



Website: <https://www.wealthythai.com/en/updates/mutual-funds/fun-of-funds/2924>

Section: FUN OF FUNDS

วันที่: 7 มิถุนายน 2564

หัวข้อ: แกะพอร์ตกองทุนทรัสต์ AIMIRT ทำไมถึงจ่ายปันผลสูงได้ท่ามกลางวิกฤติ COVID-19



## แกะพอร์ตกองทุนทรัสต์ AIMIRT

### ทำไมถึงจ่ายปันผลสูงได้ท่ามกลางวิกฤติ COVID-19

#### *Caption*

REIT หรือ กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงปีที่ผ่านมาเป็นช่วงที่ค่อนข้างซบเซา และไม่ได้ได้รับความนิยมจากนักลงทุนมากนัก เนื่องจากการแพร่ระบาดของ Covid-19 ที่ส่งผลกระทบต่อการใช้ชีวิตประจำวันและการดำเนินธุรกิจของผู้ประกอบการ ทำให้หลายธุรกิจอยู่ในสถานะสูญญากาศ ซึ่ง REIT ในบางอุตสาหกรรม อาทิ REIT ในกลุ่ม โรงแรม อาคารสำนักงาน หรือห้างสรรพสินค้า ต่างก็ได้รับผลกระทบไปตาม ๆ กัน

ท่ามกลางเศรษฐกิจที่ดูเหมือนว่าจะยังไม่ฟื้นจากวิกฤติในครั้งนี้ แต่มี REIT ในกลุ่มอุตสาหกรรม ซึ่งไม่เพียงจะไม่ลดการจ่ายเงินปันผลเหมือน REIT กองอื่น ๆ แต่ยังสวนกระแส ให้ผลตอบแทนที่ดี จ่ายเงินปันผลสูงขึ้นไป

ทุกไตรมาสมาอย่างต่อเนื่อง นั่นก็คือ **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท** หรือ **'AIMIRT'** ที่มีอัตราการจ่ายเงินปันผลที่โดดเด่นที่สุดใน REIT กลุ่มอุตสาหกรรม โดยในปี 2563 ที่ผ่านมา **'AIMIRT'** ได้จ่ายเงินปันผลรวมทั้งปี ที่อัตรา 0.8472 บาทต่อหน่วย และเป็นการจ่ายในอัตราที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่องทุกไตรมาสตลอดทั้งปี อะไรที่ทำให้ **'AIMIRT'** โดดเด่น วันนี้เราจะมาหาคำตอบกัน....

#กองรีทส์ #ปันผล #AIMIRT #aimirt#aimgroup

## REIT ในกลุ่มอุตสาหกรรมคือคำตอบ

ผลการดำเนินงานตลอดทั้งปี 2563 จนมาถึงไตรมาสที่ 1 ปี 2564 ของ REIT ในหลายอุตสาหกรรม ยังต้องเผชิญกับความท้าทายอย่างหนัก จากผลกระทบของการแพร่ระบาดของ Covid-19 ที่ทำให้ผู้ประกอบการหลายรายไม่สามารถดำเนินธุรกิจได้ตามปกติ อีกทั้งยังเป็นปัจจัยที่กดดันให้กำไรของ REIT ในกลุ่มโรงแรม ห้างสรรพสินค้า รวมถึงกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานในกลุ่มคมนาคมขนส่ง ได้รับผลกระทบ ทำให้อัตราเงินปันผลจ่ายลดลง ส่งผลต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุน และทำให้ราคาหน่วยของ REIT และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานในกลุ่มดังกล่าวได้ปรับตัวลดลง

แต่ในทางกลับกัน REIT ในกลุ่มอุตสาหกรรม (Industrial REIT) กลับยังมีกำไรที่โดดเด่น เนื่องจากจุดเด่นของ REIT ประเภทนี้ คือการเป็นส่วนหนึ่งของภาคการผลิตและการขนส่ง (Logistics) ของประเทศ ซึ่งถึงแม้ว่าการเดินทางและออกจากบ้านจะลดลง แต่ก็ยังมีความต้องการในการใช้สินค้าอุปโภคบริโภค และสินค้าที่จำเป็นต่อการดำรงชีพในชีวิตประจำวันผ่านช่องทางต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นช่องทางการซื้อขายสินค้าออนไลน์ (E-Commerce) และช่องทางดั้งเดิม (Traditional Format) ดังนั้น การผลิตสินค้าที่อาคารโรงงาน (Factory) และการจัดเก็บสินค้าที่อาคารคลังสินค้า (Warehouse) เพื่อส่งมอบสินค้าไปสู่ผู้บริโภคปลายทาง ทำให้อาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า เป็นส่วนสำคัญในการขับเคลื่อนธุรกิจในยุคนี้อย่างมาก นอกจากนี้ สัญญาเช่าของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า จะเป็นสัญญาเช่าทั้งระยะสั้นและระยะยาว จึงเป็นเหตุผลหลักที่ทำให้ธุรกิจการปล่อยเช่าพื้นที่สำหรับอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า ยังคงดำเนินธุรกิจไปได้ดีอย่างต่อเนื่องและไม่หยุดชะงักเหมือนหลายธุรกิจ ซึ่ง **'AIMIRT'** เป็นหนึ่งในผู้เล่นเพียงไม่กี่ราย ที่ได้รับผลกระทบน้อยมาก จากการแพร่ระบาดของ Covid-19 ซึ่งเห็นได้จากการรายงานผลการดำเนินงานในปี 2563 ที่มีการเติบโตของกำไรกว่า 110% จากปีก่อนหน้า และตอกย้ำความมั่นคงด้วยการเติบโตต่อเนื่องของกำไรจากการลงทุนสุทธิในไตรมาสที่ 1 ปี 2564 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

**อุตสาหกรรมที่มั่นคงของผู้เช่า และ Location ของทรัพย์ที่ลงทุนคือ หัวใจของความสำเร็จ**

ด้วยผลประกอบการที่โดดเด่น ทำให้ ‘AIMIRT’ อยู่ในความสนใจของนักลงทุนสถาบันอย่างมาก ไม่น่าแปลกใจเลย เพราะเมื่อแกะพอร์ตทรัพย์สิน ก็จะพบว่า มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 มีมูลค่ารวมกว่า 7,504 ล้านบาท ประกอบไปด้วยทรัพย์สินประเภท อาคารคลังห้องเย็น 4 ยูนิต อาคารคลังสินค้า 14 ยูนิต อาคารโรงงาน 10 ยูนิต และถึงเก็บสารเคมีเหลว 61 ถัง ซึ่งมีความหลากหลายของประเภททรัพย์สินสูง มีการกระจายตัวของทำเลที่ตั้งทรัพย์สินไปยังพื้นที่ยุทธศาสตร์ต่าง ๆ ในขณะที่กลุ่มผู้เช่าทรัพย์สินและอุตสาหกรรมปลายทางที่เกี่ยวข้องก็มีการกระจายตัวอย่างเหมาะสม โดยผู้เช่าหลัก ๆ อยู่ในอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับการผลิตสินค้าที่มีความจำเป็นพื้นฐาน เช่น สารเคมีตั้งต้นที่ใช้ในภาคอุตสาหกรรมการผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคที่หลากหลาย อุตสาหกรรมอาหาร และการขนส่งสินค้า ซึ่งนำไปสู่ความมั่นคงและมีเสถียรภาพของรายได้ของ ‘AIMIRT’

จุดเด่นอีกด้านคือ ที่ตั้งของทรัพย์สินที่อยู่ในจุด Strategic Location ที่มีความต้องการใช้พื้นที่อย่างต่อเนื่อง เช่น อาคารคลังห้องเย็นของกลุ่ม JWD ตั้งอยู่ในจังหวัดสมุทรสาคร มีความต้องการใช้พื้นที่สูงในการจัดเก็บสินค้าเพื่อการส่งออกและการบริโภคภายในประเทศ อาคารคลังสินค้าของกลุ่ม TIP ตั้งอยู่ที่คลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ซึ่งเป็นจุดศูนย์กลางการกระจายสินค้าทั้งทางอากาศ ทางเรือ และทางถนน ที่ได้รับอานิสงส์จากการขยายตัวของธุรกิจ E-Commerce และ โลจิสติกส์ ทำให้มีความต้องการเช่าพื้นที่เพิ่มมากขึ้น อีกทั้ง ที่ตั้งถึงเก็บสารเคมีเหลวของกลุ่ม SCC ที่มีท่าเรือเป็นของตัวเอง ติดแม่น้ำเจ้าพระยา และอยู่บนถนนสุขสวัสดิ์ สะดวกต่อการขนส่งและการกระจายสินค้า ครอบคลุมพื้นที่ทั้งในกรุงเทพฯ และภาคกลาง ทำให้มีความต้องการใช้พื้นที่ในการจัดเก็บสารเคมีเหลว ซึ่งเป็นสารตั้งต้นในกระบวนการผลิตสินค้าอุปโภคที่เป็นปัจจัย 4 มีอยู่อย่างต่อเนื่อง

## ปันผลเพิ่มขึ้นทุกไตรมาส!!

จากความต้องการเช่าพื้นที่ที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ทำให้ ‘AIMIRT’ สามารถรักษาอัตราการเช่าของทุกโครงการเต็ม 100% ต่อเนื่องมาตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์ ส่งผลให้ ‘AIMIRT’ มีความมั่นคงจากรายได้ค่าเช่า และสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นอย่างสม่ำเสมอ สะท้อนจากเงินปันผลที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นทุกไตรมาส โดยสถิติการจ่ายเงินปันผลย้อนหลังตั้งแต่ ไตรมาส 1 ปี 2563 ถึง ไตรมาส 1 ปี 2564 มีรายละเอียดดังนี้

รอบผลประกอบการ	เงินปันผล (บาท/หน่วย)
1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2563	0.2047 บาท
1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2563	0.2100 บาท
1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2563	0.2150 บาท
1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2563	0.2175 บาท

1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2564

0.2200 บาท

จะเห็นได้ว่า ถึงแม้สถานการณ์การแพร่ระบาดของ Covid-19 จะส่งผลกระทบต่อหลายอุตสาหกรรม แต่ 'AIMIRT' ยังสามารถจ่ายเงินปันผลได้อย่างต่อเนื่องในอัตราที่สูงขึ้นทุกไตรมาสมาตลอดทั้งปี 2563 และเพิ่มขึ้นต่อเนื่องมาจนถึงไตรมาสล่าสุด โดยอัตราการจ่ายเงินปันผลสำหรับรอบผลประกอบการไตรมาส 1 ปี 2564 อยู่ที่ 0.2200 บาทต่อหน่วย ซึ่งถือเป็นการจ่ายเงินปันผลรายไตรมาสสูงที่สุด นอกจากนี้ 'AIMIRT' ยังคงเดินหน้าขยายการลงทุนในทรัพย์สินคุณภาพดีและมีศักยภาพเพิ่มเติมในอนาคต ในมุมมองของนักลงทุน การมี REIT ที่มีผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่ง ถือเป็นการกระจายความเสี่ยงต่อพอร์ตการลงทุน ที่จะช่วยสร้างกระแสเงินสดในรูปแบบของเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอ และช่วยลดความเสี่ยงจากความผันผวนของตลาดทุน หากมีติดพอร์ตไว้ ก็ช่วยสร้างความอุ่นใจให้นักลงทุนได้แน่นอน....



**เกาะพอร์ตกองทรัสต์ AIMIRT** 

ทำไมถึงจ่ายปันผลสูงได้ ท่ามกลางวิกฤติ COVID-19

**จุดเด่นของกองทรัสต์ AIMIRT**

-  อัตราการเช่าพื้นที่ 100 %
-  สัดส่วนพอร์ตทรัพย์สินกระจายตัวในหลายพื้นที่
-  เงินปันผลสูงและเติบโตต่อเนื่อง
-  ผลกระทบจาก covid -19 ต่ำ

**สัดส่วนของทรัพย์สินกองทรัสต์ AIMIRT**

- Factory 7%
- Chemical Tank 42%
- Warehouse 31%
- Cold Storage 20%

**AIMIRT**  
AIM Industrial Growth REIT

มูลค่าทรัพย์สินรวม	<b>7,505</b> ล้านบาท
รายได้รวม	<b>156</b> ล้านบาท
กำไรจากการลงทุน	<b>105</b> ล้านบาท
เงินปันผล Q1/64	<b>0.22</b> บาท/หน่วย
NAV (31 มี.ค. 64)	<b>12.1408</b> บาท

ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564