

สรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบจากการจัดการสื่อสารสองทางประจำปี 2568
(Two-way Communication) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (AIMIRT)

ตามที่บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ AIMIRT”) ได้จัดให้มีการสื่อสารสองทางประจำปี 2568 ในวันพฤหัสบดีที่ 24 เมษายน 2568 เวลา 14.00 น. ณ ห้องสีลมและศาลาแดง ชั้น 21 โรงแรมคราวน์พลาซ่า กรุงเทพมหานคร ลุมพินีพาร์ค เลขที่ 952 ถนนพระราม 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ในการสื่อสารสองทางดังกล่าว

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอแจ้งให้ทราบว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รวบรวมคำถามจากผู้ถือหุ้นทรัสต์จากการสื่อสารสองทางดังกล่าวและคำตอบของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง และจัดทำเป็นสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ โดยมีรายละเอียดดังนี้

เรื่องที่ 1 การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

ไม่มีคำถามจากผู้ถือหุ้นทรัสต์

เรื่องที่ 2 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT สำหรับปี 2567 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

คำถามที่ 1 ในปี 2567 ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์จะมีการรวมรายการในส่วนของทรัพย์สินที่ได้มาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค (“กองทุนรวม PPF”) เข้ามาประมาณครึ่งปี ทั้งนี้ หากทำการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานของปี 2567 และปี 2566 ที่มีเพียงผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่เกิดจากทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์ โดยไม่รวมทรัพย์สินที่ได้มาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์จะปรับตัวเพิ่มขึ้นหรือลดลง

คำตอบ การพิจารณาผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในภาพรวมจะพิจารณาจากอัตราการใช้ของกองทรัสต์ ซึ่งหากไม่พิจารณาทรัพย์สินที่ได้มาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF แล้ว อัตราการใช้จะมีการปรับตัวลดลงเล็กน้อย อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาในเชิงเปรียบเทียบรายปี จะพบว่าระดับอัตราการใช้ของกองทรัสต์ยังคงมีระดับใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า โดยไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

คำถามที่ 2 ในงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ปรากฏว่ามีเงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้นจำนวน 495 ล้านบาท กองทรัสต์ได้นำเงินกู้ยืมดังกล่าวไปใช้เพื่อการใด

คำตอบ โดยหลักแล้ว กองทรัสต์ได้นำเงินกู้ยืมระยะยาวที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวไปใช้ในธุรกรรมแปลงสภาพกองทุนรวม PPF โดยอีกส่วนหนึ่ง กองทรัสต์ได้มีการเบิกใช้เงินกู้เพื่อวัตถุประสงค์ในการปรับโครงสร้างทางการเงินของกองทรัสต์

เรื่องที่ 3 การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีของกองทรัสต์ AIMIRT ประจำปี 2568

ไม่มีคำถามจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เรื่องที่ 4 เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

คำถามที่ 1 กองทรัสต์มีนโยบายในการรักษาอัตราส่วนระหว่างทรัพย์สินประเภท Freehold และ Leasehold อย่างไร และกองทรัสต์มีแนวทางหรือหลักเกณฑ์อื่นใดในการพิจารณาวิธีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมหรือไม่

คำตอบ กองทรัสต์ไม่ได้กำหนดอัตราส่วนที่แน่นอนระหว่างการลงทุนในทรัพย์สินประเภท Freehold และ Leasehold อย่างไรก็ดี ในการพิจารณาวิธีการลงทุนในทรัพย์สิน ถึงแม้ว่ากองทรัสต์จะให้ความสำคัญกับการพิจารณาทรัพย์สินประเภท Freehold แต่ในการพิจารณาวิธีการลงทุนในทรัพย์สินนั้นจะต้องพิจารณาควบคู่กับมูลค่าการลงทุนและประโยชน์ตอบแทนที่จะได้รับ โดยหากการลงทุนในทรัพย์สินประเภท Freehold มีต้นทุนที่สูงจนส่งผลกระทบต่อระดับประโยชน์ตอบแทนที่เหมาะสม ก็อาจไม่อยู่ในขอบเขตการพิจารณาลงทุน เพื่อไม่ให้กระทบต่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

คำถามที่ 2 ในช่วงระยะเวลา 3 ถึง 4 เดือนที่ผ่านมา มีเหตุการณ์หรือปัจจัยใดบ้างที่มีนัยสำคัญและส่งผลกระทบต่อราคาตลาดต่อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ซึ่งปรับตัวลดลงค่อนข้างมาก

คำตอบ การปรับตัวลดลงของราคาตลาดต่อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในช่วง 3 ถึง 4 เดือนที่ผ่านมาไม่มีเหตุที่เกิดจากปัจจัยภายในของกองทรัสต์ โดยการปรับตัวของราคาดังกล่าวเกิดจากผลกระทบจากปัจจัยภายนอกเป็นสำคัญ โดยเฉพาะนโยบายการตั้งกำแพงภาษีของสหรัฐอเมริกา ซึ่งส่งผลกระทบต่อตลาดหลักทรัพ์โดยรวมอย่างมีนัยสำคัญ โดย ณ วันที่มีการประกาศมาตรการดังกล่าว ราคาหลักทรัพ์ในตลาดหลักทรัพ์ไทยมีการปรับตัวลดลงทั้งระบบ ซึ่งรวมถึงหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วย อย่างไรก็ดี ภายหลังจากที่มีการชะลอการบังคับใช้นโยบายดังกล่าว ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ก็เริ่มฟื้นตัวขึ้นบางส่วน แม้ภาพรวมของตลาดหลักทรัพ์ยังคงอยู่ในภาวะที่อ่อนไหว ทั้งนี้ ในส่วนของปัจจัยภายในกองทรัสต์ยังคงดำเนินธุรกิจตามปกติ

ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ปรับตัวลดลงประมาณร้อยละ 8 ในขณะที่ SET Index ปรับลดลงประมาณร้อยละ 17 นอกจากนี้ หากพิจารณาในรอบระยะเวลา 1 ปี ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ปรับตัวลดลงในช่วงประมาณร้อยละ 9 ถึง 10 ในขณะที่ SET Index ปรับตัวลดลงประมาณร้อยละ 30 ถึง 35 ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าแม้ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกเช่นเดียวกัน แต่มีความผันผวนในระดับที่ต่ำกว่าอย่างมีนัยสำคัญ และอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของหน่วยทรัสต์ยังคงอยู่ในระดับเดิม ไม่ได้มีการปรับลดลงตามภาวะราคาตลาด

คำถามที่ 3 ปัจจัยความเสี่ยงใดบ้างในปี 2568 ที่อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทรัสต์

คำตอบ ปัจจัยภายนอกต่าง ๆ อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทรัสต์ซึ่งโดยหลักคือปัจจัยที่กระทบต่อการหาผู้เช่า โดยสภาวะเศรษฐกิจที่ยังคงชะลอตัว รวมถึงผลกระทบจากนโยบายกำแพงภาษีต่อประเทศไทย ซึ่งอาจนำมาซึ่งต้นทุนที่สูงขึ้นของผู้ประกอบการอาจส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าพื้นที่ของผู้ประกอบการ ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์มีความท้าทายในการหาผู้เช่าใหม่ หรือเกิดสถานการณ์ที่คลังสินค้าอาจว่างลงเป็นระยะเวลานานกว่าที่คาดการณ์ไว้

ทั้งนี้ โครงสร้างทางการเงินของกองทรัสต์ยังมีสัดส่วนการกู้ยืมเงินในอัตราดอกเบี้ยคงที่ที่ประมาณครึ่งหนึ่งของทั้งหมด ซึ่งอาจจำกัดความสามารถในการลดต้นทุนทางการเงินได้ในระยะสั้น อย่างไรก็ตาม หากมีการออกนโยบายเพื่อปรับลดอัตราดอกเบี้ยในอนาคตก็จะช่วยบรรเทาภาระดังกล่าวได้

คำถามที่ 4 กองทรัสต์มีผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากการตั้งกำแพงภาษีของสหรัฐอเมริกาหรือไม่ หากมีผลกระทบเกิดขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการประเมินว่าเหตุการณ์ดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าหรือรายได้ในอนาคตของกองทรัสต์หรือไม่

คำตอบ ผู้เช่าบางรายของกองทรัสต์มีการประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการส่งออกสินค้าไปยังสหรัฐอเมริกา แต่ทั้งนี้ ในปัจจุบันอาจยังเร็วเกินไปที่จะประเมินผลกระทบจากการตั้งกำแพงภาษีของสหรัฐอเมริกา อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการสอบถามผู้เช่าเกี่ยวกับผลกระทบจากมาตรการดังกล่าว และได้ข้อมูลว่าถึงแม้ว่าจะมีกำแพงภาษี แต่ผู้เช่าซึ่งเป็นผู้ประกอบการนั้นยังคงต้องดำเนินธุรกิจต่อไปโดยไม่สามารถหยุดประกอบกิจการจากเหตุดังกล่าวได้ในทันที โดยผู้เช่าอาจพิจารณาจัดการกับปัญหาในรูปแบบต่าง ๆ เช่น การบริหารจัดการต้นทุนให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น เป็นต้น

คำถามที่ 5 กองทรัสต์มีผู้เช่าที่ใช้ประเทศไทยเป็นฐานการผลิตในการส่งออกสินค้าไปยังสหรัฐอเมริกาหรือไม่

คำตอบ กองทรัสต์มีผู้เช่าบางรายที่ใช้ประเทศไทยเป็นฐานการผลิตในการส่งออกสินค้าไปยังสหรัฐอเมริกา เช่น ผู้ประกอบการสัญชาติจีนซึ่งส่งออกสินค้าประเภทเฟอร์นิเจอร์ไปยังสหรัฐอเมริกา

คำถามที่ 6 กองทรัสต์มีผู้เช่าที่ดำเนินธุรกิจเป็นผู้ผลิตแผงโซลาร์เซลล์หรือไม่ เนื่องจากสหรัฐอเมริกาได้มีการตั้งกำแพงภาษีในอัตราที่สูงกับผู้ผลิตแผงโซลาร์เซลล์

คำตอบ กองทรัสต์ไม่มีผู้เช่าที่เป็นผู้ผลิตแผงโซลาร์เซลล์

คำถามที่ 7 กองทรัสต์มีผู้เช่าสัญชาติไทยที่ประกอบธุรกิจแล้วส่งออกสินค้าไปยังสหรัฐอเมริกาหรือไม่

คำตอบ กองทรัสต์ไม่มีผู้เช่าที่มีสัญชาติไทยที่ประกอบธุรกิจแล้วส่งออกสินค้าไปยังสหรัฐอเมริกา

คำถามที่ 8 อัตราการเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ในอนาคตคาดว่าจะอยู่ในระดับที่เกินร้อยละ 90 หรือไม่

คำตอบ คาดว่าอัตราการเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์จะสามารถคงไว้ในระดับเดิมได้

ขอแสดงความนับถือ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท
โดย บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

(นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ