 5.Country and Political Risk 6.Credit risk 7.Leverage risk 8.Repatriation Risk 9.Exchange Rate Risk
วันทำการซื้อขายหน่วยลงทุน	ทุกวันทำการซื้อขายของกองทุน ⁽¹⁾ ตั้งแต่เวลาเปิดทำการ – 15.30 น.
มูลค่าขั้นต่ำในการซื้อ	ครั้งแรก 5,000 บาท ครั้งถัดไป 5,000 บาท
วันทำการขายคืนหน่วยลงทุน	ทุกวันทำการซื้อขายของกองทุน ⁽¹⁾ ตั้งแต่เวลาเปิดทำการ – 15.30 น.
มูลค่าขั้นต่ำของการขายคืน	ไม่กำหนด (และไม่มีการกำหนดยอดคงเหลือขั้นต่ำ)
ระยะเวลาการชำระเงินค่าขายคืน	ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันคำนวณ NAV และราคาซื้อขายคืนหน่วยลงทุน

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ลงทุน (% ของมูลค่าหน่วยลงทุน)	
ค่าธรรมเนียมการขาย ⁽²⁾	ไม่เกิน 2.00% (ยอดเงินลงทุน < 100 ล้านบาท เก็บจริง 0.50%* , ยอดเงินลงทุน > 100 ล้านบาท ยกเว้นไม่เรียกเก็บ**)
ค่าธรรมเนียมการรับซื้อคืน ⁽²⁾	ไม่เกิน 2.00% (ปัจจุบัน ไม่เรียกเก็บ)
ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทุน (% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ)	
ค่าธรรมเนียมการจัดการ ⁽²⁾	ไม่เกิน 2.00% ต่อปี (เก็บจริง 1.07%)
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ⁽²⁾	ไม่เกิน 0.08% ต่อปี (เก็บจริง 0.0321%)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ⁽²⁾	ไม่เกิน 1.00% ต่อปี

ระดับความเสี่ยงของกองทุน



ความเสี่ยงระดับ 8

*ระหว่างวันที่ 13 – 28 ก.พ. 2563 สำหรับยอดเงินลงทุนน้อยกว่า 100 ล้านบาท จะดำเนินการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังกล่าวในอัตรา 0.50% หากพ้นระยะเวลาดังกล่าว จะดำเนินการเรียกเก็บในอัตรา 0.75%

**ตั้งแต่วันที่ 13 ก.พ. 2563 เป็นต้นไป สำหรับยอดเงินลงทุนตั้งแต่ 100 ล้านบาทขึ้นไป จะได้รับยกเว้นการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังกล่าว

⁽¹⁾ วันทำการซื้อขายของกองทุน หมายถึง วันทำการปกติของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แอสเสท พลัส จำกัด, บริษัทจัดการกองทุนต่างประเทศที่ไปลงทุน, และประเทศที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน (ถ้ามี),

⁽²⁾ ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายต่างๆเป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน (ถ้ามี)

Appendix 1: Lazard Team Biographies

Biographies – Global Listed Infrastructure Management Team



John Mulquiney, CFA

Portfolio Manager/Analyst

Lazard Asset Management Pacific Co. (Sydney)

John Mulquiney is a Portfolio Manager/Analyst on the Global Listed Infrastructure and Global Equity Franchise teams. He has been working in the investment field since 1997. Prior to joining Lazard in August 2005, John worked at Tyndall Australia where he covered stocks in various sectors including financials, consumer discretionary, health care and materials. John was also in the Asset and Infrastructure Group at Macquarie Bank, where he undertook transactions and developed valuation models for airports, electricity generators, rail projects and health infrastructure. Most recently, John spent four years at Nanyang Ventures, an early expansion venture capital fund. John holds a PhD from the Australian National University, and a BA (Hons) from Sydney University. He is a CFA® charter holder.



Warryn Robertson

Portfolio Manager/Analyst

Lazard Asset Management Pacific Co. (Sydney)

Warryn Robertson is a Portfolio Manager/Analyst on the Global Listed Infrastructure, Global Equity Franchise and Australian Equity teams. He has been working in the investment field since 1992. Prior to joining Lazard in April 2001, Warryn was an Associate Director at Capital Partners. Previously, Warryn worked at PriceWaterhouseCoopers Corporate Finance. Warryn holds an MBA from the Melbourne Business School (Melbourne University) and a BCom, University of Canberra.



Bertrand Cliquet, CFA

Portfolio Manager/Analyst

Lazard Asset Management Limited (London)

Bertrand Cliquet is a Portfolio Manager/Analyst on the Global Listed Infrastructure and Global Equity Franchise teams. Before joining Lazard in 2004, Bertrand worked for Goldman Sachs International as a Research Analyst. Earlier, he worked in the Mergers and Acquisitions group at Deutsche Bank, focusing on the utility and retail sectors. He also did an internship at Enskilda Securities in Paris, where he worked as an analyst covering the retail sector. Bertrand has been working in the investment field since 1999. He attained a business degree from HEC in Paris, with a major in Finance. Bertrand was awarded the Prize of the "Club Finance International", and the Prize of the HEC Foundation for his thesis on "The deregulation of the European electricity market and its consequences for electricity prices and the strategic positioning of energy companies". Bertrand is fluent in both French and German. He is a CFA® charter holder.

Biographies – Global Listed Infrastructure Management Team



Matthew Landy

Portfolio Manager/Analyst

Lazard Asset Management LLC (New York)

Matthew Landy is a Portfolio Manager/Analyst on the Global Listed Infrastructure and Global Equity Franchise teams. He began working in the investment field in 1995. Prior to joining Lazard in 2005, Matt worked in the private equity industry where he was involved in venture capital in Europe and management buy-out investing in Australia. Previously he was an Equity Analyst with Tyndall Investment Management covering stocks in the consumer staples, consumer discretionary and industrial sectors. Matt has a BCom and a BA from Monash University in Melbourne, Australia.



Anthony Rohrlach, CFA

Research Analyst

Lazard Asset Management Pacific Co. (Sydney)

Anthony Rohrlach is a Research Analyst on the Global Listed Infrastructure and Global Equity Franchise teams. He has been working in the investment field since 1999. Prior to joining Lazard in 2007, Anthony spent over eight years as a research analyst with UBS where he covered infrastructure, transportation and utilities companies. Anthony holds an Honours degree in Finance from the Australian National University. He is a CFA® charter holder.



Edward P. Keating

Client Portfolio Manager

Lazard Asset Management LLC (New York)

Edward Keating is a Client Portfolio Manager on the Discounted Assets, Global Listed Infrastructure, and Global Equity Franchise teams. He began working in the investment field in 2001, upon joining Lazard. He has a BA from Iona College.

Appendix 2: Lazard Investment Process

Stage 1: Initial Filtering



- The team begins the formation of its investable universe with approximately 400 stocks which could be broadly classified as infrastructure. These are then screened to eliminate companies that do not meet the following primary requirements:
 - Majority of assets in OECD countries
 - Ownership of infrastructure assets (not just a service provider)
 - Minimum market capitalization of US\$250M
- These filters reduce the list to approximately 230 stocks.
- A further filter which requires monopolistic characteristics / pricing power is then applied, resulting in approximately 150 stocks for further consideration.

Lazard's investment process is neither sequential nor static, but ongoing.

Stage 2: Quantitative Risk Ranking



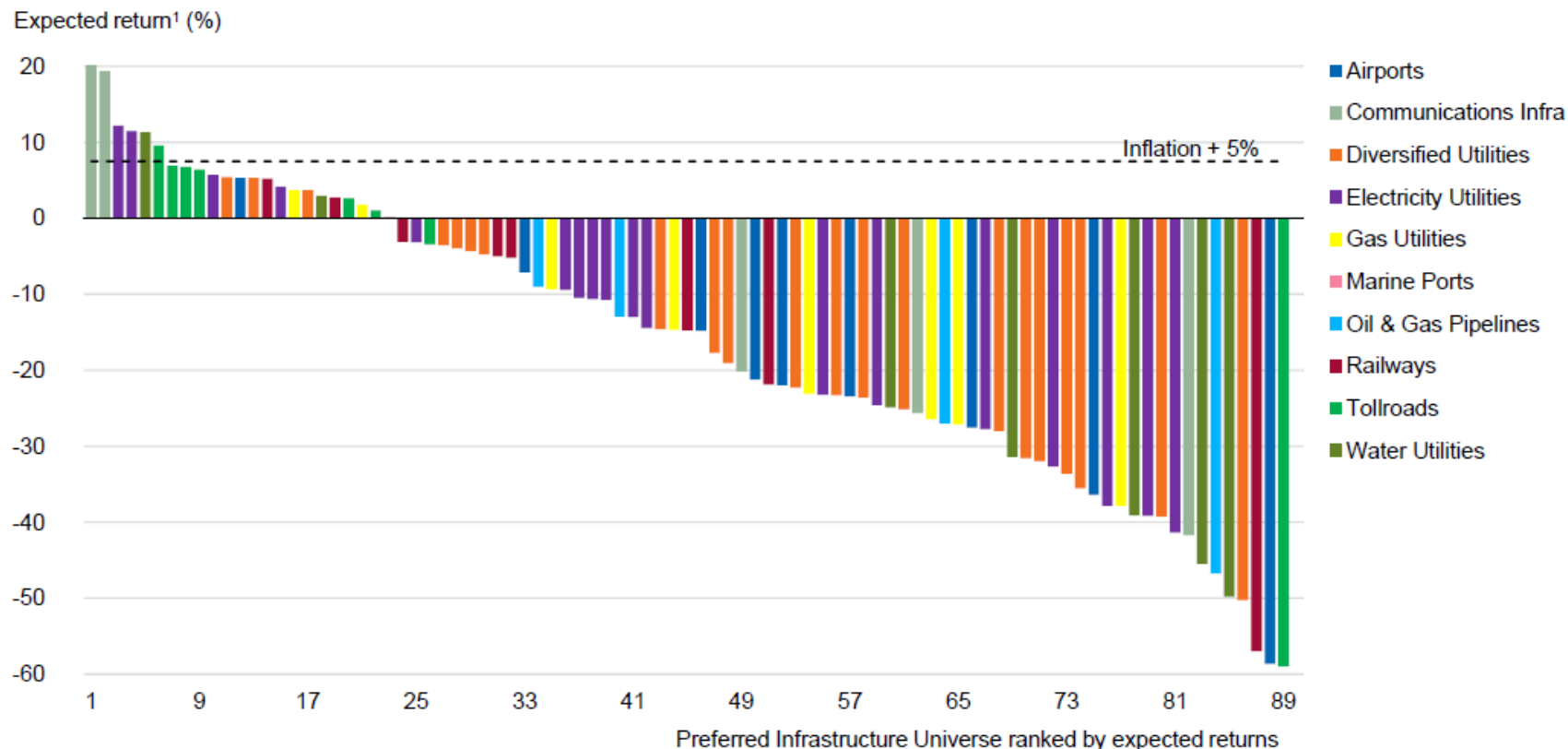
	Parameter	A	B	C
Revenue Certainty	Demand Volatility	Stable or modest growth	Stagnant growth	Volatile or declining
	Competition	Monopoly position with high barriers	Substitution possible or strong concession	Direct competition, weak concession
	Rate Volatility	Inelastic demand and no regulation	Regulated or long-term contract	Elastic demand
	Term	Indefinite	30 years +	< 30 years
Profitability	Operating Margin	60% +	20% - 60%	< 20%
	Cost Volatility	Highly predictable	Good costs confidence	Volatile
	Gearing	< 25%	25% - 65%	65% +
Longevity	Other Risks	Minimal	Limited risks with major exposures insured or hedged	Some concerns

In this phase, each stock is ranked, using the factors identified above, according to how “preferred” it is.

Stage 3: Fundamental Analysis and Value Ranking



Value Rank by Sector



The “Value Rank” illustrates the expected returns of each stock within the Preferred Infrastructure universe.

As of 30 September 2019

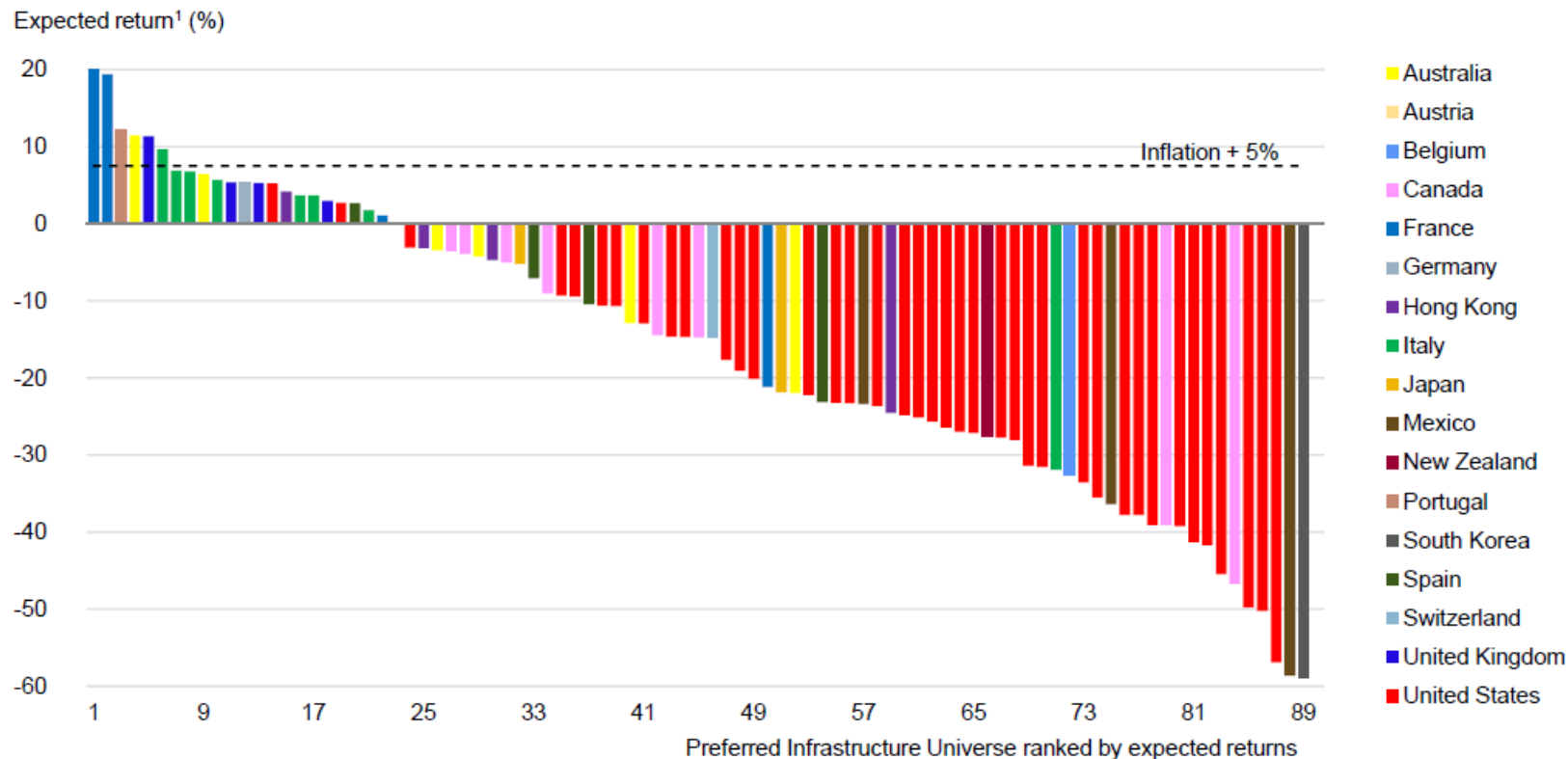
¹ Over 3 years, assuming all the stocks trade at our valuation in 3 years time.

The opinions and estimates contained in this graph are based on current information and are subject to change. It should not be assumed that any investment was, or will be profitable. Expected returns do not represent a promise or guarantee of future results and are subject to change. Shown for illustrative purposes only. Each bar represents an individual stock's expected return per annum for the next three years. This is based on a comparison of Lazard's Global Listed Infrastructure team's intrinsic valuation of the stock three years out, the market price of the stock today and the interim forecast dividends.

Stage 3: Fundamental Analysis and Value Ranking



Value Rank by Country



The “Value Rank” illustrates the expected returns of each stock within the Preferred Infrastructure universe.

As of 30 September 2019

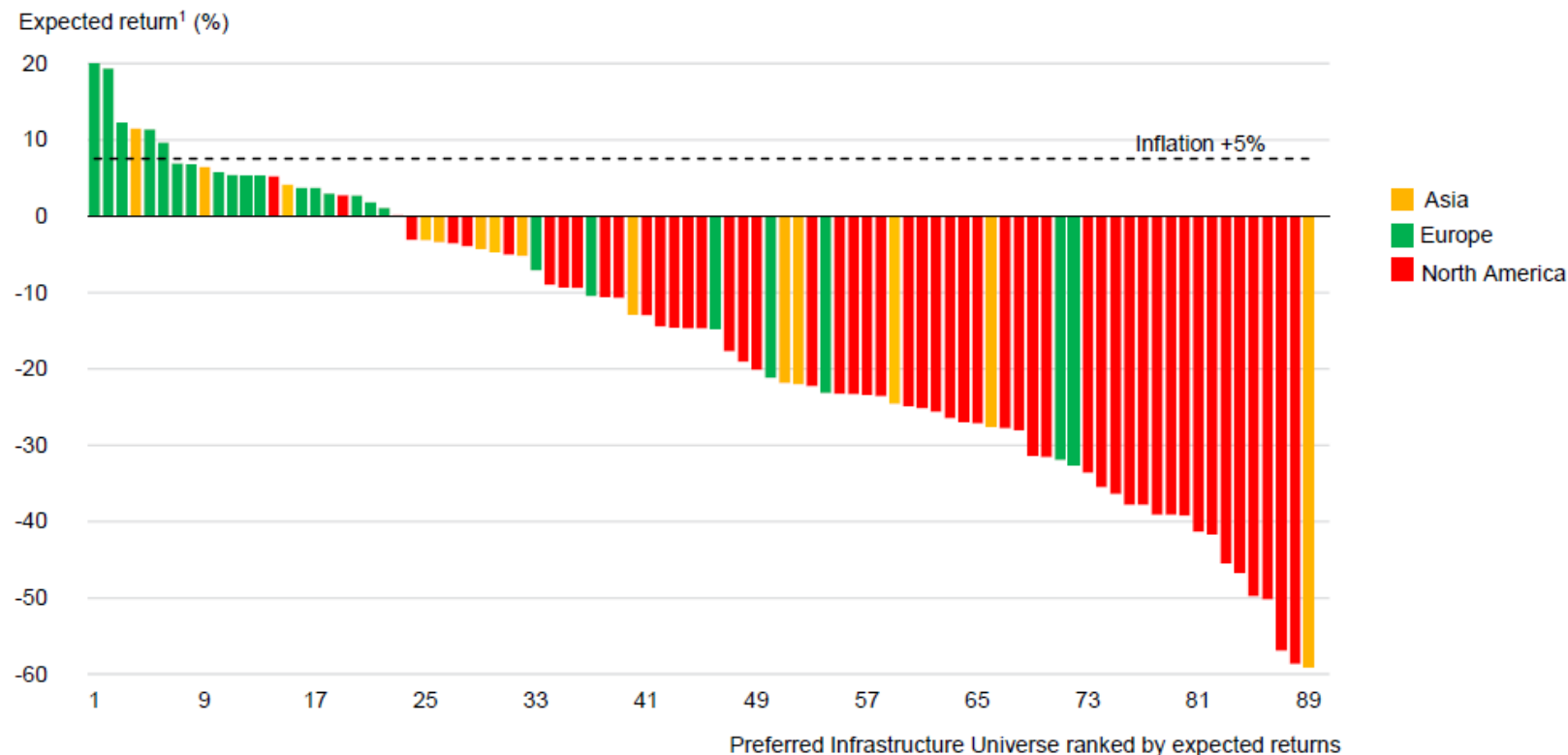
¹ Over 3 years, assuming all the stocks trade at our valuation in 3 years time.

The opinions and estimates contained in this graph are based on current information and are subject to change. It should not be assumed that any investment was, or will be profitable. Expected returns do not represent a promise or guarantee of future results and are subject to change. Shown for illustrative purposes only. Each bar represents an individual stock's expected return per annum for the next three years. This is based on a comparison of Lazard's Global Listed Infrastructure team's intrinsic valuation of the stock three years out, the market price of the stock today and the interim forecast dividends.

Stage 3: Fundamental Analysis and Value Ranking



Value Rank by Region



The “Value Rank” illustrates the expected returns of each stock within the Preferred Infrastructure universe.

As of 30 September 2019

¹ Over 3 years, assuming all the stocks trade at our valuation in 3 years time.

The opinions and estimates contained in this graph are based on current information and are subject to change. It should not be assumed that any investment was, or will be profitable. Expected returns do not represent a promise or guarantee of future results and are subject to change. Shown for illustrative purposes only. Each bar represents an individual stock's expected return per annum for the next three years. This is based on a comparison of Lazard's Global Listed Infrastructure team's intrinsic valuation of the stock three years out, the market price of the stock today and the interim forecast dividends.

Stage 3: Fundamental Analysis and Value Ranking



- Geostationary satellites (GEO) hold monopoly rights over orbital slots.
- Approximately 70% of satellite customer revenues come from Pay-TV.
- Satellites have 15-year life expectancy with economics underwritten by multi-year take-or-pay contracts delivering an average 14.5% post-tax asset IRR.
- We value GEO satellites using a 7.5% discount rate and a terminal value which assumes the returns earned fall to 7.5% (no premium to WACC). This equates to an assumed 30% decline in revenues and free cash flow.
- Satellite providers augment their Pay-TV contracted customers with shorter term contracts with telecommunications companies (data), Governments (surveillance) and corporates (remote communications). The development of High Throughput Satellite (HTS) capability is impacting these revenue streams, not Pay-TV.
- Risks to our valuations of satellite stocks SES and Eutelsat (ETL) include that they launch satellites with contracted revenues which would generate a less than WACC return. However, based on recent meetings with both SES and ETL management, we confirmed that contract renewals for geostationary satellite services have not materially changed.
- Based on our valuations, SES and ETL trade on some of the most attractive multiples in their listed histories.
- We have undertaken a review of the potential release of the C-Band spectrum for 5G use in the U.S. and have incorporated the valuation, on a risk adjusted basis while applying a margin of safety, in our base value for both SES and ETL.

Stage 4: Portfolio Construction



Diversification is Key

- A portfolio of 25–50 stocks is developed from the most attractive stocks on the value rank.
- Portfolio weightings to an individual stock: generally 1%–8%.
- Maximum company holding: 10% of the company’s market capitalization.
- Diversification is maintained across geographies and sectors.

Country Parameters (%)

United States	0 – 50	Japan	0 – 30	Mexico	0 – 15
Australia	0 – 30	Spain	0 – 30	New Zealand	0 – 15
Canada	0 – 30	United Kingdom	0 – 30	Portugal	0 – 15
France	0 – 30	Austria	0 – 15	South Korea	0 – 15
Germany	0 – 30	Belgium	0 – 15	Switzerland	0 – 15
Italy	0 – 30			All other OECD ¹	0 – 15

North America	0 – 80
Europe	0 – 80
Asia	0 – 30
Australasia	0 – 30

Sector Parameters (%)

Diversified Utilities	0 – 50	Water Utilities	0 – 40	Communications Infrastructure	0 – 30
Marine Ports	0 – 40	Gas Utilities	0 – 40	Railways	0 – 30
Airports	0 – 40	Electricity Utilities	0 – 40	Oil & Gas Pipelines	0 – 30
Toll roads	0 – 40				

¹ The limit to “All other OECD countries” is not an aggregate

Note: These weightings apply upon acquisition of investments – price movements may result in these limits being exceeded. Lazard’s investment process is neither sequential nor static, but ongoing. Allocations and security selection are subject to change.

ปัจจัยความเสี่ยงกองทุน ASP-PROPIN

ความเสี่ยงจากการลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs) และ/หรือกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน

คือ ความเสี่ยงที่เกิดจากที่กองทุนดังกล่าวมีความเสี่ยงในลักษณะเดียวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐานโดยตรง เช่น ความเสี่ยงจากความผันแปรของค่าเช่าและอัตราการใช้ การเพิ่มขึ้นของภาษีทรัพย์สิน การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ ค่าเสื่อมราคาของอาคารเมื่อเวลาผ่านไป และการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย เป็นต้น รวมถึงความเสี่ยงจากการกระจุกตัวอาจทำให้มีความผันผวนมากกว่าการลงทุนที่กระจาย การลงทุนในหลายอุตสาหกรรม

แนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง : บริษัทจัดการจะมีการพิจารณาถึงรายละเอียด โครงสร้าง และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าไปลงทุนในประเภททรัพย์สินต่างๆ เพื่อลดความเสี่ยงในส่วนนี้

ปัจจัยความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องของตราสาร (Liquidity risk)

คือ ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่ซื้อหรือขายตราสารไม่ได้ในระยะเวลาหรือราคาตามที่กำหนดไว้ เนื่องจากกองทุนหรือตราสารของกองทุนอสังหาริมทรัพย์และ/หรือกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน มีสภาพคล่องน้อย กองทุนจึงอาจขายหลักทรัพย์ดังกล่าวไม่ได้ในช่วงเวลาที่ต้องการหรืออาจไม่ได้ราคาตามที่ต้องการ

แนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง : บริษัทจัดการจะพิจารณาคัดเลือกหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยเน้นสภาพคล่องเป็นสำคัญ โดยคำนึงถึงปริมาณการซื้อขายของกองทุนนั้น เพื่อความคล่องตัวในการบริหารกองทุน

ปัจจัยความเสี่ยงจากการดำเนินงานของผู้ออกตราสาร (Business risk)

คือ ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงความสามารถในการทำกำไรของบริษัท อาจเป็นเหตุให้ผู้ลงทุนไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่คาดหวัง

แนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง : ผู้จัดการกองทุนมีหน้าที่วิเคราะห์สถานะทางการเงิน การบริหารของบริษัทที่ลงทุน รวมทั้งธุรกิจและอุตสาหกรรมประเภทเดียวกันของบริษัทนั้นๆ อย่างต่อเนื่องเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

ปัจจัยความเสี่ยงกองทุน ASP-PROPIN

ปัจจัยความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาตราสาร (Market Risk)

คือ ความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของราคา หรือผลตอบแทนโดยรวมของตราสารปรับตัวขึ้นลง โดยได้รับผลกระทบจากปัจจัยทางเศรษฐกิจ หรือภาวะตลาด เช่น การเมือง เศรษฐกิจ ความผันผวนของค่าเงิน อัตราดอกเบี้ย เป็นต้น

แนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง : บริษัทจัดการจะกระจายการลงทุน โดยวิเคราะห์ข้อมูลของตราสาร และสภาวะการลงทุนในขณะนั้น

ปัจจัยความเสี่ยงทางด้านการเมืองและเศรษฐกิจของประเทศที่ลงทุนไปลงทุน (Country and Political Risk)

เนื่องจากกองทุนอาจจะมีการลงทุนในต่างประเทศ จึงอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง และเศรษฐกิจได้

แนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง : บริษัทจัดการจะบริหารความเสี่ยง โดยติดตามสถานการณ์ทางการเมืองและเศรษฐกิจอย่างใกล้ชิดและนำมาพิจารณาอย่างสม่ำเสมอ

ปัจจัยความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ออกตราสาร (Credit risk)

คือ ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่ผู้ออกตราสารนี้ไม่สามารถจ่ายเงินต้น และหรือดอกเบี้ยได้ตามที่กำหนด

แนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง : บริษัทจัดการจะพิจารณาลงทุนในตราสารที่ผู้ออกตราสารมีความมั่นคง มีสถานะการเงินที่ดี และจะได้มีการจัดทำประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตของผู้ออกตราสาร รวมถึงอัตราส่วนด้านสภาพคล่องทางการเงิน เพื่อประเมินความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ออกตราสารอย่างสม่ำเสมอ

ปัจจัยความเสี่ยงกองทุน ASP-PROPIN

ปัจจัยความเสี่ยงจากการเข้าทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Leverage risk)

เนื่องจากสัญญาซื้อขายล่วงหน้า อาจมีความผันผวนมากกว่าหลักทรัพย์พื้นฐาน ดังนั้น หากกองทุนลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าย่อมทำให้สินทรัพย์สุทธิมีความผันผวนมากกว่าการลงทุนในหลักทรัพย์พื้นฐาน (Underlying Asset)

กรณีที่กองทุนลงทุนในหลักทรัพย์ดังกล่าวเพื่อป้องกันความเสี่ยง กองทุนจะผูกพันตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาป้องกันความเสี่ยง ซึ่งราคา ณ วันใช้สิทธิอาจมากกว่า หรือน้อยกว่าราคาตลาดขณะนั้น ทั้งนี้ การลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงนั้น อาจไม่สามารถป้องกันความเสี่ยงได้ทั้งหมด และกรณีที่ผู้จัดการกองทุนคาดการณ์ผิด กองทุนอาจเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่มากขึ้น

แนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง : ผู้จัดการกองทุนจะวิเคราะห์สถานการณ์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้การลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าเป็นไปในทิศทางที่ถูกต้อง เพื่อป้องกันความเสี่ยง และเพื่อให้กองทุนมีโอกาสได้รับผลตอบแทนที่มากขึ้น โดยจะลงทุนในสัดส่วนที่เหมาะสมกับหลักทรัพย์ที่ต้องการป้องกันความเสี่ยง

ปัจจัยความเสี่ยงจากข้อจำกัดการนำเงินลงทุนกลับประเทศ (Repatriation Risk)

เนื่องจากกองทุนอาจมีการลงทุนในต่างประเทศ กองทุนจึงมีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงต่างๆ ภายในประเทศที่กองทุนเข้าไปลงทุน ทั้งนี้ เนื่องจากกองทุนอาจจะมีการลงทุนในต่างประเทศ จึงอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง และเศรษฐกิจได้

แนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง : บริษัทจัดการจะดำเนินการบริหารความเสี่ยงประเภทนี้ โดยติดตามสถานการณ์ทางการเมืองและเศรษฐกิจอย่างใกล้ชิด รวมถึงนำข้อมูล Scoring ที่ได้จากแบบจำลองของทาง Bloomberg สำหรับแต่ละประเทศคู่ค้าที่บริษัทจัดการมีสัดส่วนการลงทุนมาพิจารณาอย่างสม่ำเสมอ

ปัจจัยความเสี่ยงกองทุน ASP-PROPIN

ปัจจัยความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน (Exchange Rate Risk)

คือ การเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนมีผลกระทบต่อมูลค่าของหน่วยลงทุน เช่น กองทุนรวมลงทุนด้วยสกุลเงินดอลลาร์ในช่วงที่เงินบาทอ่อน แต่ขายทำกำไรในช่วงบาทแข็ง กองทุนรวมจะได้รับเงินบาทกลับมาน้อยลง ในทางกลับกันหากกองทุนรวมลงทุนในช่วงเงินบาทแข็งและขายทำกำไรในช่วงบาทอ่อนก็อาจได้รับผลตอบแทนมากขึ้นกว่าเดิมด้วยเช่นกัน ซึ่งจะทำให้ผลตอบแทน ที่ได้รับมีความไม่แน่นอนเนื่องจากต้องแลกเปลี่ยนสกุลเงิน ดังนั้น การป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนจึงเป็นเครื่องมือสำคัญในการบริหารความเสี่ยงจากดังกล่าว

แนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง : บริษัทจัดการจะบริหารความเสี่ยงด้านนี้ โดยพิจารณาลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Derivatives) ที่มีตัวแปรเป็นอัตราแลกเปลี่ยนเงินระหว่างค่าเงินสกุลพื้นฐานที่ลงทุนกับค่าเงินบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงตามดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุนรวม ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ติดต่อเรา

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมและขอรับหนังสือชี้ชวนได้ที่

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แอสเซท พลัส จำกัด

Customer Care 02-672-1111

โทรสาร 02-672-1180

www.assetfund.co.th

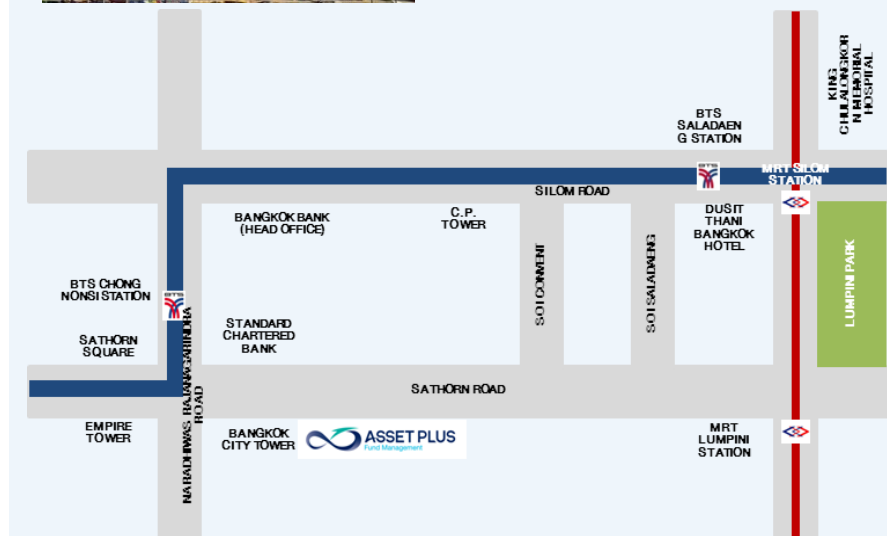
ผู้ลงทุน “โปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า
เงื่อนไขผลตอบแทนและความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน”

ผลการดำเนินงานในอดีตมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึง
ผลการดำเนินงานในอนาคต

เฉพาะส่วนที่มีการลงทุนในต่างประเทศ บริษัทจัดการจะพิจารณาลงทุนในหรือมีไว้ซึ่ง
สัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Derivatives) ที่มีตัวแปรเป็นอัตราแลกเปลี่ยนเงินระหว่าง
ค่าเงินสกุลพื้นฐานที่ลงทุนกับค่าเงินบาท ตาม สภาวะการณ์หรือตามที่ผู้จัดการกองทุนเห็นสมควร
เนื่องจากกองทุนไม่ได้ป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนทั้งจำนวน
ผู้ลงทุนอาจขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้



ชั้น 17 อาคารสารคดีตึกยาวเวอร์
เลขที่ 175 สาทรใต้ แขวงทุ่ง
มหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ
10120



VALUE BEYOND WEALTH

คุณค่าที่เหนือกว่าความมั่งคั่ง