



การศึกษาเปรียบเทียบผลการดำเนินงานของกองทุนรวม  
ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

โดย

นางสาวศิวনারถ เทพพิทักษ์

การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร  
บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาการจัดการเชิงกลยุทธ์  
คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  
ปีการศึกษา 2559  
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การศึกษาเปรียบเทียบผลการดำเนินงานของกองทุนรวม  
ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

โดย

นางสาวศิวনারถ เทพพิทักษ์



การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร  
บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาการจัดการเชิงกลยุทธ์  
คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  
ปีการศึกษา 2559  
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

A COMPARATIVE STUDY OF PERFORMANCE OF PROPERTY FUNDS  
(TYPE 1), INFRASTRUCTURE FUNDS, REITS AND FUNDS OF  
PROPERTY FUNDS IN THAILAND

BY

MISS SIVANART TEPPITAK



AN INDEPENDENT STUDY SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF  
THE REQUIREMENTS FOR THE DEGREE OF  
MASTER OF BUSINESS ADMINISTRATION  
PROGRAM IN STRATEGIC MANAGEMENT  
FACULTY OF COMMERCE AND ACCOUNTANCY  
THAMMASAT UNIVERSITY  
ACADEMIC YEAR 2016  
COPYRIGHT OF THAMMASAT UNIVERSITY

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  
คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

การค้นคว้าอิสระ

ของ

นางสาวศิวนารถ เทพพิทักษ์

เรื่อง

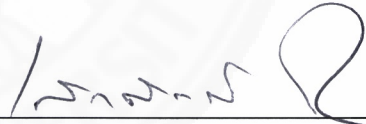
การศึกษาเปรียบเทียบผลการดำเนินงานของกองทุนรวมที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติ ให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร


บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

เมื่อ วันที่ ..... - 3 ก.ค. 2560 .....

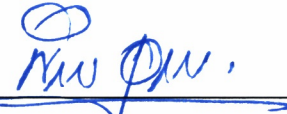
ประธานกรรมการสอบการค้นคว้าอิสระ

  
(รองศาสตราจารย์ ดร. เสกศักดิ์ จำเริญวงศ์)

กรรมการและอาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระ

  
(ศาสตราจารย์ ดร. พรชัย ชุนจินดา)

คณบดี

  
(รองศาสตราจารย์ ดร. พิภพ อุดร)

หัวข้อการค้นคว้าอิสระ	การศึกษาเปรียบเทียบผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ชื่อผู้เขียน	นางสาวศิวินารถ เทพพิทักษ์
ชื่อปริญญา	บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต
สาขาวิชา/คณะ/มหาวิทยาลัย	สาขาวิชาการจัดการเชิงกลยุทธ์ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระ	ศาสตราจารย์ ดร. พรชัย ชุนหจินดา
ปีการศึกษา	2559

### บทคัดย่อ

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทน ความเสี่ยง และการดำเนินงานของกองทุนรวมที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การลงทุนในตราสารทุนและผลตอบแทนจากการฝากเงินในธนาคาร เพื่อเป็นข้อมูลในการตัดสินใจลงทุนในกองทุนรวมที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากปัจจุบันคนไทยให้ความสำคัญกับการลงทุนมากขึ้น โดยอาจลงทุนด้วยการฝากธนาคาร ลงทุนในตราสารทุน หรือลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตามการฝากธนาคารในปัจจุบันนั้นมีค่าต่ำมาก ส่วนตลาดหลักทรัพย์แม้ว่าจะให้อัตราผลตอบแทนที่สูงแต่ตลาดก็มีความผันผวนสูงเช่นกัน สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยตรงนั้น ถึงแม้ว่ามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มที่สูงขึ้นตลอด แต่การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยตรงก็มีข้อจำกัดอยู่หลายประการ โดยเฉพาะในส่วนของเงินสำหรับการเริ่มลงทุนและสภาพคล่อง การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทุนรวมจึงเป็นอีกทางเลือกที่น่าสนใจ การศึกษานี้ครอบคลุมกองทุนรวมที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่นำลงทุนทั่วไปในประเทศไทยสามารถลงทุนได้ทั้ง 4 ประเภท คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง1, กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน, กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์, และกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ โดยเลือกกองทุนที่มีผลการดำเนินงานไม่ต่ำกว่า 2 ปี และกำหนดช่วงระยะเวลาการศึกษาตั้งแต่เดือนมกราคม พ.ศ. 2555 ถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2559 โดยนำข้อมูลรายเดือนมาคำนวณอัตราผลตอบแทน ความเสี่ยง ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผัน ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ และผลการดำเนินงานด้วยมาตรวัด Sharpe, Treynor และ Jensen

เนื่องจากการศึกษานี้ต้องการศึกษาอัตราผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจริงจากการลงทุน ข้อมูลที่ใช้ในการคำนวณจึงเป็นค่าจริงสำหรับการลงทุน โดยในส่วนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ประเภทกอง 1, กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน, และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นกองทุนปิดและหน่วยลงทุนถูกซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์นั้น จะใช้ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน นอกจากนี้กองทุนทั้ง 3 ประเภทนี้ยังอาจมีการลดทุนโดยจ่ายเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเกิดสภาพคล่องส่วนเกิน จำนวนเงินคืนจากการลดทุนจึงถูกนำมาใช้ในการคำนวณอัตราผลตอบแทนด้วย ในส่วนของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกองทุนเปิดนั้น การคำนวณจะใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value - NAV) ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน ในการคำนวณ

จากการศึกษาซึ่งครอบคลุม กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 จำนวน 48 กองทุน, กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน 3 กองทุน, กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) 3 กองทุน, และกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ 20 กองทุน สามารถกล่าวสรุปได้ว่า กองทุนรวมที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 4 ประเภทนี้เมื่อพิจารณาเป็นรายปีอาจมีอัตราผลตอบแทนที่สูงหรือต่ำกว่าตลาด ขึ้นอยู่กับปีทำการการศึกษา แต่เมื่อพิจารณาในระยะยาวตลอดช่วงการดำเนินการ 2 – 5 ปีพบว่ากองทุนรวมส่วนใหญ่ให้อัตราผลตอบแทนสูงกว่าตลาด เนื่องจากความผันผวนของตลาดทำให้อัตราผลตอบแทนติดลบมากในบางปีและส่งผลให้อัตราผลตอบแทนในระยะยาวมีค่าต่ำส่วนเมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนจากของดอกเบี้ยเงินฝากประจำพบว่ากองทุนรวมส่วนใหญ่ให้อัตราผลตอบแทนที่ดีกว่า กองทุนรวมที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จึงเป็นทางเลือกที่น่าสนใจสำหรับผู้ที่ต้องการลงทุนระยะยาวและต้องการผลตอบแทนที่ดีกว่าการฝากธนาคาร เมื่อพิจารณากองทุนในแต่ละประเภทนั้นจะเห็นได้ว่ามีกองทุนที่มีผลการดำเนินงานโดดเด่นในหลาย ๆ ด้าน ซึ่งในการเลือกลงทุนนั้นควรพิจารณาทั้งผลตอบแทนและความเสี่ยง โดยอาจใช้มาตรวัดของ Sharpe และ Treynor ประกอบการพิจารณาเพื่อให้ทราบอัตราผลตอบแทนที่ปรับตามค่าความเสี่ยงแล้ว มาตราวัดของ Jensen ยังเป็นตัวช่วยที่ดีในการเปรียบเทียบระหว่างอัตราผลตอบแทนจริงและอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ

สำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 พบว่ากองทุนรวมประเภทนี้ส่วนใหญ่มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนที่ต่ำกว่าตลาด ยกเว้นในปี พ.ศ. 2556 และ 2558 ซึ่งตลาดมีอัตราผลตอบแทนติดลบ โดยกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF) เป็นกองทุนที่ให้อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนสูงที่สุดในปี 2559 มีค่าเท่ากับ 3.75% สูงกว่าอัตราผลตอบแทนจากตลาดซึ่งมีค่าเท่ากับ 1.55% และยังให้อัตราผลตอบแทนที่ดีในอันดับต้นๆเมื่อพิจารณาอัตราผลตอบแทนตลอดช่วงการดำเนินงาน 2- 3 ปีย้อนหลัง ส่วนกองทุนที่ให้อัตราผลตอบแทนสูงเป็นอันดับ 1 ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน 5 ปี คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินสมุย (SPF) เมื่อพิจารณาค่า Sharpe ในปี พ.ศ. 2555, 2557 และ 2559 ซึ่งเป็นปีที่ค่า Sharpe ของตลาดมีค่าเป็นบวกนั้น มีกองทุนที่มีค่า Sharpe สูงกว่าตลาดเพียง 9 - 10 กองทุน ในปี พ.ศ. 2559 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เร

ซีเดนซ์ (QHHR) เป็นกองทุนที่มีค่า Sharpe สูงที่สุดโดยมีค่า Sharpe เท่ากับ 1.42 สูงกว่าตลาดซึ่งมีค่า Sharpe เท่ากับ 0.59 และกองทุนอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (KPNPF) เป็นกองทุนที่มีค่า Sharpe สูงที่สุดในช่วงระยะเวลาดำเนินงาน 3 ปีย้อนหลังกันโดยมีค่า Sharpe เท่ากับ 0.65 ส่วนตลอดช่วงการดำเนินงาน 5 ปีย้อนหลังนั้น กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินสมุย (SPF) มีที่มีค่า Sharpe สูงที่สุดโดยมีค่า Sharpe เท่ากับ 0.51 สูงกว่าค่า Sharpe ของตลาดในช่วงระยะเวลาดำเนินงานเดียวกันซึ่งมีค่าเท่ากับ 0.15 สำหรับค่า Treynor พบว่ากองทุนส่วนใหญ่มีค่า Treynor ที่ดีกว่าตลาด ซึ่งเป็นผลมาจากการที่การเปลี่ยนแปลงราคาของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีความสัมพันธ์กับการเปลี่ยนแปลงของตลาดน้อย ในส่วนของค่า Jensen พบว่ากองทุนอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่มีค่า Jensen เป็นบวก

สำหรับกองทุนโครงสร้างพื้นฐาน ได้ศึกษากองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมทรูโกรท (DIF), กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโรงไฟฟ้าอมตะ บี.กริม เพาเวอร์ (ABPIF), และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานระบบขนส่งมวลชนทางราง บีทีเอสโกรท (BTSGIF) พบว่า ในปี พ.ศ. 2559 กองทุนรวมทั้ง 3 กองทุนมีอัตราผลตอบแทนใกล้เคียงกับตลาด อย่างไรก็ตาม ในปี 2558 มีเพียง BTSGIF ที่มีอัตราผลตอบแทนสูงกว่าตลาดโดยมีค่าอัตราส่วนผลตอบแทน 1.82% ส่วนเมื่อพิจารณาตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน 2-3 ปีพบว่าทั้งสามกองทุนมีอัตราผลตอบแทนที่สูงกว่าตลาดสำหรับการวัดผลการดำเนินงานในรูปแบบของค่า Sharpe พบว่าในปี 2559 มีเพียงกองทุน ABPIF ที่มีค่า Sharpe สูงกว่าตลาด แต่เมื่อพิจารณาตลอดระยะเวลาการดำเนินงานย้อนหลัง 2-3 ปี นั้นพบว่า Sharpe ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 กองทุนนั้นสูงกว่าตลาด แสดงให้เห็นว่าระยะยาวกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานนั้นมีการบริหารงานที่ดีกว่าตลาดภายใต้ความเสี่ยงที่เท่ากัน ในส่วนของค่า Treynor พบว่ากองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานนั้นมีค่า Treynor ที่สูงกว่าตลาดทุกปีและตลอดระยะเวลาการดำเนินงาน ซึ่งเป็นผลมาจากค่าเบต้าของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานนั้นมีค่าน้อยสำหรับการวัดผลการดำเนินงานโดยมาตรวัด Jensen พบว่าค่า Jensen ของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานนั้นมีค่าเป็นบวกทุกปี และตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน 2-3 ปีย้อนหลัง

ในส่วนของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ได้ทำการศึกษาทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART), ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซุปป์ เซ็นเตอร์ (LHSC), และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท (IMPACT) จากการศึกษาอัตราผลตอบแทนในปี พ.ศ. 2559 พบว่า LHSC และ IMPACT สามารถสร้างอัตราผลตอบแทนได้ดีกว่าตลาด และเมื่อพิจารณาอัตราผลตอบแทนตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน 2 ปีย้อนหลังพบว่า อัตราผลตอบแทนของทั้ง 3 กองทุนนั้นดีกว่าตลาด ส่วนหนึ่งเป็นผลจากการที่อัตราผลตอบแทนของตลาดมีค่าต่ำในระดับติดลบในปี 2558 สำหรับค่า Sharpe พบว่าในปี 2559 กองทรัสต์ IMPACT และ LHSC นั้นมีค่า Sharpe

ใกล้เคียงกับตลาด และเมื่อพิจารณาค่า Sharpe ตลอดระยะเวลาการดำเนินงานย้อนหลัง 2 ปี นั้นพบว่า Sharpe ของกองทุนทั้ง 3 กองนั้นสูงกว่าตลาด ในส่วนของค่า Treynor พบว่ากองทุนนั้นมีค่า Treynor ที่สูงกว่าตลาดทุกปีและตลอดระยะเวลาการดำเนินงาน โดยกองทุนที่มีค่า Treynor สูงสุดคือกองทุน IMPACT สำหรับการวัดผลด้วยมาตรวัด Jensen นั้น พบว่าค่า Jensen ของกองทุนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 กองนั้น มีค่าเป็นบวกทุกปีและตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน 2 ปีย้อนหลัง โดย IMPACT นั้นยังเป็นกองทุนที่มีค่า Jensen สูงที่สุดด้วย

สำหรับกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ พบว่าเมื่อพิจารณาอัตราผลตอบแทนในแต่ละปี กองทุนส่วนใหญ่มีอัตราผลตอบแทนที่ต่ำกว่าตลาด โดยกองทุนที่มีอัตราผลตอบแทนดีที่สุดในปี พ.ศ. 2559 คือกองทุนเปิดซีไอเอ็มบี-พริન્ซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัมเพื่อการเลี้ยงชีพ (CIMB-PRINCIPAL iProp-RMF) ซึ่งมีค่าเฉลี่ยอัตราผลตอบแทนต่อเดือนเท่ากับ 1.75% ส่วนในช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน 2 – 4 ย้อนหลังนั้น เนื่องจากอัตราผลตอบแทนของมีตลาดค่าต่ำ กองทุนส่วนใหญ่จึงมีอัตราผลตอบแทนที่สูงกว่า สำหรับกองทุนที่ให้อัตราผลตอบแทนสูงสุดในช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน 3 ปี คือกองทุนเปิดซีไอเอ็มบี-พริન્ซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม-ขายคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ (CIMB-Principle iProp-R) โดยให้อัตราผลตอบแทนเท่ากับ 1.31% สำหรับค่า Sharpe พบว่ากองทุนส่วนใหญ่มีค่าต่ำกว่าตลาด ยกเว้นในปี พ.ศ. 2558 ซึ่งค่า Sharpe ของตลาดมีค่าติดลบมาก ในปี พ.ศ. 2559 นั้น กองทุน CIMB-Principle iProp-R มีค่า Sharpe สูงสุดโดยมีค่าเท่ากับ 0.51 แต่ก็ยังต่ำกว่าค่า Sharpe ของตลาดซึ่งมีค่าเท่ากับ 0.59 นอกจากนี้กองทุน CIMB-Principle iProp-R ยังเป็นกองทุนที่มีค่า Sharpe ที่สูงที่สุดเมื่อพิจารณาตลอดช่วงระยะเวลาดำเนินการ 3 ปีย้อนหลัง ในส่วนของค่า Treynor นั้น พบว่ากองทุนส่วนใหญ่มีค่า Treynor ที่สูงกว่าตลาด สำหรับค่า Jensen พบว่ากองทุนส่วนใหญ่มีค่า Jensen เป็นบวก ยกเว้นในปี พ.ศ. 2557 โดยในปี พ.ศ. 2559 CIMB-Principle iProp-RMF เป็นกองทุนที่มีค่า Jensen สูงที่สุด โดยมีค่าเท่ากับ 1.19% ส่วนเมื่อพิจารณาผลการดำเนินงานตลอดช่วง 3 ปีนั้น พบว่า CIMB-Principle iProp-RMF เป็นกองทุนที่มีค่า Jensen สูงสุดโดยมีค่าเท่ากับ 1.07%

**คำสำคัญ:** กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์, กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน, กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์, กองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์



Independent Study Title	A COMPARATIVE STUDY OF PERFORMANCE OF PROPERTY FUNDS (TYPE 1), INFRASTRUCTURE FUNDS, REITS AND FUNDS OF PROPERTY FUNDS IN THAILAND
Author	Miss Sivanart Teppitak
Degree	Master of Business Administration
Department/Faculty/University	Program in Strategic Management Faculty of Commerce and Accountancy Thammasat University
Independent Study Advisor	Professor Pornchai Chunchachinda, Ph.D.
Academic Year	2016

## ABSTRACT

The purposes of this study were to compare rate of return, risk and performance of Property Sector Funds, also comparing with investment through stock market and interest rate from saving account. Nowadays, a lot of Thais are interested in investment. Some popular options for investment are investing on stocks, depositing in saving account, and investing in Real Estate. However, an interest rate is currently very low and for stock market, even it could provide a higher rate of return, but the market was highly volatile. For Real Property investment, even the value of property tends to rise, there is a lot of limitation for direct investment on the property i.e., large amount of capital required for investment, liquidity, etc. Then, Investment through Property Sector Funds is another interesting option for investment as it provides more flexibility. Therefore, this study has covered 4 types of Property Sector Funds which are available for retail investors in Thailand; i.e., Property Fund (type 1), Infrastructure Fund, Real Estate Investment Trust (REIT), and Fund of Property Fund. Funds selected for this study are required for minimum period of 2 years in trading. The study period is from January 2012 to December 2016. The rate of return, risk, coefficient of variation, correlation

coefficient, Sharpe ratio, Treynor ratio and Jensen measure are calculated based on the data collected at the end of the month.

Since the study aimed to provide investors an actual rate of return from investment, the information used for calculation is based on an actual value from investment. Therefore, Property Funds (Type 1), Infrastructure Funds, and REITs which are traded in stock market, prices are used for calculation. In addition, as these types of funds are allowed for capital return, an amount of capital return will be calculated as part of rate of return. For Fund of Property Funds, which is open-end fund and is traded based on Net Asset Value (NAV), NAV is used for calculation.

From this study, which covered 48 Property Funds (type 1), 3 Infrastructure Funds, 3 REITs and 20 Fund of Property Funds, it can be concluded that when considering the rate of returns on each year, the rate of returns of these funds could be higher or lower than the stock market's, due to high volatility of the stock market in this last 5 years. However, when considering the rates of return through the periods of 2 – 5 years, most of funds provided higher rates of return than stock market's. When comparing with interest rate, most funds investing in property sector given higher rates of return than the interest rate. Therefore, the funds that invest in property sector are attractive choices for long term investment. For each type of property sector funds, there are funds with outstanding performance. To make a decision on investment, the rate of return shall be considered together with the risk of that specific fund. i.e., Sharpe ratio and Treynor ratio. Jensen's measure is also a good guideline as it shows the actual rate of return in relation to the value predicted by Capital Asset Pricing Model (CAPM).

For Property Fund (type 1), when considering average rates of return in each year, most funds in this category provided lower rate of return than the stock market's, except in 2013 and 2015, when the stock market's rate of return were negative. In 2016, among all funds in this category, C.P. Tower Growth Leasehold Property Fund (CPTGF) provided the highest average rate of return of 3.75% per month, while the stock market's rate of return was 1.55% per month. When considering an average rate of return throughout the latest 2 - 3 years period, CPTGF also provide high rate of return in comparison with other Property Funds. For 5 years

period, Samui Airport Property Fund (SPF) has provided the highest average rate of return of 1.04% per month. For Sharpe Ratio, in 2012, 2014 and 2016, there were only 9 – 10 property funds that could achieve higher Sharpe ratio than the stock market's. In 2016, Quality Houses Hotel and Residence Freehold and Leasehold Property Fund (QHHR)'s Sharpe ratio was the highest. While the stock market's Sharpe ratio was 0.59 in 2016, QHHR's was 1.42. When considering the value throughout the latest 3 years period, KPN Property Fund (KPNPF) have the highest Sharp ratio, which value of 0.65. For the 5 years period, SPF delivered the highest Sharp ratio of 0.51, while stock market's Sharpe ratio was 0.15. For Treynor ratio, due to their low beta value, most of Property Funds had higher Treynor ratio than the stock market's.

For Infrastructure Fund, Digital Telecommunications Infrastructure Fund (DIF), Amata B.Grimm Power Plant Infrastructure Fund (ABPIF), BTS Rail Mass Transit Growth Infrastructure Fund (BTSGIF) were covered in this study. In 2016, these 3 infrastructure funds had provided the rate of returns at the same level of the stock market's. However, in 2015, BTSGIF with an average rate of return of 1.82%, was an only infrastructure fund that delivered a higher rate of return than the market's. When considering the rates of return throughout the latest 3 years period, these 3 infrastructure funds provided the higher value than the stock market's. For Sharpe ratio, it was found that only ABPIF had higher Sharpe ratio than the stock market's in 2016. However, Sharpe ratio for all of these infrastructure funds had beaten the stock market when calculating this ratio throughout the latest 2 - 3 years period. For Treynor ratio, these 3 infrastructure funds had higher Treynor ratio than the stock market's. Also, their Jensen measures were positive.

For REITs, this study covered 3 REITs, which are WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (WHART), LH Shopping Centers Leasehold Real Estate Investment Trust (LHSC), and IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT). In 2016, LHSC and IMPACT had provided the higher rate of returns than the stock market's. When considering the rates of return throughout the latest 2 years period, these 3 REITs delivered better rates of return. For Sharpe ratio, in 2016, the value of Sharp ratio of LHSC and IMPACT were very close to

market's. When calculating this ratio throughout the latest 2 years period, these 3 REITs had the higher Sharpe ratio than the stock market's. For Treynor ratio, these 3 REITs had higher Treynor ratio than the stock market's. Jensen measures of these 3 REITs were also positive value. Among these 3 REITs, IMPACT provided the highest value for both Treynor ratio and Jensen measure.

For Fund of Property Funds, most of the funds in this category provided lower rates of return than the market's in each year. In 2016, CIMB-Principal Property Income Retirement Mutual Fund (CIMB-Principal iProp-RMF) provided the highest rate of return of 1.75% per month. When considering an average rate of return throughout the latest 2 - 4 years period, most of Fund of Property Funds had provided the higher average rate of return than the stock market's. CIMB-Principal Property Income Fund-R (CIMB-Principal iProp-R) had provided the highest rate of return of 1.31% when calculate the rate of return throughout 3 years period. For Sharpe ratio, most funds provided lower value than the stock market's, except in 2015 while market's sharp were very negative. In 2016, CIMB-Principal iProp-R's Sharpe ratio was the highest among all Fund of Property funds. Its Sharpe ratio was 0.51, however this value was below the stock market's Sharpe ratio which was 0.59 in that year. CIMB-Principal iProp-R also provided the highest Sharpe ratio when calculate the value throughout the latest 3 years period. For Treynor ratio, For Treynor ratio, most of Fund of Property Funds had higher Treynor ratio than the stock market's. Most of Fund of Property funds also had positive values of Jensen measure, except in 2014. In 2016, CIMB-Principal iProp-RMF provided the highest Jensen measure, which equal to 1.19%. When calculate the Jensen measure throughout 3 years period, CIMB-Principal iProp-RMF also had the highest Jensen measure, which equal to 1.07%.

**Keywords:** Property Fund, Infrastructure Fund, REIT, Fund of Property Fund

## กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาค้นคว้าอิสระเล่มนี้สำเร็จลุล่วงด้วยดี โดยได้รับความกรุณาเป็นอย่างยิ่งจาก ศาสตราจารย์ ดร.พรชัย ชุนหจินดา อาจารย์ที่ปรึกษา และรองศาสตราจารย์ ดร.เสกสรรค์ จำเริญวงศ์ ประธานกรรมการสอบ ที่ได้ให้คำปรึกษา ข้อเสนอแนะ และชี้แนะแนวทางที่เป็นประโยชน์แก่ผู้วิจัย ขอบพระคุณรองศาสตราจารย์ ดร.เอกจิตต์ จิงเจริญ ผู้อำนวยการโครงการปริญญาโทด้านการบริหารธุรกิจ ที่ได้คอยชี้แนะแนวทางด้านการเรียน XMBA มาโดยตลอด

ขอกราบขอบพระคุณบิดา มารดา และครูอาจารย์ทุกท่านที่มีส่วนส่งเสริมและให้ความรู้ ด้วยดีตลอดมา ขอขอบคุณเป็นอย่างยิ่งสำหรับกำลังใจจากผู้สนับสนุน เพื่อน ๆ และรุ่นพี่ XMBA ที่คอย แบ่งปันประสบการณ์ด้านการทำการค้นคว้าอิสระ รวมถึงเจ้าหน้าที่โครงการ XMBA ทุกท่านที่ให้ความช่วยเหลือประสานงานเป็นอย่างดี ผู้ศึกษาขอขอบพระคุณในความปรารถนาดีจากทุกท่านเป็นอย่างสูงไว้ ณ โอกาสนี้

นางสาวศิวนารถ เทพพิทักษ์

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	(1)
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	(4)
กิตติกรรมประกาศ	(7)
สารบัญตาราง	(12)
สารบัญภาพ	(17)
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์การศึกษา	2
1.3 ขอบเขตการศึกษา	3
1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	6
1.5 แหล่งที่มาของข้อมูล	6
บทที่ 2 แนวคิดทางทฤษฎีและวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	7
2.1 แนวคิดทางทฤษฎี	7
2.1.1 ผลตอบแทนจากการลงทุนในหลักทรัพย์	7
2.1.2 แนวคิดเกี่ยวกับความเสี่ยงจากการลงทุน	10
2.1.3 สัมประสิทธิ์การแปรผัน	14
2.1.4 สัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์	14
2.1.5 มาตรการวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวม	15
2.1.5.1 มาตรฐานวัดตามตัวแบบของ Sharpe	15

2.1.5.2	มาตรวัดตามตัวแบบของ Treynor	15
2.1.5.3	มาตรวัดตามตัวแบบของ Jensen	16
2.2	ลักษณะทั่วไปของกองทุนรวมที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	17
2.2.1	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1	17
2.2.2	กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน	18
2.2.3	กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	19
2.2.4	กองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์	21
2.3	วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	22
บทที่ 3 วิธีการวิจัย		26
3.1	การเก็บรวบรวมข้อมูล	26
3.2	การวิเคราะห์ข้อมูล	26
3.2.1	อัตราผลตอบแทน	26
3.2.1.1	อัตราผลตอบแทนของกองทุนรวม	26
	(1) คำนวณอัตราผลตอบแทนโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	27
	(2) คำนวณอัตราผลตอบแทนโดยใช้ราคาหน่วยลงทุน	27
3.2.1.2	อัตราผลตอบแทนของตลาด	27
3.2.1.3	อัตราผลตอบแทนของสินทรัพย์ปราศจากความเสี่ยง	28
3.2.2	ความเสี่ยง	28
3.2.3	สัมประสิทธิ์การแปรผัน	29
3.2.4	สัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์	29
3.2.5	มาตรการวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวม	29
3.1.5.1	มาตรวัดตามตัวแบบของ Sharpe	29
3.1.5.2	มาตรวัดตามตัวแบบของ Treynor	30
3.1.5.3	มาตรวัดตามตัวแบบของ Jensen	30
3.1.5.4	การวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบจำแนกทางเดียว	31
	(One-Way Anova)	

	(12)
บทที่ 4 ผลการศึกษา	32
4.1 อัตราผลตอบแทน	32
4.2 ความเสี่ยง	43
4.3 สัมประสิทธิ์การแปรผัน (Coefficient of Variation: CV)	53
4.4 สัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (Correlation Coefficient)	63
4.5 มาตรฐานวัดตามตัวแบบของ Sharpe	72
4.6 มาตรฐานวัดตามตัวแบบของ Treynor	83
4.7 มาตรฐานวัดตามตัวแบบของ Jensen	94
บทที่ 5 สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ	106
5.1 สรุปผลการศึกษา	106
5.2 ข้อเสนอแนะ	114
รายการอ้างอิง	115
ภาคผนวก	
ภาคผนวก ก ตารางแสดงค่าเบต้า	118
ภาคผนวก ข รายละเอียดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1	125
ภาคผนวก ค รายละเอียดกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน	172
ภาคผนวก ง กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT)	175
ภาคผนวก จ รายละเอียดกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์	178
ภาคผนวก ฉ ผลวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบจำแนกทางเดียว (ANOVA) ผลทดสอบ ความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ยของมาตรฐานวัดแบบ Sharpe ของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ที่ลงทุนแบบ Freehold, Leasehold และแบบผสม	198



(13)

ภาคผนวก ข ผลวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบจำแนกทางเดียว (ANOVA) ผลทดสอบ ความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ยของมาตรวัดแบบ Treyner ของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ที่ลงทุน แบบ Freehold, Leasehold และแบบผสม	202
ภาคผนวก ซ ผลวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบจำแนกทางเดียว (ANOVA) ผลทดสอบ ความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ยของมาตรวัดแบบ Jensen ของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ที่ลงทุน แบบ Freehold, Leasehold และแบบผสม	206

ประวัติผู้เขียน	210
-----------------	-----



## สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
2.1	18
สรุปความแตกต่างระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนแบบ Freehold และแบบ Leasehold	
2.2	19
สรุปความแตกต่างระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และ REIT	
4.1	33
อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559	
4.2	35
อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559	
4.3	37
อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2557-2559	
4.4	38
อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2557-2559	
4.5	39
อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2558-2559	
4.6	39
อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2558-2559	
4.7	40
อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุน อสังหาริมทรัพย์ ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2556-2559	
4.8	41
อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุน อสังหาริมทรัพย์ ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2556-2559	
4.9	43
ความเสี่ยงต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559	
4.10	45
ความเสี่ยงต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ตลอดช่วงการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559	
4.11	48
ความเสี่ยงต่อเดือนของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2557-2559	
4.12	48
ความเสี่ยงต่อเดือนของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ตลอดช่วงระยะเวลา การดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2557-2559	

4.13	ความเสี่ยงต่อเดือนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2558-2559	49
4.14	ความเสี่ยงต่อเดือนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2558-2559	50
4.15	ความเสี่ยงต่อเดือนของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2556-2559	50
4.16	ความเสี่ยงต่อเดือนของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2556-2559	52
4.17	ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559	53
4.18	ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559	55
4.19	ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2557-2559	57
4.20	ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2557-2559	58
4.21	ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2558-2559	59
4.22	ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2558-2559	59
4.23	ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2556-2559	60
4.24	ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2556-2559	61
4.25	ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559	63
4.26	ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559	65
4.27	ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2557-2559	67

4.28	ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ตลอดช่วงระยะเวลา การดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2557-2559	68
4.29	ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2558-2559	68
4.30	ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2558-2559	69
4.31	ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2556-2559	70
4.32	ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2556-2559	71
4.33	มาตรวัดตามตัวแบบของ Sharpe ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559	73
4.34	สรุปผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนเพื่อทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยของ ค่า Sharpe ในแต่ละปีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภท 1 ที่มีการลงทุนใน สินทรัพย์ประเภท Freehold, Leasehold และแบบผสม	75
4.35	มาตรวัดตามตัวแบบของ Sharpe ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559	76
4.36	สรุปผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนเพื่อทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยของ ค่า Sharpe ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภท 1 ที่มีการลงทุนในสินทรัพย์ประเภท Freehold, Leasehold และแบบผสม	78
4.37	มาตรวัดตามตัวแบบของ Sharpe ของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2557-2559	78
4.38	มาตรวัดตามตัวแบบของ Sharpe ของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ตลอดช่วง ระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2557-2559	79
4.39	มาตรวัดตามตัวแบบของ Sharpe ของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2558-2559	80
4.40	มาตรวัดตามตัวแบบของ Sharpe ของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2558-2559	80
4.41	มาตรวัดตามตัวแบบของ Sharpe ของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุน อสังหาริมทรัพย์ ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559	81

4.42	มาตรวัดตามตัวแบบของ Sharpe ของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุน อสังหาริมทรัพย์ ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2556-2559	82
4.43	มาตรวัดตามตัวแบบของ Treynor ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559	84
4.44	สรุปผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนเพื่อทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยของ ค่า Sharpe ในแต่ละปีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภท 1 ที่มีการลงทุนใน สินทรัพย์ประเภท Freehold, Leasehold และแบบผสม	86
4.45	มาตรวัดตามตัวแบบของ Treynor ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559	87
4.46	สรุปผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนเพื่อทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยของ ค่า Treynor ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภท 1 ที่มีการลงทุนในสินทรัพย์ประเภท Freehold, Leasehold และแบบผสม	89
4.47	มาตรวัดตามตัวแบบของ Treynor ของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2557-2559	89
4.48	มาตรวัดตามตัวแบบของ Treynor ของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ตลอดช่วง ระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2557-2559	90
4.49	มาตรวัดตามตัวแบบของ Treynor ของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2558-2559	91
4.50	มาตรวัดตามตัวแบบของ Treynor ของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2558-2559	91
4.51	มาตรวัดตามตัวแบบของ Treynor ของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุน อสังหาริมทรัพย์ ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2556-2559	92
4.52	มาตรวัดตามตัวแบบของ Treynor ของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุน อสังหาริมทรัพย์ ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2556-2559	93
4.53	มาตรวัดตามตัวแบบของ Jensen ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559	95
4.54	สรุปผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนเพื่อทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยของ ค่า Jensen ในแต่ละปีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภท 1 ที่มีการลงทุนใน สินทรัพย์ประเภท Freehold, Leasehold และแบบผสม	97
4.55	มาตรวัดตามตัวแบบของ Jensen ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559	98

4.56	สรุปผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนเพื่อทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยของ ค่า Jensen ในแต่ละปีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภท 1 ที่มีการลงทุนใน สินทรัพย์ประเภท Freehold, Leasehold และแบบผสม	100
4.57	มาตรวัดตามตัวแบบของ Jensen ของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2557-2559	100
4.58	มาตรวัดตามตัวแบบของ Jensen ของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ตลอดช่วง ระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2557-2559	101
4.59	มาตรวัดตามตัวแบบของ Jensen ของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2558-2559	101
4.60	มาตรวัดตามตัวแบบของ Jensen ของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2558-2559	102
4.61	มาตรวัดตามตัวแบบของ Jensen ของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุน อสังหาริมทรัพย์ ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2556-2559	103
4.62	มาตรวัดตามตัวแบบของ Jensen ของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุน อสังหาริมทรัพย์ ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2556-2559	104

## สารบัญภาพ

ภาพที่		หน้า
1.1	ปริมาณการออมและการลงทุนภาคครัวเรือนปี 2535-2559	1
2.1	ผลของการกระจายการลงทุนต่อความเสี่ยงของกลุ่มหลักทรัพย์	11
2.2	Characteristic line	12

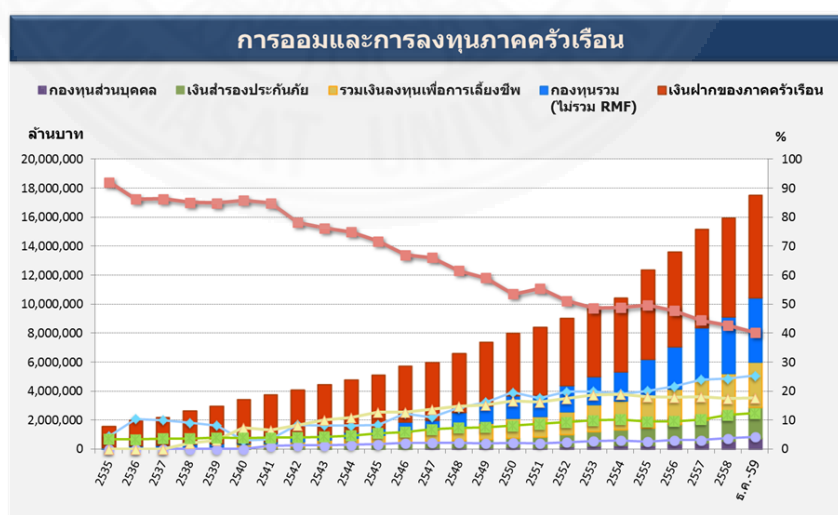


## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความสำคัญของปัญหา

ในสภาวะปัจจุบันคนไทยได้ให้ความสำคัญกับการลงทุนมากขึ้นดังจะเห็นได้จากปริมาณการออมและการลงทุนภาคครัวเรือนปี 2535-2559 ดังแสดงในภาพที่ 1.1 การลงทุนนั้นเป็นช่องทางในการสร้างรายได้ที่นอกเหนือไปจากการทำงานประจำซึ่งสามารถช่วยสร้างความมั่นคงทางการเงินและช่วยให้บรรลุเป้าหมายทางการเงินของแต่ละบุคคลได้เร็วยิ่งขึ้น ประเภทของการลงทุนในปัจจุบันมีหลากหลายช่องทางทั้งประเภทที่มีความเสี่ยงต่ำ เช่น การฝากธนาคารและการลงทุนในตราสารหนี้ อย่างไรก็ตามการการลงทุนโดยการฝากธนาคารและการลงทุนในตราสารหนี้ในปัจจุบันนั้นให้ผลตอบแทนที่ต่ำมาก โดยอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำถัวเฉลี่ยจากธนาคารพาณิชย์ 5 แห่งอยู่ที่ 1.38% ต่อปี ส่วนการลงทุนอีกประเภทหนึ่งคือการลงทุนในสินทรัพย์ที่มีความเสี่ยงสูง ได้แก่ การลงทุนในตราสารทุนและการลงทุนในอนุพันธ์ ซึ่งการลงทุนในสินทรัพย์ประเภทนี้ผู้ลงทุนมักคาดหวังระดับผลตอบแทนสูง (High Risk High Expected Return) อย่างไรก็ตามในสภาวะตลาดปัจจุบันที่มีความผันผวนสูงมาก การลงทุนในสินทรัพย์ประเภทนี้จึงต้องใช้ความรู้และประสบการณ์ในการลงทุนสูงและมีเวลามากพอที่จะติดตามข่าวสารการเคลื่อนไหวของหลักทรัพย์ซึ่งอาจจะทำได้ยากสำหรับผู้ที่มีงานประจำ



ภาพที่ 1.1 ปริมาณการออมและการลงทุนภาคครัวเรือนปี 2535-2559



การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นอีกทางเลือกหนึ่งของการลงทุนที่นักลงทุนให้ความสนใจเพราะมองว่าอสังหาริมทรัพย์ให้ผลตอบแทนที่ดีและมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มที่จะสูงขึ้นตลอด แต่การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยตรงโดยการซื้ออสังหาริมทรัพย์มาครอบครองเพื่อสร้างรายได้จากการให้เช่าหรือขายทำกำไรเมื่อราคาขึ้นนั้นมีข้อจำกัดหลายประการ เช่น ต้องใช้เงินในการลงทุนสูง มีสภาพคล่องต่ำ มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและการบริหารจัดการสูง และไม่มีตัวกลางมาคอยกำกับดูแล การลงทุนโดยผ่านกองทุนรวมที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จึงเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่น่าสนใจ เนื่องจากผู้ลงทุนสามารถเริ่มต้นลงทุนด้วยเงินเริ่มต้นจำนวนน้อย มีสภาพคล่องในการซื้อขายที่ดีกว่า มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่ำ นอกจากนี้คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ยังได้ออกกฎเกณฑ์เพื่อมากำกับและดูแลการลงทุนประเภทนี้ด้วย ปัจจุบันมีกองทุนรวมที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดจำหน่ายให้กับนักลงทุนทั่วไป 4 ประเภท ได้แก่

1. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 (Property Fund Type 1) แบ่งเป็นประเภท Freehold, Leasehold และ กองทุนประเภทผสม
2. กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs)
3. กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure Fund)
4. กองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ (Fund of Property Fund)

ในแง่ของโอกาสรับผลตอบแทนจากการลงทุนนั้น ก.ล.ต. ได้กำหนดไว้ว่ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1, REIT และ Infrastructure Fund นั้นจะต้องนำผลกำไรที่ได้จากการดำเนินงานมาจ่ายเป็นเงินปันผลให้แก่ผู้ลงทุนเป็นจำนวนไม่น้อยกว่า 90% ของกำไรสุทธิ ส่วนกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ (Fund of Property Fund) นั้นเป็นกองทุนที่เน้นลงทุนในหน่วยลงทุนของ Property Fund, REIT, และ Infrastructure Fund ที่จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยกองทุนเหล่านี้ จะเน้นคัดกรองเฉพาะกองทุนที่จ่ายปันผลสูง มีรายได้สม่ำเสมอเข้ามาอยู่ในพอร์ต จากข้อมูลจำนวนกองทุนจะเห็นได้ว่ามีกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จำนวนมากมายที่นักลงทุนสามารถเลือกลงทุน ดังนั้นการศึกษ้อัตราผลตอบแทนและความเสี่ยงจะช่วยคัดเลือกกองทุนที่เหมาะสมให้กับผู้ลงทุนที่ต้องการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

## 1.2 วัตถุประสงค์การศึกษา

1. เพื่อศึกษ้อัตราผลตอบแทนและความเสี่ยงของกองทุนรวมที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับการลงทุนในตราสารทุน และสินทรัพย์ปราศจากความเสี่ยง ในประเทศไทย

2. เพื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบอัตราผลตอบแทน ความเสี่ยง และผลการดำเนินงานของ กองทุนรวมที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

### 1.3 ขอบเขตการศึกษา

ทำการศึกษาอัตราผลตอบแทน ความเสี่ยง ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผัน ค่าสัมประสิทธิ์ สหสัมพันธ์ และผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในประเทศไทยที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1, กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน, กองทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์, และกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ กำหนดขอบเขตระยะ การศึกษาตั้งแต่เดือนมกราคม พ.ศ. 2555 ถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2559 โดยเลือกกองทุนที่มีผลการ ดำเนินงานไม่น้อยกว่า 2 ปี ดังนี้

#### รายชื่อกองทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1

1. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (BKKCP)
2. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท (ERWPF)
3. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (KPNPF)
4. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวร์ (LUXF)
5. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เอ็มเอฟซี ป่าตอง เฮอริเทจ (M-PAT)
6. อสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-สแตร์ทิจิกส์โตเรจฟันด์ (M-STOR)
7. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มิลเลียนแนร์ (MIPF)
8. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชดาธานี (MNIT)
9. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชดาธานี 2 (MNIT2)
10. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มัลติเนชั่นแนลเรสซิเดนซ์ฟันด์ (MNRF)
11. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนตรี สโตร์เรจ (MONTRI)
12. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินด์สเตรียล ปาร์ค (PPF)
13. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบูรี (SBPF)
14. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ (SIRIP)
15. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร (SSPF)
16. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย (SSTPF)
17. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตร์เรจ (SSTSS)
18. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอมเมอร์เชียลอินเวสเมนต์ (TCIF)
19. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (TFUND)

20. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินดัสเตรียล 1 (TIF1)
21. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติกส์ (TLOGIS)
22. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยรีเทล อินเวสเมนต์ (TRIF)
23. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยูนิลอฟท์ (UNIPF)
24. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNRF)
25. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF)
26. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท (CRYSTAL)
27. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา

(CTARAF)

28. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF)
29. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ (GOLDPF)
30. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (MJLF)
31. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ (POPF)
32. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ (QHOP)
33. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์ (QHFP)
34. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินสมุย (SPF)
35. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเตรียล โกรท (TGROWTH)
36. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท (TTLPF)
37. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที ยูโดม เรซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์ (TU-PF)
38. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตริไนตี้ (TNPF)
39. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เออร์บานา (URBNPF)
40. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดุสิตธานี (DTCPF)
41. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมาราชอินดัสเตรียล (HPF)
42. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ (LHPF)
43. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ (M-II)
44. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

(QHHR)

45. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยโฮเทลอินเวสเมนต์ (THIF)
46. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (TLGF)
47. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตริไนตี้ (TNPF)

48. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (WHAPF)

#### รายชื่อกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน

1. กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม โทรุโกรธ (DIF)
2. กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโรงไฟฟ้าอมตะ บี.กริม เพาเวอร์ (ABPIF)
3. กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานระบบขนส่งมวลชนทางราง บีทีเอสโกรท (BTSGIF)

#### รายชื่อทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

1. ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

2. ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซุปป์ิง เซ็นเตอร์ (LHSC)

3. ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท (IMPACT)

#### รายชื่อกองทุนที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์

1. กองทุนเปิดซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม-ชนิดสะสมมูลค่า (CIMB-PRINCIPAL iProp-A)

2. กองทุนเปิดซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม-ชนิดจ่ายปันผล (CIMB-PRINCIPAL iProp-D)

3. กองทุนเปิดซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม-ขายคืนหน่วยลงทุน (CIMB-PRINCIPAL iProp-R)

4. กองทุนเปิดซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัมเพื่อการเลี้ยงชีพ (CIMB-PRINCIPAL iPropRMF)

5. กองทุนเปิดเคแทม เวิลด์ พร็อพเพอร์ตี้ เพื่อการเลี้ยงชีพ (KT-PROPERTY RMF)

6. กองทุนเปิด แอล เอช ไทย พร็อพเพอร์ตี้ (LHTPROP)

7. กองทุนเปิดเอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้ ดิวิเดนด ฟันด์ (M-PROP DIV)

8. กองทุนเปิดเอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้เวลท์ ฟันด์ (M-Property)

9. กองทุนเปิด วรรณ พร็อพเพอร์ตี้ พลัส ดิวิเดน ฟันด์ (ONEPROP-D)

10. กองทุนเปิด วรรณ พร็อพเพอร์ตี้ พลัส ฟันด์ (ONE-PROP)

11. กองทุนเปิด วรรณ พร็อพเพอร์ตี้ เพื่อการเลี้ยงชีพ (ONE-PROP RMF)

12. กองทุนเปิดภัทร พร็อพเพอร์ตี้ เซคเตอร์ (PRATRA PROP)

13. กองทุนเปิดภัทร พร็อพเพอร์ตี้ เซคเตอร์-ดิวิเดนด ฟันด์ (PHATRA PROP-D)

14. กองทุนเปิดภัทร พร็อพเพอร์ตี้ เซคเตอร์ เพื่อการเลี้ยงชีพ (PHATRA PROPRMF)

15. กองทุนเปิดทหารไทย พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม พลัส (TMBPIPF)
16. กองทุนเปิดทหารไทย พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม พลัส เพื่อการเลี้ยงชีพ (TMBPIPRMF)
17. กองทุนเปิดเค โกลบอล พร็อพเพอร์ตี้ หุ้นทุน (K-GPROP)
18. กองทุนเปิดเอ็มเอฟซี อินเตอร์เนชั่นแนล เรียลเอสเตท ฟินด์ (I-REITs)
19. กองทุนเปิดไทยพาณิชย์ โกลบอล พร็อพเพอร์ตี้ (SCBGPROP)
20. กองทุนเปิด ทีสโก้ ยูเอส รีท (TUSREIT)

#### 1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ทำให้ทราบถึงอัตราผลตอบแทน ความเสี่ยง และผลการดำเนินงานของกองทุนรวมที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย เพื่อเป็นข้อมูลสำหรับการตัดสินใจลงทุนซึ่งเป็นทางเลือกนอกเหนือจากการลงทุนโดยการฝากเงินในธนาคาร และการลงทุนในตราสารทุน

#### 1.5 แหล่งที่มาของข้อมูล

1. การศึกษานี้ใช้ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ที่ทำการเก็บรวบรวมมาจากหน่วยงานต่าง ๆ ดังนี้
  - 1) บริษัทหลักทรัพย์และบริษัทจัดการกองทุนต่าง ๆ
  - 2) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
  - 3) ธนาคารแห่งประเทศไทย
2. แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการวิเคราะห์ผลตอบแทนจากการลงทุน เก็บรวบรวมจาก เอกสารและตำราทางวิชาการต่าง ๆ

## บทที่ 2

### แนวคิดทางทฤษฎีและวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

#### 2.1 แนวคิดทางทฤษฎี

##### 2.1.1 ผลตอบแทนจากการลงทุนในหลักทรัพย์

ผลตอบแทนจากการลงทุน หมายถึง ผลประโยชน์ที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากการลงทุนนั้น ประกอบด้วยองค์ประกอบ 2 ส่วน คือ (Reilly อ้างถึงใน จิรัตน์ สังข์แก้ว, 2545, น. 155-156)

1. รายได้ที่ได้รับ (yield) คือ กระแสเงินสดหรือรายได้ที่ผู้ลงทุนได้รับระหว่างช่วงระยะเวลาลงทุน อาจอยู่ในรูปของเงินปันผล (dividend) หรือดอกเบี้ย (interest) ที่ผู้ออกตราสารหรือหลักทรัพย์จ่ายให้แก่ผู้ถือ ซึ่งผู้ลงทุนจะได้รับเมื่อถือหลักทรัพย์ไว้จนครบกำหนดจ่ายเงินปันผลหรือดอกเบี้ย สำหรับเงินปันผลนั้นบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์อาจจะจ่ายในรูปเงินสดหรือหุ้นก็ได้

2. กำไร (ขาดทุน) ส่วนทุน (capital gain (loss)) จากการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของราคาหลักทรัพย์ จะได้รับต่อเมื่อขายหลักทรัพย์ไปในราคาที่สูงกว่าต้นทุนที่ซื้อมาก็ถือเป็นกำไร หากขายหลักทรัพย์ไปในราคาต่ำกว่าราคาที่ซื้อมาก็ถือเป็นขาดทุน หรือเรียกว่า การเปลี่ยนแปลงของราคา (price change) ของหลักทรัพย์ ในกรณีที่ผู้ลงทุนอยู่ในภาวะซื้อเพื่อรอขาย (long position) ผลตอบแทนส่วนนี้คือความแตกต่างระหว่างราคาซื้อกับราคาที่จะขายหรือราคาขายหลักทรัพย์กับราคาซื้อหลักทรัพย์ ส่วนในกรณีที่ผู้ลงทุนอยู่ในภาวะยืมหุ้นมาขาย (short position) ผลตอบแทนส่วนนี้คือค่าความแตกต่างระหว่างราคาขายกับราคาที่จะซื้อหรือราคาซื้อเพื่อล้างสถานะ

ดังนั้น ผลตอบแทนรวม (total return) ของหลักทรัพย์ คือ ผลรวมของผลตอบแทนจากกระแสเงินสดระหว่างงวดกับการเปลี่ยนแปลงของราคาหลักทรัพย์นั้นสามารถคำนวณได้ ดังสมการ

$$\text{Total Return} = \text{Yield} + \text{Price Change}$$

โดยที่ Yield คือ กระแสเงินสดหรือรายได้ที่ผู้ลงทุนได้รับระหว่างช่วงระยะเวลาลงทุน (อาจมีค่าเป็น 0 หรือ +)

Price Change คือ การเปลี่ยนแปลงของราคาหลักทรัพย์ (อาจมีค่าเป็น 0 หรือ + หรือ -)

ส่วนอัตราผลตอบแทนของการลงทุนใด ๆ ที่มักแสดงในรูปร้อยละ จะเป็นการเปรียบเทียบเงินลงทุนต้นงวดกับเงินลงทุนปลายงวด คิดต่อระยะเวลา 1 ปี (หรือต่องวดเวลาใด ๆ) บ่งชี้ถึงผลได้ที่ผู้ลงทุนได้รับหรือจะได้รับในหนึ่งงวดเวลาจากการลงทุนหลักทรัพย์ประเภทนั้น ๆ เพื่อใช้เปรียบเทียบกับความเสี่ยงที่ต้องเผชิญ และหรือเปรียบเทียบกับการลงทุนประเภทอื่น ๆ ต่อไป และ

ถือเป็นอัตราผลตอบแทนในช่วงระยะเวลาลงทุน (holding period return) สามารถคำนวณได้ ดังสมการ

$$\begin{aligned} \text{อัตราผลตอบแทน} &= \frac{\text{กระแสเงินสดรับ} + (\text{มูลค่าปลายงวด} - \text{มูลค่าต้นงวด})}{\text{มูลค่าต้นงวด}} \\ \text{หรือ} &= \frac{\text{กระแสเงินสดรับ} + \text{การเปลี่ยนแปลงมูลค่า}}{\text{มูลค่าต้นงวด}} \end{aligned}$$

อัตราผลตอบแทนของกองทุนรวม ในการวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวมนั้น ผลตอบแทนที่ใช้ในการประเมินผลการดำเนินงานเป็นผลตอบแทนของกองทุนที่คำนวณจากอัตราค่าเปลี่ยนแปลงของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของหน่วยลงทุน (Net Asset Value: NAV) ต่อหนึ่งช่วงเวลา และปรับด้วยเงินปันผลจ่าย สามารถคำนวณได้ ดังสมการ (จิรัตน์ สังข์แก้ว, 2545, น. 704)

$$R_{pt} = \frac{(NAV_t - NAV_{t-1} + D_t) \times 100}{NAV_{t-1}}$$

โดย  $R_{pt}$  = อัตราผลตอบแทนของกองทุนรวม ณ เวลาที่  $t$

$NAV_t$  = มูลค่าสินทรัพย์ของกองทุนรวม ณ เวลาที่  $t$

$NAV_{t-1}$  = มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม ณ เวลาที่  $t - 1$

$D_t$  = เงินปันผลจ่ายของกองทุนรวมในเดือนที่  $t$

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของหน่วยลงทุน (Net Asset Value - NAV) สามารถคำนวณได้ ดังสมการ

$$NAV = \frac{(\text{มูลค่าทรัพย์สินรวม} - \text{หนี้สิน})}{\text{จำนวนหน่วยลงทุน}}$$

แต่สำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 และ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานนั้น ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนดให้มีการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยปี ละ 2 ครั้ง ส่วนกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น กำหนดให้มีการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินเป็นรายไตรมาส การเปรียบเทียบเงินลงทุนต้นงวดกับเงินลงทุนปลายงวดตามทฤษฎีที่ใช้การเปลี่ยนแปลงของราคาหลักทรัพย์เป็นตัวแทนสำหรับกองทุนทั้ง 3 ประเภทนี้ นั้น จึงใช้ราคาต่อหน่วยที่เป็นราคาปิดตลาด ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนคำนวณแทน โดยราคาซื้อขายในตลาดอาจต่างจาก NAV เนื่องจากราคาที่ซื้อขายเป็นราคาตามกลไกตลาด ขึ้นอยู่กับความต้องการของผู้ซื้อและผู้ขาย ซึ่งอาจมีปัจจัยหลายด้านเข้ามากระทบ อาทิ ภาวะเศรษฐกิจ การเมือง แนวโน้มของกิจการ ตลอดจนการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคตของกิจการ ดังนั้นผลตอบแทนของกองทุนรวม

อสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1, กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จึงสามารถคำนวณได้ดังสมการ

$$R_{pt} = \frac{(P_t - P_{t-1} + D_t) \times 100}{P_{t-1}}$$

โดย  $R_{pt}$  = อัตราผลตอบแทนของกองทุนรวม ณ เดือนที่ t

$P_t$  = ราคาปิดของหน่วยลงทุน ณ วันสิ้นเดือนที่ t

$P_{t-1}$  = ราคาปิดของหน่วยลงทุน ณ วันสิ้นเดือนที่ t-1

$D_t$  = เงินปันผลจ่ายของกองทุนรวมในเดือนที่ t

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของกองทุนรวมคำนวณจาก

$$\bar{R}_p = \sum_{t=1}^N R_{pt} / n$$

โดย  $\bar{R}_p$  = อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของกองทุนรวม

$R_{pt}$  = อัตราผลตอบแทนของกองทุนรวม ณ เวลาที่ t

$n$  = ระยะเวลาทั้งหมดที่ทำการศึกษา

อัตราผลตอบแทนของตลาดแสดงการเคลื่อนไหวของตลาดหลักทรัพย์วัดได้จากค่าเฉลี่ยของราคาหุ้นในตลาดหลักทรัพย์โดยเปรียบเทียบกับราคาพื้นฐานคำนวณโดยถ่วงน้ำหนักด้วยมูลค่าจดทะเบียน (capitalization-weighted index) สำหรับดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การหาอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาหุ้นหรืออัตราผลตอบแทนของตลาด ณ ระยะเวลาที่แตกต่างกัน สามารถคำนวณได้ดังสมการ (Mandell & O'Brien อ้างถึงใน จิรัตน์ สังข์แก้ว, 2545, น. 82)

$$R_{mt} = [(l_{mt} - l_{mt-1}) / l_{mt-1}] \times 100$$

โดย  $R_{mt}$  = อัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยงวดที่ t

$l_{mt}$  = ดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยงวดที่ t

$l_{mt-1}$  = ดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยงวดที่ t-1

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของตลาดรวมคำนวณจาก

$$\bar{R}_m = \sum_{t=1}^N R_{mt} / n$$



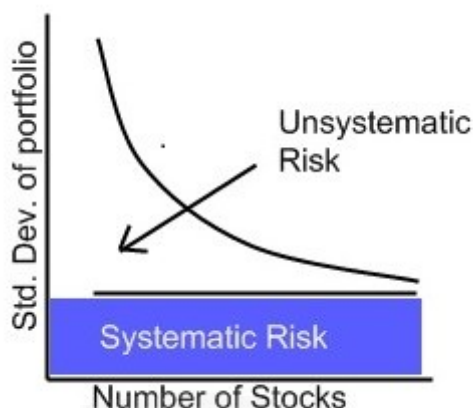
โดย  $\bar{R}_m$  = อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของตลาด  
 $R_{mt}$  = ราคาดัชนีของตลาด ณ เวลาที่  $t$   
 $n$  = งวดเวลาทั้งหมดที่ทำการศึกษา

### 2.1.2 แนวคิดเกี่ยวกับความเสี่ยงจากการลงทุน

ความเสี่ยงจากการลงทุนเป็นปัจจัยที่สำคัญประการหนึ่งในการพิจารณาการลงทุน ความหมายของความเสี่ยงจากการลงทุนในหลักทรัพย์ คือ โอกาสที่จะไม่ได้รับอัตราผลตอบแทนตามที่คาดเอาไว้ ซึ่งอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนมีความไม่แน่นอน ในการวิเคราะห์การลงทุน โดยทั่วไปถือว่า ผู้ลงทุนเป็นบุคคลที่ไม่ชอบความเสี่ยง หรือต้องการหลีกเลี่ยงความเสี่ยง หากการลงทุนใดมีความเสี่ยงสูง ผู้ลงทุนย่อมต้องการอัตราผลตอบแทนที่สูงขึ้นเพื่อชดเชยความเสี่ยง ความเสี่ยงแบ่งออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้ (จิรัตน์ สังข์แก้ว, 2547: 185-186)

1. ความเสี่ยงที่เป็นระบบ (Systematic Risk) เป็นความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนจะได้รับผลกระทบจากปัจจัยต่าง ๆ ที่ส่งผลมายังหลักทรัพย์โดยส่วนรวมพร้อม ๆ กัน เช่น การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจการเมือง นโยบายการเงินการคลังในประเทศ เป็นต้น ทำให้ผลตอบแทนของหลักทรัพย์เปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกันกับการเปลี่ยนแปลงของกลุ่มหลักทรัพย์ในตลาดโดยรวม ซึ่งความเสี่ยงที่เป็นระบบในแต่ละหลักทรัพย์นั้นจะมีขนาดและระดับที่ไม่เท่ากัน ผู้ลงทุนไม่สามารถขจัดความเสี่ยงส่วนนี้ให้หมดไปได้ แม้จะกระจายการลงทุนแล้วก็ตาม ความเสี่ยงที่เป็นระบบนี้ เรียกว่า Under Diversifiable Risk หรือความเสี่ยงที่ไม่อาจขจัดได้จากการกระจายการลงทุน

2. ความเสี่ยงที่ไม่เป็นระบบ (Unsystematic Risk) เป็นความเสี่ยงเฉพาะตัวของหลักทรัพย์โดยไม่เกี่ยวเนื่องสัมพันธ์กันกับธุรกิจอื่น ความเสี่ยงประเภทนี้สามารถหลีกเลี่ยงได้ เนื่องจากเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์นั้น เช่น การบริหารงาน การผลิต การวางแผน เป็นต้น ซึ่งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวส่งผลต่อกำไรและขาดทุนโดยตรงของบริษัท เป็นความเสี่ยงที่แตกต่างกันของแต่ละกิจการ ความเสี่ยงที่ไม่เป็นระบบนี้ เรียกว่า Diversifiable Risk หรือความเสี่ยงที่สามารถขจัดได้จากการกระจายการลงทุน ดังนั้นความเสี่ยงชนิดนี้ผู้ลงทุนสามารถขจัดหรือทำให้ความเสี่ยงลักษณะนี้ลดลงหรือหมดไปจากการลงทุนได้ โดยไม่เลือกลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีลักษณะความเสี่ยงประเภทนี้สูงแต่กระจายการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ทำให้ความเสี่ยงที่ไม่เป็นระบบของแต่ละหลักทรัพย์ในกลุ่มหลักทรัพย์ชดเชยกันจนทำให้ความเสี่ยงรวมของกลุ่มหลักทรัพย์ลดลง



ภาพที่ 2.1 ผลของการกระจายการลงทุนต่อความเสี่ยงของกลุ่มหลักทรัพย์

จากภาพที่ 2.1 เมื่อจำนวนหลักทรัพย์ในกลุ่มหลักทรัพย์มีมากขึ้น ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานหรือความเสี่ยงของกลุ่มหลักทรัพย์จะลดลง ส่วนที่ลดลงคือความเสี่ยงที่ไม่เป็นระบบของหลักทรัพย์ และหากมีการกระจายการลงทุนที่ดีพอ ความเสี่ยงที่ยังคงเหลืออยู่ของกลุ่มหลักทรัพย์คือความเสี่ยงที่เป็นระบบเท่านั้น

ผู้ลงทุนสามารถวิเคราะห์ค่าความเสี่ยงที่เป็นระบบได้ในรูปค่าสัมประสิทธิ์เบต้า (Beta Coefficient:  $\beta$ ) โดยใช้ Characteristic line ดังในภาพที่ 2.2 ซึ่งอธิบายถึงอัตราผลตอบแทนที่แปรเปลี่ยนไปตามความเสี่ยงที่เป็นระบบ จากความสัมพันธ์เชิงเส้นตรงระหว่างอัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์นั้น ๆ กับอัตราผลตอบแทนของตลาดทั้งหมด จากสมการ

$$R_{it} - R_{ft} = \alpha_i + \beta_i (R_{mt} - R_{ft}) + \varepsilon_{it}$$

โดย  $R_{it}$  = อัตราผลตอบแทนหลักทรัพย์  $i$  ระหว่างช่วงระยะเวลา  $t$

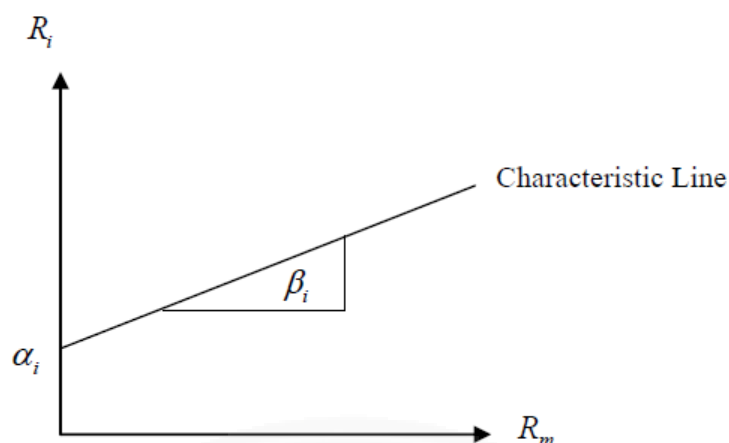
$R_{mt}$  = อัตราผลตอบแทนของตลาดระหว่างช่วงระยะเวลา  $t$

$R_{ft}$  = อัตราผลตอบแทนจากหลักทรัพย์ที่ปราศจากความเสี่ยง

$\alpha_i$  = ค่าคงที่ (alpha) หรือ ค่าอัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์ เมื่อตลาดไม่มีการเปลี่ยนแปลง

$\beta_i$  = ค่าความชันของเส้นถดถอย

$\varepsilon_{it}$  = ค่าส่วนผิดพลาด หรือค่า  $R_{it}$  ที่อธิบายไม่ได้ด้วย  $R_{mt}$



ภาพที่ 2.2 Characteristic line (จิริตัน สังก์แก้ว, 2547)

ในทางทฤษฎีนั้นค่าของ  $\alpha_i$  และ  $\epsilon_{it}$  จะเท่ากับ 0 หรือไม่มีความสำคัญทางสถิติ ดังนั้น ส่วนชดเชยความเสี่ยงจากการลงทุนหลักทรัพย์จึงเท่ากับค่าเบต้าของหลักทรัพย์นั้นคูณส่วนชดเชยความเสี่ยงของตลาด

หากหลักทรัพย์มีค่าเบต่าน้อยกว่า 1.0 แสดงว่าการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนหลักทรัพย์นั้นน้อยกว่าการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนของตลาด และหากหลักทรัพย์มีค่าเบต้ามากกว่า 1.0 แสดงว่าการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์นั้นมีมากกว่าการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนของตลาด ขณะที่เครื่องหมาย + และ - แสดงถึงทิศทาง การเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์ว่าเป็นไปในทิศทางเดียวกัน (+) หรือทิศทางตรงกันข้าม (-) กับการเปลี่ยนแปลงอัตราผลตอบแทนของตลาด

ความเสี่ยงของกองทุนรวม วัดได้ด้วยค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ( $\sigma_p$ ) ของอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวม ดังสมการต่อไปนี้

$$\sigma_p = \left[ \sum_{t=0}^n (R_{pt} - \bar{R}_p)^2 / n \right]^{1/2}$$

โดย  $\bar{R}_p$  = อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของกองทุนรวม

$R_{pt}$  = อัตราผลตอบแทนของกองทุนรวม ณ เวลาที่ t

n = ระยะเวลาทั้งหมดที่ทำการศึกษา

สำหรับความเสี่ยงที่เป็นระบบ (Systematic Risk) สามารถใช้ค่าเบต้าของกองทุนรวมเป็นตัวบ่งชี้ทิศทางและความไหวตัวของอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวม เมื่อเทียบกับความไหวของอัตราผลตอบแทนของตลาดได้

$$\beta_p = \frac{\sigma_{pm}}{\sigma_m^2}$$

โดย  $\beta_p$  = ค่าเบต้าของกองทุนรวม

$\sigma_{pm}$  = ค่าความแปรปรวนร่วมระหว่างอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมกับอัตราผลตอบแทนตลาด

$$\sigma_{pm} = \frac{\sum_{t=1}^n (R_p - \bar{R}_p)(R_{mt} - \bar{R}_m)}{n}$$

$\sigma_m^2$  = ค่าความแปรปรวนของอัตราผลตอบแทนของตลาด

ค่า  $\beta_p$  จะบอกความสัมพันธ์ว่า เมื่ออัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของตลาดที่เปลี่ยนแปลงไป 1 หน่วย มีผลทำให้อัตราผลตอบแทนของกองทุนเปลี่ยนแปลงไปมากน้อยเพียงใด

ถ้าค่า  $\beta_p < 1$  แสดงว่าการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนของกองทุน น้อยกว่าการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของตลาด หรือกล่าวได้ว่า กองทุนนั้นมีความเสี่ยงต่ำกว่าตลาด

ถ้าค่า  $\beta_p > 1$  แสดงว่าการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนของกองทุน มากกว่าการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของตลาด หรือกล่าวได้ว่า กองทุนนั้นมีความเสี่ยงมากกว่าตลาด

ถ้าค่า  $\beta_p = 1$  แสดงว่าการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนของกองทุนเท่ากับการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของตลาด หรือกล่าวได้ว่า กองทุนนั้นมีความเสี่ยงเท่ากับตลาด

ความเสี่ยงของตลาด ผู้ลงทุนสามารถวัดความเสี่ยงของตลาดหลักทรัพย์ได้ จากค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของอัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ โดยใช้สมการดังนี้

$$\sigma_m = \left[ \sum_{t=0}^n \frac{(R_{mt} - \bar{R}_m)^2}{n} \right]^{\frac{1}{2}}$$

โดย  $\sigma_m$  = ค่าความเสี่ยงหรือส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของอัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์

$\bar{R}_m$  = อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของตลาดหลักทรัพย์

$R_{mt}$  = อัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ ณ เวลาที่ t

n = งวดเวลาทั้งหมดในการศึกษา

### 2.1.3 สัมประสิทธิ์การแปรผัน

ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผัน (Coefficient of Variation: CV) บอกลถึงความเสี่ยงต่อผลตอบแทนหนึ่งหน่วย หากค่า CV ต่ำ หมายความว่ากองทุนรวมนั้นมีความเสี่ยงต่ำกว่ากองทุนรวมที่มีค่า CV สูงกว่า ต่อผลตอบแทนที่ได้รับหนึ่งหน่วย คำนวณได้ดังสมการ

$$CV = \sigma_p / \bar{R}_p$$

โดย  $CV$  = ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผัน

$\sigma_p$  = ค่าความเสี่ยงหรือส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวม

$\bar{R}_p$  = อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของกองทุนรวม

### 2.1.4 สัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์

สัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (Correlation Coefficient) แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมกับอัตราผลตอบแทนของตลาด ดังสมการ

$$\rho = \frac{\sigma_{pm}}{\sigma_p \sigma_m}$$

โดย  $\rho_{pm}$  = ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทุน

$\sigma_{pm}$  = ค่าความแปรปรวนร่วมระหว่างอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมกับอัตราผลตอบแทนตลาด

$\sigma_p$  = ค่าความเสี่ยงหรือส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวม

$\sigma_m$  = ค่าความเสี่ยงหรือส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของอัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์

สัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์มีค่าตั้งแต่ -1 ถึง +1 ค่าบวกหนึ่ง หมายความว่า อัตราผลตอบแทนของกองทุนรวม กับอัตราผลตอบแทนของตลาด มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันอย่างสมบูรณ์ กล่าวคือ เมื่ออัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมเพิ่มสูงขึ้น อัตราผลตอบแทนของตลาดก็เพิ่มสูงขึ้นด้วย และในทางตรงกันข้าม เมื่ออัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมลดลง อัตราผลตอบแทนของตลาดก็ลดลงด้วย ส่วนค่าลบหนึ่ง หมายความว่า อัตราผลตอบแทนของกองทุนรวม กับอัตราผลตอบแทนตลาด มีความสัมพันธ์ผกผันกันอย่างสมบูรณ์ ซึ่งอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมกับของตลาดก็จะเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางตรงข้ามนั่นเอง

## 2.1.5 มาตราการวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

การวัดประสิทธิภาพการดำเนินงานของกองทุนรวมโดยใช้มิติอัตราผลตอบแทนและความเสี่ยงสามารถทำได้โดยใช้มาตรวัดดังต่อไปนี้

### 2.1.5.1 มาตรวัดตามตัวแบบของ Sharpe

ตามทฤษฎีการลงทุน ผลตอบแทนจากการลงทุนในหลักทรัพย์หรือสินทรัพย์ใด ๆ ไม่ควรมีน้อยกว่าผลตอบแทนจากการลงทุนในสินทรัพย์ที่ปราศจากความเสี่ยงมาตรวัด Sharpe เป็นการประเมินผลประกอบการกองทุน โดยเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมที่ปรับค่าความเสี่ยง (Risk-adjusted Return) กับอัตราผลตอบแทนของตลาดที่ปรับตัวด้วยค่าความเสี่ยงแล้ว ซึ่งความเสี่ยงที่ใช้ตามแนวคิดนี้คือส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของอัตราผลตอบแทน (จอร์ตัน สังก์แก้ว, 2547)

$$\text{มาตรวัดของ Sharpe} = \frac{\bar{R}_p - \bar{R}_f}{\sigma_p}$$

$\bar{R}_p$  = อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของกองทุนรวม

$\bar{R}_f$  = อัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์ปราศจากความเสี่ยง

$\sigma_p$  = ค่าความเสี่ยงหรือส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวม

ถ้าค่ามาตรวัดของ Sharpe มากกว่า  $\frac{(\bar{R}_m - \bar{R}_f)}{\sigma_m}$  แสดงว่ากลุ่มหลักทรัพย์ของ กองทุนรวมมีผลการดำเนินงานที่ดีกว่าตลาด

ถ้าค่ามาตรวัดของ Sharpe น้อยกว่า  $\frac{\bar{R}_m - \bar{R}_f}{\sigma_m}$  แสดงว่ากลุ่มหลักทรัพย์ของ กองทุนรวมมีผลการดำเนินงานที่ด้อยกว่าตลาดและหากกองทุนใดที่มีค่ามาตรวัดของ Sharpe สูงกว่า แสดงว่ากองทุนนั้นมีการบริหารงานที่ดีกว่า ภายใต้ระดับความเสี่ยงที่เท่ากัน

### 2.1.5.2 มาตรวัดตามตัวแบบของ Treynor

เป็นการประเมินผลประกอบการของกองทุนรวม โดยเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทน ของกองทุนที่ปรับด้วยค่าความเสี่ยง (Risk-adjusted Return) กับอัตราผลตอบแทนของตลาด ที่ปรับค่าด้วยค่าความเสี่ยงแล้ว โดยความเสี่ยงที่ใช้ตามแนวคิดนี้ได้แก่ ค่าเบต้า

$$\text{มาตรวัดของ Treynor} = \frac{\bar{R}_p - \bar{R}_f}{\beta_p}$$

$R_p$  = อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของกองทุนรวม

$R_f$  = อัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์ปราศจากความเสี่ยง

$\beta_p$  = ค่าเบต้าของกองทุนรวม

### 2.1.5.3 มาตรฐานวัดตามตัวแบบของ Jensen

เป็นมาตรฐานวัดที่อาศัยแนวคิดการวัดผลการดำเนินงานของกองทุนที่เกิดขึ้นแล้ว เปรียบเทียบกับเกณฑ์ผลการดำเนินงานที่ควรจะเป็น ซึ่งคำนวณโดยใช้แนวคิด Capital Asset Pricing Model (CAPM) หรือสมการ Security Market Line (SML) เปรียบเทียบความแตกต่าง ระหว่างอัตราผลตอบแทนที่เกิดขึ้นจริงเฉลี่ยกับอัตราผลตอบแทนที่ควรจะเป็น หรือค่าอัลฟา (Alpha:  $\alpha$ ) หรือค่า Jensen's alpha สามารถคำนวณได้ดังนี้

$$\alpha_p = \bar{R}_p - [\bar{R}_f + (\bar{R}_m - \bar{R}_f)\beta_p]$$

สามารถเขียนใหม่ได้ดังนี้

$$\bar{R}_p - \bar{R}_f = \alpha_p + (\bar{R}_m - \bar{R}_f)\beta_p]$$

โดย

$\alpha_p$  = ค่าคงที่หรืออัตราผลตอบแทนหลักทรัพย์ที่  $i$  เมื่อตลาดไม่มีการเปลี่ยนแปลง

$\bar{R}_p$  = อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของกองทุนรวม

$\bar{R}_f$  = อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของหลักทรัพย์ปราศจากความเสี่ยง

$\bar{R}_m$  = อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของตลาด

$\beta_p$  = ค่าเบต้าของกองทุนรวม

ซึ่งสมการดังกล่าวเป็นสมการ characteristic line ในรูปของส่วนชดเชยความเสี่ยงหรืออัตราผลตอบแทนส่วนเกิน

ถ้าค่า  $\alpha_p$  มีค่าเป็นบวก แสดงว่า อัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมสูงกว่าอัตราผลตอบแทนที่ต้องการ ณ ระดับความเสี่ยง (เบต้า) หนึ่ง

ถ้าค่า  $\alpha_p$  มีค่าเป็นลบ แสดงว่า อัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมต่ำกว่าอัตราผลตอบแทนที่ต้องการ ณ ระดับความเสี่ยง (เบต้า) หนึ่ง

หากกองทุนใดที่มีค่ามาตรฐานวัด Jensen สูงกว่า แสดงว่ากองทุนนั้นมีการบริหารงานที่ดีกว่า ภายใต้ระดับความเสี่ยงที่เท่ากัน

## 2.2 ลักษณะทั่วไปของกองทุนรวมที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

### 2.2.1 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากประชาชนด้วยการขายหน่วยลงทุน และนำเงินลงทุนที่ได้ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่อาศัย หรือหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายกำหนด โดยมีมุ่งเน้นการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ได้ผลตอบแทนสม่ำเสมอ มากกว่าการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการพัฒนาและขายต่อ

ลักษณะทั่วไปของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อนุญาตให้จัดตั้งนั้น เป็นกองทุนรวมที่ไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน (กองทุนปิด) และต้องมีเงินทุนขั้นต่ำ ไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท โดยสามารถแบ่งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้เป็น 2 ประเภท ได้แก่ กองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง คือมีการกำหนดอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่าไว้ในรายละเอียดโครงการอย่างชัดเจน และกองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง โดยกองทุนรวมทั้งสองประเภทนี้จะต้องลงทุน เพื่อให้ได้มาและมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิในการเข้าร่วมกันอย่างน้อยร้อยละ 75 ของสินทรัพย์สุทธิ (Net Asset Value: NAV) โดยอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในประเทศไทย ดำเนินการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 และไม่อนุญาตให้กองทุนรวมซื้อที่ดินว่างเปล่า ทั้งนี้กองทุนรวมจะต้องถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ไม่น้อยกว่า 1 ปี

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) สามารถลงทุนได้ทั้งการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เป็นของกองทุน เรียกว่า Freehold และลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จากเจ้าของเดิม เรียกว่า Leasehold ซึ่งมูลค่าหน่วยลงทุนจะลดลงตามสิทธิการเช่าที่เหลืออยู่ และจะลดลงจนเหลือศูนย์ ณ วันสิ้นสุดโครงการ โดยสิทธิการเช่าจะมีอายุ 20-30 ปี กองทุนอสังหาริมทรัพย์กองหนึ่งนั้นจะเลือกลงทุน Freehold หรือ Leasehold แบบใดแบบหนึ่งหรือจะลงทุนทั้งสองรูปแบบในกองเดียวกันก็ได้ โดยจะเรียกว่ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า (mixed freehold and leasehold) ความแตกต่างระหว่างกองทุนรวมประเภท Freehold และ Leasehold สามารถสรุปได้ดังนี้



## ตารางที่ 2.1

สรุปความแตกต่างระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนแบบ Freehold และแบบ Leasehold

	Freehold	Leasehold
กรรมสิทธิ์	มีกรรมสิทธิ์	ไม่มีกรรมสิทธิ์
ผลตอบแทน	เงินปันผล เงินคืนจากการลดทุน (ถ้ามี) และกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์	เงินปันผล และเงินคืนจากการลดทุน (ถ้ามี)
เมื่อเลิกกองทุน	มูลค่าหน่วยลงทุนอาจจะเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากเมื่อเริ่มกองทุน	มูลค่าหน่วยลงทุนเหลือศูนย์

หมายเหตุ. จาก ออมไว์ในอสังหาริมทรัพย์ (น. 107), โดย วิวรรณ ธาราหิรัญโชติ, 2555, กรุงเทพฯ: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในส่วนของผลตอบแทนสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นั้น คณะกรรมการ ก.ล.ต.ได้กำหนดไว้ว่าในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการต้องจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี

### 2.2.2 กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน

กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานเป็นกองทุนประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน (กองทุนปิด) มีเงินทุนจดทะเบียนขั้นต่ำ 2,000 ล้านบาท กองทุนสามารถลงทุนได้ทั้งโครงการที่แล้วเสร็จและโครงการที่ไม่แล้วเสร็จ และจะต้องระบุเฉพาะเจาะจงทรัพย์สิน infrastructure ที่กองทุนจะลงทุน โดยกิจการที่กองทุนลงทุนได้ ได้แก่ ระบบขนส่งทางราง ไฟฟ้า ประปา ถนนหรือทางพิเศษหรือทางสัมปทาน ท่าอากาศยานหรือสนามบิน ท่าเรือน้ำลึก โทรคมนาคม พลังงานทางเลือก ระบบบริหารจัดการน้ำหรือชลประทาน และระบบป้องกันภัยธรรมชาติซึ่งรวมถึงระบบเตือนภัยและระบบจัดการเพื่อลดความรุนแรงของภัยธรรมชาติที่เกิดขึ้นด้วย ทั้งนี้ กองทุนสามารถลงทุนโดยตรงในโครงสร้างพื้นฐาน ในรูปแบบต่าง ๆ เช่น กรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้ สิทธิตามสัญญาแบ่งรายได้ หรือลงทุนโดยอ้อมผ่านบริษัทลูกก็ได้ โดยกิจการโครงสร้างพื้นฐานนั้นต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์หรือให้บริการแก่ประชาชนในวงกว้างของประเทศไทย

จะเห็นได้ว่ากองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานนั้นจะมีรูปแบบการลงทุนที่คล้ายคลึงกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ แต่มีความแตกต่างกันที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เน้นการลงทุนที่มีรายได้จากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่เงินลงทุนในกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน จะนำไปลงทุนในโครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ ของรัฐวิสาหกิจ เอกชน หรือส่วนราชการ ตามที่นโยบายการลงทุนของแต่ละกองกำหนดไว้ โดยรายได้ของกองทุนจะมาจากกระแสรายรับที่จะได้มา

จากการดำเนินงานในอนาคตของโครงการเหล่านี้ เช่น เงินจากการเก็บค่าทางด่วน ค่าขายกระแสไฟฟ้า ซึ่งจะมาจ่ายเป็นผลตอบแทนคืนให้แก่ผู้ลงทุนตามจำนวนและระยะเวลาที่กำหนดซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต.ได้กำหนดไว้ว่าในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการต้องจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี

### 2.2.3 กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์สินที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีลักษณะเป็นกองทรัสต์ ไม่ใช่นิติบุคคลเหมือนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทรัสต์สินต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท และถือกรรมสิทธิ์โดยทรัสต์ (Trustee) ซึ่งทรัสต์มีอำนาจดูแลและบริหารจัดการทรัสต์สินในกองทรัสต์ รวมทั้งดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT manager) เพื่อประโยชน์ของผู้ถือใบทรัสต์ โดยผู้ถือใบทรัสต์จะเป็นผู้รับประโยชน์ในทรัสต์สินของกองทรัสต์

การเกิดขึ้นของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นทดแทนกองทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ยกเลิกการสิทธิการจัดตั้งกองทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ขึ้นมาใหม่ไปตั้งแต่สิ้นปี 2556 แต่กองทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ซึ่งจัดตั้งขึ้นก่อนหน้านั้น สามารถดำเนินการต่อไปได้ ความแตกต่างระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และ REIT สามารถสรุปได้ดังนี้

#### ตารางที่ 2.2

##### สรุปความแตกต่างระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และ REIT

ความแตกต่างของ	กองทุนอสังหาริมทรัพย์	REIT
ลักษณะของการกำกับดูแล	กำกับดูแลแบบกองทุนรวม	กำกับดูแลคล้ายบริษัทจดทะเบียน
ผู้จัดการกองทุน	ต้องเป็นบริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุนที่ได้รับใบอนุญาตจัดการกองทุนรวมเท่านั้น	REIT manager จะเป็นบริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุน หรือ บริษัทที่มีความเชี่ยวชาญด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ก็ได้
การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไม่สามารถทำได้	ทำได้ไม่เกิน 10% ของมูลค่าสินทรัพย์ทั้งหมด หลังการขายหน่วยทรัสต์
การขอกู้ยืมเงิน	ไม่เกิน 10% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	ไม่เกิน 35% ของสินทรัพย์ทั้งหมด หรือกรณีที่มี Investment Grade Rating จะต้องไม่เกิน 60% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิสามารถนำเงินไปลงทุนได้

## ตารางที่ 2.2

## สรุปความแตกต่างระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และ REIT (ต่อ)

ความแตกต่างของ	กองทุนอสังหาริมทรัพย์	REIT
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ	ไม่สามารถทำได้	สามารถนำเงินไปลงทุนได้
การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์	ไม่กำหนดให้ต้องขอมติในการซื้อขาย	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รายการขนาดเล็กน้อยกว่า 10% ของมูลค่าทรัพย์สินรวม REIT manager สามารถทำได้เอง</li> <li>- รายการขนาดกลางตั้งแต่ 10% ขึ้นไป แต่น้อยกว่า 30% ต้องได้รับความเห็นชอบจาก Board REIT Manager</li> <li>- รายการขนาดใหญ่ตั้งแต่ 30% ขึ้นไปต้องได้รับมติจากผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน</li> </ul>
ประเภททรัพย์สินที่ลงทุนได้	<ul style="list-style-type: none"> <li>- อาคารสำนักงาน</li> <li>- อาคารศูนย์การค้า</li> <li>- อาคารโรงงานให้เช่าในนิคม/เขต/สวนอุตสาหกรรม</li> <li>- อาคารโกดังสินค้า</li> <li>- อาคารที่พักอาศัย</li> <li>- อาคารโรงแรม</li> <li>- ศูนย์ประชุม/นิทรรศการ</li> <li>- ศูนย์จำหน่ายสินค้าขนาดใหญ่</li> <li>- อื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนดเพิ่ม</li> </ul>	ต้องไม่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าผู้เช่าจะนำไปใช้ประกอบธุรกิจที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือเป็นธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรม

รายได้ของ REIT มาจากการลงทุนหลายทาง ประกอบด้วย

(1) รายได้จากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างเสร็จแล้ว ซึ่งในสัดส่วนนี้ต้องไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ส่วนของมูลค่าทรัพย์สินรวม

(2) รายได้ที่ได้จากการลงทุนในสินทรัพย์อื่น ๆ ในส่วนที่เหลืออีกไม่เกิน 1 ใน 4 ส่วน เช่น ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังสร้างไม่เสร็จ ซึ่งสามารถลงทุนได้ไม่เกิน 10% ของมูลค่าสินทรัพย์รวม ลงทุนใน REIT อื่น ๆ ในต่างประเทศ

(3) รายได้จากการนำเงินไปลงทุนในสินทรัพย์อื่น ๆ เช่น พันธบัตรรัฐบาล ตั๋วเงินคลัง เงินฝากธนาคาร

โดย REIT จะต้องจ่ายผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้น REIT ไม่น้อยกว่า 90% ของกำไรสุทธิ นอกจากนี้ REIT ยังเปิดโอกาสให้กับนักลงทุนที่เป็นชาวต่างประเทศ หรือองค์กรข้ามชาติเข้ามาลงทุนได้ แต่มีข้อจำกัดว่าต้องลงทุนน้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด

จะเห็นได้ว่ากองทุนทั้ง 3 ประเภทนั้นถูกกำหนดให้มีการจ่ายผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นลงทุนไม่น้อยกว่า 90% ของกำไรสุทธิ โดยเมื่อครบรอบระยะเวลาบัญชีที่กำหนดไว้ (อาทิ ทุกไตรมาส หรือทุกหกเดือน) กองทุนก็จะมีการพิจารณาการจ่ายเงินปันผล และหลังจากพิจารณาจ่ายเงินปันผลแล้ว กองทุนจะยังมีการพิจารณาเพิ่มเติมอีกชั้นหนึ่งว่าปัจจุบันกองทุนมีสภาพคล่อง หรือเงินสดส่วนเกินหรือไม่ ซึ่งหากกองทุนมีสภาพคล่องส่วนเกิน ก็สามารถพิจารณาลดทุนเพื่อจ่ายคืนผู้ถือหุ้นลงทุนได้ โดยตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) กองทุนจะสามารถลดทุนได้จากสภาพคล่องส่วนเกิน ซึ่งเกิดจากกรณีดังต่อไปนี้เท่านั้น

(1) กรณีมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตัวอย่างเช่น กองทุนมีการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนออกไป และยังไม่มีการลงทุนเพิ่มเติม การเก็บเงินที่ได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ย่อมไม่เกิดประโยชน์ใด ๆ กองทุนจึงสามารถจ่ายคืนเงินส่วนนี้กลับไปยังผู้ถือหุ้นลงทุนได้

(2) กรณีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมลงทุนไว้ ลดลงจากการประเมินค่า หรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน

(3) กรณีที่กองทุนมีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่กองทุนได้มีการจ่ายออกไปล่วงหน้า เพื่อประโยชน์ในอนาคต เช่น ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายในการประกันการขาย เป็นต้น ซึ่งได้มีการจ่ายออกไปแล้ว แต่มีการรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายไปเรื่อย ๆ ตามงวด ดังนั้นจึงเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้มีการจ่ายเงินออกไปจริงในช่วงเวลาปัจจุบัน เพราะได้จ่ายไปล่วงหน้าแล้ว จึงส่งผลให้กองทุนมีสภาพคล่องส่วนเกิน และทำให้กองทุนสามารถตัดจ่ายคืนผู้ถือหุ้นลงทุนด้วยการลดทุนลงได้

การลดทุนนั้นจะมีผลให้มูลค่าทรัพย์สินของหน่วยลงทุนลดลงเท่ากับเงินคืนจากหน่วยลงทุน และจะส่งผลให้ราคาซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯปรับตัวลดลงไปด้วย อย่างไรก็ตามราคาของหน่วยลงทุนอาจจะไม่ได้ลดลงในระดับที่เท่ากับจำนวนเงินคืนต่อหน่วย เนื่องด้วยกลไกตลาดมีส่วนสำคัญในการกำหนดราคา

#### 2.2.4 กองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์จะเน้นลงทุนในสินทรัพย์หลักๆ ที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภท 1, กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน, กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และอาจรวมไปถึงหลักทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน

ทะเบียนที่อยู่ในหมวดอสังหาริมทรัพย์ด้วยเช่นกัน กองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์นั้นมีข้อแตกต่างจากกองทุน 3 ประเภทแรกคือ มีลักษณะเป็นกองทุนเปิด ดังนั้นกองทุนจึงสามารถเพิ่มขนาดของโครงการได้เรื่อย ๆ

### 2.3 วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

จากการทบทวนวรรณกรรมพบว่าการศึกษาวิจัยเรื่องผลการดำเนินงานของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ในช่วงที่ผ่านมา นั้น ครอบคลุมเฉพาะกองทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 เท่านั้น โดยทำมีรายละเอียดวิธี ช่วงระยะเวลาที่ทำการศึกษา และผลการศึกษาดังนี้

**ณัฐวรรณ ทะนงคงสวัสดิ์ (2556)** ได้ทำการศึกษาผลตอบแทนและความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้แบบจำลองการกำหนดราคาหลักทรัพย์ (Capital Asset Pricing Model - CAPM) วิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างอัตราผลตอบแทนกับความเสี่ยงที่เป็นระบบ และวิเคราะห์ประสิทธิภาพของการบริหารจัดการเงินลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ด้วยวิธี risk-adjusted return วัดผลการดำเนินงานตามค่ามาตรฐานวัด Sharpe Treynor และ Jensen จากกองทุนรวมจำนวน 37 กองทุน ด้วยข้อมูลรายเดือน ตั้งแต่เดือนมกราคม พ.ศ. 2553 จนถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2555 รวมจำนวนทั้งสิ้น 36 เดือน ผลการศึกษาพบว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ มีค่าความสัมพันธ์ระหว่างอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยกับความเสี่ยงอยู่ในระดับใกล้เคียงกัน โดยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ให้อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยสูงที่สุด ได้แก่ กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ (QHOP) และต่ำที่สุด ได้แก่ กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ยูโอบี ฟริโฮลด์ เอท ทองหล่อ (UOB8TF) อัตราผลตอบแทนที่ได้จากแบบจำลอง หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนต้องการได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สูงที่สุด ได้แก่ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ยูโอบี อะพาร์ทเมนท์ หนึ่ง (UOBAPF) และต่ำที่สุด ได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มิลเลียนแนร์ (MIPF) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จึงนับได้ว่าเป็นตัวเลือกในการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนสูง แต่มีความเสี่ยงค่อนข้างต่ำเนื่องจากมีความผันผวนของราคาต่ำมากเมื่อเทียบกับการเคลื่อนไหวของดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET index)

ส่วนการวัดผลการดำเนินงานกองทุนรวมทั้ง 37 กองทุน ตามค่ามาตรฐานวัด Sharpe Treynor และ Jensen มีความสอดคล้องกัน 28 กองทุน แบ่งเป็น กองทุนรวมที่มีประสิทธิภาพ 25 กองทุน ไม่มีประสิทธิภาพ 3 กองทุน และไม่มีความสอดคล้องกัน 9 กองทุน ทั้งนี้รูปแบบการลงทุน และรูปแบบอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนแต่ละกองทุนไม่มีความเกี่ยวเนื่องกันแต่อย่างใด

**กฤษณะ หาญเมืองใจ (2555)** ทำการศึกษาอัตราผลตอบแทนและความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยศึกษากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ประเภทกอง 1)

11 กองทุน ที่มีช่วงระยะเวลาดำเนินการในตลาดหลักทรัพย์ตั้งแต่ มกราคม พ.ศ. 2551 ถึงเดือน ธันวาคม พ.ศ. 2554 โดยกำหนดช่วงระยะเวลาการศึกษาตั้งแต่วันที่ 4 มกราคม พ.ศ. 2554 ถึงเดือน -30 ธันวาคม พ.ศ. 2554 หรือ 245 วันทำการ

ในการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนได้ใช้ข้อมูลมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยรายเดือนจากการศึกษาพบว่า กองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงคือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค ซึ่งลงทุนในโครงการศูนย์การค้า โดยมีอัตราผลตอบแทนที่สูงมากกว่ากองทุนอื่นถึง 3 ปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2552 ถึง พ.ศ. 2554 และมีอัตราผลตอบแทนที่เป็นบวกมาตลอดทุกปี ส่วนกองทุนที่ให้ผลตอบแทนต่ำ ได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ยู โอ บี อะพาร์ทเมนต์ หนึ่งในที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำที่สุดในทุกปี

ส่วนการศึกษาการวัดความเสี่ยงของกองทุนรวมด้วยวิธีวัดมูลค่าความเสี่ยงได้ใช้ข้อมูลราคาปิดรายวันในการคำนวณ ค่าความเสี่ยงของกองทุนรวมที่ได้ส่วนใหญ่มีความเสี่ยงต่ำกว่าตลาดกองทุนรวมมีอัตราความเสี่ยงที่สูง ได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ยู โอ บี อะพาร์ทเมนต์ หนึ่งในที่มีค่าความเสี่ยงที่สูงกว่าตลาดทั้งสองปี ส่วนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าความเสี่ยงต่ำสุดเมื่อคำนวณจากการเฉลี่ยทั้งสี่ปี คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก สำหรับการวัดผลการดำเนินงานด้วยมาตรวัด Sharpe พบว่า ส่วนใหญ่มีผลการดำเนินงานที่ต่ำกว่าตลาด เนื่องจากค่าชาร์ปที่ได้ส่วนใหญ่จะมีค่าเป็นลบ มีเพียงกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์คเพียงกองทุนรวมเดียวที่มีค่า Sharpe เป็นบวกและสูงกว่าค่า Sharpe ของตลาดทั้ง 4 ปี และจากการวัดผลการดำเนินงานด้วยมาตรวัด Treynor พบว่ากองทุนรวมส่วนใหญ่มีค่า Treynor เป็นลบ โดยเฉพาะกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ยู โอ บี อะพาร์ทเมนต์ หนึ่งในที่มีค่า Treynor ต่ำที่สุดในทุกปี ส่วนการวัดผลการดำเนินงานด้วยมาตรวัด Jensen ซึ่งเป็นผลการดำเนินงานของกองทุนที่ควรจะเป็นและจากการคำนวณพบว่า กองทุนรวมส่วนใหญ่มีค่าที่ได้เป็นลบ

ในส่วนของการคำนวณหาความเสี่ยงด้วยวิธี มูลค่าความเสี่ยง (Value at Risk) ซึ่งวิธีนี้จะช่วยผู้ลงทุนในการเลือกกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากสามารถวัดความเสี่ยงออกมาเป็นมูลค่าได้ จากการคำนวณหาความเสี่ยงด้วยวิธีเดลต้าปกติและการจำลองโดยอาศัยข้อมูลในอดีตพบว่าวิธีจำลองโดยอาศัยข้อมูลในอดีตสามารถประมาณระดับการขาดทุนจากการถือหน่วยลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

**สิริชัย พึ่งวัฒนาพงศ์ (2554)** ทำการศึกษาเรื่อง ความเสี่ยงและอัตราผลตอบแทนของการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยต่าง ๆ ที่ส่งผลต่ออัตราผลตอบแทนของการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้ข้อมูลรายเดือนตั้งแต่ กรกฎาคม 2549 ถึงมิถุนายน 2552 ทำการวิเคราะห์ทางสถิติโดยใช้ค่าความถี่ร้อยละ ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน การวิเคราะห์เชิงถดถอยพหุคูณ และการวิเคราะห์ความแตกต่างกรณีกลุ่มตัวอย่าง

ไม่เป็นอิสระจากกัน ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่ส่งผลต่ออัตราผลตอบแทนของการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มากที่สุด คือ อัตราดอกเบี้ยนโยบาย รองลงมา คือ ความเสี่ยงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อันดับความน่าเชื่อถือ และอัตราเงินเฟ้อทั่วไป ตามลำดับ โดยที่ดัชนีตลาดหลักทรัพย์ขนาดของกองทุนรวมและมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ มีอิทธิพลเพียงเล็กน้อย

**ปิยะนุช ไชยวุฒิ (2552)** ได้ทำการศึกษาผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย (กอง 1) โดยเปรียบเทียบผลตอบแทน ความเสี่ยง และประเมินผลการดำเนินงานของกองทุน ครอบคลุมกองทุนแบบมีกรรมสิทธิ์ (freehold) และแบบสิทธิการเช่า (leasehold) จำนวน 10 กองทุน ตั้งแต่เดือนมีนาคม พ.ศ. 2550 ถึงเดือนมีนาคม พ.ศ. 2552 จำนวนทั้งสิ้น 25 เดือน วิเคราะห์ข้อมูลโดยวิธีการตั้งราคาหลักทรัพย์ (Capital Asset Pricing Model - CAPM) หาผลตอบแทน ความเสี่ยง ค่าเบต้า ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ ประเมินผลด้วยสมการถดถอยอย่างง่าย (simple linear regression) วิเคราะห์สองน้อยที่สุด และใช้ผลตอบแทนที่ปรับด้วยความเสี่ยง (risk-adjusted return) ประเมินผลการดำเนินงานของกองทุนรวม โดยอาศัยแบบจำลองของ Jensen, Treynor, และ Sharpe ผลการศึกษาพบว่า ตลอดช่วงระยะเวลาตั้งแต่เดือนมีนาคม พ.ศ. 2550 ถึงเดือนมีนาคม พ.ศ. 2552 อัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สูงกว่าอัตราผลตอบแทนของตลาด เมื่อคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ส่วนค่าความเสี่ยงก็ต่ำกว่าตลาด ทั้งที่พิจารณาจากส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานและค่าสัมประสิทธิ์การแปรผัน ส่วนการวัดผลการดำเนินงานโดยใช้มาตรวัดของ Sharpe มาตรวัดของ Treynor และมาตรวัดของ Jensen พบว่าไม่มีความสอดคล้องกัน โดยกองทุนที่บริหารการลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุดตามแบบของ Jensen คือ กองทุน MIPF ส่วนของ Treynor, และ Sharpe คือ กองทุน TFUND และ MNIT ตามลำดับ ส่วนกองทุนที่บริหารการลงทุนอย่างด้อยประสิทธิภาพตามแบบของ Jensen คือ กองทุน MNIT และตามแบบของ Treynor และ Sharpe คือ กองทุน CPNRF

**ศิริลักษณ์ ธารรงค์กุล (2551)** ทำการศึกษาเปรียบเทียบผลการดำเนินงานและปัจจัยที่กำหนดผลตอบแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย (property fund) โดยคัดเลือกศึกษากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 8 แห่ง ทั้งหมด 13 กองทุน ซึ่งใช้ข้อมูลตั้งแต่เดือนมกราคม พ.ศ. 2549 ถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2550 โดยใช้วิธีวิเคราะห์ความสัมพันธ์ทางสถิติแบบกำลังสองน้อยที่สุด (Ordinary Least Square: OLS) และใช้การประมาณค่าแบบ Fixed Effect Model ผลการศึกษาพบว่า การศึกษาปัจจัยมหภาคที่มีผลต่ออัตราผลตอบแทนเป็นไปในทิศทางเดียวกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ โดยอัตราการเปลี่ยนแปลงของ GDP อัตราการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนค่าเงินบาทเทียบกับเงินสกุลดอลลาร์สหรัฐอเมริกา อัตราการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคาตลาดหลักทรัพย์ และอัตราการเปลี่ยนแปลงของดัชนีการลงทุนภาคเอกชน (private investment index) มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทน

ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ส่วนการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำของธนาคารเฉลี่ย 1 ปี อัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันดิบโลก อัตราเงินเฟ้ออัตราการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปี และอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาทองคำแท่งในตลาดโลก มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

**กนกวรรณ เกษมสุข (2550)** ได้ทำการศึกษาเพื่อวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและอัตราการเติบโตของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) 5 กองทุน ระหว่างเดือนตุลาคม 2546-ตุลาคม 2548 รวมทั้งวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างมูลค่าทรัพย์สินสุทธิกับผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศและอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ โดยใช้อัตราส่วนทางการเงินวัดใน 4 ด้าน คือ ด้านสภาพคล่อง, ด้านประสิทธิภาพในการดำเนินงาน, ด้านความสามารถในการทำกำไรและด้านความเสี่ยงทางการเงิน ส่วนการพิจารณาอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมเป็นการคำนวณโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ในด้านการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างมูลค่าทรัพย์สินสุทธิกับผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศและอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ ใช้การวิเคราะห์ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (Correlation Coefficient) ผลการศึกษาพบว่า ในการวัดผลการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจที่ศึกษามีอัตราส่วนโดยรวมเพิ่มขึ้น แต่ในด้านความสามารถในการทำกำไรกลับลดลงเนื่องจากไม่สามารถควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารให้ลดลงได้

ในด้านการวัดอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมพบว่า กองทุนรวมที่ให้ผลตอบแทนสูงสุดได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินดัสเตรียล 1 และรองลงมาคือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซีพีเอ็น รีเทล โกรท ส่วนกองทุนที่ให้ผลตอบแทนต่ำ ที่สุดคือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ในการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ พบว่าความสัมพันธ์ระหว่างมูลค่าทรัพย์สินสุทธิมีความสัมพันธ์กับผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศและอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำมีความสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกัน



## บทที่ 3

### วิธีการวิจัย

#### 3.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล

แหล่งข้อมูลที่นำมาศึกษาใช้ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ซึ่งรวบรวมจาก

1. ข้อมูลกองทุนรวมที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ราคาปิดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1, กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน, กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value - NAV) ของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน อัตราเงินปันผลและการลดทุนต่อหน่วยลงทุน จากสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและบริษัทจัดการกองทุนรวมต่าง ๆ
2. ดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET Index) ที่ราคาปิดตลาด ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน จากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
3. ข้อมูลอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 12 เดือน ถ้าวเฉลี่ยจากธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ 5 แห่ง เก็บรวบรวมจากรายงานของธนาคารแห่งประเทศไทย

#### 3.2 การวิเคราะห์ข้อมูล

การศึกษานี้มีขอบเขตการศึกษาโดยเลือกศึกษากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1, กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure Fund), กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs), และกองทุนรวมที่ลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ (Fund of Property Funds) ซึ่งกองทุนเหล่านี้เป็นกองทุนที่จำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่นักลงทุนทั่วไป โดยเลือกกองทุนที่มีผลการดำเนินงานไม่ต่ำกว่า 2 ปี กำหนดช่วงระยะเวลาการศึกษาตั้งแต่เดือนมกราคม พ.ศ. 2555 ถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2559 ใช้ข้อมูลเป็นรายเดือน โดยใช้วิธีการศึกษาเชิงปริมาณเพื่อศึกษาเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทน ความเสี่ยง ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผัน ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ และผลการดำเนินงานของแต่ละกองทุน โดยใช้มาตรวัด Sharpe, Treynor และ Jensen ด้วยสูตรคำนวณ ดังต่อไปนี้

##### 3.2.1 อัตราผลตอบแทน

###### 3.2.1.1 อัตราผลตอบแทนของกองทุนรวม

การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนของแต่ละกองทุนจะใช้วิธีการคำนวณสองวิธี วิธีแรกคำนวณโดยใช้ข้อมูลรายเดือนของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value: NAV) ใช้

กับกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ และวิธีที่สองคือคำนวณโดยใช้ราคาปิดของหน่วยลงทุนใช้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1, กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน, กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(1) คำนวณอัตราผลตอบแทนโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

$$R_{pt} = \frac{(NAV_t - NAV_{t-1} + D_t) \times 100}{NAV_{t-1}}$$

โดย  $R_{pt}$  = อัตราผลตอบแทนของกองทุนรวม ณ เวลาที่ t

$NAV_t$  = มูลค่าสินทรัพย์ของกองทุนรวม ณ เวลาที่ t

$NAV_{t-1}$  = มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม ณ เวลาที่ t-1

$D_t$  = เงินปันผลจ่ายของกองทุนรวมในเดือนที่ t

(2) คำนวณอัตราผลตอบแทนโดยใช้ราคาหน่วยลงทุน

$$R_{pt} = \frac{(P_t - P_{t-1} + D_t) \times 100}{P_{t-1}}$$

โดย  $R_{pt}$  = อัตราผลตอบแทนของกองทุนรวม ณ เดือนที่ t

$P_t$  = ราคาปิดของหน่วยลงทุน ณ วันสิ้นเดือนที่ t

$P_{t-1}$  = ราคาปิดของหน่วยลงทุน ณ วันสิ้นเดือนที่ t-1

$D_t$  = เงินปันผลจ่ายของกองทุนรวมในเดือนที่ t

ในกรณีที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภท 1, กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน หรือ กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มีการลดทุน จะนำเงินคืนต่อหน่วยจากการลดทุนมาคำนวณเป็นอัตราผลตอบแทนด้วย

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของกองทุนรวมคำนวณจาก

$$\bar{R}_p = \sum_{t=1}^n R_{pt} / n$$

โดย  $\bar{R}_p$  = อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของกองทุนรวม

$R_{pt}$  = อัตราผลตอบแทนของกองทุนรวม ณ เวลาที่ t

$n$  = งวดเวลาทั้งหมดที่ทำการศึกษา

### 3.2.1.2 อัตราผลตอบแทนของตลาด

สามารถคำนวณโดยใช้ดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์ (SET Index) ดังต่อไปนี้

$$R_{mt} = [(l_{mt} - l_{mt-1}) / l_{mt-1}] \times 100$$

โดย  $R_{mt}$  = อัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยงวดที่ t

$l_{mt}$  = ดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยงวดที่ t

$l_{mt-1}$  = ดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยงวดที่ t-1  
อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของตลาดรวมคำนวณจาก

$$\bar{R}_m = \sum_{t=1}^N R_{mt} / n$$

โดย  $\bar{R}_m$  = อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของตลาดหลักทรัพย์

$R_{mt}$  = อัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ ณ เวลาที่ t

$n$  = งวดเวลาทั้งหมดในการศึกษา

### 3.2.1.3 อัตราผลตอบแทนของสินทรัพย์ปราศจากความเสี่ยง

ใช้อัตราถั่วเฉลี่ยขออัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 12 เดือน ของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ 5 แห่ง และรวบรวมมาจากรายงานธนาคารแห่งประเทศไทย

### 3.2.2 ความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงของกองทุนรวม วัดได้ด้วยค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ( $\sigma_p$ ) ของอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวม ดังสมการต่อไปนี้

$$\sigma_p = \left[ \sum_{t=0}^n (R_{pt} - \bar{R}_p)^2 / n \right]^{1/2}$$

โดย  $\bar{R}_p$  = อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของกองทุนรวม

$R_{pt}$  = อัตราผลตอบแทนของกองทุนรวม ณ เวลาที่ t

$n$  = งวดเวลาทั้งหมดที่ทำการศึกษา

2. ความเสี่ยงของตลาด ผู้ลงทุนสามารถวัดความเสี่ยงของตลาดหลักทรัพย์ได้จากค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของอัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ โดยใช้สมการดังนี้

$$\sigma_m = \left[ \sum_{t=0}^n \frac{(R_{mt} - \bar{R}_m)^2}{n} \right]^{1/2}$$

โดย  $\sigma_m$  = ค่าความเสี่ยงหรือส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของอัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์

$\bar{R}_m$  = อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของตลาดหลักทรัพย์

$R_{mt}$  = อัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ ณ เวลาที่ t

$n$  = งวดเวลาทั้งหมดในการศึกษา

### 3.2.3 สัมประสิทธิ์การแปรผัน

ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผัน (Coefficient of Variation: CV) แสดงถึงความเสี่ยงต่อผลตอบแทนหนึ่งหน่วย คำนวณได้ดังสมการ

$$CV = \sigma_p / \bar{R}_p$$

โดย CV = ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผัน

$\sigma_p$  = ค่าความเสี่ยงหรือส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของอัตราผลตอบแทน  
กองทุนรวม

$\bar{R}_p$  = อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของกองทุนรวม

### 3.2.4 สัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์

สัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (Correlation Coefficient) แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมกับอัตราผลตอบแทนของตลาด ดังสมการ

$$\rho = \frac{\sigma_{pm}}{\sigma_p \sigma_m}$$

โดย  $\rho_{pm}$  = ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทุน

$\sigma_{pm}$  = ค่าความแปรปรวนร่วมระหว่างอัตราผลตอบแทนของกองทุน  
รวมกับอัตราผลตอบแทนตลาด

$$\sigma_{pm} = \frac{\sum_{t=1}^n (R_p - \bar{R}_p) (R_{mt} - \bar{R}_m)}{n}$$

$\sigma_p$  = ค่าความเสี่ยงหรือส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของอัตราผลตอบแทนของ  
กองทุนรวม

$\sigma_m$  = ค่าความเสี่ยงหรือส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของอัตราผลตอบแทนของ  
ตลาดหลักทรัพย์

### 3.2.5 มาตรการวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

#### 3.1.5.1 มาตรการวัดตามตัวแบบของ Sharpe

แสดงอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมที่ปรับค่าความเสี่ยง (Risk-adjusted Return) เพื่อใช้เปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนของตลาดที่ปรับด้วยค่าความเสี่ยงแล้ว คำนวณได้ดังนี้

$$\text{มาตรการวัดของ Sharpe} = \frac{\bar{R}_p - \bar{R}_f}{\sigma_p}$$

$\bar{R}_p$  = อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของกองทุนรวม

$\bar{R}_f$  = อัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์ปราศจากความเสี่ยง

$\sigma_p$  = ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวม

### 3.1.5.2 มาตรการวัดตามตัวแบบของ Treynor

เป็นวิธีการประเมินผลประกอบการของกองทุนรวม โดยใช้อัตราผลตอบแทนของกองทุนที่ปรับด้วยค่าความเสี่ยง (Risk-adjusted Return) เพื่อเปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนของตลาดที่ปรับด้วยค่าความเสี่ยงแล้ว คำนวณได้ดังนี้

$$\text{มาตรการวัดของ Treynor} = \frac{\bar{R}_p - \bar{R}_f}{\beta_p}$$

$R_p$  = อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของกองทุนรวม

$R_f$  = อัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์ปราศจากความเสี่ยง

$\beta_p$  = ค่าเบต้าของกองทุนรวม

### 3.1.5.3 มาตรการวัดตามตัวแบบของ Jensen

เป็นมาตรการที่อาศัยแนวคิดการวัดผลการดำเนินงานของกองทุนที่เกิดขึ้นแล้ว เปรียบเทียบกับเกณฑ์ผลการดำเนินงานที่ควรจะเป็น ซึ่งคำนวณโดยใช้แนวคิด Capital Asset Pricing Model (CAPM) หรือสมการ Security Market Line (SML) เปรียบเทียบความแตกต่าง ระหว่างอัตราผลตอบแทนที่เกิดขึ้นจริงเฉลี่ยกับอัตราผลตอบแทนที่ควรจะเป็น หรือค่าอัลฟา (Alpha:  $\alpha$ ) ของกองทุน มีขั้นตอนการประเมินดังนี้

1) หาค่าเฉลี่ยของอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวม และค่าเฉลี่ยของอัตราผลตอบแทนของตลาด ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง

2) คำนวณเกณฑ์ผลดำเนินการที่ควรจะเป็น โดยใช้สมการ SML ดังนี้

$$E(R) = \bar{R}_f + (\bar{R}_m - \bar{R}_f)\beta_p$$

3) เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างอัตราผลตอบแทนที่เกิดขึ้นจริงเฉลี่ยกับอัตราผลตอบแทนที่ควรจะเป็นค่าความแตกต่างนี้เรียกว่า ค่าอัลฟาของกองทุน ( $\alpha_p$ )

$$\alpha_p = \bar{R}_p - [\bar{R}_f + (\bar{R}_m - \bar{R}_f)\beta_p]$$

โดย

$\alpha_p$  = ค่าคงที่หรืออัตราผลตอบแทนหลักทรัพย์ที่  $i$  เมื่อตลาดไม่มีการเปลี่ยนแปลง

$\bar{R}_p$  = อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของกองทุนรวม

$\bar{R}_f$  = อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของหลักทรัพย์ปราศจากความเสี่ยง

$\bar{R}_m$  = อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของตลาด

$\beta_p$  = ค่าเบต้าของกองทุนรวม

$\bar{R}_p$  (อัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์ที่ปราศจากความเสี่ยง) สามารถอ้างอิงได้จาก อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 12 เดือน ของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ 5 แห่ง

เมื่อคำนวณค่ามาตรวัด Sharpe, Treynor และ Jensen ของแต่ละกองทุนได้ แล้ว ก็จะนำไปเปรียบเทียบกับค่ามาตรวัด Sharpe, Treynor และ Jensen ของตลาดหลักทรัพย์ ถ้า ค่ามาตรวัดของกองทุนสูงกว่าค่ามาตรวัดของตลาดหลักทรัพย์ แสดงว่ากองทุนรวมมีผลการดำเนินงานที่ดีกว่าตลาด แต่ถ้ามาตรวัดกองทุนรวมต่ำกว่าค่ามาตรวัดของตลาดหลักทรัพย์ แสดงว่ากองทุนรวมมีผลการดำเนินงานที่ด้อยกว่าตลาด

### 3.1.5.4 การวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบจำแนกทางเดียว (One-Way Anova)

การวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบทางเดียวเป็นวิธีการทดสอบเพื่อวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระหรือตัวแปรต้นตัวเดียวกับตัวแปรตามเพียงตัวเดียวโดยในที่นี้ต้องการศึกษาว่าประเภทของสินทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ซึ่งแต่ละกองทุนจะมีการเลือกลงทุนในสินทรัพย์ประเภทต่าง ๆ กันไป ได้แก่ ประเภท Freehold, Leasehold และ แบบผสม (Freehold และ Leasehold) มีผลต่อการดำเนินงานของกองทุนอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่ เมื่อพิจารณาผลการดำเนินงานในรูปแบบของค่า Sharpe, Treynor และ Jensen โดยมีขั้นตอนในการทดสอบสมมติฐานดังต่อไปนี้

สมมติฐานการวิจัย

$H_0$ : ค่าเฉลี่ยของมาตรวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภท Freehold, Leasehold และแบบผสมไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

$H_1$ : ค่าเฉลี่ยของมาตรวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภท Freehold, Leasehold หรือแบบผสม มีความแตกต่างกันอย่างน้อย 1 คู่อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

โดยกำหนดระดับนัยสำคัญที่ 0.05

โดยหากผลลัพธ์ที่ได้พบว่าค่าเฉลี่ยของมาตรวัดการดำเนินงานของกองทุนในแต่ละประเภทมีความแตกต่างกัน จะทำการทดสอบทีละคู่โดยวิธี Least Significant Difference (LSD) และวิธี Tamhane

## บทที่ 4

### ผลการศึกษา

จากการศึกษากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 จำนวน 48 กองทุน กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน 3 กองทุน กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) 3 กองทุน และกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ 20 กองทุน โดยทำการศึกษาครอบคลุมระยะเวลาตั้งแต่เดือนมกราคม พ.ศ. 2555 ถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2559 เพื่อศึกษาผลการดำเนินงานของกองทุนในแต่ละปีและผลการดำเนินงานตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน 2 - 5 ปี และนำมาเปรียบเทียบจัดอันดับค่าต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- 4.1 อัตราผลตอบแทน
- 4.2 ความเสี่ยง
- 4.3 สัมประสิทธิ์การแปรผัน (Coefficient of Variation: CV)
- 4.4 สัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (Correlation Coefficient)
- 4.5 มาตรฐานวัดตามตัวแบบของ Sharpe
- 4.6 มาตรฐานวัดตามตัวแบบของ Treynor
- 4.7 มาตรฐานวัดตามตัวแบบของ Jensen

#### 4.1 อัตราผลตอบแทน

การเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กับอัตราผลตอบแทนของตลาด (SET INDEX) และทำการจัดอันดับ หากกองทุนรวมใดมีค่าอัตราผลตอบแทนสูงกว่าแสดงว่ากองทุนรวมนั้นมีความสามารถในการสร้างผลตอบแทนที่สูงกว่า

## ตารางที่ 4.1

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559

$\bar{R}_p$	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558		พ.ศ. 2557		พ.ศ. 2556		พ.ศ. 2555	
	$\bar{R}_p$	อันดับ	$\bar{R}_p$	อันดับ	$\bar{R}_p$	อันดับ	$\bar{R}_p$	อันดับ	$\bar{R}_p$	อันดับ
Risk free	0.11%		0.13%		0.15%		0.20%		0.23%	
SET	1.55%		-1.19%		1.24%		-0.44%		2.64%	
M-PAT (Freehold)	0.78%	26	0.52%	31						
PPF (Freehold)	0.66%	29	1.59%	9						
SIRIP (Freehold)	0.31%	34	1.19%	15						
SSTSS (Freehold)	0.91%	23	0.18%	41						
HPF (Mix)	0.30%	35	-0.38%	44						
THIF (Mix)	0.55%	32	0.41%	34						
ERWPF (Freehold)	-0.91%	43	0.66%	27	0.71%	16				
KNPFP (Freehold)	0.55%	31	0.82%	23	1.08%	7				
UNIPF (Freehold)	1.30%	20	0.27%	38	0.40%	23				
CPTGF (Leasehold)	3.75%	1	1.62%	8	0.62%	20				
CRYSTAL (Leasehold)	1.33%	19	1.16%	16	0.71%	17				
TGROWTH (Leasehold)	0.79%	25	0.74%	25	2.42%	2				
CPNCG (Leasehold)	1.69%	10	2.75%	2	0.83%	14	-1.64%	31		
LHPF (Mix)	1.56%	14	0.31%	36	-0.06%	32	-0.38%	22		
M-II (Mix)	0.75%	28	0.84%	22	-0.12%	33	0.73%	7		
QHHR (Mix)	3.31%	3	0.54%	29	-0.28%	36	-0.25%	20		
TLGF (Mix)	2.55%	6	1.21%	13	0.49%	21	-1.16%	29		
BKKCP (Freehold)	1.13%	21	0.34%	35	0.45%	22	0.43%	10	1.15%	21
LUXF (Freehold)	1.52%	15	2.10%	5	0.37%	25	-2.29%	32	5.32%	2
M-STOR (Freehold)	0.75%	27	0.27%	39	0.04%	31	0.13%	17	1.93%	15
MIPF (Freehold)	0.85%	24	1.21%	14	1.26%	4	2.59%	2	4.22%	3
MNIT (Freehold)	-2.12%	46	-0.19%	43	-1.38%	39	2.20%	3	0.28%	29
MNIT2 (Freehold)	-0.92%	44	0.24%	40	-0.44%	38	0.40%	11	0.44%	27
MNRF (Freehold)	-2.01%	45	-3.68%	47	-0.31%	37	0.37%	12	1.09%	22
MONTRI (Freehold)	-2.42%	47	-0.06%	42	0.86%	13	0.57%	8	0.57%	24
SBPF (Freehold)	-0.15%	40	-1.67%	46	-0.25%	35	0.79%	5	0.48%	25
SSPF (Freehold)	0.07%	37	7.18%	1	0.91%	10	0.76%	6	1.38%	18
SSTPF (Freehold)	0.22%	36	0.52%	30	0.24%	30	0.45%	9	0.24%	30
TFUND (Freehold)	0.04%	38	0.68%	26	0.33%	26	-0.02%	18	1.23%	19
TIF1 (Freehold)	1.36%	18	0.98%	21	0.88%	12	-0.25%	21	0.42%	28



## ตารางที่ 4.1

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559 (ต่อ)

$\bar{R}_p$	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558		พ.ศ. 2557		พ.ศ. 2556		พ.ศ. 2555	
	$\bar{R}_p$	อันดับ	$\bar{R}_p$	อันดับ	$\bar{R}_p$	อันดับ	$\bar{R}_p$	อันดับ	$\bar{R}_p$	อันดับ
TLOGIS (Freehold)	-0.91%	42	0.76%	24	1.19%	6	-0.04%	19	1.20%	20
TRIF (Freehold)	0.99%	22	0.50%	32	0.30%	27	2.78%	1	2.13%	13
CPNRF (Leasehold)	1.66%	11	1.08%	17	0.76%	15	-0.76%	24	3.98%	4
CTARAF (Leasehold)	3.36%	2	0.44%	33	-2.81%	40	-3.48%	35	2.74%	11
FUTUREPF (Leasehold)	1.78%	9	1.96%	6	1.24%	5	-0.42%	23	2.89%	9
GOLDPF (Leasehold)	2.56%	5	0.60%	28	1.03%	8	-3.14%	34	1.91%	16
MJLF (Leasehold)	1.57%	12	1.28%	12	0.91%	11	-1.12%	26	2.97%	8
POPF (Leasehold)	1.47%	17	2.28%	4	0.70%	18	-0.98%	25	3.95%	5
QHOP (Leasehold)	1.81%	8	2.64%	3	-3.84%	42	-2.31%	33	2.19%	12
QHPF (Leasehold)	1.57%	13	1.56%	10	0.96%	9	-1.43%	30	3.40%	6
SPF (Leasehold)	2.49%	7	1.76%	7	1.32%	3	0.33%	15	5.50%	1
TTLPF (Leasehold)	3.27%	4	1.05%	20	0.40%	24	0.35%	13	3.20%	7
TU-PF (Leasehold)	0.56%	30	-1.25%	45	-3.73%	41	-4.89%	36	1.00%	23
URBNPF (Leasehold)	1.48%	16	0.29%	37	3.56%	1	0.34%	14	0.22%	31
DTCPF (Mix)	-0.27%	41	1.07%	19	-0.24%	34	-1.15%	28	2.86%	10
TCIF (Mix)	0.35%	33	1.07%	18	0.26%	28	1.07%	4	1.94%	14
TNPF (Mix)	-3.09%	48	-4.47%	48	0.25%	29	0.23%	16	0.45%	26
WHAPF (Mix)	-0.03%	39	1.35%	11	0.64%	19	-1.13%	27	1.86%	17

ที่มา: จากการคำนวณ

ในปี พ.ศ. 2559 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ -3.09 ถึง 3.75 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ CPTGF ส่วนกองทุนที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ TNPF ในขณะที่อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของตลาดอยู่ที่ร้อยละ 1.55

ในปี พ.ศ. 2558 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ -4.47 ถึง 7.18 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ SSPF ส่วนกองทุนที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ TNPF ในขณะที่อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของตลาดอยู่ที่ร้อยละ -1.19

ในปี พ.ศ. 2557 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ -3.84 ถึง 3.56 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ URBNPF

ส่วนกองทุนที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ QHOP ในขณะที่อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของตลาดอยู่ที่ร้อยละ 1.24

ในปี พ.ศ. 2556 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ -4.89 ถึง 2.78 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ TRIF ส่วนกองทุนที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ TU-PF ในขณะที่อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของตลาดอยู่ที่ร้อยละ -0.44

ในปี พ.ศ. 2555 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ -0.22 ถึง 5.50 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ SPF ส่วนกองทุนที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ URBNPF ในขณะที่อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของตลาดอยู่ที่ร้อยละ 2.64

#### ตารางที่ 4.2

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ตลอดช่วงเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559

$\bar{R}_p$	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558-2559		พ.ศ. 2557-2559		พ.ศ. 2556-2559		พ.ศ. 2555-2559	
	$\bar{R}_p$	อันดับ	$\bar{R}_p$	อันดับ	$\bar{R}_p$	อันดับ	$\bar{R}_p$	อันดับ	$\bar{R}_p$	อันดับ
Risk free	0.11%		0.12%		0.13%		0.15%		0.17%	
SET	1.55%		0.18%		0.53%		0.29%		0.76%	
M-PAT (Freehold)	0.78%	26	0.65%	32						
PPF (Freehold)	0.66%	29	1.13%	19						
SIRIP (Freehold)	0.31%	34	0.75%	26						
SSTSS (Freehold)	0.91%	23	0.55%	33						
HPF (Mix)	0.30%	35	-0.04%	39						
THIF (Mix)	0.55%	32	0.48%	35						
ERWPF (Freehold)	-0.91%	43	-0.13%	41	0.15%	35				
KPNPF (Freehold)	0.55%	31	0.69%	30	0.82%	20				
UNIPF (Freehold)	1.30%	20	0.79%	24	0.66%	21				
CPTGF (Leasehold)	3.75%	1	2.68%	2	2.00%	2				
CRYSTAL (Leasehold)	1.33%	19	1.24%	17	1.06%	19				
TGROWTH (Leasehold)	0.79%	25	0.77%	25	1.32%	13				
CPNCG (Leasehold)	1.69%	10	2.22%	4	1.76%	5	0.91%	8		
LHPF (Mix)	1.56%	14	0.93%	21	0.60%	24	0.36%	21		
M-II (Mix)	0.75%	28	0.79%	23	0.49%	27	0.55%	18		

## ตารางที่ 4.2

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ตลอดช่วงเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559 (ต่อ)

$\bar{R}_p$	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558-2559		พ.ศ. 2557-2559		พ.ศ. 2556-2559		พ.ศ. 2555-2559	
	$\bar{R}_p$	อันดับ	$\bar{R}_p$	อันดับ	$\bar{R}_p$	อันดับ	$\bar{R}_p$	อันดับ	$\bar{R}_p$	อันดับ
QHHR (Mix)	3.31%	3	1.93%	7	1.19%	15	0.83%	10		
TLGF (Mix)	2.55%	6	1.88%	9	1.42%	9	0.77%	11		
BKKCP (Freehold)	1.13%	21	0.74%	28	0.64%	23	0.59%	17	0.70%	14
LUXF (Freehold)	1.52%	15	1.81%	12	1.33%	12	0.43%	19	1.41%	7
M-STOR (Freehold)	0.75%	27	0.51%	34	0.35%	28	0.30%	22	0.62%	16
MIPF (Freehold)	0.85%	24	1.03%	20	1.11%	17	1.48%	2	2.03%	3
MNIT (Freehold)	-2.12%	46	-1.16%	45	-1.23%	39	-0.37%	31	-0.24%	28
MNIT2 (Freehold)	-0.92%	44	-0.34%	42	-0.37%	36	-0.18%	28	-0.05%	25
MNRF (Freehold)	-2.01%	45	-2.85%	47	-2.00%	41	-1.41%	34	-0.91%	29
MONTRI (Freehold)	-2.42%	47	-1.24%	46	-0.54%	37	-0.26%	29	-0.10%	26
SBPF (Freehold)	-0.15%	40	-0.91%	44	-0.69%	38	-0.32%	30	-0.16%	27
SSPF (Freehold)	0.07%	37	3.63%	1	2.72%	1	2.23%	1	2.06%	2
SSTPF (Freehold)	0.22%	36	0.37%	37	0.33%	32	0.36%	20	0.33%	22
TFUND (Freehold)	0.04%	38	0.36%	38	0.35%	29	0.26%	24	0.45%	20
TIF1 (Freehold)	1.36%	18	1.17%	18	1.07%	18	0.74%	12	0.68%	15
TLOGIS (Freehold)	-0.91%	42	-0.08%	40	0.35%	30	0.25%	25	0.44%	21
TRIF (Freehold)	0.99%	22	0.75%	27	0.60%	25	1.14%	6	1.34%	9
CPNRF (Leasehold)	1.66%	11	1.37%	16	1.17%	16	0.68%	14	1.34%	8
CTARAF (Leasehold)	3.36%	2	1.90%	8	0.33%	31	-0.62%	33	0.05%	24
FUTUREPF (Leasehold)	1.78%	9	1.87%	11	1.66%	6	1.14%	7	1.49%	5
GOLDPF (Leasehold)	2.56%	5	1.58%	13	1.40%	10	0.26%	23	0.59%	17
MJLF (Leasehold)	1.57%	12	1.42%	15	1.25%	14	0.66%	16	1.12%	12
POPF (Leasehold)	1.47%	17	1.87%	10	1.48%	8	0.87%	9	1.48%	6
QHOP (Leasehold)	1.81%	8	2.23%	3	0.21%	33	-0.42%	32	0.10%	23
QHPF (Leasehold)	1.57%	13	1.57%	14	1.37%	11	0.67%	15	1.21%	10
SPF (Leasehold)	2.49%	7	2.13%	6	1.86%	3	1.48%	3	2.28%	1
TTLPF (Leasehold)	3.27%	4	2.16%	5	1.57%	7	1.27%	5	1.65%	4
TU-PF (Leasehold)	0.56%	30	-0.35%	43	-1.47%	40	-2.33%	36	-1.66%	31
URBNPF (Leasehold)	1.48%	16	0.89%	22	1.78%	4	1.42%	4	1.18%	11
DTCPF (Mix)	-0.27%	41	0.40%	36	0.19%	34	-0.15%	27	0.45%	19
TCIF (Mix)	0.35%	33	0.71%	29	0.56%	26	0.69%	13	0.94%	13
TNPF (Mix)	-3.09%	48	-3.78%	48	-2.44%	42	-1.77%	35	-1.33%	30
WHAPF (Mix)	-0.03%	39	0.66%	31	0.65%	22	0.21%	26	0.54%	18

ที่มา: จากการคำนวณ

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2558-2559 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ -3.78 ถึง 3.63 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ SSPF ส่วนกองทุนที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ TNPF ในขณะที่อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของตลาดอยู่ที่ร้อยละ 0.18

ในช่วงเวลา 3 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2557-2559 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ -2.44 ถึง 2.72 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ SSPF ส่วนกองทุนที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ TNPF ในขณะที่อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของตลาดอยู่ที่ร้อยละ 0.53

ในช่วงเวลา 4 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2556-2559 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ -2.33 ถึง 2.23 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ SSPF ส่วนกองทุนที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ TU-PF ในขณะที่อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของตลาดอยู่ที่ร้อยละ 0.29

ในช่วงเวลา 5 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2555-2559 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ -1.66 ถึง 2.28 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ SPF ส่วนกองทุนที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ TU-PF ในขณะที่อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของตลาดอยู่ที่ร้อยละ 0.76

#### ตารางที่ 4.3

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2557-2559

$\bar{R}_p$	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558		พ.ศ. 2557	
	$\bar{R}_p$	อันดับ	$\bar{R}_p$	อันดับ	$\bar{R}_p$	อันดับ
Risk free	0.11%		0.13%		0.15%	
SET	1.55%		-1.19%		1.24%	
DIF	1.65%	1	1.94%	1	1.19%	2
ABPIF	1.53%	2	0.36%	3	0.75%	3
BTSGIF	1.48%	3	0.83%	2	1.82%	1

ที่มา: จากการคำนวณ

ในปี พ.ศ. 2559 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานมีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ 1.48 ถึง 1.65 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ DIF ส่วนกองทุนที่มี

อัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ BTSGIF ในขณะที่อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของตลาดอยู่ที่ร้อยละ 1.55 กองทุนที่มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนมากกว่าตลาด คือ DIF

ในปี พ.ศ. 2558 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานมีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ 0.36 ถึง 1.94 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ DIF ส่วนกองทุนที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ ABPIF ในขณะที่อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของตลาดอยู่ที่ร้อยละ -1.19 ทุกกองทุนมีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนมากกว่าตลาด

ในปี พ.ศ. 2557 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานมีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ 0.75 ถึง 1.82 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ BTSGIF ส่วนกองทุนที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ ABPIF ในขณะที่อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของตลาดอยู่ที่ร้อยละ 1.24 กองทุนที่มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนมากกว่าตลาด คือ BTSGIF

#### ตารางที่ 4.4

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2557-2559

$\bar{R}_p$	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558-2559		พ.ศ. 2557-2559	
	$\bar{R}_p$	อันดับ	$\bar{R}_p$	อันดับ	$\bar{R}_p$	อันดับ
Risk free	0.11%		0.12%		0.13%	
SET	1.55%		0.18%		0.53%	
DIF	1.65%	1	1.79%	1	1.59%	1
ABPIF	1.53%	2	0.94%	3	0.88%	3
BTSGIF	1.48%	3	1.15%	2	1.38%	2

ที่มา: จากการคำนวณ

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2558-2559 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานมีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ 0.94 ถึง 1.79 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ DIF ส่วนกองทุนที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ ABPIF ในขณะที่อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของตลาดอยู่ที่ร้อยละ 0.18

ในช่วงเวลา 3 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2557-2559 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานมีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ 0.88 ถึง 1.59 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ DIF ส่วนกองทุนที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ ABPIF ในขณะที่อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของตลาดอยู่ที่ร้อยละ 0.53

## ตารางที่ 4.5

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ในแต่ละปี  
ระหว่างปี พ.ศ. 2558-2559

$\bar{R}_p$	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558	
	$\bar{R}_p$	อันดับ	$\bar{R}_p$	อันดับ
Risk free	0.11%		0.13%	
SET	1.55%		- 1.19%	
WHART (MIX)	0.58%	3	0.49%	3
LHSC (Leasehold)	3.17%	1	0.66%	2
IMPACT (Freehold)	2.98%	2	1.69%	1

ที่มา: จากการคำนวณ

ในปี พ.ศ. 2559 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ 0.58 ถึง 3.17 โดยกองทรัสต์ที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ LHSC ส่วนกองทุนที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ WHART ในขณะที่อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของตลาดอยู่ที่ร้อยละ 1.55

ในปี พ.ศ. 2558 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ 0.49 ถึง 1.69 โดยกองทรัสต์ที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ IMPACT ส่วนกองทุนที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ WHART ในขณะที่อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของตลาดอยู่ที่ร้อยละ -1.19

## ตารางที่ 4.6

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ตลอดช่วง  
ระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2558-2559

$\bar{R}_p$	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558-2559	
	$\bar{R}_p$	อันดับ	$\bar{R}_p$	อันดับ
Risk free	0.11%		0.12%	
SET	1.55%		0.18%	
WHART (MIX)	0.58%	3	0.53%	3
LHSC (Leasehold)	3.17%	1	1.91%	2
IMPACT (Freehold)	2.98%	2	2.33%	1

ที่มา: จากการคำนวณ

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2558-2559 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ 0.53 ถึง 2.33 โดยกองทรัสต์ที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ IMPACT ส่วนกองทรัสต์ที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ IMPACT ในขณะที่อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของตลาดอยู่ที่ร้อยละ 0.18

ตารางที่ 4.7

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ในแต่ละปีระหว่างปี พ.ศ. 2556-2559

$\bar{R}_p$	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558		พ.ศ. 2557		พ.ศ. 2556	
	$\bar{R}_p$	อันดับ	$\bar{R}_p$	อันดับ	$\bar{R}_p$	อันดับ	$\bar{R}_p$	อันดับ
Risk free	0.11%		0.13%		0.15%		0.20%	
SET	1.55%		-1.19%		1.24%		-0.44%	
TMBPIPF	1.11%	13	0.18%	17				
TMBPIPRMF	1.03%	15	0.15%	18				
K-GPROP	-0.08%	20	0.02%	19				
LHTPROP	1.71%	2	1.00%	4	0.58%	14		
M-PROP DIV	1.58%	3	1.06%	3	0.67%	12		
ONEPROP-D	1.08%	14	0.65%	11	0.35%	17		
PHATRA PROP_D	1.28%	8	0.77%	7	0.79%	7		
TUSREIT	0.58%	16	0.21%	15	2.29%	1		
CIMB-Principle iProp-A	1.26%	10	0.39%	13	1.07%	4	-0.43%	6
CIMB-Principle iProp-D	1.26%	11	0.40%	12	1.06%	5	-0.43%	5
CIMB-Principle iProp-R	1.54%	4	0.69%	8	1.70%	2	0.24%	1
CIMB-PRINCIPLE iProp-RMF	1.75%	1	1.20%	1	0.75%	8	-1.16%	12
KT-PROPERTY RMF	0.13%	19	0.29%	14	0.94%	6	0.01%	3
M-Property	1.40%	5	1.08%	2	0.66%	13	-0.55%	7
ONEPROP	1.28%	9	0.93%	6	0.54%	15	-0.75%	9
ONEPROP-RMF	1.12%	12	0.67%	10	0.42%	16	-1.10%	11
PHATRA PROP	1.29%	7	0.99%	5	0.68%	11	-0.76%	10
PHATRA PROP-RMF	1.30%	6	0.69%	9	0.71%	10	-0.74%	8
I-REITs	0.38%	17	0.19%	16	1.43%	3	0.16%	2
ONEPROP-SG	0.18%	18	-0.24%	20	0.71%	9	-0.21%	4

ในปี พ.ศ. 2559 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ -0.08 ถึง 1.75 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ

CIMB-PRINCIPLE iProp-RMF ส่วนกองทุนที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ K-GPROP ในขณะที่อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของตลาดอยู่ที่ร้อยละ 1.55

ในปี พ.ศ. 2558 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ -0.24 ถึง 1.20 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ CIMB-PRINCIPLE iProp-RMF ส่วนกองทุนที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ ONEPROP-SG ในขณะที่อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของตลาดอยู่ที่ร้อยละ -1.19

ในปี พ.ศ. 2557 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ 0.35 ถึง 2.29 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ TUSREIT ส่วนกองทุนที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ ONEPROP-D ในขณะที่อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของตลาดอยู่ที่ร้อยละ 1.24

ในปี พ.ศ. 2556 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ -1.16 ถึง 0.24 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ CIMB-PRINCIPLE iProp-R ส่วนกองทุนที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุด คือ CIMB-PRINCIPLE iProp-RMF ในขณะที่อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของตลาดอยู่ที่ร้อยละ -0.44

#### ตารางที่ 4.8

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2556-2559

$\bar{R}_p$	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558-2559		พ.ศ. 2557-2559		พ.ศ. 2556-2559	
	$\bar{R}_p$	อันดับ	$\bar{R}_p$	อันดับ	$\bar{R}_p$	อันดับ	$\bar{R}_p$	อันดับ
Risk free	0.11%		0.12%		0.13%		0.15%	
SET	1.55%		0.18%		0.53%		0.29%	
TMBPIPF	1.11%	13	0.65%	14				
TMBPIPRMF	1.03%	15	0.59%	15				
K-GPROP	-0.08%	20	-0.03%	19				
LHTPROP	1.71%	2	1.36%	2	1.10%	4		
M-PROP DIV	1.58%	3	1.32%	3	1.10%	3		
ONEPROP-D	1.08%	14	0.87%	11	0.69%	14		
PHATRA PROP_D	1.28%	8	1.03%	8	0.95%	8		
TUSREIT	0.58%	16	0.39%	16	1.03%	6		



## ตารางที่ 4.8

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ตลอดช่วง  
ระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2556-2559 (ต่อ)

$\bar{R}_p$	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558-2559		พ.ศ. 2557-2559		พ.ศ. 2556-2559	
	$\bar{R}_p$	อันดับ	$\bar{R}_p$	อันดับ	$\bar{R}_p$	อันดับ	$\bar{R}_p$	อันดับ
CIMB-Principle iProp-A	1.26%	10	0.83%	13	0.91%	10	0.572%	5
CIMB-Principle iProp-D	1.26%	11	0.83%	12	0.91%	11	0.573%	4
CIMB-Principle iProp-R	1.54%	4	1.11%	6	1.31%	1	1.042%	1
CIMB-PRINCIPLE iProp-RMF	1.75%	1	1.47%	1	1.23%	2	0.633%	3
KT-PROPERTY RMF	0.13%	19	0.21%	18	0.45%	16	0.344%	10
M-Property	1.40%	5	1.24%	4	1.05%	5	0.651%	2
ONEPROP	1.28%	9	1.11%	7	0.92%	9	0.501%	8
ONEPROP-RMF	1.12%	12	0.89%	10	0.73%	13	0.276%	11
PHATRA PROP	1.29%	7	1.14%	5	0.98%	7	0.548%	6
PHATRA PROPRMF	1.30%	6	0.99%	9	0.90%	12	0.487%	9
I-REITs	0.38%	17	0.28%	17	0.66%	15	0.538%	7
ONEPROP-SG	0.18%	18	-0.03%	20	0.22%	17	0.111%	12

ที่มา: จากการคำนวณ

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2558-2559 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ -0.03 ถึง 1.47 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ CIMB-PRINCIPLE iProp-RMF ส่วนกองทุนที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุดคือ ONEPROP-SG ในขณะที่อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของตลาดอยู่ที่ร้อยละ 0.18

ในช่วงเวลา 3 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2557-2559 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ 0.22 ถึง 1.31 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ CIMB-PRINCIPLE iProp-R ส่วนกองทุนที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุดคือ ONEPROP-SG ในขณะที่อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของตลาดอยู่ที่ร้อยละ 0.53

ในช่วงเวลา 4 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2556-2559 อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ 0.111 ถึง 1.042 โดยกองทุนรวมที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดคือ CIMB-PRINCIPLE iProp-R ส่วนกองทุนที่มีอัตราผลตอบแทนต่ำสุดคือ ONEPROP-SG ในขณะที่อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนของตลาดอยู่ที่ร้อยละ 0.29

## 4.2 ความเสี่ยง

ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ซึ่งค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานที่น้อยกว่าจะมีความเสี่ยงในการลงทุนต่ำกว่า

### ตารางที่ 4.9

ความเสี่ยงต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559

$\sigma_p$	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558		พ.ศ. 2557		พ.ศ. 2556		พ.ศ. 2555	
	$\sigma_p$	อันดับ	$\sigma_p$	อันดับ	$\sigma_p$	อันดับ	$\sigma_p$	อันดับ	$\sigma_p$	อันดับ
SET	2.43%		3.32%		2.95%		5.160%		3.51%	
M-PAT (Freehold)	4.69%	37	2.77%	32						
PPF (Freehold)	2.16%	11	1.67%	11						
SIRIP (Freehold)	1.42%	5	3.67%	36						
SSTSS (Freehold)	0.90%	1	1.34%	8						
HPF (Mix)	2.55%	14	1.87%	16						
THIF (Mix)	3.74%	25	2.59%	30						
ERWPF (Freehold)	3.00%	17	0.92%	2	1.53%	8				
KNPWF (Freehold)	1.13%	2	0.84%	1	1.12%	2				
UNIPF (Freehold)	1.70%	8	1.33%	7	1.91%	17				
CPTGF (Leasehold)	7.12%	43	1.83%	15	1.84%	16				
CRYSTAL (Leasehold)	4.82%	38	1.69%	12	1.68%	12				
TGROWTH (Leasehold)	3.77%	26	3.02%	33	2.16%	21				
CPNCG (Leasehold)	7.15%	44	3.16%	35	2.85%	30	5.37%	30		
LHPF (Mix)	2.74%	15	2.08%	23	1.96%	19	2.18%	10		
M-II (Mix)	3.37%	20	2.61%	31	2.16%	22	3.08%	17		
QHHR (Mix)	2.26%	12	1.03%	3	2.49%	27	2.05%	9		
TLGF (Mix)	4.42%	34	3.12%	34	3.16%	32	4.48%	26		
BKKCP (Freehold)	1.23%	3	1.91%	17	1.29%	4	1.69%	8	2.27%	9
LUXF (Freehold)	3.51%	22	4.33%	39	3.56%	35	3.84%	23	6.77%	29
M-STOR (Freehold)	1.52%	6	2.16%	25	2.64%	28	3.64%	22	8.08%	30
MIPF (Freehold)	3.95%	30	3.99%	37	13.08%	41	18.69%	36	8.09%	31
MNIT (Freehold)	4.50%	35	1.76%	13	3.78%	36	7.18%	33	1.46%	3
MNIT2 (Freehold)	10.72%	47	1.17%	4	2.02%	20	1.19%	5	3.41%	21
MNRF (Freehold)	3.28%	19	6.92%	44	1.13%	3	0.97%	1	2.59%	14

## ตารางที่ 4.9

ความเสี่ยงต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559 (ต่อ)

$\sigma_p$	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558		พ.ศ. 2557		พ.ศ. 2556		พ.ศ. 2555	
	$\sigma_p$	อันดับ	$\sigma_p$	อันดับ	$\sigma_p$	อันดับ	$\sigma_p$	อันดับ	$\sigma_p$	อันดับ
MONTRI (Freehold)	5.82%	42	2.29%	28	1.36%	6	1.04%	3	1.96%	7
SBPF (Freehold)	14.82%	48	9.83%	47	2.48%	26	1.30%	6	2.35%	10
SSPF (Freehold)	4.26%	33	23.25%	48	3.34%	34	4.61%	28	2.44%	11
SSTPF (Freehold)	3.93%	29	1.32%	6	1.65%	11	1.08%	4	0.94%	2
TFUND (Freehold)	2.28%	13	1.60%	10	1.95%	18	4.31%	24	3.01%	17
TIF1 (Freehold)	1.64%	7	1.78%	14	3.33%	33	2.84%	14	2.56%	13
TLOGIS (Freehold)	3.60%	23	1.51%	9	1.78%	14	3.19%	19	1.87%	5
TRIF (Freehold)	7.69%	45	5.59%	41	6.37%	39	6.71%	32	4.76%	26
CPNRF (Leasehold)	4.20%	32	2.08%	24	2.77%	29	4.59%	27	1.75%	4
CTARAF (Leasehold)	5.54%	40	7.58%	45	4.28%	38	5.51%	31	1.90%	6
FUTUREPF (Leasehold)	4.51%	36	2.02%	22	1.59%	10	2.96%	15	3.73%	22
GOLDPF (Leasehold)	8.69%	46	2.20%	26	2.44%	25	3.61%	21	3.08%	18
MJLF (Leasehold)	2.90%	16	2.22%	27	2.17%	23	2.58%	12	2.52%	12
POPF (Leasehold)	5.61%	41	1.95%	18	2.33%	24	3.00%	16	2.75%	16
QHOP (Leasehold)	1.90%	10	4.23%	38	4.18%	37	9.87%	35	2.06%	8
QHPP (Leasehold)	3.68%	24	2.01%	21	1.82%	15	3.52%	20	2.60%	15
SPF (Leasehold)	3.88%	28	1.26%	5	3.16%	31	5.24%	29	3.95%	24
TTLPF (Leasehold)	3.39%	21	1.97%	19	1.39%	7	2.44%	11	5.44%	28
TU-PF (Leasehold)	3.81%	27	5.97%	42	13.97%	42	7.83%	34	3.20%	19
URBNPF (Leasehold)	4.06%	31	6.47%	43	9.70%	40	1.33%	7	4.03%	25
DTCPP (Mix)	1.85%	9	2.01%	20	1.77%	13	3.17%	18	3.21%	20
TCIF (Mix)	1.33%	4	9.79%	46	1.03%	1	2.83%	13	3.85%	23
TNPF (Mix)	5.40%	39	5.55%	40	1.55%	9	1.02%	2	0.94%	1
WHAPF (Mix)	3.19%	18	2.37%	29	1.32%	5	4.39%	25	5.07%	27

ที่มา: จากการคำนวณ

ในปี พ.ศ. 2559 ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ 0.90 ถึง 14.82 โดยกองทุนรวมที่มีค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานสูงสุดคือ SBPF ส่วนกองทุนที่มีค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานต่ำสุด คือ SSTSS ในขณะที่ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตลาดอยู่ที่ร้อยละ 2.43

ในปี พ.ศ. 2558 ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ 0.84 ถึง 23.25 โดยกองทุนรวมที่ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานสูงสุดคือ SSPF ส่วนกองทุนที่มีค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานต่ำสุด คือ KPNPF ในขณะที่ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตลาดอยู่ที่ร้อยละ 3.32

ในปี พ.ศ. 2557 ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ 1.03 ถึง 13.97 โดยกองทุนรวมที่ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานสูงสุดคือ TU-PF ส่วนกองทุนที่มีค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานต่ำสุด คือ TCIF ในขณะที่ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตลาดอยู่ที่ร้อยละ 2.95

ในปี พ.ศ. 2556 ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ 0.97 ถึง 18.69 โดยกองทุนรวมที่ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานสูงสุดคือ MIPF ส่วนกองทุนที่มีค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานต่ำสุด คือ MNRF ในขณะที่ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตลาดอยู่ที่ร้อยละ 5.16

ในปี พ.ศ. 2555 ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ 0.94 ถึง 8.09 โดยกองทุนรวมที่ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานสูงสุดคือ MIPF ส่วนกองทุนที่มีค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานต่ำสุด คือ TNPF ในขณะที่ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตลาดอยู่ที่ร้อยละ 3.51

#### ตารางที่ 4.10

ความเสี่ยงต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ตลอดช่วงการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559

$\sigma_p$	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558-2559		พ.ศ. 2557-2559		พ.ศ. 2556-2559		พ.ศ. 2555-2559	
	$\sigma_p$	อันดับ	$\sigma_p$	อันดับ	$\sigma_p$	อันดับ	$\sigma_p$	อันดับ	$\sigma_p$	อันดับ
SET	2.43%		3.22%		3.17%		3.79%		3.85%	
M-PAT (Freehold)	4.69%	37	3.85%	30						
PPF (Freehold)	2.16%	11	1.99%	7						
SIRIP (Freehold)	1.42%	5	2.82%	15						
SSTSS (Freehold)	0.90%	1	1.20%	2						
HPF (Mix)	2.55%	14	2.26%	11						
THIF (Mix)	3.74%	25	3.22%	23						
ERWPF (Freehold)	3.00%	17	2.35%	12	2.15%	6				
KPNPF (Freehold)	1.13%	2	1.01%	1	1.06%	1				
UNIPF (Freehold)	1.70%	8	1.61%	3	1.73%	3				

## ตารางที่ 4.10

ความเสี่ยงต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ตลอดช่วงการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559 (ต่อ)

$\sigma_p$	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558-2559		พ.ศ. 2557-2559		พ.ศ. 2556-2559		พ.ศ. 2555-2559	
	$\sigma_p$	อันดับ	$\sigma_p$	อันดับ	$\sigma_p$	อันดับ	$\sigma_p$	อันดับ	$\sigma_p$	อันดับ
CPTGF (Leasehold)	7.12%	43	5.30%	37	4.56%	28				
CRYSTAL (Leasehold)	4.82%	38	3.61%	29	3.12%	20				
TGROWTH (Leasehold)	3.77%	26	3.42%	26	3.15%	21				
CPNCG (Leasehold)	7.15%	44	5.55%	41	4.87%	31	5.21%	26		
LHPF (Mix)	2.74%	15	2.51%	13	2.39%	9	2.37%	3		
M-II (Mix)	3.37%	20	3.02%	22	2.79%	17	2.87%	12		
QHHR (Mix)	2.26%	12	2.24%	10	2.55%	12	2.51%	5		
TLGF (Mix)	4.42%	34	3.89%	31	3.72%	24	4.08%	20		
BKKCP (Freehold)	1.23%	3	1.65%	4	1.55%	2	1.59%	1	1.76%	1
LUXF (Freehold)	3.51%	22	3.96%	32	3.89%	26	4.18%	21	5.20%	23
M-STOR (Freehold)	1.52%	6	1.88%	6	2.17%	7	2.62%	7	4.36%	18
MIPF (Freehold)	3.95%	30	3.98%	33	8.22%	39	11.76%	35	11.18%	30
MNIT (Freehold)	4.50%	35	3.55%	28	3.63%	23	5.00%	24	4.53%	19
MNIT2 (Freehold)	10.72%	47	7.65%	46	6.35%	35	5.54%	28	5.19%	22
MNRF (Freehold)	3.28%	19	5.48%	39	4.68%	30	4.21%	22	4.06%	15
MONTRI (Freehold)	5.82%	42	4.58%	35	3.95%	27	3.49%	16	3.26%	9
SBPF (Freehold)	14.82%	48	12.60%	47	10.39%	41	9.04%	34	8.16%	28
SSPF (Freehold)	4.26%	33	17.09%	48	14.14%	42	12.49%	36	11.23%	31
SSTPF (Freehold)	3.93%	29	2.94%	19	2.58%	13	2.30%	2	2.10%	2
TFUND (Freehold)	2.28%	13	2.00%	8	1.98%	5	2.76%	10	2.84%	6
TIF1 (Freehold)	1.64%	7	1.72%	5	2.39%	8	2.57%	6	2.57%	3
TLOGIS (Freehold)	3.60%	23	2.89%	16	2.64%	14	2.79%	11	2.66%	4
TRIF (Freehold)	7.69%	45	6.73%	43	6.61%	37	6.70%	32	6.38%	27
CPNRF (Leasehold)	4.20%	32	3.32%	25	3.16%	22	3.67%	17	3.62%	12
CTARAF (Leasehold)	5.54%	40	6.79%	44	6.47%	36	6.45%	31	5.99%	26
FUTUREPF (Leasehold)	4.51%	36	3.49%	27	3.01%	18	3.13%	13	3.33%	10
GOLDPF (Leasehold)	8.69%	46	6.41%	42	5.43%	33	5.41%	27	5.07%	21
MJLF (Leasehold)	2.90%	16	2.59%	14	2.47%	10	2.70%	9	2.82%	5
POPF (Leasehold)	5.61%	41	4.22%	34	3.74%	25	3.73%	18	3.76%	14
QHOP (Leasehold)	1.90%	10	3.30%	24	4.61%	29	6.44%	30	5.93%	24
QHPF (Leasehold)	3.68%	24	2.97%	20	2.66%	15	3.14%	14	3.23%	8
SPF (Leasehold)	3.88%	28	2.90%	18	3.01%	19	3.76%	19	4.12%	16

## ตารางที่ 4.10

ความเสี่ยงต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ตลอดช่วงการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559 (ต่อ)

$\sigma_p$	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558-2559		พ.ศ. 2557-2559		พ.ศ. 2556-2559		พ.ศ. 2555-2559	
	$\sigma_p$	อันดับ	$\sigma_p$	อันดับ	$\sigma_p$	อันดับ	$\sigma_p$	อันดับ	$\sigma_p$	อันดับ
TTLPF (Leasehold)	3.39%	21	2.99%	21	2.70%	16	2.69%	8	3.51%	11
TU-PF (Leasehold)	3.81%	27	5.09%	36	9.21%	40	9.01%	33	8.29%	29
URBNPF (Leasehold)	4.06%	31	5.44%	38	7.25%	38	6.35%	29	5.98%	25
DTCPF (Mix)	1.85%	9	2.04%	9	1.98%	4	2.40%	4	2.85%	7
TCIF (Mix)	1.33%	4	7.00%	45	5.75%	34	5.18%	25	4.97%	20
TNPF (Mix)	5.40%	39	5.52%	40	4.97%	32	4.49%	23	4.13%	17
WHAPF (Mix)	3.19%	18	2.89%	17	2.48%	11	3.17%	15	3.69%	13

ที่มา: จากการคำนวณ

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2558-2559 ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ 1.01 ถึง 17.09 โดยกองทุนรวมที่ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานสูงสุดคือ SSPF ส่วนกองทุนที่มีค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานต่ำสุด คือ KPNPF ในขณะที่ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตลาดอยู่ที่ร้อยละ 3.22

ในช่วงเวลา 3 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2557-2559 ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ 1.06 ถึง 14.14 โดยกองทุนรวมที่ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานสูงสุดคือ SSPF ส่วนกองทุนที่มีค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานต่ำสุด คือ KPNPF ในขณะที่ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตลาดอยู่ที่ร้อยละ 3.17

ในช่วงเวลา 4 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2556-2559 ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ 1.59 ถึง 12.49 โดยกองทุนรวมที่ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานสูงสุดคือ SSPF ส่วนกองทุนที่มีค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานต่ำสุด คือ BKKCP ในขณะที่ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตลาดอยู่ที่ร้อยละ 3.79

ในช่วงเวลา 5 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2555-2559 ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ 1.76 ถึง 11.23 โดยกองทุนรวมที่ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานสูงสุดคือ SSPF ส่วนกองทุนที่มีค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานต่ำสุด คือ BKKCP ในขณะที่ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตลาดอยู่ที่ร้อยละ 3.85

## ตารางที่ 4.11

ความเสี่ยงต่อเดือนของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2557-2559

$\sigma_p$	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558		พ.ศ. 2557	
	$\sigma_p$	อันดับ	$\sigma_p$	อันดับ	$\sigma_p$	อันดับ
SET	2.43%		3.32%		2.95%	
DIF	3.64%	3	3.68%	3	2.99%	2
ABPIF	1.96%	1	0.78%	1	1.61%	1
BTS GIF	3.55%	2	1.74%	2	3.47%	3

ที่มา: จากการคำนวณ

ในปี พ.ศ. 2559 ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานมีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ 1.96 ถึง 3.64 โดยกองทุนรวมที่ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานสูงสุดคือ DIF ส่วนกองทุนที่มีค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานต่ำสุด คือ ABPIF ในขณะที่ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตลาดอยู่ที่ร้อยละ 2.43

ในปี พ.ศ. 2558 ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานมีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ 0.78 ถึง 3.68 โดยกองทุนรวมที่ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานสูงสุดคือ DIF ส่วนกองทุนที่มีค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานต่ำสุด คือ ABPIF ในขณะที่ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตลาดอยู่ที่ร้อยละ 3.32

ในปี พ.ศ. 2557 ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานมีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ 1.61 ถึง 3.47 โดยกองทุนรวมที่ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานสูงสุดคือ BTS GIF ส่วนกองทุนที่มีค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานต่ำสุด คือ ABPIF ในขณะที่ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตลาดอยู่ที่ร้อยละ 2.95

## ตารางที่ 4.12

ความเสี่ยงต่อเดือนของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2557-2559

$\sigma_p$	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558-2559		พ.ศ. 2557-2559	
	$\sigma_p$	อันดับ	$\sigma_p$	อันดับ	$\sigma_p$	อันดับ
SET	2.43%		3.22%		3.17%	
DIF	3.64%	3	3.66%	3	3.46%	3
ABPIF	1.96%	1	1.60%	1	1.61%	1
BTS GIF	3.55%	2	2.81%	2	3.06%	2

ที่มา: จากการคำนวณ

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2558-2559 ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานมีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ 1.60 ถึง 3.66 โดยกองทุนรวมที่ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานสูงสุดคือ DIF ส่วนกองทุนที่มีค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานต่ำสุด คือ ABPIF ในขณะที่ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตลาดอยู่ที่ร้อยละ 3.22

ในช่วงเวลา 3 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2557-2559 ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานมีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ 1.61 ถึง 3.46 โดยกองทุนรวมที่ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานสูงสุดคือ DIF ส่วนกองทุนที่มีค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานต่ำสุด คือ ABPIF ในขณะที่ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตลาดอยู่ที่ร้อยละ 3.17

#### ตารางที่ 4.13

ความเสี่ยงต่อเดือนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2558-2559

$\sigma_p$	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558	
	$\sigma_p$	อันดับ	$\sigma_p$	อันดับ
SET	2.43%		3.32%	
WHART (MIX)	2.09%	1	1.25%	1
LHSC (Leasehold)	5.21%	3	1.61%	2
IMPACT (Freehold)	4.61%	2	1.86%	3

ที่มา: จากการคำนวณ

ในปี พ.ศ. 2559 ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ 2.09 ถึง 5.21 โดยกองทรัสต์ที่ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานสูงสุดคือ LHSC ส่วนกองทรัสต์ที่มีค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานต่ำสุด คือ WHART ในขณะที่ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตลาดอยู่ที่ร้อยละ 2.43

ในปี พ.ศ. 2558 ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ 1.25 ถึง 1.86 โดยกองทรัสต์ที่ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานสูงสุดคือ IMPACT ส่วนกองทรัสต์ที่มีค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานต่ำสุด คือ WHART ในขณะที่ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตลาดอยู่ที่ร้อยละ 3.32



## ตารางที่ 4.14

ความเสี่ยงต่อเดือนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2558-2559

$\sigma_p$	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558-2559	
	$\sigma_p$	อันดับ	$\sigma_p$	อันดับ
SET	2.43%		3.22%	
WHART (MIX)	2.09%	1	1.73%	1
LHSC (Leasehold)	5.21%	3	4.05%	3
IMPACT (Freehold)	4.61%	2	3.57%	2

ที่มา: จากการคำนวณ

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2558-2559 ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ 1.73 ถึง 4.05 โดยกองทรัสต์ที่มีค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานสูงสุดคือ LHSC ส่วนกองทรัสต์ที่มีค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานต่ำสุด คือ WHART ในขณะที่ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตลาดอยู่ที่ร้อยละ 3.22

## ตารางที่ 4.15

ความเสี่ยงต่อเดือนของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2556-2559

$\sigma_p$	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558		พ.ศ. 2557		พ.ศ. 2556	
	$\sigma_p$	อันดับ	$\sigma_p$	อันดับ	$\sigma_p$	อันดับ	$\sigma_p$	อันดับ
SET	2.43%		3.32%		2.95%		5.160%	
TMBPIPF	2.58%	5	2.25%	14				
TMBPIPRMF	2.51%	4	2.26%	15				
K-GPROP	4.03%	18	3.17%	19				
LHTPROP	3.62%	16	0.94%	4	1.48%	5		
M-PROP DIV	3.36%	15	1.13%	6	1.62%	9		
ONEPROP-D	2.13%	1	0.84%	1	1.50%	6		
PHATRA_PROP_D	2.97%	11	1.55%	9	1.47%	4		
TUSREIT	4.51%	19	4.22%	20	3.40%	17		
CIMB-Principle iProp-A	2.82%	7	1.63%	12	1.60%	8	3.703%	10
CIMB-Principle iProp-D	2.83%	8	1.62%	11	1.60%	7	3.711%	11
CIMB-Principle iProp-R	2.78%	6	1.64%	13	1.30%	1	3.697%	9

## ตารางที่ 4.15

ความเสี่ยงต่อเดือนของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2556-2559 (ต่อ)

$\sigma_p$	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558		พ.ศ. 2557		พ.ศ. 2556	
	$\sigma_p$	อันดับ	$\sigma_p$	อันดับ	$\sigma_p$	อันดับ	$\sigma_p$	อันดับ
CIMB-PRINCIPLE iProp-RMF	3.27%	14	1.18%	7	1.84%	12	2.822%	4
KT-PROPERTY RMF	4.01%	17	3.16%	18	2.60%	14	3.527%	7
M-Property	2.88%	10	1.05%	5	1.92%	13	3.690%	8
ONEPROP	2.39%	3	0.93%	3	1.67%	10	2.975%	5
ONEPROP-RMF	2.37%	2	0.85%	2	1.69%	11	2.748%	4
PHATRA PROP	3.19%	13	1.51%	8	1.44%	2	2.729%	2
PHATRA PROPRMF	3.10%	12	1.55%	10	1.44%	3	2.647%	1
I-REITs	4.89%	20	2.76%	16	2.93%	16	3.167%	6
ONEPROP-SG	2.84%	9	3.08%	17	2.64%	15	4.128%	12

ที่มา: จากการคำนวณ

ในปี พ.ศ. 2559 ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ 2.13 ถึง 4.89 โดยกองทุนรวมที่ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานสูงสุดคือ I-REITs ส่วนกองทุนที่มีค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานต่ำสุด คือ OPEPROP-D ในขณะที่ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตลาดอยู่ที่ร้อยละ 2.43

ในปี พ.ศ. 2558 ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ 0.84 ถึง 4.22 โดยกองทุนรวมที่ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานสูงสุดคือ TUSREIT ส่วนกองทุนที่มีค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานต่ำสุด คือ OPEPROP-D ในขณะที่ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตลาดอยู่ที่ร้อยละ 3.32

ในปี พ.ศ. 2557 ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ 1.30 ถึง 3.40 โดยกองทุนรวมที่ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานสูงสุดคือ TUSREIT ส่วนกองทุนที่มีค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานต่ำสุด คือ CIMB-Principle iProp-R ในขณะที่ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตลาดอยู่ที่ร้อยละ 2.95

ในปี พ.ศ. 2556 ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ 2.647 ถึง 4.128 โดยกองทุนรวมที่ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานสูงสุดคือ OPEPROP-SG ส่วนกองทุนที่มีค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานต่ำสุด คือ TUSREIT ในขณะที่ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตลาดอยู่ที่ร้อยละ 2.95

## ตารางที่ 4.16

ความเสี่ยงต่อเดือนของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2556-2559

$\sigma_p$	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558-2559		พ.ศ. 2557-2559		พ.ศ. 2556-2559	
	$\sigma_p$	อันดับ	$\sigma_p$	อันดับ	$\sigma_p$	อันดับ	$\sigma_p$	อันดับ
SET	2.43%		3.22%		3.17%		3.79%	
TMBPIPF	2.58%	5	2.47%	10				
TMBPIPRMF	2.51%	4	2.42%	9				
K-GPROP	4.03%	18	3.62%	18				
LHTPROP	3.62%	16	2.67%	15	2.37%	13		
M-PROP DIV	3.36%	15	2.52%	14	2.28%	11		
ONEPROP-D	2.13%	1	1.63%	1	1.61%	1		
PHATRA PROP_D	2.97%	11	2.38%	8	2.12%	6		
TUSREIT	4.51%	19	4.37%	20	4.17%	17		
CIMB-Principle iProp-A	2.82%	7	2.34%	6	2.13%	8	2.676%	7
CIMB-Principle iProp-D	2.83%	8	2.34%	7	2.13%	7	2.677%	8
CIMB-Principle iProp-R	2.78%	6	2.32%	5	2.06%	4	2.609%	5
CIMB-PRINCIPLE iProp-RMF	3.27%	14	2.47%	11	2.31%	12	2.654%	6
KT-PROPERTY RMF	4.01%	17	3.61%	17	3.33%	15	3.383%	11
M-Property	2.88%	10	2.18%	4	2.11%	5	2.688%	9
ONEPROP	2.39%	3	1.82%	3	1.79%	3	2.268%	2
ONEPROP-RMF	2.37%	2	1.80%	2	1.78%	2	2.209%	1
PHATRA PROP	3.19%	13	2.50%	13	2.21%	10	2.470%	4
PHATRA PROPRMF	3.10%	12	2.47%	12	2.19%	9	2.417%	3
I-REITs	4.89%	20	3.97%	19	3.70%	16	3.578%	12
ONEPROP-SG	2.84%	9	2.97%	16	2.88%	14	3.246%	10

ที่มา: จากการคำนวณ

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2558-2559 ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ 1.63 ถึง 4.37 โดยกองทุนรวมที่มีค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานสูงสุดคือ TUSREIT ส่วนกองทุนที่มีค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานต่ำสุด คือ ONEPROP-D ในขณะที่ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตลาดอยู่ที่ร้อยละ 3.22

ในช่วงเวลา 3 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2557-2559 ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ 1.61 ถึง 4.17 โดยกองทุนรวมที่มีค่าส่วน

เบี่ยงเบนมาตรฐานสูงสุดคือ TUSREIT ส่วนกองทุนที่มีค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานต่ำสุด คือ OPEPROP-D ในขณะที่ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตลาดอยู่ที่ร้อยละ 3.17

ในช่วงเวลา 4 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2556-2559 ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ 2.209 ถึง 3.578 โดยกองทุนรวมที่มีค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานสูงสุดคือ I-REITs ส่วนกองทุนที่มีค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานต่ำสุด คือ ONEPROP-RMF ในขณะที่ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตลาดอยู่ที่ร้อยละ 3.79

### 4.3 สัมประสิทธิ์การแปรผัน (Coefficient of Variation: CV)

ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผัน (Coefficient of Variation: CV) แสดงถึงความเสี่ยงต่อแทนหนึ่งหน่วย ซึ่งถ้า CV ต่ำหมายความว่ากองทุนรวมนั้นมีความเสี่ยงต่ำกว่ากองทุนที่มีค่า CV สูงกว่าต่อผลตอบแทนที่ได้รับ 1 หน่วย อย่างไรก็ตามในกรณีนี้ CV มีค่าติดลบซึ่งเป็นผลมาจากอัตราผลตอบแทนมีค่าติดลบจะไม่นำผลมาจัดอันดับ

ตารางที่ 4.17

ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559

CV	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558		พ.ศ. 2557		พ.ศ. 2556		พ.ศ. 2555	
	CV	อันดับ	CV	อันดับ	CV	อันดับ	CV	อันดับ	CV	อันดับ
SET	1.57		-2.78		2.38		-11.70		1.33	
M-PAT (Freehold)	6.03	31	5.38	32						
PPF (Freehold)	3.29	21	1.05	5						
SIRIP (Freehold)	4.61	28	3.08	24						
SSTSS (Freehold)	0.99	2	7.32	36						
HPF (Mix)	8.39	35	-4.88							
THIF (Mix)	6.81	32	6.30	34						
ERWPF (Freehold)	-3.28		1.41	9	2.15	8				
KPNPF (Freehold)	2.05	15	1.02	3	1.03	2				
UNIPF (Freehold)	1.31	7	4.92	30	4.76	23				
CPTGF (Leasehold)	1.90	13	1.13	6	2.96	15				
CRYSTAL (Leasehold)	3.64	23	1.46	10	2.36	9				
TGROWTH (Leasehold)	4.75	30	4.10	29	0.89	1				

## ตารางที่ 4.17

ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559 (ต่อ)

CV	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558		พ.ศ. 2557		พ.ศ. 2556		พ.ศ. 2555	
	CV	อันดับ	CV	อันดับ	CV	อันดับ	CV	อันดับ	CV	อันดับ
LHPF (Mix)	1.76	11	6.76	35	-33.34		-5.79			
M-II (Mix)	4.52	27	3.12	25	-18.80		4.22	11		
QHHR (Mix)	0.68	1	1.90	17	-8.89		-8.35			
TLGF (Mix)	1.73	10	2.57	23	6.49	26	-3.86			
BKKCP (Freehold)	1.09	5	5.65	33	2.88	14	3.92	9	1.98	16
LUXF (Freehold)	2.31	16	2.06	20	9.53	28	-1.68		1.27	9
M-STOR (Freehold)	2.02	14	8.05	37	72.00	31	27.36	17	4.18	26
MIPF (Freehold)	4.62	29	3.30	27	10.41	29	7.21	15	1.92	15
MNIT (Freehold)	-2.12		-9.44		-2.73		3.26	8	5.14	28
MNIT2 (Freehold)	-11.71		4.93	31	-4.61		2.97	7	7.73	30
MNRF (Freehold)	-1.63		-1.88		-3.69		2.59	5	2.37	20
MONTRI (Freehold)	-2.41		-40.91		1.58	5	1.83	2	3.45	24
SBPF (Freehold)	-98.34		-5.88		-9.79		1.64	1	4.92	27
SSPF (Freehold)	57.66	38	3.24	26	3.66	20	6.05	13	1.76	14
SSTPF (Freehold)	17.92	36	2.52	22	6.96	27	2.38	3	3.95	25
TFUND (Freehold)	52.31	37	2.34	21	5.97	24	-185.06		2.45	21
TIF1 (Freehold)	1.21	6	1.82	14	3.76	21	-11.20		6.09	29
TLOGIS (Freehold)	-3.97		2.00	19	1.50	4	-72.18		1.55	11
TRIF (Freehold)	7.74	34	11.09	39	21.25	30	2.42	4	2.23	19
CPNRF (Leasehold)	2.53	18	1.93	18	3.62	19	-6.00		0.44	1
CTARAF (Leasehold)	1.65	9	17.21	40	-1.53		-1.58		0.69	2
FUTUREPF (Leasehold)	2.54	19	1.03	4	1.29	3	-7.06		1.29	10
GOLDPF (Leasehold)	3.40	22	3.67	28	2.36	10	-1.15		1.62	12
MJLF (Leasehold)	1.84	12	1.74	12	2.39	11	-2.31		0.85	6
POPF (Leasehold)	3.82	25	0.85	2	3.35	16	-3.06		0.70	3
QHOP (Leasehold)	1.05	4	1.60	11	-1.09		-4.27		0.94	7
QHPF (Leasehold)	2.34	17	1.29	8	1.89	6	-2.47		0.76	5
SPF (Leasehold)	1.56	8	0.71	1	2.39	12	15.73	16	0.72	4
TTLPF (Leasehold)	1.04	3	1.88	16	3.53	18	6.96	14	1.70	13
TU-PF (Leasehold)	6.83	33	-4.77		-3.75		-1.60		3.20	23
URBNPF (Leasehold)	2.74	20	22.38	41	2.72	13	3.92	10	18.47	31
DTCPF (Mix)	-6.82		1.88	15	-7.36		-2.77		1.12	8
TCIF (Mix)	3.81	24	9.12	38	3.93	22	2.66	6	1.99	17
TNPF (Mix)	-1.75		-1.24		6.25	25	4.37	12	2.07	18
WHAPF (Mix)	-121.01		1.75	13	2.08	7	-3.89		2.72	22

ที่มา: จากการคำนวณ

ในปี พ.ศ. 2559 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่าง 0.68 ถึง 57.66 โดยกองทุนรวมที่ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุดคือ SSPF ส่วนกองทุนที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุด คือ QHHR ในขณะที่ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดอยู่ที่ 1.57

ในปี พ.ศ. 2558 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่าง 0.71 ถึง 22.38 โดยกองทุนรวมที่ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุดคือ URBNPF ส่วนกองทุนที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุด คือ SPF ในขณะที่ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดอยู่ที่ -2.78

ในปี พ.ศ. 2557 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่าง 0.89 ถึง 72.00 โดยกองทุนรวมที่ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุดคือ M-STOR ส่วนกองทุนที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุด คือ TGROWTH ในขณะที่ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดอยู่ที่ 2.38

ในปี พ.ศ. 2556 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่าง 1.64 ถึง 27.36 โดยกองทุนรวมที่ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุดคือ M-STOR ส่วนกองทุนที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุด คือ SBPF ในขณะที่ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดอยู่ที่ -11.7

ในปี พ.ศ. 2555 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่าง 0.44 ถึง 18.47 โดยกองทุนรวมที่ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุดคือ URBNPF ส่วนกองทุนที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุด คือ CPNRF ในขณะที่ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดอยู่ที่ 1.33

#### ตารางที่ 4.18

ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559

CV	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558-2559		พ.ศ. 2557-2559		พ.ศ. 2556-2559		พ.ศ. 2555-2559	
	CV	อันดับ	CV	อันดับ	CV	อันดับ	CV	อันดับ	CV	อันดับ
SET	1.57		18.28		5.98		13.20		5.08	
M-PAT (Freehold)	6.03	31	5.96	33						
PPF (Freehold)	3.29	21	1.76	7						
SIRIP (Freehold)	4.61	28	3.76	24						
SSTSS (Freehold)	0.99	2	2.19	15						
HPF (Mix)	8.39	35	-56.46							
THIF (Mix)	6.81	32	6.70	35						
ERWPF (Freehold)	-3.28		-18.28		14.24	33				
KPNPF (Freehold)	2.05	15	1.47	4	1.30	1				
UNIPF (Freehold)	1.31	7	2.05	12	2.63	14				
CPTGF (Leasehold)	1.90	13	1.98	11	2.29	9				
CRYSTAL (Leasehold)	3.64	23	2.91	21	2.93	18				
TGROWTH (Leasehold)	4.75	30	4.46	29	2.39	10				

## ตารางที่ 4.18

ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559 (ต่อ)

CV	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558-2559		พ.ศ. 2557-2559		พ.ศ. 2556-2559		พ.ศ. 2555-2559	
	CV	อันดับ	CV	อันดับ	CV	อันดับ	CV	อันดับ	CV	อันดับ
CPNCG (Leasehold)	4.23	26	2.50	19	2.77	16	5.73	15		
LHPF (Mix)	1.76	11	2.69	20	3.97	21	6.65	18		
M-II (Mix)	4.52	27	3.81	25	5.70	25	5.22	11		
QHHR (Mix)	0.68	1	1.16	1	2.14	7	3.02	5		
TLGF (Mix)	1.73	10	2.06	13	2.62	13	5.28	12		
BKKCP (Freehold)	1.09	5	2.25	16	2.42	11	2.70	3	2.52	5
LUXF (Freehold)	2.31	16	2.18	14	2.92	17	9.78	22	3.69	9
M-STOR (Freehold)	2.02	14	3.69	23	6.18	26	8.81	21	6.98	21
MIPF (Freehold)	4.62	29	3.85	26	7.42	27	7.96	20	5.52	15
MNIT (Freehold)	-2.12		-3.08		-2.95		-13.41		-18.76	
MNIT2 (Freehold)	-11.71		-22.57		-17.09		-31.06		-95.25	
MNRF (Freehold)	-1.63		-1.93		-2.34		-2.99		-4.48	
MONTRI (Freehold)	-2.41		-3.70		-7.34		-13.36		-34.15	
SBPF (Freehold)	-98.34		-13.83		-15.02		-28.15		-50.65	
SSPF (Freehold)	57.66	38	4.71	30	5.20	23	5.60	14	5.45	14
SSTPF (Freehold)	17.92	36	7.90	36	7.90	29	6.42	17	6.28	18
TFUND (Freehold)	52.31	37	5.50	32	5.65	24	10.74	23	6.29	19
TIF1 (Freehold)	1.21	6	1.47	5	2.22	8	3.47	6	3.80	10
TLOGIS (Freehold)	-3.97		-37.87		7.63	28	11.23	24	6.05	16
TRIF (Freehold)	7.74	34	8.98	37	11.04	32	5.86	16	4.75	11
CPNRF (Leasehold)	2.53	18	2.43	18	2.71	15	5.37	13	2.70	8
CTARAF (Leasehold)	1.65	9	3.58	22	19.54	34	-10.37		118.36	24
FUTUREPF (Leasehold)	2.54	19	1.87	9	1.82	4	2.75	4	2.24	3
GOLDPF (Leasehold)	3.40	22	4.06	27	3.89	20	20.61	26	8.58	22
MJLF (Leasehold)	1.84	12	1.82	8	1.97	6	4.09	7	2.51	4
POPF (Leasehold)	3.82	25	2.25	17	2.52	12	4.30	8	2.54	6
QHOP (Leasehold)	1.05	4	1.48	6	22.44	35	-15.21		59.41	23
QHPF (Leasehold)	2.34	17	1.89	10	1.94	5	4.70	10	2.66	7
SPF (Leasehold)	1.56	8	1.36	2	1.62	2	2.54	2	1.81	1
TTLPF (Leasehold)	1.04	3	1.38	3	1.72	3	2.13	1	2.12	2
TU-PF (Leasehold)	6.83	33	-14.65		-6.25		-3.87		-4.99	
URBNPF (Leasehold)	2.74	20	6.13	34	4.08	22	4.47	9	5.07	12
DTCPF (Mix)	-6.82		5.12	31	10.68	31	-16.31		6.27	17
TCIF (Mix)	3.81	24	9.83	38	10.22	30	7.52	19	5.30	13
TNPF (Mix)	-1.75		-1.46		-2.04		-2.53		-3.12	
WHAPF (Mix)	-121.01		4.37	28	3.80	19	15.21	25	6.84	20

ที่มา: จากการคำนวณ

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2558-2559 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่าง 1.16 ถึง 9.83 โดยกองทุนรวมที่ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุดคือ TCIF ส่วนกองทุนที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุด คือ QHHR ในขณะที่ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดอยู่ที่ 18.28

ในช่วงเวลา 3 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2557-2559 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่าง 1.30 ถึง 22.44 โดยกองทุนรวมที่ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุดคือ QHOP ส่วนกองทุนที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุด คือ KPNPF ในขณะที่ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดอยู่ที่ 5.98

ในช่วงเวลา 4 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2556-2559 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่าง 2.13 ถึง 20.61 โดยกองทุนรวมที่ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุดคือ GOLDPF ส่วนกองทุนที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุด คือ TTLPF ในขณะที่ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดอยู่ที่ 13.20

ในช่วงเวลา 5 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2555-2559 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่าง 1.81 ถึง 118.36 โดยกองทุนรวมที่ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุดคือ CTARAF ส่วนกองทุนที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุด คือ SPF ในขณะที่ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดอยู่ที่ 5.08

ตารางที่ 4.19

ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2557-2559

CV	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558		พ.ศ. 2557	
	CV	อันดับ	CV	อันดับ	CV	อันดับ
SET	1.57		-2.78		2.38	
DIF	2.21	2	1.90	1	2.51	3
ABPIF	1.28	1	2.21	3	2.14	2
BTSGIF	2.40	3	2.10	2	1.91	1

ที่มา: จากการคำนวณ

ในปี พ.ศ. 2559 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานมีค่าอยู่ระหว่าง 1.28 ถึง 2.40 โดยกองทุนรวมที่ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุดคือ BTSGIF ส่วนกองทุนที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุด คือ ABPIF ในขณะที่ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดอยู่ที่ 1.57



ในปี พ.ศ. 2558 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานมีค่าอยู่ระหว่าง 1.90 ถึง 2.21 โดยกองทุนรวมที่ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุดคือ ABPIF ส่วนกองทุนที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุด คือ DIF ในขณะที่ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดอยู่ที่ -2.78

ในปี พ.ศ. 2557 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานมีค่าอยู่ระหว่าง 1.91 ถึง 2.51 โดยกองทุนรวมที่ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุดคือ DIF ส่วนกองทุนที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุด คือ BTSGIF ในขณะที่ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดอยู่ที่ 2.38

ตารางที่ 4.20

ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2557-2559

CV	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558-2559		พ.ศ. 2557-2559	
	CV	อันดับ	CV	อันดับ	CV	อันดับ
SET	1.57		18.28		5.98	
DIF	2.21	2	2.04	2	2.17	2
ABPIF	1.28	1	1.70	1	1.83	1
BTSGIF	2.40	3	2.44	3	2.23	3

ที่มา: จากการคำนวณ

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2558-2559 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานมีค่าอยู่ระหว่าง 1.70 ถึง 2.44 โดยกองทุนรวมที่ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุดคือ BTSGIF ส่วนกองทุนที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุด คือ ABPIF ในขณะที่ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดอยู่ที่ 18.28

ในช่วงเวลา 3 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2557-2559 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานมีค่าอยู่ระหว่าง 1.83 ถึง 2.23 โดยกองทุนรวมที่ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุดคือ BTSGIF ส่วนกองทุนที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุด คือ ABPIF ในขณะที่ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดอยู่ที่ 5.98

## ตารางที่ 4.21

ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2558-2559

CV	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558	
	CV	อันดับ	CV	อันดับ
SET	1.57		2.38	
WHART (MIX)	3.62	3	2.56	3
LHSC (Leasehold)	1.64	2	2.46	2
IMPACT (Freehold)	1.54	1	1.10	1

ที่มา: จากการคำนวณ

ในปี พ.ศ. 2559 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มีค่าอยู่ระหว่าง 1.54 ถึง 3.62 โดยกองทรัสต์ที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุดคือ WHART ส่วนกองทรัสต์ที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุด คือ IMPACT ในขณะที่ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดอยู่ที่ 1.57

ในปี พ.ศ. 2558 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มีค่าอยู่ระหว่าง 1.10 ถึง 2.56 โดยกองทรัสต์รวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุดคือ WHART ส่วนกองทรัสต์ที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุด คือ IMPACT ในขณะที่ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดอยู่ที่ -2.78

## ตารางที่ 4.22

ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2558-2559

CV	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558-2559	
	CV	อันดับ	CV	อันดับ
SET	1.57		18.28	
WHART (MIX)	3.62	3	3.23	3
LHSC (Leasehold)	1.64	2	2.12	2
IMPACT (Freehold)	1.54	1	1.53	1

ที่มา: จากการคำนวณ

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2558-2559 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่าง 1.53 ถึง 3.23 โดยกองทรัสต์ที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุดคือ WHART ส่วนกองทรัสต์ที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุด คือ IMPACT ในขณะที่ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดอยู่ที่ 18.28

#### ตารางที่ 4.23

ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2556-2559

CV	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558		พ.ศ. 2557		พ.ศ. 2556	
	CV	อันดับ	CV	อันดับ	CV	อันดับ	CV	อันดับ
SET	1.57		-2.78		2.38		-11.70	
TMBPIPF	2.32	11	12.65	15				
TMBPIPRMF	2.44	14	15.46	17				
K-GPROP	-53.09		147.09	19				
LHTPROP	2.11	6	0.94	1	2.56	11		
M-PROP DIV	2.13	7	1.07	5	2.41	9		
ONEPROP-D	1.96	4	1.30	7	4.34	17		
PHATRA PROP_D	2.32	12	2.00	9	1.86	5		
TUSREIT	7.75	16	20.40	18	1.48	2		
CIMB-Principle iProp-A	2.23	9	4.18	13	1.50	3	-8.53	
CIMB-Principle iProp-D	2.24	10	4.07	12	1.51	4	-8.65	
CIMB-Principle iProp-R	1.80	1	2.38	11	0.76	1	15.65	1
CIMB-PRINCIPLE iProp-RMF	1.87	3	0.99	3	2.46	10	-2.43	
KT-PROPERTY RMF	31.75	19	10.79	14	2.76	12	298.86	3
M-Property	2.06	5	0.97	2	2.89	13	-6.75	
ONEPROP	1.87	2	1.00	4	3.08	14	-3.97	
ONEPROP-RMF	2.13	8	1.27	6	4.07	16	-2.51	
PHATRA PROP	2.48	15	1.52	8	2.12	8	-3.60	
PHATRA PROPRMF	2.39	13	2.25	10	2.04	6	-3.57	
I-REITs	13.00	17	14.49	16	2.05	7	19.87	2
ONEPROP-SG	15.45	18	-12.59		3.71	15	-19.94	

ที่มา: จากการคำนวณ

ในปี พ.ศ. 2559 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่าง 1.81 ถึง 31.75 โดยกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุดคือ

KT-PROPERTY RMF ส่วนกองทุนที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุด คือ CIMB-Principle iProp-R ในขณะที่ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดอยู่ที่ 1.57

ในปี พ.ศ. 2558 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่าง 0.94 ถึง 147.09 โดยกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุดคือ K-GPROP ส่วนกองทุนที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุด คือ LHTPROP ในขณะที่ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดอยู่ที่ -2.78

ในปี พ.ศ. 2557 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่าง 0.76 ถึง 4.34 โดยกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุดคือ ONEPROP-D ส่วนกองทุนที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุด คือ CIMB-Principle iProp-R ในขณะที่ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดอยู่ที่ 2.38

ในปี พ.ศ. 2556 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่าง 15.65 ถึง 298.86 โดยกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุดคือ KT-PROPERTY RMF ส่วนกองทุนที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุด คือ CIMB Principle iProp-R ในขณะที่ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดอยู่ที่ -11.7

ตารางที่ 4.24

ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2556-2559

CV	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558-2559		พ.ศ. 2557-2559		พ.ศ. 2556-2559	
	CV	อันดับ	CV	อันดับ	CV	อันดับ	CV	อันดับ
SET	1.57		18.28		5.98		13.20	
TMBPIPF	2.32	11	3.82	14				
TMBPIPRMF	2.44	14	4.13	15				
K-GPROP	-53.09		-133.46					
LHTPROP	2.11	6	1.97	6	2.16	6		
M-PROP DIV	2.13	7	1.91	5	2.07	5		
ONEPROP-D	1.96	4	1.88	4	2.32	9		
PHATRA PROP_D	2.32	12	2.32	10	2.24	7		
TUSREIT	7.75	16	11.08	16	4.06	14		
CIMB-Principle iProp-A	2.23	9	2.84	13	2.35	10	4.68	7
CIMB-Principle iProp-D	2.24	10	2.83	12	2.35	11	4.68	6

## ตารางที่ 4.24

ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2556-2559 (ต่อ)

CV	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558-2559		พ.ศ. 2557-2559		พ.ศ. 2556-2559	
	CV	อันดับ	CV	อันดับ	CV	อันดับ	CV	อันดับ
CIMB-Principle iProp-R	1.80	1	2.08	8	1.57	1	2.50	1
CIMB-PRINCIPLE iProp-RMF	1.87	3	1.68	2	1.87	2	4.20	3
KT-PROPERTY RMF	31.75	19	17.23	18	7.33	16	9.85	11
M-Property	2.06	5	1.75	3	2.01	4	4.13	2
ONEPROP	1.87	2	1.65	1	1.95	3	4.52	5
ONEPROP-RMF	2.13	8	2.01	7	2.42	12	8.01	10
PHATRA PROP	2.48	15	2.19	9	2.25	8	4.50	4
PHATRA PROPRMF	2.39	13	2.49	11	2.44	13	4.96	8
I-REITs	13.00	17	14.02	17	5.56	15	6.64	9
ONEPROP-SG	15.45	18	-97.57		13.27	17	29.18	12

ที่มา: จากการคำนวณ

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2558-2559 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่าง 1.65 ถึง 17.23 โดยกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุดคือ KT-PROPERTY RMF ส่วนกองทุนที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุด คือ ONEPROP ในขณะที่ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดอยู่ที่ 18.28

ในช่วงเวลา 3 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2557-2559 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่าง 1.57 ถึง 13.27 โดยกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุดคือ ONEPROP-SG ส่วนกองทุนที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุด คือ TUSREIT ในขณะที่ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดอยู่ที่ 5.98

ในช่วงเวลา 4 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2556-2559 ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์มีค่าอยู่ระหว่าง 2.50 ถึง 29.18 โดยกองทุนรวมที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงสุดคือ ONEPROP-SG ส่วนกองทุนที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุด คือ TUSREIT ในขณะที่ค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดอยู่ที่ 13.20

#### 4.4 สัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (Correlation Coefficient)

ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์มีค่าตั้งแต่ -1 ถึง +1 โดยค่าบวก หมายความว่า อัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมกับอัตราผลตอบแทนของตลาด มีความสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกัน ส่วนค่าลบหมายถึงความสัมพันธ์เป็นไปในทิศทางตรงข้าม ในการจัดอันดับค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์จะไม่ได้คิดเครื่องหมาย เนื่องจากเครื่องหมายเป็นเพียงการบ่งบอกถึงทิศทางของความสัมพันธ์เท่านั้น

ตารางที่ 4.25

ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559

$\rho$	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558		พ.ศ. 2557		พ.ศ. 2556		พ.ศ. 2555	
	$\rho$	อันดับ	$\rho$	อันดับ	$\rho$	อันดับ	$\rho$	อันดับ	$\rho$	อันดับ
M-PAT (Freehold)	0.376	5	0.001	48						
PPF (Freehold)	0.154	25	0.621	6						
SIRIP (Freehold)	-0.208	18	0.287	24						
SSTSS (Freehold)	0.049	44	-0.033	45						
HPF (Mix)	0.103	32	0.637	3						
THIF (Mix)	-0.317	12	-0.534	11						
ERWPF (Freehold)	0.112	31	0.263	26	0.193	37				
KPNPF (Freehold)	-0.073	38	0.279	25	0.371	17				
UNIPF (Freehold)	0.102	33	-0.033	44	-0.262	29				
CPTGF (Leasehold)	0.404	3	0.051	42	0.354	20				
CRYSTAL (Leasehold)	0.181	22	0.164	33	0.091	39				
TGROWTH (Leasehold)	0.101	34	0.631	5	0.510	9				
CPNCG (Leasehold)	0.323	11	0.389	19	0.270	28	0.889	1		
LHPF (Mix)	0.335	9	0.429	18	0.362	19	0.697	8		
M-II (Mix)	0.069	39	-0.450	15	-0.272	27	0.064	34		
QHHR (Mix)	0.330	10	0.081	40	0.236	31	0.741	6		
TLGF (Mix)	0.020	46	0.615	7	0.483	11	0.739	7		
BKKCP (Freehold)	0.370	6	-0.094	37	0.453	14	0.288	27	-0.465	4
LUXF (Freehold)	0.178	23	0.636	4	0.047	42	0.115	31	-0.198	18
M-STOR (Freehold)	0.527	1	0.656	1	-0.193	36	0.524	17	-0.120	22
MIPF (Freehold)	0.260	13	0.014	47	-0.286	25	-0.317	26	-0.211	15
MNIT (Freehold)	0.220	17	0.388	20	0.293	24	-0.616	12	0.717	1
MNIT2 (Freehold)	0.068	40	0.348	23	0.247	30	0.329	25	0.076	23

## ตารางที่ 4.25

ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559 (ต่อ)

$\rho$	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558		พ.ศ. 2557		พ.ศ. 2556		พ.ศ. 2555	
	$\rho$	อันดับ	$\rho$	อันดับ	$\rho$	อันดับ	$\rho$	อันดับ	$\rho$	อันดับ
M-PAT (Freehold)	0.376	5	0.001	48						
MNRF (Freehold)	0.077	35	0.181	32	0.617	5	0.388	23	0.443	5
MONTRI (Freehold)	-0.247	15	0.221	30	0.690	2	-0.026	35	0.207	16
SBPF (Freehold)	-0.150	28	-0.091	38	0.227	33	0.455	18	0.224	12
SSPF (Freehold)	0.006	47	0.356	21	0.325	22	0.264	28	0.202	17
SSTPF (Freehold)	0.074	37	-0.193	31	0.048	41	0.338	24	0.062	25
TFUND (Freehold)	0.250	14	0.437	17	0.565	7	0.690	9	0.248	9
TIF1 (Freehold)	0.495	2	0.494	12	0.231	32	0.102	32	0.032	29
TLOGIS (Freehold)	0.076	36	0.644	2	0.505	10	0.773	3	0.263	8
TRIF (Freehold)	-0.150	27	-0.562	9	-0.079	40	-0.086	33	0.050	26
CPNRF (Leasehold)	-0.066	42	0.539	10	0.483	12	0.835	2	-0.005	31
CTARAF (Leasehold)	-0.400	4	0.349	22	0.284	26	0.771	4	0.236	10
FUTUREPF (Leasehold)	0.035	45	0.562	8	0.453	13	0.220	29	-0.030	30
GOLDPF (Leasehold)	-0.339	8	-0.018	46	0.449	15	0.420	21	0.228	11
MJLF (Leasehold)	0.342	7	0.461	13	0.635	4	0.433	19	0.071	24
POPF (Leasehold)	0.199	20	0.451	14	0.185	38	0.558	14	0.215	13
QHOP (Leasehold)	0.227	16	0.448	16	0.367	18	0.681	10	0.042	28
QHPF (Leasehold)	0.151	26	0.241	27	0.225	34	0.763	5	0.147	21
SPF (Leasehold)	0.206	19	-0.230	29	0.314	23	0.640	11	-0.211	14
TTLPF (Leasehold)	0.055	43	-0.125	34	0.387	16	0.543	15	-0.177	19
TU-PF (Leasehold)	-0.184	21	0.046	43	-0.338	21	0.599	13	0.503	3
URBNPF (Leasehold)	0.119	30	-0.090	39	-0.677	3	-0.427	20	-0.275	7
DTCPF (Mix)	-0.164	24	0.237	28	0.588	6	0.398	22	0.516	2
TCIF (Mix)	-0.001	48	0.073	41	-0.225	35	0.175	30	-0.047	27
TNPF (Mix)	-0.068	41	-0.115	35	0.780	1	0.536	16	-0.177	20
WHAPF (Mix)	0.140	29	0.108	36	0.514	8	0.011	36	0.299	6

ที่มา: จากการคำนวณ

ในปี พ.ศ. 2559 กองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกับตลาดมากที่สุดคือ M-STOR (0.527) และกองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางตรงกันข้ามกับตลาดมากที่สุดคือ CTARAF (-0.400) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์กับตลาดน้อยที่สุดคือ TCIF (-0.001)

ในปี พ.ศ. 2558 กองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกันกับตลาดมากที่สุดคือ M-STOR (0.656) และกองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางตรงกันข้ามกับตลาดมากที่สุดคือ TRIF (-0.562) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์กับตลาดน้อยที่สุดคือ M-PAT (0.001)

ในปี พ.ศ. 2557 กองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกันกับตลาดมากที่สุดคือ TNPF (0.536) และกองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางตรงกันข้ามกับตลาดมากที่สุดคือ URBNPF (-0.677) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์กับตลาดน้อยที่สุดคือ LUXF (-0.047)

ในปี พ.ศ. 2556 กองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกันกับตลาดมากที่สุดคือ CPNCG (0.889) และกองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางตรงกันข้ามกับตลาดมากที่สุดคือ MNIT (-0.616) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์กับตลาดน้อยที่สุดคือ WHAPF (0.011)

ในปี พ.ศ. 2555 กองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกันกับตลาดมากที่สุดคือ MNIT (0.717) และกองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางตรงกันข้ามกับตลาดมากที่สุดคือ BKKCP (-0.465) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์กับตลาดน้อยที่สุดคือ CPNRF (-0.005)

#### ตารางที่ 4.26

ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559

$\rho$	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558-2559		พ.ศ. 2557-2559		พ.ศ. 2556-2559		พ.ศ. 2555-2559	
	$\rho$	อันดับ	$\rho$	อันดับ	$\rho$	อันดับ	$\rho$	อันดับ	$\rho$	อันดับ
M-PAT (Freehold)	0.376	5	0.187	18						
PPF (Freehold)	0.154	25	0.232	14						
SIRIP (Freehold)	-0.208	18	0.086	36						
SSTSS (Freehold)	0.049	44	0.124	31						
HPF (Mix)	0.103	32	0.381	6						
THIF (Mix)	-0.317	12	-0.352	8						
ERWPF (Freehold)	0.112	31	-0.035	41	0.046	36				
KPNPF (Freehold)	-0.073	38	0.033	42	0.170	20				
UNIPF (Freehold)	0.102	33	0.163	25	-0.003	42				
CPTGF (Leasehold)	0.404	3	0.299	11	0.246	10				
CRYSTAL (Leasehold)	0.181	22	0.140	29	0.113	30				
TGROWTH (Leasehold)	0.101	34	0.333	10	0.392	2				
CPNCG (Leasehold)	0.323	11	0.231	15	0.206	18	0.464	5		
LHPF (Mix)	0.335	9	0.427	3	0.365	3	0.468	4		
M-II (Mix)	0.069	39	-0.179	20	-0.220	15	-0.115	27		



## ตารางที่ 4.26

ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559 (ต่อ)

$\rho$	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558-2559		พ.ศ. 2557-2559		พ.ศ. 2556-2559		พ.ศ. 2555-2559	
	$\rho$	อันดับ	$\rho$	อันดับ	$\rho$	อันดับ	$\rho$	อันดับ	$\rho$	อันดับ
QHHR (Mix)	0.330	10	0.409	4	0.250	9	0.393	11		
TLGF (Mix)	0.020	46	0.337	9	0.337	4	0.500	3		
BKKCP (Freehold)	0.370	6	0.151	28	0.213	16	0.241	19	0.092	26
LUXF (Freehold)	0.178	23	0.388	5	0.253	8	0.225	21	0.188	16
M-STOR (Freehold)	0.527	1	0.604	1	0.265	7	0.389	12	0.180	17
MIPF (Freehold)	0.260	13	0.086	37	-0.111	32	-0.226	20	-0.191	15
MNIT (Freehold)	0.220	17	0.089	34	0.149	24	-0.266	15	-0.175	18
MNIT2 (Freehold)	0.068	40	0.032	43	0.049	35	0.052	32	0.065	27
MNRF (Freehold)	0.077	35	0.200	17	0.245	11	0.174	25	0.254	11
MONTRI (Freehold)	-0.247	15	-0.171	22	-0.021	39	-0.033	35	0.020	30
SBPF (Freehold)	-0.150	28	-0.078	38	-0.042	37	-0.016	36	0.007	31
SSPF (Freehold)	0.006	47	0.162	26	0.142	26	0.142	26	0.125	24
SSTPF (Freehold)	0.074	37	-0.029	46	-0.017	40	0.039	33	0.033	29
TFUND (Freehold)	0.250	14	0.221	16	0.321	6	0.518	1	0.478	2
TIF1 (Freehold)	0.495	2	0.489	2	0.330	5	0.255	17	0.194	14
TLOGIS (Freehold)	0.076	36	0.088	35	0.206	17	0.429	7	0.423	3
TRIF (Freehold)	-0.150	27	-0.290	13	-0.228	14	-0.186	24	-0.132	23
CPNRF (Leasehold)	-0.066	42	0.180	19	0.245	12	0.513	2	0.497	1
CTARAF (Leasehold)	-0.400	4	0.169	23	0.124	28	0.330	13	0.349	8
FUTUREPF (Leasehold)	0.035	45	0.174	21	0.195	19	0.220	22	0.208	13
GOLDPF (Leasehold)	-0.339	8	-0.112	32	-0.034	38	0.114	28	0.153	21
MJLF (Leasehold)	0.342	7	0.374	7	0.422	1	0.425	8	0.412	6
POPF (Leasehold)	0.199	20	0.166	24	0.139	27	0.272	14	0.321	10
QHOP (Leasehold)	0.227	16	0.292	12	0.147	25	0.440	6	0.422	4
QHPF (Leasehold)	0.151	26	0.156	27	0.149	23	0.413	9	0.420	5
SPF (Leasehold)	0.206	19	0.106	33	0.151	22	0.399	10	0.345	9
TTLPF (Leasehold)	0.055	43	0.139	30	0.117	29	0.263	16	0.163	20
TU-PF (Leasehold)	-0.184	21	0.052	40	-0.167	21	0.089	30	0.150	22
URBNPF (Leasehold)	0.119	30	0.025	47	-0.240	13	-0.192	23	-0.214	12
DTCPF (Mix)	-0.164	24	-0.075	39	0.087	33	0.250	18	0.375	7
TCIF (Mix)	-0.001	48	0.031	45	0.007	41	0.033	34	0.045	28
TNPF (Mix)	-0.068	41	-0.031	44	0.112	31	0.091	29	0.123	25
WHAPF (Mix)	0.140	29	0.003	48	0.086	34	0.074	31	0.169	19

ที่มา: จากการคำนวณ

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2558-2559 กองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกันกับตลาดมากที่สุดคือ M-STOR (0.656) และกองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางตรงกันข้ามกับตลาดมากที่สุดคือ THIF (-0.352) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์กับตลาดน้อยที่สุดคือ WHAPF (0.003)

ในช่วงเวลา 3 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2557-2559 กองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกันกับตลาดมากที่สุดคือ MJLF (0.422) และกองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางตรงกันข้ามกับตลาดมากที่สุดคือ URBNPF (-0.240) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์กับตลาดน้อยที่สุดคือ UNIPF (-0.003)

ในช่วงเวลา 4 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2556-2559 กองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกันกับตลาดมากที่สุดคือ TFUND (0.518) และกองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางตรงกันข้ามกับตลาดมากที่สุดคือ MNIT (-0.266) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์กับตลาดน้อยที่สุดคือ SBPF (-0.016)

ในช่วงเวลา 5 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2555-2559 กองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกันกับตลาดมากที่สุดคือ CPNRF (0.497) และกองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางตรงกันข้ามกับตลาดมากที่สุดคือ URBNPF (-0.214) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์กับตลาดน้อยที่สุดคือ SBPF (0.007)

#### ตารางที่ 4.27

ความสัมพันธ์สหสัมพันธ์ของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2557-2559

$\rho$	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558		พ.ศ. 2557	
	$\rho$	อันดับ	$\rho$	อันดับ	$\rho$	อันดับ
DIF	0.44	1	0.66	1	0.31	3
ABPIF	0.17	3	0.53	2	0.58	1
BTSGIF	0.19	2	0.34	3	0.57	2

ที่มา: จากการคำนวณ

ในปี พ.ศ. 2559 กองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกันกับตลาดมากที่สุดคือ DIF (0.444) และไม่มีกองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางตรงกันข้ามกับตลาด ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์กับตลาดน้อยที่สุดคือ ABPIF (0.167)

ในปี พ.ศ. 2558 กองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกันกับตลาดมากที่สุดคือ DIF (0.659) และไม่มีกองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางตรงกันข้ามกับตลาด ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์กับตลาดน้อยที่สุดคือ BTSGIF (0.340)

ในปี พ.ศ. 2557 กองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกันกับตลาดมากที่สุดคือ ABPIF (0.582) และไม่มีกองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางตรงกันข้ามกับตลาด ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์กับตลาดน้อยที่สุดคือ DIF (0.307)

#### ตารางที่ 4.28

ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2557-2559

$\rho$	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558-2559		พ.ศ. 2557-2559	
	$\rho$	อันดับ	$\rho$	อันดับ	$\rho$	อันดับ
DIF	0.444	1	0.492	1	0.421	1
ABPIF	0.167	3	0.367	2	0.419	2
BTSGIF	0.191	2	0.249	3	0.372	3

ที่มา: จากการคำนวณ

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2558-2559 กองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกันกับตลาดมากที่สุดคือ DIF (0.492) และไม่มีกองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางตรงกันข้ามกับตลาด ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์กับตลาดน้อยที่สุดคือ BTSGIF (0.249)

ในช่วงเวลา 3 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2557-2559 กองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกันกับตลาดมากที่สุดคือ DIF (0.421) และไม่มีกองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางตรงกันข้ามกับตลาด ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์กับตลาดน้อยที่สุดคือ BTSGIF (0.372)

#### ตารางที่ 4.29

ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2558-2559

$\rho$	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558	
	$\rho$	อันดับ	$\rho$	อันดับ
WHART (MIX)	0.095	3	0.149	3
LHSC (Leasehold)	0.445	1	0.152	2
IMPACT (Freehold)	0.203	2	0.348	1

ที่มา: จากการคำนวณ

ในปี พ.ศ. 2559 กองทรัสต์ที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกันกับตลาดมากที่สุดคือ LHSC (0.445) และไม่มีกองทรัสต์ที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางตรงกันข้ามกับตลาด ส่วนกองทรัสต์ที่มีค่าความสัมพันธ์กับตลาดน้อยที่สุดคือ WHART (0.095)

ในปี พ.ศ. 2558 กองทรัสต์ที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกันกับตลาดมากที่สุดคือ IMPACT (0.348) และไม่มีกองทรัสต์ที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางตรงกันข้ามกับตลาด ส่วนกองทรัสต์ที่มีค่าความสัมพันธ์กับตลาดน้อยที่สุดคือ WHART (0.149)

#### ตารางที่ 4.30

ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2558-2559

$\rho$	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558-2559	
	$\rho$	อันดับ	$\rho$	อันดับ
WHART (MIX)	0.095	3	0.110	3
LHSC (Leasehold)	0.444	1	0.379	1
IMPACT (Freehold)	0.203	2	0.270	2

ที่มา: จากการคำนวณ

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2558-2559 กองทรัสต์ที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกันกับตลาดมากที่สุดคือ LHSC (0.379) และไม่มีกองทรัสต์ที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางตรงกันข้ามกับตลาด ส่วนกองทรัสต์ที่มีค่าความสัมพันธ์กับตลาดน้อยที่สุดคือ WHART (0.110)

## ตารางที่ 4.31

ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2556-2559

$\rho$	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558		พ.ศ. 2557		พ.ศ. 2556	
	$\rho$	อันดับ	$\rho$	อันดับ	$\rho$	อันดับ	$\rho$	อันดับ
TMBPIPF	0.229	11	0.771	5				
TMBPIPRMF	0.232	9	0.772	4				
K-GPROP	0.607	2	0.471	17				
LHTPROP	0.212	14	0.587	15	0.524	7		
M-PROP DIV	0.233	8	0.842	1	0.658	2		
ONEPROP-D	0.141	18	0.702	11	0.568	3		
PHATRA PROP-D	0.236	6	0.760	7	0.752	1		
TUSREIT	0.596	3	0.042	20	-0.216	14		
CIMB-Principle iProp-A	0.222	12	0.794	3	0.305	13	0.938	2
CIMB-Principle iProp-D	0.215	13	0.796	2	0.306	12	0.938	1
CIMB-Principle iProp-R	0.164	16	0.753	9	0.343	11	0.925	4
CIMB-PRINCIPLE iProp-RMF	0.231	10	0.762	6	0.540	5	0.863	6
KT-PROPERTY RMF	0.610	1	0.174	18	-0.035	17	0.726	10
M-Property	0.131	20	0.756	8	0.544	4	0.859	7
ONEPROP	0.160	17	0.628	14	0.514	8	0.802	9
ONEPROP-RMF	0.133	19	0.630	13	0.538	6	0.841	8
PHATRA PROP	0.195	15	0.677	12	0.488	10	0.925	5
PHATRA PROPRMF	0.233	7	0.725	10	0.505	9	0.933	3
I-REITs	0.282	5	0.121	19	-0.178	15	0.604	12
ONEPROP-SG	0.301	4	0.534	16	0.093	16	0.671	11

ที่มา: จากการคำนวณ

ในปี พ.ศ. 2559 กองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกันกับตลาดมากที่สุดคือ KT-PROPERTY RMF (0.610) และไม่มีกองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางตรงกันข้ามกับตลาด ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์กับตลาดน้อยที่สุดคือ M-Property (0.131)

ในปี พ.ศ. 2558 กองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกันกับตลาดมากที่สุดคือ M-PROP DIV (0.842) และไม่มีกองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางตรงกันข้ามกับตลาด ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์กับตลาดน้อยที่สุดคือ TUSREIT (0.042)

ในปี พ.ศ. 2557 กองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกันกับตลาดมากที่สุดคือ PRATRA PROP-D (0.752) และกองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางตรงกันข้ามกับตลาดมากที่สุด

คือ TUSREIT (-0.216) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์กับตลาดน้อยที่สุดคือ KT-PROPERTY RMF (0.035)

ในปี พ.ศ. 2556 กองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกันกับตลาดมากที่สุดคือ CIMB-Principle iProp-D (0.938) และไม่มีกองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางตรงกันข้ามกับตลาด ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์กับตลาดน้อยที่สุดคือ I-REITs (0.604)

ตารางที่ 4.32

ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2556-2559

$\rho$	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558-2559		พ.ศ. 2557-2559		พ.ศ. 2556-2559	
	$\rho$	อันดับ	$\rho$	อันดับ	$\rho$	อันดับ	$\rho$	อันดับ
TMBPIPF	0.229	11	0.534	2				
TMBPIPRMF	0.232	9	0.539	1				
K-GPROP	0.607	2	0.462	4				
LHTPROP	0.212	14	0.272	18	0.285	14		
M-PROP DIV	0.233	8	0.357	10	0.391	6		
ONEPROP-D	0.141	18	0.313	14	0.355	8		
PHATRA PROP_D	0.236	6	0.412	8	0.465	1		
TUSREIT	0.596	3	0.271	19	0.172	16		
CIMB-Principle iProp-A	0.222	12	0.465	3	0.426	2	0.678	1
CIMB-Principle iProp-D	0.215	13	0.460	5	0.423	3	0.677	2
CIMB-Principle iProp-R	0.164	16	0.427	6	0.414	4	0.671	3
CIMB-PRINCIPLE iProp-RMF	0.231	10	0.351	11	0.364	7	0.554	8
KT-PROPERTY RMF	0.610	1	0.325	13	0.246	15	0.416	11
M-Property	0.131	20	0.286	16	0.332	11	0.593	5
ONEPROP	0.160	17	0.286	15	0.321	13	0.553	9
ONEPROP-RMF	0.133	19	0.273	17	0.325	12	0.560	7
PHATRA PROP	0.195	15	0.330	12	0.335	10	0.570	6
PHATRA PROPRMF	0.233	7	0.398	9	0.398	5	0.606	4
I-REITs	0.282	5	0.185	20	0.113	17	0.262	12
ONEPROP-SG	0.301	4	0.425	7	0.342	9	0.487	10

ที่มา: จากการคำนวณ

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2558-2559 กองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกันกับตลาดมากที่สุดคือ TMBPIPRMF (0.539) และไม่มีกองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางตรงกันข้ามกับตลาด ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์กับตลาดน้อยที่สุดคือ I-REITs (0.185)

ในช่วงเวลา 3 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2557-2559 กองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกันกับตลาดมากที่สุดคือ PRATRA PROP-D (0.465) และไม่มีกองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางตรงกันข้ามกับตลาด ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์กับตลาดน้อยที่สุดคือ I-REITs (0.113)

ในช่วงเวลา 4 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2556-2559 กองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกันกับตลาดมากที่สุดคือ CIMB-Principle iProp-A (0.678) และไม่มีกองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์ทิศทางตรงกันข้ามกับตลาด ส่วนกองทุนรวมที่มีค่าความสัมพันธ์กับตลาดน้อยที่สุดคือ I-REITs

#### 4.5 มาตรฐานตามตัวแบบของ Sharpe

มาตรฐาน Sharpe ของแต่ละกองทุนรวมจะถูกนำไปเปรียบเทียบกับมาตรฐาน Sharpe จากอัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ โดยเมื่อเปรียบเทียบกับตลาด หากค่า Sharpe ของกองทุนสูงกว่าตลาด แสดงว่ากองทุนรวมนั้นมีผลการดำเนินงานที่ดีกว่าตลาด และเมื่อเปรียบเทียบระหว่างกองทุน กองทุนที่มีมาตรฐาน Sharpe ที่สูงกว่า แสดงว่ากองทุนรวมนั้นมีการบริหารงานที่ดีกว่า ภายใต้ความเสี่ยงที่เท่า ๆ กัน

ในการคำนวณ ความเสี่ยงที่ใช้ในการคำนวณค่า Sharpe คือ ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของอัตราผลตอบแทน สำหรับอัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์ที่ปราศจากความเสี่ยง จะใช้อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 12 เดือน ของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ 5 แห่ง

## ตารางที่ 4.33

มาตรวัดตามตัวแบบของ Sharpe ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559

Sharpe	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558		พ.ศ. 2557		พ.ศ. 2556		พ.ศ. 2555	
	Sharpe	อันดับ	Sharpe	อันดับ	Sharpe	อันดับ	Sharpe	อันดับ	Sharpe	อันดับ
SET	0.59		-0.40		0.37		-0.13		0.69	
M-PAT (Freehold)	0.14	30	0.14	30						
PPF (Freehold)	0.25	22	0.88	4						
SIRIP (Freehold)	0.14	31	0.29	25						
SSTSS (Freehold)	0.89	4	0.04	39						
HPF (Mix)	0.07	35	-0.27	46						
THIF (Mix)	0.12	33	0.11	32						
ERWPF (Freehold)	-0.34	44	0.57	11	0.37	9				
KPNPF (Freehold)	0.39	17	0.82	6	0.83	2				
UNIPF (Freehold)	0.70	7	0.11	33	0.13	22				
CPTGF (Leasehold)	0.51	12	0.81	7	0.25	14				
CRYSTAL (Leasehold)	0.25	23	0.61	9	0.33	13				
TGROWTH (Leasehold)	0.18	28	0.20	29	1.05	1				
CPNCG (Leasehold)	0.22	25	0.83	5	0.24	15	-0.34	28		
LHPF (Mix)	0.53	11	0.09	36	-0.11	32	-0.27	25		
M-II (Mix)	0.19	26	0.27	26	-0.12	33	0.17	8		
QHHR (Mix)	1.42	1	0.40	20	-0.17	35	-0.22	23		
TLGF (Mix)	0.55	10	0.35	21	0.11	24	-0.30	27		
BKKCP (Freehold)	0.83	5	0.11	31	0.23	17	0.13	10	0.40	17
LUXF (Freehold)	0.40	15	0.46	18	0.06	27	-0.65	33	0.75	9
M-STOR (Freehold)	0.42	14	0.07	38	-0.04	31	-0.02	17	0.21	24
MIPF (Freehold)	0.19	27	0.27	27	0.08	26	0.13	11	0.49	14
MNIT (Freehold)	-0.50	46	-0.18	43	-0.41	40	0.28	5	0.03	29
MNIT2 (Freehold)	-0.10	41	0.09	35	-0.29	38	0.17	9	0.06	28
MNRF (Freehold)	-0.65	48	-0.55	47	-0.41	39	0.18	7	0.33	19
MONTRI (Freehold)	-0.44	45	-0.08	42	0.52	5	0.35	3	0.17	25
SBPF (Freehold)	-0.02	38	-0.18	44	-0.16	34	0.45	1	0.10	26
SSPF (Freehold)	-0.01	37	0.30	23	0.23	18	0.12	12	0.47	15
SSTPF (Freehold)	0.03	36	0.30	24	0.05	29	0.23	6	0.01	30
TFUND (Freehold)	-0.03	39	0.35	22	0.09	25	-0.05	18	0.33	20
TIF1 (Freehold)	0.76	6	0.48	14	0.22	20	-0.16	20	0.07	27
TLOGIS (Freehold)	-0.28	43	0.42	19	0.58	4	-0.08	19	0.52	13



## ตารางที่ 4.33

มาตรวัดตามตัวแบบของ Sharpe ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559 (ต่อ)

Sharpe	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558		พ.ศ. 2557		พ.ศ. 2556		พ.ศ. 2555	
	Sharpe	อันดับ	Sharpe	อันดับ	Sharpe	อันดับ	Sharpe	อันดับ	Sharpe	อันดับ
TRIF (Freehold)	0.11	34	0.07	37	0.02	30	0.38	2	0.40	18
CPNRF (Leasehold)	0.37	19	0.46	17	0.22	19	-0.21	22	2.14	1
CTARAF (Leasehold)	0.59	9	0.04	40	-0.69	41	-0.67	35	1.32	4
FUTUREPF (Leasehold)	0.37	18	0.91	3	0.68	3	-0.21	21	0.71	10
GOLDPF (Leasehold)	0.28	21	0.21	28	0.36	10	-0.93	36	0.54	12
MJLF (Leasehold)	0.50	13	0.52	12	0.35	12	-0.51	32	1.09	6
POPF (Leasehold)	0.24	24	1.11	2	0.23	16	-0.39	29	1.35	2
QHOP (Leasehold)	0.89	3	0.59	10	-0.95	42	-0.25	24	0.95	7
QHPF (Leasehold)	0.40	16	0.71	8	0.45	6	-0.46	31	1.22	5
SPF (Leasehold)	0.61	8	1.30	1	0.37	7	0.02	16	1.33	3
TTLPF (Leasehold)	0.93	2	0.47	16	0.17	21	0.06	14	0.55	11
TU-PF (Leasehold)	0.12	32	-0.23	45	-0.28	37	-0.65	34	0.24	22
URBNPF (Leasehold)	0.34	20	0.03	41	0.35	11	0.10	13	0.00	31
DTCPF (Mix)	-0.21	42	0.47	15	-0.22	36	-0.43	30	0.82	8
TCIF (Mix)	0.18	29	0.10	34	0.11	23	0.30	4	0.44	16
TNPF (Mix)	-0.59	47	-0.83	48	0.06	28	0.03	15	0.23	23
WHAPF (Mix)	-0.04	40	0.52	13	0.37	8	-0.30	26	0.32	21

ที่มา: จากการคำนวณ

ในปี พ.ศ. 2559 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า Sharpe สูงสุด คือ QHHR (1.42) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า Sharpe ต่ำสุดคือ MNRF (-0.65) ในขณะที่ค่า Sharpe ของตลาดเท่ากับ 0.59

ในปี พ.ศ. 2558 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า Sharpe สูงสุด คือ SPF (1.32) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า Sharpe ต่ำสุดคือ TNPF (-0.83) ในขณะที่ค่า Sharpe ของตลาดเท่ากับ -0.40

ในปี พ.ศ. 2557 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า Sharpe สูงสุด คือ TGROWTH (1.05) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า Sharpe ต่ำสุดคือ QHOP (-0.95) ในขณะที่ค่า Sharpe ของตลาดเท่ากับ 0.37

ในปี พ.ศ. 2556 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า Sharpe สูงสุด คือ SBPF (0.45) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า Sharpe ต่ำสุดคือ GOLDPF (-0.93) ในขณะที่ค่า Sharpe ของตลาดเท่ากับ -0.13

ในปี พ.ศ. 2555 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า Sharpe สูงสุด คือ CPNRF (2.14) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า Sharpe ต่ำสุดคือ URBNPF (0.00) ในขณะที่ค่า Sharpe ของตลาดเท่ากับ 0.69

นอกจากนี้เมื่อทำการวิเคราะห์ความแปรปรวนเพื่อทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยของค่า Sharpe ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภท 1 ที่มีการลงทุนในสินทรัพย์ประเภทต่าง ๆ กัน ที่นัยสำคัญ 0.05 พบว่ากองทุนที่ลงทุนในสินทรัพย์ประเภท Leasehold นั้นมีค่า Sharpe สูงกว่ากองทุนที่ลงทุนในสินทรัพย์ประเภท Freehold อย่างมีนัยสำคัญในปี พ.ศ. 2555, 2558 และ 2559 และมีค่า Sharpe สูงกว่ากองทุนรวมแบบผสมในปี พ.ศ. 2558 ส่วนกองทุนรวมที่ลงทุนในสินทรัพย์แบบ Freehold นั้นมีค่าเฉลี่ยของค่า Sharpe สูงกว่ากองทุนรวมที่ลงทุนในสินทรัพย์แบบ Leasehold อย่างมีนัยสำคัญในปี 2556 สามารถสรุปผลได้ดังนี้

#### ตารางที่ 4.34

สรุปผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนเพื่อทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยของค่า Sharpe ในแต่ละปีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภท 1 ที่มีการลงทุนในสินทรัพย์ประเภท Freehold, Leasehold และแบบผสม

ประเภทของ ทรัพย์สินที่ลงทุน	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
Freehold และ Leasehold	Leasehold มากกว่าอย่าง มีนัยสำคัญ	Leasehold มากกว่าอย่างมี นัยสำคัญ	Accept $H_0$	Freehold มากกว่าอย่างมี นัยสำคัญ	Leasehold มากกว่าอย่าง มีนัยสำคัญ
Freehold และ แบบผสม	Accept $H_0$	Accept $H_0$	Accept $H_0$	Accept $H_0$	Accept $H_0$
Leasehold และ แบบผสม	Accept $H_0$	Leasehold มากกว่าอย่างมี นัยสำคัญ	Accept $H_0$	Accept $H_0$	Accept $H_0$

ที่มา: จากการคำนวณ

## ตารางที่ 4.35

มาตรวัดตามตัวแบบของ Sharpe ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ตลอดช่วง  
ระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559

Sharpe	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558-2559		พ.ศ. 2557-2559		พ.ศ. 2556-2559		พ.ศ. 2555-2559	
	Sharpe	อันดับ	Sharpe	อันดับ	Sharpe	อันดับ	Sharpe	อันดับ	Sharpe	อันดับ
SET	0.59		0.02		0.13		0.04		0.15	
M-PAT (Freehold)	0.14	30	0.14	32						
PPF (Freehold)	0.25	22	0.51	7						
SIRIP (Freehold)	0.14	31	0.22	25						
SSTSS (Freehold)	0.89	4	0.36	19						
HPF (Mix)	0.07	35	-0.07	41						
THIF (Mix)	0.12	33	0.11	35						
ERWPF (Freehold)	-0.34	44	-0.11	44	0.01	35				
KPNPF (Freehold)	0.39	17	0.56	6	0.65	1				
UNIPF (Freehold)	0.70	7	0.41	15	0.30	17				
CPTGF (Leasehold)	0.51	12	0.48	11	0.41	8				
CRYSTAL (Leasehold)	0.25	23	0.31	21	0.30	18				
TGROWTH (Leasehold)	0.18	28	0.19	29	0.38	10				
CPNCG (Leasehold)	0.22	25	0.38	16	0.33	13	0.15	14		
LHPF (Mix)	0.53	11	0.32	20	0.20	22	0.09	20		
M-II (Mix)	0.19	26	0.22	26	0.13	24	0.14	16		
QHHR (Mix)	1.42	1	0.81	1	0.42	7	0.27	5		
TLGF (Mix)	0.55	10	0.45	12	0.35	12	0.15	12		
BKKCP (Freehold)	0.83	5	0.37	18	0.33	14	0.28	4	0.30	8
LUXF (Freehold)	0.40	15	0.43	13	0.31	16	0.07	21	0.24	9
M-STOR (Freehold)	0.42	14	0.21	27	0.10	27	0.06	22	0.11	16
MIPF (Freehold)	0.19	27	0.23	23	0.12	25	0.11	17	0.17	14
MNIT (Freehold)	-0.50	46	-0.36	46	-0.38	40	-0.10	30	-0.09	28
MNIT2 (Freehold)	-0.10	41	-0.06	39	-0.08	36	-0.06	28	-0.04	26
MNRF (Freehold)	-0.65	48	-0.54	47	-0.46	41	-0.37	35	-0.26	30
MONTRI (Freehold)	-0.44	45	-0.30	45	-0.17	38	-0.12	31	-0.08	27
SBPF (Freehold)	-0.02	38	-0.08	42	-0.08	37	-0.05	27	-0.04	25
SSPF (Freehold)	-0.01	37	0.21	28	0.18	23	0.17	10	0.17	13
SSTPF (Freehold)	0.03	36	0.09	37	0.08	29	0.09	19	0.08	22
TFUND (Freehold)	-0.03	39	0.12	34	0.11	26	0.04	23	0.10	20
TIF1 (Freehold)	0.76	6	0.61	5	0.40	9	0.23	6	0.20	10
TLOGIS (Freehold)	-0.28	43	-0.07	40	0.08	28	0.04	24	0.10	17

## ตารางที่ 4.35

มาตรวัดตามตัวแบบของ Sharpe ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ตลอดช่วง  
ระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559 (ต่อ)

Sharpe	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558-2559		พ.ศ. 2557-2559		พ.ศ. 2556-2559		พ.ศ. 2555-2559	
	Sharpe	อันดับ	Sharpe	อันดับ	Sharpe	อันดับ	Sharpe	อันดับ	Sharpe	อันดับ
TRIF (Freehold)	0.11	34	0.09	36	0.07	31	0.15	13	0.18	11
CPNRF (Leasehold)	0.37	19	0.37	17	0.33	15	0.15	15	0.32	6
CTARAF (Leasehold)	0.59	9	0.26	22	0.03	32	-0.12	32	-0.02	24
FUTUREPF (Leasehold)	0.37	18	0.50	9	0.51	4	0.32	3	0.40	3
GOLDPF (Leasehold)	0.28	21	0.23	24	0.23	19	0.02	25	0.08	21
MJLF (Leasehold)	0.50	13	0.50	8	0.45	6	0.19	9	0.34	5
POPF (Leasehold)	0.24	24	0.42	14	0.36	11	0.19	8	0.35	4
QHOP (Leasehold)	0.89	3	0.64	4	0.02	34	-0.09	29	-0.01	23
QHPF (Leasehold)	0.40	16	0.49	10	0.46	5	0.17	11	0.32	7
SPF (Leasehold)	0.61	8	0.69	2	0.57	2	0.35	2	0.51	1
TTLPF (Leasehold)	0.93	2	0.68	3	0.53	3	0.41	1	0.42	2
TU-PF (Leasehold)	0.12	32	-0.09	43	-0.17	39	-0.28	34	-0.22	29
URBNPF (Leasehold)	0.34	20	0.14	31	0.23	20	0.20	7	0.17	12
DTCPF (Mix)	-0.21	42	0.14	33	0.03	33	-0.12	33	0.10	18
TCIF (Mix)	0.18	29	0.08	38	0.07	30	0.10	18	0.16	15
TNPF (Mix)	-0.59	47	-0.71	48	-0.52	42	-0.43	36	-0.36	31
WHAPF (Mix)	-0.04	40	0.19	30	0.21	21	0.02	26	0.10	19

ที่มา: จากการคำนวณ

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2558-2559 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า Sharpe สูงสุด คือ QHHR (0.81) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า Sharpe ต่ำสุดคือ TNPF (-0.71) ในขณะที่ค่า Sharpe ของตลาดเท่ากับ 0.02

ในช่วงเวลา 3 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2557-2559 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า Sharpe สูงสุด คือ KPNPF (0.65) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า Sharpe ต่ำสุดคือ TNPF (-0.52) ในขณะที่ค่า Sharpe ของตลาดเท่ากับ 0.13

ในช่วงเวลา 4 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2556-2559 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า Sharpe สูงสุด คือ TTLPF (0.41) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า Sharpe ต่ำสุดคือ TNPF (-0.43) ในขณะที่ค่า Sharpe ของตลาดเท่ากับ 0.04

ในช่วงเวลา 4 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2555-2559 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า Sharpe สูงสุด คือ SPF (0.51) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า Sharpe ต่ำสุดคือ TNPF (-0.36) ในขณะที่ค่า Sharpe ของตลาดเท่ากับ 0.15

นอกจากนี้เมื่อทำการวิเคราะห์ความแปรปรวนเพื่อทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยของค่า Sharpe ตลอดระยะเวลาการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภท 1 ที่มีการลงทุนในสินทรัพย์ประเภทต่าง ๆ กัน ที่นัยสำคัญ 0.05 พบว่าเมื่อพิจารณาช่วงระยะเวลาการดำเนินงานตั้งแต่ปี 2557-2559 กองทุนที่ลงทุนในสินทรัพย์ประเภท Leasehold นั้นมีค่า Sharpe สูงกว่ากองทุนที่ลงทุนในสินทรัพย์ประเภท Freehold อย่างมีนัยสำคัญ

#### ตารางที่ 4.36

สรุปผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนเพื่อทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยของค่า Sharpe ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภท 1 ที่มีการลงทุนในสินทรัพย์ประเภท Freehold, Leasehold และแบบผสม

ประเภทของทรัพย์สินที่ลงทุน	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558-2559	พ.ศ. 2557-2559	พ.ศ. 2556-2559	พ.ศ. 2555-2559
Freehold และ Leasehold	Leasehold มากกว่าอย่างมีนัยสำคัญ	Leasehold มากกว่าอย่างมีนัยสำคัญ	Leasehold มากกว่าอย่างมีนัยสำคัญ	Accept $H_0$	Accept $H_0$
Freehold และแบบผสม	Accept $H_0$	Accept $H_0$	Accept $H_0$	Accept $H_0$	Accept $H_0$
Leasehold และแบบผสม	Accept $H_0$	Accept $H_0$	Accept $H_0$	Accept $H_0$	Accept $H_0$

ที่มา: จากการคำนวณ

#### ตารางที่ 4.37

มาตรวัดตามตัวแบบของ Sharpe ของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2557-2559

Sharpe	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558		พ.ศ. 2557	
	Sharpe	อันดับ	Sharpe	อันดับ	Sharpe	อันดับ
SET	0.59		-0.40		0.37	
DIF	0.42	2	0.49	1	0.35	3
ABPIF	0.72	1	0.29	3	0.37	2
BTSGIF	0.38	3	0.40	2	0.48	1

ที่มา: จากการคำนวณ

ในปี พ.ศ. 2559 กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานที่มีค่า Sharpe สูงสุด คือ ABPIF (0.72) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า Sharpe ต่ำสุดคือ BTSGIF (0.38) ในขณะที่ค่า Sharpe ของตลาดเท่ากับ 0.59

ในปี พ.ศ. 2558 กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานที่มีค่า Sharpe สูงสุด คือ DIF (0.49) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า Sharpe ต่ำสุดคือ ABPIF (0.29) ในขณะที่ค่า Sharpe ของตลาดเท่ากับ -0.40

ในปี พ.ศ. 2557 กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานที่มีค่า Sharpe สูงสุด คือ BTSGIF (0.48) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า Sharpe ต่ำสุดคือ DIF (0.35) ในขณะที่ค่า Sharpe ของตลาดเท่ากับ 0.37

ตารางที่ 4.38

มาตรวัดตามตัวแบบของ Sharpe ของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2557-2559

Sharpe	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558-2559		พ.ศ. 2557-2559	
	Sharpe	อันดับ	Sharpe	อันดับ	Sharpe	อันดับ
SET	0.59		0.02		0.13	
DIF	0.42	2	0.46	2	0.42	2
ABPIF	0.72	1	0.51	1	0.47	1
BTSGIF	0.38	3	0.37	3	0.41	3

ที่มา: จากการคำนวณ

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2558-2559 กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานที่มีค่า Sharpe สูงสุด คือ ABPIF (0.51) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า Sharpe ต่ำสุดคือ BTSGIF (0.37) ในขณะที่ค่า Sharpe ของตลาดเท่ากับ 0.02

ในช่วงเวลา 3 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2557-2559 กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานที่มีค่า Sharpe สูงสุด คือ ABPIF (0.47) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า Sharpe ต่ำสุดคือ BTSGIF (0.41) ในขณะที่ค่า Sharpe ของตลาดเท่ากับ 0.13

## ตารางที่ 4.39

มาตรวัดตามตัวแบบของ Sharpe ของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ในแต่ละปี  
ระหว่างปี พ.ศ. 2558-2559

Sharpe	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558	
	Sharpe	อันดับ	Sharpe	อันดับ
SET	0.59		-0.40	
WHART (MIX)	0.22	3	0.29	3
LHSC (Leasehold)	0.59	2	0.33	2
IMPACT (Freehold)	0.62	1	0.84	1

ที่มา: จากการคำนวณ

ในปี พ.ศ. 2559 กองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า Sharpe สูงสุด คือ IMPACT (0.62) ส่วนกองทรัสต์ที่มีค่า Sharpe ต่ำสุดคือ WHART (0.22) ในขณะที่ค่า Sharpe ของตลาดเท่ากับ 0.59

ในปี พ.ศ. 2558 กองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า Sharpe สูงสุด คือ IMPACT (0.84) ส่วนกองทรัสต์ที่มีค่า Sharpe ต่ำสุดคือ WHART (0.29) ในขณะที่ค่า Sharpe ของตลาดเท่ากับ -0.40

## ตารางที่ 4.40

มาตรวัดตามตัวแบบของ Sharpe ของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ตลอดช่วง  
ระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2558-2559

Sharpe	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558-2559	
	Sharpe	อันดับ	Sharpe	อันดับ
SET	0.59		0.02	
WHART (MIX)	0.22	3	0.24	3
LHSC (Leasehold)	0.59	2	0.44	2
IMPACT (Freehold)	0.62	1	0.62	1

ที่มา: จากการคำนวณ

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2558-2559 กองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า Sharpe สูงสุด คือ IMPACT (0.62) ส่วนกองทรัสต์ที่มีค่า Sharpe ต่ำสุดคือ WHART (0.24) ในขณะที่ค่า Sharpe ของตลาดเท่ากับ 0.02

## ตารางที่ 4.41

มาตรวัดตามตัวแบบของ Sharpe ของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ในแต่ละปี  
ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559

Sharpe	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558		พ.ศ. 2557		พ.ศ. 2556	
	Sharpe	อันดับ	Sharpe	อันดับ	Sharpe	อันดับ	Sharpe	อันดับ
SET	0.59		-0.40		0.37		-0.13	
TMBPIPF	0.39	12	0.02	16				
TMBPIPRMF	0.36	15	0.01	18				
K-GPROP	-0.05	20	-0.03	19				
LHTPROP	0.44	6	0.93	1	0.29	12		
M-PROP DIV	0.44	7	0.82	5	0.32	10		
ONEPROP-D	0.46	4	0.62	7	0.13	17		
PHATRA PROP_D	0.39	11	0.42	9	0.44	6		
TUSREIT	0.10	16	0.02	17	0.63	2		
CIMB-Principle iProp-A	0.41	9	0.16	13	0.57	3	-0.17	7
CIMB-Principle iProp-D	0.41	10	0.17	12	0.57	4	-0.17	6
CIMB-Principle iProp-R	0.51	1	0.34	11	1.19	1	0.01	1
CIMB-PRINCIPLE iProp-RMF	0.50	2	0.91	3	0.32	9	-0.48	12
KT-PROPERTY RMF	0.00	19	0.05	14	0.30	11	-0.05	3
M-Property	0.45	5	0.91	2	0.27	13	-0.20	8
ONEPROP	0.49	3	0.86	4	0.23	14	-0.32	9
ONEPROP-RMF	0.42	8	0.64	6	0.16	16	-0.47	12
PHATRA PROP	0.37	14	0.57	8	0.36	8	-0.35	10
PHATRA PROPRMF	0.38	13	0.36	10	0.39	7	-0.36	11
I-REITs	0.05	17	0.02	15	0.44	5	-0.01	2
ONEPROP-SG	0.02	18	-0.12	20	0.21	15	-0.10	5

ที่มา: จากการคำนวณ

ในปี พ.ศ. 2559 กองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า Sharpe สูงสุด คือ CIMB-Principle iProp-R (0.51) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า Sharpe ต่ำสุดคือ K-GPROP (-0.05) ในขณะที่ค่า Sharpe ของตลาดเท่ากับ 0.59

ในปี พ.ศ. 2558 กองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า Sharpe สูงสุด คือ LHTPROP (0.93) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า Sharpe ต่ำสุดคือ ONEPROP-SG (-0.12) ในขณะที่ค่า Sharpe ของตลาดเท่ากับ -0.40



ในปี พ.ศ. 2557 กองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า Sharpe สูงสุด คือ CIMB-Principle iProp-R (1.19) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า Sharpe ต่ำสุดคือ ONEPROP-D (0.13) ในขณะที่ค่า Sharpe ของตลาดเท่ากับ 0.37

ในปี พ.ศ. 2556 กองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า Sharpe สูงสุด คือ CIMB-Principle iProp-R (0.01) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า Sharpe ต่ำสุดคือ CIMB-PRINCIPLE iProp-RMF (-0.48) ในขณะที่ค่า Sharpe ของตลาดเท่ากับ -0.13

#### ตารางที่ 4.42

มาตรวัดตามตัวแบบของ Sharpe ของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2556-2559

Sharpe	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558-2559		พ.ศ. 2557-2559		พ.ศ. 2556-2559	
	Sharpe	อันดับ	Sharpe	อันดับ	Sharpe	อันดับ	Sharpe	อันดับ
SET	0.59		0.02		0.13		0.04	
TMBPIPF	0.39	12	0.21	14				
TMBPIPRMF	0.36	15	0.19	15				
K-GPROP	-0.05	20	-0.04	19				
LHTPROP	0.44	6	0.46	5	0.41	6		
M-PROP DIV	0.44	7	0.48	4	0.43	5		
ONEPROP-D	0.46	4	0.46	6	0.35	12		
PHATRA PROP_D	0.39	11	0.38	10	0.38	8		
TUSREIT	0.10	16	0.06	16	0.21	14		
CIMB-Principle iProp-A	0.41	9	0.30	13	0.36	9	0.16	6
CIMB-Principle iProp-D	0.41	10	0.30	12	0.36	10	0.16	5
CIMB-Principle iProp-R	0.51	1	0.43	8	0.57	1	0.34	1
CIMB-PRINCIPLE iProp-RMF	0.50	2	0.55	1	0.48	2	0.18	3
KT-PROPERTY RMF	0.00	19	0.02	18	0.10	16	0.06	10
M-Property	0.45	5	0.52	3	0.44	4	0.19	2
ONEPROP	0.49	3	0.54	2	0.44	3	0.16	7
ONEPROP-RMF	0.42	8	0.43	7	0.34	13	0.06	11
PHATRA PROP	0.37	14	0.41	9	0.39	7	0.16	4
PHATRA PROPRMF	0.38	13	0.35	11	0.35	11	0.14	8
I-REITs	0.05	17	0.04	17	0.14	15	0.11	9
ONEPROP-SG	0.02	18	-0.05	20	0.03	17	-0.01	12

ที่มา: จากการคำนวณ

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2558-2559 กองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า Sharpe สูงสุด คือ CIMB-PRINCIPLE iProp-RMF (0.55) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า Sharpe ต่ำสุดคือ ONEPROP-SG (-0.05) ในขณะที่ค่า Sharpe ของตลาดเท่ากับ 0.02

ในช่วงเวลา 3 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2557-2559 กองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า Sharpe สูงสุด คือ CIMB-Principle iProp-R (0.57) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า Sharpe ต่ำสุดคือ ONEPROP-SG (0.03) ในขณะที่ค่า Sharpe ของตลาดเท่ากับ 0.13

ในช่วงเวลา 4 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2556-2559 กองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า Sharpe สูงสุด คือ CIMB-Principle iProp-R (0.34) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า Sharpe ต่ำสุดคือ ONEPROP-SG (-0.01) ในขณะที่ค่า Sharpe ของตลาดเท่ากับ 0.04

#### 4.6 มาตรฐานตามตัวแบบของ Treynor

มาตรฐาน Treynor ของแต่ละกองทุนรวมจะถูกนำไปเปรียบเทียบกับมาตรฐาน Treynor จากอัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ โดยความเสี่ยงที่ใช้คือ ค่าเบต้า ส่วนอัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์ที่ปราศจากความเสี่ยง ใช้อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 12 เดือน ของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ 5 แห่ง การจัดอันดับค่า Treynor จะดูค่าเบต้าประกอบในการจัดอันดับ เนื่องจากกองทุนอาจมีค่า Treynor ติดลบ แม้ว่าอัตราผลตอบแทนเป็นบวก ซึ่งเป็นผลมาจากค่าเบต้าของกองทุนนั้นมีค่าติดลบ ซึ่งในกรณีนี้กองทุนที่มีค่า Treynor ติดลบมากถือว่าเป็นกองทุนที่มีการบริหารงานดี เนื่องจากค่าเบต้าเป็นเพียงค่าที่ใช้บอกทิศทางว่ากองทุนมีอัตราผลตอบแทนไปในทิศทางเดียวกับตลาดหรือไม่ ส่วนกองทุนที่มีอัตราผลตอบแทนน้อยกว่าผลตอบแทนจากหลักทรัพย์ที่ปราศจากความเสี่ยงจะไม่ถูกนำมาจัดอันดับ เนื่องจากค่า Treynor ที่คำนวณได้จากกองทุนเหล่านี้ อาจมีค่าเป็นบวกหรือลบสูง ซึ่งอาจเป็นผลมาจากอัตราผลตอบแทนมีค่าติดลบมากซึ่งเป็นกรณีที่ไม่ดีหรือค่าอาจจะเป็นเพราะค่าเบต้าเข้าใกล้ศูนย์ซึ่งเป็นกรณีที่ตีก็ไม่ได้

เมื่อเปรียบเทียบกับตลาด หากค่า Treynor ของกองทุนสูงกว่าตลาด แสดงว่ากองทุนรวมนั้นมีผลการดำเนินงานที่ดีกว่าตลาด และเมื่อเปรียบเทียบระหว่างกองทุน กองทุนที่มีมาตรฐาน Treynor ที่สูงกว่า แสดงว่ากองทุนรวมนั้นมีการบริหารงานที่ดีกว่า ภายใต้ความเสี่ยงที่เท่า ๆ กัน

## ตารางที่ 4.43

มาตรวัดตามตัวแบบของ Treynor ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ในแต่ละปี  
ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559

Treynor	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558		พ.ศ. 2557		พ.ศ. 2556		พ.ศ. 2555	
	Treynor	อันดับ	Treynor	อันดับ	Treynor	อันดับ	Treynor	อันดับ	Treynor	อันดับ
SET	0.014		-0.013		0.011		-0.006		0.024	
M-PAT (Freehold)	0.009	34	6.045	1						
PPF (Freehold)	0.040	18	0.047	19						
SIRIP (Freehold)	-0.016	32	0.034	25						
SSTSS (Freehold)	0.443	3	-0.043	22						
HPF (Mix)	0.017	29	-0.014							
THIF (Mix)	-0.009	34	-0.007	37						
ERWPF (Freehold)	-0.075		0.072	14	0.056	5				
KPNPF (Freehold)	-0.128	8	0.098	12	0.066	2				
UNIPF (Freehold)	0.166	6	-0.110	10	-0.015	22				
CPTGF (Leasehold)	0.031	24	0.535	3	0.021	16				
CRYSTAL (Leasehold)	0.034	23	0.124	9	0.107	1				
TGROWTH (Leasehold)	0.044	17	0.011	34	0.061	3				
CPNCG (Leasehold)	0.017	29	0.071	15	0.026	13	-0.020			
LHPF (Mix)	0.038	19	0.007	38	-0.009		-0.020			
M-II (Mix)	0.066	13	-0.020	32	0.013		0.137	3		
QHHR (Mix)	0.104	9	0.165	6	-0.022		-0.015			
TLGF (Mix)	0.677	2	0.019	33	0.006	28	-0.021			
BKKCP (Freehold)	0.054	16	-0.039	23	0.015	21	0.024	8	-0.030	23
LUXF (Freehold)	0.055	15	0.024	30	0.039	7	-0.292		-0.133	11
M-STOR (Freehold)	0.019	27	0.003	41	0.007		-0.002		-0.061	18
MIPF (Freehold)	0.017	29	0.626	2	-0.009	26	-0.021	12	-0.082	14
MNIT (Freehold)	-0.055		-0.015		-0.041		-0.023	11	0.002	30
MNIT2 (Freehold)	-0.034		0.009	36	-0.035		0.026	7	0.028	25
MNRF (Freehold)	-0.206		-0.101		-0.019		0.023	10	0.026	26
MONTRI (Freehold)	0.043		-0.012		0.022	15	-0.687	1	0.029	24
SBPF (Freehold)	0.003		0.067		-0.021		0.051	5	0.016	28
SSPF (Freehold)	-0.038		0.028	27	0.021	18	0.024	9	0.082	15
SSTPF (Freehold)	0.009	34	-0.052	18	0.031	11	0.035	6	0.003	29
TFUND (Freehold)	-0.003		0.026	29	0.005	29	-0.004		0.047	20
TIF1 (Freehold)	0.037	20	0.032	26	0.028	12	-0.081		0.080	16
TLOGIS (Freehold)	-0.091		0.021	31	0.034	10	-0.005		0.069	17

## ตารางที่ 4.43

มาตรวัดตามตัวแบบของ Treynor ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ในแต่ละปี  
ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559 (ต่อ)

Treynor	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558		พ.ศ. 2557		พ.ศ. 2556		พ.ศ. 2555	
	Treynor	อันดับ	Treynor	อันดับ	Treynor	อันดับ	Treynor	อันดับ	Treynor	อันดับ
TRIF (Freehold)	-0.018	28	-0.004	39	-0.009	27	-0.231	2	0.279	7
CPNRF (Leasehold)	-0.136	7	0.028	28	0.013	24	-0.013		-14.229	1
CTARAF (Leasehold)	-0.036	22	0.004	40	-0.072		-0.045		0.197	10
FUTUREPF (Leasehold)	0.253	5	0.054	17	0.044	6	-0.049		-0.825	2
GOLDPF (Leasehold)	-0.020	26	-0.403	4	0.024	14	-0.114		0.084	13
MJLF (Leasehold)	0.036	21	0.037	24	0.016	19	-0.061		0.538	4
POPF (Leasehold)	0.029	25	0.082	13	0.037	8	-0.037		0.220	9
QHOP (Leasehold)	0.096	10	0.044	20	-0.077		-0.019		0.786	3
QHPF (Leasehold)	0.064	14	0.098	11	0.058	4	-0.031		0.291	6
SPF (Leasehold)	0.073	11	-0.188	5	0.035	9	0.002	16	-0.221	8
TTLPF (Leasehold)	0.407	4	-0.124	8	0.013	25	0.006	14	-0.108	12
TU-PF (Leasehold)	-0.015	33	-0.166		0.024		-0.056		0.017	27
URBNPF (Leasehold)	0.069	12	-0.009	35	-0.015	20	-0.012	13	0.000	
DTCPF (Mix)	0.031		0.066	16	-0.011		-0.055		0.056	19
TCIF (Mix)	-4.043	1	0.044	21	-0.014	23	0.090	4	-0.333	5
TNPF (Mix)	0.212		0.239		0.002	30	0.003	15	-0.047	21
WHAPF (Mix)	-0.008		0.159	7	0.021	17	-1.488		0.038	22

ที่มา: จากการคำนวณ

ในปี พ.ศ. 2559 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า Treynor เป็นอันดับ 1 คือ TCIF (-4.043) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า Treynor อยู่ในอันดับสุดท้ายคือ M-PAT, THIF, SSTPF (0.009) ในขณะที่ค่า Treynor ของตลาดเท่ากับ 0.014

ในปี พ.ศ. 2558 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า Treynor เป็นอันดับ 1 คือ M-PAT (6.045) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า Treynor อยู่ในอันดับสุดท้ายคือ M-STOR (0.003) ในขณะที่ค่า Treynor ของตลาดเท่ากับ -0.013

ในปี พ.ศ. 2557 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า Treynor เป็นอันดับ 1 คือ CRYSTAL (0.107) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า Treynor อยู่ในอันดับสุดท้ายคือ TNPF (0.002) ในขณะที่ค่า Treynor ของตลาดเท่ากับ 0.011

ในปี พ.ศ. 2556 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า Treynor เป็นอันดับ 1 คือ MONTRI (-0.687) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า Treynor เป็นอันดับท้ายสุดคือ SPF (-0.002) ในขณะที่ค่า Treynor ของตลาดเท่ากับ -0.006

ในปี พ.ศ. 2555 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า Treynor เป็นอันดับ 1 คือ CPNRF (-14.23) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า Treynor ต่ำสุดคือ MNIT (0.002) ในขณะที่ค่า Treynor ของตลาดเท่ากับ 0.024

เมื่อทำการวิเคราะห์ความแปรปรวนเพื่อทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยของค่า Treynor ที่นัยสำคัญ 0.05 พบว่าค่า Treynor ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภท 1 ที่ลงทุนในสินทรัพย์ประเภทต่าง ๆ กัน ไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ

#### ตารางที่ 4.44

สรุปผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนเพื่อทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยของค่า Sharpe ในแต่ละปีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภท 1 ที่มีการลงทุนในสินทรัพย์ประเภท Freehold, Leasehold และแบบผสม

ประเภทของ ทรัพย์สินที่ลงทุน	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
Freehold และ Leasehold	Accept $H_0$	Accept $H_0$	Accept $H_0$	Accept $H_0$	Accept $H_0$
Freehold และ แบบผสม	Accept $H_0$	Accept $H_0$	Accept $H_0$	Accept $H_0$	Accept $H_0$
Leasehold และ แบบผสม	Accept $H_0$	Accept $H_0$	Accept $H_0$	Accept $H_0$	Accept $H_0$

ที่มา: จากการคำนวณ

## ตารางที่ 4.45

มาตรฐานตามตัวแบบของ Treynor ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ตลอดช่วง  
ระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559

Treynor	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558-2559		พ.ศ. 2557-2559		พ.ศ. 2556-2559		พ.ศ. 2555-2559	
	Treynor	อันดับ	Treynor	อันดับ	Treynor	อันดับ	Treynor	อันดับ	Treynor	อันดับ
SET	0.014		0.001		0.004		0.001		0.006	
M-PAT (Freehold)	0.009	34	0.023	34						
PPF (Freehold)	0.040	18	0.070	18						
SIRIP (Freehold)	-0.016	32	0.083	12						
SSTSS (Freehold)	0.443	3	0.092	9						
HPF (Mix)	0.017	30	-0.006							
THIF (Mix)	-0.009	35	-0.010	39						
ERWPF (Freehold)	-0.075		0.098		0.006	33				
KPNPF (Freehold)	-0.128	8	0.550	2	0.120	6				
UNIPF (Freehold)	0.166	6	0.082	13	-2.764	1				
CPTGF (Leasehold)	0.031	24	0.052	25	0.053	14				
CRYSTAL (Leasehold)	0.034	23	0.071	16	0.084	9				
TGROWTH (Leasehold)	0.044	17	0.018	35	0.030	24				
CPNCG (Leasehold)	0.017	31	0.053	24	0.052	15	0.012	13		
LHPF (Mix)	0.038	19	0.024	33	0.017	27	0.007	18		
M-II (Mix)	0.066	13	-0.040	30	-0.018	26	-0.046	26		
QHHR (Mix)	0.104	9	0.064	21	0.053	13	0.026	10		
TLGF (Mix)	0.677	2	0.043	28	0.032	23	0.012	14		
BKKCP (Freehold)	0.054	16	0.079	15	0.049	16	0.043	6	0.126	2
LUXF (Freehold)	0.055	15	0.035	32	0.039	19	0.011	15	0.049	8
M-STOR (Freehold)	0.019	27	0.011	37	0.012	28	0.005	20	0.022	17
MIPF (Freehold)	0.017	29	0.086	11	-0.034	22	-0.019	23	-0.034	11
MNIT (Freehold)	-0.055		-0.130		-0.080		0.015		0.020	
MNIT2 (Freehold)	-0.034		-0.061		-0.051		-0.043		-0.025	
MNRF (Freehold)	-0.206		-0.087		-0.059		-0.080		-0.040	
MONTRI (Freehold)	0.043		0.056		0.255		0.136		-0.156	
SBPF (Freehold)	0.003		0.034		0.060		0.123		-0.209	
SSPF (Freehold)	-0.038		0.041	29	0.041	18	0.045	5	0.052	7
SSTPF (Freehold)	0.009	36	-0.094	7	-0.142	5	0.088	2	0.092	4
TFUND (Freehold)	-0.003		0.018	36	0.011	29	0.003	22	0.008	21
TIF1 (Freehold)	0.037	20	0.040	31	0.038	20	0.034	7	0.039	10
TLOGIS (Freehold)	-0.091		-0.025		0.013		0.003	21	0.009	20

## ตารางที่ 4.45

มาตรวัดตามตัวแบบของ Treynor ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ตลอดช่วง  
ระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559 (ต่อ)

Treynor	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558-2559		พ.ศ. 2557-2559		พ.ศ. 2556-2559		พ.ศ. 2555-2559	
	Treynor	อันดับ	Treynor	อันดับ	Treynor	อันดับ	Treynor	อันดับ	Treynor	อันดับ
TRIF (Freehold)	-0.018	28	-0.010	38	-0.010	31	-0.030	24	-0.054	6
CPNRF (Leasehold)	-0.136	7	0.067	19	0.042	17	0.011	16	0.025	15
CTARAF (Leasehold)	-0.036	22	0.050	26	0.008	32	-0.014		-0.002	
FUTUREPF (Leasehold)	0.253	5	0.093	8	0.082	10	0.054	4	0.073	5
GOLDPF (Leasehold)	-0.020	26	-0.066	20	-0.217	3	0.007	19	0.021	18
MJLF (Leasehold)	0.036	21	0.043	27	0.034	21	0.017	11	0.032	12
POPF (Leasehold)	0.029	25	0.080	14	0.082	11	0.027	9	0.042	9
QHOP (Leasehold)	0.096	10	0.070	17	0.003		-0.008		-0.001	22
QHPF (Leasehold)	0.064	14	0.100	6	0.099	8	0.015	12	0.030	14
SPF (Leasehold)	0.073	11	0.211	3	0.120	7	0.034	8	0.057	
TTLPF (Leasehold)	0.407	4	0.158	5	0.144	4	0.060	3	0.100	3
TU-PF (Leasehold)	-0.015	33	-0.057	23	0.033		-0.118		-0.057	
URBNPF (Leasehold)	0.069	12	0.182	4	-0.030	25	-0.040	25	-0.031	13
DTCPF (Mix)	0.031		-0.058	22	0.010	30	-0.019		0.010	19
TCIF (Mix)	-4.043	1	0.088	10	0.337	2	0.120	1	0.133	1
TNPF (Mix)	0.212		0.725		-0.146		-0.179		-0.113	
WHAPF (Mix)	-0.008		2.204	1	0.077	12	0.009	17	0.023	16

ที่มา: จากการคำนวณ

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2558-2559 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า Treynor เป็นอันดับ 1 คือ WHAPF (2.204) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า Treynor เป็นอันดับสุดท้าย คือ THIF (-0.01) ในขณะที่ค่า Treynor ของตลาดเท่ากับ 0.001

ในช่วงเวลา 3 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2557-2559 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า Treynor เป็นอันดับ 1 คือ UNIPF (-2.764) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า Treynor อันดับต่ำสุดคือ ERWPF (0.006) ในขณะที่ค่า Treynor ของตลาดเท่ากับ 0.004

ในช่วงเวลา 4 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2556-2559 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า Treynor เป็นอันดับ 1 คือ TCIF (0.120) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า Treynor อันดับต่ำสุดคือ M-II (-0.046) ในขณะที่ค่า Treynor ของตลาดเท่ากับ -0.001

ในช่วงเวลา 4 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2556-2559 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า Treynor เป็นอันดับสูงสุด คือ TCIF (0.133) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า Treynor อันดับต่ำสุดคือ QHOP (-0.001) ในขณะที่ค่า Treynor ของตลาดเท่ากับ 0.006

เมื่อทำการวิเคราะห์ความแปรปรวนเพื่อทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยของค่า Treynor ที่นัยสำคัญ 0.05 พบว่าค่า Treynor ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภท 1 ที่ลงทุนในสินทรัพย์ประเภทต่าง ๆ กัน ไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ

#### ตารางที่ 4.46

สรุปผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนเพื่อทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยของค่า Treynor ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภท 1 ที่มีการลงทุนในสินทรัพย์ประเภท Freehold, Leasehold และแบบผสม

ประเภทของ ทรัพย์สินที่ลงทุน	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558-2559	พ.ศ. 2557-2559	พ.ศ. 2556-2559	พ.ศ. 2555-2559
Freehold และ Leasehold	Accept $H_0$	Accept $H_0$	Accept $H_0$	Accept $H_0$	Accept $H_0$
Freehold และแบบ ผสม	Accept $H_0$	Accept $H_0$	Accept $H_0$	Accept $H_0$	Accept $H_0$
Leasehold และ แบบผสม	Accept $H_0$	Accept $H_0$	Accept $H_0$	Accept $H_0$	Accept $H_0$

ที่มา: จากการคำนวณ

#### ตารางที่ 4.47

มาตรวัดตามตัวแบบของ Treynor ของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2557-2559

Treynor	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558		พ.ศ. 2557	
	Treynor	อันดับ	Treynor	อันดับ	Treynor	อันดับ
SET	0.014		-0.013		0.011	
DIF	0.023	3	0.025	2	0.033	1
ABPIF	0.106	1	0.018	3	0.019	3
BTSGIF	0.049	2	0.039	1	0.025	2

ที่มา: จากการคำนวณ



ในปี พ.ศ. 2559 กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานที่มีค่า Treynor สูงสุด คือ ABPIF (0.1055) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า Treynor ต่ำสุดคือ DIF (0.023) ในขณะที่ค่า Treynor ของตลาดเท่ากับ 0.014

ในปี พ.ศ. 2558 กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานที่มีค่า Treynor สูงสุด คือ BTSGIF (0.039) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า Treynor ต่ำสุดคือ ABPIF (0.018) ในขณะที่ค่า Treynor ของตลาดเท่ากับ -0.013

ในปี พ.ศ. 2557 กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานที่มีค่า Treynor สูงสุด คือ DIF (0.033) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า Treynor ต่ำสุดคือ BTSGIF (0.019) ในขณะที่ค่า Treynor ของตลาดเท่ากับ 0.011

ตารางที่ 4.48

มาตรวัดตามตัวแบบของ Treynor ของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2557-2559

Treynor	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558-2559		พ.ศ. 2557-2559	
	Treynor	อันดับ	Treynor	อันดับ	Treynor	อันดับ
SET	0.0140		0.0010		0.0040	
DIF	0.0230	3	0.0299	3	0.0318	3
ABPIF	0.1055	1	0.0450	2	0.0352	1
BTSGIF	0.0488	2	0.0474	1	0.0346	2

ที่มา: จากการคำนวณ

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2558-2559 กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานที่มีค่า Treynor สูงสุด คือ BTSGIF (0.0474) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า Treynor ต่ำสุดคือ DIF (0.0299) ในขณะที่ค่า Treynor ของตลาดเท่ากับ 0.001

ในช่วงเวลา 3 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2557-2559 กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานที่มีค่า Treynor สูงสุด คือ ABPIF (0.0352) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า Treynor ต่ำสุดคือ DIF (0.0318) ในขณะที่ค่า Treynor ของตลาดเท่ากับ 0.004

## ตารางที่ 4.49

มาตรวัดตามตัวแบบของ Treynor ของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2558-2559

Treynor	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558	
	Treynor	อันดับ	Treynor	อันดับ
SET	0.014		-0.013	
WHART (MIX)	0.057	2	0.064	3
LHSC (Leasehold)	0.032	3	0.071	2
IMPACT (Freehold)	0.075	1	0.080	1

ที่มา: จากการคำนวณ

ในปี พ.ศ. 2559 กองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า Treynor สูงสุด คือ IMPACT (0.075) ส่วนกองทรัสต์ที่มีค่า Treynor ต่ำสุดคือ LHSC (0.032) ในขณะที่ค่า Treynor ของตลาดเท่ากับ 0.014

ในปี พ.ศ. 2558 กองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า Treynor สูงสุด คือ IMPACT (0.080) ส่วนกองทรัสต์ที่มีค่า Treynor ต่ำสุดคือ WHART (0.064) ในขณะที่ค่า Treynor ของตลาดเท่ากับ -0.013

## ตารางที่ 4.50

มาตรวัดตามตัวแบบของ Treynor ของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ตลอดช่วง ระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2558-2559

Treynor	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558-2559	
	Treynor	อันดับ	Treynor	อันดับ
SET	0.014		0.001	
WHART (MIX)	0.057	2	0.070	2
LHSC (Leasehold)	0.032	3	0.038	3
IMPACT (Freehold)	0.075	1	0.074	1

ที่มา: จากการคำนวณ

ในปี พ.ศ. 2559 กองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า Treynor สูงสุด คือ IMPACT (0.075) ส่วนกองทรัสต์ที่มีค่า Treynor ต่ำสุดคือ LHSC (0.032) ในขณะที่ค่า Treynor ของตลาดเท่ากับ 0.014

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2558-2559 กองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า Treynor สูงสุด คือ IMPACT (0.074) ส่วนกองทรัสต์ที่มีค่า Treynor ต่ำสุดคือ LHSC (0.038) ในขณะที่ค่า Treynor ของตลาดเท่ากับ 0.001

ตารางที่ 4.51

มาตรวัดตามตัวแบบของ Treynor ของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2556-2559

Treynor	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558		พ.ศ. 2557		พ.ศ. 2556	
	Treynor	อันดับ	Treynor	อันดับ	Treynor	อันดับ	Treynor	อันดับ
SET	0.014		-0.013		0.011		-0.006	
TMBPIPF	0.041	12	0.001	17				
TMBPIPRMF	0.038	15	0.000	18				
K-GPROP			-0.002					
LHTPROP	0.051	7	0.052	1	0.016	12		
M-PROP DIV	0.045	10	0.032	6	0.014	14		
ONEPROP-D	0.078	2	0.029	7	0.007	17		
PHATRA PROP_D	0.040	13	0.018	9	0.017	11		
TUSREIT	0.004	17	0.015	12	-0.086	3		
CIMB-Principle iProp-A	0.045	11	0.007	15	0.055	6		
CIMB-Principle iProp-D	0.046	9	0.007	14	0.055	7		
CIMB-Principle iProp-R	0.076	4	0.015	11	0.103	2	0.000	1
CIMB-PRINCIPLE iProp-RMF	0.053	6	0.039	4	0.018	10		
KT-PROPERTY RMF	0.000	19	0.010	13	-0.256	1		
M-Property	0.083	1	0.040	3	0.014	13		
ONEPROP	0.074	5	0.046	2	0.013	15		
ONEPROP-RMF	0.077	3	0.034	5	0.009	16		
PHATRA PROP	0.046	8	0.028	8	0.022	9		
PHATRA PROPRMF	0.040	14	0.017	10	0.023	8		
I-REITs	0.005	16	0.006	16	-0.072	4		
ONEPROP-SG	0.002	18	-0.008		0.067	5		

ที่มา: จากการคำนวณ

ในปี พ.ศ. 2559 กองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า Treynor อันดับสูงสุด คือ M-Property (0.083) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า Treynor อันดับต่ำสุดคือ KT-PROPERTY RMF (0) ในขณะที่ค่า Treynor ของตลาดเท่ากับ 0.014

ในปี พ.ศ. 2558 กองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า Treynor อันดับสูงสุด คือ LHTPROP (0.052) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า Treynor อันดับต่ำสุดคือ TMBPIPRMF (0) ในขณะที่ค่า Treynor ของตลาดเท่ากับ -0.013

ในปี พ.ศ. 2557 กองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า Treynor อันดับสูงสุด คือ KT-PROPERTY RMF (-0.256) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า Treynor อันดับต่ำสุดคือ ONEPROP-D (0.007) ในขณะที่ค่า Treynor ของตลาดเท่ากับ 0.011

ในปี พ.ศ. 2556 มีเพียง CIMB-Principle iProp-R ที่มีผลตอบแทนเป็นบวก มีค่า Treynor เท่ากับ 0 ในขณะที่ค่า Treynor ของตลาดเท่ากับ -0.006

#### ตารางที่ 4.52

มาตรวัดตามตัวแบบของ Treynor ของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2556-2559

Treynor	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558-2559		พ.ศ. 2557-2559		พ.ศ. 2556-2559	
	Treynor	อันดับ	Treynor	อันดับ	Treynor	อันดับ	Treynor	อันดับ
SET	0.014		0.001		0.004		0.001	
TMBPIPF	0.041	12	0.013	14				
TMBPIPRMF	0.038	15	0.011	15				
K-GPROP	-0.002		-0.003					
LHTPROP	0.051	7	0.055	3	0.045	1		
M-PROP DIV	0.045	10	0.043	7	0.035	9		
ONEPROP-D	0.078	2	0.047	6	0.031	11		
PHATRA PROP_D	0.040	13	0.030	10	0.026	15		
TUSREIT	0.004	17	0.007	16	0.040	7		
CIMB-Principle iProp-A	0.045	11	0.021	13	0.027	14	0.009	8
CIMB-Principle iProp-D	0.046	9	0.021	12	0.027	13	0.009	7
CIMB-Principle iProp-R	0.076	4	0.032	9	0.044	2	0.019	1
CIMB-PRINCIPLE iProp-RMF	0.053	6	0.050	5	0.041	5	0.012	3
KT-PROPERTY RMF	0.000	19	0.002	18	0.012	16	0.005	10
M-Property	0.083	1	0.058	2	0.042	4	0.012	4

## ตารางที่ 4.52

มาตรวัดตามตัวแบบของ Treynor ของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2556-2559 (ต่อ)

Treynor	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558-2559		พ.ศ. 2557-2559		พ.ศ. 2556-2559	
	Treynor	อันดับ	Treynor	อันดับ	Treynor	อันดับ	Treynor	อันดับ
ONEPROP	0.074	5	0.061	1	0.043	3	0.011	6
ONEPROP-RMF	0.077	3	0.051	4	0.033	10	0.004	11
PHATRA PROP	0.046	8	0.040	8	0.036	8	0.011	5
PHATRA PROP-RMF	0.040	14	0.029	11	0.028	12	0.009	9
I-REITs	0.005	16	0.007	17	0.040	6	0.016	2
ONEPROP-SG	0.002	18	-0.004		0.003	17	-0.001	12

ที่มา: จากการคำนวณ

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2558-2559 กองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า Treynor อันดับสูงสุด คือ ONEPROP (0.061) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า Treynor อันดับต่ำสุดคือ KT Property RMF (0.002) ในขณะที่ค่า Treynor ของตลาดเท่ากับ 0.001

ในช่วงเวลา 3 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2557-2559 กองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า Treynor สูงสุด คือ LHTPROP (0.045) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า Treynor ต่ำสุดคือ ONEPROP-SG (0.003) ในขณะที่ค่า Treynor ของตลาดเท่ากับ 0.004

ในช่วงเวลา 4 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2556-2559 กองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า Treynor สูงสุด คือ CIMB-Principle iProp-R (0.019) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า Treynor ต่ำสุดคือ ONEPROP-SG (-0.001) ในขณะที่ค่า Treynor ของตลาดเท่ากับ 0.001

#### 4.7 มาตรวัดตามตัวแบบของ Jensen

ค่าที่คำนวณได้ตามมาตรวัด Jensen ของแต่ละกองทุนนั้น เป็นการเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างอัตราผลตอบแทนที่เกิดขึ้นจริงเฉลี่ยกับอัตราผลตอบแทนที่ควรจะเป็น หรือค่าอัลฟาของกองทุน ( $\alpha_p$ )

กองทุนที่มีค่ามาตรวัด Jensen เป็นบวก แสดงว่าอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมสูงกว่าอัตราผลตอบแทนที่ต้องการ ณ ระดับความเสี่ยงหนึ่ง และกองทุนใดที่มีค่ามาตรวัดของ Jensen

เป็นลบ แสดงว่าอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมต่ำกว่าอัตราผลตอบแทนที่ต้องการ ณ ระดับความเสี่ยงหนึ่ง

ตารางที่ 4.53

มาตรวัดตามตัวแบบของ Jensen ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559

Jensen	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558		พ.ศ. 2557		พ.ศ. 2556		พ.ศ. 2555	
	Jensen	อันดับ	Jensen	อันดับ	Jensen	อันดับ	Jensen	อันดับ	Jensen	อันดับ
M-PAT (Freehold)	-0.38%	39	0.39%	32						
PPF (Freehold)	0.35%	30	1.88%	7						
SIRIP (Freehold)	0.37%	29	1.48%	13						
SSTSS (Freehold)	0.77%	21	0.04%	38						
HPF (Mix)	0.03%	35	-0.04%	40						
THIF (Mix)	1.13%	12	-0.27%	43						
ERWPF (Freehold)	-1.23%	43	0.63%	28	0.45%	11				
KPNPF (Freehold)	0.49%	27	0.78%	26	0.78%	6				
UNIPF (Freehold)	1.08%	15	0.13%	37	0.43%	13				
CPTGF (Leasehold)	1.94%	6	1.53%	11	0.23%	21				
CRYSTAL (Leasehold)	0.70%	24	1.14%	20	0.50%	9				
TGROWTH (Leasehold)	0.46%	28	1.37%	15	1.86%	3				
CPNCG (Leasehold)	0.21%	32	3.12%	3	0.40%	14	-1.24%	29		
LHPF (Mix)	0.90%	18	0.53%	29	-0.47%	33	-0.39%	21		
M-II (Mix)	0.49%	26	0.24%	35	-0.05%	29	0.55%	7		
QHHR (Mix)	2.76%	4	0.45%	31	-0.65%	35	-0.26%	20		
TLGF (Mix)	2.38%	5	1.85%	8	-0.23%	30	-0.95%	25		
BKKCP (Freehold)	0.75%	23	0.14%	36	0.08%	25	0.29%	12	1.64%	15
LUXF (Freehold)	1.04%	17	3.07%	4	0.16%	23	-2.44%	33	6.01%	1
M-STOR (Freehold)	0.16%	33	0.70%	27	0.07%	26	0.17%	15	2.37%	10
MIPF (Freehold)	0.13%	34	1.11%	22	2.48%	2	1.65%	2	5.15%	3
MNIT (Freehold)	-2.82%	47	-0.04%	41	-1.94%	39	1.45%	3	-0.67%	31
MNIT2 (Freehold)	-1.46%	44	0.27%	34	-0.77%	37	0.25%	13	0.03%	27
MNRF (Freehold)	-2.27%	46	-3.31%	47	-0.72%	36	0.22%	14	0.07%	25
MONTRI (Freehold)	-1.69%	45	0.02%	39	0.36%	16	0.36%	9	0.06%	26
SBPF (Freehold)	1.04%	16	-2.15%	46	-0.61%	34	0.66%	6	-0.12%	29
SSPF (Freehold)	-0.06%	36	10.34%	1	0.36%	17	0.71%	5	0.81%	18
SSTPF (Freehold)	-0.07%	37	0.30%	33	0.05%	27	0.29%	11	-0.04%	28

## ตารางที่ 4.53

มาตรวัดตามตัวแบบของ Jensen ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559 (ต่อ)

Jensen	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558		พ.ศ. 2557		พ.ศ. 2556		พ.ศ. 2555	
	Jensen	อันดับ	Jensen	อันดับ	Jensen	อันดับ	Jensen	อันดับ	Jensen	อันดับ
TFUND (Freehold)	-0.41%	41	0.83%	24	-0.23%	31	0.15%	16	0.48%	22
TIF1 (Freehold)	0.76%	22	1.20%	19	0.45%	12	-0.42%	22	0.13%	24
TLOGIS (Freehold)	-1.19%	42	1.02%	23	0.71%	7	0.06%	19	0.63%	20
TRIF (Freehold)	1.56%	10	-0.87%	44	0.33%	18	2.50%	1	1.74%	14
CPNRF (Leasehold)	1.70%	8	1.40%	14	0.12%	24	-0.49%	23	3.75%	4
CTARAF (Leasehold)	4.55%	1	1.36%	16	-3.41%	41	-3.15%	34	2.20%	11
FUTUREPF (Leasehold)	1.57%	9	2.28%	6	0.82%	4	-0.54%	24	2.73%	8
GOLDPF (Leasehold)	4.18%	2	0.46%	30	0.48%	10	-3.15%	35	1.19%	17
MJLF (Leasehold)	0.87%	19	1.56%	10	0.25%	19	-1.18%	27	2.62%	9
POPF (Leasehold)	0.69%	25	2.50%	5	0.38%	15	-0.98%	26	3.31%	6
QHOP (Leasehold)	1.44%	11	3.27%	2	-4.55%	42	-1.68%	32	1.90%	12
QHPF (Leasehold)	1.13%	13	1.63%	9	0.66%	8	-1.30%	30	2.90%	7
SPF (Leasehold)	1.91%	7	1.52%	12	0.80%	5	0.55%	8	5.84%	2
TTLPF (Leasehold)	3.04%	3	0.82%	25	0.04%	28	0.31%	10	3.63%	5
TU-PF (Leasehold)	0.86%	20	-1.27%	45	-2.14%	40	-4.51%	36	-0.34%	30
URBNPF (Leasehold)	1.09%	14	-0.07%	42	5.83%	1	0.06%	18	0.75%	19
DTCPF (Mix)	-0.21%	38	1.13%	21	-0.78%	38	-1.19%	28	1.50%	16
TCIF (Mix)	0.24%	31	1.23%	18	0.20%	22	0.93%	4	1.83%	13
TNPF (Mix)	-2.99%	48	-4.85%	48	-0.35%	32	0.10%	17	0.33%	23
WHAPF (Mix)	-0.41%	40	1.33%	17	0.23%	20	-1.33%	31	0.59%	21

ที่มา: จากการคำนวณ

ในปี พ.ศ. 2559 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า  $\alpha_p$  สูงสุด คือ CTARAF (4.55%) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า  $\alpha_p$  ต่ำสุดคือ TNPF (-2.99%)

ในปี พ.ศ. 2558 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า  $\alpha_p$  สูงสุด คือ SSPF (10.34%) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า  $\alpha_p$  ต่ำสุดคือ TNPF (-4.85%)

ในปี พ.ศ. 2557 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า  $\alpha_p$  สูงสุด คือ URBNPF (5.83%) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า  $\alpha_p$  ต่ำสุดคือ QHOP (-4.55%)

ในปี พ.ศ. 2556 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า  $\alpha_p$  สูงสุด คือ TRIF (2.50%) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า  $\alpha_p$  ต่ำสุดคือ TU-PF (-4.51%)

ในปี พ.ศ. 2555 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า  $\alpha_p$  สูงสุด คือ LUXF (6.01%) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า  $\alpha_p$  ต่ำสุดคือ MNIT (-0.67%)

นอกจากนี้เมื่อทำการวิเคราะห์ความแปรปรวนเพื่อทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยของค่า Jensen ในแต่ละปีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภท Freehold, Leasehold และแบบผสม ที่นัยสำคัญ 0.05 พบว่ากองทุนที่ลงทุนในสินทรัพย์ประเภท Leasehold นั้นมีค่า Jensen สูงกว่ากองทุนที่ลงทุนในสินทรัพย์ประเภท Freehold อย่างมีนัยสำคัญในปี พ.ศ. 2556, 2558 และ 2559 และมีค่า Jensen สูงกว่ากองทุนรวมแบบผสมในปี พ.ศ. 2559 ส่วนกองทุนรวมที่ลงทุนในสินทรัพย์แบบ Freehold นั้นมีค่าเฉลี่ยของค่า Jensen สูงกว่ากองทุนรวมที่ลงทุนในสินทรัพย์แบบ Leasehold อย่างมีนัยสำคัญในปี พ.ศ. 2556 สามารถสรุปผลได้ดังนี้

#### ตารางที่ 4.54

สรุปผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนเพื่อทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยของค่า Jensen ในแต่ละปีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภท 1 ที่มีการลงทุนในสินทรัพย์ประเภท Freehold, Leasehold และแบบผสม

ประเภทของ ทรัพย์สินที่ลงทุน	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
Freehold และ Leasehold	Leasehold มากกว่าอย่างมี นัยสำคัญ	Leasehold มากกว่าอย่างมี นัยสำคัญ	Accept $H_0$	Freehold มากกว่าอย่างมี นัยสำคัญ	Accept $H_0$
Freehold และ แบบผสม	Accept $H_0$	Accept $H_0$	Accept $H_0$	Accept $H_0$	Accept $H_0$
Leasehold และ แบบผสม	Leasehold มากกว่าอย่างมี นัยสำคัญ	Accept $H_0$	Accept $H_0$	Accept $H_0$	Accept $H_0$

ที่มา: จากการคำนวณ



## ตารางที่ 4.55

มาตรฐานตามตัวแบบของ Jensen ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ตลอดช่วง  
ระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559

Jensen	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558-2559		พ.ศ. 2557-2559		พ.ศ. 2556-2559		พ.ศ. 2555-2559	
	Jensen	อันดับ	Jensen	อันดับ	Jensen	อันดับ	Jensen	อันดับ	Jensen	อันดับ
M-PAT (Freehold)	-0.38%	39	0.51%	32						
PPF (Freehold)	0.35%	30	1.00%	19						
SIRIP (Freehold)	0.37%	29	0.62%	27						
SSTSS (Freehold)	0.77%	21	0.42%	33						
HPF (Mix)	0.03%	35	-0.18%	39						
THIF (Mix)	1.13%	12	0.38%	34						
ERWPF (Freehold)	-1.23%	43	-0.25%	41	0.01%	34				
KPNPF (Freehold)	0.49%	27	0.56%	30	0.66%	20				
UNIPF (Freehold)	1.08%	15	0.66%	25	0.53%	22				
CPTGF (Leasehold)	1.94%	6	2.54%	2	1.72%	3				
CRYSTAL (Leasehold)	0.70%	24	1.11%	17	0.89%	18				
TGROWTH (Leasehold)	0.46%	28	0.63%	26	1.03%	14				
CPNCG (Leasehold)	0.21%	32	2.08%	4	1.50%	5	0.67%	9		
LHPF (Mix)	0.90%	18	0.79%	21	0.36%	27	0.17%	21		
M-II (Mix)	0.49%	26	0.68%	23	0.44%	25	0.41%	18		
QHHR (Mix)	2.76%	4	1.79%	7	0.98%	16	0.65%	10		
TLGF (Mix)	2.38%	5	1.74%	10	1.13%	11	0.55%	12		
BKKCP (Freehold)	0.75%	23	0.61%	28	0.47%	24	0.42%	17	0.51%	14
LUXF (Freehold)	1.04%	17	1.67%	12	1.08%	13	0.24%	19	1.09%	9
M-STOR (Freehold)	0.16%	33	0.37%	35	0.15%	29	0.11%	22	0.34%	16
MIPF (Freehold)	0.13%	34	0.91%	20	1.09%	12	1.43%	2	2.19%	1
MNIT (Freehold)	-2.82%	47	-1.28%	45	-1.43%	40	-0.47%	31	-0.29%	25
MNIT2 (Freehold)	-1.46%	44	-0.46%	42	-0.54%	36	-0.34%	28	-0.27%	24
MNRF (Freehold)	-2.27%	46	-2.99%	47	-2.28%	41	-1.58%	34	-1.23%	29
MONTRI (Freehold)	-1.69%	45	-1.34%	46	-0.66%	37	-0.41%	29	-0.27%	23
SBPF (Freehold)	1.04%	16	-1.02%	44	-0.77%	38	-0.47%	30	-0.34%	26
SSPF (Freehold)	-0.06%	36	3.46%	1	2.34%	1	2.02%	1	1.68%	3
SSTPF (Freehold)	-0.07%	37	0.25%	37	0.20%	28	0.21%	20	0.16%	19
TFUND (Freehold)	-0.41%	41	0.23%	38	0.14%	31	0.06%	25	0.08%	22
TIF1 (Freehold)	0.76%	22	1.03%	18	0.84%	19	0.57%	11	0.43%	15
TLOGIS (Freehold)	-1.19%	42	-0.20%	40	0.15%	30	0.06%	24	0.10%	21
TRIF (Freehold)	1.56%	10	0.66%	24	0.66%	21	1.04%	6	1.30%	5

## ตารางที่ 4.55

มาตรวัดตามตัวแบบของ Jensen ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ตลอดช่วง  
ระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559 (ต่อ)

Jensen	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558-2559		พ.ศ. 2557-2559		พ.ศ. 2556-2559		พ.ศ. 2555-2559	
	Jensen	อันดับ	Jensen	อันดับ	Jensen	อันดับ	Jensen	อันดับ	Jensen	อันดับ
CPNRF (Leasehold)	1.70%	8	1.24%	16	0.94%	17	0.46%	16	0.90%	10
CTARAF (Leasehold)	4.55%	1	1.76%	8	0.10%	32	-0.85%	33	-0.44%	27
FUTUREPF (Leasehold)	1.57%	9	1.74%	11	1.45%	6	0.96%	7	1.22%	6
GOLDPF (Leasehold)	4.18%	2	1.47%	13	1.29%	8	0.09%	23	0.31%	17
MJLF (Leasehold)	0.87%	19	1.29%	15	0.99%	15	0.47%	15	0.78%	12
POPF (Leasehold)	0.69%	25	1.74%	9	1.28%	9	0.68%	8	1.13%	8
QHOP (Leasehold)	1.44%	11	2.09%	3	-0.01%	35	-0.68%	32	-0.45%	28
QHPF (Leasehold)	1.13%	13	1.44%	14	1.18%	10	0.47%	14	0.84%	11
SPF (Leasehold)	1.91%	7	2.00%	6	1.67%	4	1.27%	4	1.90%	2
TTLPF (Leasehold)	3.04%	3	2.03%	5	1.40%	7	1.09%	5	1.40%	4
TU-PF (Leasehold)	0.86%	20	-0.47%	43	-1.41%	39	-2.51%	36	-2.02%	31
URBNPF (Leasehold)	1.09%	14	0.76%	22	1.87%	2	1.31%	3	1.21%	7
DTCPPF (Mix)	-0.21%	38	0.28%	36	0.03%	33	-0.32%	27	0.12%	20
TCIF (Mix)	0.24%	31	0.59%	29	0.43%	26	0.53%	13	0.74%	13
TNPF (Mix)	-2.99%	48	-3.90%	48	-2.64%	42	-1.93%	35	-1.57%	30
WHAPF (Mix)	-0.41%	40	0.54%	31	0.50%	23	0.05%	26	0.28%	18

ที่มา: จากการคำนวณ

ในปี พ.ศ. 2559 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า  $\alpha_p$  สูงสุด คือ CTARAF (4.55%) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า  $\alpha_p$  ต่ำสุดคือ TNPF (-2.99%)

ในปี พ.ศ. 2558 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า  $\alpha_p$  สูงสุด คือ SSPF (3.46%) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า  $\alpha_p$  ต่ำสุดคือ TNPF (-3.90%)

ในปี พ.ศ. 2557 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า  $\alpha_p$  สูงสุด คือ SSPF (2.34%) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า  $\alpha_p$  ต่ำสุดคือ TNPF (-2.64%)

ในปี พ.ศ. 2556 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า  $\alpha_p$  สูงสุด คือ SSPF (2.02%) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า  $\alpha_p$  ต่ำสุดคือ TU-PF (-2.51%)

ในปี พ.ศ. 2555 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า  $\alpha_p$  สูงสุด คือ MIPF (2.19%) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า  $\alpha_p$  ต่ำสุดคือ TU-PF (-2.02%)

นอกจากนี้เมื่อทำการวิเคราะห์ความแปรปรวนเพื่อทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยของค่า Jensen ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภท Freehold, Leasehold และแบบผสม ที่นัยสำคัญ 0.05 นั้น พบว่ากองทุนที่ลงทุนในสินทรัพย์ประเภท Leasehold นั้นมีค่า Jensen สูงกว่ากองทุนที่ลงทุนในสินทรัพย์ประเภท Freehold อย่างมีนัยสำคัญตั้งแต่ช่วงปี 2557- 2559 และมีค่า Jensen สูงกว่ากองทุนรวมแบบผสมในปี 2558-2559

ตารางที่ 4.56

สรุปผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนเพื่อทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยของค่า Jensen ในแต่ละปีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภท 1 ที่มีการลงทุนในสินทรัพย์ประเภท Freehold, Leasehold และแบบผสม

ประเภทของ ทรัพย์สินที่ลงทุน	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558-2559	พ.ศ. 2557-2559	พ.ศ. 2556-2559	พ.ศ. 2555-2559
Freehold และ Leasehold	Leasehold มากกว่า อย่างมีนัยสำคัญ	Leasehold มากกว่า อย่างมีนัยสำคัญ	Leasehold มากกว่า อย่างมีนัยสำคัญ	Accept $H_0$	Accept $H_0$
Freehold และ แบบผสม	Accept $H_0$	Accept $H_1$	Accept $H_0$	Accept $H_0$	Accept $H_0$
Leasehold และ แบบผสม	Leasehold มากกว่า อย่างมีนัยสำคัญ	Leasehold มากกว่า อย่างมีนัยสำคัญ	Accept $H_0$	Accept $H_0$	Accept $H_0$

ที่มา: จากการคำนวณ

ตารางที่ 4.57

มาตรวัดตามตัวแบบของ Jensen ของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2557-2559

Jensen	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558		พ.ศ. 2557	
	Jensen	อันดับ	Jensen	อันดับ	Jensen	อันดับ
DIF	0.58%	3	2.77%	1	0.70%	2
ABPIF	1.22%	1	0.39%	3	0.25%	3
BTSGIF	0.97%	2	0.93%	2	0.93%	1

ที่มา: จากการคำนวณ

ในปี พ.ศ. 2559 กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานที่มีค่า  $\alpha_p$  สูงสุด คือ ABPIF (1.22%) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า  $\alpha_p$  ต่ำสุดคือ DIF (0.58%)

ในปี พ.ศ. 2558 กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานที่มีค่า  $\alpha_p$  สูงสุด คือ DIF (2.77%) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า  $\alpha_p$  ต่ำสุดคือ ABPIF (0.39%)

ในปี พ.ศ. 2557 กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานที่มีค่า  $\alpha_p$  สูงสุด คือ BTSGIF (0.93%) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า  $\alpha_p$  ต่ำสุดคือ ABPIF (0.25%)

ตารางที่ 4.58

มาตรวัดตามตัวแบบของ Jensen ของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2557-2559

Jensen	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558-2559		พ.ศ. 2557-2559	
	Jensen	อันดับ	Jensen	อันดับ	Jensen	อันดับ
DIF	0.58%	3	1.64%	1	1.28%	1
ABPIF	1.22%	1	0.81%	3	0.66%	3
BTSGIF	0.97%	2	1.02%	2	1.10%	2

ที่มา: จากการคำนวณ

ในปี พ.ศ. 2559 กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานที่มีค่า  $\alpha_p$  สูงสุด คือ ABPIF (1.22%) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า  $\alpha_p$  ต่ำสุดคือ DIF (0.58%)

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2558-2559 กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานที่มีค่า  $\alpha_p$  สูงสุด คือ DIF (1.64%) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า  $\alpha_p$  ต่ำสุดคือ ABPIF (0.81%)

ในช่วงเวลา 3 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2557-2559 กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานที่มีค่า  $\alpha_p$  สูงสุด คือ DIF (1.28%) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า  $\alpha_p$  ต่ำสุดคือ ABPIF (0.66%)

ตารางที่ 4.59

มาตรวัดตามตัวแบบของ Jensen ของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2558-2559

Jensen	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558	
	Jensen	อันดับ	Jensen	อันดับ
WHART (MIX)	0.35%	3	0.44%	3
LHSC (Leasehold)	1.70%	2	0.63%	2
IMPACT (Freehold)	2.32%	1	1.82%	1

ที่มา: จากการคำนวณ

ในปี พ.ศ. 2559 กองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า  $\alpha_p$  สูงสุด คือ IMPACT (2.32%) ส่วนกองทรัสต์ที่มีค่า  $\alpha_p$  ต่ำสุดคือ WHART (0.35%)

ในปี พ.ศ. 2558 กองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า  $\alpha_p$  สูงสุด คือ IMPACT (1.82%) ส่วนกองทรัสต์ที่มีค่า  $\alpha_p$  ต่ำสุดคือ WHART (0.44%)

ตารางที่ 4.60

มาตรวัดตามตัวแบบของ Jensen ของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2558-2559

Jensen	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558-2559	
	Jensen	อันดับ	Jensen	อันดับ
WHART (MIX)	0.35%	3	0.41%	3
LHSC (Leasehold)	1.70%	2	1.77%	2
IMPACT (Freehold)	2.32%	1	2.20%	1

ที่มา: จากการคำนวณ

ในปี พ.ศ. 2559 กองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า  $\alpha_p$  สูงสุด คือ IMPACT (2.32%) ส่วนกองทรัสต์ที่มีค่า  $\alpha_p$  ต่ำสุดคือ WHART (0.35%)

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2558-2559 กองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า  $\alpha_p$  สูงสุด คือ IMPACT (2.20%) ส่วนกองทรัสต์ที่มีค่า  $\alpha_p$  ต่ำสุดคือ WHART (0.41%)

## ตารางที่ 4.61

มาตรวัดตามตัวแบบของ Jensen ของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ในแต่ละปี  
ระหว่างปี พ.ศ. 2556-2559

Jensen	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558		พ.ศ. 2557		พ.ศ. 2556	
	Jensen	อันดับ	Jensen	อันดับ	Jensen	อันดับ	Jensen	อันดับ
TMBPIPF	0.65%	14	0.74%	14				
TMBPIPRMF	0.57%	15	0.71%	15				
K-GPROP	-1.63%	20	0.49%	16				
LHTPROP	1.15%	3	1.09%	6	0.14%	12		
M-PROP DIV	1.00%	5	1.31%	2	0.13%	13		
ONEPROP-D	0.79%	9	0.76%	12	-0.12%	17		
PHATRA PROP_D	0.75%	13	1.11%	5	0.23%	10		
TUSREIT	-1.11%	18	0.15%	20	2.41%	1		
CIMB-Principle iProp-D	0.79%	10	0.78%	10	0.73%	6	-0.20%	5
CIMB-Principle iProp-R	1.16%	2	1.05%	7	1.39%	3	0.46%	1
CIMB-PRINCIPLE iProp-RMF	1.19%	1	1.43%	1	0.23%	11	-1.06%	12
KT-PROPERTY RMF	-1.43%	19	0.38%	17	0.82%	4	0.13%	3
M-Property	1.07%	4	1.27%	3	0.13%	14	-0.35%	7
ONEPROP	0.94%	6	1.04%	8	0.07%	15	-0.65%	10
ONEPROP-RMF	0.81%	7	0.75%	13	-0.07%	16	-1.01%	11
PHATRA PROP	0.81%	8	1.27%	4	0.27%	9	-0.65%	9
PHATRA PROPRMF	0.76%	12	1.01%	9	0.29%	8	-0.64%	8
I-REITs	-0.55%	17	0.20%	19	1.47%	2	0.19%	2
ONEPROP-SG	-0.43%	16	0.28%	18	0.47%	7	-0.06%	4

ที่มา: จากการคำนวณ

ในปี พ.ศ. 2559 กองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า  $\alpha_p$  สูงสุดคือ CIMB-PRINCIPLE iProp-RMF (1.19%) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า  $\alpha_p$  ต่ำสุดคือ K-GPROP (-1.63%)

ในปี พ.ศ. 2558 กองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า  $\alpha_p$  สูงสุดคือ CIMB-PRINCIPLE iProp-RMF (1.43%) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า  $\alpha_p$  ต่ำสุดคือ TUSREIT (0.15%)

ในปี พ.ศ. 2557 กองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า  $\alpha_p$  สูงสุดคือ TUSREIT (2.41%) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า  $\alpha_p$  ต่ำสุดคือ ONEPROP-D (-0.12%)

ในปี พ.ศ. 2556 กองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า  $\alpha_p$  สูงสุด คือ CIMB-Principle iProp-R (0.46%) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า  $\alpha_p$  ต่ำสุดคือ CIMB-PRINCIPLE iProp-RMF (-1.06%)

ตารางที่ 4.62

มาตรวัดตามตัวแบบของ Jensen ของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ตลอดช่วง ระยะเวลาการดำเนินงาน ระหว่างปี พ.ศ. 2556-2559

Jensen	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558-2559		พ.ศ. 2557-2559		พ.ศ. 2556-2559	
	Jensen	อันดับ	Jensen	อันดับ	Jensen	อันดับ	Jensen	อันดับ
TMBPIPF	0.65%	14	0.50%	14				
TMBPIPRMF	0.57%	15	0.44%	15				
K-GPROP	-1.63%	20	-0.18%	20				
LHTPROP	1.15%	3	1.22%	2	0.88%	3		
M-PROP DIV	1.00%	5	1.18%	3	0.86%	4		
ONEPROP-D	0.79%	9	0.74%	11	0.49%	14		
PHATRA PROP_D	0.75%	13	0.89%	8	0.69%	9		
TUSREIT	-1.11%	18	0.25%	16	0.81%	6		
CIMB-Principle iProp-D	0.79%	10	0.69%	12	0.66%	10	0.36%	4
CIMB-Principle iProp-R	1.16%	2	0.98%	6	1.07%	1	0.83%	1
CIMB-PRINCIPLE iProp-RMF	1.19%	1	1.34%	1	0.99%	2	0.43%	3
KT-PROPERTY RMF	-1.43%	19	0.07%	18	0.22%	16	0.14%	10
M-Property	1.07%	4	1.11%	4	0.83%	5	0.44%	2
ONEPROP	0.94%	6	0.98%	7	0.71%	8	0.31%	8
ONEPROP-RMF	0.81%	7	0.76%	10	0.53%	13	0.08%	11
PHATRA PROP	0.81%	8	1.00%	5	0.76%	7	0.35%	7
PHATRA PROP-RMF	0.76%	12	0.85%	9	0.66%	12	0.28%	9
I-REITs	-0.55%	17	0.15%	17	0.48%	15	0.35%	6
ONEPROP-SG	-0.43%	16	-0.17%	19	-0.04%	17	-0.10%	12

ที่มา: จากการคำนวณ

ในปี พ.ศ. 2559 กองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า  $\alpha_p$  สูงสุด คือ CIMB-PRINCIPLE iProp-RMF (1.19%) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า  $\alpha_p$  ต่ำสุดคือ K-GPROP (-1.63%)

ในช่วงเวลา 2 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2558-2559 กองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุน  
อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า  $\alpha_p$  สูงสุด คือ CIMB-PRINCIPLE iProp-RMF (1.34%) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า  
 $\alpha_p$  ต่ำสุดคือ K-GPROP (-0.18%)

ในช่วงเวลา 3 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2557-2559 กองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุน  
อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า  $\alpha_p$  สูงสุด คือ CIMB-PRINCIPLE iProp-R (1.07%) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า  
 $\alpha_p$  ต่ำสุดคือ ONEPROP-SG (-0.04%)

ในช่วงเวลา 4 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2556-2559 กองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุน  
อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่า  $\alpha_p$  สูงสุด คือ CIMB-PRINCIPLE iProp-R (0.83%) ส่วนกองทุนรวมที่มีค่า  
 $\alpha_p$  ต่ำสุดคือ ONEPROP-SG (-0.10%)





## บทที่ 5

### สรุปผลการดำเนินงานและข้อเสนอแนะ

#### 5.1 สรุปผลการศึกษา

จากการศึกษากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทกอง 1 จำนวน 48 กองทุน, กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน 3 กองทุน, กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) 3 กองทุน, และกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ 20 กองทุน ระยะเวลาทำการศึกษาคครอบคลุมตั้งแต่เดือนมกราคม พ.ศ. 2555 ถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2559 โดยศึกษาเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทน ความเสี่ยงและผลการดำเนินงาน สามารถสรุปผลดังนี้

สำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 พบว่ากองทุนรวมประเภทนี้ส่วนมากมีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือนที่ต่ำกว่าตลาด ยกเว้นในปี พ.ศ. 2556 และปี 2558 ซึ่งผลตอบแทนจากตลาดหลักทรัพย์อยู่ในระดับต่ำในระดับติดลบ สำหรับในปีพ.ศ. 2559 ที่ผ่านมานั้นเป็นปีที่ตลาดหลักทรัพย์มีการปรับตัวขึ้นอย่างมาก มีกองทุนที่สามารถทำผลตอบแทนได้ดีกว่าตลาดหลักทรัพย์เพียง 14 กองทุนจากทั้งหมด 48 กองทุน โดยกองทุนที่มีอัตราผลตอบแทนที่ดีที่สุด คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF) ซึ่งให้อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อเดือน 3.75% สูงกว่าอัตราผลตอบแทนจากตลาดซึ่งมีค่าเฉลี่ยอัตราผลตอบแทนต่อเดือน 1.55% และเมื่อพิจารณาอัตราผลตอบแทนตลอดระยะเวลาการดำเนินงานตั้งแต่ปี 2557 ยังพบว่า กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF) ให้อัตราผลตอบแทนที่ดีในอันดับต้น ๆ เมื่อเปรียบเทียบกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ส่วนกองทุนที่ให้อัตราผลตอบแทนสูงเป็นอันดับ 1 ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน 5 ปี คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินสมุย (SPF)

ในด้านความเสี่ยงซึ่งใช้ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานในการเปรียบเทียบ เมื่อพิจารณาในแต่ละปีจะเห็นได้ว่าในปี พ.ศ. 2555, 2556, 2557 และ 2558 ค่าความเสี่ยงต่อเดือนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ส่วนใหญ่จะมีค่าความเสี่ยงน้อยกว่าความเสี่ยงของตลาด ซึ่งน่าจะเป็นผลจากการที่กองทุนอสังหาริมทรัพย์มีรายได้จากค่าเช่าที่สม่ำเสมอ แต่ในปี 2559 ที่ค่าความเสี่ยงของตลาดต่ำกว่าปีอื่น ๆ โดยมีค่าความเสี่ยงอยู่ที่ 2.43% มีกองทุนรวมเพียง 13 กองทุนที่มีค่าความเสี่ยงต่ำกว่าตลาด โดยกองทุนที่มีค่าความเสี่ยงต่ำที่สุดในปี พ.ศ. 2559 คือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตร์เรจ (SSTSS) ซึ่งมีค่าความเสี่ยงต่อเดือนเฉลี่ยอยู่ที่ 0.9% ส่วนกองทุนที่มีค่าความเสี่ยงสูงสุดในปี 2559 คือกองทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (SBPF) โดยมีค่าความเสี่ยงต่อเดือน 14.82% อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาค่าความเสี่ยงตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน

พบว่ากองทุนส่วนใหญ่จะมีค่าความเสี่ยงที่สูงกว่าตลาดในช่วงระยะเวลาดำเนินงานเดียวกัน เมื่อพิจารณาตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน 2-5 ปีย้อนหลังพบว่าค่าความเสี่ยงของตลาดอยู่ระหว่าง 3.17 - 3.85% โดยกองทุนที่มีค่าความเสี่ยงต่ำสุดเมื่อพิจารณาผลการดำเนินงานช่วง 3 ปีย้อนหลังคือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (KPNPF) ซึ่งในช่วงการดำเนินงาน 3 ปีย้อนหลัง (พ.ศ. 2557 - 2559) มีค่าความเสี่ยงอยู่ที่ 1.06% สำหรับช่วงการดำเนินงาน 5 ปีย้อนหลังนั้น กองทุนรวมที่มีค่าความเสี่ยงต่ำที่สุดคือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (BKKCP) มีค่าความเสี่ยงเท่ากับ 1.76% ส่วนกองทุนที่มีค่าความเสี่ยงสูงที่สุดตลอดช่วงการดำเนินงาน 2 - 5 ปีคือกองทุนอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์ (SSPF) โดยค่าความเสี่ยงระหว่าง 11.23 - 17.09%

เมื่อพิจารณาค่าความเสี่ยงต่อหนึ่งหน่วยผลตอบแทนหรือค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันพบว่ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ศรีไทย สมาร์ท สเตจ (SSTSS) ซึ่งมีค่าความเสี่ยงต่ำที่สุดในปี 2559 ยังมีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันที่ต่ำอีกด้วย โดยมีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันเท่ากับ 0.99 ต่ำกว่าค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของตลาดในปี พ.ศ. 2559 ซึ่งมีค่าเท่ากับ 1.57 ส่วนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (KPNPF) ซึ่งเป็นกองทุนที่มีค่าความเสี่ยงต่ำที่สุดในช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน 3 ปีนั้น มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงานเดียวกันนี้ต่ำที่สุดเช่นกัน ส่วนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (BKKCP) ซึ่งมีค่าความเสี่ยงต่ำที่สุดในช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน 5 ปี (ปี พ.ศ. 2555 - 2559) นั้น มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันที่ต่ำอยู่ในอันดับ 5 มีค่าเท่ากับ 2.52 กองทุนที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำที่สุดในช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน 5 ปีนั้นคือกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินสมุย (SPF) ซึ่งเป็นกองทุนที่มีค่าอัตราผลตอบแทนสูงที่สุดตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินการ 5 ปี

ในส่วนของค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ซึ่งเป็นค่าที่บอกความสัมพันธ์ระหว่างอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมกับอัตราผลตอบแทนของตลาดนั้น พบว่าอัตราผลตอบแทนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 นั้น ส่วนใหญ่จะมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ต่ำ แสดงว่ามีความสัมพันธ์กับอัตราผลตอบแทนของตลาดต่ำ และเมื่อพิจารณาเป็นรายกองทุน พบว่าหลาย ๆ กองทุนมีเครื่องหมายของค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เป็นบวกหรือลบแตกต่างกันไปในแต่ละปี แสดงถึงทิศทางของความสัมพันธ์ที่แตกต่างกันในแต่ละปี จึงเป็นการยากที่จะใช้ทิศทางของตลาดมาเป็นตัวช่วยในการตัดสินใจเลือกลงทุนในกองทุนรวมเหล่านี้ โดยมีกองทุนที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เป็นไปในทิศทางเดียวกันในทุกปีตลอดระยะเวลาการดำเนินงานเพียง 24 กองทุนจากทั้งหมด 48 กองทุน โดยเมื่อพิจารณาการดำเนินงานในช่วงปี พ.ศ. 2558 - 2559 พบว่า มีกองทุนที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกันทั้งสองปีและมีความสัมพันธ์กับตลาดมากที่สุดคือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-สแตทิจิกสเตจฟันด์ (M-STOR) ซึ่งมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ 0.604 สำหรับการดำเนินงานในช่วงปี พ.ศ. 2557 - 2559 พบว่ากองทุนที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูง

ที่สุดและไปในทิศทางเดียวกันตลอด 3 ปี คือกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซีเนิเพล็กซ์ โลฟส์ไคล์ (MJLF) มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ 0.422 และเมื่อพิจารณาการดำเนินงาน 5 ปี ย้อนหลังพบว่ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (TFUND) เป็นกองทุนที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกันตลอดทั้ง 5 ปี และมีความสัมพันธ์กับตลาดมากที่สุด โดยมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ตลอดช่วงการดำเนินงานในช่วงปี พ.ศ. 2555 – 2559 เท่ากับ 0.478

สำหรับค่า Sharpe ซึ่งเป็นการวัดผลตอบแทนส่วนเกินจากอัตราผลตอบแทนของสินทรัพย์ปราศจากความเสี่ยงต่อหนึ่งหน่วยความเสี่ยงพบว่า ในปี พ.ศ. 2555, 2557 และ 2559 ซึ่งเป็นปีที่ค่า Sharpe ของตลาดมีค่าเป็นบวกนั้น มีกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ที่มีค่า Sharpe สูงกว่าตลาดเพียง 9 - 10 กองทุน ส่วนในปี พ.ศ. 2556 ที่ค่า Sharpe ของตลาดติดลบ กองทุนรวมส่วนใหญ่มีค่า Sharpe สูงกว่าตลาด ในปี พ.ศ. 2559 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (QHHR) เป็นกองทุนที่มีค่า Sharpe สูงที่สุดโดยมีค่า Sharpe เท่ากับ 1.42 สูงกว่าตลาดซึ่งมีค่า Sharpe เท่ากับ 0.59 ส่วนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (KPNPF) ซึ่งเป็นกองทุนที่มีค่าความเสี่ยงและค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำที่สุดในช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน 3 ปีนั้น พบว่าเป็นกองทุนที่มีค่า Sharpe สูงที่สุดในช่วงเวลาเดียวกันโดยมี Sharpe เท่ากับ 0.65 ในขณะที่ตลาดมีค่า Sharpe เท่ากับ 0.13 เมื่อพิจารณาตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน 5 ปี (พ.ศ. 2555 – 2559) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินสมุย (SPF) ซึ่งเป็นกองทุนที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดและมีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำที่สุดนั้น พบว่าเป็นกองทุนที่มีค่า Sharpe สูงที่สุดในช่วงนี้อีกด้วย โดยมีค่า Sharpe เท่ากับ 0.51 สูงกว่าค่า Sharpe ของตลาดในช่วงระยะเวลาดำเนินงานเดียวกันซึ่งมีค่าเท่ากับ 0.15

นอกจากนี้จากการวิเคราะห์ความแปรปรวนเพื่อทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยของค่า Sharpe ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภท 1 ที่มีการลงทุนในสินทรัพย์ประเภทต่าง ๆ กัน ที่นัยสำคัญที่ 0.05 ยังพบว่ากองทุนที่ลงทุนในสินทรัพย์ประเภท Leasehold นั้นมีค่า Sharpe สูงกว่ากองทุนที่ลงทุนในสินทรัพย์ประเภท Freehold ในปี พ.ศ. 2555, 2558 และ 2559 และตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงานตั้งแต่ปี พ.ศ. 2557-2559 ส่วนในปี พ.ศ. 2556 กองทุนรวมที่ลงทุนในสินทรัพย์แบบ Freehold นั้นมีค่าเฉลี่ยของค่า Sharpe สูงกว่ากองทุนรวมที่ลงทุนในสินทรัพย์แบบ Leasehold แต่เมื่อเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยของค่า Sharpe ของกองทุนที่ลงทุนแบบ Leasehold และแบบผสมพบว่ากองทุนที่ลงทุนแบบ Leasehold มีค่า Sharpe สูงกว่ากองทุนรวมแบบผสมในปี พ.ศ. 2558

สำหรับค่า Treynor ซึ่งเป็นการวัดความผันผวนของผลตอบแทนโดยอ้างอิงกับตลาด โดยคำนวณอัตราผลตอบแทนส่วนเกินจากอัตราผลตอบแทนของสินทรัพย์ปราศจากความเสี่ยงต่อหนึ่งหน่วยความเสี่ยงที่เป็นระบบของกองทุน (ค่าเบต้า) พบว่ากองทุนส่วนใหญ่มีค่า Treynor ที่ดีกว่า

ตลาด ซึ่งเป็นผลมาจากการที่การเปลี่ยนแปลงราคาของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีความสัมพันธ์กับการเปลี่ยนแปลงของตลาดน้อย ซึ่งจะเห็นได้ว่าค่าเบต้าของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่มีค่าน้อย โดยในปี พ.ศ. 2559 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอมเมอร์เชียลอินเวสเมนต์ (TCIF) เป็นกองทุนที่มีค่า Treynor อันดับสูงสุดโดยมีค่า Treynor เท่ากับ -4.043 แสดงถึงว่ากองทุนรวมนี้สามารถสร้างอัตราผลตอบแทนส่วนเกินเอาชนะความเสี่ยงเป็นระบบได้ 4.043 เท่า โดยค่าลบของค่า Treynor เป็นตัวบ่งชี้ว่าทิศทางของผลตอบแทนของกองทุนตรงข้ามกับตลาด นอกจากนี้เมื่อพิจารณาค่า Treynor ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน 4-5 ปี ยังพบว่ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอมเมอร์เชียลอินเวสเมนต์ (TCIF) เป็นกองทุนที่มีค่า Treynor อันดับสูงสุดอีกด้วย โดยมีค่า Treynor เท่ากับ 0.12 สำหรับช่วงการดำเนินงานย้อนหลัง 4 ปี และมีค่า Treynor เท่ากับ 0.133 สำหรับช่วงการดำเนินงานย้อนหลัง 5 ปี

นอกจากนี้เมื่อทำการวิเคราะห์ความแปรปรวนเพื่อทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยของค่า Treynor ระหว่างกองทุนที่ลงทุนในสินทรัพย์แบบ Freehold, Leasehold และแบบผสม พบว่าค่า Treynor ในแต่ละปีและค่า Treynor ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภท 1 ที่ลงทุนในสินทรัพย์ประเภทต่าง ๆ กัน ไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ

สำหรับค่า Jensen ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบผลต่างระหว่างอัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมกับอัตราผลตอบแทนที่ต้องการ พบว่ากองทุนอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่มีค่า Jensen เป็นบวก แสดงถึงอัตราผลตอบแทนที่สูงกว่าอัตราผลตอบแทนที่ต้องการ โดยในปี พ.ศ. 2559 กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา (CTARAF) มีค่า Jensen สูงสุด โดยมีค่าเท่ากับ 4.55% ส่วนค่า Jensen ตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน 2 - 4 ปีพบว่ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทรา (SSPF) มีค่า Jensen สูงสุดโดยมีค่า Jensen ในช่วงการดำเนินงาน 2 - 4 ปีย้อนหลังอยู่ระหว่าง 2.02 - 3.46% ส่วนกองทุนที่มีค่า Jensen สูงที่สุดตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน 5 ปี คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มิลเลียนแนร์ (MIPF) ซึ่งมีค่า Jensen อยู่ที่ 2.19% นอกจากนี้ยังพบว่ากองทุน MNIT, MNRF, TNPf มีค่า Jensen ติดลบทุก ๆ ปี ในช่วง 3 ปีหลังคือในปี พ.ศ. 2557, 2558, 2559 ซึ่งแสดงถึงอัตราผลตอบแทนที่ต่ำกว่าระดับผลตอบแทนที่ต้องการ

นอกจากนี้เมื่อทำการวิเคราะห์ความแปรปรวนเพื่อทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยของค่า Jensen ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภท Freehold, Leasehold และแบบผสมที่มีนัยสำคัญ 0.05 นั้น พบว่ากองทุนที่ลงทุนในสินทรัพย์ประเภท Leasehold นั้นมีค่า Jensen สูงกว่ากองทุนที่ลงทุนในสินทรัพย์ประเภท Freehold อย่างมีนัยสำคัญในปี พ.ศ. 2556 2558 และ 2559

และตั้งแต่ช่วงปี พ.ศ. 2557- 2559 และค่า Jensen ของกองทุนที่ลงทุนในสินทรัพย์แบบ Leasehold สูงแบบผสมในปี พ.ศ. 2559 และในช่วงระยะเวลาการดำเนินงานในปี พ.ศ. 2558-2559

ในส่วนของกองทุนโครงสร้างพื้นฐาน ได้ศึกษากองทุนโครงสร้างพื้นฐาน 3 กองทุนคือ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม โทรุโกรท (DIF), กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโรงไฟฟ้า อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ (ABPIF), และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานระบบขนส่งมวลชนทางราง บีทีเอสโกรท (BTSGIF) ซึ่งมีผลดำเนินงานย้อนกลับไปถึงปี พ.ศ. 2557 พบว่า ในปี พ.ศ. 2559 กองทุนรวมทั้งสามกองทุนมีอัตราผลตอบแทนใกล้เคียงกับตลาด อย่างไรก็ตาม ในปี พ.ศ. 2558 มีเพียง BTSGIF ที่มีอัตราผลตอบแทนสูงกว่าตลาดโดยมีค่าอัตราส่วนผลตอบแทน 1.82% ส่วนเมื่อพิจารณาตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน 2-3 ปีพบว่าทั้งสามกองทุนมีอัตราผลตอบแทนที่สูงกว่าตลาด

ในด้านความเสี่ยง DIF มีค่าความเสี่ยงที่สูงกว่าตลาดทุกปี โดยมีค่าความเสี่ยงอยู่ระหว่าง 2.99 – 3.68% ส่วนกองทุน ABPIF นั้นเป็นกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานที่มีค่าความเสี่ยงต่ำที่สุดและต่ำกว่าตลาดในทุก ๆ ปี ซึ่งสอดคล้องกับค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันของ ABPIF ส่วน DIF และ BTSGIF มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงกว่าตลาดในปี พ.ศ. 2559 อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน 2-3 ปีพบว่าทั้งสามกองทุนมีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำกว่าตลาด

เมื่อพิจารณาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ พบว่ากองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานมีความสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกับตลาด โดยในปี 2559 DIF มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุด โดยมีค่าเท่ากับ 0.44 ซึ่งแสดงถึงความสัมพันธ์กับตลาดระดับปานกลาง ส่วน ABPIF และ BTSGIF นั้นมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ค่อนข้างต่ำ อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ตลอดช่วงการดำเนินงาน 3 ปีย้อนหลัง (พ.ศ. 2557 – 2559) นั้นพบว่า BTSGIF, ABPIF และ DIF มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เป็น 0.372, 0.419 และ 0.421 ตามลำดับ แสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์กับตลาดในระดับปานกลาง

สำหรับการวัดผลการดำเนินงานในรูปแบบของค่า Sharpe พบว่าในปี 2559 มีเพียงกองทุน ABPIF ที่มีค่า Sharpe สูงกว่าตลาด ส่วนในปี พ.ศ. 2558 ซึ่งอัตราผลตอบแทนจากตลาดมีค่าติดลบนั้น ค่า Sharpe ของทั้งสามกองทุนมีค่าสูงกว่าตลาด และเมื่อพิจารณาค่า Sharpe ตลอดระยะเวลาการดำเนินงานย้อนหลัง 2- 3 ปี นั้นพบว่า Sharpe ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 กองทุนนั้นสูงกว่าตลาด แสดงให้เห็นว่าระยะยาวกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานนั้นมีการบริหารงานที่ดีกว่าตลาดภายใต้ความเสี่ยงที่เท่ากัน

ในส่วนของค่า Treynor พบว่ากองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานนั้นมีค่า Treynor ที่สูงกว่าตลาดทุกปีและตลอดระยะเวลาการดำเนินงาน ซึ่งเป็นผลมาจากค่าเบต้าของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานนั้นมีค่าน้อย การที่ค่า Treynor สูงกว่าตลาดนั้นแสดงให้เห็นว่ากองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานทั้ง 3 กองทุนนี้ สามารถสร้างอัตราผลตอบแทนที่ดีกว่าตลาดภายใต้ความเสี่ยงที่เป็นระบบที่เท่ากัน

สำหรับการวัดผลการดำเนินงานโดยมาตรวัด Jensen พบว่าค่า Jensen ของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานนั้นมีค่าเป็นบวกทุกปี และตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน 2-3 ปีย้อนหลัง ซึ่งแสดงให้เห็นว่ากองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานนั้นสามารถสร้างอัตราผลตอบแทนได้มากกว่าที่ควรจะเป็น

ในส่วนของกองทุนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น (REIT) ได้ทำการศึกษากองทุนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART), การลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ้อปปีง เซ็นเตอร์ (LHSC), และกองทุนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท (IMPACT) ซึ่งกองทุนทั้ง 3 กองนี้มีผลดำเนินงานย้อนกลับไปถึงปี 2558 จากการศึกษ้อัตราผลตอบแทนในปี พ.ศ. 2559 พบว่า LHSC และ IMPACT สามารถสร้างอัตราผลตอบแทนได้ดีกว่าตลาด แต่ WHART นั้นมีอัตราผลตอบแทนต่ำกว่าตลาด และเมื่อพิจารณาอัตราผลตอบแทนตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน 2 ปีย้อนหลังพบว่า อัตราผลตอบแทนของทั้ง 3 กองทุนนั้นดีกว่าตลาด ส่วนหนึ่งเป็นผลจากการที่อัตราผลตอบแทนของตลาดมีค่าต่ำในระดับติดลบในปี 2558

เมื่อพิจารณาความเสี่ยงจากการลงทุนในกองทุนพบว่าในปี พ.ศ. 2559 LHSC และ IMPACT มีค่าความเสี่ยงที่สูงกว่าตลาด โดยมีค่าความเสี่ยงเท่ากับ 5.21% และ 4.61% ในขณะที่ค่าความเสี่ยงตลาดมีค่าเท่ากับ 2.43% อย่างไรก็ตามในปี พ.ศ. 2558 ทั้งสองกองทุนนี้มีค่าความเสี่ยงที่ต่ำกว่าตลาด ส่วน WHART นั้นเป็นกองทุนที่มีค่าความเสี่ยงต่ำที่สุดและค่าความเสี่ยงต่ำกว่าตลาดในทุก ๆ ปี

สำหรับค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันพบว่า กองทุน WHART และ LHSC มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันสูงกว่าตลาดในปี พ.ศ. 2558 และ 2559 ส่วน IMPACT นั้นมีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำที่สุดและต่ำกว่าตลาดทั้ง 2 ปี แสดงให้เห็นว่า IMPACT นั้นมีความเสี่ยงต่ออัตราผลตอบแทนหนึ่งหน่วยที่ต่ำกว่า

เมื่อพิจารณาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ พบว่ากองทุนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นมีความสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกับตลาด โดยเมื่อพิจารณาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ในปี พ.ศ. 2559 และตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน 2 ปีย้อนหลังพบว่า LHSC มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุดซึ่งมีค่าอยู่ที่ 0.445 และ 0.379 แสดงถึงความสัมพันธ์กับตลาดระดับปานกลาง ส่วน WHART และ IMPACT นั้นมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ค่อนข้างต่ำ

สำหรับค่า Sharpe พบว่าในปี พ.ศ. 2559 กองทุน IMPACT และ LHSC นั้นมีค่า Sharpe ใกล้เคียงกับตลาด โดย IMPACT นั้นมีค่า Sharpe สูงกว่าตลาดเล็กน้อย ส่วนกองทุน WHART นั้นมีค่า Sharpe ต่ำกว่าตลาดเล็กน้อย และเมื่อพิจารณาค่า Sharpe ตลอดระยะเวลาการดำเนินงานย้อนหลัง 2 ปี นั้นพบว่า Sharpe ของกองทุนทั้ง 3 กองนั้นสูงกว่าตลาด

ในส่วนของค่า Treynor พบว่ากองทุนนั้นที่มีค่า Treynor ที่สูงกว่าตลาดทุกปีและตลอดระยะเวลาการดำเนินงาน โดยกองทุนที่มีค่า Treynor สูงสุดคือกองทุน IMPACT

สำหรับการวัดผลการดำเนินงานโดยมาตรวัด Jensen พบว่าค่า Jensen ของกองทุนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 กองนั้น มีค่าเป็นบวกทุกปีและตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน 2 ปีย้อนหลัง โดย IMPACT นั้นยังเป็นกองทุนที่มีค่า Jensen สูงที่สุดอีกด้วย

สำหรับกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ (Fund of Property Funds) พบว่า เมื่อพิจารณาอัตราผลตอบแทนในแต่ละปี กองทุนส่วนใหญ่มีอัตราผลตอบแทนที่ต่ำกว่าตลาด โดยกองทุนที่มีอัตราผลตอบแทนดีที่สุดในปี พ.ศ. 2559 คือกองทุนเปิดซีไอเอ็มพี-พริ้นซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัมเพื่อการเลี้ยงชีพ (CIMB-PRINCIPAL iProp-RMF) ซึ่งมีค่าเฉลี่ยอัตราผลตอบแทนต่อเดือนเท่ากับ 1.75% อย่างไรก็ตามในปี พ.ศ. 2556 และ 2558 ซึ่งตลาดมีอัตราผลตอบแทนติดลบ กองทุนรวมส่วนใหญ่จึงมีอัตราผลตอบแทนที่ดีกว่าตลาด และอัตราผลตอบแทนของตลาดที่มีค่าต่ำในระดับติดลบในสองปีนี้ได้ส่งผลให้อัตราผลตอบแทนของตลาดตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน 2 – 4 ปีย้อนหลังนั้นมีค่าต่ำไปด้วย โดยมีค่าอยู่ระหว่าง 0.18 – 0.53% ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนของ Fund of Property Funds ในช่วงระยะเวลาการดำเนินงานเดียวกันแล้ว อัตราผลตอบแทนของ Fund of Property Fund ส่วนใหญ่นั้นสูงกว่า สำหรับกองทุนที่ให้อัตราผลตอบแทนสูงสุดในช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน 3 ปี คือกองทุนเปิดซีไอเอ็มพี-พริ้นซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม-ขายคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ (CIMB-Principle iProp-R) โดยให้อัตราผลตอบแทนเท่ากับ 1.31%

ในด้านความเสี่ยง พบว่าเฉพาะในปี พ.ศ. 2559 เท่านั้นที่กองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่มีค่าความเสี่ยงสูงกว่าตลาด โดยมีเพียง 3 กองทุนที่มีค่าความเสี่ยงต่ำกว่าตลาด ได้แก่ กองทุนเปิด วรรณ พร็อพเพอร์ตี้ พลัส ดิวิเดน ฟันด์ (ONEPROP-D) มีค่าความเสี่ยง 2.13% กองทุนเปิด วรรณ พร็อพเพอร์ตี้ เพื่อการเลี้ยงชีพ (ONE-PROP RMF) มีค่าความเสี่ยง 2.37% และกองทุนเปิด วรรณ พร็อพเพอร์ตี้ พลัส ฟันด์ (ONEPROP) มีค่าความเสี่ยง 2.39% ส่วนกองทุน CIMB-PRINCIPAL iProp-RMF ซึ่งเป็นกองทุนที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดในปี พ.ศ. 2559 นั้นมีค่าความเสี่ยง 3.27% สูงกว่าตลาดซึ่งมีค่าความเสี่ยงเท่ากับ 2.43% ในปี พ.ศ. 2559 ส่วน CIMB-Principle iProp-R ซึ่งเป็นกองทุนที่มีอัตราผลตอบแทนสูงสุดตลอดช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน 3 ปีย้อนหลังนั้น พบว่าในช่วงระยะเวลาการดำเนินงานเดียวกันกองทุนนี้มีค่าความเสี่ยงเท่ากับ 2.06% จัดเป็นอันดับ 4 ส่วนกองทุนที่มีค่าความเสี่ยงต่ำที่สุดในช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน 3 ปีย้อนหลังคือ ONEPROP-D โดยมีค่าความเสี่ยงต่อเดือนเฉลี่ยเท่ากับ 1.61% ต่ำกว่าตลาดซึ่งมีค่าความเสี่ยงเท่ากับ 3.17%

เมื่อพิจารณาค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันพบว่า ในปี พ.ศ. 2559 นั้นไม่มี Fund of Property Funds กองทุนใดที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำกว่าตลาด ส่วนเมื่อพิจารณาผลการดำเนินงาน 3 ปีย้อนหลัง พบว่าCIMB-Principle iProp-R เป็นกองทุนที่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันต่ำสุด โดยมีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันเท่ากับ 1.57 ในขณะที่ช่วงเวลาเดียวกันตลาดมีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันเท่ากับ 5.98 ส่วนกองทุน ONEPROP-D ซึ่งเป็นกองทุนที่มีค่าความเสี่ยงต่ำที่สุดในช่วงระยะเวลาดำเนินงาน 3 ปีนั้น กลับมีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันที่สูงที่สุดโดยมีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันเท่ากับ 13.27 ซึ่งเป็นผลจากการที่กองทุนนี้มีอัตราผลตอบแทนต่ำในช่วงระยะการดำเนินงานนี้

สำหรับค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ พบว่า Fund of Property Fund ส่วนใหญ่มีค่าสัมประสิทธิ์การแปรผันเป็นบวก แสดงว่าความสัมพันธ์เป็นไปในทิศทางเดียวกับตลาด ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของ Fund of Property Funds ในปี พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2557 นั้นอยู่ในระดับต่ำถึงระดับปานกลาง ส่วนในปี พ.ศ. 2556 และ 2558 นั้นมีค่าค่อนข้างสูง เมื่อนำไปเปรียบเทียบกับในแต่ละปีกับกองทุนทั้ง 3 ประเภทที่ได้ทำการวิเคราะห์หามาก่อนหน้านี้ ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของ Fund of Property Fund มีสูงกว่ากองทุนประเภทอื่น ๆ ทั้ง 3 ประเภท โดยในปี พ.ศ. 2559 กองทุนที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุดคือ กองทุนเปิดเคแอม เวิลด์ พร็อพเพอร์ตี้ เพื่อการเลี้ยงชีพ (KT Property RMF) มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ 0.61 เมื่อพิจารณาช่วงระยะการดำเนินงาน 3 ปีย้อนหลังพบว่ากองทุนเปิดภัทร พร็อพเพอร์ตี้ เซคเตอร์ เพื่อการเลี้ยงชีพ (PHATRA PROP-D) มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงสุดโดยมีค่าเท่ากับ 0.465 ส่วนกองทุน CIMB-Principle iProp-R และ ONEPROP-D นั้น พบว่าค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของทั้งสองกองนี้ไม่คงที่โดยค่าปรับเปลี่ยนไปในระดับต่าง ๆ กันในแต่ละปี

สำหรับค่า Sharpe ของ Fund of Property Funds พบว่าส่วนใหญ่มีค่าต่ำกว่าตลาด ยกเว้นในปี พ.ศ. 2558 ซึ่งค่า Sharpe ของตลาดมีค่าติดลบมาก ค่า Sharpe ของกองทุนส่วนใหญ่จึงมีค่าสูงกว่าตลาด ในปี พ.ศ. 2559 นั้น ค่า Sharpe ของกองทุน CIMB-Principle iProp-R นั้นมีค่าสูงสุดโดยมีค่าเท่ากับ 0.51 แต่ก็ยังต่ำกว่าค่า Sharpe ของตลาดซึ่งมีค่าเท่ากับ 0.59 นอกจากนี้กองทุน CIMB-Principle iProp-R ยังเป็นกองทุนที่มีค่า Sharpe ที่สูงที่สุดเมื่อพิจารณาตลอดช่วงระยะเวลาดำเนินการ 3 ปีย้อนหลัง โดยมีค่า Sharpe เท่ากับ 0.37

ในส่วนของค่า Treynor ของ Fund of Property Funds นั้นพบว่ามีกองทุนส่วนใหญ่มีค่า Treynor ที่สูงกว่าตลาด แสดงให้เห็นว่า Fund of Property Funds มีการบริหารที่มีประสิทธิภาพสูงกว่าตลาดภายใต้ความเสี่ยงที่เป็นระบบ อย่างไรก็ตามในปี พ.ศ. 2557 ซึ่งอัตราผลตอบแทนของกองทุนนั้นมีค่าติดลบ จึงสามารถนำมาเปรียบเทียบกับค่า Treynor ของตลาดได้ โดยในปี พ.ศ. 2559 นั้นพบว่าค่า Treynor ของกองทุนเปิดเอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้เวิลด์ ฟันด์ (M-Property) นั้นมีค่าสูงสุดโดยมีค่าเท่ากับ 0.083 ส่วนเมื่อพิจารณาผลการดำเนินงานย้อนหลัง 3 ปี



พบว่ากองทุนเปิด แอล เอช ไทย พร็อพเพอร์ตี้ (LHTPROP) มีค่า Treynor สูงสุดเท่ากับ 0.045 ส่วนกองทุน CIMB-Principle iProp-R นั้นมีค่า Treynor เท่ากับ 0.044 จัดเป็นอันดับ 2 และกองทุน ONEPROP นั้นมีค่า Treynor เท่ากับ 0.043

สำหรับค่า Jensen พบว่า Fund of Property Funds ส่วนใหญ่นั้นมีค่า Jensen เป็นบวก แสดงถึงอัตราผลตอบแทนที่เกิดขึ้นจริงนั้นสูงกว่าที่ต้องการ ยกเว้นในปี พ.ศ. 2557 ที่ค่า Jensen ของกองทุนส่วนใหญ่นั้นมีค่าเป็นลบ โดยในปี พ.ศ. 2559 CIMB-Principle iProp-RMF เป็นกองทุนที่มีค่า Jensen สูงที่สุด โดยมีค่าเท่ากับ 1.19% ส่วนเมื่อพิจารณาผลการดำเนินงานตลอดช่วง 3 ปีนั้น พบว่า CIMB-Principle iProp-RMF เป็นกองทุนที่มีค่า Jensen สูงสุดเท่ากับ 1.07%

จากผลการศึกษาในครั้งนี้จะเห็นได้ว่า เมื่อพิจารณาเป็นรายปีกองทุนรวมที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 4 ประเภท อาจมีอัตราผลตอบแทนที่สูงหรือต่ำกว่าตลาดนั้น ขึ้นอยู่กับปีที่ทำการศึกษา แต่เมื่อพิจารณาในระยะยาวตลอดช่วงการดำเนินการ 2 – 5 ปีพบว่ากองทุนรวมส่วนใหญ่ให้อัตราผลตอบแทนสูงกว่าตลาด ซึ่งเป็นผลจากความผันผวนของตลาดทำให้อัตราผลตอบแทนติดลบมากในบางปีและส่งผลให้อัตราผลตอบแทนในระยะยาวมีค่าต่ำ ส่วนเมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนจากของดอกเบี้ยเงินฝากประจำพบว่ากองทุนรวมส่วนใหญ่ให้อัตราผลตอบแทนที่ดีกว่า กองทุนรวมที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จึงเป็นทางเลือกที่น่าสนใจสำหรับผู้ที่ต้องการลงทุนระยะยาวและต้องการผลตอบแทนที่ดีกว่าการฝากธนาคาร เมื่อพิจารณากองทุนในแต่ละประเภทนั้นจะเห็นได้ว่ามีกองทุนที่มีผลการดำเนินงานโดดเด่นในหลาย ๆ ด้าน ซึ่งในการเลือกลงทุนนั้นควรพิจารณาทั้งผลตอบแทนและความเสี่ยง โดยอาจใช้มาตรวัดของ Sharpe และ Treynor ประกอบการพิจารณาเพื่อให้ทราบอัตราผลตอบแทนที่ปรับตามค่าความเสี่ยงแล้ว มาตรวัดของ Jensen ยังเป็นตัวช่วยที่ดีในการเปรียบเทียบระหว่างอัตราผลตอบแทนจริงและอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ

## 5.2 ข้อเสนอแนะ

1. ในการศึกษาครั้งต่อไป อาจจะทำการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนเข้าไปลงทุน เช่น ห้างสรรพสินค้า โรงแรม อาคารสำนักงาน กับผลตอบแทน อัตราความเสี่ยงและผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์
2. เนื่องจากเริ่มมีกองทุนรวมที่ลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศเพิ่มมากขึ้น อาจจะทำการศึกษาเพื่อเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทน ความเสี่ยงและผลการดำเนินงานกับกองทุนรวมที่เลือกลงทุนเฉพาะกับกองทุนอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

## รายการอ้างอิง

### หนังสือ

- จิรัตน์ สังข์แก้ว. (2547). การลงทุน. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.  
สถาบันพัฒนาความรู้ตลาดทุน. (2548). การลงทุนในกองทุน. กรุงเทพฯ: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย.

### วิทยานิพนธ์

- กนกวรรณ เกษมสุข. (2550). การลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์. การค้นคว้าอิสระ, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.  
ศิริลักษณ์ ธารงลักษณ์กุล. (2551). การศึกษาเปรียบเทียบผลการดำเนินงาน และปัจจัยที่กำหนดผลตอบแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย. งานวิจัยเฉพาะเรื่อง, คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.  
ปิยะนุช ไชยวุฒิ. (2552). การศึกษาผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง.  
สิริชัย พิงวัฒนาพงษ์. (2554). อัตราผลตอบแทนของการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.  
กฤษณะ หาญเมืองใจ. (2555). การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนและความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย. การค้นคว้าแบบอิสระ, คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.  
ณัฐวรรณ ทะนงคงสวัสดิ์. (2556). ผลตอบแทนและความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

### สื่ออิเล็กทรอนิกส์

- ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2560). สถิติ. เรียกใช้เมื่อ มี.ค. 2560 จาก <http://www.bot.or.th>  
สมาคมบริษัทจัดการลงทุน. (2560). ข้อมูลและสถิติ. เรียกใช้เมื่อ มี.ค. 2560 จาก <http://www.aimc.or.th>

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์. (2560). ข้อมูลและสถิติ. เรียกใช้เมื่อ  
มี.ค. 2560 จาก <http://www.sec.or.th>

### Book

Zvi Bodiekane, Alan J. Marcus, & Ravi Jainalex. (2014). Investments. Mcgraw-Hill  
Education.





ภาคผนวก

**ภาคผนวก ก**  
**ตารางแสดงค่าเบต้า**

ตารางที่ ก.1

ค่า Beta ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559

Beta	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	Beta	Beta	Beta	Beta	Beta
M-PAT (Freehold)	0.73	0.00			
PPF (Freehold)	0.14	0.31			
SIRIP (Freehold)	-0.12	0.32			
SSTSS (Freehold)	0.02	-0.01			
HPF (Mix)	0.11	0.36			
THIF (Mix)	-0.49	-0.42			
ERWPF (Freehold)	0.14	0.07	0.10		
KPNPF (Freehold)	-0.03	0.07	0.14		
UNIPF (Freehold)	0.07	-0.01	-0.17		
CPTGF (Leasehold)	1.18	0.03	0.22		
CRYSTAL (Leasehold)	0.36	0.08	0.05		
TGROWTH (Leasehold)	0.16	0.57	0.37		
CPNCG (Leasehold)	0.95	0.37	0.26	0.92	
LHPF (Mix)	0.38	0.27	0.24	0.29	
M-II (Mix)	0.10	-0.35	-0.20	0.04	
QHHR (Mix)	0.31	0.03	0.20	0.30	
TLGF (Mix)	0.04	0.58	0.52	0.64	
BKKCP (Freehold)	0.19	-0.05	0.20	0.09	-0.30
LUXF (Freehold)	0.26	0.83	0.06	0.09	-0.38
M-STOR (Freehold)	0.33	0.43	-0.17	0.37	-0.28
MIPF (Freehold)	0.42	0.02	-1.27	-1.15	-0.49
MNIT (Freehold)	0.41	0.21	0.38	-0.86	0.30
MNIT2 (Freehold)	0.30	0.12	0.17	0.08	0.07
MNRF (Freehold)	0.10	0.38	0.24	0.07	0.33
MONTRI (Freehold)	-0.59	0.15	0.32	-0.01	0.12
SBPF (Freehold)	-0.91	-0.27	0.19	0.11	0.15
SSPF (Freehold)	0.01	2.49	0.37	0.24	0.14
SSTPF (Freehold)	0.12	-0.08	0.03	0.07	0.02
TFUND (Freehold)	0.23	0.21	0.37	0.58	0.21

## ตารางที่ ก.1

ค่า Beta ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559 (ต่อ)

Beta	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	Beta	Beta	Beta	Beta	Beta
TIF1 (Freehold)	0.33	0.27	0.26	0.06	0.02
TLOGIS (Freehold)	0.11	0.29	0.31	0.48	0.14
TRIF (Freehold)	-0.48	-0.94	-0.17	-0.11	0.07
CPNRF (Leasehold)	-0.11	0.34	0.45	0.74	0.00
CTARAF (Leasehold)	-0.91	0.79	0.41	0.82	0.13
FUTUREPF (Leasehold)	0.07	0.34	0.24	0.13	-0.03
GOLDPF (Leasehold)	-1.21	-0.01	0.37	0.29	0.20
MJLF (Leasehold)	0.41	0.31	0.47	0.22	0.05
POPF (Leasehold)	0.46	0.26	0.15	0.32	0.17
QHOP (Leasehold)	0.18	0.57	0.52	1.30	0.02
QHPF (Leasehold)	0.23	0.15	0.14	0.52	0.11
SPF (Leasehold)	0.33	-0.09	0.34	0.65	-0.24
TTLPF (Leasehold)	0.08	-0.07	0.18	0.26	-0.27
TU-PF (Leasehold)	-0.29	0.08	-1.60	0.91	0.46
URBNPF (Leasehold)	0.20	-0.18	-2.23	-0.11	-0.32
DTCPF (Mix)	-0.12	0.14	0.35	0.24	0.47
TCIF (Mix)	0.00	0.22	-0.08	0.10	-0.05
TNPF (Mix)	-0.15	-0.19	0.41	0.11	-0.05
WHAPF (Mix)	0.18	0.08	0.23	0.01	0.43

## ตารางที่ ก.2

แสดงค่า Beta ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ตลอดช่วงระยะเวลาการศึกษา  
ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559

Beta	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558-2559	พ.ศ. 2557-2559	พ.ศ. 2556-2559	พ.ศ. 2555-2559
	Beta	Beta	Beta	Beta	Beta
M-PAT (Freehold)	0.73	0.22			
PPF (Freehold)	0.14	0.14			
SIRIP (Freehold)	-0.12	0.08			
SSTSS (Freehold)	0.02	0.05			
HPF (Mix)	0.11	0.27			
THIF (Mix)	-0.49	-0.35			
ERWPF (Freehold)	0.14	-0.03	0.03		
KPNPF (Freehold)	-0.03	0.01	0.06		
UNIPF (Freehold)	0.07	0.08	0.00		
CPTGF (Leasehold)	1.18	0.49	0.35		
CRYSTAL (Leasehold)	0.36	0.16	0.11		
TGROWTH (Leasehold)	0.16	0.35	0.39		
CPNCG (Leasehold)	0.95	0.40	0.32	0.64	
LHPF (Mix)	0.38	0.33	0.27	0.29	
M-II (Mix)	0.10	-0.17	-0.19	-0.09	
QHHR (Mix)	0.31	0.28	0.20	0.26	
TLGF (Mix)	0.04	0.41	0.40	0.54	
BKKCP (Freehold)	0.19	0.08	0.10	0.10	0.04
LUXF (Freehold)	0.26	0.48	0.31	0.25	0.25
M-STOR (Freehold)	0.33	0.35	0.18	0.27	0.20
MIPF (Freehold)	0.42	0.11	-0.29	-0.70	-0.55
MNIT (Freehold)	0.41	0.10	0.17	-0.35	-0.21
MNIT2 (Freehold)	0.30	0.07	0.10	0.08	0.09
MNRF (Freehold)	0.10	0.34	0.36	0.19	0.27
MONTRI (Freehold)	-0.59	-0.24	-0.03	-0.03	0.02
SBPF (Freehold)	-0.91	-0.30	-0.14	-0.04	0.02
SSPF (Freehold)	0.01	0.86	0.63	0.47	0.36
SSTPF (Freehold)	0.12	-0.03	-0.01	0.02	0.02
TFUND (Freehold)	0.23	0.14	0.20	0.38	0.35
TIF1 (Freehold)	0.33	0.26	0.25	0.17	0.13
TLOGIS (Freehold)	0.11	0.08	0.17	0.32	0.29
TRIF (Freehold)	-0.48	-0.61	-0.48	-0.33	-0.22

## ตารางที่ ก.2

แสดงค่า Beta ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ตลอดช่วงระยะเวลาการศึกษา  
ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2559 (ต่อ)

Beta	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558-2559	พ.ศ. 2557-2559	พ.ศ. 2556-2559	พ.ศ. 2555-2559
	Beta	Beta	Beta	Beta	Beta
CPNRF (Leasehold)	-0.11	0.19	0.24	0.50	0.47
CTARAF (Leasehold)	-0.91	0.36	0.25	0.56	0.54
FUTUREPF (Leasehold)	0.07	0.19	0.19	0.18	0.18
GOLDFPF (Leasehold)	-1.21	-0.22	-0.06	0.16	0.20
MJLF (Leasehold)	0.41	0.30	0.33	0.30	0.30
POPF (Leasehold)	0.46	0.22	0.16	0.27	0.31
QHOP (Leasehold)	0.18	0.30	0.21	0.75	0.65
QHPF (Leasehold)	0.23	0.14	0.12	0.34	0.35
SPF (Leasehold)	0.33	0.10	0.14	0.40	0.37
TTLPF (Leasehold)	0.08	0.13	0.10	0.19	0.15
TU-PF (Leasehold)	-0.29	0.08	-0.48	0.21	0.32
URBNPF (Leasehold)	0.20	0.04	-0.55	-0.32	-0.33
DTCPF (Mix)	-0.12	-0.05	0.05	0.16	0.28
TCIF (Mix)	0.00	0.07	0.01	0.04	0.06
TNPF (Mix)	-0.15	-0.05	0.18	0.11	0.13
WHAPF (Mix)	0.18	0.00	0.07	0.06	0.16



## ตารางที่ ก.3

แสดงค่า Beta ของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2557-2559

Beta	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
	Beta	Beta	Beta
DIF	0.67	0.73	0.31
ABPIF	0.13	0.12	0.32
BTSGIF	0.28	0.18	0.67

## ตารางที่ ก.4

แสดงค่า Beta ของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ตลอดช่วงระยะเวลาการศึกษา ระหว่างปี พ.ศ. 2557-2559

Beta	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558-2559	พ.ศ. 2557-2559
	Beta	Beta	Beta
DIF	0.67	0.56	0.46
ABPIF	0.13	0.18	0.21
BTSGIF	0.28	0.22	0.36

## ตารางที่ ก.5

แสดงค่า Beta ของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ. 2558-2559

Beta	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
	Beta	Beta
WHART (MIX)	0.08	0.06
LHSC (Leasehold)	0.95	0.07
IMPACT (Freehold)	0.38	0.19

## ตารางที่ ก.6

แสดงค่า Beta ของกองทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ตลอดช่วงระยะเวลาการศึกษา  
ระหว่างปี พ.ศ. 2558-2559

Beta	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558-2559
	Beta	Beta
WHART (MIX)	0.08	0.06
LHSC (Leasehold)	0.95	0.48
IMPACT (Freehold)	0.38	0.30

## ตารางที่ ก.7

แสดงค่า Beta ของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ในแต่ละปี ระหว่างปี พ.ศ.  
2556-2559

Beta	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	Beta	Beta	Beta	Beta
TMBPIPF	0.24	0.52		
TMBPIPRMF	0.24	0.52		
K-GPROP	1.01	0.45		
LHTPROP	0.31	0.17	0.26	
M-PROP DIV	0.32	0.29	0.36	
ONEPROP-D	0.12	0.18	0.29	
PRATRA PROP_D	0.29	0.35	0.37	
TUSREIT	1.11	0.05	-0.25	
CIMB-Principle iProp-A	0.26	0.39	0.17	0.67
CIMB-Principle iProp-D	0.25	0.39	0.17	0.67
CIMB-Principle iProp-R	0.19	0.37	0.15	0.66
CIMB-PRINCIPLE iProp-RMF	0.31	0.27	0.34	0.47
KT-PROPERTY RMF	1.01	0.17	-0.03	0.50
M-Property	0.16	0.24	0.35	0.61
ONEPROP	0.16	0.18	0.29	0.46
ONEPROP-RMF	0.13	0.16	0.31	0.45
PHATRA PROP	0.26	0.31	0.24	0.49
PHATRA PROPRMF	0.30	0.34	0.25	0.48
I-REITs	0.57	0.10	-0.18	0.37
ONEPROP-SG	0.35	0.49	0.08	0.54

## ตารางที่ ก.8

แสดงค่า Beta ของกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ตลอดช่วงระยะเวลาการศึกษา  
ระหว่างปี พ.ศ. 2556-2559

Beta	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558-2559	พ.ศ. 2557-2559	พ.ศ. 2556-2559
	Beta	Beta	Beta	Beta
TMBPIPF	0.24	0.41		
TMBPIPRMF	0.24	0.41		
K-GPROP	1.01	0.52		
LHTPROP	0.31	0.23	0.21	
M-PROP DIV	0.32	0.28	0.28	
ONEPROP-D	0.12	0.16	0.18	
PRATRA_PROP_D	0.29	0.30	0.31	
CIMB-Principle iProp-A	0.26	0.34	0.29	0.48
TUSREIT	1.11	0.39	0.23	
CIMB-Principle iProp-D	0.25	0.34	0.28	0.48
CIMB-Principle iProp-R	0.19	0.31	0.27	0.46
CIMB-PRINCIPLE iProp-RMF	0.31	0.27	0.26	0.39
KT-PROPERTY RMF	1.01	0.36	0.26	0.37
M-Property	0.16	0.19	0.22	0.42
ONEPROP	0.16	0.16	0.18	0.33
ONEPROP-RMF	0.13	0.15	0.18	0.33
PHATRA PROP	0.26	0.26	0.23	0.37
PHATRA PROPRMF	0.30	0.31	0.27	0.39
I-REITs	0.57	0.23	0.13	0.25
ONEPROP-SG	0.35	0.39	0.31	0.42

**ภาคผนวก ข**  
**รายละเอียดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1**

**กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก**

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	BKKCP
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	24 ต.ค. 46
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	19 พ.ย. 46
เงินทุนจดทะเบียน	1,000 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Freehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. อาคารชาลวอริสระทาวเวอร์ / กรรมสิทธิ์ในห้องชุดสำนักงานและห้องชุดพาณิชย์กรรม จำนวน 29 ยูนิต พื้นที่รวม 6,917.64 ตรม. คิดเป็น 30.63% ของพื้นที่ห้องชุดสุทธิที่สามารถซื้อขายหรือให้เช่า</li> <li>2. อาคารชาลวอริสระทาวเวอร์ 2 / กรรมสิทธิ์ในห้องชุดสำนักงานและห้องชุดพาณิชย์กรรม 109 ยูนิต พื้นที่รวม 22,468.6 ตรม. คิดเป็น 38.36% ของพื้นที่ห้องชุดสุทธิที่สามารถซื้อขายหรือปล่อยให้เช่า</li> </ol>
บริษัทจัดการ	บลจ.วรรณ จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธ. นครหลวงไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บมจ.ชาลวอริสระ ดีเวลลอปเม้นท์
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	บมจ.ชาลวอริสระ ดีเวลลอปเม้นท์

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	ERWPF
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	26-มี.ค.-56
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	04-เม.ย.-56
เงินทุนจดทะเบียน	1,831.44 ลบ.
รูปแบบการลงทุน	Freehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	กองทุนรวมจะลงทุนในโรงแรมไอบิส ป่าตอง และโรงแรมไอบิส พัทยา โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรม และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตริงตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ จากบริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน
บริษัทจัดการ	บลจ.ไทยพาณิชย์
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่มีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และมีผู้บริหารทรัพย์สิน คือ แอคคอร์ด
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	บริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	KPNPF
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	22-เม.ย.-56
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	03-พ.ค.-56
เงินทุนจดทะเบียน	1,800 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Freehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	กรรมสิทธิ์ในอาคารสำนักงานเคพีเอ็น ทาวเวอร์
บริษัทจัดการ	บลจ. กสิกรไทย
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธ. ทหารไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	บริษัท ซีบีเอ็นพี (ประเทศไทย) จำกัด

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวร์

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	LUXF
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	20 พ.ค. 51
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	9 มิ.ย. 51
เงินทุนจดทะเบียน	1,965 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Freehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารวิลล่าจำนวน 56 หลังรวมถึงเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ เครื่องมือเครื่องใช้ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ของโครงการ ซิกส์เซ็นส์ ไฮด์อะเวย์ เกาะยวน้อย จ.พังงา
บริษัทจัดการ	บลจ. ทหารไทย จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธ. กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่มี
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	บริษัท โรงแรมป่าเกาะ จำกัด

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เอ็มเอฟซี ป่าตอง เฮอริเทจ

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	M-PAT
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	12 พฤษภาคม 2557
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	11 มิถุนายน 2557
เงินทุนจดทะเบียน	ไม่เกิน 1,050 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Freehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	กรรมสิทธิ์ในห้องชุดจำนวน 183 ยูนิต ในอาคารชุด “ป่าตอง ไนท์พลาซ่า” รวมทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งปัจจุบันใช้ประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมภายใต้ชื่อ “โรงแรมป่าตอง เฮอริเทจ” ตลอดจนเครื่องจักรและอุปกรณ์ส่วนควบต่างๆ บนที่ดินและอาคารชุด
บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกสิกรไทยจำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่มี
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	บริษัท ป่าตอง เฮอริเทจ จำกัด บริษัท ดี ป่าตอง เฮอริเทจ 2555 จำกัด บริษัท ประมวลศรี จำกัด บริษัท ประสพลิน จำกัด



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-สเตรทิจิสโตเรจฟันด์

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	M-STOR
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	8 ก.ค. 52
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	11 ส.ค. 52
เงินทุนจดทะเบียน	608 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Freehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารห้องเย็นพร้อมสำนักงาน และเครื่องจักรและอุปกรณ์ 25 รายการของ บ. พี.พี. ฟูดส์ ซัพพลาย จำกัด</li> <li>2. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารห้องเย็น 3 อาคาร และเครื่องจักรและอุปกรณ์ 72 รายการ ของ บ.เกษตรเหนือ จำกัด</li> <li>3. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารห้องเย็นพร้อมสำนักงาน และเครื่องจักรและอุปกรณ์ 99 รายการ ของ บ.อะกรีเวิลด์ จำกัด</li> <li>4. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารโกดังเก็บสินค้าพร้อมสำนักงาน 1 อาคาร และโกดังเก็บสินค้า 1 อาคาร ของ บ.สยามนิปปอน เอ็นจิเนียริงพาร์ท จำกัด</li> </ol>
บริษัทจัดการ	บลจ. เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธ. ซีดีแบงก์ เอ็น เอ สาขากรุงเทพฯ
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่มี
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	บ. พี.พี.ฟูดส์ ซัพพลาย จำกัด / บ. เกษตรเหนือ จำกัด / บ. อะกรีเวิลด์ จำกัด / บ. สยามนิปปอน เอ็นจิเนียริงพาร์ท จำกัด

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มิลเลียนแนร์

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	MIPF
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	25 ม.ค. 48
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	8 มี.ค. 48
เงินทุนจดทะเบียน	1,900 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Freehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	กรรมสิทธิ์ในอาคารสำนักงานมาลิ้นนท์ ทาวเวอร์ สูง 36 ชั้น และอาคาร Production House สูง 12 ชั้น
บริษัทจัดการ	บลจ.วรธร จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธ. กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บจ.มาลิ้นนท์ ทาวเวอร์
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	บจ.มาลิ้นนท์ ทาวเวอร์

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชดาธานี

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	MNIT
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	5 ก.ค. 48
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ฯ	11 ส.ค. 48
เงินทุนจดทะเบียน	710 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Freehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	กรรมสิทธิ์ในอพาร์ทเมนต์ ริมหะเลสาบ เป็นอาคารพักอาศัยสูง 17 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ได้แก่ 1. อาคารเลขชอว์ นอร์ท (A2) 2. อาคารเลขชอว์ เวสต์ (A3)
บริษัทจัดการ	บลจ.เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธ. ซีทีแบงก์ เอ็น เอ สาขากรุงเทพฯ
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่มี
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	บจ.นิชดา พร็อพเพอร์ตี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นิชดาธานี 2

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	MNIT 2
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	23 ธ.ค. 51
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	31 มี.ค. 52
เงินทุนจดทะเบียน	1,004.7 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Freehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ของโครงการเดอะรีเจนท์แอทนิชดาธานี (บ้านเดี่ยวพักอาศัย) จำนวน 58 หลัง
บริษัทจัดการ	บลจ.เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธ. ซิตี้แบงก์ เอ็น เอ สาขากรุงเทพฯ
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่มี
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	บริษัท นิชดา พร็อพเพอร์ตี้

อสังหาริมทรัพย์มูลค่าเงินชั้นแนลเรสซิเดนซ์ฟันท

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	MNRF
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	12 พ.ค. 51
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	19 มิ.ย. 51
เงินทุนจดทะเบียน	1,075 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Freehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง 2 โครงการ และห้องชุด จำนวน 1 โครงการ (พร้อมเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ตกแต่ง) ดังนี้ 1. โครงการปาล์มทรีเพลส จำนวน 30 หลัง 2. โครงการนิชดา แอท อีสเทิร์น ซีบอร์ด จำนวน 35 หลัง 3. โครงการอาคารชุดตึกนิชกาการ์เด้นท์คอนโดมิเนียม จำนวน 48 ห้องชุด
บริษัทจัดการ	บลจ.เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธ. ซิตี้แบงก์ เอ็น เอ สาขากรุงเทพฯ
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่มี
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	บริษัท นิชดา พร็อพเพอร์ตี้

## อสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนตรี สโตร์เจ

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	MONTRI
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	30 มิ.ย. 52
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	14 ส.ค. 52
เงินทุนจดทะเบียน	603 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Freehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารรับฝากสินค้า 9 อาคาร อาคารเช่าเพื่อถ่ายทำละคร 1 อาคาร และอาคารที่พักคนงาน 2 อาคาร รวมเนื้อที่ 39-1-47 ไร่
บริษัทจัดการ	บลจ. ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	จ. ชิตตี้แบงค์ เอ็น เอ
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่มี
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	ทจก. มนตรีการช่าง

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	PPF
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	13 ธันวาคม 2556
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	24 มิถุนายน 2557
เงินทุนจดทะเบียน	ไม่เกิน 2,600 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Freehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งตั้งอยู่ใน นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 1, 2 และ 3
บริษัทจัดการ	บลจ.ไทยพาณิชย์
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ บริษัท พีไอพี แลนด์ แพคตอรี จำกัด (เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ปิ่นทองฯ ถือหุ้นร้อยละ 25)

**กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี**  
(เปลี่ยนจากอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์เมอร์เคียวสมุย)

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	SBPF
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	22-ก.ค.-53
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	18-ส.ค.-53
เงินทุนจดทะเบียน	828 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Freehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของโรงแรมเมอร์เคียว สมุยบุรี รีสอร์ท มีเนื้อที่ประมาณ 13-0-27 ไร่ พื้นที่ใช้สอย 15,772.86 ตร.ม. มีห้องพักทั้งหมด 88 ห้อง (ไม่รวมพื้นที่ที่ใช้เป็นสปอร์ตคลับ)
บริษัทจัดการ	บลจ. ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็นเอ สาขากรุงเทพ
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่มี
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	บ. สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	SIRIP
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	28-มี.ค.-57
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ฯ	09-เม.ย.-57
เงินทุนจดทะเบียน	ไม่เกิน 1,821 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Freehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุ
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวนประมาณ 2 ไร่ 3 งาน 13.4 ตารางวา ตั้งอยู่บนถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไทย เขตราชเทวี กทม. และกรรมสิทธิ์ในโครงการอาคารสิทธิสัญญา และระบบ สาธารณูปโภค งานระบบต่าง ๆ ซึ่งตั้งอยู่ เลขที่ 475 ตั้งอยู่บนถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไทย เขตราชเทวี
บริษัทจัดการ	บลจ.ไทยพาณิชย์
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธ. กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	บริษัท ปภานันท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสาท

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	SSPF
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	15 ก.ค. 52
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ฯ	10 ส.ค. 52
เงินทุนจดทะเบียน	1,670 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Freehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน พร้อมอาคารสำนักงาน 25 ชั้น พื้นที่จอดรถ จำนวน 254 คัน รวมถึงเครื่องมือ อุปกรณ์อำนวยความสะดวก ระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ พื้นที่ใช้สอยรวม 17,520 ตร.ม.
บริษัทจัดการ	บลจ. ออยุธยา จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธ. ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บ. พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	บริษัท เซ็นด์ทูลุยส์ โฮลดิ้ง จำกัด

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	SSTPF
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	29-เม.ย.-54
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	25 พ.ค. 54
เงินทุนจดทะเบียน	675 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Freehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	<ol style="list-style-type: none"> <li>กรรมสิทธิ์ในที่ดิน ประมาณ 9-2-65 ไร่ อยู่ที่ เลขที่ 115 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถ.สุขสวัสดิ์ ต.บางจาก อ. พระประแดง จ.สมุทรปราการ</li> <li>อาคารคลังเก็บเอกสาร 9 อาคาร ตั้งอยู่บนที่ดินตาม (1) พร้อมระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่ใช้ในการ ประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร</li> </ol>
บริษัทจัดการ	บลจ.ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็นเอ สาขากรุงเทพ
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่มี
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตร์เจ

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	SSTSS
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	20-มิ.ย.-57
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ฯ	5 ส.ค. 57
เงินทุนจดทะเบียน	820 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Freehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	ลงทุนในกรรมสิทธิ (freehold) ที่ดินและอาคารคลังเอกสาร จำนวน 5 อาคาร พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ที่ อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ และ SSTSS ได้นำ ทรัพย์สินดังกล่าวออกจัดหาผลประโยชน์ โดยให้บมจ. ทรัพย์ศรี ไทย (SST) เข้าเป็นระยะเวลา 10 ปี (ต่ออายุสัญญาได้อีกคราว ละ 3 ปี)
บริษัทจัดการ	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรม จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	บริษัททรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอมเมอร์เชียลอินเวสเมนต์

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	TCIF
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	24 มี.ค. 53
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ฯ	16-มิ.ย.-53
เงินทุนจดทะเบียน	1,960 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Freehold and Leasehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน (เนื้อที่รวม 9-0-26 ไร่) อาคารสำนักงานและ สิ่งปลูกสร้าง (จำนวน 4 อาคาร พื้นที่ให้เช่า 54,750 ตร.ม.) งาน ระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ และวัสดุอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง ของอาคารเนชั่น ทาวเวอร์ ถนนบางนา-ตราด กม. 4
บริษัทจัดการ	บลจ. กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาकरชิต์แบงค์ เอ็นเอ สาขากรุงเทพ
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บ. ที.ซี.ซี. คอมเมอร์เชียล พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด และ บ. ทีซีซี แลนด์ คอมเมอร์เชียล จำกัด
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	บ. ช.ชนะอนันตพาณิชย์ จำกัด

### กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	TFUND
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	ครั้งแรก 18 เม.ย. 48
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	12 พ.ค. 48
เงินทุนจดทะเบียน	เงินทุนจดทะเบียนหลังการเพิ่มทุน 28,578.27 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Freehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. การลงทุนครั้งแรก: กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน 39 แห่ง ซึ่งตั้งอยู่ในนิคม/สวนอุตสาหกรรมรวม 5 แห่ง</li> <li>2. การลงทุนเพิ่มครั้งที่ 1: กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน 44 แห่ง ซึ่งตั้งอยู่ในนิคม/สวนอุตสาหกรรมรวม 7 แห่ง</li> <li>3. การลงทุนเพิ่มครั้งที่ 2: กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน 47 แห่ง ซึ่งตั้งอยู่ในนิคม/สวน/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมรวม 8 แห่ง</li> <li>4. การลงทุนเพิ่มครั้งที่ 3: กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน 40 แห่ง ซึ่งตั้งอยู่ในนิคม/สวน/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมรวม 8 แห่ง</li> <li>5. การลงทุนเพิ่มครั้งที่ 4: กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน 36 แห่ง ซึ่งตั้งอยู่ในนิคม/สวน/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมรวม 8 แห่ง</li> </ol>
บริษัทจัดการ	บลจ.บัวหลวง จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธ. ซีดีแบงก์ เอ็น เอ สาขากรุงเทพฯ
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บมจ.ไทยคอนอินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	บมจ.ไทยคอนอินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินดัสเตรียล 1

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	TIF1
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	9 มิ.ย. 48
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	29 มิ.ย. 48
เงินทุนจดทะเบียน	505 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Freehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน 12 แห่ง ตั้งที่ต่าง ๆ ดังนี้ 1. นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค 8 โรง 2. นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง 1 โรง 3. สวนอุตสาหกรรมบางกะดี 1 โรง 4. นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน 1 โรง 5. เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร 1 โรง
บริษัทจัดการ	บลจ.ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธ. ซิตี้แบงก์ เอ็น เอ สาขากรุงเทพฯ
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บมจ.ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	บมจ.ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม และ บจ.เอซีเอสที แคปปิตอล แอสเซ็ทส์

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	TLOGIS
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	1 ธ.ค. 52
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ฯ	16-ธ.ค.-52
เงินทุนจดทะเบียน	1,533 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Freehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้าและส่วนควบ ดังนี้ 1. โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค วังน้อย อ.อยุธยา จำนวน 2 หลัง 5 คูหา 2. โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา จ.สมุทรปราการ จำนวน 3 หลัง 10 คูหา พื้นที่ใช้สอยรวม 70,731 ตาราง เมตร
บริษัทจัดการ	บลจ. บัวหลวง จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บ. ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	บ. ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยรีเทล อินเวสเมนต์

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	TRIF
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	30-มิ.ย.-54
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	27-ก.ค.-54
เงินทุนจดทะเบียน	2,490 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Freehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	ลงทุนในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของศูนย์การค้า พันธุ์ทิพย์ พลาซ่า งามวงศ์วาน จ. นนทบุรี เนื้อที่ดินรวม 9-3-60 ไร่ ทรัพย์สินประกอบด้วย 1. อาคารศูนย์การค้า สูง 8 ชั้น พื้นที่ 62,935 ตารางเมตร 2. อาคารที่จอดรถ สูง 13 ชั้น พื้นที่ 33,770 ตารางเมตร
บริษัทจัดการ	บลจ. กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น เอ
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บ. ทีซีซี แลนด์ รีเทล จำกัด - ผู้บริหารทรัพย์สิน บ. ทิพย์พัฒนา อาร์เซด จำกัด - ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้องเบสท์ ฟอรั จูน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยูนิคอฟท์

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	UNIPF
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	29-ต.ค.-56
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	14-พ.ย.-56
เงินทุนจดทะเบียน	515 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Freehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	โครงการยูนิคอฟท์ ศาลายา (freehold) ได้แก่ ที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง 3 อาคารที่เปิดเป็นหอพัก รวมทั้งระบบสาธารณูปโภค
บริษัทจัดการ	บลจ. วรรณ จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธ. ทหารไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด เป็นบริษัทย่อย 100% ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	CPNRF
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	11 ส.ค. 48
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ฯ	23 ส.ค. 48
เงินทุนจดทะเบียน	15,764 ล้านบาท เพิ่มทุน 3 พ.ย. 52 ครั้งที่ 1 จำนวน 4,848 ล้านบาท เงินทุนจดทะเบียนหลังการเพิ่มทุน 20,612 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Leasehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	1. <u>ลงทุนครั้งแรก</u> : สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคาร ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2 และสิทธิการเช่า พื้นที่ในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า - รัชดา พระราม 3 (ไม่รวมส่วนที่เป็นห้างสรรพสินค้า) 2. เพิ่มทุนเมื่อ 3 พ.ย. 52: สิทธิการเช่า (สิ้นสุดอายุ 31 ธ.ค. 67) อาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) และอาคารสำนักงาน ทาวเวอร์ A และ B (ทั้งอาคาร) ในโครงการเซ็นทรัลปิ่น เกล้า
บริษัทจัดการ	บลจ. ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ช. ชิตีแบงก์ เอ็น เอ สาขากรุงเทพฯ
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	CPTGF
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	02-ธ.ค.-56
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	16-ธ.ค.-56
เงินทุนจดทะเบียน	9,815 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Leasehold
อายุโครงการ	กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	<p>ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะเวลา 30 ปี โดยลงทุนในทรัพย์สิน 3 แห่ง ได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ที่ดินและอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม): สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และลานจอดรถ จำนวน 29 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น</li> <li>ที่ดินและอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (พอร์จูนทาวน์): สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า และลานจอดรถ จำนวน 30 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น</li> <li>ที่ดินและอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท): สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า และลานจอดรถ จำนวน 15 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น</li> </ol>
บริษัทจัดการ	บลจ. กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บมจ. ซี.พี.แลนด์
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	CRYSTAL
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	20-มิ.ย.-56
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	27-มิ.ย.-56
เงินทุนจดทะเบียน	4,134 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Leasehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	สิทธิการเช่าในที่ดินบางส่วนและพื้นที่ในอาคารบางส่วน ในโครงการ เดอะ คริสตัล และโครงการ คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์
บริษัทจัดการ	บลจ.ไทยพาณิชย์
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธ. กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	บริษัท เกียรติสหมิตร จำกัด และบริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	CTARAF
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	25 ก.ย. 51
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	13 ต.ค. 51
เงินทุนจดทะเบียน	3,200 ล้านบาท ลดทุน 13 พ.ค. 53 ครั้งที่ 1 จำนวน 19 ล้านบาท เงินทุนจดทะเบียนหลังการลดทุน 3,181 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Leasehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	สิทธิการเช่า 30 ปี ในโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย (เนื้อที่รวม 25-1-4.7 ไร่) โดยมีรายละเอียดดังนี้ 1. สิทธิการเช่าที่ดิน จาก บ. เซ็นทรัลสมุยบีชรีสอร์ท จำกัด 2. สิทธิการเช่าอาคารโรงแรม และระบบสาธารณูปโภค จาก บ. โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน)
บริษัทจัดการ	บลจ. กสิกรไทย จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธ. ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่มี
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	บริษัท เซ็นทรัลสมุยบีชรีสอร์ท จำกัด / บ. โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน)

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	FUTUREPF
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	23 พ.ย. 49
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	7 ธ.ค. 49
เงินทุนจดทะเบียน	4,733.161 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Leasehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	สิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวในบางส่วนของอาคารโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>1. สิทธิการเช่าอาคารบางส่วนจำนวน 52,573.09 ตรม. (จากพื้นที่ทั้งหมด 499,269.04 ตรม.) จาก บจ. รังสิตพลาซ่า (เจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารและเป็นผู้มีสิทธิในการใช้ที่ดิน)</li> <li>2. สิทธิในการนำพื้นที่ส่วนกลางจำนวน 48,190.51 ตรม. และพื้นที่ผนังภายนอกอาคารออกหาประโยชน์ในรูปแบบการให้เช่าและให้บริการ</li> </ol>
บริษัทจัดการ	บลจ.ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชั่น จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บจ. รังสิต พลาซ่า
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	บจ. รังสิต พลาซ่า

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	GOLDPF
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	4 พ.ค. 50
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	22 พ.ค. 49
เงินทุนจดทะเบียน	2,060 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Leasehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	สิทธิการเช่าระยะยาว 30 ปี และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทโรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ในโครงการเดอะเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ (“เมย์แฟร์แมริออท”) ซึ่งประกอบด้วยอาคารสูง 26 ชั้น และชั้นใต้ดิน 5 ชั้น ที่จอดรถ จำนวน 175 คัน มีจำนวนห้องพักรวม 162 ห้อง (Suite) รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวก ทั้งนี้ กองทุนมีสิทธิที่จะซื้อทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว ณ วันที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าในปีที่ 30 หรือปีที่ 60 ในราคาซื้อที่กำหนดกันไว้ล่วงหน้า คือเท่ากับ 405 ล้านบาท หรือ 984 ล้านบาท ตามลำดับ (ทั้งนี้กองทุนรวมไม่ต้องชำระค่าตอบแทนใดๆ สำหรับการได้มาซึ่งสิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่า และราคาซื้อดังกล่าวจะต้องไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดที่ได้จัดทำขึ้นไม่เกิน 6 เดือน ก่อนหน้าวันที่กองทุนรวมซื้อทรัพย์สิน เกินร้อยละ 20 ของราคาประเมินค่าดังกล่าว)
บริษัทจัดการ	บลจ. กสิกรไทย จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธ. ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บจ. แกรนด์เมย์แฟร์
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	บจ. โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์)



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	MJLF
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	ครั้งแรกวันที่ 26 มิ.ย. 50
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	18 ก.ค. 50
เงินทุนจดทะเบียน	ครั้งแรก 2,300 ล้านบาท เพิ่มทุน 29 ธ.ค. 53 ครั้งที่ 1 จำนวน 1,000 ล้านบาท เงินทุนจดทะเบียนหลังการเพิ่มทุน 3,300 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Leasehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	โครงการเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ 3 โครงการ ดังนี้ 1. สิทธิการเช่าในโครงการเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชโยธิน 2. สิทธิการเช่าโครงการเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชสิต 3. สิทธิการเช่าโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ซูซูกิ อเวนิว รัชโยธิน
บริษัทจัดการ	บลจ. กสิกรไทย จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชั่น จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บจ. รัชโยธิน แมเนจเม้นท์ และ/หรือ บจ. เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ เซอร์วิส และ/หรือ บมจ. เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	(1) โครงการเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชโยธิน - บจ. รัชโยธิน เรียลตี้ / บจ. วีรวัฒน์ อินคอร์ปอเรชั่น / บจ. รัชโยธิน ซีนีมา (2) โครงการเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชสิต - บจ. เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ / บจ. พิพัฒน์สิน / บจ. เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ เซอร์วิส (3) โครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ซูซูกิ อเวนิว รัชโยธิน-บจ. รัชโยธิน อเวนิว / บจ. รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไฟร์มออฟฟิศ

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	POPF
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	31-มี.ค.-54
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	12 เม.ย. 54
เงินทุนจดทะเบียน	3,420 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Leasehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	<p>1. อาคารสมัชชชวาณิช 2 (อาคารยูบีซี 2)</p> <p>(1) สิทธิการเช่าที่ดินจำนวน 2 แปลง โฉนดเลขที่ 4619 และ 3421 และสิทธิการเช่าอาคารยูบีซี 2 โดยกองทุนจะทำสัญญาเช่าเป็นระยะเวลา 30 ปี</p> <p>(2) กรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของอาคารยูบีซี 2</p> <p>2 อาคารเฟลินจิต เซ็นเตอร์</p> <p>(1) รับโอนสิทธิการเช่าที่ดินจำนวน 7 แปลง อายุสัญญา 30 ปี ระยะเวลาเช่าคงเหลือ (ณ วันที่ 1 เมษายน 2554) ประมาณ 13 ปี 10 เดือน</p> <p>(2) กรรมสิทธิ์ในอาคารเฟลินจิต เซ็นเตอร์ ใดๆก็ดี กองทุนจะสามารถหาประโยชน์จากอาคารเฟลินจิต เซ็นเตอร์ ได้จนถึงวันที่ 23 มกราคม 2568 ซึ่งเป็นวันสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดิน</p> <p>(3) สิทธิการเช่าพื้นที่จอดรถของอาคารโรงแรมเจดับบลิว แมริออท</p>
บริษัทจัดการ	บลจ.ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกสิกรไทย
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เพนต้า 591 จำกัด / บริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด / บริษัท เพนต้า 591 จำกัด / บริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) /

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	QHOP
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	14 มี.ค. 51
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	3 เม.ย. 51
เงินทุนจดทะเบียน	1,913 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Leasehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	สิทธิการเช่า 30 ปีในที่ดินพร้อมอาคารของโครงการโรงแรม อมารี บูเลอวาร์ด จากบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด โดยอาคารประกอบด้วย <ol style="list-style-type: none"> <li>1. อาคาร Siam Wing สูง 14 ชั้น</li> <li>2. อาคาร Krungthep Wing สูง 27 ชั้น มีที่จอดรถจำนวน 178 คัน ทั้งนี้ รวมห้องสำหรับให้เช่าพักทั้งหมด 315 ห้อง โดยทั้ง 2 อาคารตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่ 2 ไร่ 57.9 ตารางวา และมีพื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้น 30,315 ตารางเมตร</li> </ol>
บริษัทจัดการ	บลจ. ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชัน จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่มี
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	QHPPF
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	7 ธ.ค. 49
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	12 ธ.ค. 49
เงินทุนจดทะเบียน	7,970 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Freehold and Leasehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	<ol style="list-style-type: none"> <li>โครงการคิวเฮ้าส์ เฟลนิจิต/ สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารระบบสาธารณูปโภคจาก บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์ เป็นระยะเวลา 30 ปี</li> <li>โครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินี/ กรรมสิทธิ์ของอาคารและระบบสาธารณูปโภค จาก บจ. เซ็นเตอร์พอยท์ แมเนจเม้นท์ และรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินจาก บจ. เซ็นเตอร์พอยท์ แมเนจเม้นท์ เป็นระยะเวลา 30 ปี และต่ออายุได้อีก 8 ปี</li> <li>โครงการเวฟ เฟลส / กรรมสิทธิ์ของอาคารและระบบสาธารณูปโภค และรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เป็นระยะเวลา 24 ปี</li> </ol>
บริษัทจัดการ	บลจ. ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธ. กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์ / บจ. คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์ / บจ. เซ็นเตอร์พอยท์ แมเนจเม้นท์ / กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์

## กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินสมุย

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	SPF
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	22 พ.ย. 49
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	24 พ.ย. 49
เงินทุนจดทะเบียน	จัดตั้ง 9,500 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Leasehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	<p>สิทธิการเช่าสนามบินสมุย (30 ปี) ประกอบด้วยทางวิ่ง ลานจอดเครื่องบิน อาคารผู้โดยสารปัจจุบันอาคารผู้โดยสารใหม่ อาคารสนับสนุนต่าง ๆ และส่วนสนับสนุนสนามบินและการบิน</p> <p><u>หมายเหตุ</u> กองทุนรวมจะให้บจ. การบินกรุงเทพเช่ากลับตามสัญญาดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) สัญญาให้บริการระบบสาธารณูปโภคสนามบินและระบบต่าง ๆ ในอาคารผู้โดยสารปัจจุบันและอาคารผู้โดยสารใหม่เป็นระยะเวลา 30 ปี</p> <p>(ข) สัญญาให้เช่าช่วงสนามบิน เป็นระยะเวลา 3 ปี โดยให้คำมั่นที่จะให้เช่าแก่บจ. การบินกรุงเทพ และจะให้สิทธิแก่บจ. การบินกรุงเทพในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วง ทั้งนี้ จะต่อออกไปได้ไม่เกิน 9 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี</p>
บริษัทจัดการ	บลจ.นครหลวงไทย จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ช. ชิตีแบงก์ เอ็น เอ สาขากรุงเทพฯ
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่มี
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	บจ. การบินกรุงเทพ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อินด์สเทรียล โกรท

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	TGROWTH
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	11-ธ.ค.-56
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	18-ธ.ค.-56
เงินทุนจดทะเบียน	5,550,000,000 บาท
รูปแบบการลงทุน	Leasehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุ
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	คลังสินค้า 16 แห่ง และโรงงาน 40 แห่ง (สิทธิการเช่า (Leasehold) ที่ดินโรงงานและอาคาร (ในนิคม) และสิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคาร (นอกนิคม)
บริษัทจัดการ	บลจ.ไทยพาณิชย์
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	โรงงาน: บริษัท ไทยคอน อินด์สเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) คลังสินค้า: บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	บริษัท ไทยคอน อินด์สเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและโรงงานที่จะลงทุน และ บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารคลังสินค้า

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	TTLPF
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	16-ส.ค.-53
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ฯ	19-พ.ย.-53
เงินทุนจดทะเบียน	จัดตั้ง 1,800 ล้านบาท ลดทุน 7 ม.ค. 54 ครั้งที่ 1 จำนวน 18 ล้านบาท เงินทุนจดทะเบียนหลังการลดทุน 1,782 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Leasehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	สิทธิการเช่าอาคาร ซึ่งหมายถึง สิ่งปลูกสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก 19 หลัง ในโครงการตลาดไท พื้นที่ใช้สอย 170,033.54 ตร.ม. โดยจดทะเบียนสิทธิการเช่า 20 ปี
บริษัทจัดการ	บลจ. กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารซีทีแบงค์ เอ็นเอ สาขากรุงเทพ
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บ. ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	บ.ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ ยูโคม เรซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	TU-PF
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	11 ต.ค. 49
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ฯ	6 ธ.ค. 49
เงินทุนจดทะเบียน	1,042.298 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Leasehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	สิทธิการเช่าโครงการหอพักนักศึกษา 3 อาคาร (9 ชั้น) และ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ 1 อาคาร (จะสร้างเสร็จ พ.ศ.และก.ค.50) ม.ธรรมศาสตร์ (ศูนย์รังสิต) ("TU") เนื้อที่ 12.5 ไร่ <u>หมายเหตุ</u> กองทุนรวมจะทำสัญญาเช่าระยะยาวกับ TU โดย บจ. เอกคำไทยจะเป็นคู่สัญญาเช่าระยะยาวด้วย
บริษัทจัดการ	บลจ.ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธ. นครหลวงไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	สำนักงานจัดการทรัพย์สิน ม.ธรรมศาสตร์
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	สำนักงานจัดการทรัพย์สิน ม.ธรรมศาสตร์



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เออร์บานา

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	URBNPF
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	12 ต.ค. 50
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	18 ต.ค.50
เงินทุนจดทะเบียน	720 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Leasehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	<p>สิทธิการเช่าระยะยาว 28 ปี (สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2577) จากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. อาคารเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ สูง 37 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (บางส่วน) ซึ่งประกอบด้วยห้องชุดจำนวน และพื้นที่ให้เช่าเพื่อการบริการ และส่วนสนับสนุนการบริการอื่นๆ</li> <li>2. อาคารที่จอดรถ สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน และอุปกรณ์ต่างๆ รวมถึงการบริการอื่นใดที่จำเป็นสำหรับธุรกิจเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์</li> </ol>
บริษัทจัดการ	บลจ.นครหลวงไทย จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธ. ชิตี้แบงก์ เอ็น เอ สาขากรุงเทพฯ
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่มี
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดุสิตธานี

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	DTCPF
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	21-ธ.ค.-53
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	23-ม.ค.-53
เงินทุนจดทะเบียน	4,094 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Freehold and Leasehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. กรรมสิทธิ์ในโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต พร้อมเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ต่าง ๆ</li> <li>2. กรรมสิทธิ์ในโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ พร้อมเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ต่าง ๆ</li> <li>3. สิทธิการเช่าในโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน และระบบสาธารณูปโภค เป็นระยะเวลา 30 ปี และกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ต่าง ๆ และกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ต่าง ๆ</li> </ol>
บริษัทจัดการ	บลจ. กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่มี
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	<ul style="list-style-type: none"> <li>- โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต - กลุ่มบริษัทลากูน่า</li> <li>- โรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่และโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน - บมจ. ดุสิต ไทยพร็อพเพอร์ตี้ส์</li> </ul>

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมาราชอินดัสเตรียล

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	HPF
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	24-ธ.ค.-56
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	23-ม.ค.-57
เงินทุนจดทะเบียน	4,700 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Freehold and Leasehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 47 โรง 2. สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 57 โรง
บริษัทจัดการ	บลจ. เอ็มเอฟซี
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย 3 แห่งได้แก่ บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด บริษัทเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด และบริษัท เอสเอ็มอี แพคทอรี่ จำกัด

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	LHPF
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	20-มี.ค.-55
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	02-เม.ย.-55
เงินทุนจดทะเบียน	3,300 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Freehold and Leasehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	ลงทุนในทรัพย์สินแบบ freehold 2 รายการ ได้แก่ โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ และโครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิดენซ์ พร้อมพงษ์ นอกจากนี้ กองทุนจะลงทุนในทรัพย์สินแบบ leasehold 1 รายการ ได้แก่ โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เฮช วิลล่า สาทร
บริษัทจัดการ	บลจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	1. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้องแลนด์ แอนด์เฮ้าส์-II 2. บริษัท แอล แอนด์ เฮช สาทร จำกัด

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล อินเวสเมนต์

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	M-II
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	11-ธ.ค.-55
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	27-ธ.ค.-55
เงินทุนจดทะเบียน	970 + 750* ล้านบาท เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1: เมื่อวันที่ 8 พ.ย. 56 จำนวนไม่เกิน 750 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Freehold and Leasehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	<ol style="list-style-type: none"> <li>กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี (“นิคมทีเอฟดี”) จังหวัดฉะเชิงเทรา จำนวน 12 โรงงาน และที่ดินและอาคารโรงงานในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครจำนวน 2 โรงงาน</li> <li>สิทธิการเช่าและเช่าช่วงในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง จำนวน 18 โรงงาน และการเช่าช่วงที่ดินของการท่าเรือแห่งประเทศไทย (“การท่าเรือฯ”)</li> <li>กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงงาน 7 โรงในโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี และสิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์อาคารพาณิชย์-สำนักงาน 17 หลังในโครงการถนนกิ่งแก้ว</li> </ol>
บริษัทจัดการ	บลจ. เอ็มเอฟซี
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	บริษัท โทเทิล อินด์สเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	QHHR
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	18-ก.ค.-55
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	31-ก.ค.-55
เงินทุนจดทะเบียน	3,360 ล้านบาท เพิ่มทุนครั้งที่ 1 จำนวนไม่เกิน 550 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Freehold and Leasehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	ลงทุนในทรัพย์สินแบบ freehold 2 รายการ ได้แก่ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท นอกจากนี้ กองทุนจะลงทุนในทรัพย์สินแบบ leasehold 1 รายการ ได้แก่ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน <u>เพิ่มทุนครั้งที่ 1</u> จำนวนไม่เกิน 550 ล้านบาทเพื่อลงทุนเพิ่มเติมในสิทธิการเช่าช่วงอาคารโรงแรม งานระบบสาธารณูปโภคในโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทลสีลม
บริษัทจัดการ	บลจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาชาติไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่มี
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท ซื้อจาก บมจ. คิว เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน เข้าจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยโฮเทลอินเวสเมนต์

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	THIF
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	24-เม.ย.-57
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	26-พ.ค.-57
เงินทุนจดทะเบียน	ไม่เกิน 26,200 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Freehold and Leasehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	ลงทุนในกรรมสิทธิ์ (freehold) ที่ดินและอาคารของโรงแรม 10 โครงการ ได้แก่ 1) อิมพีเรียลสมุย บีช รีสอร์ท 2) อิมพีเรียล โบ๊ท เฮาส์ บีช รีสอร์ท 3) อิมพีเรียล ควีนส์ปาร์ค 4) เดอะเมโทรโพลภูเก็ต 5) เลอ เมอริเดียน กรุงเทพ 6) บันยันทริสมุย 7) วนาเบลล์ เอ ลักซ์ซูรี คอลเล็คชั่น เกาะสมุย 8) ฮิลตัน สุขุมวิท 9) ดับเบิลทรี ฮิลตัน สุขุมวิท 10) เลอเมอริเดียน เชียงใหม่ และสิทธิการเช่า (leasehold) 2 โครงการ ได้แก่ 11) ดี โอคุระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ 12) พลาซ่า แอทินี กรุงเทพ, อโรวัล เมอริเดียน
บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรีโฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ท จำกัด, บริษัท ทีซีซี โฮเทลคอลเล็คชั่น จำกัด, บริษัท สุริวงส์คอมเพล็กซ์ จำกัด
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	TLGF
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	13-มี.ค.-55
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	19-มี.ค.-55
เงินทุนจดทะเบียน	เงินทุนจดทะเบียนหลังเพิ่มทุน จำนวน 25,889.14 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Freehold and Leasehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	ที่ดินและอาคารศูนย์การค้าที่มีบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นผู้ใช้พื้นที่รายใหญ่ จำนวน 17 แห่ง ดังนี้ 1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร จำนวน 10 แห่ง ได้แก่ (1) สาขาศรีนครินทร์ (2) สาขากระบี่ (3) สาขาประชาชื่น (4) สาขารังสิตคลอง 7 (5) สาขาทุ่งสง (6) สาขาสิงห์บุรี (7) สาขาปรานบุรี (8) สาขามหาชัย (9) สาขาแม่สาย และ (10) สาขาระนอง 2. กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคาร จำนวน 6 แห่ง ได้แก่ (1) สาขาสมุย (2) สาขาพิษณุโลก (3) สาขามอตะนคร (4) สาขาเพชรบูรณ์ (5) สาขาลำลูกกา (6) สาขาเสนา จ.พระนครศรีอยุธยา 3. สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร สาขาพระราม 1 กทม.
บริษัทจัดการ	บลจ. กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิ้งคอร์ปอเรชั่น จำกัด สาขา กรุงเทพฯ
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และบุคคลธรรมดาหลายราย



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	TNPF
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	23-ก.พ.-54
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	08-มี.ค.-53
เงินทุนจดทะเบียน	710 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Freehold and Leasehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	<ol style="list-style-type: none"> <li>กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโกลว์ แอท ตรีเน็ต สีลม (เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์) และพื้นที่ พาณิชยกรรม (ในอาคารโกลว์ ตรีเน็ต สีลม) มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ 372.05 ตรม.</li> <li>กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งเป็นห้องชุดเลขที่ 425/128 (ชั้นใต้ดิน) และ 425/129 (ชั้น 1) ของอาคารชุดตรีเน็ตระบบสาธารณูปโภค และวัสดุอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง พื้นที่รวม 675.89 ตรม.</li> </ol>
บริษัทจัดการ	บลจ. วรรณ จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่มี
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	บ. ตรีเน็ต แอสเซท จำกัด

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ  
พรีเมียม แพคทอรีแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	WHAPF
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	13-ธ.ค.-53
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	24-ธ.ค.-53
เงินทุนจดทะเบียน	1,283 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Freehold and Leasehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภท 1. คลังสินค้า ที่ จ. ชลบุรี เนื้อที่ 30-1-01 ไร่ 2. โรงงานที่ จ. ระยอง เนื้อที่ 29-3-91.2 ไร่
บริษัทจัดการ	บลจ. กสิกรไทย จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็นเอ สาขากรุงเทพ
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บ. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	บ. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

**ภาคผนวก ค**  
**รายละเอียดกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน**

**กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม โทรโกรท**

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	DIF (TRUEIF)
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	4 ธันวาคม 2556
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	23 ธันวาคม 2556
เงินทุนจดทะเบียน	58,080,000,000.00 บาท
รูปแบบการลงทุน	Property Fund - Free Hold
อายุโครงการ	ไม่มีกำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	กองทุนจะลงทุนในสิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิที่เกิดจากการให้เช่าเสาโทรคมนาคม 5,845 เสา ระบบใยแก้วนำแสงหลัก และอุปกรณ์ระบบสื่อสารที่เกี่ยวข้อง (ระบบ FOC) ตามสัญญาเช่าเครื่องและอุปกรณ์ HSPA ระยะเวลา 12 ปี (สิ้นสุดวันที่ 3 สิงหาคม 2568) รวมทั้งสิทธิในการซื้อหรือรับโอนทรัพย์สินโทรคมนาคมดังกล่าวบางส่วนเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด และลงทุนในกรรมสิทธิ์เสาโทรคมนาคม 6,000 เสา (ส่งมอบ 3,000 เสาภายในปี 2557 และส่วนที่เหลือภายในปี 2558) ระบบ FOC และระบบบรอดแบนด์ในเขตพื้นที่ต่างจังหวัด
บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโรงไฟฟ้าอมตะ บี.กริม เพาเวอร์

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	ABPIF
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	10 กรกฎาคม 2556
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	19 กันยายน 2556
เงินทุนจดทะเบียน	4,402,260,000.00 บาท
รูปแบบการลงทุน	Property Fund - Mixed (Free Hold and Lease Hold)
อายุโครงการ	ไม่มีกำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	กองทุนรวมจะทำการลงทุนในสัญญาโอนผลประโยชน์จากการประกอบกิจการไฟฟ้ากับบริษัทอมตะ บี.กริม เพาเวอร์ 1 จำกัด (บี.กริม 1) และบริษัทอมตะ บี.กริม เพาเวอร์ 2 จำกัด (บี.กริม 2) ซึ่งประกอบกิจการโรงไฟฟ้าในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี โดยระยะเวลาของสัญญาโอนผลประโยชน์จากการประกอบกิจการไฟฟ้าจะเริ่มตั้งแต่วันที่ กองทุนรวมชำระราคาซื้อให้แก่บี.กริม 1 และ บี.กริม 2 จนถึงวันที่ 16 กันยายน 2562 และ 27 กันยายน 2565 ตามลำดับ
บริษัทจัดการ	บลจ. กสิกรไทย จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)

กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานระบบขนส่งมวลชนทางราง บีทีเอสโกธร

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	BTSGIF
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	14 มีนาคม 2556
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	17 เมษายน 2556
เงินทุนจดทะเบียน	61,416,468,000.00 บาท
รูปแบบการลงทุน	Property Fund - Mixed (Free Hold and Lease Hold)
อายุโครงการ	ไม่มีกำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	ลงทุนในรายได้สุทธิที่จะเกิดขึ้นจากการดำเนินงานระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานครสายหลัก (ได้แก่ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานครสายแรกเริ่ม ซึ่งครอบคลุมระยะทาง 23.5 กิโลเมตร ได้แก่ สายสุขุมวิท ระยะทาง 17 กิโลเมตรจากสถานีหมอชิตถึงสถานีอ่อนนุช และสายสีลม ระยะทาง 6.5 กิโลเมตรจากสถานีสนามกีฬาแห่งชาติถึงสถานีสะพานตากสิน) ตามสัญญาสัมปทานนับจากวันที่ทำการซื้อขายเสร็จสิ้นจนถึงวันสิ้นสุดอายุสัญญาสัมปทาน คือวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2572 ซึ่งสัญญาสัมปทานดังกล่าวมีอายุสัมปทาน 30 ปี
บริษัทจัดการ	บลจ. บัวหลวง จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคาร สแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน)

**ภาคผนวก ง**  
**กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT)**

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท**

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	WHART
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	8 ธันวาคม 2557
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	18 ธันวาคม 2557
เงินทุนจดทะเบียน	9,200,745,476.00 บาท
รูปแบบการลงทุน	Freehold and Leasehold
อายุโครงการ	
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (?พระราชบัญญัติ?) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ระหว่างบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินลงทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาคักยภาพหรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนหรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง ขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหุ้นลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
บริษัทจัดการ	บริษัทดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ้อปปิ้ง เซ็นเตอร์

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	LHSC
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	22 ธันวาคม 2557
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	26 ธันวาคม 2557
เงินทุนจดทะเบียน	4,978,259,940.00 บาท
รูปแบบการลงทุน	Leasehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (leasehold) และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 จาก บจก. แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ เป็นระยะเวลา 26 ปี สิทธิการเช่าดังกล่าวจะหมดอายุลงในวันที่ 31 สิงหาคม 2583 มีพื้นที่รวม 97,905 ตร.ม. แบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่า 34,058 ตร.ม. โดย LHSC นำพื้นที่เช่าดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นผู้ประกอบกิจการค้าปลีกและบริการประเภทต่าง ๆ และแต่งตั้ง บจก. แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ เป็นผู้บริหาร เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	IMPACT
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	22 กันยายน 2557
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	1 ตุลาคม 2557
เงินทุนจดทะเบียน	15,714,500,000.00 บาท
รูปแบบการลงทุน	Freehold
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	ลงทุนในกรรมสิทธิ์ (freehold) ในที่ดิน และอาคารศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมของโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานี จำนวน 4 อาคาร รวมถึงระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคารดังกล่าว บนที่ดิน 192 ไร่ 2 งาน 88.6 ตร.ว. รวมพื้นที่ใช้สอย 167,162 ตร.ม.
บริษัทจัดการ	บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเมนท์ จำกัด
เจ้าของทรัพย์สินเดิม	



## ภาคผนวก จ

## รายละเอียดกองทุนรวมที่เน้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์

## กองทุนเปิดซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม-ชนิดสะสมมูลค่า

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	CIMB-PRINCIPAL iProp-A
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	2 กุมภาพันธ์ 2555
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	17 กุมภาพันธ์ 2555
เงินทุนจดทะเบียน	3,500 ล้านบาท ปัจจุบัน 2,654.30 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Fund of Property Fund
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	เน้นลงทุนในหลักทรัพย์หรือตราสารในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ (Property Sector Fund) ทั้งในและต่างประเทศ เช่น ตราสารของกองทุนอสังหาริมทรัพย์หรือตราสารทางการเงินอื่นใดที่ให้ผลตอบแทนเชื่อมโยงกับอสังหาริมทรัพย์ชนิดสะสมมูลค่า (ชื่อย่อ: CIMB-PRINCIPAL iPROP-A): เหมาะสำหรับผู้ลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา เปิดโอกาสให้ผู้ลงทุนรับรายได้จากส่วนต่างการการลงทุน (Capital Gain) และสะสมผลประโยชน์จากการลงทุน (Total return)
บริษัทจัดการ	บลจ.ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน)

กองทุนเปิดซีไอเอ็มบี-พริન્ซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม-ขายคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	CIMB-PRINCIPAL iProp-R
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	2 กุมภาพันธ์ 2555
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	17 กุมภาพันธ์ 2555
เงินทุนจดทะเบียน	1,500 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Fund of Property Fund
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	เน้นลงทุนในหลักทรัพย์หรือตราสารในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ (Property Sector Fund) ทั้งในและต่างประเทศ เช่น ตราสารของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินอื่นใดที่ให้ผลตอบแทนเชื่อมโยงกับอสังหาริมทรัพย์ชนิดขายคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ (ชื่อย่อ: CIMB-PRINCIPAL iPROP-R): เหมาะกับผู้ลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา เปิดโอกาสให้ผู้ลงทุนรับรายได้สม่ำเสมอจากการขายคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ และไม่ต้องเสียภาษีจากเงินได้จากการขายคืนหน่วยลงทุนอัตโนมัติ
บริษัทจัดการ	บลจ.ซีไอเอ็มบี-พริન્ซิเพิล จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน)

กองทุนเปิดซีไอเอ็มบี-พริન્ซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัมเพื่อการเลี้ยงชีพ

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	CIMB-PRINCIPAL iPropRMF
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	16 พฤศจิกายน 2555
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	20 ธันวาคม 2555
เงินทุนจดทะเบียน	1,000 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Fund of Property Fund
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	เน้นลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในประเทศไทยหรือตราสารในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ (Property Sector Fund) และ/หรือตราสารของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ โดยบริษัทจัดการจะพิจารณาถึงศักยภาพในการเติบโต อัตราการจ่ายเงินปันผลที่สม่ำเสมอ และสภาพคล่องของกองทุนที่ไปลงทุนเป็นสำคัญ ทั้งในและต่างประเทศ เช่น ตราสารของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินอื่นใดที่ให้ผลตอบแทนเชื่อมโยงกับอสังหาริมทรัพย์
บริษัทจัดการ	บลจ.ซีไอเอ็มบี-พริન્ซิเพิล จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน)

กองทุนเปิดเคแอม เวิลด์ พร็อพเพอร์ตี้ เพื่อการเลี้ยงชีพ

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	KT-PROPERTY RMF
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	19 ตุลาคม 2555
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	29 พฤศจิกายน 2555
เงินทุนจดทะเบียน	1,000 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	กองทุนรวมเพื่อการเลี้ยงชีพ (RMF) ที่เน้นลงทุนในหน่วยลงทุนต่างประเทศเพียงกองทุนเดียว (Feeder Fund) ประเภท กองทุนรวมหมวดอุตสาหกรรม
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	ลงทุนในหน่วยลงทุนของ Henderson Global Property Equities Fund (Master Fund) โดยเฉลี่ยในรอบปีบัญชี ไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน
บริษัทจัดการ	บลจ.กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน)

### กองทุนเปิด แอล เอช ไทย พร็อพเพอร์ตี้

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	LHTPROP
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	29 กรกฎาคม 2556
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	04 กันยายน 2556
เงินทุนจดทะเบียน	2,000 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Fund of Property Fund
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	<p>กองทุนมีนโยบายการลงทุนในหลักทรัพย์หรือตราสารในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ (Property Sector Fund) โดยเฉลี่ยในรอบปี บัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน โดยแบ่งสัดส่วนการลงทุน ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>หน่วยลงทุนของกองทุน property ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยโดยเฉลี่ยในรอบปี บัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน</li> <li>ส่วนที่เหลือกองทุนอาจลงทุนในตราสารที่ให้สิทธิในการได้มาซึ่งหน่วยลงทุนของกองทุน property ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือที่ให้ผลตอบแทนอ้างอิงกับหน่วยลงทุนของกองทุน property ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรวมทั้งหุ้นในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ตราสารหรือสัญญาทางการเงินที่ให้สิทธิในการได้มาซึ่งหุ้นดังกล่าวหรือให้ผลตอบแทนอ้างอิงกับหุ้นหรือกลุ่มหุ้นนั้น ๆ และกองทุนอาจพิจารณาลงทุนในเงินฝากธนาคาร ตราสารแห่งหนี้ ตราสารกึ่งหนี้ กึ่งทุน ใบสำคัญแสดงสิทธิ รวมถึงหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นหรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นตามที่ระบุไว้ในโครงการหรือตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</li> </ol>
บริษัทจัดการ	บลจ.แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

กองทุนเปิดเอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้ ดิวิเดนด ฟันด์

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	M-PROP DIV
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	21 สิงหาคม 2556
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	18 ตุลาคม 2556
เงินทุนจดทะเบียน	2,000 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Fund of Property Fund
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	ลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หน่วยทรัสต์ของผู้สืบทอดเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 65 ของมูลค่าทรัพย์สินของกองทุน
บริษัทจัดการ	บลจ. เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

กองทุนเปิดเอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้เวิลด์ ฟินด์

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	M-Property
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	8 ตุลาคม 2552
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	19 ตุลาคม 2552
เงินทุนจดทะเบียน	3,000 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Fund of Property Fund
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	<p>มุ่งลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง ในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ (Property Sector Fund) เพียงหมวดเดียว โดยเฉลี่ยในรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินของกองทุน โดยสามารถนำเงินที่ได้จากการระดมไปลงทุนในหลักทรัพย์ ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ/หรือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งจะลงทุนโดยเฉลี่ยในรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 65 ของมูลค่าทรัพย์สินของกองทุน</li> <li>2. หุ้นภายใต้กลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ โดยพิจารณาถึงความสามารถในการทำกำไร และศักยภาพในการเติบโตในอนาคตเป็นหลัก รวมถึงตราสารหรือสัญญาทางการเงินที่ให้สิทธิในการได้มาซึ่งหุ้นดังกล่าว หรือให้ผลตอบแทนอ้างอิงกับหุ้นหรือกลุ่มหุ้นนั้น ๆ</li> </ol>
บริษัทจัดการ	บลจ. เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

### กองทุนเปิด วรณ พร็อพเพอร์ตี้ พลัส ดิวิเดน ฟันด์

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	ONEPROP-D
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	22 กุมภาพันธ์ 2556
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	12 มีนาคม 2556
เงินทุนจดทะเบียน	3,000 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Fund of Property Fund - Mixed
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	<p>ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนกองทุนเปิด วรณ พร็อพเพอร์ตี้ พลัส ดิวิเดน ฟันด์ เป็นกองทุนที่มีนโยบายที่จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในหลักทรัพย์หรือตราสารที่อยู่ในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนจะกระจายการลงทุนในหลักทรัพย์หรือตราสารดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือหน่วยทรัสต์ของ REITs ในประเทศไทย และ/หรือหน่วยลงทุนของกองทุนโครงสร้างพื้นฐานในประเทศไทยหรือตลาดซื้อขาย หลักทรัพย์ต่างประเทศ และ/หรือตราสารของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ โดยเฉลี่ยในรอบระยะเวลาบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน</li> <li>ส่วนที่เหลืออาจลงทุนในหลักทรัพย์ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>หุ้นของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์หรือที่มีลักษณะเทียบเคียงได้กับหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ทั้งในและต่างประเทศ</li> <li>ตราสารหรือสัญญาทางการเงินที่ให้สิทธิในการได้มาซึ่งหน่วยลงทุนของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือตราสารของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ หรือที่ให้ผลตอบแทนอ้างอิงกับหน่วยลงทุนของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือตราสารของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ หรือกลุ่มของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือตราสารกองทุนอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ</li> </ol> </li> </ol>
บริษัทจัดการ	บลจ.วรณ จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)



กองทุนเปิด วรรณ พร็อพเพอร์ตี้ พลัส ฟันด์

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	ONEPROP
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	5 พฤศจิกายน 2552
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	18 พฤศจิกายน 2552
เงินทุนจดทะเบียน	2,200 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Fund of Property Fund - Mixed
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	กองทุนเปิด วรรณ พร็อพเพอร์ตี้ พลัส ฟันด์ เป็นกองทุนที่มีนโยบายที่จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในหลักทรัพย์หรือตราสารที่อยู่ในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ โดยจะมุ่งลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs) ที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือหน่วยลงทุนของกองทุนโครงสร้างพื้นฐานที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยเฉลี่ยในรอบระยะเวลาบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน
บริษัทจัดการ	บลจ.วรรณ จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

### กองทุนเปิด วรณ พร็อพเพอร์ตี้ เพื่อการเลี้ยงชีพ

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	ONEPROP-RMF
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	22 กุมภาพันธ์ 2556
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	12 มีนาคม 2556
เงินทุนจดทะเบียน	3,000 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Fund of Property Fund - Mixed
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	<p>ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนกองทุนเปิด วรณ พร็อพเพอร์ตี้ เพื่อการเลี้ยงชีพ ฟันด์ เป็นกองทุนที่มีนโยบายที่จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในหลักทรัพย์หรือตราสารที่อยู่ในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนจะกระจายการลงทุนในหลักทรัพย์หรือตราสารดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือหน่วยทรัสต์ของ REITs ในประเทศไทย และ/หรือหน่วยลงทุนของกองทุนโครงสร้างพื้นฐานในประเทศไทยหรือตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ต่างประเทศ และ/หรือตราสารของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ โดยเฉลี่ยในรอบระยะเวลาบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน</li> <li>ส่วนที่เหลืออาจลงทุนในหลักทรัพย์ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>หุ้นของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์หรือที่มีลักษณะเทียบเคียงได้กับหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ทั้งในและต่างประเทศ</li> <li>ตราสารหรือสัญญาทางการเงินที่ให้สิทธิในการได้มาซึ่งหน่วยลงทุนของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือตราสารของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ หรือที่ให้ผลตอบแทนอ้างอิงกับหน่วยลงทุนของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือตราสารของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ หรือกลุ่มของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือตราสารกองทุนอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ</li> </ol> </li> </ol>
บริษัทจัดการ	บลจ.วรณ จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

### กองทุนเปิดภัทร พร็อพเพอร์ตี้ เซกเตอร์

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	PHATRA PROP
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	20 ตุลาคม 2554
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	12 มีนาคม 2556
เงินทุนจดทะเบียน	2,050 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Fund of Property Fund - Mixed
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	<p>กองทุนมีนโยบายลงทุนในหลักทรัพย์หรือตราสารที่อยู่ในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ โดยมี net exposure ในทรัพย์สินของกิจการที่อยู่ในหมวดอุตสาหกรรมนี้หรือของกิจการที่มีลักษณะเทียบเคียงได้กับกิจการที่อยู่ในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉลี่ยในรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน โดยกองทุนสามารถลงทุนในหลักทรัพย์หรือตราสารดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ หน่วยทรัสต์ของ REITs ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือตราสารของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ และ/หรือ หน่วยของกองทุน property โดยมี net exposure โดยเฉลี่ยในรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน</li> <li>ส่วนที่เหลือ กองทุนอาจลงทุนในหลักทรัพย์ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>ตราสารของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ทั้งในประเทศและต่างประเทศ รวมถึงตราสารอื่นใดที่ให้สิทธิในการได้มาซึ่งตราสารดังกล่าว หรือที่มีผลตอบแทนอ้างอิงกับตราสารดังกล่าวหรือกลุ่มของตราสารดังกล่าว</li> <li>หุ้นภายใต้กลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงตราสารหรือสัญญาทางการเงินที่ให้สิทธิในการได้มาซึ่งหุ้นดังกล่าวหรือให้ผลตอบแทนอ้างอิงกับหุ้นหรือกลุ่มหุ้นนั้น ๆ ทั้งในประเทศ-กองทุนอาจลงทุนในตราสารหนี้ และ/หรือเงินฝาก เพื่อการลงทุน และ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น ทั้งนี้กองทุนอาจลงทุนต่างประเทศได้ไม่เกิน 79% ของมูลค่าทรัพย์สินของกองทุน</li> </ol> </li> </ol>
บริษัทจัดการ	บลจ. ภัทร จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน)

### กองทุนเปิดภัทร พร็อพเพอร์ตี้ เซคเตอร์ – ดิวิเดนด

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	PHATRA PROP-D
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	09 สิงหาคม 2556
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	17 กันยายน 2556
เงินทุนจดทะเบียน	1,000 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Fund of Property Fund - Mixed
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	<p>กองทุนมีนโยบายลงทุนในหลักทรัพย์หรือตราสารที่อยู่ในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ โดยมี net exposure ในทรัพย์สินของกิจการที่อยู่ในหมวดอุตสาหกรรมนี้ หรือของกิจการที่มีลักษณะเทียบเคียงได้กับกิจการในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉลี่ยในรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ทั้งนี้กองทุนลงทุนในหลักทรัพย์หรือตราสารที่จดทะเบียนทั้งในและต่างประเทศ รวมถึงอยู่ระหว่างการ ดำเนินการกระจายการถือหน่วยลงทุนหรือเปิดเสนอขายครั้งแรก โดยกองทุนกระจายการลงทุนในหลักทรัพย์หรือตราสารดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. กองทุนจะลงทุนในหลักทรัพย์หรือตราสารดังต่อไปนี้ เฉลี่ยในรอบระยะเวลาบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 65 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์</li> <li>(2) หน่วยทรัสต์ ของ REITs</li> <li>(3) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานที่อยู่ในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์รวมถึง ตราสารที่ออกโดยกองทุนโครงสร้างพื้นฐานต่างประเทศที่มีลักษณะทำนองเดียวกับหน่วยลงทุน ของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ที่จดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ต่างประเทศ</li> </ol> </li> <li>2. ส่วนที่เหลือกองทุนจะลงทุนในหุ้นของบริษัทจดทะเบียนที่อยู่ภายใต้หมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์หรือที่มีลักษณะเทียบเคียงได้ รวมถึงตราสารหรือสัญญาทางการเงินที่ให้สิทธิในการได้มาซึ่งหุ้นดังกล่าวหรือให้ผลตอบแทนอ้างอิงกับหุ้น/กลุ่มหุ้นนั้น ๆ กองทุนอาจลงทุนในตราสารทุน ตราสารหนี้ ตราสารกึ่งหนี้กึ่งทุน หน่วยลงทุนของกองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน และ/หรือ เงินฝากเพื่อการลงทุน ทั้งนี้กองทุนอาจลงทุนต่างประเทศได้ไม่เกิน 79% ของมูลค่าทรัพย์สินของกองทุน</li> </ol>
บริษัทจัดการ	บลจ. ภัทร จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน)

### กองทุนเปิดภัทร พร็อพเพอร์ตี้ เซคเตอร์ เพื่อการเลี้ยงชีพ

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	PHATRA PROPRMF
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	23 พฤศจิกายน 2554
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	23 ธันวาคม 2554
เงินทุนจดทะเบียน	500 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Fund of Property Fund - Mixed
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	<p>กองทุนมีนโยบายลงทุนในหลักทรัพย์หรือตราสารที่อยู่ในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ โดยมี net exposure ในทรัพย์สินของกิจการที่อยู่ในหมวดอุตสาหกรรมนี้ หรือของกิจการที่มีลักษณะเทียบเคียงได้กับกิจการในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉลี่ยในรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ทั้งนี้กองทุนลงทุนในหลักทรัพย์หรือตราสารที่จดทะเบียนทั้งในและต่างประเทศ รวมถึงอยู่ระหว่างการ ดำเนินการกระจายการถือหน่วยลงทุนหรือเปิดเสนอขายครั้งแรก โดยกองทุนกระจายการลงทุนในหลักทรัพย์หรือตราสารดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. กองทุนจะลงทุนในหลักทรัพย์หรือตราสารดังต่อไปนี้ เฉลี่ยในรอบระยะเวลาบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 65 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์</li> <li>(2) หน่วยทรัสต์ ของ REITs</li> <li>(3) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานที่อยู่ในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์รวมถึง ตราสารที่ออกโดยกองทุนโครงสร้างพื้นฐานต่างประเทศที่มีลักษณะทำนองเดียวกับหน่วยลงทุน ของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ที่จดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ต่างประเทศ</li> </ol> </li> <li>2. ส่วนที่เหลือกองทุนจะลงทุนในหุ้นของบริษัทจดทะเบียนที่อยู่ภายใต้หมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์หรือที่มีลักษณะเทียบเคียงได้ รวมถึงตราสารหรือสัญญาทางการเงินที่ให้สิทธิในการได้มาซึ่งหุ้นดังกล่าวหรือให้ผลตอบแทนอ้างอิงกับหุ้น/กลุ่มหุ้นนั้น ๆ กองทุนอาจลงทุนในตราสารทุน ตราสารหนี้ ตราสารกึ่งหนี้กึ่งทุน หน่วยลงทุนของกองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน และ/หรือ เงินฝากเพื่อการลงทุน ทั้งนี้กองทุนอาจลงทุนต่างประเทศได้ไม่เกิน 79% ของมูลค่าทรัพย์สินของกองทุน</li> </ol>
บริษัทจัดการ	บลจ. ภัทร จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน)

### กองทุนเปิดทหารไทย พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม พลัส

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	TMBPIPF
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	08 เมษายน 2557
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	30 มิถุนายน 2557
เงินทุนจดทะเบียน	15,000 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Fund of Property Fund - Mixed
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	<p>กองทุนมีนโยบายลงทุนในหลักทรัพย์หรือตราสารดังต่อไปนี้ ที่อยู่ในหมวดอุตสาหกรรมสังหาริมทรัพย์ (Property Sector) ทั้งที่จดทะเบียนทั้งในและต่างประเทศ รวมถึงอยู่ระหว่างการดำเนินการกระจายการถือหน่วยลงทุน หรือเปิดเสนอขายครั้งแรกโดยเฉลี่ยในรอบระยะเวลาบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ/หรือ</li> <li>2. หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือ</li> <li>3. ตราสารของกองทุนอสังหาริมทรัพย์และ Exchange Traded Fund ที่เน้นลงทุนในตราสารของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ (REITs ETF) รวมถึงตราสารอื่นใดที่ให้สิทธิในการได้มาซึ่งตราสารดังกล่าว หรือที่มีผลตอบแทนอ้างอิงกับตราสารดังกล่าวหรือกลุ่มของตราสาร/หน่วยลงทุนดังกล่าว</li> <li>4. หุ้นของบริษัทจดทะเบียนที่อยู่ภายใต้หมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์หรือที่มีลักษณะเทียบเคียงได้กับหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงตราสารหรือสัญญาทางการเงินที่ให้สิทธิในการได้มาซึ่งหุ้นดังกล่าวหรือให้ผลตอบแทนอ้างอิงกับหุ้น / กลุ่มหุ้นนั้น ๆ</li> </ol> <p>ทั้งนี้ กองทุนจะลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งหลักทรัพย์หรือตราสารในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตามข้อ 1 ถึง ข้อ 3 โดยเฉลี่ยในรอบระยะเวลาบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 65 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ส่วนที่เหลือกองทุนอาจลงทุนในตราสารทุน ตราสารหนี้ ตราสารกึ่งหนี้กึ่งทุน หน่วยลงทุนของกองโครงสร้างพื้นฐานทั้งในประเทศและต่างประเทศ และ/หรือ เงินฝากโดยวัตถุประสงค์สำรองไว้เพื่อดำเนินงาน หรือการลงทุนเพื่อสภาพคล่อง และบริษัทจัดการจะลงทุนในเงินฝากต่างประเทศ ทั้งในรูปเงินบาทและเงินตราต่างประเทศ รวมถึงลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น</p>
บริษัทจัดการ	บลจ. ทหารไทยจำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

### กองทุนเปิดทหารไทย พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม พลัส เพื่อการเลี้ยงชีพ

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	TMBPIPRMF
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	04 มิถุนายน 2557
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	07 กรกฎาคม 2557
เงินทุนจดทะเบียน	1,000 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Fund of Property Fund - Mixed
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	<p>กองทุนมีนโยบายลงทุนในหลักทรัพย์หรือตราสารดังต่อไปนี้ ที่อยู่ในหมวดอุตสาหกรรมสังหาริมทรัพย์ (Property Sector) ทั้งที่จดทะเบียนทั้งในและต่างประเทศ รวมถึงอยู่ระหว่างการดำเนินการกระจายการถือหน่วยลงทุน หรือเปิดเสนอขายครั้งแรกโดยเฉลี่ยในรอบระยะเวลาบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ/หรือ</li> <li>2. หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือ</li> <li>3. ตราสารของกองทุนอสังหาริมทรัพย์และ Exchange Traded Fund ที่เน้นลงทุนในตราสารของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ (REITs ETF) รวมถึงตราสารอื่นใดที่ให้สิทธิในการได้มาซึ่งตราสารดังกล่าว หรือที่มีผลตอบแทนอ้างอิงกับตราสารดังกล่าวหรือกลุ่มของตราสาร/หน่วยลงทุนดังกล่าว</li> <li>4. หุ้นของบริษัทจดทะเบียนที่อยู่ภายใต้หมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์หรือที่มีลักษณะเทียบเคียงได้กับหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงตราสารหรือสัญญาทางการเงินที่ให้สิทธิในการได้มาซึ่งหุ้นดังกล่าวหรือให้ผลตอบแทนอ้างอิงกับหุ้น / กลุ่มหุ้นนั้น ๆ</li> </ol> <p>ทั้งนี้ กองทุนจะลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งหลักทรัพย์หรือตราสารในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตามข้อ 1 ถึง ข้อ 3 โดยเฉลี่ยในรอบระยะเวลาบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 65 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน</p> <p>ทั้งนี้ กองทุนนี้ลงทุนในต่างประเทศบางส่วนไม่เกินร้อยละ 79 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ</p>
บริษัทจัดการ	บลจ. ทหารไทยจำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

## กองทุนเปิดเค โกลบอล พร็อพเพอร์ตี้ หุ้นทุน

### รายละเอียด

ชื่อย่อ	K-GPROP
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	19 มิถุนายน 2557
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	15 กันยายน 2557
เงินทุนจดทะเบียน	5,000 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Fund of Property Fund - Global
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	<ul style="list-style-type: none"> <li>• กองทุนลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุน Morgan Stanley Investment Funds Global Property, Class Z ในอัตราส่วนโดยเฉลี่ยในรอบปี บัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินกองทุน</li> <li>นโยบายป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน</li> <li>• ในสภาวะการณ์ปกติ กองทุนจะลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินลงทุนในต่างประเทศ</li> <li>นโยบายการลงทุนของกองทุนต่างประเทศ</li> <li>• กองทุน Morgan Stanley Investment Funds Global Property, Class Z มุ่งลงทุนในตราสารแห่งทุนของบริษัทซึ่งอยู่ในหมวดสังหาริมทรัพย์ทั่วโลกไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของมูลค่าทรัพย์สินของกองทุน บริษัทในหมวดอสังหาริมทรัพย์นับรวมถึงบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาฯและ/หรือบริษัทที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ที่ก่อให้เกิดรายได้และการลงทุนรูปแบบต่าง ๆ ที่มีฐานะการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อาทิ หน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trusts: REITs) และอื่น ๆ</li> </ul>
บริษัทจัดการ	บลจ. กสิกรไทยจำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	บมจ. ธนาคารกรุงเทพ



กองทุนเปิดเอ็มเอฟซี อินเตอร์เนชั่นแนล เรียลเอสเตท ฟันด์

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	I-REITs
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	11 พฤษภาคม 2553
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	29 มิถุนายน 2553
เงินทุนจดทะเบียน	1,000 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Fund of Property Fund - Global
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	กองทุนเปิดเอ็มเอฟซี อินเตอร์เนชั่นแนล เรียลเอสเตท ฟันด์ เป็นกองทุนกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เพียงหมวดเดียว โดยเฉลี่ยในรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน โดยกองทุนจะลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และตราสารของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ในประเทศต่าง ๆ ทั่วโลก โดยเฉลี่ยในรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 65 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน เช่น Exchange Traded Fund (ETF) ภายใต้อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ Real Estate Investment Trusts (REITs) และ Property Fund เป็นต้น นอกจากนี้ กองทุนจะลงทุนในหุ้นภายใต้กลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศต่าง ๆ ทั่วโลก
บริษัทจัดการ	บลจ. เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

### กองทุนเปิดไทยพาณิชย์ โกลบอล พร็อพเพอร์ตี้

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	SCBGPROP
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	13 กันยายน 2559
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	4 ตุลาคม 2559
เงินทุนจดทะเบียน	3,000 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Fund of Property Fund
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	กองทุนมีนโยบายเน้นลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศเพียงกองทุนเดียว (Feeder Fund) โดยเฉลี่ยในรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ได้แก่ BGF World Real Estate Securities (กองทุนหลัก) ชนิดหน่วยลงทุน D2 USD ลงทุนในสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ (USD) กองทุนหลักบริหารโดย BlackRock Global Funds จดทะเบียนภายใต้กฎหมายของประเทศลักเซมเบิร์กและอยู่ภายใต้ UCITS กองทุนหลักมีนโยบายเพิ่มผลตอบแทนรวมสูงสุด โดยลงทุนอย่างน้อยร้อยละ 70 ของทรัพย์สินรวมในตราสารทุนของบริษัทที่มีธุรกิจหลักในภาคอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจรวมถึงบริษัทที่มุ่งเน้นด้านที่พักอาศัยและ/ หรืออสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์เช่นเดียวกับบริษัทที่ดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์และ real estate holding companies เช่น ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs)
บริษัทจัดการ	บลจ. ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

### กองทุนเปิด ทิสโก้ ยูเอส รีท

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	TUSREIT
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	27 มีนาคม 2556
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	07 มิถุนายน 2556
เงินทุนจดทะเบียน	1,000 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	กองทุนรวมหน่วยลงทุนที่ลงทุนในกองทุนต่างประเทศเพียงกองทุนเดียว ประเภทกองทุนรวมหมวดอสังหาริมทรัพย์
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	<p>ลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุน Vanguard REIT ETF (กองทุนหลัก) ซึ่งเป็นกองทุนรวมอีที เอฟ (Exchange Traded Fund) ที่จดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์นิวยอร์ก (New York Stock Exchange, “NYSE Arca”) กองทุน Vanguard REIT ETF มีนโยบายการลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs) ในประเทศสหรัฐอเมริกา เพื่อสร้างผลตอบแทนของกองทุนให้ใกล้เคียงกับผลตอบแทนของดัชนี MSCI US REIT โดยกองทุนดังกล่าวบริหารจัดการและจัดการโดย The Vanguard Group, Inc. ทั้งนี้กองทุนจะลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งหน่วยลงทุนของกองทุน Vanguard REIT ETF โดยเฉลี่ยในรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน</p> <p>- สัดส่วนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายโดยประมาณของกองทุนหลัก 0.12% ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน</p>
บริษัทจัดการ	บลจ. ทิสโก้ จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

### กองทุนเปิด วรรณ พร็อพเพอร์ตี้ สิงคโปร์

รายการ	รายละเอียด
ชื่อย่อ	ONEPROP-SG
วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	05 กันยายน 2554
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	14 กันยายน 2554
เงินทุนจดทะเบียน	1,000 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	Fund of Property Fund - Global
อายุโครงการ	ไม่กำหนด
ทรัพย์สินที่ลงทุน / ประเภทการใช้งาน	กองทุนเปิด วรรณ พร็อพเพอร์ตี้ สิงคโปร์ เป็นกองทุนที่มีนโยบายที่จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุน Phillip Singapore Real Estate Income Fund (กองทุนหลัก) ซึ่งเป็นกองทุนที่มีนโยบายลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ รวมถึงตราสารที่ออกโดยกองทุนอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ บริหารและจัดการโดย Phillip Capital Management (S) Ltd ทั้งนี้ กองทุนจะลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งหน่วยลงทุนของกองทุน Phillip Singapore Real Estate Income Fund โดยเฉลี่ยในรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน
บริษัทจัดการ	บลจ. วรรณ จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

## ภาคผนวก ฉ

## ผลวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบจำแนกทางเดียว (ANOVA) ผลทดสอบ

## ความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ยของมาตรวัดแบบ Sharpe ของ

## กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ที่ลงทุนแบบ

## Freehold, Leasehold และแบบผสม

2559

## Analysis of variance

Source	DF	Sum of squares	Mean squares	F	Pr > F
Model	2	0.812	0.406	2.51	0.093
Error	45	7.279	0.162		
Corrected Total	47	8.091			

## Q1 / Fisher (LSD) / Analysis of the differences between the categories with a confidence interval of 95%:

Contrast	Difference	Standardized difference	Critical value	Pr > Diff	Significant
Leasehold vs Freehold	0.294	2.703	2.014	0.031	Yes
Leasehold vs Mix	0.205	1.14	2.014	0.214	No
Mix vs Freehold	0.09	0.467	2.014	0.561	No
LSD-value:			0.244		

2558

## Analysis of variance

Source	DF	Sum of squares	Mean squares	F	P-value	F crit
Between Groups	0.050913	2	0.025456	0.463773	0.631878	3.204317
Within Groups	2.470038	45	0.05489			
Total	2.520951	47				

## Q1 / Fisher (LSD) / Analysis of the differences between the categories with a confidence interval of 95%:

Contrast	Difference	Standardized difference	Critical value	Pr > Diff	Significant
Leasehold vs Mix	0.416	2.517	2.014	0.008	Yes
Leasehold vs Freehold	0.319	2.552	2.014	0.013	Yes
Freehold vs Mix	0.097	0.663	2.014	0.501	No
LSD-value:			0.228		

2557

## Analysis of variance

Source	DF	Sum of squares	Mean squares	F	Pr > F
Model	2	0.204	0.102	0.712	0.497
Error	39	5.586	0.143		
Corrected Total	41	5.79			

## Q1 / Fisher (LSD) / Analysis of the differences between the categories with a confidence interval of 95%:

Contrast	Difference	Standardized difference	Critical value	Pr > Diff	Significant
Leasehold vs Mix	0.195	1.399	2.023	0.242	No
Leasehold vs Freehold	0.079	0.554	2.023	0.545	No
Freehold vs Mix	0.115	1.111	2.023	0.478	No
LSD-value:			0.255		

2556

## Analysis of variance

Source	DF	Sum of squares	Mean squares	F	P-value	Fcrit
Model	2	1.348385	0.674193	8.45501	0.001085	3.284918
Error	33	2.631381	0.079739			
Corrected Total	35	3.979766				

## Q1 / Fisher (LSD) / Analysis of the differences between the categories with a confidence interval of 95%:

Contrast	Difference	Standardized difference	Critical value	Pr > Diff	Significant
Freehold vs Leasehold	0.44	3.995	2.035	0.000	Yes
Freehold vs Mix	0.224	1.936	2.035	0.079	No
Mix vs Leasehold	0.215	1.714	2.035	0.099	No
LSD-value:			0.21		

## 2555

## Test of Homogeneity of Variance

Source	DF	Sum of squares	Mean squares	F	Pr > F
Between Groups	2	2.983	1.492	9.043	0.001
Within Groups	28	4.618	0.165		
Total	30	7.601			

## Type / Tamhane's T2 / Analysis of the differences between the categories with a confidence interval of 95%:

Contrast	Difference	Standardized difference	Critical value	Pr > Diff	Significant
Leasehold vs Freehold	0.662	3.726	2.723	0.007	Yes
Leasehold vs Mix	0.498	2.344	2.762	0.106	No
Mix vs Freehold	0.164	1.167	3.823	0.664	No

เนื่องจากผลการทดสอบค่าความแปรปรวนของประชากรทุกกลุ่มพบว่า ค่าความแปรปรวนของประชากรทุกกลุ่มมีค่าไม่เท่ากัน จึงใช้วิธีการทดสอบด้วยวิธี Tamhane ในการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ย

## 2558-2559

## Analysis of variance

Source	DF	Sum of squares	Mean squares	F	Pr > F
Model	2	0.636	0.318	3.642	0.034
Error	45	3.93	0.087		
Corrected Total	47	4.566			

## Q1 / Fisher (LSD) / Analysis of the differences between the categories with a confidence interval of 95%:

Contrast	Difference	Standardized difference	Critical value	Pr > Diff	Significant
Leasehold vs Freehold	0.249	2.996	2.014	0.014	Yes
Leasehold vs Mix	0.232	1.741	2.014	0.058	No
Mix vs Freehold	0.017	0.123	2.014	0.881	No
LSD-value:				0.179	

## 2557-2559

## Analysis of variance

Source	DF	Sum of squares	Mean squares	F	Pr > F
Model	2	0.465	0.233	3.767	0.032
Error	39	2.409	0.062		
Corrected Total	41	2.875			

## Q1 / Fisher (LSD) / Analysis of the differences between the categories with a confidence interval of 95%:

Contrast	Difference	Standardized difference	Critical value	Pr > Diff	Significant
Leasehold vs Freehold	0.223	2.75	2.023	0.013	Yes
Leasehold vs Mix	0.2	1.772	2.023	0.07	No
Mix vs Freehold	0.023	0.192	2.023	0.83	No
LSD-value:				0.168	

## 2556-2559

## Analysis of variance

Source	DF	Sum of squares	Mean squares	F	Pr > F
Model	2	0.076	0.038	1.084	0.35
Error	33	1.153	0.035		
Corrected Total	35	1.229			

## Q1 / Fisher (LSD) / Analysis of the differences between the categories with a confidence interval of 95%:

Contrast	Difference	Standardized difference	Critical value	Pr > Diff	Significant
Leasehold vs Mix	0.1	1.062	2.035	0.243	No
Leasehold vs Freehold	0.093	1.356	2.035	0.198	No
Freehold vs Mix	0.007	0.078	2.035	0.934	No
LSD-value:				0.139	

## 2555-2559

## Analysis of variance

Source	DF	Sum of squares	Mean squares	F	Pr > F
Model	2	0.215	0.107	2.917	0.071
Error	28	1.031	0.037		
Corrected Total	30	1.246			

## Q1 / Fisher (LSD) / Analysis of the differences between the categories with a confidence interval of 95%:

Contrast	Difference	Standardized difference	Critical value	Pr > Diff	Significant
Leasehold vs Mix	0.224	1.637	2.048	0.053	No
Leasehold vs Freehold	0.147	1.972	2.048	0.057	No
Freehold vs Mix	0.076	0.601	2.048	0.486	No
LSD-value:				0.144	



## ภาคผนวก ข

ผลวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบจำแนกทางเดียว (ANOVA) ผลทดสอบ

ความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ยของมาตรวัดแบบ Treynor ของ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ที่ลงทุน

แบบ Freehold, Leasehold และแบบผสม

2559

Analysis of variance

Source	DF	Sum of squares	Mean squares	F	Pr > F
Model	2	1.209	0.605	1.539	0.227
Error	41	16.109	0.393		
Corrected Total	43	17.318			

Q1 / Fisher (LSD) / Analysis of the differences between the categories with a confidence interval of 95%:

Contrast	Difference	Standardized difference	Critical value	Pr > Diff	Significant
Leasehold vs Mix	0.454	0.859	2.02	0.102	No
Leasehold vs Freehold	0.05	1.19	2.02	0.814	No
Freehold vs Mix	0.404	0.764	2.02	0.131	No

2558

Analysis of variance

Source	DF	Sum of squares	Mean squares	F	Pr > F
Model	2	0.994	0.497	0.603	0.552
Error	43	35.466	0.825		
Corrected Total	45	36.46			

Q1 / Fisher (LSD) / Analysis of the differences between the categories with a confidence interval of 95%:

Contrast	Difference	Standardized difference	Critical value	Pr > Diff	Significant
Freehold vs Leasehold	0.306	1.049	2.017	0.315	No
Freehold vs Mix	0.272	0.942	2.017	0.456	No
Mix vs Leasehold	0.034	0.632	2.017	0.928	No

LSD-value: 0.565

## 2557

## Analysis of variance

Source	DF	Sum of squares	Mean squares	F	Pr > F
Model	2	0.003	0.001	0.989	0.382
Error	36	0.048	0.001		
Corrected Total	38	0.05			

## Q1 / Fisher (LSD) / Analysis of the differences between the categories with a confidence interval of 95%:

Contrast	Difference	Standardized difference	Critical value	Pr > Diff	Significant
Leasehold vs Mix	0.023	1.742	2.028	0.172	No
Leasehold vs Freehold	0.01	0.675	2.028	0.459	No
Freehold vs Mix	0.014	1.455	2.028	0.412	No
LSD-value:			0.025		

## 2556

## Analysis of variance

Source	DF	Sum of squares	Mean squares	F	Pr > F
Model	2	0.093	0.047	0.602	0.554
Error	33	2.556	0.077		
Corrected Total	35	2.65			

## Q1 / Fisher (LSD) / Analysis of the differences between the categories with a confidence interval of 95%:

Contrast	Difference	Standardized difference	Critical value	Pr > Diff	Significant
Leasehold vs Mix	0.137	0.721	2.035	0.282	No
Leasehold vs Freehold	0.043	0.839	2.035	0.687	No
Freehold vs Mix	0.094	0.478	2.035	0.447	No

## 2555

## Analysis of variance

Source	DF	Sum of squares	Mean squares	F	Pr > F
Model	2	10.2	5.100	0.73	0.491
Error	27	188.549	6.983		
Corrected Total	29	198.749			

## Q1 / Fisher (LSD) / Analysis of the differences between the categories with a confidence interval of 95%:

Contrast	Difference	Standardized difference	Critical value	Pr > Diff	Significant
Freehold vs Leasehold	1.228	0.939	2.052	0.252	No
Freehold vs Mix	0.095	1.022	2.052	0.949	No
Mix vs Leasehold	1.133	0.864	2.052	0.469	No
LSD-value			1.98		

## 2558-2559

## Analysis of variance

Source	DF	Sum of squares	Mean squares	F	Pr > F
Model	2	0.297	0.149	1.292	0.286
Error	41	4.718	0.115		
Corrected Total	43	5.016			

Q1 / Fisher (LSD) / Analysis of the differences between the categories with a confidence interval of 95%:

Contrast	Difference	Standardized difference	Critical value	Pr > Diff	Significant
Mix vs Freehold	0.214	0.871	2.02	0.126	No
Mix vs Leasehold	0.186	0.761	2.02	0.195	No
Leasehold vs Freehold	0.028	0.76	2.02	0.808	No

LSD-value: 0.222

## 2557-2559

## Analysis of variance

Source	DF	Sum of squares	Mean squares	F	Pr > F
Model	2	0.359	0.18	0.874	0.426
Error	37	7.604	0.206		
Corrected Total	39	7.963			

Q1 / Fisher (LSD) / Analysis of the differences between the categories with a confidence interval of 95%:

Contrast	Difference	Standardized difference	Critical value	Pr > Diff	Significant
Mix vs Freehold	0.196	1.141	2.026	0.321	No
Mix vs Leasehold	0.006	0.116	2.026	0.976	No
Leasehold vs Freehold	0.19	1.141	2.026	0.245	No

LSD-value: 0.315

## 2556-2559

## Analysis of variance

Source	DF	Sum of squares	Mean squares	F	Pr > F
Model	2	0.001	0.001	0.169	0.845
Error	30	0.096	0.003		
Corrected Total	32	0.097			

Q1 / Fisher (LSD) / Analysis of the differences between the categories with a confidence interval of 95%:

Contrast	Difference	Standardized difference	Critical value	Pr > Diff	Significant
Freehold vs Mix	0.014	0.423	2.042	0.6	No
Freehold vs Leasehold	0.001	0.033	2.042	0.979	No
Leasehold vs Mix	0.013	0.406	2.042	0.611	No

LSD-value: 0.045

## 2555-2559

## Analysis of variance

Source	DF	Sum of squares	Mean squares	F	Pr > F
Model	2	0.007	0.004	0.611	0.55
Error	27	0.156	0.006		
Corrected Total	29	0.163			

## Q1 / Fisher (LSD) / Analysis of the differences between the categories with a confidence interval of 95%:

Contrast	Difference	Standardized difference	Critical value	Pr > Diff	Significant
Leasehold vs Freehold	0.033	1.208	2.052	0.284	No
Leasehold vs Mix	0.011	0.209	2.052	0.807	No
Mix vs Freehold	0.022	0.391	2.052	0.617	No
LSD-value:			0.059		

**ภาคผนวก ข**  
**ผลวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบจำแนกทางเดียว (ANOVA) ผลทดสอบ**  
**ความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ยของมาตรวัดแบบ Jensen ของ**  
**กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกอง 1 ที่ลงทุน**  
**แบบ Freehold, Leasehold และแบบผสม**

2559

Analysis of variance

Source	DF	Sum of squares	Mean squares	F	Pr > F
Model	2	0.003	0.001	8.814	0.001
Error	45	0.008	0.000		
Corrected Total	47	0.011			

Q1 / Fisher (LSD) / Analysis of the differences between the categories with a confidence interval of 95%:

Contrast	Difference	Standardized difference	Critical value	Pr > Diff	Significant
Leasehold vs Freehold	0.018	4.421	2.014	0	Yes
Leasehold vs Mix	0.012	2.034	2.014	0.025	Yes
Mix vs Freehold	0.006	1.017	2.014	0.254	No
LSD-value:				0.008	

2558

Analysis of variance

Source	DF	Sum of squares	Mean squares	F	Pr > F
Model	2	0.001	0.000	1.220	0.305
Error	45	0.018	0.000		
Corrected Total	47	0.019			

Q1 / Fisher (LSD) / Analysis of the differences between the categories with a confidence interval of 95%:

Contrast	Difference	Standardized difference	Critical value	Pr > Diff	Significant
Leasehold vs Mix	0.013	1.901	2.014	0.128	No
Leasehold vs Freehold	0.006	0.994	2.014	0.37	No
Freehold vs Mix	0.007	0.822	2.014	0.396	No
LSD-value:				0.012	

## 2557

## Analysis of variance

Source	DF	Sum of squares	Mean squares	F	Pr > F
Model	2	0.000	0.000	0.223	0.801
Error	39	0.009	0.000		
Corrected Total	41	0.009			

## Q1 / Fisher (LSD) / Analysis of the differences between the categories with a confidence interval of 95%:

Contrast	Difference	Standardized difference	Critical value	Pr > Diff	Significant
Leasehold vs Mix	0.004	0.696	2.023	0.545	No
Leasehold vs Freehold	0	0.01	2.023	0.991	No
Freehold vs Mix	0.004	1.617	2.023	0.543	No
LSD-value:			0.01		

## 2556

## Analysis of variance

Source	DF	Sum of squares	Mean squares	F	Pr > F
Model	2	0.002	0.001	7.201	0.003
Error	33	0.005	0.000		
Corrected Total	35	0.007			

## Q1 / Fisher (LSD) / Analysis of the differences between the categories with a confidence interval of 95%:

Contrast	Difference	Standardized difference	Critical value	Pr > Diff	Significant
Freehold vs Leasehold	0.017	3.462	2.035	0.001	Yes
Freehold vs Mix	0.007	1.773	2.035	0.185	No
Mix vs Leasehold	0.01	2.01	2.035	0.069	No
LSD-value:			0.009		

## 2555

## Analysis of variance

Source	DF	Sum of squares	Mean squares	F	Pr > F
Model	2	0.001	0.001	2.285	0.120
Error	28	0.008	0.000		
Corrected Total	30	0.01			

## Q1 / Fisher (LSD) / Analysis of the differences between the categories with a confidence interval of 95%:

Contrast	Difference	Standardized difference	Critical value	Pr > Diff	Significant
Leasehold vs Mix	0.015	2.535	2.048	0.148	No
Leasehold vs Freehold	0.013	1.931	2.048	0.058	No
Freehold vs Mix	0.002	0.256	2.048	0.872	No
LSD-value:			0.013		

## 2558-2559

## Analysis of variance

Source	DF	Sum of squares	Mean squares	F	Pr > F
Model	2	0.002	0.001	5.557	0.007
Error	45	0.006	0.000		
Corrected Total	47	0.008			

## Q1 / Fisher (LSD) / Analysis of the differences between the categories with a confidence interval of 95%:

Contrast	Difference	Standardized difference	Critical value	Pr > Diff	Significant
Leasehold vs Freehold	0.012	3.782	2.014	0.003	Yes
Leasehold vs Mix	0.012	2.235	2.014	0.016	Yes
Mix vs Freehold	0	0.043	2.014	0.957	No
LSD-value:				0.007	

## 2557-2559

## Analysis of variance

Source	DF	Sum of squares	Mean squares	F	Pr > F
Model	2	0.001	0.000	3.619	0.036
Error	39	0.004	0.000		
Corrected Total	41	0.005			

## Q1 / Fisher (LSD) / Analysis of the differences between the categories with a confidence interval of 95%:

Contrast	Difference	Standardized difference	Critical value	Pr > Diff	Significant
Leasehold vs Freehold	0.008	2.654	2.023	0.017	Yes
Leasehold vs Mix	0.008	1.806	2.023	0.057	No
Mix vs Freehold	0	0.013	2.023	0.988	No
LSD-value:				0.007	

## 2556-2559

## Analysis of variance

Source	DF	Sum of squares	Mean squares	F	Pr > F
Model	2	0	0.000	0.182	0.835
Error	33	0.003	0.000		
Corrected Total	35	0.003			

## Q1 / Fisher (LSD) / Analysis of the differences between the categories with a confidence interval of 95%:

Contrast	Difference	Standardized difference	Critical value	Pr > Diff	Significant
Leasehold vs Mix	0.003	0.6	2.035	0.554	No
Leasehold vs Freehold	0.001	0.199	2.035	0.837	No
Freehold vs Mix	0.002	0.478	2.035	0.666	No
LSD-value:				0.007	

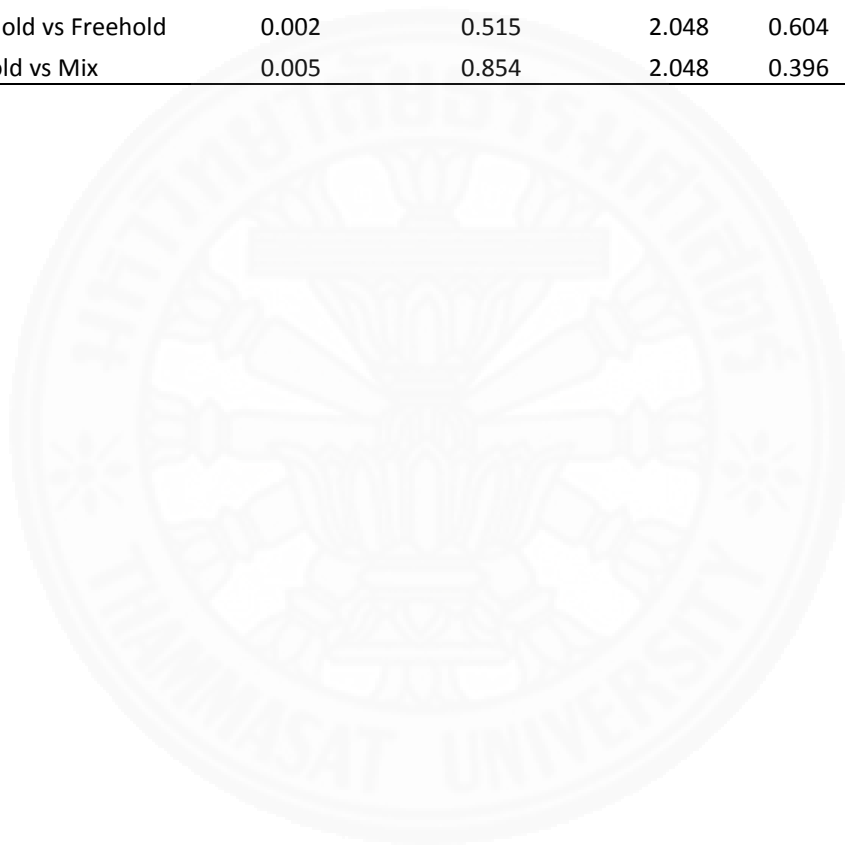
2555-2559

## Analysis of variance

Source	DF	Sum of squares	Mean squares	F	Pr > F
Model	2	0	0	0.713	0.499
Error	28	0.003	0		
Corrected Total	30	0.003			

## Q1 / Fisher (LSD) / Analysis of the differences between the categories with a confidence interval of 95%:

Contrast	Difference	Standardized difference	Critical value	Pr > Diff	Significant
Leasehold vs Mix	0.007	1.134	2.048	0.243	No
Leasehold vs Freehold	0.002	0.515	2.048	0.604	No
Freehold vs Mix	0.005	0.854	2.048	0.396	No





## ประวัติผู้เขียน

ชื่อ	นางสาวศิวินารถ เทพพิทักษ์
วันเดือนปีเกิด	31 ตุลาคม 2524
วุฒิการศึกษา	ปีการศึกษา 2545: วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต, วิศวกรรมเครื่องกล จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปีการศึกษา 2549: Master of Science in Mechanical Engineering University of Southern California
ตำแหน่ง	Regional LifeCycle Value Leader General Electric International Operations Company Inc.
ประสบการณ์ทำงาน	2559-ปัจจุบัน: Regional LifeCycle Value Leader General Electric International Operations Company Inc 2556-2559: Country Sales Manager General Electric International Operations Company Inc 2552-2556: Pricing Analyst General Electric International Operations Company Inc