



stock2morrow

Website: <https://www.stock2morrow.com/article-detail.php?id=3891>

Section: บทความหุ้น

วันที่: 11 มิถุนายน 2564

หัวข้อ: สภาพตลาดช่วงนี้มีอะไรดีที่น่าลงทุน

บทความ STOCK2MORROW – AIMIRT (บทความที่ 1)



ช่วงนี้ควรกลับมาลงทุนหรือยัง ?

มีคำกล่าวสำหรับนักลงทุน หรือคนที่สนใจเกี่ยวกับการลงทุนว่า “รู้อะไร” ไม่สู้ “รู้อี” เพราะหลายต่อหลายครั้ง นักลงทุนมักจะพลาดโอกาสดี ๆ ในการลงทุนเพียงเพราะประเมินสถานการณ์ได้ไม่ดีพอ อาจจะเพราะข้อมูลรอบตัวในขณะนั้นทำให้ตัดสินใจไปอีกทาง เช่น การเลือกลงทุนในหลายๆ ครั้ง ในช่วงที่สภาวะตลาดหรือ สภาพเศรษฐกิจไม่สดใสก็ไม่กล้าลงทุน แต่กลับกลายเป็นว่าช่วงเวลาแบบนี้แหละ ที่เหมาะกับการลงทุนที่สุด

เช่นเดียวกับสถานการณ์ขณะนี้ที่หลาย ๆ คนมองว่าเศรษฐกิจยังไม่สดใสเพราะสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ยังไม่คลี่คลายสมบูรณ์ดี ทำให้ไม่กล้าลงทุน และเกิดคำถามที่ว่าควรจะลงทุนหรือยัง แล้วถ้าลงทุน จะลงทุนในสินทรัพย์อะไรดี ตลาดหุ้นก็ดูยังผันผวน จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยตรงก็ใช้เงินเยอะ คริปโต (Crypto) ก็ยังไม่ชัดเจน แล้วจะลงทุนอะไรดี...

เคยลองมอง REIT หรือยัง ?

อยากให้ลองหันมามองการลงทุนอีกรูปแบบหนึ่งที่น่าสนใจ ในแง่ของผลตอบแทนที่สม่ำเสมอ แต่ความผันผวนป่วนท้องน้อยกว่าการลงทุนอื่น ๆ นั่นคือ REIT หรือ Real Estate Investment Trust หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จากชื่อฟังดูเหมือนยาก แต่จริงๆ แล้วเป็นการลงทุนที่ง่ายเหมือนซื้อหุ้น แต่ผันผวนน้อยกว่าไม่ต้องลุ้นเป็นรายวัน เหมาะกับผู้ชื่นชอบการลงทุนที่ไม่ผันผวนมากนัก เพราะเป็นการลงทุนที่มีผู้เชี่ยวชาญมาช่วยดูแลให้ ตั้งแต่การสรรหาอสังหาริมทรัพย์ที่น่าสนใจลงทุนและมีศักยภาพ ไปจนถึงการบริหารจัดการทรัพย์สินเพื่อจัดหารายได้ค่าเช่า และจ่ายผลตอบแทนในรูปแบบของเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกราย โดยที่ผู้ลงทุนหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์แบบเรา ๆ ท่าน ๆ ทั้งหลายไม่ต้องเข้าไปบริหารให้วุ่นวาย แค่เอาเงินไปลงทุนแล้วรอรับเงินปันผลเท่านั้น แต่สิ่งหนึ่งที่ต้องทำก็คือ ทำการบ้านสักนิดว่าจะเลือก REIT ตัวไหนดี ให้มั่นใจว่าของที่ได้มานั้นเป็น “ของดี” จริง ๆ

แล้วยังมี REIT ที่น่าสนใจลงทุนในช่วงนี้บ้างมั๊ย ?

ต้องบอกว่า REIT ในหมวดอสังหาริมทรัพย์มีหลายประเภท มีทั้ง REIT ที่ลงทุนในโรงแรม ห้างสรรพสินค้า สนามบิน อาคารสำนักงาน ฯลฯ หลากหลายประเภทมาก ซึ่งแต่ละประเภทก็จะมีข้อดีข้อเด่น รวมทั้งผลตอบแทนแตกต่างกันไป แต่ถ้าช่วงนี้ที่คนทำงานยังต้อง Work From Home (WFH) กันอยู่ อาคารสำนักงานอาจจะยังไม่น่าสนใจ ส่วนโรงแรม คนก็ยังไม่ค่อยกล้าไปเที่ยวต่างจังหวัด และนักท่องเที่ยวต่างชาติก็ยังไม่กลับมา ดังนั้น REIT ที่น่าสนใจและมีความเสี่ยงน้อยในช่วงนี้ จึงน่าจะเป็น REIT ในกลุ่มอุตสาหกรรม (Industrial REIT) เพราะภาคอุตสาหกรรมทั้งอาคารโรงงาน (Factory) อาคารคลังสินค้า (Warehouse) อาคารห้องเย็น (Cold Storage) ให้เช่าต่าง ๆ ยังคงดำเนินการตามปกติอยู่ แถมนางประเภทผลการดำเนินการดีกว่าช่วงไม่มีการแพร่ระบาดของ COVID-19 ด้วยซ้ำ เพราะความต้องการในการใช้สินค้าอุปโภคบริโภคภายในประเทศ และสินค้าที่จำเป็นต่อการใช้ชีวิตประจำวันที่ยังมีอยู่ตลอด สินค้าเหล่านั้นยังจำเป็นต้องมีการผลิตที่อาคารโรงงาน ถูกจัดเก็บที่อาคารคลังสินค้าและอาคารห้องเย็น เพื่อส่งมอบสินค้าไปสู่ผู้บริโภคปลายทางอย่างพวกเรา ดังนั้น ต้องบอกว่า REIT ในกลุ่มอุตสาหกรรม แทบไม่ได้รับผลกระทบเชิงลบเลย

ขอแนะนำกองทรัสต์ AIMIRT จุดเด่นของกองและผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ดังนั้น ช่วงนี้จึงอยากแนะนำนักลงทุนว่ามีกองทรัสต์ที่น่าสนใจอยู่กองหนึ่งคือ กองทรัสต์ AIMIRT

แล้ว AIMIRT คืออะไร ?

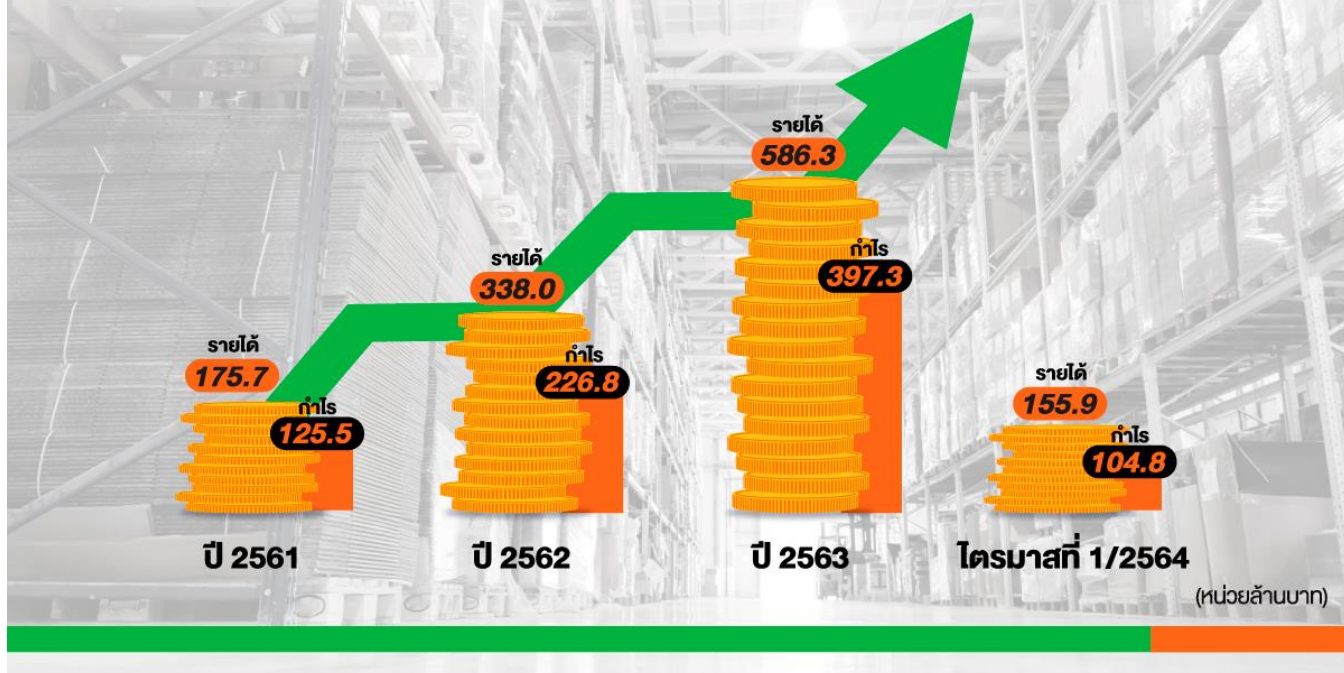
AIMIRT หรือ **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท** คือหนึ่งใน REIT กลุ่มอุตสาหกรรมชั้นนำของไทย มีนโยบายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ให้เช่าในกลุ่มอุตสาหกรรม โดยทรัพย์สินที่เลือกลงทุนล้วนแต่มีคุณภาพสูง มีความหลากหลายและกระจายตัวสูง ได้แก่ อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน อาคารห้องเย็น และถึงเก็บสารเคมีเหลวที่จัดเก็บสารตั้งต้นของภาคการผลิตหลักของสินค้าเกือบทุกประเภท ซึ่งจากผลการดำเนินงานหลายปีที่ผ่านมา ทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT ทุกโครงการมีอัตราการใช้พื้นที่เต็ม 100% มาโดยตลอดตั้งแต่กองทรัสต์ AIMIRT จัดตั้ง ซึ่งถือว่าโดดเด่นมากเมื่อเทียบกับ REIT กองอื่น เป็นสิ่งที่ยืนยันถึงการเลือกทรัพย์สินที่มีคุณภาพและการบริหารทรัพย์สินที่ดีมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ กองทรัสต์ AIMIRT ยังเป็นหนึ่งในกอง REIT ไม่กี่กองที่สามารถขยายตัวทั้งในแง่การลงทุนเพิ่มเติมรายได้ และผลกำไรที่มีการเติบโตทุกปี

เราลองมาย้อนดูผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของกองทรัสต์ AIMIRT

- ปี 2561 มีรายได้ 175.7 ล้านบาท กำไรจากการลงทุนสุทธิ 125.5 ล้านบาท
- ปี 2562 มีรายได้ 338.0 ล้านบาท กำไรจากการลงทุนสุทธิ 226.8 ล้านบาท
- ปี 2563 มีรายได้ 586.3 ล้านบาท กำไรจากการลงทุนสุทธิ 397.3 ล้านบาท
- ไตรมาสที่ 1 ปี 2564 มีรายได้ 155.9 ล้านบาท กำไรจากการลงทุนสุทธิ 104.8 ล้านบาท

หากพิจารณาถึงอัตราการจ่ายเงินปันผลในอดีต กองทรัสต์ AIMIRT จ่ายเงินปันผลทำสถิติสูงชันเรื่อย ๆ ทุกไตรมาสอย่างต่อเนื่อง จัดเป็น REIT ที่มีการเติบโตของเงินปันผลสูงที่สุดและโดดเด่นที่สุดของ REIT ในกลุ่มอุตสาหกรรมในประเทศไทย โดยปี 2561 จ่าย 0.7674 บาทต่อหน่วย, ปี 2562 จ่าย 0.7664 บาทต่อหน่วย และปี 2563 จ่าย 0.8472 บาทต่อหน่วย และไตรมาสที่ 1 ปี 2564 จ่าย 0.2200 บาทต่อหน่วย

ผลการดำเนินงานย้อนหลังของกองทรัสต์ AIMIRT ปี 2561- ไตรมาสที่ 1/2564



ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มและภาพรวมของกองทรัสต์ AIMIRT หลังเพิ่มทุน

ในปี 2564 นี้ กองทรัสต์ AIMIRT ยังมีแผนเดินหน้าลงทุนในสินทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ซึ่งกองทรัสต์ AIMIRT ได้รับมติอนุมัติการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า 3 แห่ง ที่มีผู้เช่าพื้นที่เต็ม 100% ด้วยมูลค่าการลงทุนรวมไม่เกิน 2,350 ล้านบาท ประกอบด้วยทรัพย์สินดังต่อไปนี้


1. กรรมสิทธิ์ (Freehold) ในอาคารคลังสินค้า 8 ยูนิต จากโครงการ TIP 5 และ โครงการ TIP 8 จากกลุ่ม TIP จังหวัดสมุทรปราการ
2. กรรมสิทธิ์ (Freehold) ในอาคารคลังสินค้า 4 ยูนิต จากโครงการเอ็มเอส แวร์เฮ้าส์ จังหวัดสมุทรปราการ และ
3. สิทธิการเช่า (Leasehold) 30 ปี ในอาคารคลังสินค้า 4 ยูนิต จากโครงการไทยเทพฟิต้า จังหวัดระยอง

ซึ่งภายหลังจากเข้าซื้อสินทรัพย์ครั้งนี้ กองทรัสต์ AIMIRT จะมีทรัพย์สินรวมใกล้เคียงแต่หมื่นล้านบาทเลยทีเดียว กล่าวคือ ไม่เกิน 9,983 ล้านบาท ซึ่งจะเป็นการเพิ่มขึ้นของทรัพย์สินที่มีคุณภาพที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สรรหา และคัดเลือกมาเป็นอย่างดี โดยทรัพย์สินดังกล่าว จะสามารถสร้างกระแสเงินสดให้เพิ่มขึ้นจากรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น และจะสร้างโอกาสให้ผู้ลงทุนได้รับเงินปันผลที่สูงขึ้นตามไปด้วย

stock2morrow

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและภาพรวมของกองทรัสต์ AIMIRT หลังเพิ่มทุน

มูลค่าลงทุนเพิ่มเติม
ไม่เกิน 2,350 ล้านบาท




ทรัพย์สินมีผู้เช่าเต็ม 100%

- Freehold คลังสินค้า 8 ยูนิต โครงการทิพย์ 5 และ 8
- Freehold คลังสินค้า 4 ยูนิต โครงการเอ็มเอส แอร์เฮาส์
- Leasehold คลังสินค้า 4 ยูนิต โครงการไทยเทพฟ้า

➔

หลังเพิ่มทุนมูลค่าทรัพย์สินรวม
ไม่เกิน 9,983 ล้านบาท



โอกาสดี ๆ แบบนี้ถ้าพลาดไปก็จะกลับมาสู่คำพูดอมตะที่ว่า “รู้ช้า” เช่นเคย เพราะจากสภาวะปัจจุบันที่การลงทุนใน REIT ที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทอื่น ๆ เช่น อาคารสำนักงาน โรงแรม ค้าปลีก ยังมีความผันผวนหรือยังไม่สดใส การลงทุนใน REIT กลุ่มอุตสาหกรรมแบบนี้แหละที่มั่นคง และได้รับผลกระทบทางลบน้อยกว่าอย่างชัดเจน

ถ้าการเก็บเงินไว้ในธนาคารดูผันผวนน้อย แต่ก็ได้ผลตอบแทนน้อยเช่นกัน

ลองพิจารณาการย้ายเงินฝากจากธนาคารมาลงทุนในกองทรัสต์ AIMIRT ดู เชื่อว่าน่าจะสบายใจกับ
ความผันผวนที่ต่ำและพอใจกับผลตอบแทนที่จะได้รับอย่างสม่ำเสมอ แม้ว่าอาจจะดูไม่หวือหวา แต่
การลงทุนใน AIMIRT คงทำให้ลดการมานั่งบ่นทีหลังว่า “รู้งี้” ได้ดีทีเดียว