



Website: <https://www.wealthythai.com/en/updates/mutual-funds/fun-of-funds/11954>

Section: Mutual Funds

วันที่: 6 กันยายน 2565

หัวข้อ: เจาะลึกความแข็งแกร่ง AIMCG พร้อมเติบโตแค่ไหนหลังเปิดประเทศเต็มรูปแบบ



เจาะลึกความแข็งแกร่ง AIMCG

พร้อมเติบโตแค่ไหนหลังเปิดประเทศเต็มรูปแบบ

ภาคธุรกิจในประเทศไทยกลับมามีชีวิตชีวาอีกครั้ง เมื่อสถานการณ์การแพร่ระบาดและจำนวนผู้ป่วยจาก Covid-19 เริ่มคลี่คลายลง ผู้คนเริ่มกลับมาใช้ชีวิตตามปกติ ทั้งทำกิจกรรมนอกบ้านและจับจ่ายใช้สอยกันมากขึ้น หลังจากภาครัฐเดินหน้าเปิดประเทศพร้อมกระตุ้นเศรษฐกิจ โดยมีการคาดการณ์ว่ามูลค่าธุรกิจค้าปลีกไทยในปี 2565 จะกลับมาขยายตัวสูงประมาณ 11% จากนโยบายเปิดประเทศ การยกเลิกมาตรการล็อกดาวน์และข้อจำกัดการเดินทาง

แถมการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวทำให้ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเมืองอย่างธุรกิจritelนั้นกลับมาคึกคักไปด้วย และหนึ่งในผู้ที่ได้รับประโยชน์โดยตรงก็คือ **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท หรือ AIMCG** กองทรัสต์ที่จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งปัจจุบันมีพอร์ตทรัพย์สินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทritel ก็ได้รับปัจจัยบวกเช่นเดียวกัน

ที่ผ่านมาแม้จะเจอกับความท้าทายของ Covid-19 ที่เข้ามากระทบ แต่กองทรัสต์ AIMCG ยังคงรักษากลุ่มผู้เช่าหลักไว้ได้อย่างเหนียวแน่น มีมาตรการช่วยเหลือผู้เช่าที่เหมาะสม และเริ่มกลับมาจ่ายผลตอบแทนต่อเนื่องหลายไตรมาสหลังจากสถานการณ์เริ่มฟื้นตัวขึ้น

ด้วยแผนการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพ ทำให้ภาพรวมอัตราการเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ AIMCG มีการปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดย ณ สิ้นเดือน มี.ค. ที่ผ่านมามีอัตราเช่าที่สูงถึง 91 % ซึ่งเป็นผลจากการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่ารายเดิมและการทำสัญญาเช่ากับร้านค้าชื่อดังรายใหม่ๆ อีกทั้งจำนวนลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการในโครงการไลฟ์สไตล์มอลล์ก็เริ่มกลับมาคึกคักอีกครั้ง จากภาพรวมผลการดำเนินงานที่ฟื้นตัวขึ้น ทำให้กองทรัสต์กลับมาเดินหน้าจ่ายผลตอบแทนให้นักลงทุนได้อย่างต่อเนื่อง โดยล่าสุดได้ประกาศจ่ายผลตอบแทนสำหรับรอบผลประกอบการวันที่ 1 เม.ย. 2565 - 30 มิ.ย. 2565 ในอัตรารวม 0.12 บาทต่อหน่วย ประกอบด้วยการจ่ายเงินปันผล 0.09 บาทต่อหน่วย และการจ่ายเงินลดทุน 0.03 บาทต่อหน่วย โดยกำหนดจ่ายในวันที่ 7 ก.ย.นี้

ทริคเกอร์พ้อยท์สำคัญที่ทำให้ AIMCG กลับมาโดดเด่น คือ การเตรียมความพร้อมของโครงการด้วยการปรับโฉมทรัพย์สินในโครงการให้ดึงดูดความสนใจและพร้อมรับการกลับมาของลูกค้า ทั้งการปรับพื้นที่ให้สอดคล้องกับไลฟ์สไตล์ของผู้มาใช้บริการ และการเพิ่มร้านค้าแบรนด์ดังหลากหลายร้านเข้ามา เพื่อเพิ่มทราฟฟิกลูกค้าที่จะเข้ามายังโครงการ ทำให้หลายทรัพย์สินของ AIMCG กลับมามีชีวิตชีวา พร้อมก้าวสู่การเติบโตหลังผ่านพ้นช่วง Covid-19



Flagship Store ร้านดัง กำลังเติมเต็ม ยูติ ทาวน์

เมื่อวิเคราะห์ลึกลงไปในแต่ละทรัพย์สินของ AIMCG นั้นก็เห็นว่ากำลังแข็งแกร่งมากขึ้นเรื่อยๆ โดยเฉพาะในโครงการ “ยูติ ทาวน์” ที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าระยะยาว หนึ่งในทรัพย์สินที่แข็งแกร่งและสร้างรายได้ราว 50% ให้กับกองทรัสต์

จุดเด่นที่สำคัญของ ยูติ ทาวน์ คือ เป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ขนาดใหญ่ใจกลางจังหวัดอุดรธานี และลักษณะโครงการยังเป็นพื้นที่เปิดโล่ง มีโซน Outdoor กว้างขวาง เหมาะกับไลฟ์สไตล์ของคนยุคหลัง Covid-19 ทำให้ ยูติ ทาวน์ เป็นไลฟ์สไตล์มอลล์ยอดนิยมทั้งของคนในพื้นที่ และเป็นจุดหมายสำคัญของเหล่านักท่องเที่ยวจากสปป.ลาว ที่นิยมข้ามฝั่งเข้ามาท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่องและเป็นกำลังซื้อที่สำคัญ ทำให้ ยูติ ทาวน์ ถือเป็นหนึ่งในแลนด์มาร์คที่โดดเด่นของภาคอีสานเลยทีเดียว

ที่ผ่านมาทาง ยูดี ทาวน์ ได้มีการปรับปรุงพื้นที่และร้านค้าในโครงการต่อเนื่อง ทั้งการปรับโฉมศูนย์อาหารครั้งใหญ่ จัดโซนนิ่งพื้นที่เพื่อรองรับ Flagship Store ของผู้เช่าแบรนด์ดังรายใหม่ๆ ที่มาเปิดให้บริการ ไม่ว่าจะเป็น ‘go! Power’ และ ‘go! WOW’ ที่เปิดให้บริการเป็นสาขาแรกในจังหวัดอุดรธานี รวมถึง ‘Banana IT’ และ ‘Autobacs’ ที่กำลังเตรียมเปิดเร็วๆ นี้ สะท้อนถึงความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการรายใหญ่ต่อโครงการ นอกจากนี้ ยูดี ทาวน์ ยังมีดีใหม่ในการสร้างโอกาสการเติบโตให้กับ AIMCG ด้วยการปรับพื้นที่บางส่วนเป็นโรงแรม ‘HOTEL MOCO’ ช่วยเสริมจุดเด่นให้โครงการด้วย Facility ที่ครบครัน นักท่องเที่ยวสามารถใช้บริการโรงแรมที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ และใช้บริการ ยูดี ทาวน์ ได้แบบครบจบในที่เดียว



* ดินน้อยบุก พอร์โต้ ชิโน

“พอร์โต้ ชิโน” ทรัพย์สินที่โดดเด่นบนถนนพระราม 2 เส้นทางสู่หัวหิน สถานที่ท่องเที่ยวชื่อดัง และประตูสู่ภาคใต้ ทำให้ พอร์โต้ ชิโน เป็นเหมือนจุดพักรถ สถานที่นัดหมาย และที่พักผ่อนของครอบครัวในเวลาเดียวกัน โดยกองทรัสต์ AIMCG ลงทุนในโครงการ พอร์โต้ ชิโน ในรูปของสิทธิการเช่าระยะยาวเช่นเดียวกัน

ที่ผ่านมาหลังจากเปิดประเทศ ปริมาณการเข้ามาใช้บริการในพื้นที่ของ พอร์โต้ ชิโน พื้นตัวขึ้นอย่างชัดเจน ตอบรับแผนการเตรียมความพร้อมของโครงการที่เดินหน้าปรับปรุงพื้นที่มาอย่างต่อเนื่อง ทั้งการปรับโฉมร้าน ‘Starbucks’ ที่เป็นแลนด์มาร์คสำคัญของโครงการ ในช่วงต้นปีที่ผ่านมา และการปรับโฉมศูนย์อาหารเป็นโซนติดแอร์รวมร้านอาหารเจ้าอร่อยแบรนด์ดังซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จเร็วๆ นี้ เพื่อสร้างความโดดเด่นและดึงดูดลูกค้าให้มาใช้บริการมากขึ้น



พอร์โต้ ชิโน ยังเพิ่ม ‘สุกี้ยี่น้อย’ บุฟเฟ่ต์ชื่อดังเข้ามาในโครงการ ร่วมเสริมทัพแหล่งรวมร้านอาหารอร่อย ยอดนิยม และพร้อมดึงดูดลูกค้าขาประจำในพื้นที่ ซึ่งหากใครได้เคยกินบุฟเฟ่ต์เจ้าดังจะพบว่า มีจำนวนลูกค้ารอต่อคิวใช้บริการจำนวนมากเลยทีเดียว

ส่วนอีก 2 โครงการที่สำคัญและมีความแข็งแกร่งไม่แพ้กัน คือ “72 คอร์ทยาร์ด” ไลฟ์สไตล์มอลล์ชั้นนำ สถานที่พบปะสังสรรค์ชื่อดังใจกลางซอยทองหล่อ ซึ่งกองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าระยะยาว โดย ณ วันนี้ได้กลับมาเปิดให้บริการอย่างเต็มรูปแบบ ด้วยจุดเด่นที่ตั้งย่านไพรม์โลเคชันในซอยทองหล่อ ทำให้โครงการกลับมาคึกคักและมีชีวิตชีวาได้อย่างรวดเร็วอีกครั้ง และยังคงอัตราการเช่าพื้นที่เต็ม 100% มาตลอด สุดท้ายสำหรับโครงการ “โนเบิล โซโล” อีกหนึ่งพื้นที่รีเทลสุดเอ็กซ์คลูซีฟย่านทองหล่อ ทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ AIMCG โคดเด่นด้วยผู้เช่า บริษัท ชนินทร์ ลิฟวิ้ง จำกัด (Chanintr Living) ผู้ผลิตและส่งออกเฟอร์นิเจอร์ระดับไฮเอนด์ชั้นนำของประเทศ ที่เช่าพื้นที่มายาวนานต่อเนื่องและเพิ่งต่อสัญญาเช่ายาวออกไปอีกด้วย

อย่างไรก็ตามการกลับมาฟื้นตัวของ AIMCG ในเวลานี้ต้องถือว่าเป็นเพียงจุดเริ่มต้นเท่านั้น AIMCG ยังมีจุดแข็งและศักยภาพที่พร้อมจะกลับมาเติบโตได้อย่างมีประสิทธิภาพอีกครั้ง ทั้งจากผู้เช่าพื้นที่หลักรายใหม่ที่มาพร้อมสัญญาเช่ายาว และแผนการปรับโฉมพื้นที่เพิ่มเติมในอนาคต ซึ่งก็หวังว่าจะช่วยหนุนให้ผลตอบแทนในรูปเงินปันผลมีโอกาที่จะเพิ่มขึ้นตามผลการดำเนินงานที่มีแนวโน้มดีขึ้นในอนาคต

นอกจากนี้ AIMCG ซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารงานของ บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัทผู้จัดการกองทรัสต์อิสระในกลุ่ม AIM Group ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการกองทรัสต์ชั้นนำของประเทศ ด้วยแพลตฟอร์มการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์อิสระ ทำให้ AIMCG ยังมีโอกาสในการเติบโตจากการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพในภายภาคหน้า เมื่อถึงเวลาที่พร้อมและเหมาะสม



เจาะลึกความแข็งแกร่ง AIMCG

พร้อมเติบโตแค่ไหนหลังเปิดประเทศเต็มรูปแบบ

ผลตอบแทนครึ่งปีแรก 2565



- ไตรมาสที่ 1
จ่าย 0.10 บาทต่อหน่วย
- ไตรมาสที่ 2
จ่าย 0.12 บาทต่อหน่วย

รวมจ่ายผลตอบแทนครึ่งปีแรก
0.22 บาทต่อหน่วย

สัดส่วนรายได้จากทรัพย์สินของ



AIMCG

AIM Commercial Growth REIT

Porto Chino

27%

72 Courtyard

19%

Noble Solo

4%

UD Town

50%

ความแข็งแกร่งของ AIMCG



ผู้เช่าหลักใน 4 ทรัพย์สิน
ต่อสัญญาครบ



ปรับพื้นที่ให้บริการใหม่
เพิ่มจำนวนผู้ใช้บริการ



ผู้เช่าใหม่แบรนด์ดัง
พร้อมสัญญาระยะยาว

72