

## กลีกรจับมือกลุ่มเคพีเอ็นออกกองทุนใหม่

# ชูการลงทุนกรรมสิทธิ์ Freehold

บลจ.กลีกรไทย จับมือกลุ่มเคพีเอ็น ปันกองทุนอสังหาริมทรัพย์ เคพีเอ็น (KPNPF) ชูจุดเด่นลงทุนกรรมสิทธิ์แบบ Freehold ในที่ดิน และอาคารเคพีเอ็นทาวเวอร์ที่มีอัตราการเช่าพื้นที่สูงกว่า 90% พร้อมนโยบายปันผลสูงสุด 4 ครั้งต่อปี เชื้อศักยภาพทำเลย่านพระราม 9 พร้อมรถไฟฟ้าสายสีส้ม (MRT) ผ่านหน้าอาคาร ดันโอกาสรับผลตอบแทนในอนาคตพุ่งต่อ

นายจรงค์ รัตนเพียร ประธานกรรมการบริหาร บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด (บลจ.กลีกรไทย) เปิดเผยว่า บลจ. กลีกรไทย พร้อมจะเสนอขายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (KPN Property Fund : KPNPF) ขนาดกองทุนประมาณ 1,800 ล้านบาท ในเดือนมีนาคม นี้ โดยกองทุนดังกล่าวจะลงทุนในกรรมสิทธิ์สมบูรณ (Freehold) ในที่ดินและอาคารเคพีเอ็นทาวเวอร์ บนถ.พระราม 9 ซึ่งเสมือนเปิดโอกาสให้ผู้ลงทุนได้ร่วมเป็นเจ้าของในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยไม่มีข้อจำกัดเรื่องระยะเวลาการถือครองเหมือนการลงทุนลักษณะสิทธิการเช่า (Leasehold) ทั้งนี้ อาคารดังกล่าวตั้งอยู่ บนที่ดินขนาดประมาณ 2 ไร่ พร้อมพื้นที่ใช้สอยรวม 60,000 ตารางเมตรและพื้นที่ให้เช่าประมาณ 26,000 ตารางเมตร นับเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีความโดดเด่นในย่านพระราม 9 ที่สามารถสร้างรายได้สม่ำเสมอ

จากค่าเช่าอาคารสำนักงาน โดยมีอัตราการเช่าพื้นที่สูงกว่า 90% ต่อเนื่องนับตั้งแต่ปี 2553 รวมถึงค่าเช่าพื้นที่สื่อโฆษณากลางแจ้ง (Outdoor Media) บนตัวอาคารและจอแสดงภาพ LED ที่สามารถสร้างรายได้ให้แก่กองทุนในระดับสูงเนื่องจากสื่อโฆษณาทั้งหมดสามารถสร้างการรับรู้แก่ผู้ใช้เส้นทางทั้งด้านกรุงเทพฯ ขาเข้าและขาออกได้อย่างดี

บลจ.กลีกรไทย เชื่อว่า ด้วยศักยภาพของทำเลที่ตั้งของอาคารเคพีเอ็นทาวเวอร์ ซึ่งเป็นจุดเชื่อมต่อของโครงข่ายการคมนาคมทั้งในปัจจุบันและอนาคต ผนวกกับความเป็นมืออาชีพในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทเคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด จะช่วยเพิ่มมูลค่าของการลงทุนและสร้างโอกาสรับผลตอบแทนที่น่าพึงพอใจให้แก่ผู้ลงทุนที่ต้องการกระจายการลงทุนไปในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเพิ่มพูนโอกาสรับผลตอบแทนที่ชนะอัตราเงินเฟ้อในระยะยาวได้

ด้าน นายกฤษณ์ ณรงค์เดช ประธานกรรมการ บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กล่าวเพิ่มเติมว่า จุดเด่นของอาคารเคพีเอ็นทาวเวอร์มีที่เอื้อต่อการลงทุนนอกเหนือจากทำเลที่ตั้งซึ่งติดกับ ถ.พระราม 9 ใกล้กับทางขึ้นลงทางด่วนหลายสาย ทั้งทางพิเศษศรีรัช (ทางด่วนชั้นที่ 2) ทางพิเศษฉลองรัช (รามอินทรา-อาจณรงค์) รวมถึงทางพิเศษที่เชื่อมตรงไปยังสนามบินสุวรรณภูมิ บางนา และชลบุรีแล้ว

อาคารดังกล่าวยังมีรายได้จากผู้เช่าที่มีความหลากหลายทั้งกลุ่มบริษัทในประเทศไทยและบริษัทต่างชาติ ซึ่งโดยเฉลี่ยมีการเช่าพื้นที่มาแล้วกว่า 8 ปี ผู้ลงทุนจึงสามารถเชื่อมั่นได้ว่า รายได้จากค่าเช่าจะไม่มีผลกระทบจากตัวอยู่ที่ผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง หรือจำกัดอยู่ในอุตสาหกรรมใดเป็นพิเศษ จึงช่วยลดความผันผวนของรายได้จากผู้เช่าและลดความเสี่ยงจากการพึ่งพาผู้เช่ารายใดรายหนึ่งได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทเคพีเอ็น ยังมีแผนที่จะเน้นการขยายการลงทุนของกลุ่มบริษัทในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมอีกในอนาคตซึ่งเท่ากับเปิดโอกาสให้กองทุนสามารถลงทุนเพิ่มเติมในโครงการอื่นๆ ของกลุ่มบริษัทได้อีกด้วย ทั้งนี้ บริษัทเคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด จะเป็นผู้ลงทุนในสัดส่วน 30% ของกองทุน



KPNPF นี้อีกด้วย

สำหรับโอกาสในการสร้างผลตอบแทนในอนาคต นายสุรเดช เกียรติธนากร ผู้บริหารกลุ่มธุรกิจพาณิชย์ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เปิดเผยว่า อาคารเคพีเอ็นทาวเวอร์มีศักยภาพสูงในแง่โอกาสเติบโตของรายได้และมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต เนื่องจากในปัจจุบันอัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ยของอาคารดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำกว่าอัตราเฉลี่ยของตลาดอาคารสำนักงานโดยรอบมากกว่า 20% จึงถือเป็นโอกาสที่จะสามารถปรับราคาเช่าเพิ่มขึ้นได้ในอนาคต อีกทั้งอาคารดังกล่าวตั้งอยู่ในแนวเส้นทางโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม (ตลิ่งชัน-มีนบุรี) ซึ่งคาดว่าจะมีการสร้างสถานีประดิษฐานอนุธรรมใกล้กับบริเวณอาคารและพร้อมเปิดให้บริการภายในปี

2562 จึงไม่เพียงเอื้อต่อผู้เช่าในแง่ความสะดวกในการเดินทาง หากยังเป็นปัจจัยสำคัญที่จะส่งผลต่อโอกาสในการปรับราคาเช่าเพิ่มขึ้น เช่นกันกับการเพิ่มโอกาสให้มูลค่าของสินทรัพย์ที่ลงทุนจะเข้าไปลงทุนนี้มีโอกาสปรับตัวขึ้นในที่สุด

ผู้ที่สนใจสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (KPNPF) ได้ด้วยเงินลงทุนเริ่มต้น 50,000 บาท และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000 บาท พร้อมทั้งขอรับหนังสือชี้ชวนเสนอขายได้ที่ ธนาคารกสิกรไทยทุกสาขา ทั้งนี้ ภายหลังจากการเสนอขายครั้งแรกและดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนเรียบร้อยแล้ว บล.กสิกรไทย จะนำกองทุนดังกล่าวเข้าจดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อไป 📌