

# เปิดตัวกองทุน AIMIRT หวังนักลงทุนปลื้ม

ทินฮุน - ผู้บริหารคาด กองทุน AIMIRT เตรียม IPO ปลายปีนี้ หวังนักลงทุนให้ความสนใจ พร้อมยอมรับว่าเป็นของใหม่สำหรับนักลงทุน แรงจูงใจและความเสี่ยงของสินทรัพย์ที่เข้าไปบริหารสร้างความเชื่อมั่น คาดผลตอบแทน 7% กว่า

นายอมร จุฬาลักษณ์นกุล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด กล่าวว่า บริษัทได้เปิดตัวทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสทรีเรียล โกรท หรือ AIM Industrial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (AIMIRT) ซึ่งจะเข้าลงทุนครั้งแรกในกรรมสิทธิ์ที่ดินอาคารคลังห้องเย็นและสิ่งทอหิมทรัพย์ ที่เกี่ยวกับการทำความเย็นของโครงการแปซิฟิค ห้องเย็น และโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค และกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารคลังสินค้าในโครงการดาต้าเซฟ ของกลุ่มบริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) หรือ JWD

## ● เล็กแต่ดี

รวมทั้งจะเข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารคลังสินค้าโครงการทิพย์ 7 ของบริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด หรือ TIP รวมทรัพย์สินที่กองทุนจะเข้าลงทุนในครั้งแรกทั้งหมด 9 ยูนิต มีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 58,559 ตารางเมตร โดยสินทรัพย์ที่เข้าไปลงทุนทั้งหมดอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสูงซึ่งสะดวกต่อการขนย้ายสินค้าไปยังจุดต่างๆ สำหรับวงเงินลงทุนครั้งแรกในกองทุน AIMIRT จะมีมูลค่าสูงสุดไม่เกิน 2,215 ล้านบาท โดยจะเป็นเงินจากการระดมทุนโดยการเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกิน

1,550 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวไม่เกิน 665 ล้านบาท หรือไม่เกิน 30% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุน

นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทวรวิจิตร กรรมการผู้จัดการ บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด กล่าวว่า ถ้าเทียบกองทุนทรัสต์ของ AIMIRT อาจดูว่าขนาดเล็กกว่ากองทุนอื่นๆ ในตลาดที่มีสินทรัพย์ในการบริหารเป็นหมื่นล้านบาท แต่ในฐานะผู้จัดการกองทุนก็เชื่อมั่นในศักยภาพของตัวสินทรัพย์ที่เลือกมาเช่นกัน ทั้งในแง่ของการเติบโต ทำเล การให้ผลตอบแทนที่สม่ำเสมอ และความสามารถในการกระจายความเสี่ยง

## ● คัดสินทรัพย์คุณภาพ

นายจรัสฤทธิ์ กล่าวต่อไปว่า ยอมรับว่าเป็นเรื่องใหม่สำหรับนักลงทุน พร้อมกับคำถามที่ว่า ห้องเย็นเป็นสินทรัพย์ที่น่าสนใจอย่างไร โดยส่วนตัวหลังจากได้ลงไปดูการบริหารจัดการพบว่า JWD ไม่ได้มีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่เท่านั้น หากยังมีรายได้จากการให้บริการที่ครบวงจร เช่น ขนส่ง แพคเกจจายสินค้า ให้คำปรึกษาพิกัดภาษีและอื่นๆ เป็นต้น จึงทำให้เกิดรายได้หลายช่อง ซึ่งบ่งบอกความมั่นคง และโอกาสในการเติบโต ในส่วนของคลังสินค้าของทิพย์โฮลดิ้ง หรือ TIP อาจใหม่สำหรับนักลงทุน แต่มีประสบการณ์ในธุรกิจให้เช่าพื้นที่คลังสินค้ามากกว่า 20 ปี อัตราการปล่อย ทั้ง 8 โครงการสูงถึง 91% และโครงการที่ 8 กำลังก่อสร้างเพิ่มเติม มีการกระจายความเสี่ยงที่ดี เพราะผู้เช่าคลังสินค้ามีทั้งในและต่างประเทศ เป็นองค์กรตั้งแต่ขนาดเล็กไปจนถึงขนาดใหญ่

## ● คาดผลตอบแทน 7.38%

สำหรับกอง AIMIRT จะเสนอขายหุ้น

ต่อประชาชน (IPO) ในปีนี้ และคาดว่า จะเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ มกราคม 2561 กองทรัสต์กล่าวมีนโยบายการจ่ายปันผลเป็นรายไตรมาสในอัตราไม่น้อยกว่า 90% ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วต่อรอบปีบัญชี โดยประมาณการอัตราผลตอบแทนตามประมาณการงบกำไรขาดทุนของกองทุนต่อไตรมาสตามสมมติฐานสำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือน (1 ม.ค.-31 ธ.ค. 2561) อยู่ที่ 0.7377 บาทต่อหน่วย หรือประมาณ 7.38% โดยอ้างอิงราคาหน่วยทรัสต์ที่ 10 บาทต่อหน่วย