

		Website: https://www.bangkokbiznews.com/corporate-moves/finance/investment/1129067 Section: การเงิน-การลงทุน วันที่: 31 พฤษภาคม 2567 หัวข้อ: กองทรัสต์ AIMIRT ปิดดีลแปลงสภาพ ผนึกกองทุนรวมอสังหาฯ PPF สร้างความมั่นคงระยะยาว
---	---	--

กองทรัสต์ AIMIRT ปิดดีลแปลงสภาพ ผนึก กองทุนรวมอสังหาฯ PPF สร้างความมั่นคงระยะยาว

ท่ามกลางบรรยากาศการลงทุนที่ยังมีความไม่แน่นอน และสภาวะ "ปัจจัยเสี่ยง" ที่ต้องติดตาม การกระจายการลงทุนใน "กองทรัสต์" เป็นอีกทางเลือกที่น่าสนใจ ด้วย "จุดเด่น" ที่ให้อัตราผลตอบแทนจากเงินปันผล (Dividend Yield) ระดับสูง รวมถึงเป็นสินทรัพย์ที่มีความเสี่ยงต่ำและผลตอบแทนสม่ำเสมอ จึงช่วยลดหรือกระจายความเสี่ยงให้แก่นักลงทุนได้ โดยเฉพาะกองทรัสต์กลุ่มอุตสาหกรรมที่มีแนวโน้มได้รับปัจจัยบวกการเคลื่อนย้ายและขยายฐานการผลิตสู่ภูมิภาคอาเซียน เพื่อกระจายความเสี่ยงจากความขัดแย้งด้านภูมิรัฐศาสตร์

หนึ่งในกองทรัสต์ที่กำลังสร้างการเติบโตโดดเด่นครั้งใหม่ ต้องยกให้ "กองทรัสต์ AIMIRT" กองทรัสต์อิสระรายแรกและรายใหญ่ของไทย โดยในครั้งนี้มาพร้อมกับพัฒนาการลงทุนครั้งสำคัญในการแปลงสภาพ "กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค" หรือ PPF เข้าร่วมกับกองทรัสต์ AIMIRT โดยมีพันธมิตรรายใหญ่ บริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) หรือ PIN ผู้พัฒนาและบริหารจัดการนิคมอุตสาหกรรมปันทอง บนพื้นที่รวมกว่า 7,500 ไร่ ครอบคลุมพื้นที่ยุทธศาสตร์ในเขตพัฒนาเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) เข้ามาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์อีกด้วย



ดังนั้น เมื่อติดตั้งกล่าวถูกจุดพลุขึ้นแล้ว "จุดเด่น" ที่ปรากฏเห็นชัดเจนในสายตาของนักลงทุนในอันดับแรกคือ พัฒนาการครั้งสำคัญในประเทศไทย ที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทรัสต์ ด้วยการผสมผสานนำจุดเด่นของทั้งสองฝ่ายนี้มาถ่วงกัน สร้างความมั่งคั่ง (Wealth) และยั่งยืน (Sustainable) ให้กับผู้ถือหุ้นทั้งสองฝ่ายไปพร้อมกัน

สำหรับ "จุดแข็ง" ของ กองทรัสต์ AIMIRT หลักๆ เป็นกองทรัสต์อิสระรายแรกในไทย ด้วยความเป็นอิสระและนโยบายการลงทุนที่เปิดกว้าง จึงสามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินภาคอุตสาหกรรมที่มีศักยภาพได้หลากหลาย ด้วยปัจจัยพื้นฐานแข็งแกร่งจากความหลากหลายของประเภททรัพย์สิน และมีการกระจายตัวของการทำเลที่ตั้ง และการมีผู้เช่าที่แข็งแกร่งจากหลายอุตสาหกรรม ทำให้มีอัตราการใช้สูงโดดเด่นต่อเนื่อง เมื่อเทียบกับ REIT กลุ่มอุตสาหกรรมในตลาด

อีกทั้งยังมีผลประกอบการมั่นคงเติบโตต่อเนื่อง รวมทั้งมีประวัติการ "จ่ายเงินปันผลสม่ำเสมอ" และสูงเป็นอันดับหนึ่งในกลุ่ม Industrial REIT ประเภทเดียวกันมาอย่างต่อเนื่อง สะท้อนผ่านในปี 2566 ที่ผ่านมากองทรัสต์ AIMIRT ครองแชมป์อันดับหนึ่งการจ่ายปันผลสูงสุดในกลุ่ม REIT อุตสาหกรรม

นอกจากนี้ ยังมีการบริหารงานโดยผู้เชี่ยวชาญและมีประสบการณ์การบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง ทำให้สามารถคัดเลือกทรัพย์สินที่มีคุณภาพอย่างละเอียดเข้มข้นเพื่อเข้าลงทุน ทำให้กองทรัสต์เติบโตขึ้นอย่างมีเสถียรภาพได้ตามเป้าหมาย



ขณะที่ "จุดเด่น" ของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ PPF คือ ทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพอย่างโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก หรือ EEC อีกทั้งยังมีผลการดำเนินงานที่ดี มีอัตราการใช้สูงในระดับคงที่ต่อเนื่อง รวมไปถึงมี "บมจ. ปิ่นทอง อินดัสเตรียล พาร์ค" ซึ่งมีประสบการณ์ในการบริหารงานมาอย่างยาวนาน เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(Property Manager) ของโครงการ ซึ่งผลดีต่อกองทุนรวมอสังหาฯ PPF หลังจากแปลงสภาพมารวมกับ AIMIRT ก็จะช่วยเพิ่มโอกาสในการเติบโตระยะยาวของ PPF ช่วยกระจายความเสี่ยง เพิ่มโอกาสในการรับผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้น อีกทั้งทำให้กองทุนมีขนาดใหญ่ขึ้น ส่งผลให้มีสภาพคล่องในการซื้อขายสูงขึ้น

การเข้าลงทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ในกองทุนรวมอสังหาฯ PPF ในครั้งนี้ ถือเป็นการสร้างการเติบโตก้าวกระโดด เนื่องจากจะส่งผลให้ "กองทรัสต์ AIMIRT" เสริมความแข็งแกร่งและศักยภาพเพิ่มสูงขึ้นด้วย โดยมีสัดส่วนของมูลค่าทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์ (Freehold) สูงขึ้น และทรัพย์สินในพอร์ตมีการกระจายตัวที่ดีขึ้น ทั้งในแง่ของทำเลที่ตั้งที่มีการกระจายตัวไปในจุดยุทธศาสตร์ EEC มากขึ้น ประเภทของทรัพย์สินและความหลากหลายของธุรกิจผู้เช่าสูงขึ้น ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และสร้างความมั่นคงให้กับรายได้และผลประโยชน์ของกองทรัสต์ AIMIRT ได้ในระยะยาว ถือเป็นโอกาสในการขยายพอร์ตที่มีคุณภาพและเพิ่มผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นอีกด้วย

สำหรับการลงทุนครั้งนี้ ส่งผลดีต่อ AIMIRT ทำให้มีพอร์ตสินทรัพย์ที่มีสัดส่วนการลงทุนในกรรมสิทธิ์ เพิ่มขึ้นจากเดิม 60% เป็น 67% และขยายฐานผู้เช่าจากหลากหลายธุรกิจและอุตสาหกรรมยิ่งขึ้น ส่งผลดีต่อความมั่นคงของรายได้ของกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ ขนาดสินทรัพย์รวมเติบโตขึ้นแตะ 13,000 ล้านบาท หรือเติบโตขึ้นกว่า 20% ซึ่งการขยายฐานผู้ถือหุ้นทรัสต์จากการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF เป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT โดยไม่ต้องระดมทุนจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ปัจจุบัน ทำให้หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT มีเสถียรภาพและสภาพคล่องในการซื้อขายเพิ่มขึ้นได้

จะเห็นได้ว่า การเข้าลงทุนเพิ่มเติมของ กองทรัสต์ AIMIRT ใน กองทุนรวมอสังหาฯ PPF ครั้งนี้ ส่งผลให้ผลเชิงบวกทั้งในภาพรวมต่อทั้งผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมอสังหาฯ PPF และผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ AIMIRT ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว