



Website: <http://www.maoinvestor.com/2017/11/aimirt.html>

Section: หุ้น

วันที่: 29 พฤศจิกายน 2560

หัวข้อ: ทำความรู้จัก AIMIRT – REIT อีตระกองแรกของไทย



ไทยกำลังจะมีรีตอีตระกองแรกในตลาดแล้ว!

AIMIRT กองทรัสต์ที่ลงทุนในทรัพย์สินอุตสาหกรรม เช่นห้องเย็น คลังสินค้า โรงงาน ฯลฯ

ลงทุนครั้งแรกแบบ Freehold ในทรัพย์สินศักยภาพที่มีผู้เช่าเต็ม 100% ถือว่าเป็นอีกหนึ่งกองที่น่าสนใจสำหรับนักลงทุนที่

ต้องการรายได้ประจำ เพราะคาดว่าผลตอบแทนปีแรกจะได้ถึง 7.38% ก็เป็นอีกหนึ่งทางเลือกสำหรับนักลงทุนไทย รายละเอียด

เป็นยังไงติดตามได้ในการ์ตูนจ้า 😊

รายละเอียดเพิ่มเติม <http://aimreit.com/>

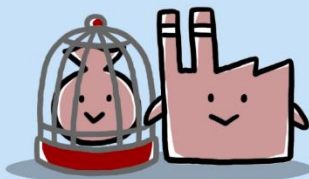
REIT เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยระดมทุนจากนักลงทุนไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ เข้ากองบริหารเพื่อเก็บค่าเช่า และจ่ายผลตอบแทนให้ผู้ถือหน่วย



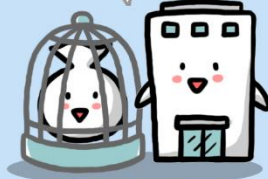
ราคาหน่วย
ไม่ผันผวนเท่าหุ้น
ผลตอบแทนเฉลี่ย
5-7% ต่อปี

REIT ในไทยส่วนมากถูกจัดตั้งและบริหารจัดการ
โดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

รีทโรงงาน จัดตั้ง
โดยเจ้าของโรงงาน

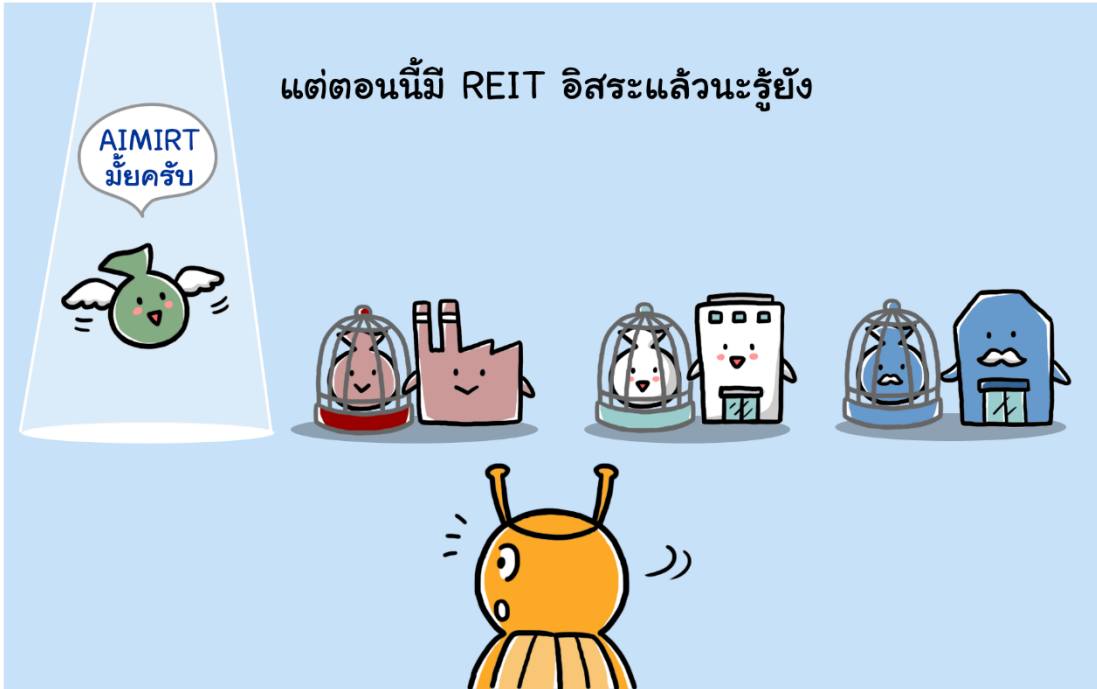


รีทออฟฟิศ จัดตั้ง
โดยเจ้าของออฟฟิศ



รีทโรงแรม จัดตั้ง
โดยเจ้าของโรงแรม





บริษัท AIM REIT Management ได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ จาก ก.ล.ต. เมื่อเดือน ม.ค. 2560

และก่อตั้งทรัสต์อิสระกองแรกของไทย
AIMIRT หรือ AIM Industrial Growth REIT

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

AIMIRT จะเข้า
ลงทุนในทรัพย์สิน
ประเภท ห้างเย็น
คลังสินค้า โรงงาน



รวมถึงอุปกรณ์
ที่เกี่ยวข้องกับการ
ให้บริการโลจิสติกส์
ครับผม



ข้อดีสำหรับนักลงทุน คือความโปร่งใส

อิสระเสรีพร้อม
เลือกซื้อได้
ตามใจเรา



ไหนใครมี
อะไรดีๆ ให้
ซื้อบ้าง

ข้อดีสำหรับเจ้าของทรัพย์สิน คือเอาทรัพย์สินมาระดมทุนได้ทันที โดยไม่ต้องเสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการตั้งกองใหม่

ขายคลั่งสินค้า
ให้เราใหม่จะ เธอ
จะได้มีเงินไปลงทุน
ขยายธุรกิจ โดย
ไม่ต้องกู้ธนาคารใจ

หยุดยยย
สนใจครับ



และตอนนี้ AIMIRT เจอทรัพย์สินที่น่าสนใจแล้ว!!
จึงมีแผนจะซื้อเข้ากองเป็นครั้งแรก

เป้าหมายที่ 1
ห้องเย็นและ
คลั่งสินค้าของ
JWD Group

เป้าหมายที่ 2
คลั่งสินค้าของ
TIP



JWD Group หมายถึง กลุ่มบริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน)
TIP หมายถึง บริษัท ทีพี โฮลดิ้ง จำกัด

JWD Group เป็นบริษัทในตลาดหุ้น
ทำธุรกิจโลจิสติกส์ในประเทศไทย
มีพื้นที่คลังสินค้าประมาณ 7.8 แสนตร.ม.*



*พื้นที่คลังสินค้ารวมห้องเย็น ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2560

ทรัพย์สินของ JWD Group ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนคือ
กรรมสิทธิ์ในห้องเย็นและคลังสินค้า รวม 4 แห่ง



โครงการแปซิฟิกห้องเย็น
ห้องเย็น 2 อาคาร
สมุทรสาคร
17,562 ตร.ม.



โครงการ JWD Pacific
ห้องเย็น 1 อาคาร
ฉะเชิงเทรา
10,058 ตร.ม.



โครงการ DataSafe
คลังสินค้า 1 อาคาร
ฉะเชิงเทรา
9,288 ตร.ม.

อายุเฉลี่ยอาคาร 3.86 ปี

ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2560

หลังจากขายทรัพย์สินเข้ากองแล้ว JWD Group จะเช่าคลัง
ทั้งหมดกลับไปดำเนินธุรกิจให้บริการ โดยทำสัญญา 10 ปี



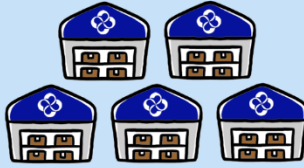
*ห้องเย็นทั้ง 3 แห่ง กองทรัสต์มีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้อีกคราวละ 10 ปี 2 ครั้ง

อีกบริษัทหนึ่งที่ทรัสต์สนใจไปซื้อทรัพย์สินคือ TIP
ผู้พัฒนาคลังสินค้าและโรงงานเพื่อขายและให้เช่า
แถบสมุทรปราการ พื้นที่รวม 540,000 ตร.ม.



ทรัพย์สินที่ทรัสต์เข้าลงทุนคือ
กรรมสิทธิ์โครงการทิพย์7 ที่มีผู้เช่า 100%
โดยผู้เช่าเป็นบริษัทชั้นนำ ทั้งไทยและต่างประเทศ

ผู้เช่าคือกลุ่มธุรกิจ
ชั้นนำอากาศยาน,
อุปกรณ์สำนักงาน,
โลจิสติกส์ ฯลฯ



โครงการทิพย์7
คลังสินค้า 5 ยูนิต
บางพลี สมุทรปราการ
21,651.1 ตร.ม.

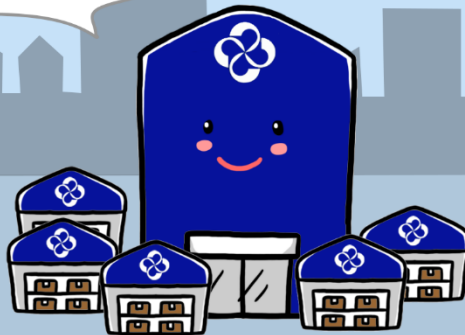
อายุสัญญาเช่า
ส่วนมาก
3 ปีขึ้นไป

อายุเฉลี่ยอาคาร 2.25 ปี

ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2560

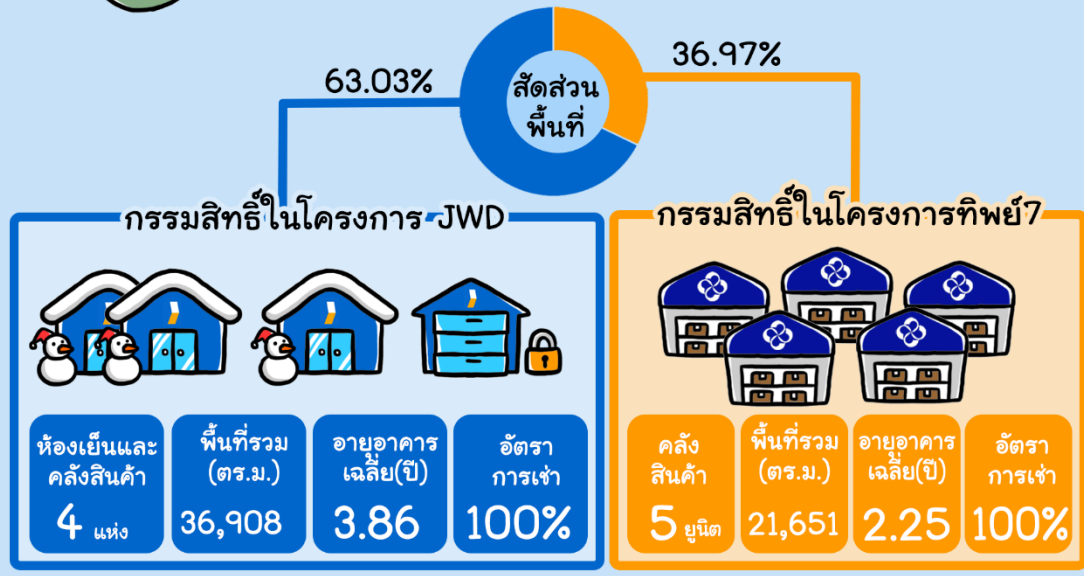
หลังจากขายสินทรัพย์เข้ากอง ทรัสต์จะจ้างบริษัทในเครือ TIP
ให้บริหารคลังและผู้เช่า โดยมีมาตรการทดแทนส่วนต่าง
รายได้ค่าเช่าและบริการ 3 ปี

ถ้าเก็บค่าเช่าได้น้อยกว่า
ที่กองทรัสต์คาดการณ์ไว้
ผมจะจ่ายส่วนต่างให้ 3 ปี





โดยสรุปจะซื้อสินทรัพย์เข้ากองตามนี้ครับ



จุดเด่นของ AIMIRT หลังจากซื้อทรัพย์สินเข้ากองสำเร็จ

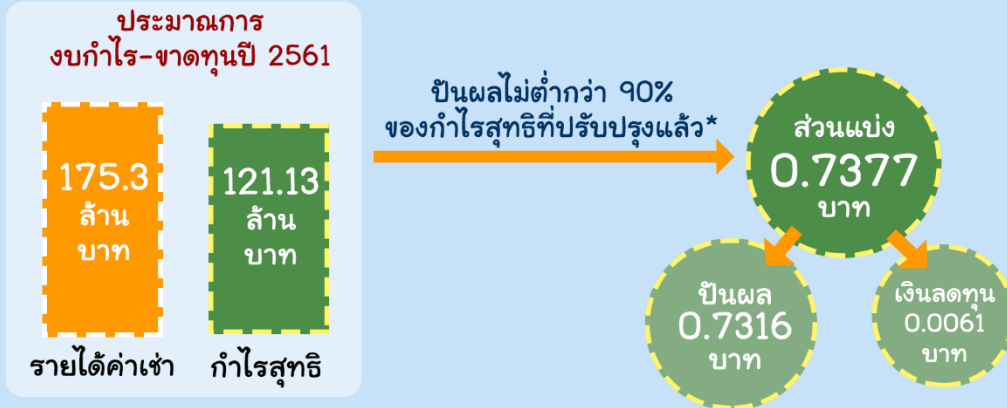
ลงทุนใน Freehold 100%

อัตราเช่า 100%

อายุสัญญาเช่า ส่วนมากมากกว่า 3 ปีขึ้นไป



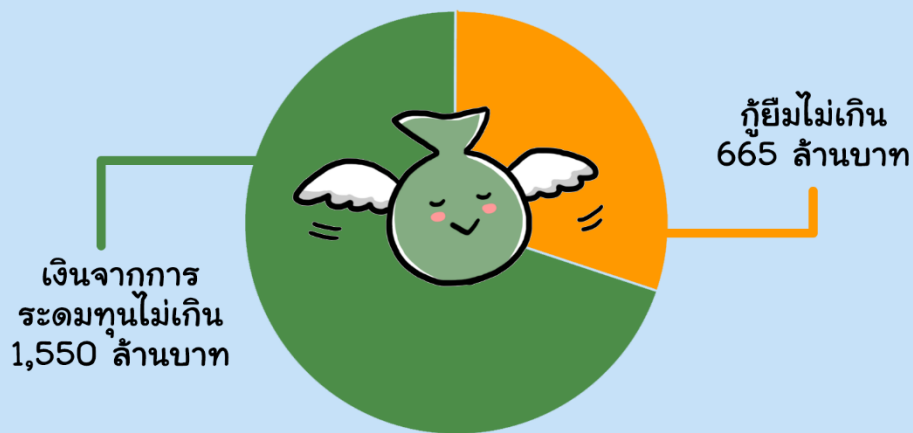
จากรายได้ที่ค่อนข้างแน่นอน
จึงคาดว่านักลงทุนจะได้ผลตอบแทนในปีแรก 7.38%



* กงทรีสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่น้อยกว่า 90% ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว
ในขณะที่ปีแรกประมาณการให้กงทรีสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนที่ 100%

ข้อมูลจากร่างหนังสือชี้ชวน ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่
1 ม.ค. 2561 ถึง วันที่ 31 ธ.ค. 2561 ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยอ้างอิงราคาหน่วยทรีสต์ที่ 10 บาทต่อหน่วย

มูลค่าทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนไม่เกิน 2,215 ล้านบาท
โดยระดมทุนมาจาก....



มีโอกาสดลงทุนเพิ่มในอนาคตในทรัพย์สินของ JWD และ TIP

JWD ให้สิทธิในการซื้อ/เช่าส่วน
เพิ่มเติมของโครงการ JWD Pacific
(Option to Buy/Lease)

TIP ถ้ามีทรัพย์สินที่จะขาย
ใน 5 ปีนี้ จะให้ AIMIRT ซื้อก่อน
(Right of First Refusal)



และยังมีอิสระในการซื้อทรัพย์สินอื่นๆ อีกมากมายทั่วโลก

