

Investment Themes & Outlook for 2020

January 2020

Win Phromphaet, CFA
Chief Investment Officer
Principal Asset Management Co., Ltd.



Win Phromphaet, CFA

Education:

- B.A. Econ (International Program), Thammasat University
- MBA (Finance), Rotterdam School of Management, Erasmus University, the Netherlands (Royal Thai Government Scholarship)
- Chartered Financial Analyst

Current Positions:

- **Chief Investment Officer, Principal Asset Management Co., Ltd.**
- President, CFA Society Thailand
- Founder of 'Invest Like A Pro' FB Page
- Author of 'Invest Like a Pro' and 'Career in Finance'

Agenda

- **Investment Themes for 2020**

- **Investment Outlook and Strategy on Real Estate**

- Global and Asia-Pacific REITs
- European Private Real Estate Market

- **Appendix**

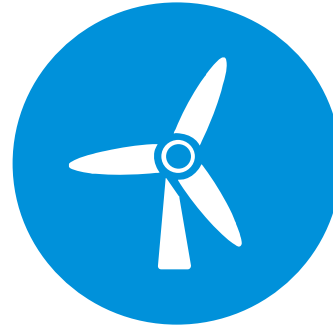
Investment Themes for 2020



Risk Velocity



Technology



ESG



Asia Rising

Investment Themes for 2020: Risk Velocity

ภาวะที่ราคาสินทรัพย์กับทิศทางเศรษฐกิจไม่ไปด้วยกัน ทำให้ตลาดหุ้นผันผวนมากขึ้น และผันผวนด้วยอัตราเร่งที่สูงขึ้น

Risk Velocity

A growing **disconnect** between the **price of assets** and the expectation of the **underlying economy** fuels the potential for risks to be realised **more rapidly** than in previous cycles.



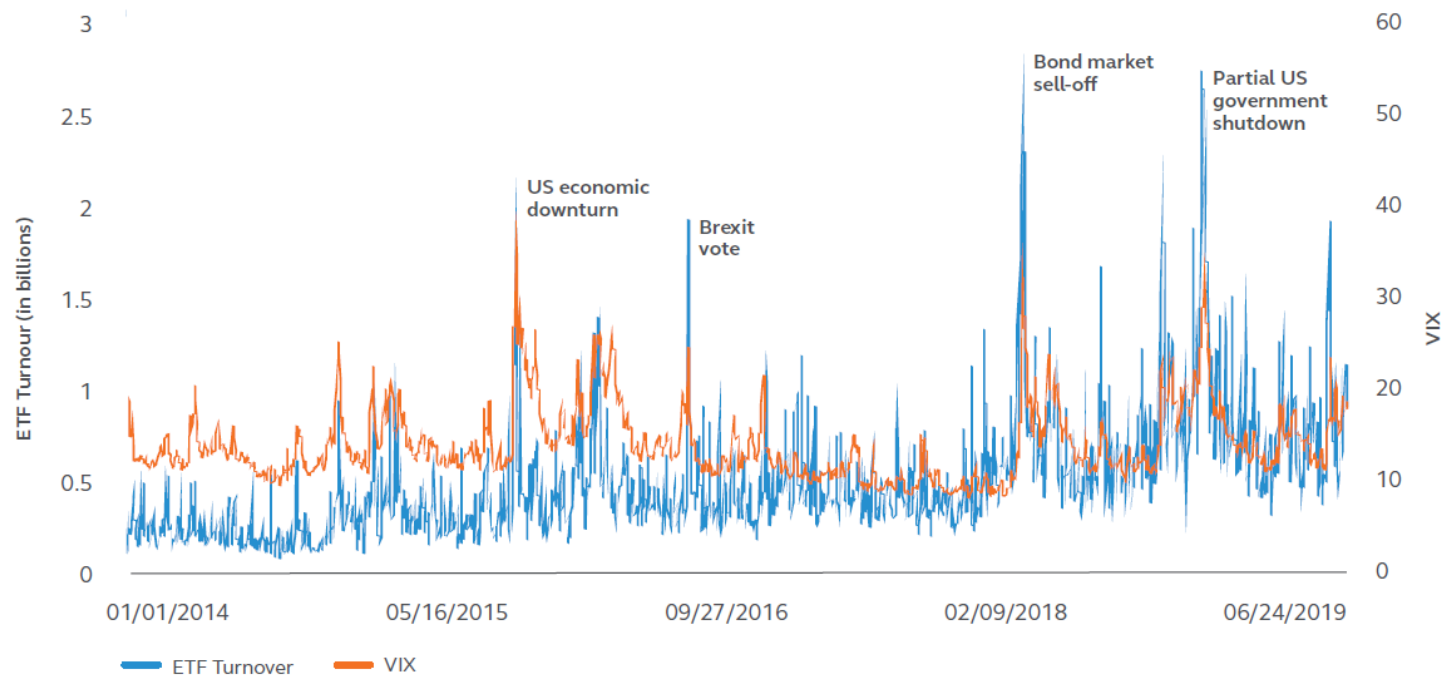
Seema Shah

Chief Strategist
Principal Global Investors

Investment Themes for 2020: Risk Velocity

Fund Flows จาก ETFs มีส่วนทำให้ตลาดหุ้นผันผวนมากขึ้น

Chart 7. ETF trading climbs when markets are volatile



Normally ETFs account for 25% of US EQ trading volume, but it leaps to 40% on days of volatile markets

Investment Themes for 2020: Technology

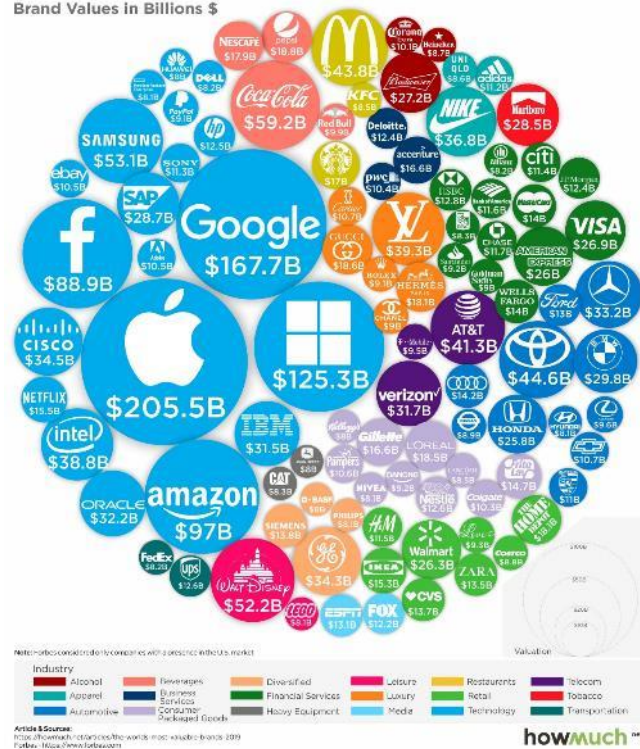
การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกเกิดจากภาคการผลิต แต่ภาคบริการ โดยเฉพาะกลุ่มเทคโนโลยี ยังโตดีและมีการจ้างงานมากขึ้น

Rank	Brand	Brand Value (\$B)	1-Yr Value Change	Industry
#1	Apple	\$205.5	+12%	Technology
#2	Google	\$167.7	+27%	Technology
#3	Microsoft	\$125.3	+20%	Technology
#4	Amazon	\$97.0	+37%	Technology
#5	Facebook	\$88.9	-6%	Technology
#6	Coca-Cola	\$59.2	+3%	Beverages
#7	Samsung	\$53.1	+11%	Technology
#8	Disney	\$52.2	+10%	Leisure
#9	Toyota	\$44.6	+0%	Automotive
#10	McDonald's	\$43.8	+6%	Restaurants

Here's a look at how industries break down more generally on the list:

Industry	# of Brands	Brand Value (\$B)
Technology	20	\$957.6
Financial Services	13	\$198.1
Automotive	11	\$208.9
Consumer Goods	10	\$123.8
Retail	8	\$133.0
Luxury	6	\$124.1
Beverages	4	\$49.3

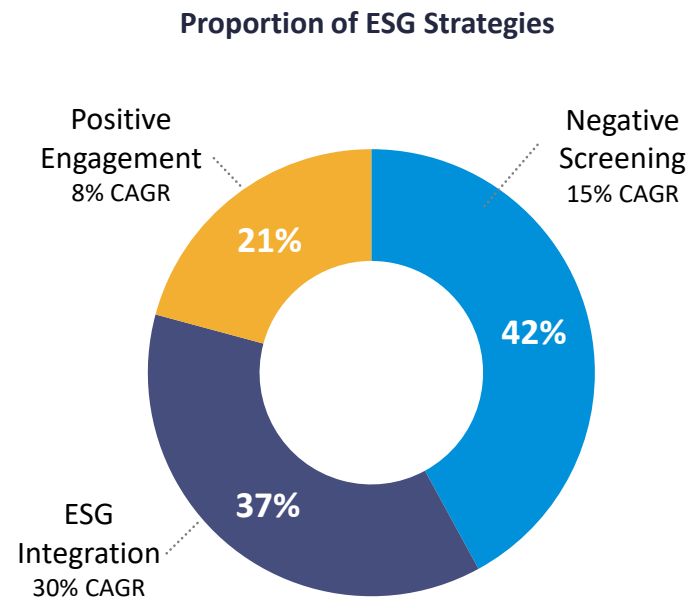
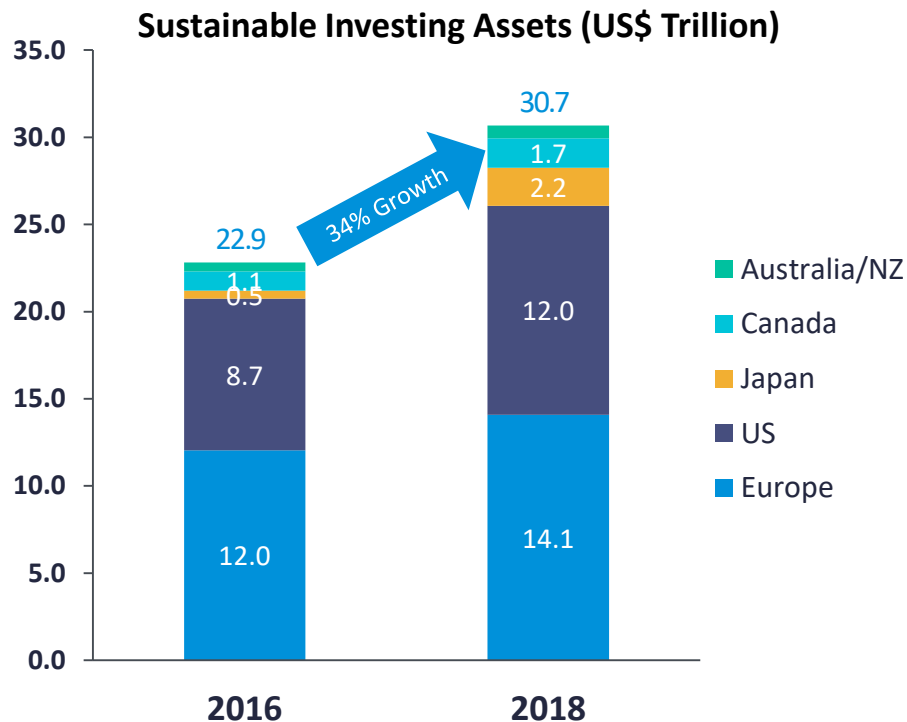
Brand Values in Billions \$



Technology now dominates the list of the 100 most valuable brands in 2019

Investment Themes for 2020: ESG

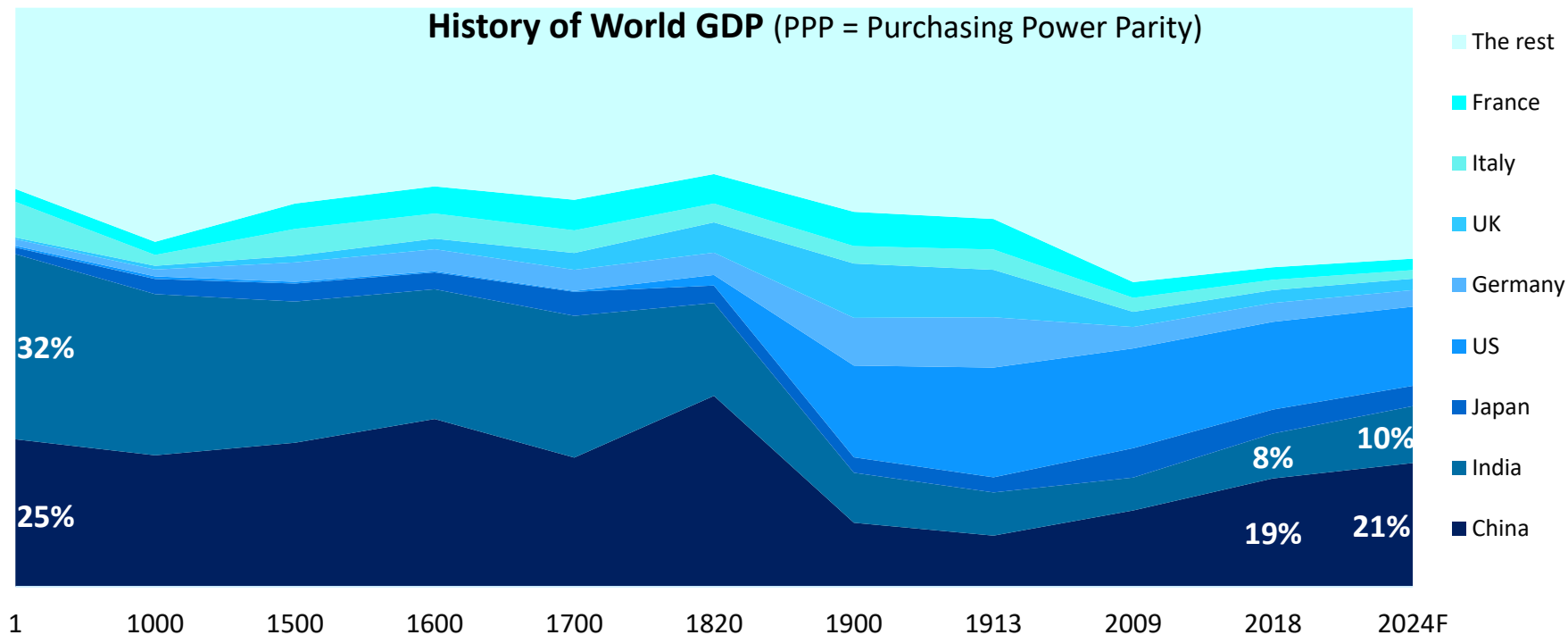
นักลงทุนทั่วโลกให้ความสำคัญกับความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล มากขึ้น



Integrating Environment, Social, and Governance, into investment decision making is becoming mainstream

Investment Themes for 2020: Asia Rising

ทวีปเอเชีย โดยเฉพาะจีนกับอินเดีย กำลังทวงคืนความเป็นมหาอำนาจทางเศรษฐกิจของโลก

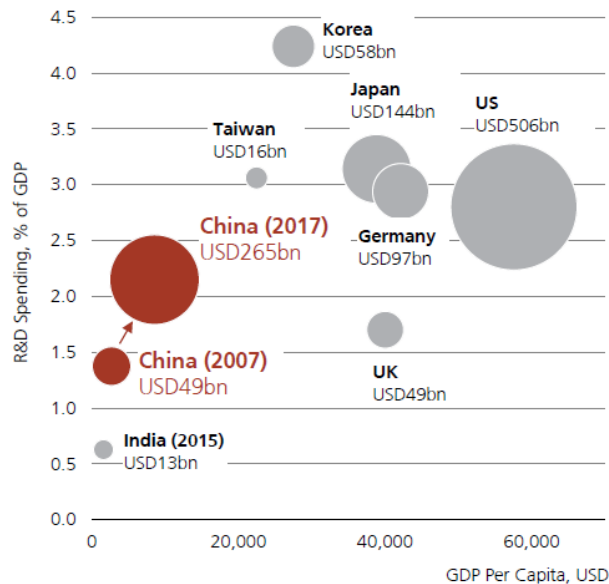


China and India are gaining back their shares of the World's GDP

Investment Themes for 2020: Asia Rising

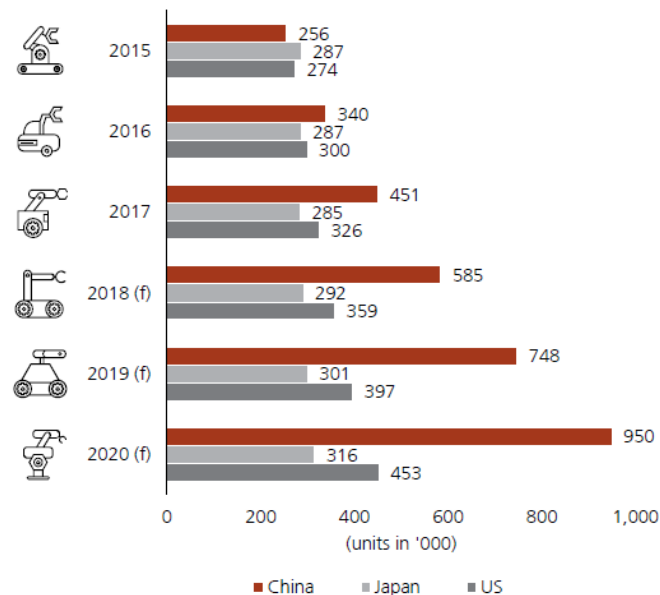
Xi Jinping ประกาศในวันรับตำแหน่งว่า จีนจะเป็นประเทศพัฒนาแล้วในปี 2049 และเป็นผู้นำด้านเทคโนโลยี โดยเฉพาะ Robots และ A.I.

Strong growth in China's R&D spending



Source: OECD, WIPS, Morgan Stanley Research estimates. Data as of 2016 unless otherwise specified
Note: Bubble size shows R&D spending amount

Total installed robots by country, 2016-z2020 (f)



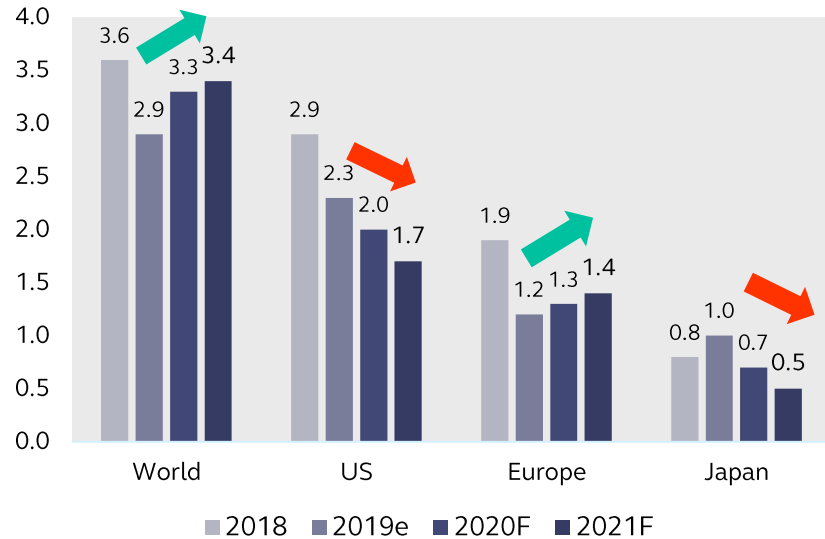
Source: International Federation of Robotics, September 2017

China is spending more for R&D. It is expected to have more robots installed than Japan and US combined.

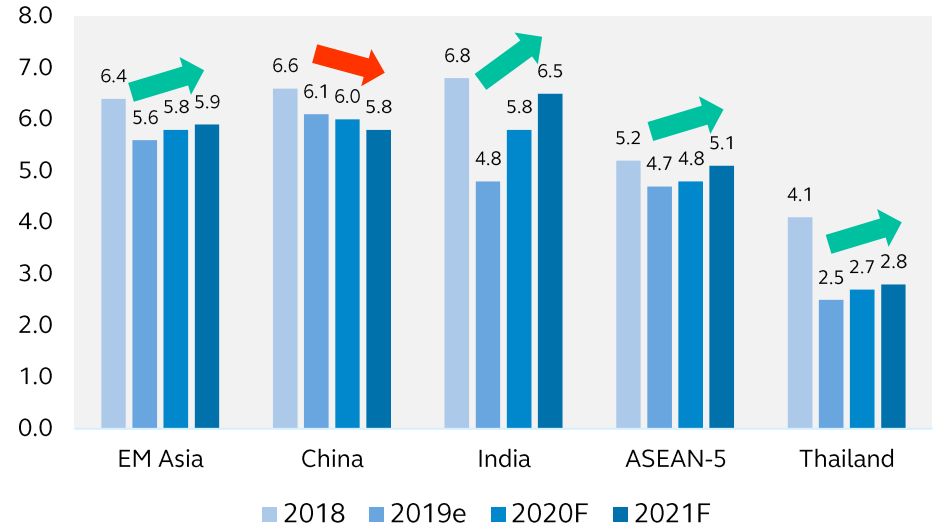
Macroeconomic Outlook

IMF คาดว่าเศรษฐกิจสหรัฐฯ ญี่ปุ่น และจีน จะโตช้าลง แต่เศรษฐกิจประเทศเกิดใหม่ (Emerging Markets) จะฟื้นตัวดีขึ้น

IMF GDP Growth Forecast: Developed Markets



IMF GDP Growth Forecast: Emerging Markets Asia



Macroeconomic Outlook: US Presidential Election 2020

Sanders กับ Warren มีนโยบายลดความเหลื่อมล้ำแบบสุดโต่ง ส่วน Biden กับ Buttigieg เป็นแนวทางสายกลางมากกว่า



Do you support ...	Sanders (78)	Warren (70)	Biden (77)	Buttigieg (37)
Tax on assets held by the wealthiest Americans?	Yes	Yes	No, but adjust taxes on capital gains	Yes
Raising federal corporate tax rate above the current 21%?	Yes, return to 35%	Yes, return to 35%	Yes, somewhere between 21% and 35%	Yes, return to 35%
Breaking up big tech companies?	Yes	Yes	Open to it – strengthen antitrust enforcement	
Is the FED Fund Rate too high?	Yes	FED should be independent		

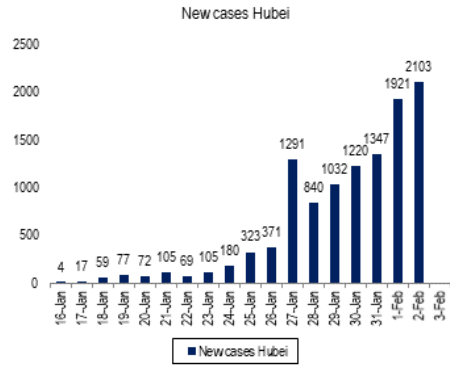
Key Dates in the Run-up to Election Day

- **3 February: Iowa caucuses** – begins 5 months of voting for the Democratic candidates across the US
- **3 March: Super Tuesday** - primaries and caucuses held in more than 12 states
- **13-16 July: Democratic National Convention** – where presidential nominee is confirmed
- **3 November: Election day**

Candidate	Total S.D.E.s*	Pct.	Pledged delegates
Pete Buttigieg	363	26.9%	10
Bernie Sanders	338	25.1	10
Elizabeth Warren	246	18.3	4
Joseph R. Biden Jr.	210	15.6	0
Amy Klobuchar	170	12.6	0
Others	20	1.5	0

Macroeconomic Outlook: Coronavirus Outbreak

จำนวน New Cases นอก Hubei และ นอกจีน เริ่มลดลง แสดงให้เห็นว่ามาตรการ Travel Ban น่าจะได้ผล



Reported Cov cases	China		HK/Macau/Taiwan	Other Asia	ROW	Total Global cases	Countries	Deaths	% Death/Virus	% cases in China	Daily change in China	% deaths in Hubei
	Mainland											
Thu, Jan 23, 2020	571	3	6	1	581	7	17	2.9%	98.3%			
Fri, Jan 24, 2020	830	5	10	1	846	8	25	3.0%	98.1%	259		
Sat, Jan 25, 2020	1,287	5	13	9	1,314	12	41	3.1%	97.9%	457		
Sun, Jan 26, 2020	1,372	7	16	10	1,405	12	54	3.8%	97.6%	85		
Mon, Jan 27, 2020	2,761	18	26	13	2,818	12	81	2.9%	97.9%	1,389		
Tue, Jan 28, 2020	4,515	21	30	15	4,581	16	106	2.3%	98.6%	1,754		
Wed, Jan 29, 2020	5,974	22	40	19	6,055	16	132	2.2%	98.7%	1,459	94.7%	
Thu, Jan 30, 2020	7,006	22	40	19	7,087	16	169	2.4%	98.9%	1,032	95.3%	
Fri, Jan 31, 2020	8,226	22	40	19	8,307	16	212	2.6%	99.0%	1,220	95.8%	
Sat, Feb 01, 2020	11,860	30	88	49	12,027	25	259	2.2%	98.6%	3,634	96.1%	
Sun, Feb 02, 2020	14,462	32	94	54	14,642	25	305	2.1%	98.8%	2,602	96.4%	
Mon, Feb 03, 2020	17,310	33	96	59	17,498	25	362	2.1%	98.9%	2,848	96.7%	

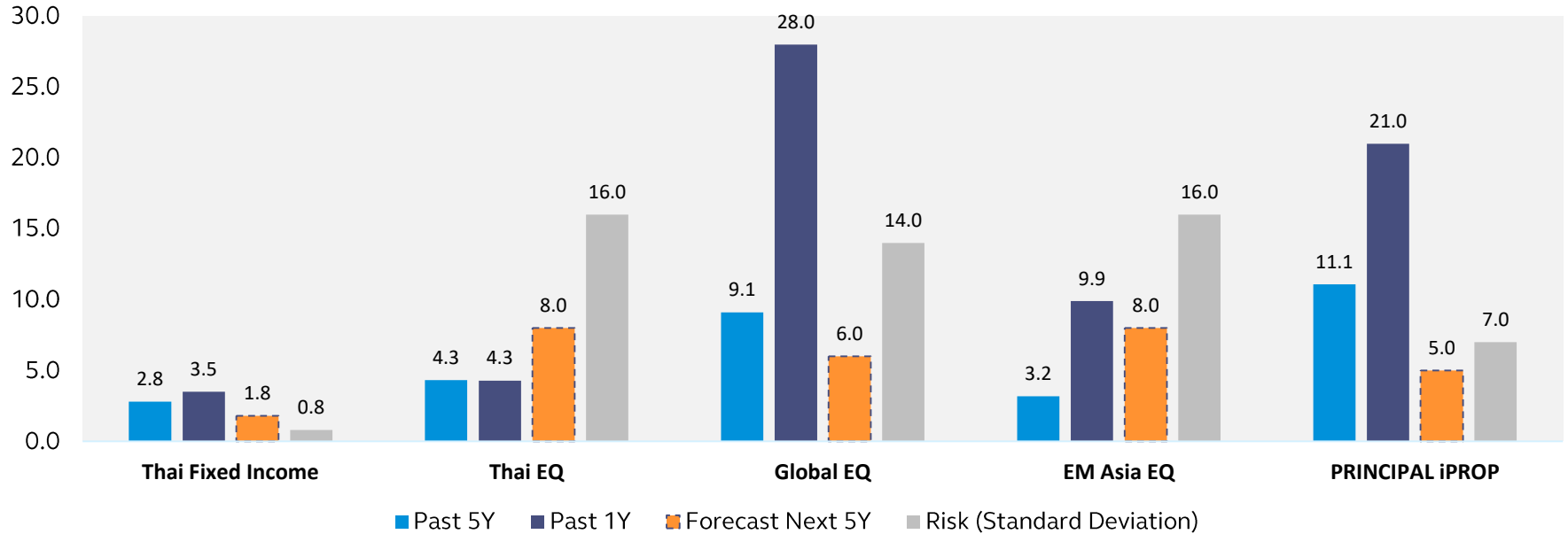
Source: Various media outlets and reports

เชื่อว่าความกังวลจะคลี่คลายเมื่อ
จำนวนผู้ติดเชื้อเริ่มทรงตัวหรือลดลง

Market Outlook

แม้เศรษฐกิจโลกมีทิศทางชะลอตัว แต่ 2019 เป็นปีที่สินทรัพย์ลงทุนให้ผลตอบแทนดีมากเกือบทุกกลุ่ม

Major Asset Class Returns (% p.a.)



Agenda

- Investment Themes for 2020

- Investment Outlook and Strategy on Real Estate

- Global and Asia-Pacific REITs
- European Private Real Estate Market

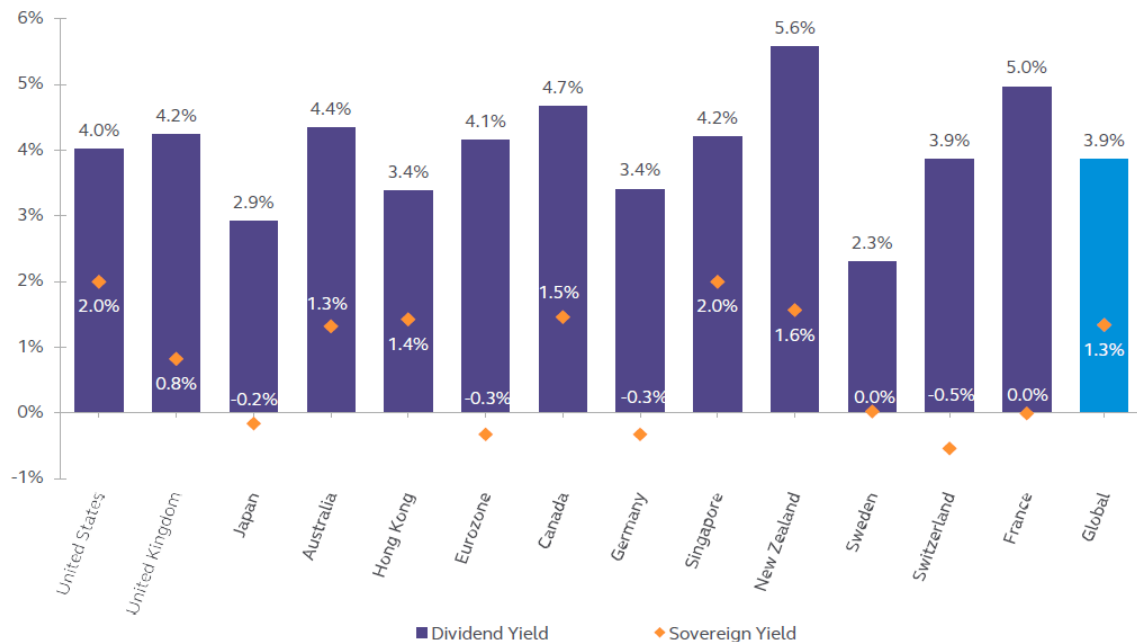
- Appendix

Market Outlook: Global and Asia-Pacific REITs

คาดว่าทิศทางการดอกเบี้ยยังอยู่ในระดับต่ำทั่วโลก การลงทุนใน REIT จึงให้ผลตอบแทนเงินปันผลที่น่าสนใจ

Global REIT income profile

Global REIT dividend yields vs. 10 year sovereign yields



Market Outlook: Global and Asia-Pacific REITs

การเติบโตของกลุ่มเทคโนโลยีจะเป็นปัจจัยผลักดันตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องในอนาคต

การเติบโตใน E-Commerce

Retail e-commerce Sales
Worldwide
(US\$ billion) **4.21**



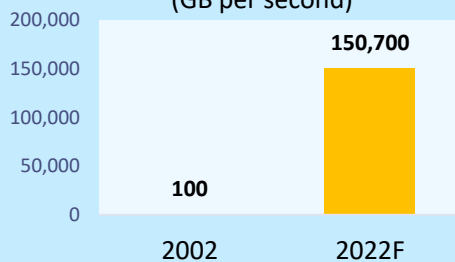
*Source: www.statista.com, data as of 30 Sep 2019

Logistics



การเติบโตในการใช้ข้อมูล Internet

Global Internet Traffic
(GB per second) **150,700**



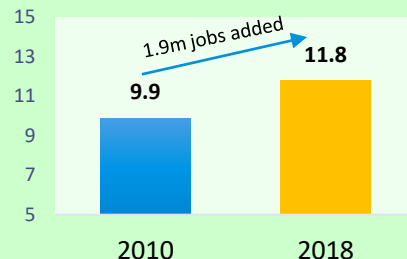
**Source: Cisco Visual Networking Index White Paper, data as of 30 Sep 2019

Data Center



การเพิ่มขึ้นของงานด้านเทคโนโลยี

Tech Sector Jobs in the US **11.8**



**Source: www.cyberstates.org, data as of 30 Sep 2019

Office

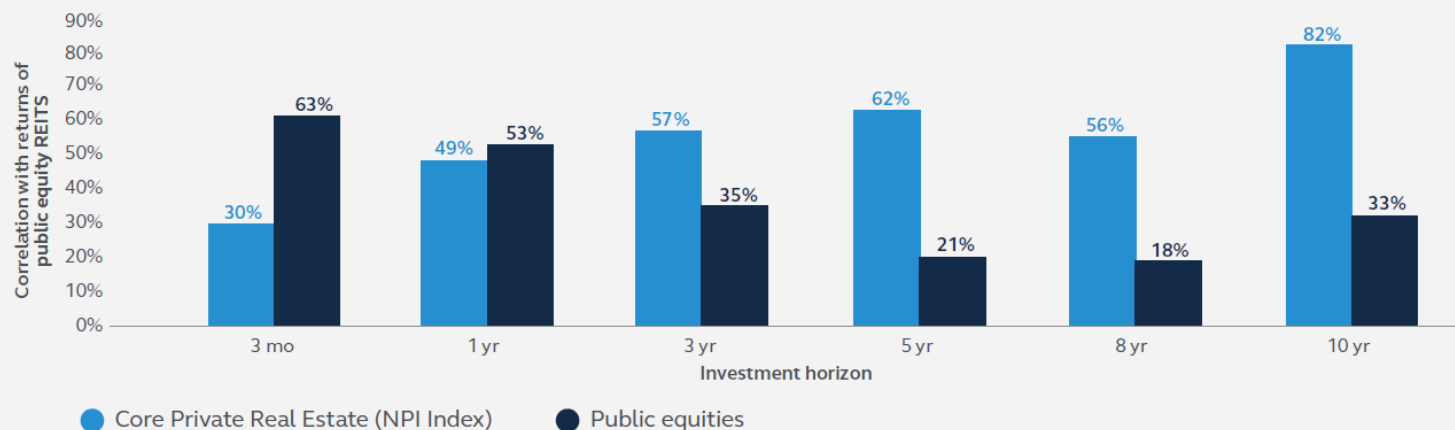


Market Outlook: Global and Asia-Pacific REITs

ในระยะสั้น ผลตอบแทนของ REITs มีความผันผวนเหมือนหุ้น แต่ในระยะยาว จะมีพฤติกรรมคล้ายการลงทุนใน Physical Assets

> Exhibit 2: REITs behave like private real estate, not stocks, over the long term

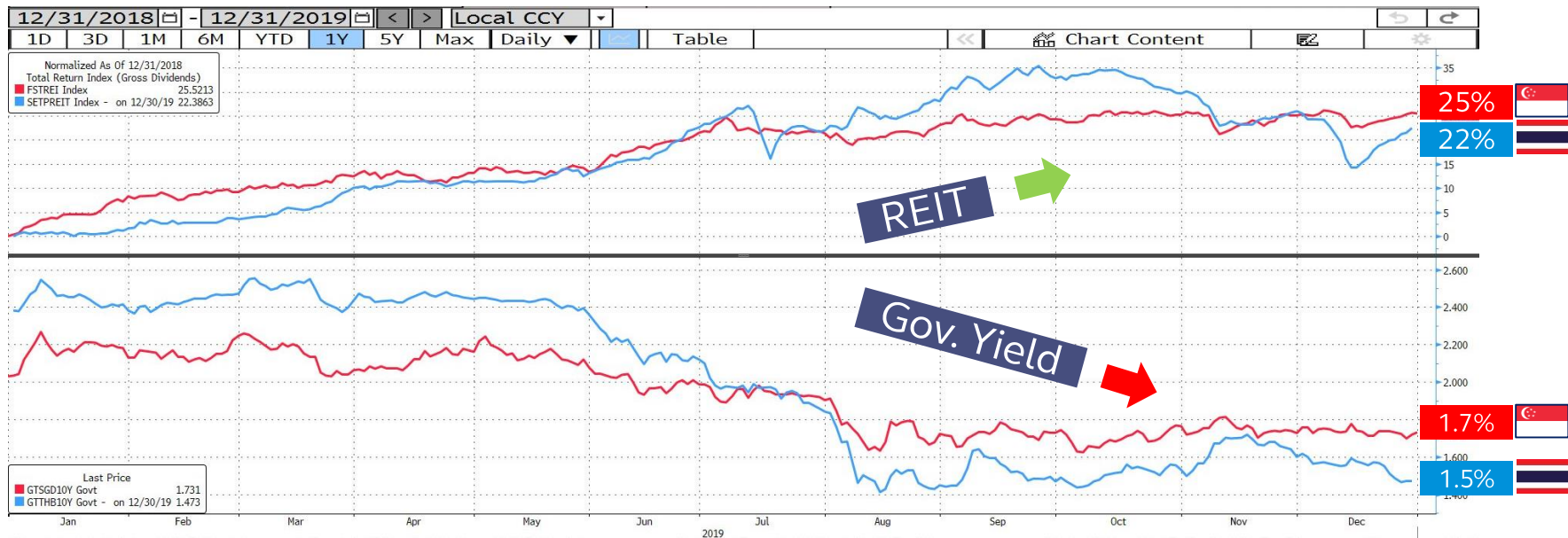
Over time the correlations of REITs rise with direct real estate and fall with equities



Source: Analysis of data from FTSE NAREIT Equity REITs Index, NPI Index and S&P 500 Index from 1/1/1990 - 3/31/2019. Private equity returns lagged 4 quarters relative to public to adjust for return measurement lag in private equity funds.

Market Outlook: Global and Asia-Pacific REITs

ปี 2019 ตลาด Asia-Pacific REITs ปรับตัวขึ้นจาก Bond Yield ที่อยู่ในระดับต่ำ



Principal Property Income Fund (PRINCIPAL iPROP)

จุดเด่นกองทุน

โอกาสลงทุน
อสังหาริมทรัพย์คุณภาพดี
ที่มีรายได้ค่าเช่ามั่นคง
ในเอเชีย-แปซิฟิก

เน้นทำ **Company Visit**
เพื่อเลือกลงทุนแบบ
Bottom-up Stock Selection

สร้างรายได้สม่ำเสมอ
โดยสามารถจ่ายปันผลเฉลี่ย
สูงกว่า 5% ต่อปี
ในช่วงปี 2014 - 2018

ผลการดำเนินงานดีสม่ำเสมอ
ได้รับการจัดอันดับ
★★★★★
จาก Morningstar

Morningstar Ratings™
★★★★★

กองทุน PRINCIPAL iPROP-R และ PRINCIPAL iPROPRMF
ได้รับการจัดอันดับ Morningstar Rating 5ดาว

Source: Principal Asset Management and www.morningstarthailand.com *Morningstar Rating as of 31 Dec 2019 **เดิมชื่อกองทุน CIMB-Principal Property Income Fund การเปลี่ยนชื่อกองทุนมีผลวันที่ 10 Jun 2019

คำเตือน: ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า(กองทุน) เงื่อนไข ผลตอบแทนและความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน/ กองทุนนี้ลงทุนกระจุกตัวในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ (Property Sector Fund) ดังนั้นหากมีปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนดังกล่าว ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก/ กองทุนมีนโยบายลงทุนในต่างประเทศ ผู้ลงทุนอาจจะขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินเริ่มแรกได้/ บริษัทจัดการใช้สัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อเป็นเครื่องมือในการป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนของกองทุน (Hedging) ซึ่งอยู่ภายใต้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน ผู้ลงทุนควรศึกษาการจ่ายเงินปันผลของหน่วยลงทุนแต่ละชนิดของกองทุน ได้ที่ <https://www.principal.th/mutual-fundth/> / ผลการดำเนินงานในอดีตมิได้เป็นสัญญาณถึงผลการดำเนินงานในอนาคต/ เอกสารการวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวมฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการวัดผลการดำเนินงานของสมาคมบริษัทจัดการลงทุน/ Copyright © 2018 บริษัท มอร์นิ่งสตาร์ รีเสิร์ช ประเทศไทย สว.ลลิตทริ จำกัด ข้อมูลที่ประกอบในเอกสารนี้ : (1) เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทมอร์นิ่งสตาร์ และ/หรือ ผู้ให้บริการข้อมูล (2) บริษัทของสวนหลักทรัพย์ในการทำซ้ำ หรือเผยแพร่ (3) บริษัทของสวนหลักทรัพย์จะไม่รับผิดชอบต่อความถูกต้อง ครบถ้วน และความเสียหายต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูลไปใช้อ้างอิง ผลการดำเนินงานในอดีตมิได้เป็นสัญญาณถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

Principal Property Income Fund (PRINCIPAL iPROP)

บริหารโดยทีมผู้เชี่ยวชาญด้านการลงทุนในสินทรัพย์ทางเลือก พร้อมด้วยความร่วมมือกับทีม Principal ในระดับภูมิภาค

Collaboration with Principal Team



Shern-Ling Koh, CFA
Portfolio Manager
Principal Global Real Estate
MBA, Harvard University
14 years experience



Christopher Leow, CFA
CIO, Asia-Pacific Equity
Principal Asset Management (S)
BA, U of Western Australia
25 years experience



Jeffrey Chong
Senior Portfolio Manager
Principal Asset Management (S)
BA Econ, NUS
26 years experience



Serene Chng, CFA
Senior Portfolio Manager
Principal Asset Management (S)
BBA (1st Class Honor), NUS
19 years experience



Name
Win Phromphaet, CFA



Name
Prapot Uancharoenkul



Name
Thana Sheanakul, CFA

Job Title	Chief Investment Officer	Head of Alternative Investments	Fund Manager
Education	<ul style="list-style-type: none"> MBA, Rotterdam School of Management, Erasmus University, The Netherlands BA Econ (International Program), Thammasat University 	<ul style="list-style-type: none"> M of Real Estate Management, Royal Institute of Technology, Sweden BBA, Chulalongkorn University (2nd Class Honor) 	<ul style="list-style-type: none"> BA Econ (International Program), Thammasat University
Credential	CFA Charterholder	CFA Level 2	CFA Charterholder
Years of Experience	18	18	6

คำเตือน: ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า (กองทุน) เงื่อนไข ผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน/ กองทุนมีนโยบายลงทุนในต่างประเทศ กองทุนอาจมีความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน ผู้ลงทุนอาจขาดทุนหรือได้รับกำไร จากอัตราแลกเปลี่ยน/หรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าทุนเริ่มแรกได้/ มีการลงทุนในต่างประเทศบางส่วนซึ่งจะไม่เกินร้อยละ 79 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน กองทุนจึงมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ บริษัทจัดการอาจลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (Hedging) โดยขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของบริษัทจัดการ ผู้ลงทุนอาจขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน/หรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าทุนเริ่มแรกได้

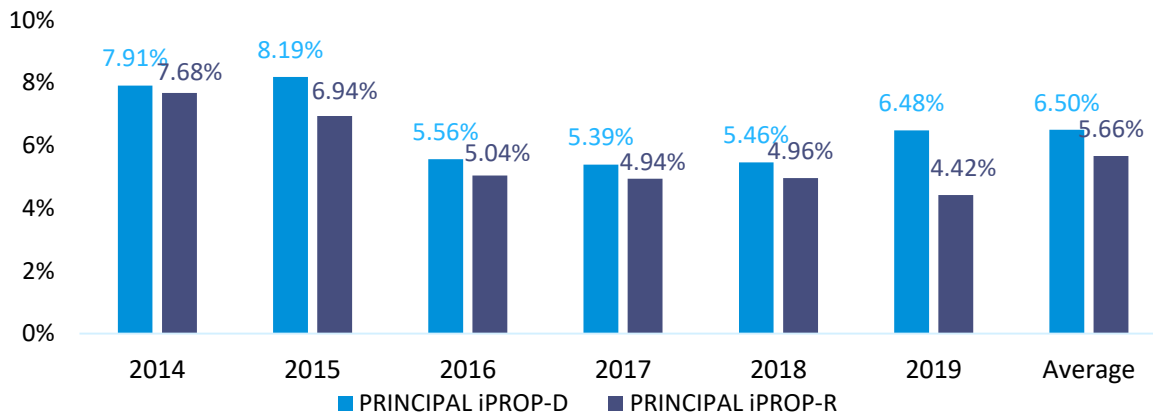
*** กองทุนรวมดังกล่าวอยู่ระหว่างการจัดทำคำขออนุมัติจัดตั้งและจัดการกองทุนจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.***

Principal Property Income Fund (PRINCIPAL iPROP)

ในช่วง 6 ปีที่ผ่านมา กองทุนสามารถจ่ายผลตอบแทนเงินปันผลเฉลี่ยสูงกว่าปีละ 5% และได้รับการจัดอันดับ 5 ดาว จาก Morningstar Thailand

Fund	Morningstar Rating*	Past Performance**						5-Year Ranking***
		3 Months	6 Months	1 Year	3 Years	5 Years	Since Inception	
Principal Property Income Fund PRINCIPAL iPROP-R	★★★★★	-1.45%↑	3.00%↑	21.02%↑	11.76%	11.08%	10.93%	6/10
BM: SET PF&REIT TRI 50% + FSTREI TRI (THB) 50%		-3.18%	0.81%	20.29%	13.51%	11.23%	13.10%	

Historical Dividend Yield of PRINCIPAL iPROP



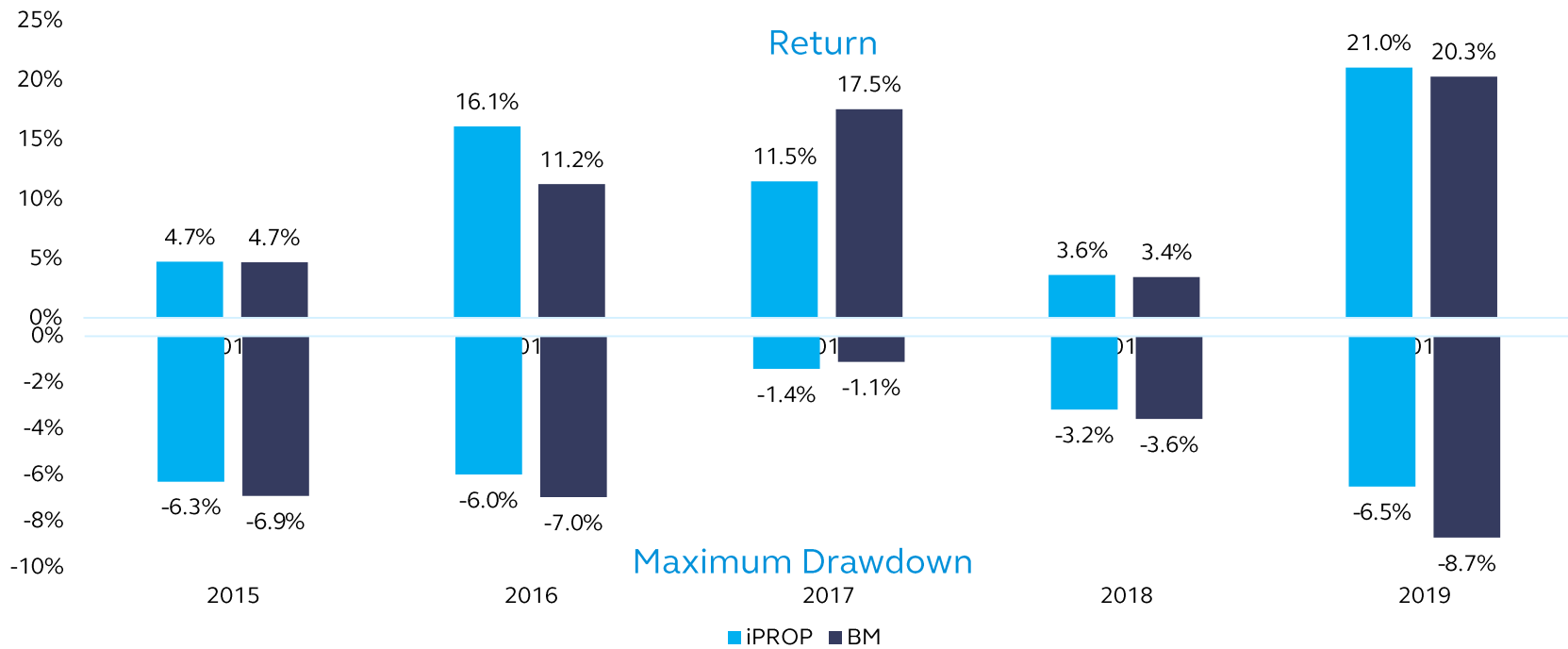
กองทุน PRINCIPAL iPROP-R และ PRINCIPAL iPROPRMF
ได้รับการจัดอันดับ Morningstar Rating 5 ดาว

Source: Principal Asset Management and www.morningstarthailand.com *Morningstar Rating as of 31 Dec 2019 **เดิมชื่อกองทุน CIMB-Principal Property Income Fund การเปลี่ยนชื่อกองทุนมีผลวันที่ 10 Jun 2019

คำเตือน: ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า(กองทุน) เงื่อนไข ผลตอบแทนและความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน/ กองทุนนี้ลงทุนกระจุกตัวในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ (Property Sector Fund) ดังนั้นหากมีปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนดังกล่าว ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก/ กองทุนมีนโยบายลงทุนในต่างประเทศ ผู้ลงทุนอาจจะขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้/ บริษัทจัดการใช้สัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อเป็นเครื่องมือในการป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนของกองทุน (Hedging) ซึ่งอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน ผู้ลงทุนควรศึกษาการจ่ายเงินปันผลของหน่วยลงทุนแต่ละชนิดของกองทุน ได้ที่ <https://www.principal.th/mutual-fundth/> / ผลการดำเนินงานในอดีตมิได้เป็นสัญญาณถึงผลการดำเนินงานในอนาคต/ เอกสารการวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวมฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการวัดผลการดำเนินงานของสมาคมบริษัทจัดการลงทุน

Principal Property Income Fund (PRINCIPAL iPROP)

กองทุนมีระดับความเสี่ยงต่ำ (วัดด้วย Maximum Drawdown) เมื่อเทียบกับดัชนีอ้างอิง



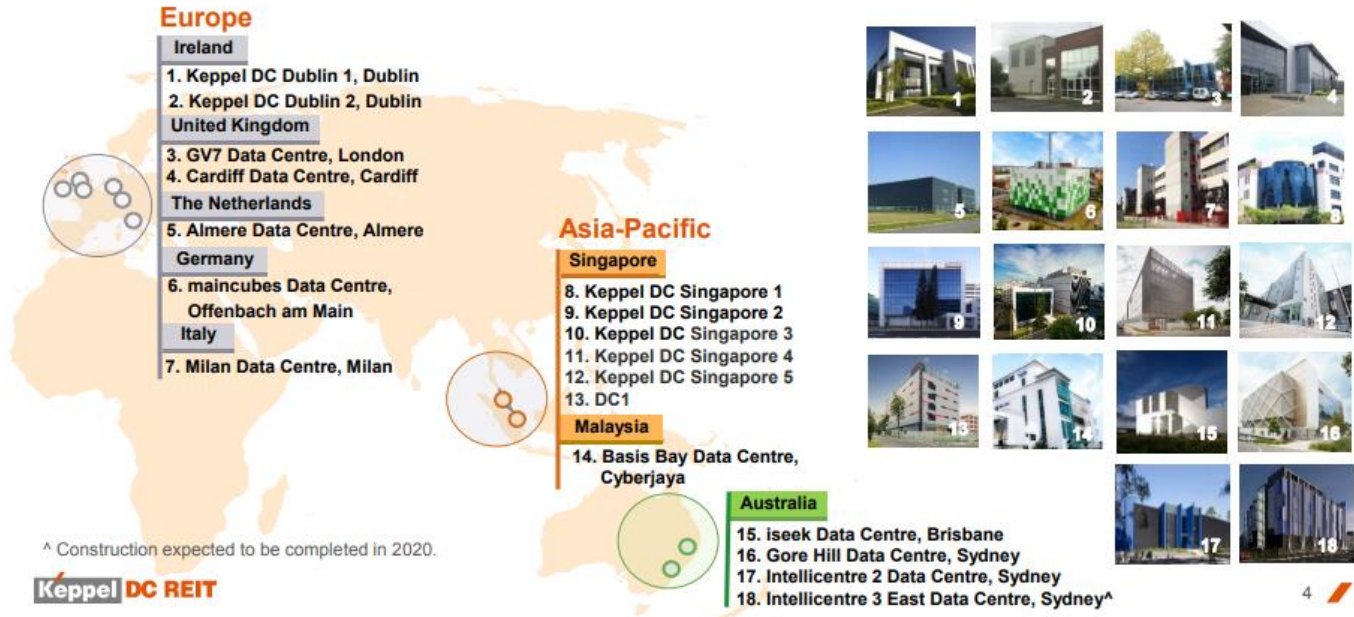
Source: Principal Asset Management data as of 31 Dec 2019 **เดิมชื่อกองทุน CIMB-Principal Property Income Fund การเปลี่ยนชื่อกองทุนมีผลวันที่ 10 Jun 2019

คำเตือน: ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า(กองทุน) เงื่อนไข ผลตอบแทนและความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน/ กองทุนนี้ลงทุนกระจุกตัวในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ (Property Sector Fund) ดังนั้นหากมีปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนดังกล่าว ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก/ กองทุนมีนโยบายลงทุนในต่างประเทศ ผู้ลงทุนอาจจะขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินต้นเริ่มแรกได้/บริษัทจัดการใช้สัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อเป็นเครื่องมือในการป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนของกองทุน (Hedging) ซึ่งอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน ผู้ลงทุนควรศึกษาการจ่ายเป็นเงินผลประโยชน์ต่อและหนี้ของกองทุน ได้ที่ <https://www.principal.th/th/mutual-fundth/> / ผลการดำเนินงานในอดีตมิได้เป็นลัษณ์อันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต/ เอกสารการวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวมฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการวัดผลการดำเนินงานของสมาคมบริษัทจัดการลงทุน

Keppel DC REIT (KDCREIT)

Data Center REIT แห่งเดียวที่จดทะเบียนในเอเชีย

THB 82 bn Market Cap.	29% Gearing Ratio	18 Data Centers	3.2% Yield	7.7 Years WALE	93.6% Occupancy Rate
--------------------------	----------------------	-----------------	---------------	-------------------	-------------------------



Netlink Trust (NETLINK)

ผู้รับสัมปทานในการวางโครงข่ายใยแก้วนำแสง (Fibre Optic Cable) ทั่วประเทศสิงคโปร์

THB 88 bn
Market Cap.

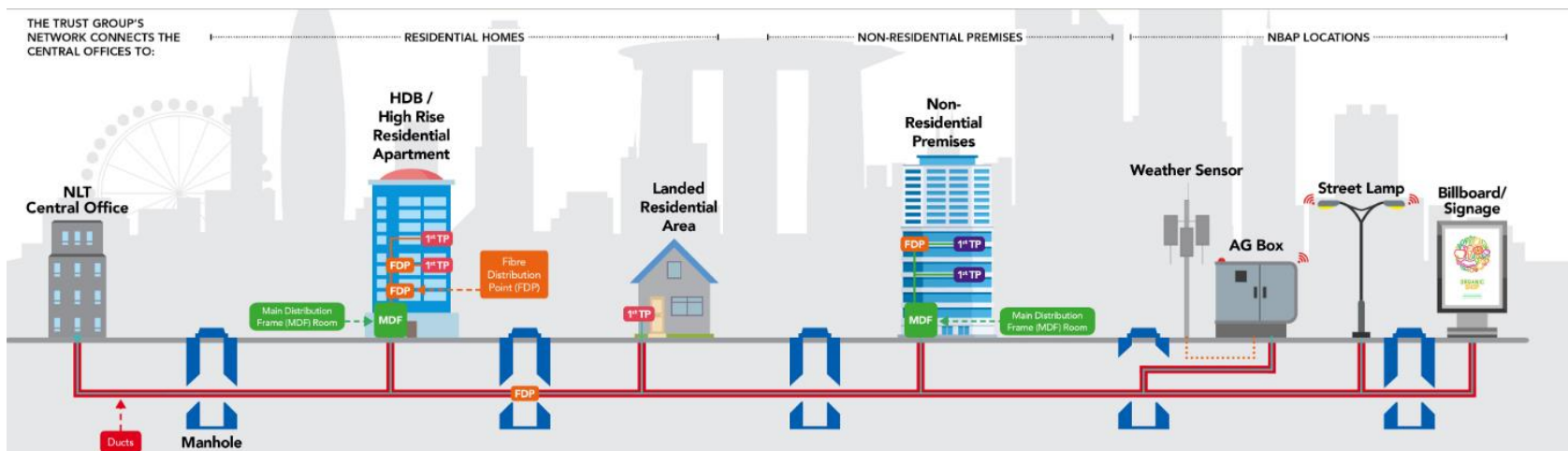
21%
Gearing Ratio

1.4 m residential
fibre connections

5%
Yield

30 years
WALE

100%
Occupancy Rate



Keppel Pacific Oak US REIT (KORE)

ลงทุนในอาคารสำนักงานในประเทศสหรัฐฯ และเน้นกลุ่มผู้เช่าในกลุ่มเทคโนโลยี

THB 22 bn
Market Cap.

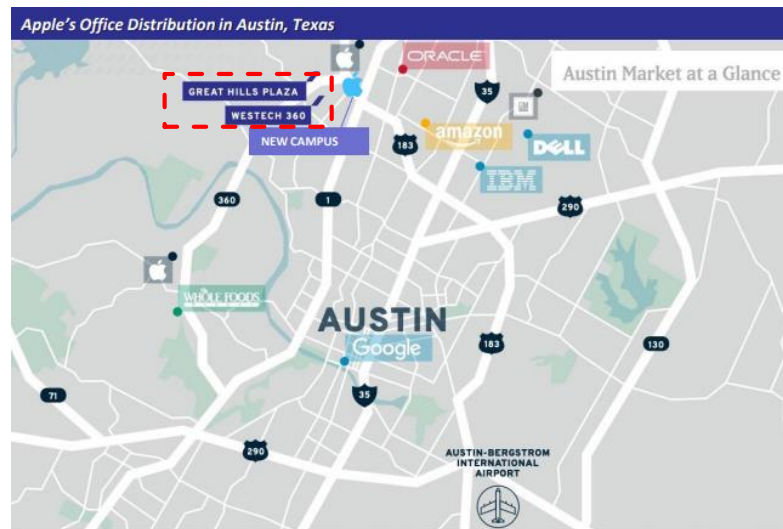
37%
Gearing Ratio

13 Freehold
Office in USA

7.7%
Yield

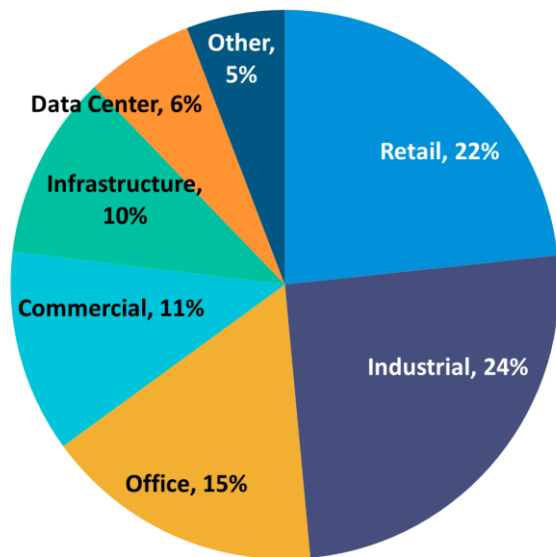
4.3 Years
WALE

93.6%
Occupancy Rate



Principal Property Income Fund (PRINCIPAL iPROP)

การลงทุนสูงสุด 5 อันดับแรก และ สัดส่วนการลงทุน



Name	Sector	Weight (%)
Ascendas Real Estate Investment Trust : AREIT	Industrial	6.5
Keppel DC REIT : KDCREIT	Data Center	6.0
Frasers Centrepont Trust : FCT	Sub urban - Retail	5.4
Digital Telecommunications Infrastructure Fund : DIF	Infrastructure	5.2
CapitaLand Mall Trust : CT	Retail	4.8

Source: Principal Asset Management data as of 31 Dec 2019 **เดิมชื่อกองทุน CIMB-Principal Property Income Fund การเปลี่ยนชื่อกองทุนมีผลวันที่ 10 Jun 2019

คำเตือน: ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า(กองทุน) เงื่อนไข ผลตอบแทนและความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน/ กองทุนนี้ลงทุนกระจุกตัวในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ (Property Sector Fund) ดังนั้นหากมีปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนดังกล่าว ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก/ กองทุนมีนโยบายลงทุนในต่างประเทศ ผู้ลงทุนอาจจะขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินต้นเริ่มแรกได้/บริษัทจัดการใช้สัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อเป็นเครื่องมือในการป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนของกองทุน (Hedging) ซึ่งอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน ผู้ลงทุนควรศึกษาการจ่ายเงินปันผลของหน่วยลงทุนแต่ละชนิดของกองทุน ได้ที่ <https://www.principal.th/th/mutual-fundth/> / ผลการดำเนินงานในอดีตมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต/ เอกสารการวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวมฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการวัดผลการดำเนินงานของสมาคมบริษัทจัดการลงทุน

Principal Global REITs Fund (PRINCIPAL GREITs)

จุดเด่นกองทุน

โอกาสลงทุน
อสังหาริมทรัพย์คุณภาพดี
ที่มีรายได้ค่าเช่ามั่นคง
ทั่วโลก

ทีมงาน **on-the-ground**
ใน 4 ทวีปหลัก เพื่อติดตาม
ภาวะตลาดอย่างใกล้ชิด

ผลการดำเนินงานดีสม่ำเสมอ
ได้รับการจัดอันดับ
★★★★
จาก Morningstar

บริหารโดยทีมงานคุณภาพ
Principal Real Estate Investors
ได้รับรางวัล
Lipper Fund Awards 2018
สำหรับผลการดำเนินงาน
10 ปีซ้อนหลัง

Morningstar Ratings™



กองทุน Master Fund
ได้รับการจัดอันดับ Morningstar Rating 4 ดาว



2018
**THOMSON REUTERS
LIPPER FUND AWARDS**
UNITED STATES

กองทุน Master Fund ได้รับรางวัล Lipper Award
สำหรับผลการดำเนินงาน 10 ปีซ้อนหลัง

Source: Principal Asset Management and www.morningstarthailand.com *Morningstar Rating as of 30 Sep 2019 **เดิมชื่อกองทุน CIMB-Principal Global REITs Fund การเปลี่ยนชื่อกองทุนมีผลวันที่ 10 Jun 2019

คำเตือน: ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า (กองทุน) เงื่อนไข ผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน/ กองทุนหลักลงทุนกระจายตัวในประเทศสหรัฐอเมริกา ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาการกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุนโดยรวมของตนเองด้วย/ กองทุนมีนโยบายลงทุนในต่างประเทศ กองทุนอาจมีความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน ผู้ลงทุนอาจขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้/ ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลของกองทุนรวม โดยเฉพาะอย่างยิ่งนโยบายการลงทุน ความเสี่ยง และผลการดำเนินงาน ของกองทุนรวมที่เปิดขายไว้ในแหล่งต่างๆ หรือให้ขอข้อมูลจากเจ้าหน้าที่ก่อนการตัดสินใจลงทุน/ ผลการดำเนินงานในอดีตมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต/ เอกสารการวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวมฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการวัดผลการดำเนินงานของสมาคมบริษัทจัดการลงทุน/ Copyright © 2018 บริษัท มอร์นิ่งสตาร์ รีเสิร์ช ประเทศไทย สงวนลิขสิทธิ์ ข้อมูลที่ประกอบในเอกสารนี้ : (1) เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทมอร์นิ่งสตาร์ และ/หรือ ผู้ให้บริการข้อมูล (2) บริษัทของสวิทซ์ในการทำซ้ำ หรือเผยแพร่ (3) บริษัทของสวิทซ์จะไม่รับผิดชอบต่อความถูกต้อง ครบถ้วน และความเสี่ยงต่างๆ ที่เกิดขึ้นทุกกรณีจากการนำข้อมูลไปใช้อ้างอิง ผลการดำเนินงานในอดีตมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

Principal Global REITs Fund (PRINCIPAL GREITs)

Principal Real Estate: A leader in real estate investing

A **top-10** global real estate manager¹

Over **500 institutional clients** from **27 different countries**² place their trust in our expertise

Over **60 years** of real estate investment experience³

More than **\$87 billion** in real estate debt and equity transactions over the past decade

Over **415 employees** across 12 countries

A team of more than **265 investment professionals** on-the-ground in major markets across 10 countries⁴

\$85.7 billion
in assets under management²

Private Equity
Core, Value-add and
Opportunistic Strategies
\$35.2 billion

Private Debt
Commercial Mortgages,
Bridge and Mezzanine Loans
\$21.7 billion

Public Equity
Real Estate Investment
Trust Securities
\$18.5 billion

Public Debt
Commercial Mortgage-
Backed Securities
\$10.1 billion

Source: Principal Real Estate Investors Presentation, Data as of 30 Sep 2019

**เพิ่มเติมของกองทุน CIMB-Principal Global REITs Fund การเปลี่ยนชื่อกองทุนมีผลวันที่ 10 Jun 2019

คำเตือน: ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า (กองทุน) เงื่อนไข ผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน/ กองทุนหลักลงทุนกระจุกตัวในประเทศสหรัฐอเมริกา ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาการกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุนโดยรวมของตนเองด้วย/ กองทุนมีนโยบายลงทุนในต่างประเทศ กองทุนอาจมีความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน ผู้ลงทุนอาจขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้/ ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลของกองทุนรวม โดยเฉพาะอย่างยิ่งนโยบายการลงทุน ความเสี่ยง และผลการดำเนินงาน ของกองทุนรวมทั้งเปิดเผยไว้ในแหล่งต่างๆ หรือให้ขอข้อมูลจากเจ้าหน้าที่ก่อนการตัดสินใจลงทุน/ ผลการดำเนินงานในอดีตมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต/ เอกสารการวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวมฉบับนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการวัดผลการดำเนินงานของสมาคมบริษัทจัดการลงทุน/ Copyright @ 2018 บริษัท มอร์นิ่งสตาร์ จีเสิร์ช ประเทศไทย สงวนลิขสิทธิ์ ข้อมูลที่ประกอบในเอกสารนี้ : (1) เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทมอร์นิ่งสตาร์ และ/หรือ ผู้ให้บริการข้อมูล (2) บริษัทของมอร์นิ่งสตาร์ในการทำซ้ำ หรือเผยแพร่ (3) บริษัทของมอร์นิ่งสตาร์จะไม่รับผิดชอบต่อความถูกต้อง ครบถ้วน และความเสียหายต่างๆ ที่เกิดขึ้นหากการนำข้อมูลไปใช้อ้างอิง ผลการดำเนินงานในอดีตมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

Principal Global REITs Fund (PRINCIPAL GREITs)

Principal Real Estate: 18 dedicated investment professional, in 4 continents, 5 different locations



Global Portfolio Managers

Kelly Rush, CFA
CIO, Global Portfolio Manager
Des Moines (35,32)

Tony Kenkel, CFA, FRM
Global Portfolio Manager
Chicago (22,18)

Simon Hedger
Global Portfolio Manager
London (41,16)

Todd Kellenberger, CFA
Client Portfolio Manager
Des Moines (13,13)

Local Portfolio Managers

Keith Bokota, CFA
PM – Americas
Chicago (14,12)

Shern-Ling Koh, CFA
PM – Asia
Singapore (14,5)

Janine Yoong, CFA
PM – Aus. & NZ
Sydney (21,6)

Julian Mittag, CREA
PM – Asia
Singapore (16,5)

Andrew Dalby, CFA
PM – EMEA
London (21,12)

Analysts

Matt Schilling, CFA
Analyst
Des Moines (13,14)

Dov Hellman
Analyst
Chicago (13,1)

Joseph Kearney
Associate Analyst
London (6,2)

Hai (Michael) Wei, CFA
Analyst
Chicago (20,13)

Cesar Bracho, CFA
Analyst
Des Moines (3,3)

Huaian (Ian) Zheng
Analyst
Singapore (8,5)

Khiong Jian Chua
Associate Analyst
Singapore (1,1)

Shi Hui (Eileen) Goh, CFA
Analyst
Singapore (9,5)

Mihaela (Michelle) Marinova, CFA
Analyst
Chicago (5,<1)

Source: Principal Real Estate Investors Presentation, Data as of 30 Sep 2019

**เดิมชื่อกองทุน CIMB-Principal Global REITs Fund การเปลี่ยนชื่อกองทุนมีผลวันที่ 10 Jun 2019

คำเตือน: ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า (กองทุน) เงื่อนไข ผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน/ กองทุนหลักลงทุนจะถูกตัวในประเทศสหรัฐอเมริกา ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาการกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุนโดยรวมของตนเองด้วย/ กองทุนมีนโยบายลงทุนในต่างประเทศ กองทุนอาจมีความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน ผู้ลงทุนอาจขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้/ ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลของกองทุนรวม โดยเฉพาะอย่างยิ่งนโยบายการลงทุน ความเสี่ยง และผลการดำเนินงาน ของกองทุนรวมที่เปิดเผยแพร่ในแหล่งต่างๆ หรือให้ขอข้อมูลจากเจ้าหน้าที่ก่อนการตัดสินใจลงทุน/ ผลการดำเนินงานในอดีตมิได้เป็นสัญญานันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต/ เอกสารการวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวมฉบับนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการวัดผลการดำเนินงานของสมาคมบริษัทจัดการลงทุน/ **Copyright © 2018** บริษัท มอร์นิ่งสตาร์ รีเสิร์ช ประเทศไทย สงวนลิขสิทธิ์ ข้อมูลที่ประกอบในเอกสารนี้ : (1) เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทมอร์นิ่งสตาร์ และ/หรือ ผู้ให้บริการข้อมูล (2) บริษัทของสงวนสิทธิ์ในการทำซ้ำ หรือเผยแพร่ (3) บริษัทของสงวนสิทธิ์ที่จะไม่รับผิดชอบต่อกฎคุ้มครอง ครบถ้วน และความเสียหายต่างๆ ที่เกิดขึ้นทุกกรณีจากการนำข้อมูลไปใช้อ้างอิง ผลการดำเนินงานในอดีตมิได้เป็นสัญญานันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

Principal Global REITs Fund (PRINCIPAL GREITs)

Top 10 holdings (%)

	Fund
Prologis Incorporated	3.7
Avalon Bay Communities, Incorporated	3.7
Vonovia SE	3.3
Welltower, Inc.	3.2
Invitation Homes, Inc.	2.8
SEGRO plc	2.5
Alexandria Real Estate Equities, Inc.	2.5
Link Real Estate Investment Trust	2.5
Essex Property Trust, Inc.	2.4
Goodman Group	2.3
Total	29.0

No. of holdings 85

Sector allocation (%)

	Fund	Difference
Office & Industrial	24.3	2.1
Residential	20.7	3.5
Diversified	19.6	-1.8
Retail	9.0	-5.0
Healthcare	7.4	-0.8
Net Lease	4.6	-2.0
Self-Storage	4.4	-0.1
Lodging	4.0	0.7
Technology Space	4.0	1.7
Other	0.3	0.0
Cash	1.8	1.8

Top 5 stock overweights/underweights (%)

	Difference
Overweight	
Invitation Homes, Inc.	2.0
SEGRO plc	1.9
Avalon Bay Communities, Incorporated	1.8
Interxion Holding N.V.	1.7
Vonovia SE	1.7
Underweight	
CK Asset Holdings Limited	-1.1
Realty Income Corporation	-1.4
Digital Realty Trust, Inc.	-1.6
Ventas, Inc.	-1.6
Public Storage	-1.8

Country allocation (%)

	Fund	Difference
United States	55.7	0.4
Japan	12.7	1.0
Continental Europe / Emea	12.0	-0.2
Australia / New Zealand	5.3	0.5
Hong Kong	5.0	-1.4
United Kingdom	4.6	0.6
Canada	1.8	-1.3
Singapore	0.8	-1.8
Mexico	0.5	0.5
Cash	1.8	1.8

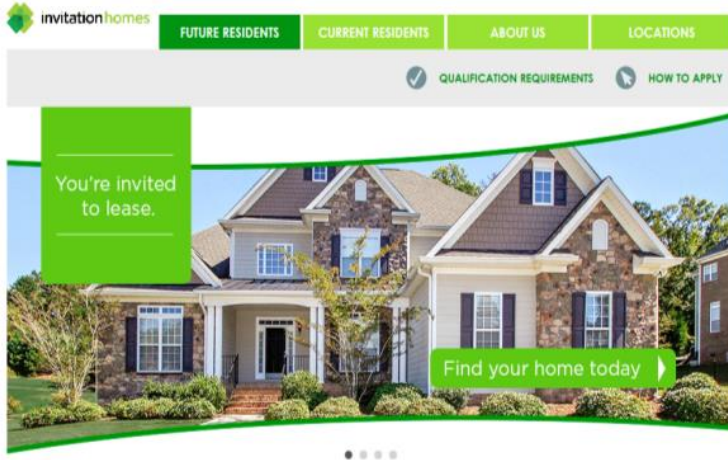
Source: Principal Real Estate Investors Presentation, Data as of 30 Sep 2019

**เพิ่มเติมชื่อกองทุน CIMB-Principal Global REITs Fund การเปลี่ยนชื่อกองทุนมีผลวันที่ 10 Jun 2019

คำเตือน: ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า (กองทุน) เงื่อนไข ผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน/ กองทุนหลักลงทุนจะถูกจัดไว้ในประเทศสหรัฐอเมริกา ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาการกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุนโดยรวมของตนเองด้วย/ กองทุนมีนโยบายลงทุนในต่างประเทศ กองทุนอาจมีความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน ผู้ลงทุนอาจขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้/ ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลของกองทุนรวม โดยเฉพาะอย่างยิ่งนโยบายการลงทุน ความเสี่ยง และผลการดำเนินงาน ของกองทุนรวมทั้งที่เปิดเผยแพร่ในแหล่งต่างๆ หรือให้ขอยืมข้อมูลจากเจ้าหน้าที่ก่อนการตัดสินใจลงทุน/ ผลการดำเนินงานในอดีตมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต/ เอกสารการวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวมฉบับนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการวัดผลการดำเนินงานของสมาคมบริษัทจัดการลงทุน/ Copyright © 2018 บริษัท มอร์นิ่งสตาร์ จำกัด ประเทศไทย สงวนลิขสิทธิ์ ข้อมูลที่ประกอบในเอกสารนี้ : (1) เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทมอร์นิ่งสตาร์ และ/หรือ ผู้ให้บริการข้อมูล (2) บริษัทของสงวนสิทธิ์ในการทำซ้ำ หรือเผยแพร่ (3) บริษัทของสงวนสิทธิ์ที่จะไม่รับผิดชอบต่อความถูกต้อง ครบถ้วน และความเสียหายต่างๆ ที่เกิดขึ้นทุกกรณีจากการนำข้อมูลไปใช้อ้างอิง ผลการดำเนินงานในอดีตมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

Principal Global REITs Fund (PRINCIPAL GREITs)

ตัวอย่างสินทรัพย์ที่ลงทุน



Invitation Homes ผู้นำธุรกิจบ้านเช่าแบบ Full Service สำหรับ Single Family มีบ้านให้เช่ากว่า 80,000 หลัง อัตราการเช่าเฉลี่ย 95%

Source: Principal Real Estate Investors Presentation, Data as of 30 Sep 2019

**เดิมชื่อกองทุน CIMB-Principal Global REITs Fund การเปลี่ยนชื่อกองทุนมีผลวันที่ 10 Jun 2019

คำเตือน: ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า (กองทุน) เงื่อนไข ผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน/ กองทุนหลักลงทุนจะถูกตัวในประเทศสหรัฐอเมริกา ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาการกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุนโดยรวมของตนเองด้วย/ กองทุนมีนโยบายลงทุนในต่างประเทศ กองทุนอาจมีความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน ผู้ลงทุนอาจขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้/ ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลของกองทุนรวม โดยเฉพาะอย่างยิ่งนโยบายการลงทุน ความเสี่ยง และผลการดำเนินงาน ของกองทุนรวมทั้งเปิดเผยไว้ในแหล่งต่างๆ หรือให้ขอข้อมูลจากเจ้าหน้าที่ก่อนการตัดสินใจลงทุน/ ผลการดำเนินงานในอดีตมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต/ เอกสารการวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวมฉบับนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการวัดผลการดำเนินงานของสมาคมบริษัทจัดการลงทุน/ Copyright @ 2018 บริษัท มอร์นิ่งสตาร์ จำกัด ประเทศไทย สงวนลิขสิทธิ์ ข้อมูลที่ประกอบในเอกสารนี้ : (1) เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทมอร์นิ่งสตาร์ และ/หรือ ผู้ให้บริการข้อมูล (2) บริษัทของสงวนสิทธิ์ในการทำซ้ำ หรือเผยแพร่ (3) บริษัทของสงวนสิทธิ์ที่จะไม่รับผิดชอบความถูกต้อง ครบถ้วน และความเสี่ยงต่างๆ ที่เกิดขึ้นทุกกรณีจากการนำข้อมูลไปใช้อ้างอิง ผลการดำเนินงานในอดีตมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต



SEGRO PLC ผู้เชี่ยวชาญด้าน Logistics ในยุโรป ที่ได้รับแรงหนุนจากการเติบโตของ e-Commerce มีสินทรัพย์รวม 400,000 ล้านบาท อัตราการเช่าเฉลี่ย 95% และ อัตราผลตอบแทนเงินปันผลเฉลี่ย 5.1%

Principal Global REITs Fund (PRINCIPAL GREITs)

Fund	Morningstar Rating*	Past Performance**						5-Year Ranking***
		3 Months	6 Months	1 Year	3 Years	5 Years	Since Inception	
Principal Global REITs Fund PRINCIPAL GREITs	n/a	0.43% ↑	4.10%	18.60% ↑	n/a	n/a	6.04% ↑	n/a
BM: TRNGLU index (THB) 60% + RNXG Index (THB) 40%		-0.47%	4.25%	12.86%	n/a	n/a	1.99%	



White Collar Factory, 1 Old Street Yard, London

ข้อควรพิจารณาและการลงทุนสูงสุด 5 อันดับแรก

ข้อควรพิจารณาและการลงทุนสูงสุด 5 อันดับแรก	% ของ NAV
Global Property Securities Fund	67.77
iShares Global REIT ETF	31.45
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด(มหาชน) - เงินฝากออมทรัพย์ (USD)	0.69
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด(มหาชน) - เงินฝากออมทรัพย์	0.08

หมายเหตุ : เป็นข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถดูข้อมูลที่ปัจจุบันได้ที่ www.principal.th



กองทุน Master Fund ได้รับรางวัล Lipper Award สำหรับผลการดำเนินงาน 10 ปีซ้อนหลัง

- ลงทุนในสินทรัพย์ที่จับต้องได้
- มีรายได้ค่าเช่าชัดเจน
- เน้น Sector ที่มีอัตราการเช่าสูง
- คาดหวังผลตอบแทนจากค่าเช่า 3-4% ต่อปี และจากการเติบโตของค่าเช่า 4-5% ต่อปี

Morningstar Ratings™



กองทุน Master Fund
ได้รับการจัดอันดับ Morningstar Rating 4 ดาว

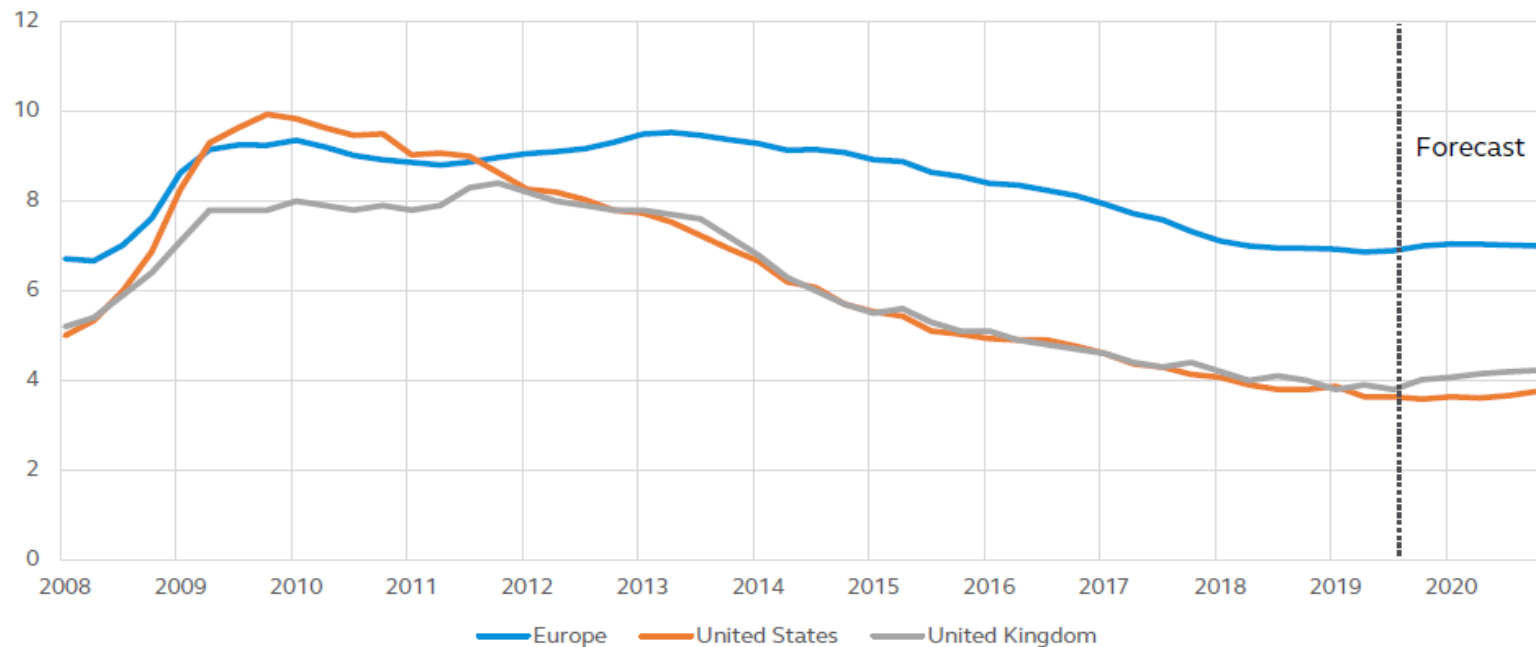
Source: Principal Asset Management and www.morningstarthailand.com *Morningstar Rating as of 30 Sep 2019 **เดิมชื่อกองทุน CIMB-Principal Global REITs Fund การเปลี่ยนชื่อกองทุนมีผลวันที่ 10 Jun 2019

คำเตือน: ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า (กองทุน) เงื่อนไข ผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน/ กองทุนหลักลงทุนในประเทศสหรัฐอเมริกา ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาการกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุนโดยรวมของตนเองด้วย/ กองทุนมีนโยบายลงทุนในต่างประเทศ กองทุนอาจมีความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน ผู้ลงทุนอาจขาดทุนหรือได้รับกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกได้/ ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลของกองทุนรวม โดยเฉพาะอย่างยิ่งนโยบายการลงทุน ความเสี่ยง และผลการดำเนินงาน ของกองทุนรวมทั้งที่เปิดเผยไว้ในแหล่งต่างๆ หรือให้ขอยืมข้อมูลจากเจ้าหน้าที่ก่อนการตัดสินใจลงทุน/ ผลการดำเนินงานในอดีตมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต/ เอกสารการวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวมฉบับนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการวัดผลการดำเนินงานของสมาคมบริษัทจัดการลงทุน/ Copyright © 2018 บริษัท มอร์นิ่งสตาร์ รีเสิร์ช ประเทศไทย สงวนลิขสิทธิ์ ข้อมูลที่ประกอบในเอกสารนี้ : (1) เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทมอร์นิ่งสตาร์ และ/หรือ ผู้ให้บริการข้อมูล (2) บริษัทของสงวนสิทธิ์ในการทำซ้ำ หรือเผยแพร่ (3) บริษัทของสงวนสิทธิ์ที่จะไม่รับผิดชอบต่อความถูกต้อง ครบถ้วน และความเสียหายต่างๆ ที่เกิดขึ้นทุกกรณีจากการนำข้อมูลไปใช้อ้างอิง ผลการดำเนินงานในอดีตมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

Market Outlook: European Private Real Estate

อัตราการว่างงานใน UK และ Europe ทรงตัวในระดับต่ำ

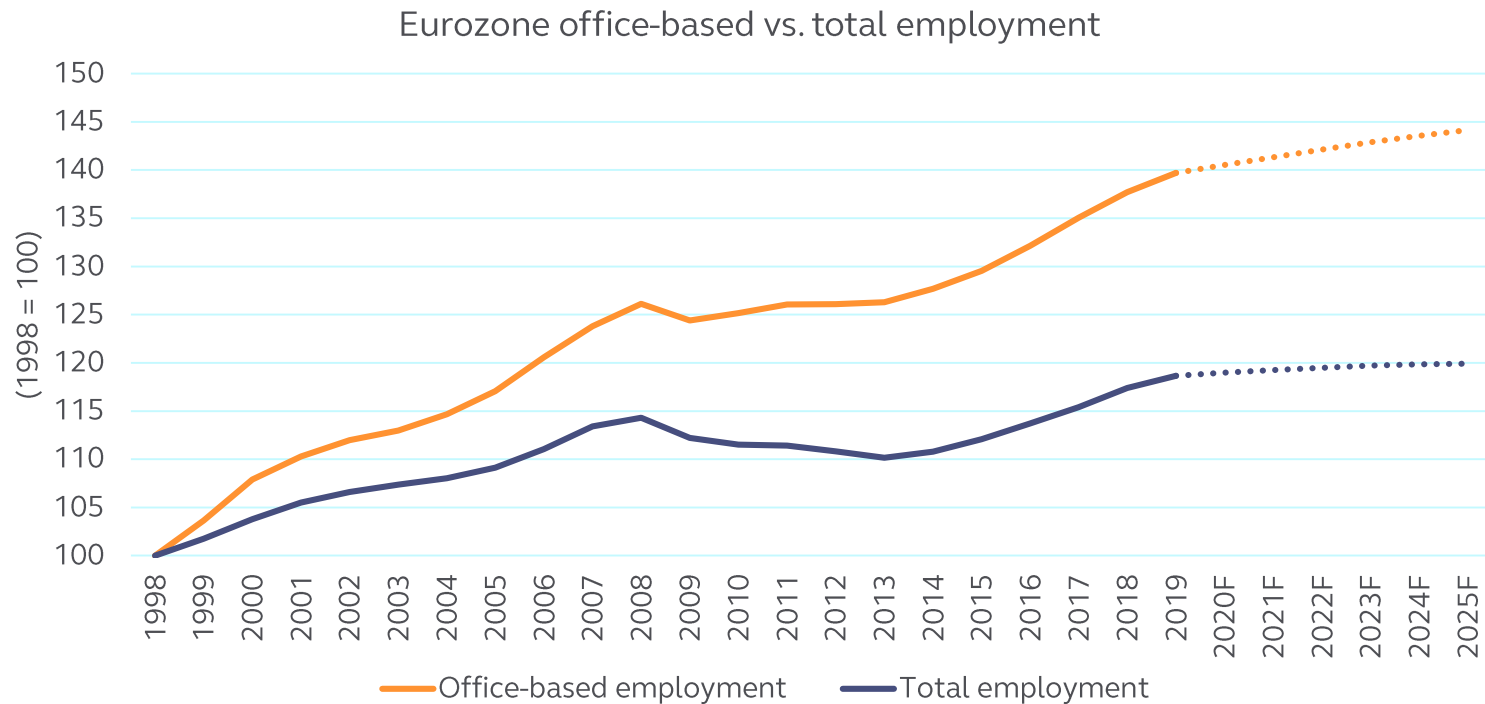
Unemployment rate (%)



Source: National Accounts, Moody's Analytics, Principal Real Estate Investors, November 2019.

Market Outlook: European Private Real Estate

แนวโน้มการจ้างงานในกลุ่มพนักงานออฟฟิศ ยังคงเติบโตดี

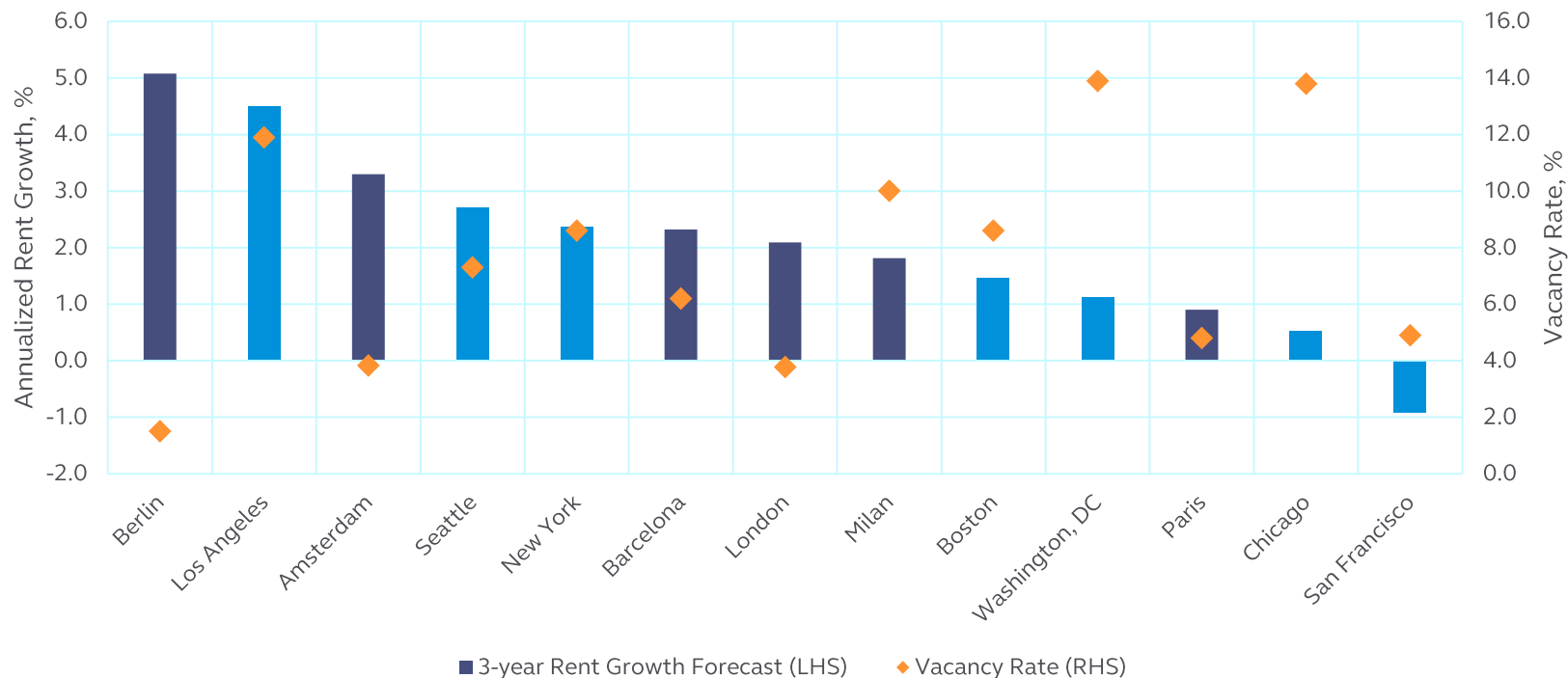


Source: Moody's Analytics, Principal Real Estate Investors, Q4 2019

Market Outlook: European Private Real Estate

ตลาดออฟฟิศในยุโรป โดยเฉพาะ Berlin, Amsterdam, London มี Rent Growth 2-5% และอัตราการว่างต่ำกว่า 7%

European Office Markets

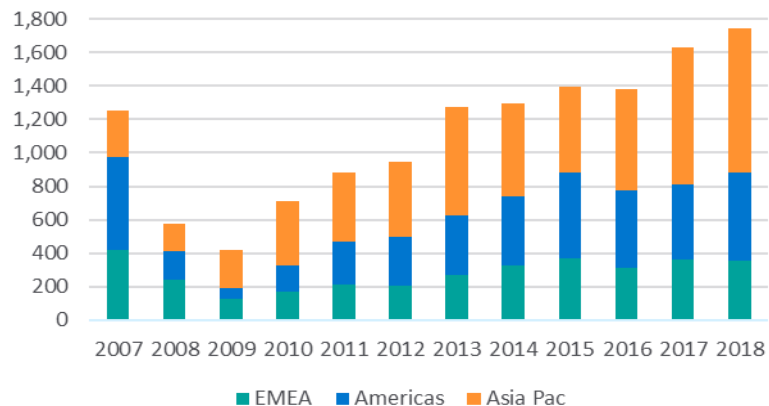


Source: CBRE-ERIX, CBRE-EA, Principal Real Estate Investors, Q3 2019
In local currencies

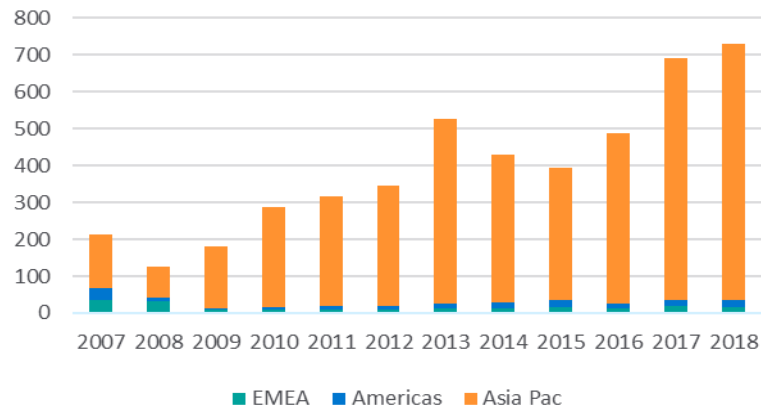
Market Outlook: European Private Real Estate

ตลาดการลงทุน: ในยุโรป - เกือบทั้งหมดเป็นโครงการที่สร้างเสร็จและมีผู้เช่าแล้ว ส่วนในเอเชีย - ส่วนใหญ่เป็นโครงการที่กำลังก่อสร้าง

Total volumes by region (USD bn)



Development site volumes by region (USD bn)



	EMEA	Americas	Asia Pac	Grand Total
Development Sites	16.4	18.7	694.0	729.1
Excluding development sites	340.3	506.1	172.4	1,018.7
Total volumes	356.7	524.8	866.4	1,747.8

Source: RCA, Principal Real Estate Europe, 2019

Principal European Core Fund (PRINCIPAL PECF)

Investment strategy

Geographic allocation

- Minimum 50% of gross asset value ("GAV")¹ invested in UK, France and Germany
- Maximum 40% of GAV may be invested in:
 - Nordics and Benelux with a maximum of 25% per region
 - Spain, Portugal and Italy, with a maximum of 25% in each individual country
- Maximum 20% of GAV may be invested in the following countries, with 10% maximum in each individual country:
 - Austria, Poland and Ireland

Asset allocation

- Focus on stabilised, income producing assets (at least 80% of GAV)
- Consider value-add and development opportunities (forward funding/purchase) expected to enhance total returns (up to 20% of GAV)

Leverage

- Target leverage of 30% LTV at Fund level
- Maximum 40% LTV at Fund level
- Individual asset level leverage shall not exceed 60% LTV at acquisition

¹GAV is defined as the total value of the real estate assets



Saint-Denis - Le Volta

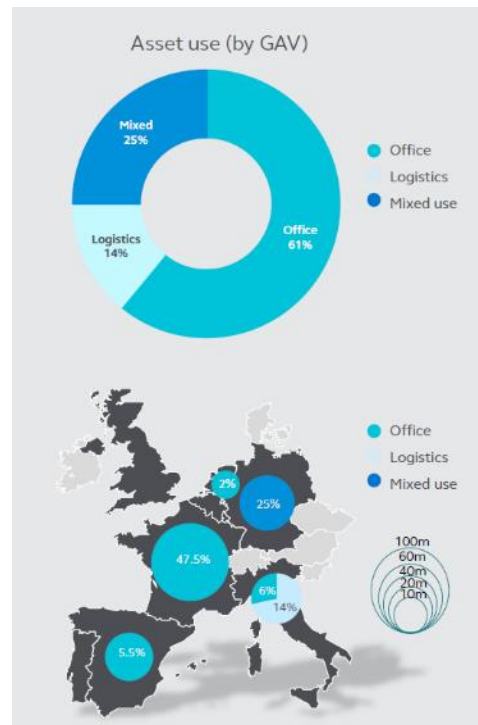
Fund equity:

Committed: €142.9 million

Invested: €127.9 million

UK Pension Fund	€17 million
Asian Pension Fund	€23 million
Swiss Insurance Company	€9 million
UK Insurance Company	€11 million
Dutch Pension Fund	€35 million
Dutch Pension Fund ²	€45 million
South American Investment Advisor	€2.9 million

Principal European Core Fund (PRINCIPAL PECF)



Country	City	Total Area (sqm)	Use	Valuation (€)	Occupancy %	WALT ¹ (yrs)	Gross Initial Yield ²	Rent (€ psm) ³
Germany	Frankfurt	13,401	Mixed Use	56,700,000	98.5%	5.0	4.9%	€206
France	Saint-Denis	7,033	Office	47,100,000	100.0%	6.4	4.8%	€324
France	Massy	10,581	Office	38,500,000	100.0%	4.3	5.8%	€211
Italy	Biandrate A	36,309	Logistics	17,700,000	100.0%	3.6	7.9%	€38
Italy	Biandrate B	30,351	Logistics	14,800,000	100.0%	3.0	8.1%	€40
Italy	Milan	8,536	Office	13,400,000	100.0%	4.3	7.6%	€119
France	Rambouillet	6,741	Office	10,800,000	100.0%	0.8	12.2%	€196
Spain	Greater Madrid	11,339	Office	12,100,000	86.6%	4.7	7.5%	€71
France	Montbonnot St. Martin	5,129	Office	8,400,000	85.4%	7.9	7.7%	€147
Netherlands	De Meern	6,669	Office	5,200,000	55.2%	6.0	8.2%	€116
Totals		136,089		224,700,000	96.0%	4.5	6.3%	

Public vs. Private Real Estate



Principal Global REITs Fund (PRINCIPAL GREITs)

Feeder Fund



Global Property Securities Fund

UCITs qualifying Unit Trust



REIT A

REIT B

REIT C



Principal European Real Estate Fund Not for Retail

Feeder Fund



Principal European Core Fund (PECF)

Open ended Luxembourg special limited partnership



SPV

SPV

SPV



Agenda

- Investment Themes for 2020
- Investment Outlook and Strategy on Real Estate
 - Global and Asia-Pacific REITs
 - European Private Real Estate Market

• Appendix

Principal Asset Management: Performance of Flagship Funds as of 31 Dec 2019

Asset Class	Fund	Morningstar Rating*	Past Performance**						5-Year Ranking***
			3 Months	6 Months	1 Year	3 Years	5 Years	Since Inception	
Fixed Income	Principal Core Fixed Income Fund PRINCIPAL iFIXED-C	★★★★★	0.52%	2.06%	3.41%	2.40%	2.36%	3.54%	8/43
	Principal Fixed Income Fund PRINCIPAL FI	★★★★★	0.66%	1.84%	3.50%	2.75%	2.83%	3.06%	2/43
	BM: GovBond 1-3Y 50% + MTMCorpBBBup 50%		0.82%	2.16%	3.67%	2.83%	2.90%	n/a	
Mixed	Principal Strategic Income Fund PRINCIPAL SIF	★★★★★	-0.54%↑	2.23%	11.58%	6.97%	n/a	5.99%	4/62 (3Y)
	BM: GovBond 30% + MTMCorpBBBup 30% + SET PF&REIT TRI 20% + FSTREI TRI 20%		-1.31%	4.50%	15.73%	9.34%	n/a	7.79%	
Equity	Principal Enhanced Equity Fund PRINCIPAL EEf-D	★★★	-3.51%	-6.59%↑	2.60%	3.23%	4.68%↑	9.33%	17/143
	Principal Equity Dividend Income Fund PRINCIPAL iDIV-R	★★★	-4.61%	-7.67%	0.20%	1.62%	4.23%	7.98%	30/143
	BM: SET TRI Index 100%		-3.04%	-7.52%	4.29%	3.99%	4.33%	n/a	
Alternatives	Principal Property Income Fund PRINCIPAL iPROP-R	★★★★★	-1.45%↑	3.00%↑	21.02%↑	11.76%	11.08%	10.93%	7/10
	Principal Property Income Retirement MF PRINCIPAL iPROPRMF	★★★★★	-1.68%↑	3.28%↑	20.65%↑	11.51%	14.34%↑	9.21%	1/10
	BM: SET PF&REIT TRI 50% + FSTREI TRI (THB) 50%		-3.18%	0.81%	20.29%	13.51%	11.23%	n/a	
	Principal Global REITs Fund PRINCIPAL GREITs	n/a	0.43%↑	4.10%	18.60%↑	n/a	n/a	6.04%↑	n/a
	BM: TRNGLU index (THB) 60% + RNXG Index (THB) 40%		-0.47%	4.25%	12.86%	n/a	n/a	1.99%	
FIF	Principal Asia Pacific Dynamic Income Eq Fund PRINCIPAL APDI	★★★★★	7.45%	3.01%	14.76%↑	9.69%↑	5.55%↑	8.86%↑	2/23
	BM: M1APJ Index (THB) 100%		8.52%	3.91%	9.90%	5.54%	3.18%	4.35%	
	Principal Global Equity Fund PRINCIPAL GEF-A	★★★★	7.58%	7.80%	24.85%	9.40%	6.67%	6.49%	3/28
	BM: M1WO adjusted with FX hedging cost 100%		8.40%	8.74%	26.67%	11.87%	8.11%	7.71%	

Principal Asset Management: Performance of Flagship Funds as of 31 Dec 2019

****เดิมชื่อกองทุน CIMB-Principal Core Fixed Income Fund, CIMB-Principal FAM Fixed Income Fund, CIMB-Principal Strategic Income Fund, CIMB-Principal FAM Enhanced Equity Fund, CIMB-Principal Equity Dividend Income Fund, CIMB-Principal Property Income Fund, CIMB-Principal Property Income Retirement Mutual Fund, CIMB-Principal Global REITs Fund, CIMB-Principal Asia Pacific Dynamic Income Equity Fund, CIMB-PRINCIPAL FAM Global Equities Fund ตามลำดับ, การเปลี่ยนชื่อกองทุนมีผลวันที่ 10 Jun 2019

คำเตือน:

1. ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า (กองทุน) เงื่อนไข ผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน
2. ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลของกองทุนรวม โดยเฉพาะอย่างยิ่งนโยบายการลงทุน ความเสี่ยง และผลการดำเนินงาน ของกองทุนรวมที่เปิดเผยแพร่ในแหล่งต่างๆ หรือให้ข้อมูลจากเจ้าหน้าที่ก่อนการตัดสินใจลงทุน
3. กองทุน PRINCIPAL FI ไม่ถูกจำกัดความเสี่ยงด้านการลงทุนเช่นเดียวกับกองทุนรวมทั่วไปจึงเหมาะกับผู้ลงทุนที่รับผลขาดทุนระดับสูงเท่านั้น
4. กองทุน PRINCIPAL iPROP และ PRINCIPAL iPROPRMF ลงทุนกระจุกตัวในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ (Property Sector Fund) ดังนั้นหากมีปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนดังกล่าวผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนจำนวนมาก
5. กองทุน PRINCIPAL GREITs มีกองทุนหลักลงทุนกระจุกตัวในประเทศสหรัฐอเมริกา ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาการกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุนโดยรวมของตนเองด้วย
6. กองทุน PRINCIPAL APDI มีกองทุนหลักลงทุนกระจุกตัวในประเทศสิงคโปร์ ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาการกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุนโดยรวมของตนเองด้วย
7. กองทุน PRINCIPAL iFIXED, SIF, iPROP, iPROPRMF, GREITs, APDI และ GEF มีนโยบายลงทุนในต่างประเทศ กองทุนอาจมีความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน ผู้ลงทุนอาจขาดทุนหรือได้รับกำไร จากอัตราแลกเปลี่ยนหรือได้รับเงินคืนต่ำกว่าทุนเริ่มแรกได้/บริษัทจัดการใช้สัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อเป็นเครื่องมือในการป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนของกองทุน (Hedging) ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน
8. ผลการดำเนินงานในอดีตมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต/เอกสารการวัดผลการดำเนินงานของกองทุนรวมฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการวัดผลการดำเนินงานของสมาคมบริษัทจัดการลงทุน
9. ผู้ลงทุนควรศึกษาผลการดำเนินงานของหน่วยลงทุนแต่ละชนิดของกองทุนใน <https://www.principal.th/mutual-fundth> ก่อนตัดสินใจลงทุน

Copyright @ 2018 บริษัท มอร์นิ่งสตาร์ รีเสิร์ช ประเทศไทย สงวนลิขสิทธิ์ ข้อมูลที่ประกอบในเอกสารนี้ : (1) เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทมอร์นิ่งสตาร์ และ/หรือ ผู้ให้บริการข้อมูล (2) บริษัทขอสงวนสิทธิ์ในการทำซ้ำ หรือเผยแพร่ (3) บริษัทขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่รับผิดชอบต่อความถูกต้อง ครบถ้วน และความเสี่ยงหลายๆ ที่เกิดขึ้นทุกกรณีจากการนำข้อมูลไปใช้อ้างอิง ผลการดำเนินงานในอดีตมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต