



**THE
STANDARD**
STAND UP FOR THE PEOPLE

Website: <https://thestandard.co/aimirt/>

Section: Business

วันที่: 15 กรกฎาคม 2562

หัวข้อ: เติบโตเพื่อเติมเต็มความมั่นคง กับการลงทุนในกองทรัสต์ AIMIRT บนทรัพย์สินศักยภาพสูง
ของประเทศ



HIGHLIGHTS

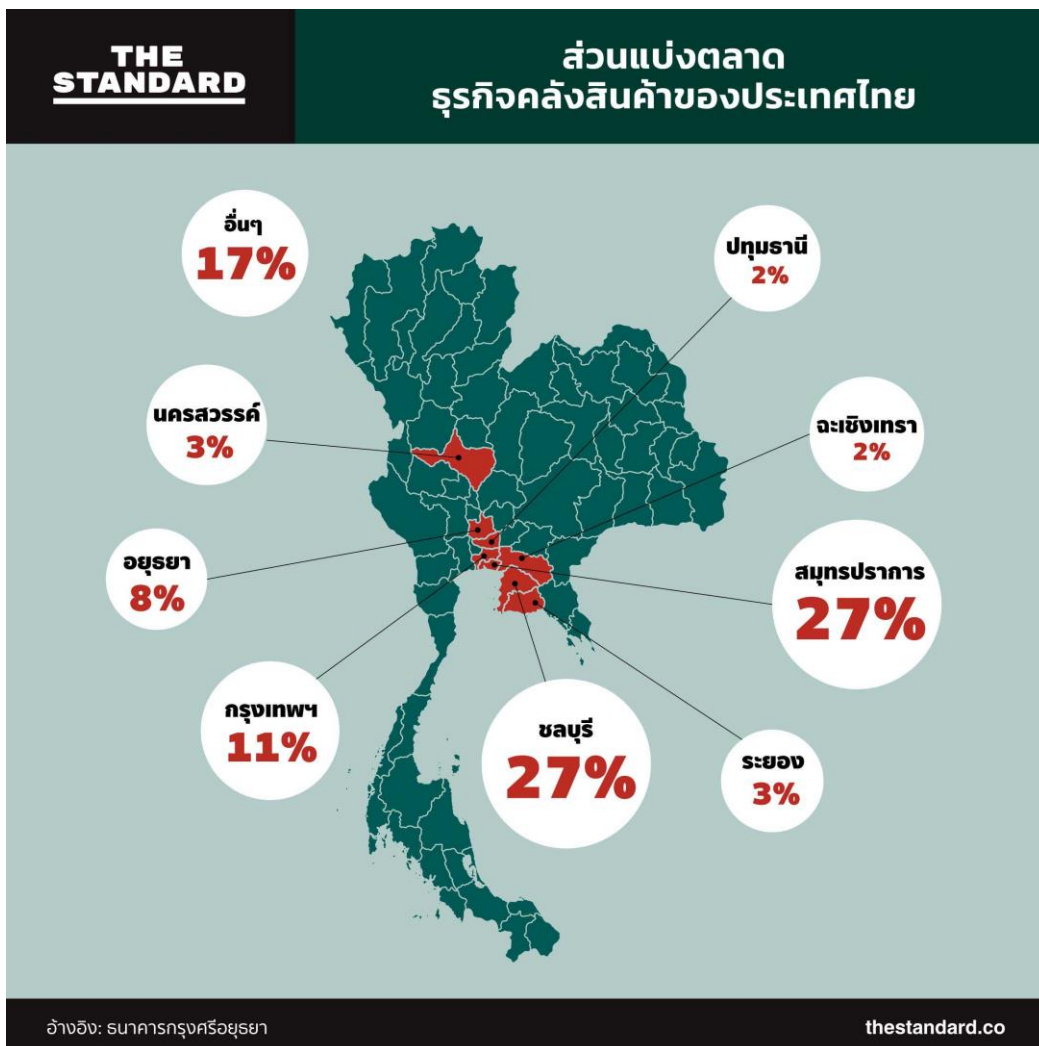
- คณะกรรมการโครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก หรืออีอีซี คาดว่าจะมีเม็ดเงินลงทุนเกิดขึ้นจากสปริงบอร์ดทางเศรษฐกิจนี้ถึง 1.5 ล้านล้านบาท ใน 5 ปี ส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ
- ธุรกิจคลังสินค้าและส่วนที่เกี่ยวข้องกับภาคอุตสาหกรรมยังมีศักยภาพเติบโตต่อเนื่อง ตามการขยายตัวของภาคอุตสาหกรรมในพื้นที่ภาคกลางและภาคตะวันออก
- ธุรกิจคลังสินค้าและส่วนที่เกี่ยวข้องกับภาคอุตสาหกรรมยังมีศักยภาพเติบโตต่อเนื่อง ตามการขยายตัวของภาคอุตสาหกรรมในพื้นที่ภาคกลางและภาคตะวันออก

ภาคอุตสาหกรรมไทยเป็นเครื่องจักรกลสำคัญที่นำพาประเทศไปข้างหน้า โดยมีการคาดการณ์ว่า จะมีเม็ดเงินลงทุนเพิ่มขึ้นจากโครงการพัฒนาระเบียงเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก หรือ EEC ถึงปีละ 3 แสนล้านบาท เกิดการจ้างงาน เพิ่มกำลังการผลิต นำไปสู่การขยายตัวของเมืองใหม่และภาคอุตสาหกรรมบนพื้นที่ที่มีศักยภาพ โดยโครงการ EEC ครอบคลุมพื้นที่ 3 จังหวัด ได้แก่ ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง ซึ่งรัฐบาลตั้งเป้าให้ EEC เป็น 'สปริงบอร์ด' ที่จะพาประเทศไปสู่ยุคที่ขีดช่วงชั้ววาลอีกครั้ง

ไม่เพียงแต่แนวโน้มของภาคการผลิตที่เติบโตเท่านั้น ทุกองค์ประกอบในห่วงโซ่อุปทานของอุตสาหกรรมไทยก็ถือว่ามีความคืบหน้าที่ดีด้วยเช่นเดียวกัน สิ่งที่สะท้อนภาพธุรกิจได้ชัดเจนคือ ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า ซึ่งเป็นบริการหนึ่งในการบริหารงานด้านโลจิสติกส์ ซึ่งมีบทบาทสำคัญในการสนับสนุนการดำเนินงานของธุรกิจต่างๆ ทั้งกระบวนการผลิต การค้า และการขนส่ง

จากข้อมูลของธนาคารกรุงศรีอยุธยาพบว่า คลังสินค้าให้เช่าในไทยถึง 95% ของจำนวนคลังสินค้าให้เช่าทั่วประเทศเป็นคลังสินค้าแบบดั้งเดิม เน้นให้เช่าพื้นที่คลังสินค้าและให้บริการระบบสาธารณูปโภค ปัจจุบันเริ่มมีคลังสินค้าสมัยใหม่ที่จะสร้างมูลค่าเพิ่มต่อระบบโลจิสติกส์ครบวงจร ทำให้ผู้ประกอบการมีรายได้จากการให้บริการที่เพิ่มขึ้น

ปี 2559 พื้นที่คลังสินค้าให้เช่าของไทยมีมากถึง 3.8 ล้านตารางเมตร จากการขยายตัวของการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และผู้พัฒนาพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม โดยเน้นลงทุนในพื้นที่โดยรอบอีอีซี อย่างชลบุรี ฉะเชิงเทรา และพื้นที่ใกล้ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ เป็นต้น



แนวโน้มของธุรกิจคลังสินค้าทั่วไปยังถือว่าน่าสนใจ ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้ามีแนวโน้มปรับดีขึ้นตามการลงทุนของภาคอุตสาหกรรมการผลิตในประเทศที่มีแนวโน้มขยายตัว ซึ่งเป็นไปตามการผลักดันการลงทุนใน 10 อุตสาหกรรมเป้าหมายของภาครัฐ รวมทั้งปัจจัยจากการค้าและบริการในประเทศที่ขยายตัวต่อเนื่อง

หลายฝ่ายคาดว่ารายได้ของธุรกิจกลุ่มนี้จะยังอยู่ในระดับที่น่าดึงดูดใจ สำหรับนักลงทุนที่ยังต้องการผลตอบแทนที่ดีจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม คำถามที่สำคัญคือ จะลงทุนผ่านทางเลือกใดที่จะไว้วางใจและให้ผลตอบแทนที่ตรงใจมากที่สุด

'กองทรัสต์ AIMIRT' ทางเลือกที่ใช่ของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ



หากนักลงทุนเห็นศักยภาพและโอกาสในการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การลงทุนโดยตรงด้วยการซื้อที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต้องใช้ทุนจำนวนมาก 'ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT)' จึงเป็นทางเลือกที่น่าสนใจและได้รับการยอมรับในวงกว้าง

การลงทุนใน REIT เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภท ผ่านการระดมทุนจากนักลงทุน ซึ่งจะช่วยเปิดโอกาสให้นักลงทุนได้มีส่วนร่วมในการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการนั้นๆ ทั้งยังช่วยให้เจ้าของโครงการหรือผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์สามารถนำเงินที่ได้จากการระดมทุน ผ่านตลาดทุนนำไปลงทุนหรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ๆ ได้รวดเร็วขึ้น และเปิดโอกาสให้บริษัทที่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เข้ามาทำหน้าที่บริหารจัดการ REIT ให้ได้ตามมาตรฐานสากล

หนึ่งใน REIT ที่เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพและศักยภาพสูงคือ ‘ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท’ ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า AIM Industrial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ AIMIRT ซึ่งก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 22 ธันวาคม พ.ศ. 2560 และจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 9 มกราคม พ.ศ. 2561 ภายใต้การบริหารของเอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ ผู้จัดการกองทรัสต์อิสระรายแรกในประเทศไทย

กองทรัสต์ AIMIRT มีนโยบายลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารคลังห้องเย็น หรืออาคารโรงงาน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจภาคอุตสาหกรรม จึงเป็นกองทรัสต์ที่พร้อมเติบโตไปกับภาคอุตสาหกรรมของประเทศอย่างแท้จริง



อมร จุฬาลักษณ์านุกูล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ให้ข้อมูลว่า ขณะนี้กองทรัสต์ AIMIRT เตรียมจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 รวมจำนวน 4 โครงการ ดังนี้

- ห้องเย็นโครงการเจดับเบิลยูดี แปะซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) บนถนนสุขุมวิทวงศ์ จังหวัดฉะเชิงเทรา ของกลุ่มบริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่รวมประมาณ 2,708 ตารางเมตร
- คลังสินค้าโครงการ TIP 8 จังหวัดสมุทรปราการ ของบริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด จำนวน 4 ยูนิต พื้นที่รวมประมาณ 34,693 ตารางเมตร
- ถังเก็บสารเคมีเหลวและคลังสินค้า โครงการ SCC บนถนนสุขสวัสดิ์ จังหวัดสมุทรปราการ ของบริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน) จำนวน 61 ถัง ปริมาตรความจุถังรวมประมาณ 85,380 กิโลลิตร และคลังสินค้าจำนวน 3 ยูนิต พื้นที่รวมประมาณ 16,726 ตารางเมตร
- คลังสินค้าโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี จังหวัดปทุมธานี ของบริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่รวมประมาณ 14,600 ตารางเมตร

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีมูลค่ารวมไม่เกิน 4.3 พันล้านบาท ซึ่งภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้จะทำให้ขนาดทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์มีมูลค่ารวมแต่ละระดับ 6.4 พันล้านบาท หรือเติบโตขึ้นอีกกว่า 3 เท่าตัวจากการลงทุนครั้งแรก โดยทรัพย์สินทั้ง 4 โครงการ ล้วนเป็นทรัพย์สินที่มีคุณภาพ มีศักยภาพการเติบโตที่ดี และอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ด้านโลจิสติกส์ ใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ และนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ รวมถึงตั้งอยู่ในทำเลศูนย์กลางเศรษฐกิจอย่างกรุงเทพฯ และเมกะโปรเจกต์อย่างโครงการ EEC จึงเรียกว่า เป็นพื้นที่ศูนย์กลางของภาคอุตสาหกรรมและการกระจายสินค้าที่สำคัญมากที่สุดแห่งหนึ่งของประเทศ

และอีกหนึ่งไฮไลต์ของการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้คือ กองทรัสต์ AIMIRT จะมีทรัพย์สินหลากหลายประเภทมากขึ้น จากเดิมที่มีแค่ห้องเย็นและคลังสินค้า และจะมีถังเก็บสารเคมีเหลวเพิ่มเข้ามา ซึ่งแน่นอนว่า กลุ่มผู้เช่าทรัพย์สินก็มีความหลากหลายขึ้นตามไปด้วย โดยเฉพาะผู้เช่าภาคธุรกิจชั้นนำของไทยและต่างประเทศจากกลุ่มอุตสาหกรรมพลังงาน เช่น ไทยออยล์ ปิโตรนาส เอสโซ่ ฯลฯ นอกจากนี้ทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินยังเริ่มกระจายตัว จากพื้นที่ทางฝั่งตะวันออกขยายข้ามไปยังปทุมธานีด้วย ซึ่งจะทำให้ครอบคลุมพื้นที่การกระจายสินค้าและโลจิสติกส์มากขึ้น

ซึ่งจากความโดดเด่นเรื่องคุณภาพและทำเลที่ตั้ง ทำให้ทั้ง 4 โครงการ มีผู้เช่าพื้นที่เต็ม 100% เช่นเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก ได้แก่

- โครงการแปซิฟิค ห้องเย็น (บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน))
- โครงการเจดับเบิลยูดี แปะซิฟิค (บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน))
- โครงการตาต้าเซฟ (บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน))
- โครงการทิพย์ 7 (บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด)

จะเห็นว่าทุกโครงการที่เข้าลงทุนทั้งในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กองทรัสต์ AIMIRT ยังคงคอนเซ็ปต์การเพิ่มหาทรัพย์สินที่มีคุณภาพ ทำเลดี และมีอัตราเช่าเต็ม 100% ทำให้ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของกองทรัสต์เติบโตโดดเด่นอย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ทุกการลงทุนมีความเสี่ยง การบริหารจัดการความเสี่ยงที่ดีที่สุดอย่างหนึ่งคือ การเลือกลงทุนผ่านเครื่องมือทางการเงินและผู้เชี่ยวชาญด้านการลงทุนที่เชื่อถือได้ ในวันที่ผู้ลงทุนต่างพยายามเสาะหาแนวทางการลงทุนที่จะช่วย ‘เอาชนะเงินเฟ้อ’ และให้ผลตอบแทนที่น่าพอใจอย่างต่อเนื่อง การลงทุนใน REIT ที่บริหารจัดการทรัพย์สินศักยภาพสูงที่เป็นที่ต้องการและมีอนาคต จึงเป็นอีกทางเลือกที่จะช่วยเสริมพอร์ตการลงทุนให้แข็งแกร่งยิ่งขึ้นได้

ลงทุนก่อน มันคงกว่า