



stock2morrow

Website: <https://www.stock2morrow.com/article-detail.php?id=3907>

Section: บทความหุ้น

วันที่: 17 มิถุนายน 2564

หัวข้อ: การลงทุนเพิ่มครั้งใหม่ของกองทรัสต์ AIMIRT น่าสนใจอย่างไร?

บทความ STOCK2MORROW – AIMIRT (บทความที่ 2)



การลงทุนเพิ่มครั้งใหม่ของกองทรัสต์ AIMIRT น่าสนใจอย่างไร?

‘AIMIRT’ เป็นหนึ่งในกอง REIT ที่มีผลประกอบการดีมาโดยตลอด ที่สำคัญคือให้ผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในรูปแบบของเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอและเพิ่มสูงขึ้นต่อเนื่องทุกไตรมาส ซึ่งนับตั้งแต่กองทรัสต์จัดตั้งในวันที่ 22 ธันวาคม 2560 ถึงไตรมาสที่ 1/2564 มีการจ่ายปันผลรวมไปแล้ว 2.6010 บาทต่อหน่วย โดยเมื่อวันที่ 11 มิถุนายนที่ผ่านมา กองทรัสต์ AIMIRT ก็ได้จ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 1/2564 ในอัตรา 0.2200 บาทต่อหน่วย นับว่าเป็นการจ่ายเงินปันผลรายไตรมาสที่สูงที่สุดอีกครั้ง และถือว่าสูงที่สุดในกลุ่มกอง REIT ภาคอุตสาหกรรมของประเทศไทยอีกด้วย

ดังนั้น เมื่อกองทรัสต์ AIMIRT มีแผนจะขยายการลงทุน จึงมั่นใจได้เลยว่าจะมีหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกทรัพย์สินที่มีศักยภาพสูง อยู่ในทำเลที่ตั้งที่เป็นจุดยุทธศาสตร์และมีกลุ่มผู้เช่าและอุตสาหกรรมปลายทางที่เกี่ยวข้องที่มีความหลากหลายและเติบโต และการลงทุนเพิ่มครั้งนี้จะทำให้กองทรัสต์มีเสถียรภาพมากขึ้น จากการเพิ่มสัดส่วนการลงทุนของทรัพย์สินที่เป็น

คำเตือน: ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไข ผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน

หมายเหตุ: /1 ประเมินการอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่อาจเปลี่ยนแปลงตามช่วงของราคาเสนอขายและจำนวนเงินกู้ยืม โดยราคาต่อหน่วยจะไม่เกิน 11.90 บาทต่อหน่วย และจำนวนเงินกู้ยืมระหว่าง 300-600 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงของผลตอบแทนอาจขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ การต่ออายุสัญญาเช่า รวมถึงสภาพเศรษฐกิจและการแข่งขัน โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่ www.sec.or.th

กรรมสิทธิ์ (Freehold) มากขึ้น เพิ่มความหลากหลายของอุตสาหกรรมผู้เช่าที่มีความมั่นคงและเติบโต โดยเน้นรูปแบบการลงทุนในทรัพย์สินที่มีผู้เช่าพื้นที่เต็ม 100% เพื่อให้ได้ค่าเช่าเต็มเม็ดเต็มหน่วย ซึ่งแผนการเพิ่มทุนได้ผ่านการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเรียบร้อยแล้ว ตามการประชุม EGM ที่จัดขึ้นเมื่อเดือน กุมภาพันธ์ 2564 ที่ผ่านมา

การเพิ่มทุนครั้งนี้ น่าสนใจตรงที่จะเป็นการลงทุนเพิ่มเติมในอาคารคลังสินค้า 3 โครงการ ที่มีผู้เช่าพื้นที่เต็ม 100% รวมมูลค่าการลงทุนไม่เกิน 2,280 ล้านบาท และภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติมแล้วเสร็จจะช่วยเพิ่มศักยภาพให้กองทรัสต์ AIMIRT มีทรัพย์สินเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 12 โครงการ เป็นการถือครองในรูปแบบกรรมสิทธิ์ (Freehold) 61% และสิทธิการเช่าระยะยาว (Leasehold) อีก 39% โดยจะมีสัดส่วนของรายได้มาจากอาคารคลังสินค้าให้เช่า 49% ถึงเก็บสารเคมีเหลว 31% อาคารคลังห้องเย็น 15% และอาคารโรงงาน 5%

มูลค่าทรัพย์สินรวมจะเพิ่มขึ้นแตะระดับเกือบ 10,000 ล้านบาท จากปัจจุบันที่มีมูลค่าทรัพย์สินรวมกว่า 7,500 ล้านบาท โดยกองทรัสต์ AIMIRT จะมีพื้นที่ให้เช่าของทรัพย์สินรวมเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 270,000 ตารางเมตร และถึงเก็บสารเคมีเหลวอีก 85,580 กิโลลิตร ที่สำคัญคือกองทรัสต์ AIMIRT จะสามารถรับรู้รายได้ค่าเช่าจากทั้ง 3 โครงการใหม่เหล่านี้ได้ทันทีนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งส่งผลดีต่อภาพรวมการเติบโตของผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT และต่อผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในรูปแบบของเงินปันผล

คำเตือน: ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไข ผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน

หมายเหตุ: /1 ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนอาจเปลี่ยนแปลงตามช่วงของราคาเสนอขายและจำนวนเงินกู้ยืม โดยราคาต่อหน่วยจะไม่เกิน 11.90 บาทต่อหน่วย และจำนวนเงินกู้ยืมระหว่าง 300-600 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงของผลตอบแทนอาจขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ การต่ออายุสัญญาเช่า รวมถึงสภาพเศรษฐกิจและการแข่งขัน โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่ www.sec.or.th

เพิ่มทุนกองทรัสต์ AIMIRT น่าสนใจอย่างไร ?



ขยายขนาดทรัพย์สิน
ที่มีศักยภาพสูง



รายได้และกำไรเพิ่มขึ้น
จากการที่มีผู้เข้าเต็มระยะยาว



เพิ่มศักยภาพให้กองทรัสต์
และเพิ่มทรัพย์สินที่เป็น Freehold มากขึ้น

ทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์ AIMIRT ในปัจจุบันที่เติบโตอยู่แล้ว

กองทรัสต์ AIMIRT มีนโยบายลงทุนในกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าระยะยาวในทรัพย์สินกลุ่มอุตสาหกรรมที่หลากหลายและมีความต้องการในการเช่าพื้นที่อย่างต่อเนื่อง ได้แก่ อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน อาคารคลังห้องเย็น และดั่งเก็บสารเคมีเหลว ซึ่งช่วงที่ผ่านมาแม้จะมีวิกฤตการณ์โรคระบาดเกิดขึ้น แต่กองทรัสต์ภาคอุตสาหกรรมได้รับผลกระทบจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันน้อยมากเมื่อเทียบกับกลุ่มธุรกิจอื่น ๆ เช่น ธุรกิจสนามบิน โรงแรม ศูนย์แสดงสินค้า ศูนย์การค้า และอาคารสำนักงาน ฯลฯ

โดยกองทรัสต์ AIMIRT ยังคงมีการเติบโตโดยการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่อง ดังนี้

คำเตือน: ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไข ผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน

หมายเหตุ: /1 ประมาณการอัตราดอกเบี้ยเงินตอบแทนอาจเปลี่ยนแปลงตามช่วงของราคาเสนอขายและจำนวนเงินกู้ยืม โดยราคาต่อหน่วยจะไม่เกิน 11.90 บาทต่อหน่วย และจำนวนเงินกู้ยืมระหว่าง 300-600 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงของผลตอบแทนอาจขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ การต่ออายุสัญญาเช่า รวมถึงสภาพเศรษฐกิจและการแข่งขัน โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่ www.sec.or.th

- วันที่ 26 ธ.ค. 2560 ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์ (Freehold) มูลค่ารวมกว่า 2,140 ล้านบาท ประกอบด้วย อาคารคลังห้องเย็น 3 ยูนิต และอาคารคลังสินค้า 1 ยูนิต จากกลุ่มบริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) (กลุ่ม JWD) และอาคารคลังสินค้า 5 ยูนิต จากโครงการทิพย์ 7 จากกลุ่มบริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด (กลุ่ม TIP) ทำเลที่ตั้งกระจายอยู่ในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ สมุทรสาคร และฉะเชิงเทรา
- วันที่ 21 ธ.ค. 2561 ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์ (Freehold) มูลค่าประมาณ 102 ล้านบาท ในกรรมสิทธิ์บนอาคารคลังห้องเย็น 1 ยูนิต ซึ่งเป็นส่วนขยายเพิ่มเติมจากกลุ่ม JWD ในจังหวัดฉะเชิงเทรา
- วันที่ 9 ส.ค. 2562 การเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของ AIMIRT ซึ่งได้เข้าลงทุนในทรัพย์สิน มูลค่าประมาณ 4,069 ล้านบาท ประกอบด้วย
 - กรรมสิทธิ์ (Freehold) บนอาคารคลังสินค้า 4 ยูนิต ในโครงการ TIP 8 จากกลุ่ม TIP จังหวัดสมุทรปราการ
 - การลงทุนแบบสิทธิการเช่า (Leasehold) 30 ปี ในตึกเก็บสารเคมีเหลว 61 ตึก และอาคารคลังสินค้า 3 ยูนิต ในโครงการสยามเหมมี จังหวัดสมุทรปราการ
 - สิทธิการเช่า (Leasehold) 30 ปี ในอาคารคลังสินค้า 1 ยูนิต ในโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี จังหวัดปทุมธานี
- วันที่ 20 ส.ค. 2563 ได้เข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์ (Freehold) มูลค่าประมาณ 475 ล้านบาท บนกรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน 10 ยูนิต ในโครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ จังหวัดระยอง
- วันที่ 22 เม.ย. 2564 ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) มูลค่าประมาณ 123.50 ล้านบาท บนสิทธิการเช่า 30 ปี ของอาคารคลังสินค้า 1 ยูนิต ในโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร จากกลุ่ม JWD

คำเตือน: ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไข ผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน

หมายเหตุ: /1 ประมาณการอัตราค่าจ่ายประโยชน์ตอบแทนอาจเปลี่ยนแปลงตามช่วงของราคาเสนอขายและจำนวนเงินกู้ยืม โดยราคาต่อหน่วยจะไม่เกิน 11.90 บาทต่อหน่วย และจำนวนเงินกู้ยืมระหว่าง 300-600 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงของผลตอบแทนอาจขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เข้าพื้นที่ การต่ออายุสัญญาเช่า รวมถึงสภาพเศรษฐกิจและการแข่งขัน โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่ www.sec.or.th

สินทรัพย์เดิมของ AIMIRT



ห้องเย็น, คลังสินค้า
ปี 2561 ลงทุน
2,100 ล้านบาท



ห้องเย็น, คลังสินค้า
ปี 2562 ลงทุน
4,200 ล้านบาท



อาคารโรงงาน
ปี 2563 ลงทุน
460 ล้านบาท

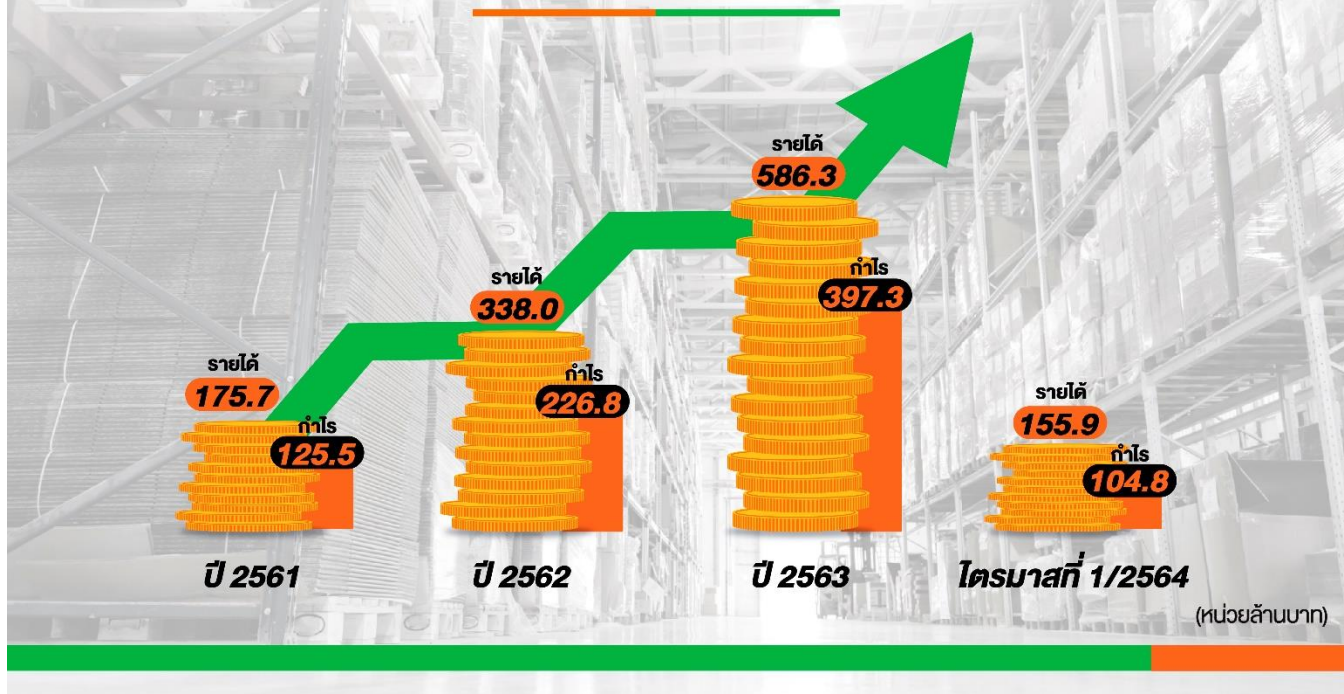
ซึ่งที่ผ่านมาสามารถสร้างรายได้และผลกำไรได้เติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง

- ปี 2561 มีรายได้ 175.7 ล้านบาท กำไรจากการลงทุนสุทธิ 125.5 ล้านบาท
- ปี 2562 มีรายได้ 338.0 ล้านบาท กำไรจากการลงทุนสุทธิ 226.8 ล้านบาท
- ปี 2563 มีรายได้ 586.3 ล้านบาท กำไรจากการลงทุนสุทธิ 397.3 ล้านบาท
- ไตรมาส 1 ปี 2564 มีรายได้ 155.9 ล้านบาท กำไรจากการลงทุนสุทธิ 104.8 ล้านบาท

คำเตือน: ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไข ผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน

หมายเหตุ: /1 ประมาณการอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ตอบสนองอาจเปลี่ยนแปลงตามช่วงของราคาเสนอขายและจำนวนเงินกู้ยืม โดยราคาต่อหน่วยจะไม่เกิน 11.90 บาทต่อหน่วย และจำนวนเงินกู้ยืมระหว่าง 300-600 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงของผลตอบแทนอาจขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เข้าพื้นที่ การต่ออายุสัญญาเช่า รวมถึงสภาพเศรษฐกิจและการแข่งขัน โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่ www.sec.or.th

ผลการดำเนินงานย้อนหลังของกองทรัสต์ AIMIRT ปี 2561- ไตรมาสที่ 1/2564



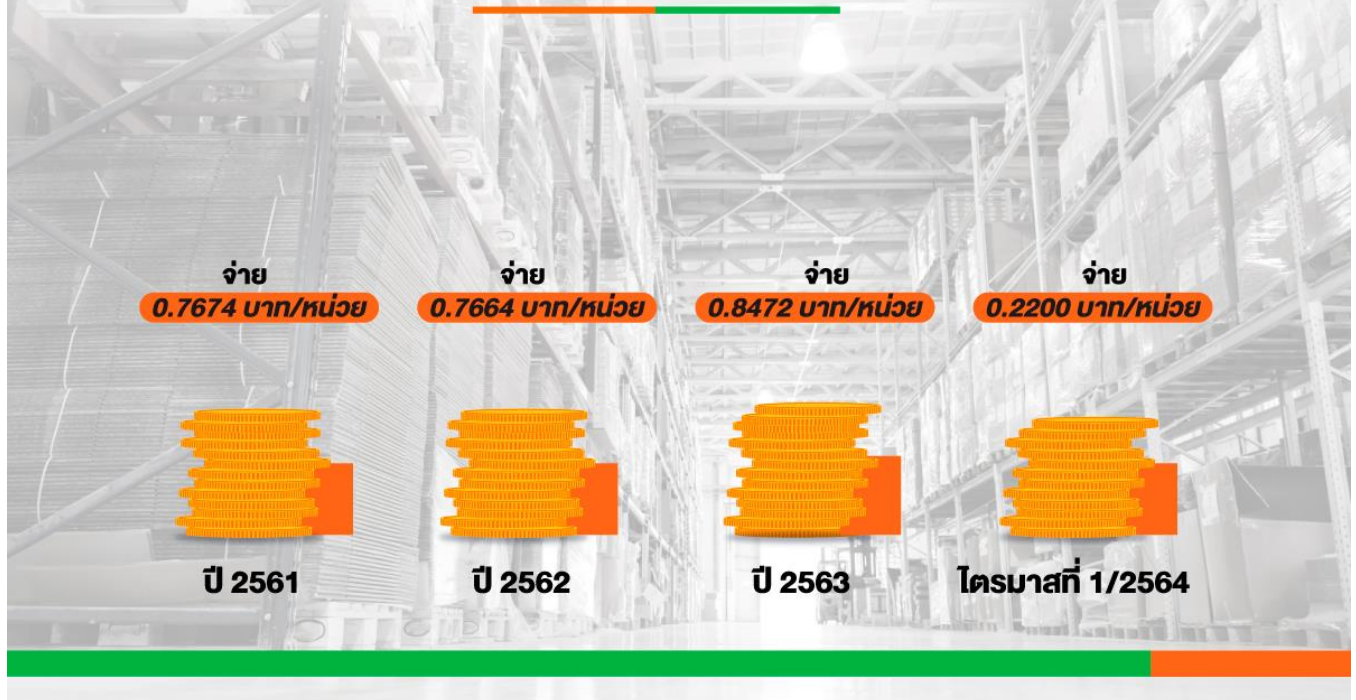
ทำให้ AIMIRT จัดเป็น REIT ที่มีการเติบโตของเงินปันผลสูงที่สุดและโดดเด่นที่สุดใน REIT ภาคอุตสาหกรรมในประเทศไทย

- ปี 2561 จ่าย 0.7674 บาทต่อหน่วย
- ปี 2562 จ่าย 0.7664 บาทต่อหน่วย
- ปี 2563 จ่าย 0.8472 บาทต่อหน่วย และ
- ไตรมาสที่ 1 ปี 2564 จ่าย 0.2200 บาทต่อหน่วย

คำเตือน: ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไข ผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน

หมายเหตุ: /1 ประมาณการอัตราดอกเบี้ยเงินตอบแทนอาจเปลี่ยนแปลงตามช่วงของราคาเสนอขายและจำนวนเงินกู้ยืม โดยราคาต่อหน่วยจะไม่เกิน 11.90 บาทต่อหน่วย และจำนวนเงินกู้ยืมระหว่าง 300-600 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงของผลตอบแทนอาจขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ การต่ออายุสัญญาเช่า รวมถึงสภาพเศรษฐกิจและการแข่งขัน โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่ www.sec.or.th

การเติบโตของเงินปันผลของกองทรัสต์ AIMIRT ปี 2561 - ไตรมาสที่ 1/2564



จุดเด่นของกองทรัสต์ฯ และกลยุทธ์สร้างการเติบโต

กองทรัสต์ AIMIRT เป็นกองทรัสต์ภาคอุตสาหกรรมชั้นนำของประเทศไทยที่บริหารโดย บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์อิสระรายแรกในประเทศไทย ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับเจ้าของทรัพย์สินจึงไม่มีข้อจำกัดในเรื่องของการลงทุนเพิ่มเติมและการเติบโต สามารถเลือกที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่ดีและมีคุณภาพจากผู้ประกอบการได้อย่างอิสระและเป็นกลาง ช่วยเพิ่มโอกาสการสร้างผลตอบแทนที่ดีอย่างต่อเนื่องให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์

ขณะที่ภาพรวมอัตราการเช่าพื้นที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุนอยู่ ทั้งอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน อาคารคลังห้องเย็น และถึงเก็บสารเคมีเหลว ยังคงมีอัตราการเช่าพื้นที่เต็ม 100% ทุกโครงการนับตั้งแต่กองทรัสต์จัดตั้ง แม้ว่าสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 จะส่งผลกระทบต่อหลายภาคส่วน แต่ทรัพย์สินในพอร์ตโฟลิโอของกองทรัสต์ AIMIRT ไม่ได้ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ดังกล่าวและยังคงมีเสถียรภาพสูง เนื่องจากทรัพย์สินกลุ่มอุตสาหกรรมที่เข้าลงทุนอยู่ล้วนมีคุณภาพและมีความหลากหลายของประเภทของทรัพย์สินที่สูง อีกทั้งกลุ่มผู้เช่าและอุตสาหกรรมปลายทางที่เกี่ยวข้องยังได้รับอานิสงส์

คำเตือน: ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไข ผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน

หมายเหตุ: /1 ประมาณการอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นต่อหน่วยอาจเปลี่ยนแปลงตามช่วงของราคาเสนอขายและจำนวนเงินกู้ยืม โดยราคาต่อหน่วยจะไม่เกิน 11.90 บาทต่อหน่วย และจำนวนเงินกู้ยืมระหว่าง 300-600 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงของผลตอบแทนอาจขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ การต่ออายุสัญญาเช่า รวมถึงสภาพเศรษฐกิจและการแข่งขัน โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่ www.sec.or.th

จากธุรกิจอีคอมเมิร์ซ (E-Commerce) ธุรกิจโลจิสติกส์ (Logistics) และธุรกิจอุตสาหกรรมอาหาร ที่ยังสามารถขยายตัวและเติบโตได้ดีในช่วงที่ผ่านมา ส่งผลให้มีความต้องการเช่าพื้นที่จัดเก็บสินค้าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อรองรับการกระจายสินค้าให้กับผู้บริโภคทั้งในและต่างประเทศ

ทรัพย์สินใหม่ที่กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ ประกอบด้วย

1. กรรมสิทธิ์ (Freehold) ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า 8 ยูนิต จากโครงการทิพย์ 5 และ โครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) จากกลุ่มบริษัท ทิพย์ โฮลดิ้ง จำกัด ในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีพื้นที่เช่ารวมประมาณ 35,774 ตร.ม.
2. กรรมสิทธิ์ (Freehold) ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า 4 ยูนิต จากโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ ในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีพื้นที่เช่ารวมประมาณ 43,481 ตร.ม. และ
3. สิทธิการเช่า (Leasehold) 30 ปี ที่ดินและอาคารคลังสินค้า 4 ยูนิต จากโครงการไทยเทพฟิวด้า ในพื้นที่จังหวัดระยอง โดยมีพื้นที่เช่ารวมประมาณ 38,083 ตร.ม.

ทั้งสามโครงการมีพื้นที่ให้เช่ารวม 117,338 ตร.ม. และทุกโครงการมีอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 เต็ม 100% และมีค่าเช่าอยู่ในระดับที่ดี มีโอกาสเติบโต นอกจากนี้ เจ้าของโครงการทุกรายล้วนมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารอาคารคลังสินค้า จึงมั่นใจว่าการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้จะช่วยเสริมศักยภาพให้กองทรัสต์ AIMIRT มีรายได้ที่มั่นคง และสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์


โดยหลังจากกองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุนเพิ่มเติม ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปีแรก (Dividend Yield) จะเท่ากับอย่างน้อย 7.50%¹ (อ้างอิงข้อมูลจากประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย สำหรับงวด 12 เดือน ในช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 โดยคำนวณจากราคาทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนเพิ่มเติมที่ 2,280 ล้านบาท ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายสูงสุดไม่เกิน 11.90 บาทต่อหน่วย และเงินกู้ยืมจำนวน 300 ล้านบาท)

คำเตือน: ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไข ผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน

หมายเหตุ: /1 ประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนอาจเปลี่ยนแปลงตามช่วงของราคาเสนอขายและจำนวนเงินกู้ยืม โดยราคาต่อหน่วยจะไม่เกิน 11.90 บาทต่อหน่วย และจำนวนเงินกู้ยืมระหว่าง 300-600 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงของผลตอบแทนอาจขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ การต่ออายุสัญญาเช่า รวมถึงสภาพเศรษฐกิจและการแข่งขัน โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่ www.sec.or.th

ทรัพย์สินใหม่ของ AIMIRT ที่ลงทุนเพิ่ม

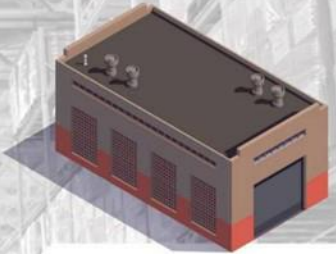
Freehold



**โครงการ ทิพย์ 5 และ
โครงการ ทิพย์ 8**
(ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)
35,774 ตร.ม.

**โครงการเอ็มเอส
แวร์เฮ้าส์**
43,481 ตร.ม.

Leasehold 30 ปี



**โครงการ
ไทยแก๊พไฟฟ้า**
38,083 ตร.ม.

ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของเจ้าของทรัพย์สิน

ความชำนาญด้านการบริหารงานและความพิถีพิถันในการเลือกทรัพย์สินที่จะลงทุน ถือเป็นจุดเด่นของผู้บริหารกองทรัสต์ AIMIRT เช่นเดียวกับทั้ง 3 โครงการที่กองทรัสต์ AIMIRT กำลังจะลงทุนใหม่ในครั้งนี้ ต่างก็เป็นโครงการที่เจ้าของทรัพย์สินเดิมเป็นผู้เชี่ยวชาญและแข็งแกร่งในตลาด เช่น

บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด เจ้าของโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 ก็ถือเป็นผู้นำตลาดอาคารคลังสินค้าที่น่าสนใจ เพราะเป็นผู้ชำนาญทำเลพื้นที่ในจังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งถือเป็นจุดยุทธศาสตร์สำคัญของคลังสินค้าในประเทศไทย ร่วมกับพื้นที่ในจังหวัดชลบุรี ทิพย์โฮลดิ้งก็ยังสามารถบริหารคลังสินค้าประสบความสำเร็จจน CB Ricard Ellis บริษัทที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ยักษ์ใหญ่ของโลก ยกให้ทิพย์โฮลดิ้งเป็นคลังสินค้าระดับแนวหน้า 1 ใน 3 ของจังหวัดสมุทรปราการ

คำเตือน: ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไข ผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน

หมายเหตุ: /1 ประมาณการอัตราดอกเบี้ยเงินตอบแทนอาจเปลี่ยนแปลงตามช่วงของราคาเสนอขายและจำนวนเงินกู้ยืม โดยราคาต่อหน่วยจะไม่เกิน 11.90 บาทต่อหน่วย และจำนวนเงินกู้ยืมระหว่าง 300-600 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงของผลตอบแทนอาจขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ การต่ออายุสัญญาเช่า รวมถึงสภาพเศรษฐกิจและการแข่งขัน โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่ www.sec.or.th

หรือกับทางบริษัท ฟู โทเกอร์ พร็อพ จำกัด และบริษัท ไทยเทพฟิต้า จำกัด ก็ต่างเป็นสองบริษัทที่มีคลังสินค้าขนาดใหญ่ ในทำเลจังหวัด สมุทรปราการและระยองตามลำดับ ซึ่งถือเป็นทำเลที่มีศักยภาพและมีความต้องการเช่าใช้พื้นที่สูง โดยเฉพาะสำหรับพื้นที่ EEC ที่จะมีการขยายตัวเพื่อเป็นแหล่งอุตสาหกรรมขนาดใหญ่และอุตสาหกรรมด้านโลจิสติกส์หลักของประเทศ ดังนั้น ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT ได้สรรหาและเลือกลงทุนจึงมีความสามารถในการแข่งขันที่สูง และมีโอกาสเติบโตต่อไป

ดังนั้น การระดมทุนเพิ่มเพื่อลงทุนในทรัพย์สินใหม่ในครั้งนี้จึงเป็นทางเลือกการลงทุนที่น่าสนใจในสภาพเศรษฐกิจปัจจุบัน เพราะสามารถให้ผลตอบแทนแก่นักลงทุนในรูปแบบเงินปันผลได้น่าพอใจ รวมทั้งมีความเสี่ยงและความผันผวนน้อยกว่าการลงทุนในหลาย ๆ ทรัพย์สินที่มีความผันผวนสูงและคาดเดาผลตอบแทนไม่ได้

การจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของ AIMIRT

สำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งนี้ มีจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 172,268,908 หน่วย แบ่งเป็นส่วนที่ 1 เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Record Date) ในวันที่ 21 มิถุนายน 2564 ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) : PPO) ในสัดส่วนประมาณ 80% ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายในครั้งนี้ หรือประมาณ 137,815,126 หน่วยกำหนดอัตราส่วนใช้สิทธิจองซื้อที่ 1 หน่วยทรัสต์เดิมต่อ 0.3233 หน่วยทรัสต์ใหม่

เสนอขายในวันที่ 5 - 9 ก.ค. 2564 ในเวลาทำการ ที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ทุกสาขาทั่วประเทศ โดยสำหรับการจองซื้อผ่านธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ผู้จองซื้อที่เป็นบุคคลธรรมดาสามารถจองซื้อผ่านแอปพลิเคชันของธนาคาร Krungthai NEXT หรือผ่านระบบจองซื้อออนไลน์ที่ <https://moneyconnect.krungthai.com> ได้ อีกหนึ่งช่องทาง ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมสามารถจองซื้อตามสิทธิ เกินกว่า น้อยกว่า หรือสละสิทธิไม่จองซื้อก็ได้

และส่วนที่ 2 เสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในส่วนที่เหลือจากส่วนที่ 1 โดยเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering: PO) ตามดุลยพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ได้แก่ นักลงทุนสถาบัน และ บุคคลธรรมดา และนิติบุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย สามารถจองซื้อได้ในวันที่ 5 - 9 และ 12 - 13 ก.ค. นี้ (สำหรับช่องทาง การจองซื้อผ่านแอปพลิเคชัน Krungthai NEXT และระบบจองซื้อออนไลน์ของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) สามารถจองซื้อได้ในวันที่ 5 - 13 ก.ค.)

ทั้งนี้ หลังจากจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่จองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังการจัดสรรให้แก่ประชาชนทั่วไปหรือไม่ก็ได้

คำเตือน: ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไข ผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน

หมายเหตุ: /1 ประมาณการอัตราค่าจ่ายประโยชน์ตอบแทนอาจเปลี่ยนแปลงตามช่วงของราคาเสนอขายและจำนวนเงินกู้ยืม โดยราคาต่อหน่วยจะไม่เกิน 11.90 บาทต่อหน่วย และจำนวนเงินกู้ยืมระหว่าง 300-600 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงของผลตอบแทนอาจขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ การต่ออายุสัญญาเช่า รวมถึงสภาพเศรษฐกิจและการแข่งขัน โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่ www.sec.or.th

สำหรับผู้จองซื้อทุกรายจะต้องชำระเงินจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนที่ราคาเสนอขายสูงสุดไม่เกิน 11.90 บาทต่อหน่วย และจะประกาศราคาเสนอขายสุดท้าย (Final Price) ในวันที่ 14 กรกฎาคม นี้ ภายหลังจากการสำรวจความต้องการจองซื้อจากนักลงทุนสถาบัน (Book building)

โดยกรณีที่ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์สุดท้ายต่ำกว่าราคาสูงสุดของช่วงราคาเสนอขายเบื้องต้น ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะคืนเงินส่วนต่างแก่ผู้จองซื้อทุกราย และคาดว่า บริษัทฯ จะนำหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนเข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายในสิ้นเดือนกรกฎาคมนี้

คำเตือน: ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไข ผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน

หมายเหตุ: /1 ประมาณการอัตราการจัดจำหน่ายประโยชน์ตอบแทนอาจเปลี่ยนแปลงตามช่วงของราคาเสนอขายและจำนวนเงินกู้ยืม โดยราคาต่อหน่วยจะไม่เกิน 11.90 บาทต่อหน่วย และจำนวนเงินกู้ยืมระหว่าง 300-600 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงของผลตอบแทนอาจขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เข้าพื้นที่ การต่ออายุสัญญาเช่า รวมถึงสภาพเศรษฐกิจและการแข่งขัน โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่ www.sec.or.th