



Website: <https://www.wealthythai.com/en/updates/mutual-funds/fun-of-funds/3031>

Section: FUN OF FUNDS

วันที่: 15 มิถุนายน 2564

หัวข้อ: “AIMIRT” คุณภาพสินทรัพย์ดี-ปันผลโดดเด่น...‘อัตราเข้าพื้นที่เต็ม 100%’ แม้ในวิกฤติ COVID-19 !!!

กองทรัสต์ 'AIMIRT' เพิ่มทุนครั้งที่ 2
เคาะราคา 11.90 บาท/หน่วย
เปิดจองซื้อ 5 - 13 ก.ค.นี้

โดย กฤษฎี รัตนธีระธาดา

สถานการณ์ตลาด “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์” และ “ทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT)” ของประเทศในปัจจุบัน ถือว่ายังคงเป็นถกเถียงกันอยู่ในวงสนทนาว่ายังสามารถลงทุนได้หรือไม่

ด้วยการแพร่เชื้อของไวรัส COVID-19 ยังไม่สามารถคลี่คลายได้ในขณะนี้ จึงทำให้สินทรัพย์ประเภทต่างๆ ถูกกดดันให้ผลการดำเนินงานยังไม่สามารถฟื้นตัวได้เร็วๆ นี้

แต่ก็ได้มีสินทรัพย์บางประเภทอย่าง “คลังสินค้า” ที่ได้รับอานิสงส์จากปัจจัยดังกล่าว ทำให้ความต้องการใช้ถุกเร่งตัวขึ้นอย่างต่อเนื่องซึ่งในมุมมองนักลงทุนก็ถือเป็นอีกหนึ่งโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนจากจังหวะเช่นนี้ได้เช่นกัน

ในวันนี้ทาง ‘Wealthy Thai’ จึงหนึ่งกองทรัสต์ที่น่าสนใจอย่าง “กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท” หรือ กองทรัสต์ ‘AIMIRT’ ที่ได้มีการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 มาแชร์ให้แก่ผู้อ่านและผู้ที่สนใจกันในครั้งนี้

“AIMIRT” เตรียมเพิ่มทุนครั้งที่ 2...ลงทุนสินทรัพย์เพิ่มอีก 3 แห่งมูลค่ากว่า 2.28 พันลพ.

โดย “อมร จุฬาลักษณ์านุกูล” ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ผู้จัดการกองทรัสต์ ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ‘AIMIRT’ บอกว่า ปัจจุบันกองทรัสต์ ‘AIMIRT’ เตรียมเพิ่มทุนครั้งที่ 2 โดยจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในกรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า จำนวน 12 ยูนิต และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าระยะเวลา 30 ปี จำนวน 4 ยูนิต รวมมูลค่าไม่เกิน 2,280 ล้านบาท ซึ่งจะมาจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 172,268,908 หน่วย เป็นมูลค่าไม่เกิน 1,980 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินประมาณ 300-600 ล้านบาท



(อมร จุฬาลักษณ์านุกูล)

“สำหรับภายหลังจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 นี้ จะทำให้มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ‘AIMIRT’ เพิ่มขึ้นแต่ละระดับประมาณ 10,000 ล้านบาท จากปัจจุบันที่มีมูลค่าทรัพย์สินรวมประมาณ 7,500 ล้านบาท และเป็นหนึ่งในกองทรัสต์กลุ่มอุตสาหกรรมชั้นนำในประเทศไทย”

“AIMIRT” อวดผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมายังโตได้ต่อเนื่อง...แม้ในยามที่เศรษฐกิจเจอพิษ COVID-19

ขณะเดียวกัน “จรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรุฒิ” กรรมการผู้จัดการ บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด กล่าวเสริมว่าการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินใหม่ 3 โครงการ มีพื้นที่ให้เข้าร่วมทั้งสิ้น 117,338 ตารางเมตร ได้แก่

1) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าจำนวน 8 ยูนิต ของโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)

จังหวัดสมุทรปราการ จากกลุ่มบริษัท ทิพย์ โฮลดิ้ง จำกัด (‘กลุ่มทิพย์’) มีพื้นที่ให้เข้าร่วม 35,774 ตารางเมตร ซึ่ง “กลุ่มทิพย์” ได้เป็นผู้ขายทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ ‘AIMIRT’ มาก่อนหน้านี้เป็นจำนวน 9 ยูนิต

2) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 4 ยูนิต ของโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ จังหวัดสมุทรปราการ จากบริษัท ทูไทยเกอร์ พร็อพ จำกัด พื้นที่ให้เข้าร่วม 43,481 ตารางเมตร

3) สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 4 ยูนิต ของโครงการไทยแทฟพีต้า จังหวัดระยอง จากบริษัท ไทยแทฟพีต้า จำกัด พื้นที่ให้เข้าร่วม 38,083 ตารางเมตร



(จรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรุฒิ)

“โดยทุกโครงการมีอัตราการใช้พื้นที่เต็ม 100% และอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ของอุตสาหกรรมการผลิตและขนส่งของประเทศ ซึ่งภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติม จะมีพื้นที่ให้เข้าร่วมเพิ่มขึ้นเป็นทั้งหมด 268,364 ตารางเมตร และมีความจุของถังเก็บสารเคมีเหลวให้เข้าร่วม 85,580 กิโลลิตร”

สำหรับภาพรวมเศรษฐกิจในช่วงกว่า 1 ปีที่ผ่านมา ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 แต่กลุ่มธุรกิจอุตสาหกรรมถือว่าได้รับผลกระทบค่อนข้างน้อยมากเมื่อเทียบกับกลุ่มธุรกิจอื่นๆ เช่น ธุรกิจสนามบิน, โรงแรม, ศูนย์แสดงสินค้า, ศูนย์การค้า และอาคารสำนักงาน ฯลฯ อีกทั้งกลุ่มธุรกิจอุตสาหกรรมเป็นกลุ่มที่มีความต้องการเช่าพื้นที่อย่างต่อเนื่อง

“ซึ่งได้รับปัจจัยบวกจากธุรกิจอีคอมเมิร์ซ (E-Commerce) ธุรกิจค้าปลีก อุตสาหกรรมการผลิต การส่งออก รวมทั้งการบริโภคภายในประเทศ ที่ยังสามารถขยายตัวและเติบโตได้ดีในช่วงที่ผ่านมา ส่งผลให้กองทุนทรัสต์ ‘AIMIRT’ มีผลการดำเนินงานที่มั่นคงและเติบโตอย่างต่อเนื่อง”

คาด Yield “AIMIRT” งวด 1 ปีข้างหน้าจะอยู่ที่ 7.5%

นอกจากนี้ “ธนาเดช โอภาสยานนท์” กรรมการผู้จัดการร่วม บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด กล่าวเพิ่มเติมว่า บริษัทฯ ประเมินการกระจายประโยชน์ตอบแทน (Dividend Yield) แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายหลังกองทุนทรัสต์ ‘AIMIRT’ เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม อ้างอิงข้อมูลจากประมาณการการกระจายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย สำหรับงวด 12 เดือน ในช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 อยู่ที่ 0.8927 บาทต่อหน่วย หรือคิดเป็นอัตราผลตอบแทนที่ประมาณ 7.50%



(ธนาเดช โอภาสยานนท์)

“ทั้งนี้ ภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ ‘AIMIRT’ จะมีโครงสร้างของประเภททรัพย์สินซึ่งมีความหลากหลายและกลุ่มผู้เช่าที่กระจายตัวอย่างเหมาะสมยิ่งขึ้น โดยจะมีสัดส่วนรายได้มาจากอาคารคลังสินค้าให้เช่า 49% ถึงเก็บสารเคมีเหลว 31% อาคารคลังห้องเย็น 15% และอาคารโรงงาน 5% ซึ่งการลงทุนเพิ่มเติมนี้จะเป็นการเพิ่มความหลากหลายของกลุ่มผู้เช่าและอุตสาหกรรมปลายทางได้มากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ ยังช่วยเพิ่มสัดส่วนการลงทุนของกองทรัสต์ ‘AIMIRT’ ในรูปแบบ ‘กรรมสิทธิ์ (Freehold)’ เป็น 61% และในรูปแบบ ‘สิทธิการเช่าระยะยาว (Leasehold)’ ที่ 39% อีกด้วย”

“AIMIRT” เตรียมเปิดจองเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ในวันที่ 9-13 ก.ค.นี้...หลังเคาะราคาที่ 11.90บาท/หน่วย

พร้อมกันนี้ “กฤษฎกร นนทะนาคร” ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ผู้บริหารฝ่าย สายงานตลาดเงินตลาดทุน ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย กล่าวว่า หลังจากกองทรัสต์ ‘AIMIRT’ ยื่นแบบคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่ 2 และแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (Filing) ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ปัจจุบันได้รับการอนุมัติและมีผลใช้บังคับแล้ว ขั้นตอนต่อไปจะเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนแก่นักลงทุน

กองทรัสต์ 'AIMIRT' เพิ่มทุนครั้งที่ 2

เฉพาะราคา 11.90 บาท/หน่วย

เปิดจองซื้อ 5 - 13 ก.ค.นี้

วัตถุประสงค์การระดมทุน

เข้าลงทุนสินทรัพย์เพิ่มเติมอีก 3 แห่ง มูลค่า 2.28 พันล้านบาท



อาคารคลังสินค้าของ

โครงการทิพย์ 5 และ 8 ขนาดพื้นที่

ให้เช่า 35,774 ตารางเมตร



อาคารคลังสินค้าของโครงการ

เอ็มเอส แวร์เฮาส์ ขนาดพื้นที่

ให้เช่า 43,481 ตารางเมตร



อาคารคลังสินค้าของโครงการ

ไทยแอฟต้า ขนาดพื้นที่

ให้เช่า 38,083 ตารางเมตร

รายละเอียดการเสนอขาย

- ราคาเสนอขายไม่เกิน 11.90 บาท/หน่วย
- จำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน ไม่เกิน 172,268,908 หน่วย

การจัดสรร

- 1 เสนอขายต่อประชาชนทั่วไปที่เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (Preferential Public Offering: PPO)
- 2 เสนอขายประชาชนทั่วไป (Public Offering: PO)
กำหนดอัตราส่วนใช้สิทธิ์จองซื้อที่ 1 หน่วยทรัสต์เดิม ต่อ 0.3233 หน่วยทรัสต์ใหม่

วันเปิดจอง

วันที่ 5 - 9 กรกฎาคม สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม

วันที่ 5 - 9 และ 12 - 13 กรกฎาคม สำหรับนักลงทุนทั่วไป

กฤษฎี รัตนธรรมา A-non



สำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่ 2 จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 172,268,908 หน่วย แบ่งเป็น

(1) เสนอขายต่อประชาชนทั่วไปที่เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (Preferential Public Offering: PPO) ที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Record Date) ในวันที่ 21 มิถุนายน 2564 ในสัดส่วนประมาณ 80% ของจำนวน

หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายในครั้งนี้ หรือประมาณ 137,815,126 หน่วย

กำหนดอัตราส่วนใช้สิทธิจองซื้อที่ 1 หน่วยทรัสต์เดิม ต่อ 0.3233 หน่วยทรัสต์ใหม่ เสนอขายในวันที่ 5 - 9 กรกฎาคม
นี้ ในเวลาทำการที่ 'ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)' และ 'ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)' ทุกสาขาทั่วประเทศ
โดยการจองซื้อผ่านธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ผู้จองซื้อที่เป็นบุคคลธรรมดาสามารถจองซื้อผ่านแอปพลิเคชัน
Krungthai NEXT หรือผ่านระบบจองซื้อออนไลน์ที่ <https://moneyconnect.krungthai.com> ได้อีกหนึ่งช่องทาง โดยผู้ถือ
หน่วยทรัสต์เดิมสามารถจองซื้อตามสิทธิ เกินกว่า น้อยกว่า หรือสละสิทธิไม่จองซื้อก็ได้”

(2) **เสนอขายประชาชนทั่วไป (Public Offering: PO)** ซึ่งรวมถึงนักลงทุนสถาบัน บุคคลธรรมดา และนิติบุคคลตามดุลย
พินิจของผู้จัดการการจดทะเบียนและรับประกันการจำหน่าย โดยสามารถจองซื้อได้ในวันที่ 5 - 9 และ 12 - 13 กรกฎาคม
นี้ ในเวลาทำการที่ 'ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)' และ 'ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)' ทุกสาขาทั่วประเทศ
(สำหรับช่องทางการจองซื้อผ่านแอปพลิเคชัน Krungthai NEXT และระบบจองซื้อออนไลน์ของธนาคารกรุงไทย จำกัด
(มหาชน) สามารถจองซื้อได้ตั้งแต่วันที่ 5 - 13 กรกฎาคมนี้)

“ทั้งนี้ หลังจากจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
ที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่จองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังการ
จัดสรรให้แก่ประชาชนทั่วไปหรือไม่ก็ได้”

สำหรับผู้จองซื้อทุกรายจะต้องชำระเงินจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนที่ราคาเสนอขายสูงสุดที่ไม่เกิน 11.90 บาทต่อ
หน่วย และจะประกาศราคาเสนอขายสุดท้าย (Final Price) วันที่ 14 กรกฎาคมนี้ ภายหลังจากการสำรวจความต้องการจอง
ซื้อจากนักลงทุนสถาบัน (Book building) โดยกรณีที่ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์สุดท้ายต่ำกว่าราคาเสนอขายสูงสุด ผู้จัดการ
การจดทะเบียนและรับประกันการจำหน่ายจะคืนเงินส่วนต่างแก่ผู้จองซื้อทุกราย และคาดว่าบริษัทฯ จะนำหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน
เข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายในเดือนกรกฎาคม 2564

ชู “AIMIRT” คุณภาพสินทรัพย์ดี-ปันผลโดดเด่น...อัตราเข้าพื้นที่เต็ม 100% แม้ในวิกฤติ COVID-19

สุดท้าย “วิธนา เลิศนิมิตร ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่” ผู้บริหารสายงาน Investment Banking ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด
(มหาชน) ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการการจดทะเบียนและรับประกันการจำหน่าย ได้ให้มุมมองการลงทุนในกองทรัสต์
(REITs) ว่า ในช่วงที่ผ่านมายังคงเป็นทางเลือกการลงทุนที่น่าสนใจ แม้ว่ามีสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-
19 โดยเฉพาะกองทรัสต์ในกลุ่มอุตสาหกรรมซึ่งในช่วงที่ผ่านมาได้รับผลกระทบค่อนข้างน้อยจากสถานการณ์ COVID-19

โดยส่วนใหญ่มิมีผลการดำเนินงานและอัตราค่าเช่าอยู่ในระดับที่ดี เนื่องจากได้รับปัจจัยบวกจากการขยายตัวของอุตสาหกรรม
ในบางกลุ่มธุรกิจ เช่น ธุรกิจอีคอมเมิร์ซ (E-Commerce) ธุรกิจให้บริการโลจิสติกส์ (Logistics) และอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับ
การส่งออก เป็นต้น



(วีณา เลิศนิมิตร)

“จุดเด่นของกองทรัสต์ ‘AIMIRT’ คือมีการกระจายตัวของทรัพย์สินในกลุ่มอุตสาหกรรมที่หลากหลาย ตั้งอยู่บนพื้นที่ยุทธศาสตร์ที่เป็นศูนย์กลางการกระจายสินค้าและการคมนาคมขนส่งที่สำคัญที่สุดแห่งหนึ่งของไทย มีสัดส่วนการลงทุนของทรัพย์สินทั้งประเภทกรรมสิทธิ์ (Freehold) และสิทธิการเช่าระยะยาว (Leasehold) อีกทั้ง มีประวัติผลการดำเนินงานและการจ่ายผลตอบแทนในระดับที่ดีอย่างสม่ำเสมอ”

“AIMIRT ถือเป็นหนึ่งในกองทรัสต์กลุ่มอุตสาหกรรมที่มีการจ่ายเงินปันผลโดดเด่นมาตลอด แม้ในปีที่ผ่านมาที่มีสถานการณ์ COVID-19 แต่ยังคงมี ‘อัตราการเข้าพื้นที่เต็ม 100%’ และสามารถจ่ายเงินปันผลได้อย่างสม่ำเสมอเพิ่มขึ้นทุกไตรมาส ตอกย้ำถึงคุณภาพทรัพย์สินที่เข้าลงทุน จึงเป็นกองทรัสต์ที่เหมาะสมกับผู้ที่ต้องการลงทุนในระยะกลางและระยะยาว เพื่อรับผลตอบแทนจากเงินปันผลอย่างต่อเนื่อง

“นักลงทุนที่กำลังมองหาโอกาสการลงทุนในสินทรัพย์ที่มีความเสี่ยงไม่สูงมาก แต่สามารถสร้างรายได้ระหว่างถือหน่วยลงทุนและพอร์ตการลงทุนมีการเติบโตได้ต่อเนื่อง กองทรัสต์ ‘AIMIRT’ ก็ถือเป็นอีกหนึ่งทางที่น่าสนใจเพราะด้วยผลงานในอดีตที่สะท้อนให้เห็นถึงการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ ยังมีสินทรัพย์คุณภาพที่จะช่วยสร้างผลตอบแทนในอนาคตเข้ามาเพิ่มเติมได้อีกไม่มากนัก้อย”