



Website: <https://aommoney.com>

Section: กองทุน

วันที่: 30 เมษายน 2562

หัวข้อ: AIMCG อีกหนึ่งกองทรัสต์ที่น่าสนใจสำหรับนักลงทุน



HIGHLIGHTS

- มองสถานการณ์ภาพรวมการลงทุนในกอง REITs ของประเทศไทย
- มาทำความรู้จักกองทรัสต์ AIMCG
- เจาะข้อมูล 3 โครงการหลัก ได้แก่ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ พอร์โต้ ซิโน
- บทสรุปของกองทุนและการตัดสินใจของนักลงทุน

สวัสดีครับ บบ นักลงทุนทุกท่านกลับมาพบกันอีกครั้งกับ ผมหมอนัทคลินิกกองทุนคนเดิมครับ

ในช่วง 4-5 เดือนที่ผ่านมา ผมเชื่อว่านักลงทุนเองก็คงจะลุ้นกับสถานการณ์ต่างๆ ทั่วโลก ไม่ว่าจะเป็นเรื่องสงครามการค้าที่มีผลต่อการส่งออกของประเทศต่างๆ การปรับตัวขึ้นของเงินเฟ้อที่กดดันการขึ้นอัตราดอกเบี้ยของทางสหรัฐฯ และการโหวต Brexit ที่ล้มแล้วล้มอีก ซึ่งแต่ละสถานการณ์นั้นส่งผลกระทบต่อการลงทุนทั่วโลก รวมถึงประเทศไทยด้วยเช่นกันครับ

ด้วยเหตุการณ์ต่างๆ เหล่านี้ทำให้การลงทุนในปีที่แล้ว รวมถึงปีนี้ด้วยนั้นค่อนข้างจะลำบากเลยทีเดียวครับ ซึ่งในตอนนี้นั้นเปรียบเสมือนกับว่าเราอยู่ในช่วงหลังจากการเติบโตสูง หรือกำลังจะใกล้พ้นช่วงพีคของสภาวะเศรษฐกิจที่ดีไปแล้วนั่นเองครับ

หากเราย้อนไปดูในปี 2017 จะพบว่า ตลาดหุ้นปรับตัวขึ้น และทำให้เราได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนค่อนข้างดีครับ แต่พอปี 2018 นั้นก็เริ่มที่จะมีความผันผวนมากขึ้นจากสถานการณ์ต่างๆ ที่ผมได้เกริ่นไปก่อนหน้านี้ ซึ่งแน่นอนว่าประเทศไทยเองก็ได้รับกระทบไปด้วย การส่งออกของไทยเองก็ปรับตัวลดลงไปพอสมควร ซึ่งคงต้องมาลุ้นกันว่าประเทศไทยเราจะหาอะไรมาช่วยทำให้การเติบโตยังคงไปต่อได้ครับ

แต่ไม่ว่าสถานการณ์จะเป็นอย่างไร ผมคิดว่านักลงทุนเองก็ควรที่จะทำการลงทุนอยู่ตลอดเวลา เพราะว่าเงินเพื่อเองก็ไม่เคยที่จะหยุดนิ่ง ปรับตัวสูงขึ้นเรื่อยๆ ผมคิดว่าอย่างน้อยๆ เราก็ควรจะต้องหาสินทรัพย์เพื่อลงทุนให้สามารถเอาชนะเงินเฟ้อให้ได้ครับ แต่การลงทุนในช่วงนี้คงต้องทำการบ้านเยอะกว่าเดิม ซึ่งหากจะให้ดี นักลงทุนเองก็ควรที่จะมีการกระจายความเสี่ยงไปยังสินทรัพย์ต่างๆ ด้วยเช่นกัน

เนื่องจากการกระจายการลงทุน การจัดพอร์ตหรือที่เราเรียกกันว่า Asset Allocation นั้นจะเป็นตัวช่วยสำคัญที่จะทำให้เราได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนที่สม่ำเสมอขึ้นเองครับ ทั้งนี้ ก็เพราะว่าไม่มีสินทรัพย์ใดที่จะให้ผลตอบแทนที่ดีไปตลอด ซึ่งแต่ละสินทรัพย์เองก็จะมีข้อดีข้อเสียต่างกัน และมีสภาวะการลงทุนที่ต่างกันครับ

ซึ่งถ้าหากย้อนกลับไปดูในปีที่แล้วที่ตลาดหุ้นไทยผันผวนในขาลง และหากใครที่ลงทุนในปีที่แล้วก็จะพบว่าส่วนใหญ่จะขาดทุนครับ โดยภาพรวมของตลาดหุ้นไทยเองก็ติดลบประมาณ -10% แต่นักลงทุนที่ลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ และ REITs นั้นกลับได้รับผลตอบแทนเป็นบวกแทน เห็นไหมครับว่าหากเรามีการกระจายการลงทุนที่ดีก็มีโอกาสที่จะทำให้พอร์ตการลงทุนของเราไม่ผันผวนมาก และในบางครั้งก็มีโอกาสสร้างผลตอบแทนที่ดีได้อีกด้วยครับ

การลงทุนในกองทุนอสังหาฯ และ REITs ณ ปัจจุบันเองก็เป็นสินทรัพย์ทางเลือกอย่างหนึ่งที่มีความนิยมมากขึ้นกว่าแต่ก่อนพอสมควรครับ ทั้งนี้ ด้วยผลตอบแทนของกองทุนอสังหาฯ และ REITs ที่ออกมาก่อนหน้านี้ส่วนใหญ่จะให้ผลตอบแทนที่ค่อนข้างดีและสม่ำเสมอ รวมถึงค่าเช่าที่ปรับตัวขึ้นตามเงินเฟ้อไปโดยอัตโนมัติครับ

ที่ผลตอบแทนสม่ำเสมอขึ้นก็เนื่องจากการลงทุนในกองทุนอสังหาฯ และ REITs ให้เงินปันผลที่ค่อนข้างดีเลยทีเดียวครับ อยู่ที่ราวๆ 5-8% ต่อปี ขึ้นกับประเภทของสินทรัพย์ที่ไปลงทุนด้วย แต่ประเด็นที่สำคัญคือผลตอบแทนที่เกิดขึ้นนั้นมันเกิดจากค่าเช่าที่ได้รับจริงจากผู้เช่าในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ไม่ได้เกิดจากการเก็งกำไรเหมือนกับการลงทุนในหุ้นหรือสินทรัพย์อื่นๆ ที่ทำการซื้อขายส่วนต่างของราคาเป็นหลักนั่นเองครับ

นี่จึงเป็นเสน่ห์ของอสังหาฯ ที่หากใครได้ลงทุนไปแล้วจะติดใจ รวมถึงตัวผมเองด้วยครับ

ผมได้เขียนถึงกองทุนอสังหาฯ และ REITs ไว้หลายครั้ง และครั้งนี้เป็นอีกครั้งที่กอง REITs ที่ผมจะพูดถึงนั้นมีความน่าสนใจพอสมควร เรามาดูกันนะครับว่าครั้งนี้ทำไมผมถึงคิดแบบนี้

เนื่องจากกองที่เราจะพูดถึงนั้นเป็นกอง REITs ที่ไปลงทุนใน “ไลฟ์สไตล์มอลล์” นั่นเองครับ โดยวันนี้ผมจะพาไปพบกัน กองทรัสต์กองใหม่นั้นคือ

“เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (AIMCG)” หรือ AIM Commercial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (AIMCG)

ก่อตั้งและบริหารจัดการโดยผู้จัดการกองทรัสต์อิสระ “AIM Group”

ซึ่งกองทรัสต์นี้จะมียุทธศาสตร์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ (Commercial Real Estate) ที่มีศักยภาพหลากหลายประเภท ทั้งศูนย์การค้า ไลฟ์สไตล์มอลล์ อาคารสำนักงาน รวมถึงศูนย์การประชุม

โดยการเข้าลงทุนครั้งแรกจะลงทุนในไลฟ์สไตล์มอลล์รวม 3 โครงการครับ มีมูลค่าของทรัพย์สินรวมกันไม่เกิน 2,880 ล้านบาท ซึ่งในอนาคตเองก็มีโอกาสที่กองจะขยายใหญ่ขึ้น หากมีอสังหาฯ ที่น่าสนใจและมีศักยภาพในการสร้างรายได้เพิ่มเติม ก็อาจจะได้เห็นกองทรัสต์นี้มีทรัพย์สินเพิ่มเติมได้อีกในอนาคตครับ

คราวนี้ เรามาดูกันครับว่าทั้ง 3 โครงการอยู่ตรงไหน และมีอะไรที่น่าสนใจบ้างครับ โดยการลงทุนครั้งแรกทั้งหมดจะเป็น “สิทธิการเช่า” ครับ ประกอบไปด้วย

1. โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

เป็นไลฟ์สไตล์มอลล์ โครงการไปแถวทองหล่อบ่อยๆ ก็น่าจะคุ้นเคยดีครับ โดยเฉพาะคนที่ชอบกินร้านที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว มีความหรูหราหน่อยๆ ซึ่งทำเลจะอยู่ในบริเวณออฟฟิศและที่พักอาศัย จึงมีลูกค้าทั้งคนไทย ชาวต่างชาติที่พักอาศัยอยู่แถวนั้น และนักท่องเที่ยว โดยเป็นสถานที่ที่ได้รับความนิยม สามารถตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์การใช้ชีวิตของคนในย่านทองหล่อครับ

โครงการนี้หากใครได้เข้าไปหรือได้เห็นจะต้องบอกว่าดูหรูหราน่าเที่ยวมาก เหมาะกับการพาสาวๆ ไปเดทหรือเป็นแหล่งแฮงเอาท์นัดพบกัน ที่เป็นแบบนี้ก็เพราะว่าโครงการนี้เต็มไปด้วยร้านอาหารและเครื่องดื่มไฮเอนด์หลากหลายสไตล์ ภาพรวมโครงการเองก็โดดเด่นด้วยตัวอาคารที่ถูกออกแบบโดยบริษัทสถาปนิกชื่อดังจากอังกฤษให้มีลักษณะเฉพาะตัวในรูปแบบคล้ายกล่องสี่ด้านพื้นผิวฟาซาด (Façade) ตกแต่งด้วยหินขัด Terrazzo ช่วยเสริมให้ดีไซน์ดูแปลกใหม่สะดุดตา สามารถมองเห็นได้จากระยะไกล ยิ่งเย็นๆ ค่ำๆ ยิ่งสวยงาม บรรยากาศดีสุดๆ ครับ

เจาะลึกข้อมูลทรัพย์สิน

- พื้นที่ประมาณ 5,019 ตร.ม.
- Occupancy Rate เฉลี่ย 3 ปีย้อนหลัง = 100%
- กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารและงานระบบ ระยะเวลาการเช่าประมาณ 13 ปี
- ร้านอาหารและเครื่องดื่ม (Food & Beverage) ทั้งหมด 8 ร้าน
- จำนวนผู้มาใช้บริการ 300-1,500 คนต่อวัน

- พัฒนาและบริหารโครงการโดย บริษัท เม็มเบอร์ชิป จำกัด*

* เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุน บริษัท เซซซูโซติ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือจะถูกแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ

2. โครงการ ยูตี ทาวน์

เป็นไลฟ์สไตล์มอลล์ที่ใหญ่ที่สุดในภาคตะวันออกเฉียงเหนือครบ ตั้งอยู่ใจกลางเมืองจังหวัดอุดรธานี เรียกได้ว่าเป็นจังหวัดศูนย์กลางทางการค้าของภาคตะวันออกเฉียงเหนือตอนบน มีการคมนาคมขนส่งที่สะดวก และมีจำนวนเที่ยวบินมากที่สุดในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ส่งผลให้จังหวัดอุดรธานีมีแนวโน้มของปริมาณประชากรและนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

โดยโครงการนี้เป็นรูปแบบที่สอดคล้องกับไลฟ์สไตล์คนท้องถิ่นในจังหวัดอุดรธานี แต่ก็พร้อมที่จะต้อนรับนักท่องเที่ยว มีพื้นที่สีเขียวมากกว่าไลฟ์สไตล์มอลล์ทั่วไปและยังเป็นสถานที่จัดอีเวนท์ใหญ่ๆ ประจำจังหวัดอยู่เสมอ ทั้งงานปีใหม่ งานสงกรานต์ และงานคอนเสิร์ตต่างๆ จึงเหมือนเป็นสถานที่ท่องเที่ยวแลนด์มาร์คประจำจังหวัดอุดรธานีที่มีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักดีในฐานะสถานที่ท่องเที่ยวและพักผ่อนที่คนทั่วไปเข้าไปใช้บริการครับ

โดยจุดเด่นของ “ยูตี ทาวน์” คือ เป็นไลฟ์สไตล์มอลล์ที่มีความหลากหลายของร้านค้าและกิจกรรม โดยมีโซนร้านอาหาร ร้านเสริมสวย ธนาคาร และ ซูเปอร์มาร์เก็ต ที่ตอบสนองการใช้ชีวิตประจำวัน และมีจุดเด่นที่แตกต่างจากไลฟ์สไตล์มอลล์อื่นๆ ทั่วไป คือ มีร้านค้าถนนคนเดิน ฟู้ดคอร์ท ลานคอนเสิร์ต ลานกิจกรรม และ พื้นที่ขายสินค้ารายย่อย ที่มีสินค้าในราคาเอื้อมถึงจำหน่าย ทำให้สามารถดึงดูดลูกค้าท้องถิ่นให้แวะเข้ามาใช้ชีวิตประจำวันที่โครงการได้เป็นอย่างดี เรียกได้ว่าแวะมาใช้ชีวิตอยู่ที่ “ยูตี ทาวน์” ได้ทุกวันกันเลย เพราะมีครบตั้งแต่สตรีทฟู้ดไปจนถึงร้านอาหารชั้นนำ

โครงการยูตี ทาวน์ ออกแบบอาคารด้วยแนวคิด 3 หลักการคือ

- (1) ผังโครงการไม่มีจุดอับของ Customer Flow และอาคารไม่มีด้านหลัง ทำให้สามารถจัด Display ร้านได้รอบทิศสามารถทำให้ง่ายต่อการออกแบบผังร้านค้า
- (2) การจัดผังเป็นโซน เพื่อจัดให้เกิด Sense of Place ที่ทำให้ลูกค้าสามารถเข้ามานั่งสบาย เดินสนุก ออกแบบให้มีบรรยากาศความต่อเนื่องของ Indoor และ Outdoor เพื่อเป็นที่แฮงเอาท์
- (3) วางคอนเซ็ปต์ Landscape เข้ามาสร้าง Customer Experience ในเรื่อง Green and Sustainable โดยให้ความสำคัญกับพื้นที่ของสวนอย่างมาก มีการจัดสรรพื้นที่ของต้นไม้และพื้นที่พักผ่อน เพื่อให้ “ยูตี ทาวน์” เป็นสถานที่ทันสมัยสำหรับกลุ่มลูกค้า ใช้เวลาผ่อนคลาย ทำกิจกรรมสังสรรค์ เป็นแหล่งช้อปปิ้ง ไลฟ์สไตล์ และการพักผ่อนที่ใกล้ชิดธรรมชาติ

เจาะลึกข้อมูลทรัพย์สิน

- พื้นที่ประมาณ 45,219 ตร.ม.
- Occupancy Rate เฉลี่ย 3 ปีย้อนหลัง = 97%

- กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่า/เช่าช่วงบนที่ดิน อาคารและงานระบบ ระยะเวลาการเช่าประมาณ 21 ปี
- โครงการมี 4 ส่วนหลัก คือ
- ส่วนที่ 1 ยูดี ทาวน์ (UD Town) ประกอบด้วย ร้านค้ากว่า 116 ร้านค้า
- ส่วนที่ 2 ยูดี บาซาร์ (UD Bazaar) มีลักษณะเป็นร้านอาหาร และสินค้าแฟชั่นต่างๆ ซึ่งรวมร้านค้าจากผู้ประกอบการขนาดเล็กและร้านค้ากว่า 200 ร้านค้า
- ส่วนที่ 3 ส่วนขยายของโครงการยูดี ทาวน์ เป็นส่วนของซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหาร พื้นที่สำหรับจัดโปรโมชั่นขายสินค้าต่างๆ และส่วนที่ 4 เป็นลานจอดรถและทางเข้าออกโครงการ
- โดยผู้เช่ารายใหญ่ๆ เช่น McDonald's, โออิชิ กรุ๊ป เช่น Oishi Buffet, Oishi Ramen, Shabushi, Pizza Hut, The Pizza Company, Swensen's, KFC, Starbucks, Burger King, Villa Market
- จำนวนผู้มาใช้บริการ 20,000-50,000 คนต่อวัน

ส่วนใหญ่คนที่มาโครงการ ยูดี ทาวน์ ก็เป็นคนในพื้นที่และจังหวัดใกล้เคียง รวมถึงคนจากประเทศเพื่อนบ้านอย่าง สปป. ลาว ที่เดินทางข้ามชายแดนผ่านจังหวัดหนองคายเข้ามาท่องเที่ยวอีกด้วยครับ

ที่สำคัญคือ เจ้าของและผู้ก่อตั้งเป็นคนท้องถิ่นในจังหวัดอุดรธานี มีประสบการณ์ในการบริหารโครงการ ยูดี ทาวน์ มาอย่างยาวนาน นับตั้งแต่ปี 2552 ซึ่งมีความเข้าใจในพฤติกรรมของผู้บริโภคและการทำธุรกิจในท้องถิ่นได้เป็นอย่างดีครับ

3. โครงการ พอร์โต้ ชิโน

โครงการนี้ถือเป็นไลฟ์สไตล์มอลล์แห่งแรกที่ยาก่อนใครในย่านมหาชัย และเป็นโครงการที่ใหญ่ที่สุดในจังหวัดสมุทรสาครเลยที่เดียวครับ โครงการที่ต้องเดินทางไปชะอำ หัวหิน หรือไปจังหวัดอื่นๆ ทางภาคใต้ ส่วนใหญ่ก็จะผ่านถนนพระราม 2 และต้องผ่านโครงการนี้ด้วยนั่นเอง

หากใครเดินทางไปพระราม 2 บ่อย ๆ ก็น่าจะเห็นโครงการนี้แน่นอนครับ เพราะว่าโครงการที่มีรูปแบบอาคารและการจัดวางรูปแบบโครงการเป็นเมืองท่าหรือเมืองประมงของมหาชัย เห็นชัดเลยที่เดียวครับ จึงทำให้เป็นจุดแวะพักที่ได้รับความนิยมจากนักเดินทางเป็นอย่างดี

นอกจากนี้ โครงการตั้งอยู่ใกล้เขตชุมชนมหาชัย ในจังหวัดสมุทรสาคร ทำให้กลุ่มลูกค้าที่อยู่อาศัยเหล่านี้สามารถมาใช้บริการได้บ่อยครั้ง ถือเป็นศูนย์รวมร้านอาหารและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับชุมชนได้เป็นอย่างดี โดยในปีนี้ “พอร์โต้ ชิโน” ได้ดำเนินกลยุทธ์ภายใต้คอนเซ็ป Neighborhood Mall ซึ่งจะเน้นกลุ่มลูกค้าซึ่งเป็นคนท้องถิ่นมากขึ้น โดยจะมีการปรับปรุง Food Port ใหม่และเพิ่มร้านค้าตั้งในย่านสมุทรสาคร อีก 100 ร้านค้า ในบริเวณชั้น 1 และปรับพื้นที่ในส่วนชั้น 2 เป็น Seafood Zone ซึ่งรวมร้าน Seafood ชื่อดังหลากหลายสไตล์บนพื้นที่กว่า 1,000 ตารางเมตร นอกจากนั้นจะมีการปรับปรุงภูมิทัศน์โดยรอบเพื่อให้ชุมชนสามารถให้ประโยชน์ในการพักผ่อนหย่อนใจ รวมทั้งสร้างสนามเด็กเล่นขนาดใหญ่ให้ทุกคนในครอบครัวสามารถมีกิจกรรมร่วมกัน

โดยโครงการยังได้อานิสงส์จากการขยายตัวของที่อยู่อาศัยที่เริ่มขยายตัวออกสู่พื้นที่บริเวณทลเพิ่มขึ้น โดยบริเวณรอบๆ โครงการนั้นมีประชากรอยู่อาศัยหนาแน่น และมีอัตราการขยายตัวสูงสุุดรองจากในกรุงเทพฯ อีกทั้งถนนพระราม 2 ที่เป็นที่ตั้ง

ของโครงการยังถือเป็นถนนที่มีการจราจรหนาแน่นแห่งหนึ่งในโซนใกล้กรุงเทพฯ ดังนั้น โครงการ พอร์โต้ ชิโน ณ์ ปัจจุบัน จึงไม่ได้เป็นแค่โครงการจุดพักรถ (Rest Area) สำหรับนักท่องเที่ยวเท่านั้นนะครับ แต่ยังเป็นศูนย์กลางของชุมชนในพื้นที่อีกด้วย

เจาะลึกข้อมูลทรัพย์สิน

- พื้นที่ประมาณ 33,694 ตร.ม.
- กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและงานระบบ ระยะเวลาการเช่า 30 ปี
- Occupancy Rate เฉลี่ย 3 ปีย้อนหลัง = 84%
- ผู้เช่ารายใหญ่ๆ เช่น Starbucks, Foodland, McDonald's
- จำนวนผู้มาใช้บริการ 4,000-10,000 คนต่อวัน

โดย ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ ที่เป็นผู้บริหารโครงการนั้น เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่รู้จักดีในย่านมหาชัย ซึ่งมีความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการโครงการมาเป็นเวลานาน ทำให้มีความเข้าใจในพฤติกรรมและความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดี

โดยสรุป ทั้ง 3 โครงการ ค่อนข้างมีผู้เช่าที่กระจายตัวพอสมควรครับ ไม่ได้มีแค่ 3-4 บริษัทที่เข้ามาเช่าพื้นที่ แล้วมีความน่าสนใจมากตรงอัตราค่าเช่าที่อยู่ในระดับสูงทุกโครงการ

ทั้งนี้ กองทรัสต์ประมาณการเงินจ่ายผลตอบแทนในปีแรกประมาณ 8% โดยผลตอบแทนนั้นก็จะมาจากผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งล้วนมีผลการดำเนินงานที่ดี รายได้เติบโตอย่างสม่ำเสมอ และมีอัตราค่าเช่าขึ้นตามอายุสัญญาอีกด้วยครับ

AIMCG

อีกหนึ่งกองทรัสต์น่าสนใจสำหรับนักลงทุน

ปีที่แล้วตลาดหุ้นไทยผันผวนในขาลง ทำให้ในช่วงนั้น นักลงทุนส่วนใหญ่ขาดทุน ซึ่งโดยภาพรวมของตลาดหุ้นไทยเองก็ติดลบประมาณ -10% แต่เชื่อไหมว่านักลงทุนที่ลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ และ REITs นั้นกลับได้รับผลตอบแทนเป็นบวกแทน ซึ่งถ้าเราได้มีการกระจายการลงทุนที่ดี ก็มีโอกาสที่พอร์ตการลงทุนของเราไม่ผันผวนมาก อีกทั้งในบางครั้ง ก็มีโอกาสสร้างผลตอบแทนที่ดีด้วย

การลงทุนในกองทุนอสังหาฯ และ REITs ให้เงินปันผลที่ค่อนข้างดี อยู่ที่ราวๆ 5-8% ต่อปี ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทของสินทรัพย์ที่ลงทุน โดยผลตอบแทนที่ได้ขึ้นอยู่กับราคาเช่าที่ได้รับจริง ไม่ได้เกิดจากการเก็งกำไรเหมือนกับการลงทุนในหุ้นหรือสินทรัพย์อื่นๆ ที่ทำการซื้อขายส่วนต่างของราคาเป็นหลัก นี่จึงเป็นเสน่ห์ของอสังหาฯ ที่หากใครได้ลงทุนไปแล้วจะติดใจ

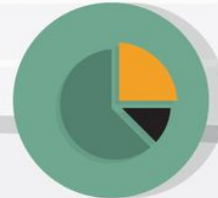
สำหรับกอง REITs ที่ไปลงทุนใน “ไลฟ์สไตล์มอลล์” เป็นกองทรัสต์กองใหม่ที่มีชื่อว่า “เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (AIMCG)” หรือ AIM Commercial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (AIMCG) ซึ่งกำลังน่าสนใจสำหรับนักลงทุนไม่น้อย



“AIM Group” เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อิสระ



มีนโยบายลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า เพื่อการพาณิชย์ประเภทศูนย์การค้า ไลฟ์สไตล์มอลล์ อาคารสำนักงาน รวมถึงศูนย์การประชุม



ลงทุนครั้งแรกในไลฟ์สไตล์มอลล์ รวม 3 โครงการ มีมูลค่าของทรัพย์สินรวมกันไม่เกิน 2,880 ล้านบาท

มาดูกันครับว่า ทั้ง 3 โครงการอยู่ตรงไหน และมีอะไรที่น่าสนใจบ้าง โดยทั้งหมดจะเป็น “สิทธิการเช่า”

1

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

เป็นไลฟ์สไตล์มอลล์ ย่านทองหล่อ ทำเลอยู่ในบริเวณออฟฟิศและที่พักอาศัย มีลูกค้าทั้งคนไทย ชาวต่างชาติที่พักอาศัยอยู่แถวนั้น และนักท่องเที่ยว

เจาะลึกข้อมูลสินทรัพย์

• พื้นที่ประมาณ 5,019 ตร.ม.



- **Occupancy Rate** เฉลี่ย 3 ปีย้อนหลัง = 100%
- **กองทรัสต์** จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารและงานระบบระยะเวลาการเช่าประมาณ 13 ปี
- **ร้านอาหารและเครื่องดื่ม (Food & Beverage)** ทั้งหมด 8 ร้าน
- **จำนวนผู้มาใช้บริการ** 300-1,500 คนต่อวัน
- **พัฒนาและบริหารโครงการโดย** บริษัท เม็มเบอร์ชิพ จำกัด*

*เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุน บริษัท เซชูโซติ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือจะถูกแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ

2

โครงการ ยูดี ทาวน์



ไลฟ์สไตล์มอลล์ที่ใหญ่ที่สุดในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และจังหวัดอุดรธานี มีการออกแบบอาคารประกอบด้วย 3 หลักดังนี้



ผังโครงการไม่มีจุดอับ
ของ **Customer Flow** และอาคาร **ไม่มีด้านหลัง** สามารถจัด **Display** ร้านได้รอบทิศ
ง่ายต่อการออกแบบผังร้านค้า



การจัดผังเป็นโซน
แบบ Sense of Place
ทำให้ลูกค้าสามารถเข้ามานั่งสบาย
เดินสนุก ออกแบบให้มีบรรยากาศ
ความต่อเนื่องของ Indoor และ Outdoor
สำหรับเป็นที่เองเออเอง



วางคอนเซ็ปต์ Landscape
เข้ามาสร้าง Customer Experience
ในเรื่อง **Green and Sustainable**
โดยให้ความสำคัญ
กับพื้นที่สวนอย่างมาก

เจาะลึกข้อมูลสินทรัพย์

- **พื้นที่ประมาณ** 45,219 ตร.ม.
- **Occupancy Rate** เฉลี่ย 3 ปีย้อนหลัง = 97%
- **กองทรัสต์** จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่า/เช่าช่วงบนที่ดินอาคารและงานระบบระยะเวลาการเช่าประมาณ 21 ปี

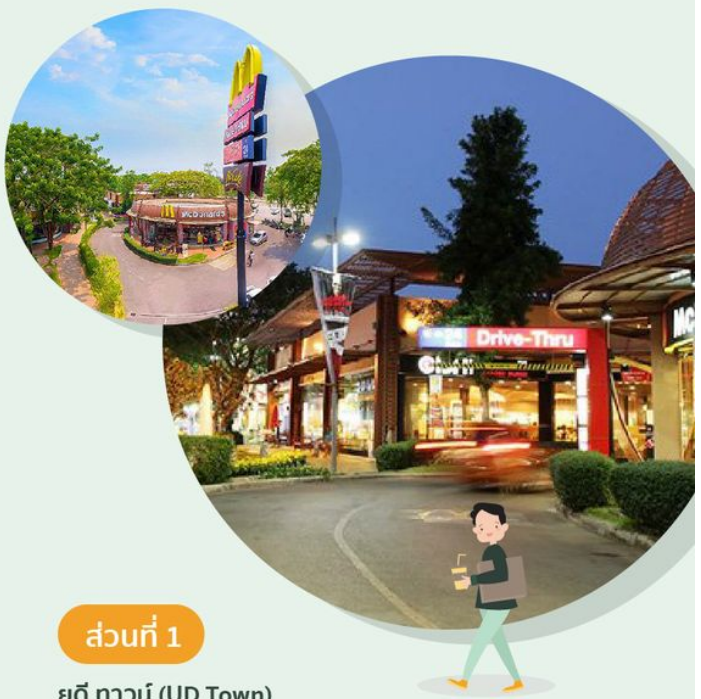
โครงการมี 3 ส่วนหลัก



ส่วนที่ 1

ยูดี ทาวน์ (UD Town)

เป็นไลฟ์สไตล์มอลล์ที่มีความหลากหลายของร้านค้า และกิจกรรม ทำให้สามารถดึงดูดลูกค้าท้องถิ่นให้แวะเข้ามา



ใช้ชีวิตประจำวันก็โครงการได้เป็นอย่างดี เพราะมีครบตั้งแต่ สตรีทฟู้ดไปจนถึงร้านอาหารชั้นนำ โดยประกอบด้วย ร้านค้ากว่า 116 ร้านค้า

ส่วนที่ 2

ยูดี บาซาร์ (UD Bazaar)

มีลักษณะเป็นร้านอาหาร และสินค้าแฟชั่นต่างๆ ซึ่งรวมร้านค้าจากผู้ประกอบการขนาดเล็ก และร้านค้ามากมายหลากหลาย



ส่วนที่ 3

ส่วนขยายของโครงการยูดี ทาวน์

เป็นส่วนของซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหาร พื้นที่สำหรับจัดโปรโมชั่นสินค้าต่างๆ และส่วนที่ 4 เป็นลานจอดรถและทางเข้าออกโครงการ

3

โครงการ พอร์โต้ ชิโน



โพลีโตสโมลล์แห่งแรกในย่านมหาชัย เป็นโครงการที่ใหญ่ที่สุดในจังหวัดสมุทรสาคร โครงการที่ต้องเดินทางไปชะอำ หัวหิน หรือไปจังหวัดอื่นๆ ทางภาคใต้ ส่วนใหญ่ก็จะผ่านถนนพระราม 2 และโครงการนี้ด้วย



เจาะลึกข้อมูลสินทรัพย์

- พื้นที่ประมาณ 33,694 ตร.ม.
- กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและงานระบบ ระยะเวลาการเช่า 30 ปี
- Occupancy Rate เฉลี่ย 3 ปีย้อนหลัง = 84%
- ผู้เช่ารายใหญ่ๆ เช่น Starbucks, Foodland, McDonald's
- จำนวนผู้มาใช้บริการ 4,000-10,000 คนต่อวัน

โดยสรุป ทั้ง 3 โครงการ ค่อนข้างมีผู้เช่าที่กระจายตัวพอสมควร
แถมอัตราการเช่าอยู่ในระดับสูงทุกโครงการ

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด
ทองหล่อ

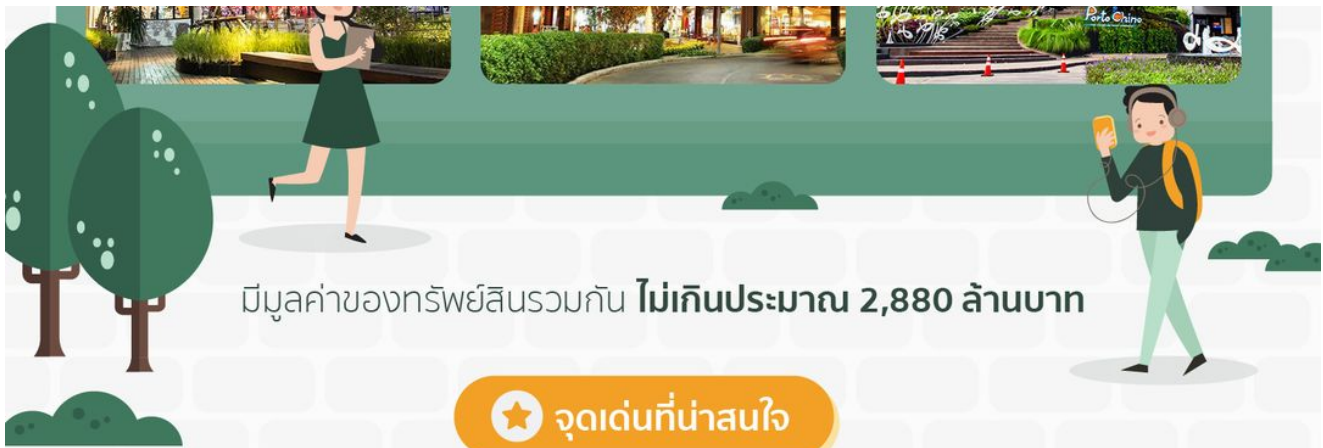


โครงการ ยูดี ทาวน์
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ
และจังหวัดอุดรธานี



โครงการ พอร์โต้ ชิโน
มหาชัย สมุทรสาคร





มีมูลค่าของทรัพย์สินรวมกัน **ไม่เกินประมาณ 2,880 ล้านบาท**

★ จุดเด่นที่น่าสนใจ

<p>กองทรัสต์ ประมาณการเงิน จ่ายให้นักลงทุน ในปีแรกประมาณ 8%</p>	<p>เป็นกองทรัสต์อิสระ มีโอกาสลงทุนในทรัพย์สิน ที่มีศักยภาพเพิ่มเติม ในอนาคต</p>	<p>ทรัพย์สินมีคุณภาพ ผู้บริหารแต่ละโครงการ มีประสบการณ์</p>	<p>มีอัตรา การปรับค่าเช่าขึ้น ตามอายุสัญญา อีกด้วยครับ</p>
---	--	--	--



“แต่ทั้งนี้ นักลงทุนเองก็ควรที่จะเข้าไปเยี่ยมชมสถานที่
เพื่อจะได้เห็นภาพที่ชัดเจนมากขึ้นว่า ทั้งทำเล การเดินทาง การเข้าถึง
และผู้ให้บริการเป็นไปตามที่ผมได้เขียนมาหรือไม่ เพราะว่าหากจะต้อง
ลงทุนอสังหาฯ เราควรจะไปให้เห็นของจริงก่อนเสมอครับ ”

“การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน
ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจในลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน
ทั้งนี้สามารถศึกษารายละเอียดได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนที่ www.sec.or.th”

คำเตือน: ประมาณการอัตราเงินจ่าย อาจไม่เป็นไปตามประมาณการ
ตามที่ได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นจริง

หมายเหตุ: ประมาณการอัตราเงินจ่ายตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นไปตามประมาณการ
งบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานที่คาดคะเนของกองทรัสต์ สำหรับงวด 12 เดือน
ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 ของกองทรัสต์ AIMCG REIT

เนื้อหาโดย :
www.aommoney.com/@Docternut

สนับสนุนโดย :

ออกแบบโดย :

ผมคิดว่าเป็นกองทรัสต์ที่น่าสนใจมากๆ กองหนึ่งเลยครับ โดยส่วนตัวผมคิดว่าอาคารไลฟ์สไตล์มอลล์ ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้มอลล์ รวมถึงอาคารสำนักงาน เป็นทรัพย์สินที่ดีและน่าลงทุน โดยเฉพาะในยุคนี้ที่การใช้ชีวิตในรูปแบบเมืองที่เปลี่ยนไปจากแต่ก่อนครับ

แต่ทั้งนี้ นักลงทุนเองก็ควรที่จะเข้าไปเยี่ยมชมสถานที่ เพื่อจะได้เห็นภาพที่ชัดเจนมากขึ้นว่า ทั้งทำเล การเดินทาง การเข้าถึง และผู้ให้บริการเป็นไปตามที่ผมได้เขียนมาหรือไม่ เพราะว่าหากจะต้องลงทุนอสังหาฯ เราควรจะไปให้เห็นของจริงก่อนเสมอครับ

และที่สำคัญที่สุดคือ นักลงทุนควรกระจายการลงทุนไปยังหลายๆ กลุ่มธุรกิจด้วยครับ เช่นกองทรัสต์ที่ลงทุนในทรัพย์สินอื่นๆ เช่น คลังสินค้า ออฟฟิศให้เช่า ฯลฯ เพื่อที่นักลงทุนจะได้ผลตอบแทนที่สม่ำเสมอมากขึ้น เพราะว่าความเสี่ยงเป็นสิ่งที่จะต้องให้ความสำคัญและบริหารให้ดีครับ

วันนี้ขอลาไปก่อน ขอให้นักลงทุนทุกท่านโชคดีในการลงทุนกับกองทรัสต์นะครับ สวัสดีครับ