

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet)

ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

1. สารสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	AIM Industrial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	AIMIRT
ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์ดี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

มูลค่าการเสนอขาย	ไม่เกิน 2,050.00 ล้านบาท	ราคาสูงสุดที่จะเสนอขายหน่วยทรัสต์	ไม่เกิน 11.90 บาทต่อหน่วย
จำนวนหน่วยที่ออกและเสนอขาย	ไม่เกิน 172,268,908 หน่วย	มูลค่าที่ตราไว้	10.00 บาทต่อหน่วย

ราคาสูงสุดที่จะเสนอขายหน่วยทรัสต์	ไม่เกิน 11.90 บาทต่อหน่วย ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้ายนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์	22 ธันวาคม 2560
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

สัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในเบื้องต้นและวิธีการจองซื้อ มีรายละเอียดดังนี้

ประเภทนักลงทุน	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย (หน่วย)
<u>ส่วนที่ 1</u> เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO)	ประมาณ 137,815,126 หน่วย
<u>ส่วนที่ 2</u> เสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในส่วนที่เหลือจากส่วนที่ 1 โดยเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering: PO) ตามดุลยพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย	หน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1

1.2 มูลค่าการระดมทุน

มูลค่าการระดมทุน	ไม่เกิน 2,050.00 ล้านบาท
เงินกู้ยืม	ประมาณ 300.00 – 600.00 ล้านบาท

หมายเหตุ: เป็นไปตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564 โดยกองทรัสต์ AIMIRT จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในคราวรวมไม่เกิน 2,350.00 ล้านบาท และกู้ยืมเงินเพิ่มเติมไม่เกิน 600.00 ล้านบาท

1.3 วัตถุประสงค์ของการระดมทุนในครั้งนี้

เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งประกอบไปด้วย (1) โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) (2) โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ และ (3) โครงการไทยเทพฟิต้า ในมูลค่าลงทุนไม่เกิน 2,350.00 ล้านบาท

1.4 โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ภายหลังการระดมทุน

ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมมูลค่าไม่เกิน 2,350.00 ล้านบาท ซึ่งมีแหล่งเงินทุนจากเงินจากการเพิ่มทุน โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ จำนวนไม่เกิน 2,050.00 ล้านบาทและเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนประมาณ 300.00 – 600.00¹ ล้านบาท กองทรัสต์ AIMIRT จะมีโครงสร้างเงินทุนดังต่อไปนี้

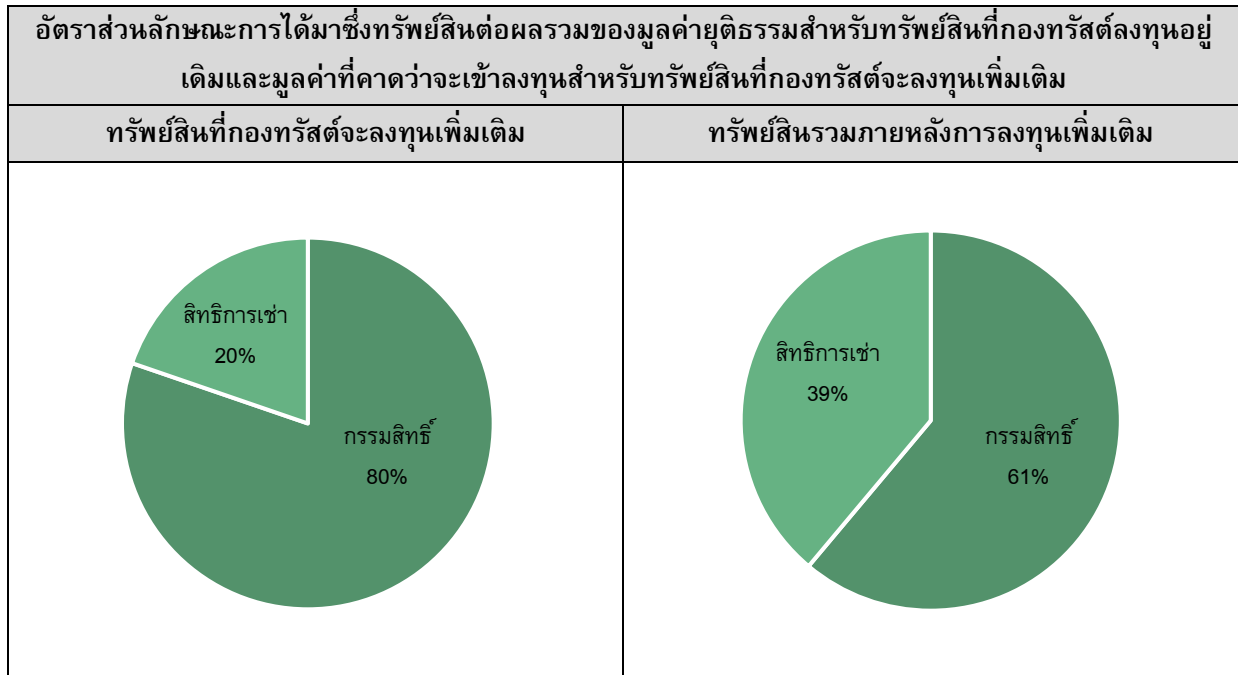
สินทรัพย์รวมไม่เกิน ²	9,982.51 ล้านบาท
หนี้สินรวมไม่เกิน ²	3,057.47 ล้านบาท
ส่วนทุนไม่เกิน	7,225.04 ล้านบาท
กำไรขาดทุนสะสม	505.66 ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืมไม่เกิน ²	ร้อยละ 29

หมายเหตุ:

/1 เป็นไปตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564 โดยกองทรัสต์ AIMIRT จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมไม่เกิน 600.00 ล้านบาท

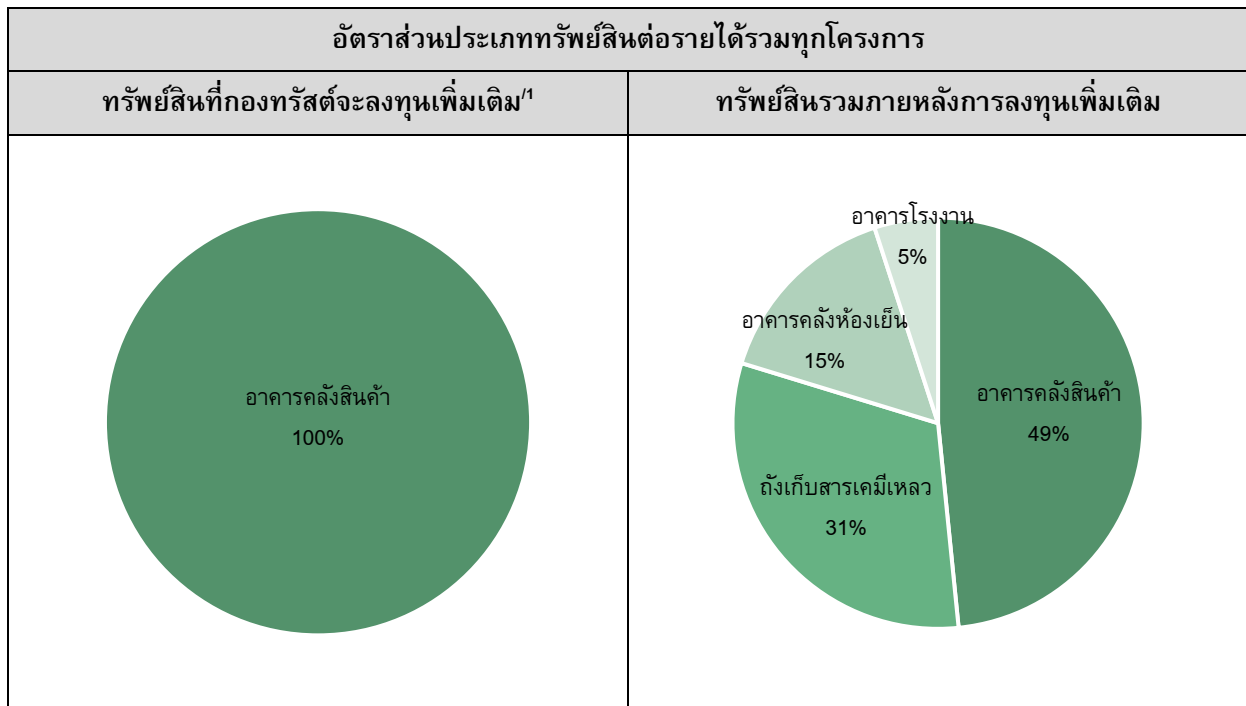
/2 อ้างอิงข้อมูลตามงบการเงินสำหรับไตรมาสสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 รวมการเข้าลงทุนในโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร ซึ่งได้เข้าลงทุนแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2564

1.5 ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม



ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

1.6 ประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม



หมายเหตุ:

¹ รายได้ที่ใช้ในการคำนวณ เป็นรายได้รวมอ้างอิงตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และสัญญาเช่าที่คาดว่าจะมีการจัดทำขึ้นภายในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

1.7 สรุปราคาประเมินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

มูลค่าประเมิน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	
	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)	956.50	924.20
โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์	819.10	812.20
โครงการไทยเทพพิต้า	460.30	460.00
มูลค่าทรัพย์สินรวมประมาณ	2,235.90	2,196.40
มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่เกินประมาณ	2,350.00	
สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุด (ร้อยละ)	6.99	

(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการประเมินมูลค่า ในส่วนที่ 2.3 ข้อ 3.6 สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมิน หรือสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ที่ <https://bit.ly/3heMjN5>)

1.8 โครงสร้างผู้ถือหุ้นทรัสต์

ณ วันที่ 2 เมษายน 2564 AIMIRT มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามสมุดทะเบียนดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นทรัสต์	จำนวน หน่วยทรัสต์ (หน่วย)	สัดส่วนการถือ หน่วยทรัสต์ (ประมาณร้อยละ)
1.	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	34,806,700	8.17
2.	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	28,612,000	6.71
3.	บริษัท กรุงเทพ-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	27,980,484	6.56
4.	บริษัท เอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	17,750,000	4.16
5.	บริษัท เจดับเบิ้ลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน)	15,500,000	3.64
รวมผู้ถือหุ้นทรัสต์สูงสุด 5 รายแรก		124,649,184	29.24
ข้อจำกัดการถือหุ้นทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่างด้าว (ร้อยละ)			49.00
การถือหุ้นทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่างด้าว (ร้อยละ)			0.42

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์ฯ

1.9 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

รอบผลการดำเนินงาน	22 ธ.ค. 2560 – 31 ธ.ค. 2561	1 ม.ค. 2562 – 31 ธ.ค. 2562	1 ม.ค. 2563 – 31 ธ.ค. 2563	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล (บาท/หน่วย)	0.7674	0.7664	0.8472	2.3810
เงินลดทุน (บาท/หน่วย)	-	-	-	-

(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ในส่วนที่ 2.9 ข้อ 9.3.1 ข้อกำหนดนโยบายและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และข้อ 9.3.3 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน)

1.10 ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ตามงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565

กรณีกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในมูลค่าไม่เกิน 2,280 ล้านบาท	
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อหน่วย ¹ (บาทต่อหน่วย)	0.9080

หมายเหตุ:

¹ อ้างอิงจากงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึง 30 มิถุนายน 2565 ซึ่งได้จัดทำโดยบริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด โดยคำนวณจากราคาทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมที่ 2,280 ล้านบาท ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายที่ 12.50 บาทต่อหน่วย และเงินกู้ยืมจำนวน 350.00 ล้านบาท

อ้างอิงข้อมูลจากงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายหลังกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเท่ากับ 0.9080 บาทต่อหน่วย โดยมีรายละเอียดประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สำหรับช่วงเวลาประมาณการ ดังนี้

	ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ (บาทต่อหน่วย) ¹		ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ภายหลังการลงทุนเพิ่ม ² (ร้อยละ)
	ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม	ทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเพิ่ม	
ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (Dividend Yield)	0.8830	0.9080	7.26
ประมาณการเงินลดทุนต่อหน่วย (Capital Reduction)	-	-	-
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย (Total Distributable Yield)	0.8830	0.9080	7.26

หมายเหตุ:

/1 อ้างอิงจากงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึง 30 มิถุนายน 2565 ซึ่งได้จัดทำโดยบริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด โดยคำนวณจากราคาทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมที่ 2,280 ล้านบาท ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกเสนอขายที่ 12.50 บาทต่อหน่วย และเงินกู้ยืมจำนวน 350.00 ล้านบาท

/2 อัตราผลตอบแทนดังกล่าวเป็นเพียงการแสดงประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยคำนวณจากประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลา 1 กรกฎาคม 2564 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 และสมมติฐานราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายที่ 12.50 บาทต่อหน่วย ตามงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 และไม่อาจรับรองผลได้ ทั้งนี้ ราคาเสนอขายต่อหน่วยสุดท้าย อาจต่ำกว่า หรือเท่ากับราคาสมมติฐานข้างต้น(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับประมาณการผลตอบแทนของแทนของกองทรัสต์ในส่วนที่ 2.4 ข้อ 4.3 ประมาณการผลตอบแทนของแทนของกองทรัสต์สำหรับงวด 12 เดือน ภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม)

(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ในส่วนที่ 2.4 ข้อ 4.3.2 ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์)

1.11 การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยต่อหน่วยสำหรับช่วงระยะเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565

ที่ปรึกษาทางการเงินได้จัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึง 30 มิถุนายน 2565 จากสมมติฐานราคาทรัพย์สินที่จะลงทุน การเปลี่ยนแปลงของราคาหน่วยที่จะออกและเสนอขาย และมูลค่าเงินกู้ยืมที่กองทรัสต์จะใช้ในการลงทุนเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดดังนี้

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย (บาท) สำหรับช่วงระยะเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึง 30 มิถุนายน 2565 กรณีลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในมูลค่า 2,280 ล้านบาท

		เงินกู้ยืมที่ใช้ในการลงทุนเพิ่มเติม (ล้านบาท)							
		-	100.00	200.00	300.00	350.00	400.00	500.00	600.00
ราคาเสนอขายต่อหน่วย (บาท)	11.00	0.8526	0.8591	0.8657	0.8725	0.8760	0.8796	0.8868	0.8943
	11.10	0.8552	0.8615	0.8681	0.8749	0.8783	0.8819	0.8890	0.8964
	11.20	0.8577	0.8640	0.8705	0.8772	0.8806	0.8841	0.8912	0.8986
	11.30	0.8601	0.8664	0.8729	0.8795	0.8829	0.8863	0.8934	0.9006
	11.40	0.8626	0.8688	0.8752	0.8818	0.8851	0.8885	0.8955	0.9027
	11.50	0.8650	0.8712	0.8775	0.8840	0.8873	0.8907	0.8976	0.9047
	11.60	0.8674	0.8735	0.8798	0.8862	0.8895	0.8929	0.8997	0.9067
	11.70	0.8698	0.8758	0.8820	0.8884	0.8917	0.8950	0.9018	0.9087
	11.80	0.8721	0.8781	0.8842	0.8906	0.8938	0.8971	0.9038	0.9107
	11.90	0.8744	0.8803	0.8864	0.8927	0.8959	0.8991	0.9058	0.9126
	12.00	0.8767	0.8826	0.8886	0.8948	0.8980	0.9012	0.9078	0.9145
	12.10	0.8789	0.8847	0.8907	0.8969	0.9000	0.9032	0.9097	0.9164
	12.20	0.8812	0.8869	0.8928	0.8989	0.9020	0.9052	0.9116	0.9183
	12.30	0.8834	0.8891	0.8949	0.9010	0.9040	0.9072	0.9135	0.9201
	12.40	0.8855	0.8912	0.8970	0.9030	0.9060	0.9091	0.9154	0.9219
	12.50	0.8877	0.8933	0.8991	0.9050	0.9080	0.9110	0.9173	0.9237
	12.60	0.8898	0.8954	0.9011	0.9069	0.9099	0.9129	0.9191	0.9255
	12.70	0.8919	0.8974	0.9031	0.9089	0.9118	0.9148	0.9209	0.9272
	12.80	0.8940	0.8995	0.9050	0.9108	0.9137	0.9167	0.9227	0.9290
12.90	0.8961	0.9015	0.9070	0.9127	0.9156	0.9185	0.9245	0.9307	
13.00	0.8981	0.9034	0.9089	0.9146	0.9174	0.9203	0.9263	0.9324	

หมายเหตุ:

¹ ส่วนที่แนบมาแสดงถึงประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งไม่น้อยไปกว่าประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

² การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางเท่านั้น โดยช่วงของราคาเสนอขายต่อหน่วยอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่วิเคราะห์ตามตารางข้างต้นได้

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราดอกเบี้ยที่ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ร้อยละ) สำหรับช่วงระยะเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึง 30 มิถุนายน 2565 กรณีลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในมูลค่า 2,280 ล้านบาท

		เงินกู้ยืมที่ใช้ในการลงทุนเพิ่มเติม (ล้านบาท)							
		-	100.00	200.00	300.00	350.00	400.00	500.00	600.00
ราคาเสนอขายต่อหน่วย (บาท)	11.00	7.75%	7.81%	7.87%	7.93%	7.96%	8.00%	8.06%	8.13%
	11.10	7.70%	7.76%	7.82%	7.88%	7.91%	7.95%	8.01%	8.08%
	11.20	7.66%	7.71%	7.77%	7.83%	7.86%	7.89%	7.96%	8.02%
	11.30	7.61%	7.67%	7.72%	7.78%	7.81%	7.84%	7.91%	7.97%
	11.40	7.57%	7.62%	7.68%	7.74%	7.76%	7.79%	7.86%	7.92%
	11.50	7.52%	7.58%	7.63%	7.69%	7.72%	7.75%	7.81%	7.87%
	11.60	7.48%	7.53%	7.58%	7.64%	7.67%	7.70%	7.76%	7.82%
	11.70	7.43%	7.49%	7.54%	7.59%	7.62%	7.65%	7.71%	7.77%
	11.80	7.39%	7.44%	7.49%	7.55%	7.57%	7.60%	7.66%	7.72%
	11.90	7.35%	7.40%	7.45%	7.50%	7.53%	7.56%	7.61%	7.67%
	12.00	7.31%	7.36%	7.41%	7.46%	7.48%	7.51%	7.57%	7.62%
	12.10	7.26%	7.31%	7.36%	7.41%	7.44%	7.46%	7.52%	7.57%
	12.20	7.22%	7.27%	7.32%	7.37%	7.39%	7.42%	7.47%	7.53%
	12.30	7.18%	7.23%	7.28%	7.33%	7.35%	7.38%	7.43%	7.48%
	12.40	7.14%	7.19%	7.23%	7.28%	7.31%	7.33%	7.38%	7.43%
	12.50	7.10%	7.15%	7.19%	7.24%	7.26%	7.29%	7.34%	7.39%
	12.60	7.06%	7.11%	7.15%	7.20%	7.22%	7.25%	7.29%	7.35%
	12.70	7.02%	7.07%	7.11%	7.16%	7.18%	7.20%	7.25%	7.30%
	12.80	6.98%	7.03%	7.07%	7.12%	7.14%	7.16%	7.21%	7.26%
12.90	6.95%	6.99%	7.03%	7.08%	7.10%	7.12%	7.17%	7.21%	
13.00	6.91%	6.95%	6.99%	7.04%	7.06%	7.08%	7.13%	7.17%	

หมายเหตุ:

¹ ส่วนที่แนบมาแสดงถึงประมาณการการจ่ายดอกเบี้ยที่ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งไม่น้อยไปกว่าประมาณการการจ่ายดอกเบี้ยที่ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

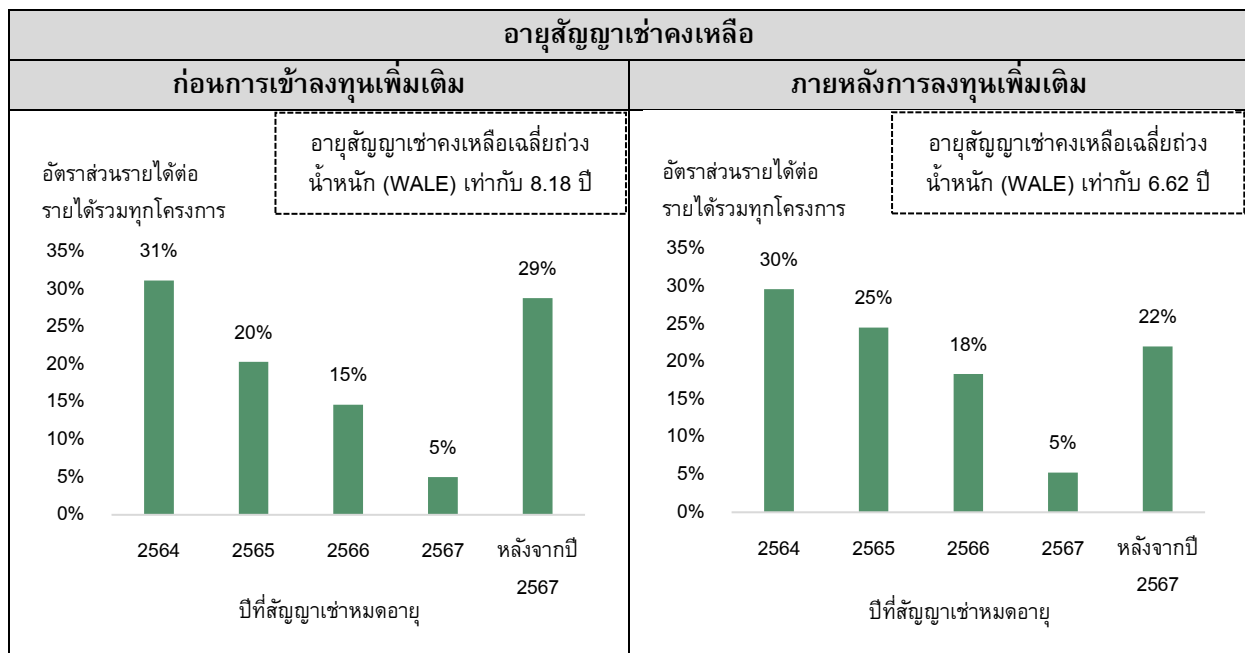
² การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางเท่านั้น โดยช่วงของราคาเสนอขายต่อหน่วยอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่วิเคราะห์ตามตารางข้างต้นได้

(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ในส่วนที่ 2.4 ข้อ 4.3.3 การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการเงินการการจ่ายดอกเบี้ยที่ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยต่อหน่วยสำหรับช่วงระยะเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565)

1.12 ประเมินการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์

อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return) ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 8.47¹ โดยในการกำหนดมูลค่าสุดท้ายที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง เช่น ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบันและนักลงทุนรายย่อย ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่าราคาเข้าลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมและยอมรับได้ เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ มีทำเลที่ตั้งที่ดีและมีสภาพพร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์ และทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมยังมีความหลากหลายของทรัพย์สิน และกลุ่มลูกค้าที่แตกต่างกันในแต่ละโครงการ

1.13 ข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่า¹



¹ ประเมินการอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return หรือ IRR) ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ อ้างอิงจากสมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินและสมมติฐานในการจัดหางบค่าไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ของผู้สอบบัญชี โดยอ้างอิงราคาทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมที่ 2,280 ล้านบาท และราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายที่ 12.50 บาทต่อหน่วย ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินได้จัดทำวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของ ประเมินการอัตราผลตอบแทนภายในจากสมมติฐานราคาหน่วยทรัสต์ที่ 11.0 ถึง 13.0 บาทต่อหน่วย และจากสมมติฐานการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย MLR ร้อยละ 4.31 ถึง ร้อยละ 6.31 ประเมินการอัตราผลตอบแทนภายในของผู้ถือหน่วยทรัสต์ จะอยู่ในช่วงระหว่างประมาณร้อยละ 8.12 ถึงร้อยละ 9.34

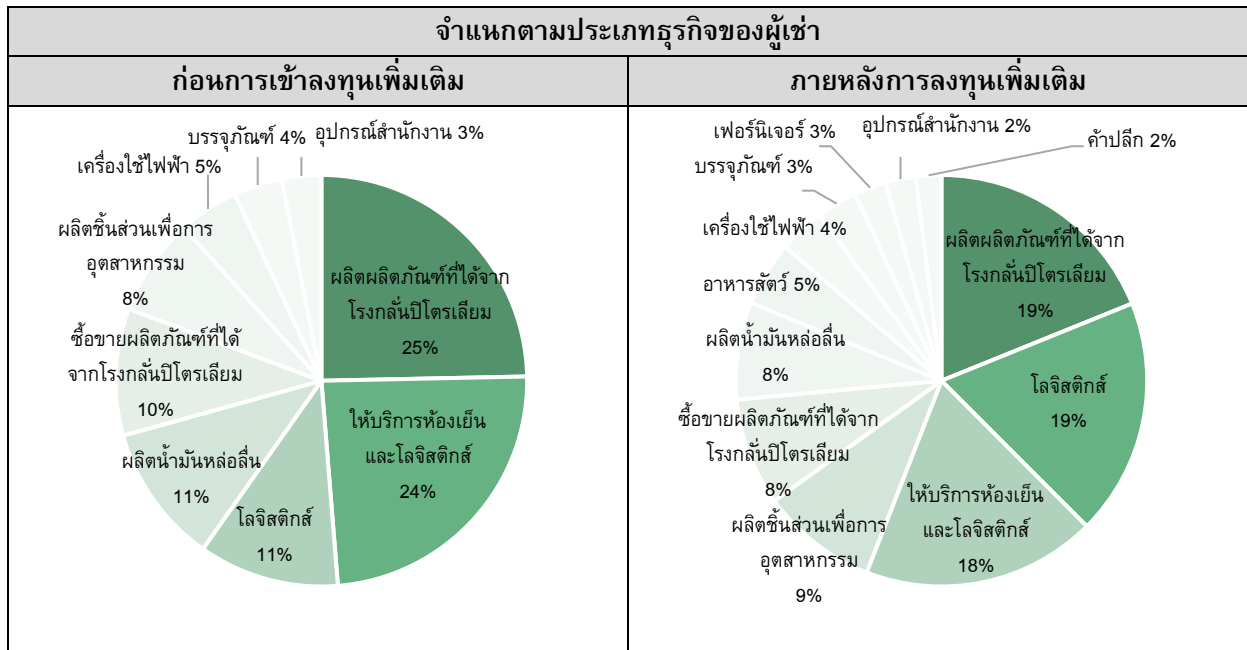
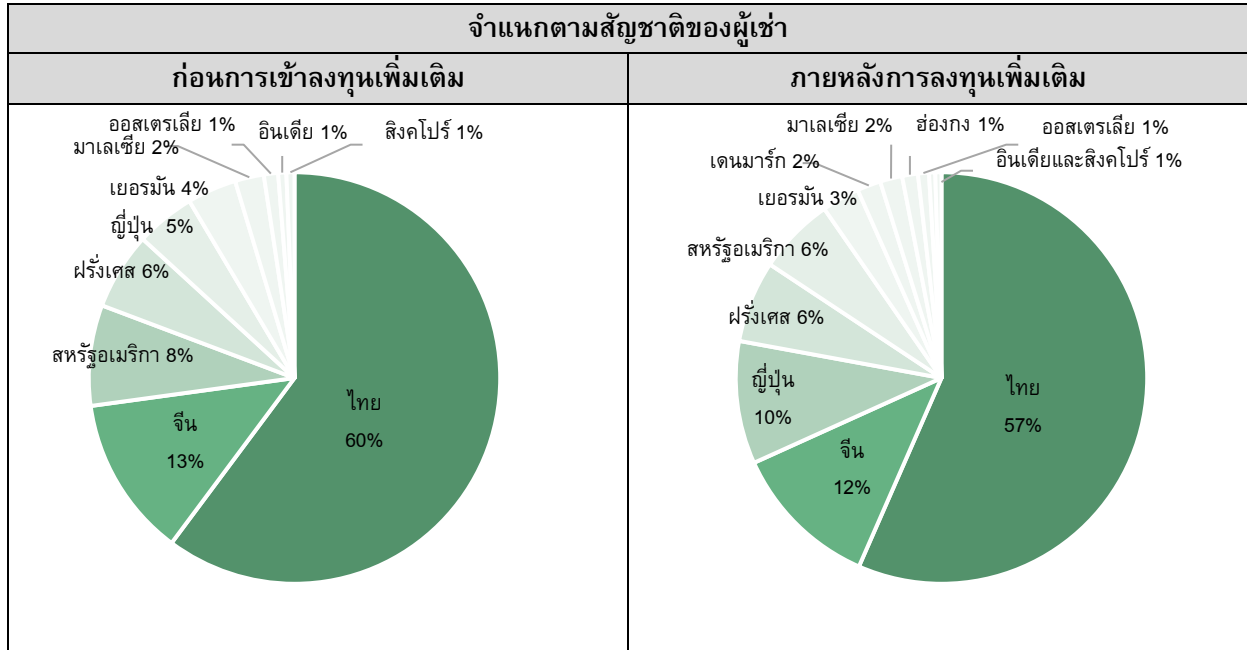
อย่างไรก็ดี ราคาเข้าลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนแต่ละรายอาจแตกต่างกัน ซึ่งจะทำให้ผู้ลงทุนแต่ละรายได้รับอัตราผลตอบแทนภายในที่แตกต่างกัน โดยประมาณการอัตราผลตอบแทนภายในดังกล่าว เป็นการประมาณการโดยข้อมูลในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคตและสมมติฐานหลายประการ และอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเมือง และการแข่งขัน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินไม่สามารถควบคุมได้ จึงอาจทำให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าผู้ลงทุนจะได้รับอัตราผลตอบแทนภายในตามประมาณการอัตราผลตอบแทนภายในดังกล่าว

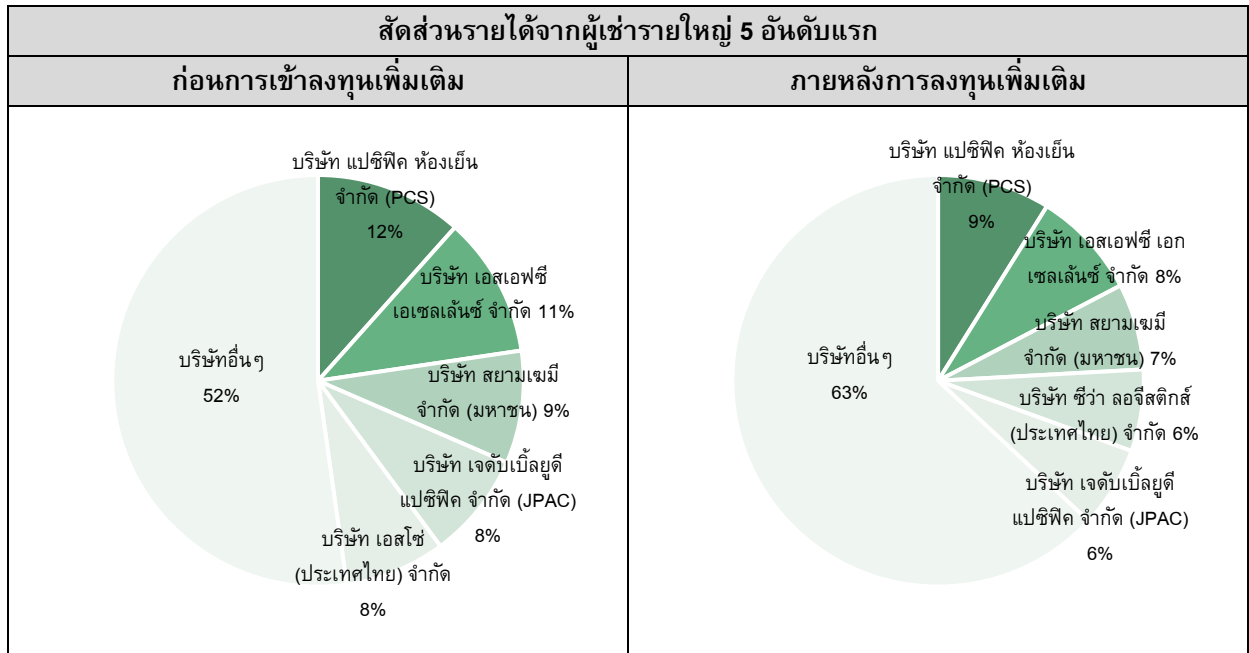
หมายเหตุ:

/1 รายได้ที่ใช้ในการคำนวณ เป็นรายได้รวมอ้างอิงตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และสัญญาเช่าที่คาดว่าจะมีการจัดทำขึ้นภายในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

1.14 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่าทรัพย์สิน¹



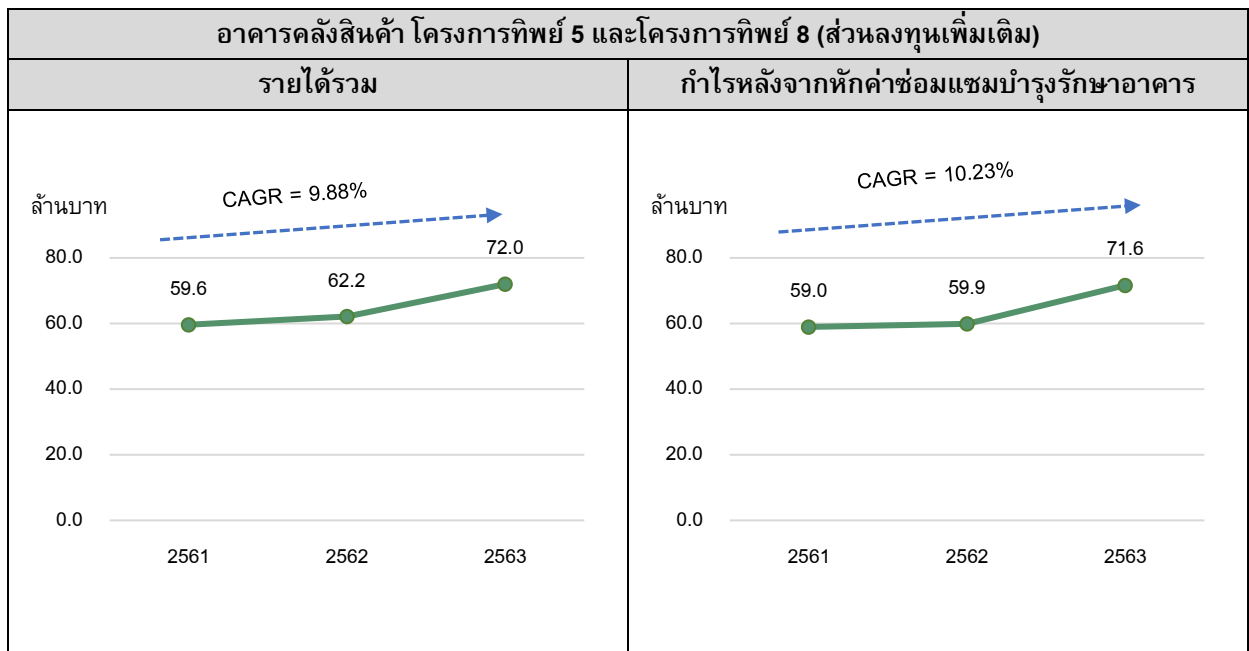


หมายเหตุ:

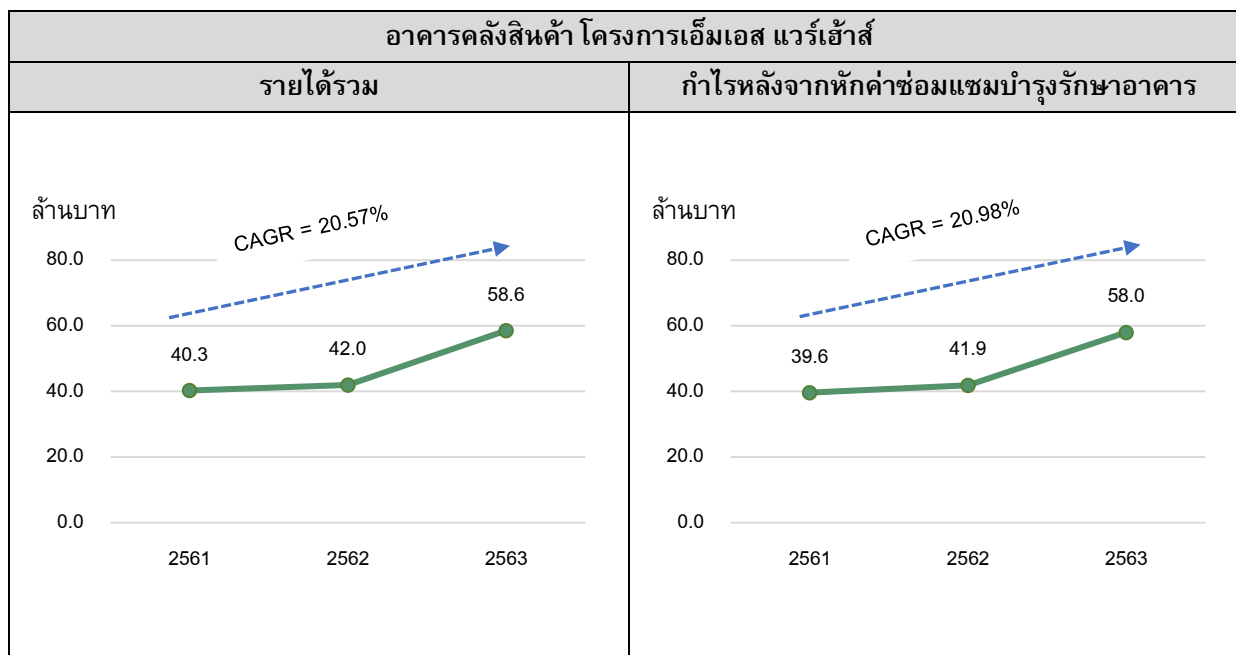
/1 รายได้ที่ใช้ในการคำนวณ เป็นรายได้รวมอ้างอิงตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และสัญญาเช่าที่คาดว่าจะมีการจัดทำขึ้นภายในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

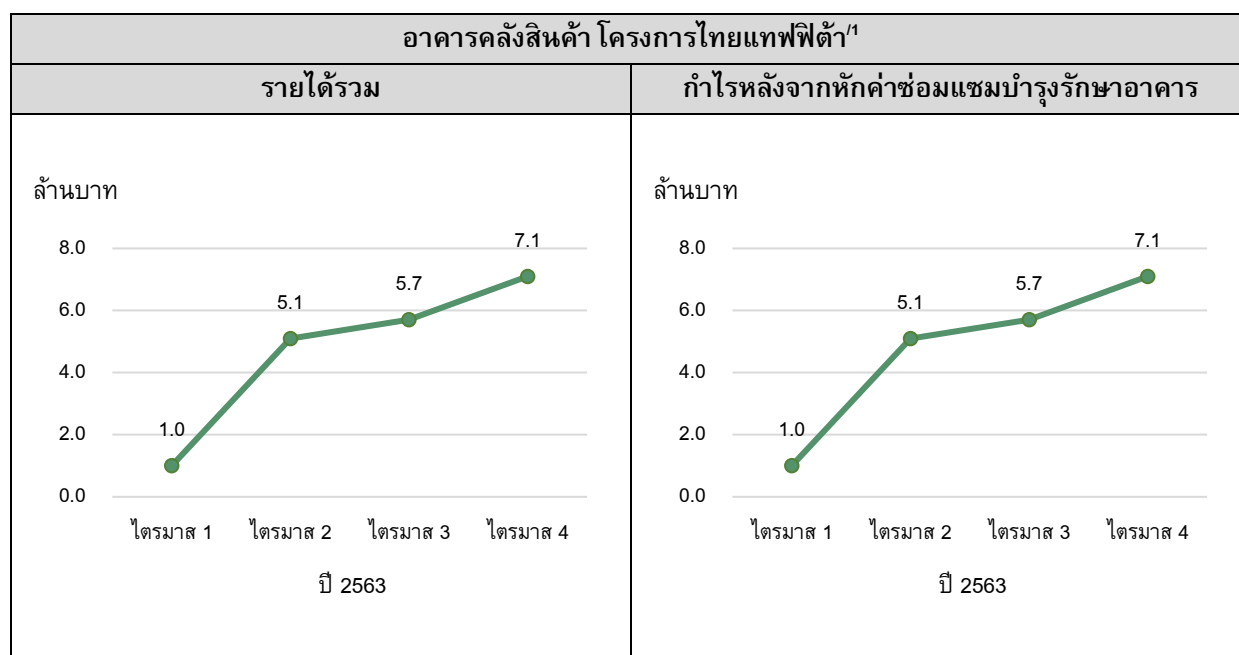
1.15 ผลการดำเนินงานในอดีตของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม



ที่มา: TIP



ที่มา: Tiger Prop



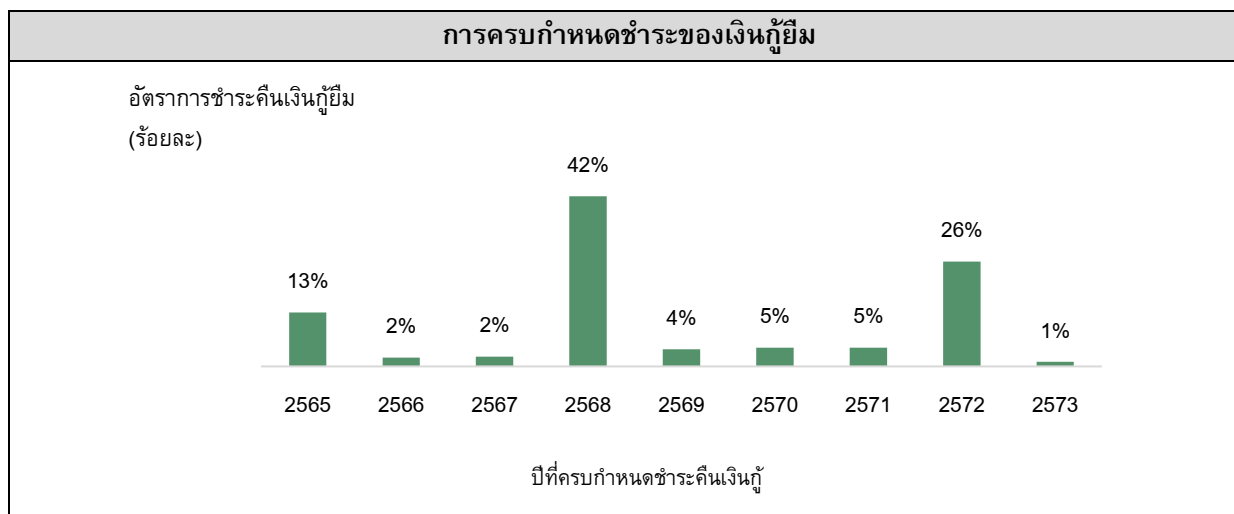
หมายเหตุ:

/1 อาคารคลังสินค้าโครงการไทยแทฟฟิต้าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ทอยก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มดำเนินการให้เช่าครั้งแรกในเดือนมีนาคม 2563

ที่มา: Thai Taffeta

(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอดีตของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ในส่วนที่ 2.3 ข้อ 3.3 รายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับแต่ละโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม)

1.16 การครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม



หมายเหตุ:

/1 อ้างอิงข้อมูลตามงบการเงินสำหรับไตรมาสสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 โดยนับรวมจำนวนเงินกู้ยืมที่กองทรัสต์ใช้ในการเข้าลงทุนในโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร ซึ่งได้เข้าลงทุนแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2564

1.17 ข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 31 ธันวาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2563 และสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด 31 มีนาคม 2564 มีรายละเอียดโดยสรุปดังต่อไปนี้

ตัวเลขผลการดำเนินงานที่สำคัญ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.			สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 มี.ค. 2564 (สอบทาน)
	2561 (ตรวจสอบ)	2562 (ตรวจสอบ)	2563 (ตรวจสอบ)	
รายได้ค่าเช่าและบริการ (ล้านบาท)	175.14	337.64	586.13	155.84
รายได้ดอกเบี้ย (ล้านบาท)	0.61	0.39	0.13	0.56
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (ล้านบาท)	125.46	226.85	397.34	104.77
กำไรต่อหน่วย (บาท)	1.8756	0.9064	0.9708	0.2461
เงินปันผลต่อหน่วย (บาท)	0.5689	0.7602	0.8344	0.2175
หนี้สินต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า)	0.44	0.36	0.45	0.45
ต้นทุนทางการเงิน (ล้านบาท)	24.92	50.58	75.12	20.41
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	1,753.80	5,104.67	5,162.83	5,175.04
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (ล้านบาท)	1,581.00	5,711.75	5,541.25	5,072.38
ราคาปิด (บาท)	10.20	13.40	13.00	11.90

1.18 การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ในรอบปี 2563 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2563 รวมทั้งสิ้น 1 โครงการ คือ อาคารโรงงานในโครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ มีพื้นที่อาคารให้เช่ารวม 17,120.00 ตารางเมตร จากการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวทำให้ ณ เดือนธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีพื้นที่ให้เช่าอาคารคลังห้องเย็น อาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานรวมทั้งสิ้น 144,406.10 ตารางเมตร และมีความจุของถังเก็บสารเคมีเหลวให้เช่ารวม 85,580.00 กิโลลิตร

ในรอบปี 2563 และงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดทุกโครงการมีอัตราการใช้เช่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 100

ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2564 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรวมทั้งสิ้น 1 โครงการ คือ อาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงานในโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร ซึ่งมีพื้นที่อาคารให้เช่าประมาณ 6,620.00 ตารางเมตร ทำให้ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมกองทรัสต์มีพื้นที่ให้เช่าอาคารคลังห้องเย็น อาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานรวมทั้งสิ้น 151,026.10 ตารางเมตร และมีความจุของถังเก็บสารเคมีเหลวให้เช่ารวม 85,580.00 กิโลลิตร โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวมีอัตราการใช้เช่าที่ร้อยละ 100

รายได้

ในรอบปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 586.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 248.22 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 73.43 จากปีก่อนหน้า โดยรายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2563 ประกอบด้วยรายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 586.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.98 ของรายได้รวม และรายได้ดอกเบี้ยรับจำนวน 0.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.02 ของรายได้รวม โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2563 มีปัจจัยสนับสนุนหลักจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มสูงขึ้นจากการรับรู้รายได้เต็มปีจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมเมื่อเดือนสิงหาคม 2562 รวมถึงการรับรู้รายได้จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมเมื่อเดือนสิงหาคม 2563 ซึ่งมีอัตราการใช้เช่าที่ร้อยละ 100 และสามารถสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ได้ทันทีนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 155.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.42 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.42 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยรายได้รวมของกองทรัสต์ในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 ประกอบด้วยรายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 155.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.96 ของรายได้รวม และรายได้ดอกเบี้ยรับจำนวน 0.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.04 ของรายได้รวม โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมของกองทรัสต์ในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 มีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการรับรู้รายได้จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมเมื่อเดือนสิงหาคม 2563

ค่าใช้จ่าย

ในรอบปี 2563 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 188.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 77.73 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 69.91 จากปีก่อนหน้า ตามการเพิ่มขึ้นของขนาดทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในรอบปี 2563 โดยหลักประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 42.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22.56 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 27.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.27 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จำนวน 21.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.11 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า และต้นทุนทางการเงินซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 75.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้น

24.54 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า เนื่องจากกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะยาวที่เพิ่มสูงขึ้นเพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนเพิ่มเติมในรอบปี 2563

ในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 51.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.86 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.94 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า ตามการเพิ่มขึ้นของขนาดทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมเมื่อเดือนสิงหาคม 2563 โดยหลักประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 11.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.14 ล้านบาทจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 7.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.07 ล้านบาทจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จำนวน 6.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.09 ล้านบาทจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า และต้นทุนทางการเงินซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 20.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.76 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ในรอบปี 2563 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 397.34 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67.78 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้น 170.49 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 75.16 จากปีก่อนหน้า โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการเติบโตของรายได้ที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม นอกจากนี้ ในปี 2563 กองทรัสต์ยังมีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 18.54 ล้านบาท จากการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปี ส่งผลให้ในปี 2563 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 413.82 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 27.48 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.11

ในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 104.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67.21 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้น 7.56 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.78 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างงวดเท่ากับ 104.92 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 10.26 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.84 โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการเติบโตของรายได้ที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 5,162.83 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 4,669.38 ล้านบาท และกำไรสะสมจำนวน 493.45 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.1122 บาท เพิ่มขึ้นจาก 11.9757 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 5,175.04 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 4,669.38 ล้านบาท และกำไรสะสมจำนวน 505.66 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.1408 บาท เพิ่มขึ้นจาก 12.1122 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

1.19 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทางกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
รวม	ร้อยละ 10.00 ของ NAV	-
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 	ร้อยละ 0.75 ของ TAV โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี	อัตราพื้นฐาน : ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของ TAV โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี
	ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee) : ตามที่จ่ายจริง	ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition Fee) ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว
	ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal fee) : ตามที่จ่ายจริง	ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal Fee) ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ในแต่ละคราวและราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน 	ร้อยละ 1.00 ของ TAV โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปีโดยไม่รวมค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	ร้อยละ 0.22 ของ TAV โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี โดยไม่รวมค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน 	ร้อยละ 0.10 ของ NAV	ไม่เกินร้อยละ 0.038 ต่อปีของ NAV
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมผู้บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ 	ไม่เกินร้อยละ 2.75 ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการสำหรับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก และไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานสำหรับค่าธรรมเนียมพิเศษ	ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งชำระให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ มีอัตราดังนี้ (1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Performance Fee) ไม่เกินร้อยละ 2.75 ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดาน % ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
	ค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ : ตามที่จ่ายจริง	ค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ : ไม่เกิน 2.00% ของมูลค่าก่อสร้าง (เฉพาะกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติม และการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)
<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ กรณีที่มีการระดมทุน 		ตามที่จ่ายจริง หรือตามที่ปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 11 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

1.20 เงื่อนไขในการยกเลิกการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

ไม่มี มี

โปรดพิจารณาเงื่อนไขยกเลิกการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.3 ข้อ 3.10 เงื่อนไขในการยกเลิกการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและ รับประกันการจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
---	---

1.21 ข้อมูลเบื้องต้นของผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อทรัสต์ : บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
 ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 62 อาคารมิลเลนเนีย ทาวเวอร์ ชั้น 16 ห้อง 1601
 ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
 โทรศัพท์ : 02-254-0441-2
 Website : www.aimreit.com

ทรัสต์

ชื่อทรัสต์ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
 ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก
 แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
 โทรศัพท์ : 02-949-1500
 Website : www.scbam.com

2. ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (AIMIRT) มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลทั้งหมดที่อยู่ในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ รวมทั้งปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้รอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ในส่วนนี้จะกล่าวถึงความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์ AIMIRT โดยสรุปเท่านั้น เนื้อหาในรายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยงได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2.6 ปัจจัยความเสี่ยง ของเอกสารฉบับนี้

2.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

- 1) สมมติฐานในใบกำกับราคาหุ้นตามสถานการณ์สมมติและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ การแข่งขัน เศรษฐกิจ การเงิน และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ อย่างมีนัยสำคัญและอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่ได้ลงทุนในกองทรัสต์
- 2) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
- 3) ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองของกองทรัสต์
- 4) ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
- 5) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
- 6) รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการ เมื่อสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง
- 7) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ให้ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการกับกองทรัสต์
- 8) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองเนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 9) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
- 10) กองทรัสต์ต้องพึ่งพาบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน หรือบุคคลที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินกำหนดสำหรับการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางบางประการ

2.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

- 1) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า
- 2) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาเช่าของกองทรัสต์
- 3) ความเสี่ยงเรื่องการใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา

- 4) ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองมีสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการบางส่วนที่ใกล้จะครบกำหนดอายุ
- 5) ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ บริเวณใกล้เคียงสนามบินสุวรรณภูมิ
- 6) ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซม หรือ การปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจมีไม่เพียงพอ
- 7) ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น

2.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- 1) ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เช่น การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ สภาพแวดล้อมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินหรือนโยบายทางเศรษฐกิจอื่นๆ ของประเทศและต่างประเทศ เป็นต้น
- 2) กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 3) ความเสี่ยงทางการเมือง
- 4) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 5) ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอนาคต
- 6) ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน
- 7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น
- 8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย
- 9) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

2.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

- 1) ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
- 2) ความเสี่ยงจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- 3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
- 4) ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุน
- 5) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

- 6) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้
- 7) เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้
- 8) ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน
- 9) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียนรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์
- 10) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์
- 11) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม