

ทันหุ้น - TPRIME REIT ปลื้มกระแสตอบรับนักลงทุนกระหึ่ม เทรดวันแรกผ่านฉลุย “สุชาติ เจียรานุสสติ” มั่นใจศักยภาพสินทรัพย์ทั้งทำเล อัตราค่าเช่าและอัตราการเช่าสูง ดอกย่ำสร้างควมมั่นใจให้ผู้ลงทุน คาดผลตอบแทนเฉลี่ยราว 6-8% แย้มอยู่ระหว่างเจรจาซื้ออาคารสำนักงานมากกว่า 2 แห่ง คาดสรุปชัดเจนในปี 2560

นายสุชาติ เจียรานุสสติ กรรมการบริหาร เอสซีซีพีรีลตี้ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เปิดเผยว่า กองทรัสต์ TPRIME REIT เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ในรูปแบบลีซโฮลด์ (Leasehold) และกรรมสิทธิ์สัมบูรณ์โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ในรูปแบบฟรีโฮลด์ (Freehold) มูลค่ากองทุนรวม 7,200 ล้านบาท

● อัตราค่าเช่าขยับเพิ่มต่อเนื่อง

โดยมั่นใจว่าในอนาคตจะให้ผลตอบแทนที่ดี ตามการเติบโตของเศรษฐกิจโดยรวม และการเพิ่มขึ้นของราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นตลอดเวลา ประกอบกับสินทรัพย์ของกองทรัสต์ TPRIME REIT ตั้งอยู่ในทำเลทองศูนย์กลางย่านธุรกิจ (CBD) และมีอัตราการเช่าพื้นที่ในระดับสูงราว 95-98% ซึ่งอัตราการเช่าปรับตัวสูงขึ้น

กองTPRIME REITฮอต! ■ แย้มแผนซื้อสินทรัพย์ซัดปี60



>>> สุชาติ เจียรานุสสติ

อย่างต่อเนื่อง ส่วนอัตราค่าเช่านั้น จะมีการปรับเพิ่มขึ้น 15% ใน 3 ปี หรือคิดเป็นปีละ 5% ตามสัญญาเช่า จากปัจจุบันที่ 800-900 บาทต่อตารางเมตร “กอง TPRIME REIT ถือว่ามีสินทรัพย์ที่มีศักยภาพการเติบโตสูง ทั้งในส่วนของทำเลและอัตราค่าเช่า ขณะที่อัตราการเช่าเกือบเต็มพื้นที่ 100% แล้ว ซึ่งเชื่อว่าจะสร้างผลตอบแทนที่ดีให้กับผู้ลงทุนได้ โดยผลตอบแทนในส่วนของ

สินทรัพย์ที่เป็น Freehold จะเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 6-8% ซึ่งหากมองการเติบโตระยะยาวถือว่าดีมาก” นายสุชาติกล่าว

● ชุมเจรจาซื้อสินทรัพย์เพิ่ม

นายสุชาติ กล่าวเพิ่มเติมว่า บริษัทอยู่ระหว่างเจรจาเพื่อซื้อสินทรัพย์เข้ากองทุนอย่างต่อเนื่อง จำนวน 2 แห่ง ซึ่งไม่ได้จำกัดมูลค่าของสินทรัพย์ คาดว่าจะเห็นความชัดเจนได้ในปีหน้าเป็นต้นไป โดยมองสินทรัพย์ดังกล่าวจะต้องตั้งอยู่ในศูนย์กลางย่านธุรกิจ (CBD) เท่านั้น หรือเรียกได้ว่าจะต้องเป็นอาคารที่ตั้งอยู่บนทำเลที่ดี และมีอัตราการเช่าพื้นที่สูงกว่า 90% ขึ้นไป เพื่อให้มีผลตอบแทนที่ดีต่อนักลงทุน ประกอบกับในอนาคต ยังมองโอกาสเข้าซื้อสินทรัพย์ในต่างประเทศที่มีการเติบโตสูง เพื่อขยายการเติบโตให้แก่กองทุน อย่างไรก็ตามค่างวดมูลค่ากองทุนจะมากกว่า 10,000 ล้านบาท สอดคล้องกับมูลค่ากองอื่นที่ทำการซื้อขายในตลาดหุ้น

“กองทรัสต์ TPRIME REIT มีจุดแข็งที่สำคัญคือ ตั้งอยู่ตามแนวเส้น

ทางคมนาคมหลักในเขตศูนย์กลางย่านธุรกิจ (CBD) โดยโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์เชื่อมต่อโดยตรงกับรถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีเอโศก และรถไฟฟ้าใต้ดินสถานีสุขุมวิท สำหรับโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ เชื่อมต่อโดยตรงกับรถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีชิดลม จึงถือเป็นทำเลที่ดีส่งผลให้ที่ผ่านมามีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ในระดับที่สูงและสามารถสร้างรายได้ที่ค่อนข้างสม่ำเสมอทั้งจากค่าเช่าพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ร้านค้า

นอกจากนี้ผู้เช่าอาคารทั้ง 2 โครงการ ประกอบธุรกิจที่หลากหลายอุตสาหกรรม และมีความแข็งแกร่งทางการเงิน ช่วยลดความเสี่ยงที่จะเกิดปัญหาแม้ในสภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว ส่วนทีมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ก็มีประสบการณ์ มีความรู้ความสามารถสูง และที่สำคัญคู่แข่งอาคารสำนักงานให้เช่าในตลาดมีน้อย เนื่องจากโอกาสที่จะสร้างอาคารในบริเวณใกล้เคียงต้องใช้เวลาพอสมควร อีกทั้งราคาที่ดินยังอยู่ในระดับสูงอีกด้วย” นายสุชาติกล่าว