

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

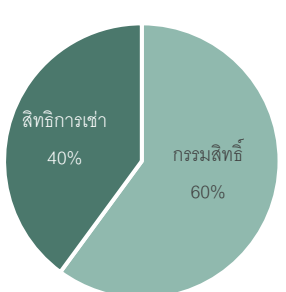
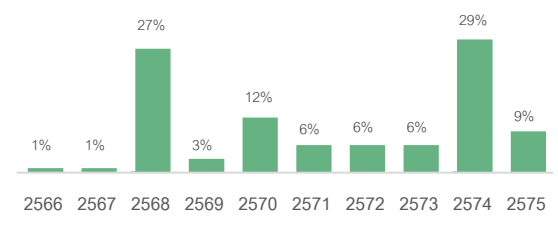
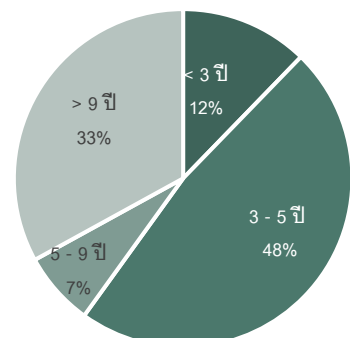
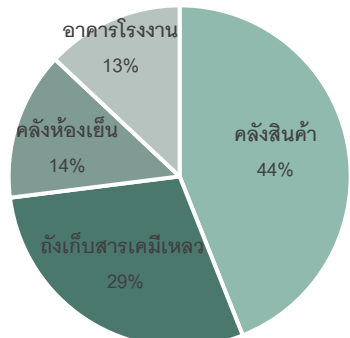
สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(ค่าเตือนกรณีกองทรัสต์ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด: (หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญา)

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย): ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท	
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ): AIM Industrial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust	
ชื่อย่อหลักทรัพย์: AIMIRT	ผู้จัดการกองทรัสต์: บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ผู้สอบบัญชี: บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์: 22 ธันวาคม 2560	
Market Cap ณ วันทำการสุดท้ายของปี: 6,193.00 ล้านบาท	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี: 10.40 บาท
จำนวนหน่วย: 595,480,769 หน่วย	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV): 7,342,613,642 บาท
NAV ต่อหน่วย: 12.3797 บาท	ทุนจดทะเบียน: 5,954,807,690 บาท
Par ต่อหน่วย: 10.00 บาท	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์: 22 ธันวาคม 2560
P/NAV: 0.98	อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก: 26.3 ปี

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม: 11,068 ล้านบาท	กำไรสะสม: 700 ล้านบาท
หนี้สินรวม: 3,725 ล้านบาท	สัดส่วนการกู้ยืม: 31.30%
ส่วนทุน: 7,343 ล้านบาท	
<p>สัดส่วนการลงทุน¹</p>  <p>¹ คำนวณจากมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566</p>	<p>รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม²</p>  <p>² ร้อยละของยอดเงินกู้ยืมระยะยาวคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565</p>
<p>สัดส่วนอายุสัญญาเช่าของผู้เช่า³</p>  <p>³ รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่าเดือนธันวาคม 2566</p>	<p>โครงสร้างรายได้⁴</p>  <p>⁴ รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่าปี 2566</p>

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ข้อมูล ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1.	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	40,631,600	6.82
2.	บริษัท ไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	39,857,084	6.69
3.	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	38,217,006	6.42
4.	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	37,862,259	6.36
5.	บริษัท เอสซีจี เจดับเบิลยูดี โลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน)	20,511,150	3.44
6.	บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	15,824,400	2.66
7.	กองทุนเปิดพรินซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม	15,650,289	2.63
8.	ธนาคารออมสิน	14,030,370	2.36
9.	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	13,917,500	2.34
10.	กองทุนเปิดไทยพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟลิกซ์เบิ้ล	10,783,403	1.81

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน (ตามมูลค่าประเมิน)

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)
กรรมสิทธิ์อาคารคลังห้องเย็น โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น	955.60 ^{/2}
กรรมสิทธิ์อาคารคลังห้องเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก	554.00 ^{/1}
กรรมสิทธิ์อาคารคลังห้องเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	140.30 ^{/1}
กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า โครงการดาด้าเซฟ	200.30 ^{/1}
กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า โครงการทิพย์ 7	646.30 ^{/2}
กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า โครงการทิพย์ 8	1,044.80 ^{/2}
กรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน โครงการชีวาทัย อมตะ ซิตี้	550.60 ^{/2}
กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า โครงการทิพย์ 5 และ โครงการทิพย์ 8	1,016.50 ^{/1}
กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์	888.80 ^{/1}
กรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้	353.50 ^{/1}
สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า และสิทธิการเช่าถังเก็บสารเคมีเหลว โครงการสยามเคมี	2,763.40 ^{/2}
สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	315.50 ^{/1}
สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร	125.40 ^{/1}
สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า โครงการไทยแพฟฟิด้า	468.50 ^{/1}
สิทธิการเช่าอาคารโรงงาน โครงการพรีเมียส วู้ด อินดัสทรี	546.20 ^{/2}

สามารถดาวน์โหลดรายงานการประเมินได้ที่ <https://www.aimirt.com/storage/download/aimirt-appraisal-report-2023.pdf>

หมายเหตุ:

^{/1} ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท ควอลิตี้ แอปพร้าซ์ จำกัด

^{/2} ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท เอ็มบีดี ไบ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน (ตามขนาดพื้นที่หรือความจุให้เช่า)

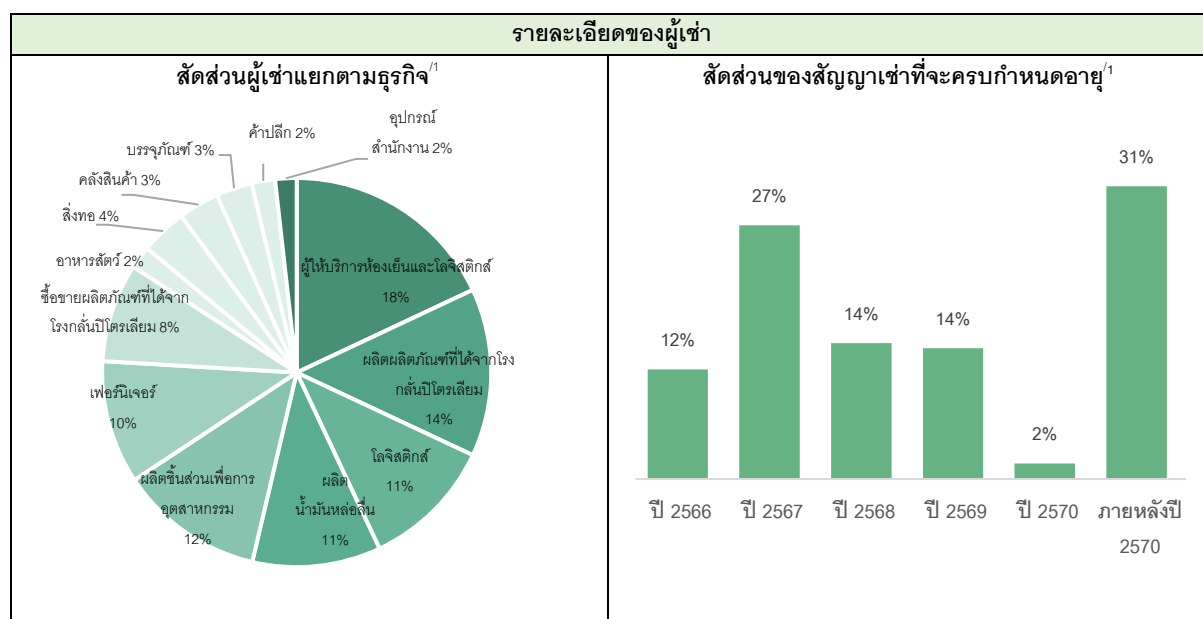
โครงการ		ขนาดพื้นที่หรือความจุให้เช่า (ตารางเมตร/กิโลลิตร)
1.	โครงการเจดับเบิลยูดี: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น สหกรณ์ทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น และอาคารคลังสินค้า และเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า/โรงงาน	
	• โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น	17,562.00 ตารางเมตร
	• โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก ^{1/}	12,766.40 ตารางเมตร
	• โครงการดาต้าเซฟ	9,288.00 ตารางเมตร
	• โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร	6,620.00 ตารางเมตร
	รวมโครงการเจดับเบิลยูดี	46,236.40 ตารางเมตร
2.	โครงการทิพย์: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า	
	• โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8	35,773.65 ตารางเมตร
	• โครงการทิพย์ 7	21,651.10 ตารางเมตร
	• โครงการทิพย์ 8	34,692.60 ตารางเมตร
	รวมโครงการทิพย์	92,117.35 ตารางเมตร
3.	โครงการสยามเมโม: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน ถึงเก็บสารเคมีเหลว และอาคารคลังสินค้า รวมถึงทรัพย์สินอื่น ได้แก่ ท่าเทียบเรือ จำนวน 1 ท่า พื้นที่ 3,050 ตารางเมตร ถนนส่วนกลาง รวมถึงสาธารณูปโภคต่าง ๆ ท่อขนถ่ายสารเคมี ระบบขนถ่ายสารเคมี งานระบบ สิ่งติดตั้งโครงสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว	
	• โครงการสยามเมโม	16,726.00 ตารางเมตร และ 85,580.00 กิโลลิตร
4.	โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า	
	• โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	14,600.00 ตารางเมตร
5.	โครงการชีวาทัช อมตะซิตี้: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารโรงงาน	
	• โครงการชีวาทัช อมตะซิตี้	17,120.00 ตารางเมตร
6.	โครงการไทยแพฟิคำ: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า	
	• โครงการไทยแพฟิคำ	38,083.00 ตารางเมตร
7.	โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า	
	• โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์	43,481.00 ตารางเมตร
8.	โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงานและสำนักงาน	
	• โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้	10,955.00 ตารางเมตร
9.	โครงการพรีเมียส วู้ด อินดัสทรี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้า	
	• โครงการพรีเมียส วู้ด อินดัสทรี	55,926 ตารางเมตร
รวมทุกโครงการ		335,244.75 ตารางเมตร และ 85,580 กิโลลิตร

หมายเหตุ:

^{1/} รวมโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

	2561	2562	2563	2564	2565	2566	ตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์
เงินปันผล (บาทต่อหน่วยทรัสต์)	0.7674	0.7664	0.8472	0.8822	0.8900	0.8840	5.0372



สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 อันดับแรก

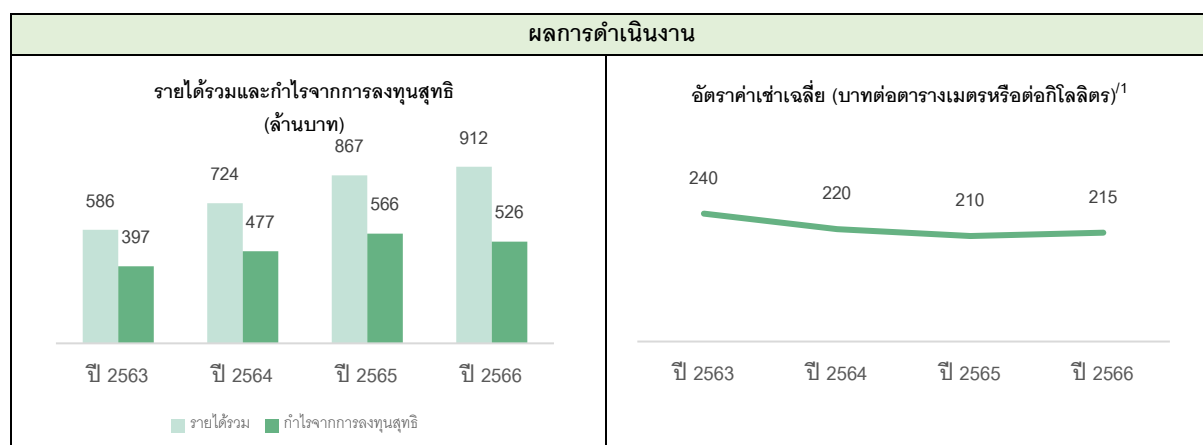
อันดับ	ชื่อผู้เช่าหลัก 10 อันดับแรก	สัดส่วนรายได้รวมทุกโครงการ ^{1/}
1.	บริษัท แปซิฟิก ห้องเย็น จำกัด	8.72%
2.	บริษัท เอสเอฟซี เอกเซลเลนซ์ จำกัด	8.26%
3.	บริษัท เจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิก จำกัด	6.28%
4.	บริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน)	5.55%
5.	บริษัท ไอ.ซี.พี.เคมีคอลส์ จำกัด	4.97%
6.	บริษัท ซีวาลอจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4.40%
7.	บริษัท ไทยเมก้าแคป จำกัด	4.23%
8.	บริษัท ท็อปเน็กซ์ อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล จำกัด	4.03%
9.	บริษัท ไทยแพคเกจจิ้ง จำกัด	3.85%
10.	บริษัท เอสโซ่ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	3.80%
รวม		54.08%

หมายเหตุ:

^{1/} รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่าเดือนธันวาคม 2566

อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

	2564	2565	2566
อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า (%)	80.26	88.90	74.58



หมายเหตุ:

¹ หน่วยเป็นบาทต่อตารางเมตรสำหรับโรงงาน คลังสินค้าและห้องเย็น และบาทต่อกิโลลิตรสำหรับถังเก็บสารเคมีเหลว โดยรายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่าเดือนธันวาคมของปีนั้น ๆ

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (หน่วย : ล้านบาท)	2566	2565	2564
รายได้จากการให้เช่าและบริการ / Rent and Service Income	902.86	865.27	712.09
รายได้ดอกเบี้ย / Interest Income	5.16	2.03	1.08
รายได้อื่น / Other Income	3.87	-	11.21
กำไรจากการลงทุนสุทธิ / Net Investment Income	525.92	566.37	476.61
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน / Increase in Net Assets from Operation	501.90	688.43	487.78
กำไรต่อหน่วย (บาท) / EPU (THB)	0.8429	1.1561	0.8191
เงินปันผลต่อหน่วย (บาท) / DPU (THB)	0.8840	0.8900	0.8822
หนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (เท่า) / Debt / Total Asset Value Ratio (Times)	0.31	0.31	0.26
ต้นทุนทางการเงินต่อรายได้รวม / Finance Cost (%)	17.57	12.79	12.68
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน / Operating Cash Flow	593.95	(221.87)	(1,614.69)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน / Financing Cash Flow	(698.51)	257.51	1,913.21
กระแสเงินสดสุทธิ / Net Cash Flow	(104.56)	35.63	298.52
สินทรัพย์สุทธิ (บาท) / NAV (THB)	7,342.61	7,371.88	7,212.23
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด / Market Cap	6,193.00	7,205.32	7,979.44
ราคาปิด ณ สิ้นปี (บาท) / Closing Price (THB)	10.40	12.10	13.40

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สรุปผลการดำเนินงานปี 2566

ในรอบปี 2566 กองทรัสต์ไม่ได้มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีการรับรู้ผลการดำเนินงานเต็มปีของโครงการที่กองทรัสต์ได้เข้าไปลงทุนเพิ่มในระหว่างปี 2565 ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงานสำหรับโครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2565 และสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารคลังสินค้าของโครงการฟรีเซียด วู้ด อินดัสทรี เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2565 ส่งผลให้ภาพรวมกองทรัสต์มีรายได้รวมที่สูงขึ้นและมีค่าใช้จ่ายรวมที่สูงขึ้นในทิศทางเดียวกันจากการรับรู้ผลการดำเนินงานของโครงการดังกล่าวเต็มปี

รายได้

ผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 911.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 44.57 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.14 จากปีก่อนหน้า โดยรายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2566 ประกอบด้วยรายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 902.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.01 ของรายได้รวม รายได้ดอกเบี้ยรับจำนวน 5.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.57 ของรายได้รวม และรายได้อื่นจำนวน 3.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.42 ของรายได้รวม โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2566 มีปัจจัยสนับสนุนหลักจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มสูงขึ้นจากการรับรู้รายได้เต็มปีของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมตั้งแต่ไตรมาส 2 และไตรมาส 4 ปี 2565 ได้แก่ โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ ที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2565 และโครงการฟรีเซียส วู้ด อินดัสทรี ที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2565 โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมดดังกล่าวมีอัตราการใช้ที่ร้อยละ 100 และสามารถสร้างรายได้ทั้งปี 2566 ให้แก่กองทรัสต์ จำนวน 25.93 ล้านบาท และ 52.92 ล้านบาท หรือ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.84 และ 5.80 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ค่าใช้จ่าย

ในรอบปี 2566 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 385.96 ล้านบาท¹ เพิ่มขึ้น 85.02 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.25 จากปีก่อนหน้า ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 79.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.04 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า และค่าใช้จ่ายกองทรัสต์จำนวน 146.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 20.65 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า โดยค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นเป็นผลจากการที่กองทรัสต์รับรู้ค่าใช้จ่ายเต็มปีของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มในระหว่างปี 2565 ทั้ง 2 โครงการ ในส่วนของต้นทุนทางการเงินซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 160.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 49.34 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า เนื่องจากกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมที่สูงขึ้นเพื่อสนับสนุนการเข้าลงทุนการเข้าลงทุนเพิ่มในทรัพย์สินทั้ง 2 โครงการในปี 2565 ประกอบกับการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม (MLR ของธนาคารพาณิชย์) ซึ่งส่งผลกระทบต่อต้นทุนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์โดยตรง

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ในรอบปี 2566 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 525.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.67 ของรายได้ทั้งหมด ลดลง 40.45 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7.14 จากปีก่อนหน้า โดยกำไรที่ลดลงหลัก ๆ เกิดจากการต้นทุนทางการเงินที่ปรับเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม นอกจากนี้ กองทรัสต์มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 24.01 ล้านบาท จากการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปี ส่งผลให้ในปี 2566 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 501.90 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 186.53 ล้านบาท หรือร้อยละ 27.09 จากปีก่อนหน้า ทั้งนี้ รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า

¹ ด้วยปัจจุบันกองทรัสต์มีผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนที่สนใจในกองทรัสต์เป็นจำนวนมาก ซึ่งบริษัทฯ เล็งเห็นถึงความจำเป็นในการให้ข้อมูลแก่ผู้ลงทุนเพื่อให้เกิดความเข้าใจอย่างถูกต้องและทั่วถึง จึงได้ตั้งงบประมาณค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์ด้วยช่องทางต่าง ๆ การส่งเสริมการขาย การจัดกิจกรรม การจัดสัมมนา สื่อโฆษณา สื่อสิ่งพิมพ์ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ประจำปี 2567 เป็นจำนวนไม่เกิน 9.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าใช้จ่ายประกาศต่าง ๆ เว็บไซต์ การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือสิ่งพิมพ์ที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์) ซึ่งจะถูกจัดรวมเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นไปตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ยุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นการบันทึกการขายการทางบัญชี ซึ่งไม่มีผลต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 11,067.97 ล้านบาท ลดลง 86.21 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.77 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยหลักประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 10,569.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.50 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งรายการดังกล่าวปรับลดลง จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นจำนวน 21.07 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.20 โดยมีปัจจัยหลักจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2566

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 3,725.36 ล้านบาท ลดลง 56.94 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.51 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 3,464.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 93.00 ของหนี้สินรวม ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 16.37 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ลดลงเป็นผลจากการจ่ายชำระคืนเงินต้นตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืม

อัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับร้อยละ 31.30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 7,342.61 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 6,642.89 ล้านบาท และกำไรสะสมจำนวน 699.72 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์เท่ากับ 12.3305 บาท ลดลงจาก 12.3797 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จากกำไรสะสมที่ลดลง ซึ่งเป็นผลจากรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี ทั้งนี้ รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นการบันทึกการขายการทางบัญชี ซึ่งไม่มีผลต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

☒ ไม่มีเงื่อนไข

☐ อื่น ๆ _____

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 1

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 1,065.00 ล้านบาท ประกอบด้วย วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวนไม่เกิน 415.00 ล้านบาท วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวนไม่เกิน 480.00 ล้านบาท วงเงินกู้ที่ 3: วงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวนไม่เกิน 170.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	วงเงินกู้ที่ 1: เพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ วงเงินกู้ที่ 2: เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง วงเงินกู้ที่ 3: เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับเปลี่ยนด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: ชำระคืนครั้งเดียวทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดระยะเวลา 5 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ วงเงินกู้ที่ 2: ชำระคืนครั้งเดียวทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดระยะเวลา 5 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ วงเงินกู้ที่ 3: ชำระคืนเป็นรายไตรมาส ในระยะเวลา 10 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกเมื่อสิ้นเดือนที่ 3 ของปีที่ 4 นับจากวันเบิกใช้เงินกู้
หลักประกันการกู้ยืม	1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ 3) การโอนสิทธิรับเงินภายใต้สัญญาเช่าแบบมีเงื่อนไข 4) การโอนสิทธิตามสัญญาประกันภัยแบบมีเงื่อนไข 5) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	ไม่มี

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 2

วงเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,280.00 ล้านบาท วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 335.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	วงเงินกู้ที่ 1: เพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ วงเงินกู้ที่ 2: เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: ชำระคืนเป็นรายปี ในระยะเวลา 10 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกในปี 2565 วงเงินกู้ที่ 2: ชำระคืนเป็นรายปี ในระยะเวลา 10 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกในปี 2566
หลักประกันการกู้ยืม	1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า สิทธิการรับเงิน และกรรมกรรมประกันภัยเป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ 3) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	1) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio) ให้ไม่เกินร้อยละ 35

	2) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ให้ไม่เกิน 5.5 เท่า
--	--

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 3

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 300.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนครั้งเดียวทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดระยะเวลา 6 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้
หลักประกันการกู้ยืม	1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การโอนสิทธิตามสัญญาประกันภัยแบบมีเงื่อนไข 3) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	ไม่มี

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 4

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 567.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส ในระยะเวลา 10 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกเมื่อสิ้นเดือนที่ 9 นับจากเดือนที่เบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก
หลักประกันการกู้ยืม	1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	1) กรณีผู้กู้มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในเกณฑ์ที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio) ให้ไม่เกินร้อยละ 60 2) กรณีผู้กู้ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio) ให้ไม่เกินร้อยละ 35 3) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ให้ไม่เกิน 5.5 เท่า

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีอัตราส่วนการกู้ยืมเงิน เท่ากับร้อยละ 31.30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม และสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินและข้อปฏิบัติอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเงินกู้ได้อย่างครบถ้วน

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ ปี 2566		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บจริง (บาท)	% ของกำไรสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมแปรผัน)	49,077,176	9.33%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	18,007,296	3.42%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,782,337	0.34%
ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	65,887,414	12.53%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	79,413,080	15.10%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,835,545	0.54%
ค่าใช้จ่ายอื่น	8,706,480	1.66%
ต้นทุนทางการเงิน	160,248,541	30.47%
รวมค่าใช้จ่าย	385,957,869	73.39%

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
2. ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
3. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
4. ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง
5. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
6. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า
2. ความเสี่ยงจากการที่ผู้ประกอบการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวไม่ปฏิบัติตามหน้าที่
3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพึ่งพิงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในโครงการสยามเมมี
4. ความเสี่ยงจากการกระทำของผู้เช่าหลักของโครงการเจดับเบิลยูดี และความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักซึ่งอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป
5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตของผู้ประกอบการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว และใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการของผู้เช่าหลัก

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

1. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอนาคต
2. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้น อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น
4. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศภัย

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงจากราคาหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากเสนอขายหน่วยทรัสต์
2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
3. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	93/1 อาคารจีพีเอฟวิทย์ อาคารบี ชั้นที่ 8 ห้องเลขที่ 803 ถนนวิทย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-254-0441-2
URL	www.aimirt.com
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่อยู่	18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-949-1500
URL	www.scbam.com

ส่วนที่ 2

การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเตรียล โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ)	AIM Industrial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	AIMIRT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท งานสมบุญรณ์ จำกัด บริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน) บริษัท สวณอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด บริษัท ซีวาทัย จำกัด (มหาชน) บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด บริษัท ไทยเทพฟิต้า จำกัด บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) บริษัท ทิม บี แมนเนจเม้นท์ จำกัด
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	5,954,807,690.00 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	595,480,769 หน่วย
อายุกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ประเภทของกองทรัสต์	ไม่ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุน ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เสนอขายต่อประชาชนตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในวันที่ 9 มกราคม 2561

กองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้นำทรัพย์สินหลักดังกล่าวนี้ไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือให้ใช้พื้นที่หรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ให้ดำเนินการได้ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ประกาศอื่น ๆ ที่ออกโดยคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

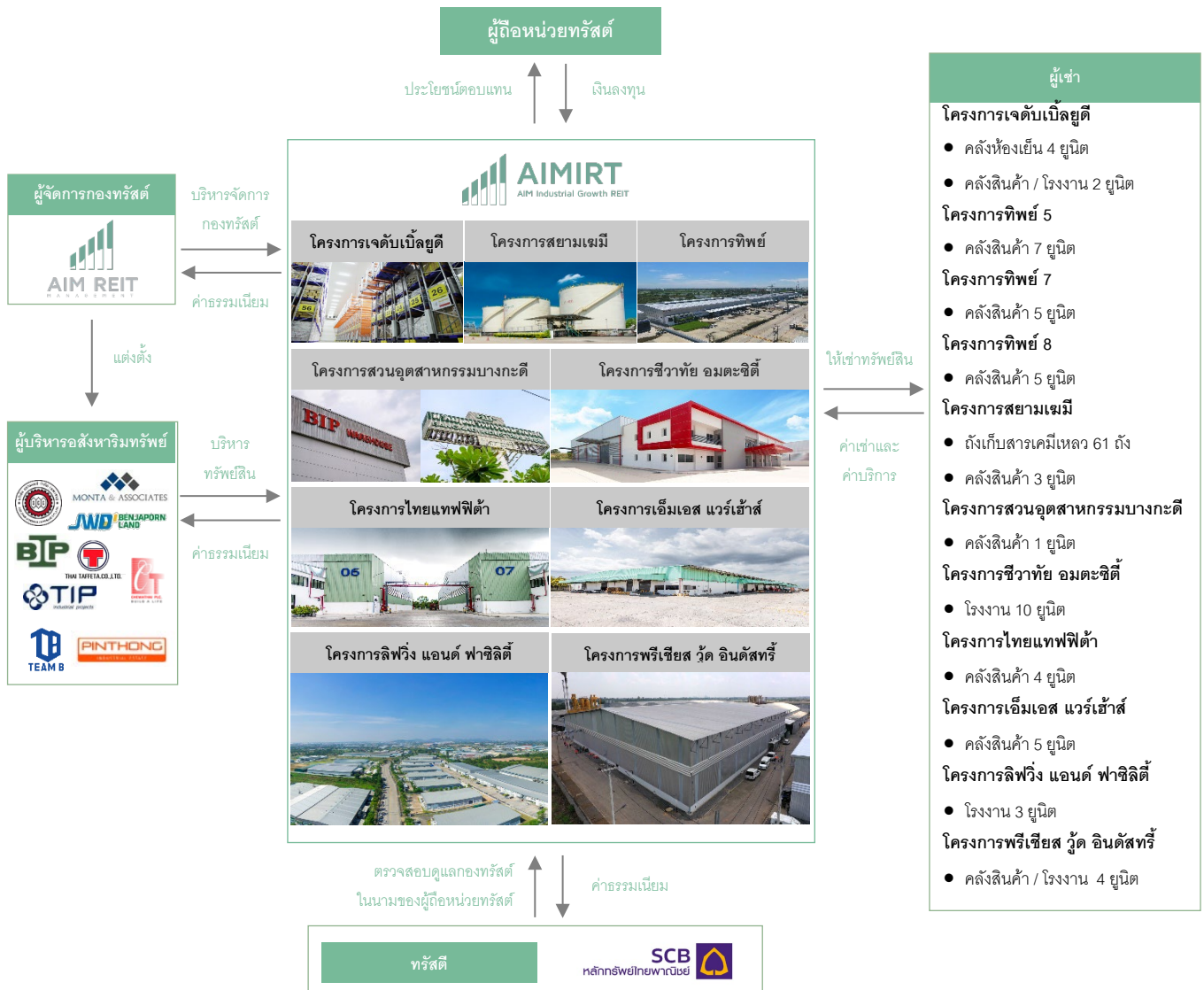
การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และแต่งตั้งบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2560 โดยมีเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปี 2566 ดังต่อไปนี้

27 กันยายน 2566

ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีมติอนุมัติการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค (“กองทุนรวม PPF”) แผนการแปลงสภาพการรับโอนทรัพย์สินและการะของกองทุนรวม PPF และชำระค่าตอบแทนให้กองทุนรวม PPF เป็นหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด (ข้อมูลเพิ่มเติมปรากฏอยู่บนเว็บไซต์ของกองทรัสต์ <https://www.aimirt.com/th/investor-relations/unitholders-meeting>)

โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์



ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ข้อมูลของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีรายละเอียดแยกตามโครงการตามที่ระบุในตารางข้างทำยนี้

โครงการ	ประเภทการลงทุน	ราคาทุน (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	อัตราส่วนมูลค่า ยุติธรรมต่อมูลค่า ยุติธรรมทั้งหมด (ร้อยละ)
1. โครงการเจดับเบิลยูดี: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น สังกะหรัมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำควมเย็น และอาคารคลังสินค้า และการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า / โรงงาน				
• โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น	กรรมสิทธิ์อาคารคลังห้องเย็น จำนวน 2 หลัง (2 ยูนิต)	804.70	955.60	9.04
• โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก ¹	กรรมสิทธิ์อาคารคลังห้องเย็น จำนวน 2 หลัง (2 ยูนิต)	645.72	694.30	6.57
• โครงการดาต้าเซฟ	กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต)	192.10	200.30	1.90
• โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร	สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต)	127.88	125.40	1.19
รวมโครงการเจดับเบิลยูดี	6 หลัง (6 ยูนิต)	1,770.40	1,975.60	18.70
2. โครงการทิพย์: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการทิพย์ 7	กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า จำนวน 5 หลัง (5 ยูนิต)	599.00	646.30	6.11
• โครงการทิพย์ 8	กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง (4 ยูนิต)	998.00	1,044.60	9.88
• โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8	กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า จำนวน 7 หลัง (8 ยูนิต)	1,038.00	1,016.50	9.62
รวมโครงการทิพย์	16 หลัง (17 ยูนิต)	2,635.00	2,707.40	25.61
3. โครงการสยามเหมมี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน ดั้งเก็บสารเคมีเหลว และอาคารคลังสินค้า รวมถึงทรัพย์สินอื่นได้แก่ ทำเทียมเรือ จำนวน 1 ท่า พื้นที่ 3,050 ตารางเมตร ถนนส่วนกลาง รวมถึงสาธารณูปโภคต่าง ๆ ท่อขนถ่ายสารเคมี ระบบขนถ่ายสารเคมี งานระบบ สิ่งติดตั้งตังตรงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว				
• โครงการสยามเหมมี	สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 3 หลัง (3 ยูนิต) และดั้งเก็บสารเคมีเหลว จำนวน 61 ดั้ง (61 ยูนิต)	2,771.06	2,763.40	26.15
4. โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต)	300.00	315.50	2.99
5. โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารโรงงาน				
• โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้	กรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน จำนวน 10 หลัง (10 ยูนิต)	474.61	550.60	5.20

โครงการ	ประเภทการลงทุน	ราคาทุน (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	อัตราส่วนมูลค่า ยุติธรรมต่อมูลค่า ยุติธรรมทั้งหมด (ร้อยละ)
6. โครงการไทยแพฟิต้า: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปีในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการไทยแพฟิต้า	สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง (4 ยูนิต)	440.44	468.50	4.43
7. โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์	กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า จำนวน 3 หลัง (5 ยูนิต)	790.00	888.80	8.41
8. โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารโรงงานและสำนักงาน				
• โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้	กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน และสำนักงาน 3 หลัง (3 ยูนิต)	326.87	353.50	3.34
9. โครงการฟรีเชียส ภูเก็ต อินดัสทรี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปีในที่ดิน และอาคารโรงงานและคลังสินค้า				
• โครงการฟรีเชียส ภูเก็ต อินดัสทรี	กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน และคลังสินค้า 3 หลัง (4 ยูนิต)	565.47	546.20	5.17
รวมทุกโครงการ	49 หลัง (53 ยูนิต) และ 61 ไร่	10,073.85	10,569.50	100.00

หมายเหตุ:

^{1/} รวมโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม)

โดยมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คือ 12.3305 บาทต่อหน่วยทรัสต์

ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

อาคารคลังห้องเย็นและคลังหามิตรทรัพย์ ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป ประเภทอาคารเดี่ยว
	
<p>อาคารคลังห้องเย็นสามารถรองรับการจัดเก็บสินค้าที่ต้องการความเย็นอุณหภูมิระหว่าง -22 ถึง 20 องศาเซลเซียส พื้นอาคารสามารถรับน้ำหนักได้ 5 ตันต่อตารางเมตร และมีเพดานสูงถึง 9 เมตร ซึ่งเหมาะกับการนำสินค้าเข้าและออก</p>	<p>เป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยและส่วนสำนักงาน ลักษณะของอาคารพัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานแต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าแต่ละรายได้</p>
ถังเก็บสารเคมีเหลว	อาคารโรงงาน
	
<p>มีลักษณะเป็นถังขนาดใหญ่และเป็นถังชนิดหลังคาผิวภายนอกทาด้วยสีกันสนิมป้องกันการผุกร่อน ภายในเคลือบป้องกันการกัดกร่อนจากไอและของเหลวภายในถัง โดยขนาดถังมีความจุตั้งแต่ 670 - 4,300 กิโลลิตร</p>	<p>เป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยและส่วนสำนักงาน ลักษณะของอาคารพัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานและอาคารสามารถรับน้ำหนักได้ 3 ตัน ต่อตารางเมตร</p>

ตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

1. ทรัพย์สินประเภทคลังห้องเย็น

• โครงการแปซิฟิกห้องเย็น

ผู้พัฒนา	PCS
สถานที่ตั้ง	ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
ระยะทางโดยประมาณ	47 กิโลเมตร จากกรุงเทพมหานคร
จำนวนอาคาร	จำนวน 2 หลัง พื้นที่ 17,562.00 ตารางเมตร

• โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก

ผู้พัฒนา	JPAC
สถานที่ตั้ง	ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา
ระยะทางโดยประมาณ	58 กิโลเมตร จากกรุงเทพมหานคร
จำนวนอาคาร	จำนวน 2 หลัง พื้นที่ 12,766.40 ตารางเมตร

2. ทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า

• โครงการดาด้าเซฟ

ผู้พัฒนา	BJL
สถานที่ตั้ง	ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา
ระยะทางโดยประมาณ	58 กิโลเมตร จากกรุงเทพมหานคร
จำนวนอาคาร	จำนวน 1 หลัง พื้นที่ 9,288.00 ตารางเมตร

• โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร

ผู้พัฒนา	BJL
สถานที่ตั้ง	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
ระยะทางโดยประมาณ	40 กิโลเมตร จากกรุงเทพมหานคร
จำนวนอาคาร	จำนวน 1 หลัง พื้นที่ 6,620.00 ตารางเมตร

• โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8

ผู้พัฒนา	TIP
สถานที่ตั้ง	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ระยะทางโดยประมาณ	50 กิโลเมตร จากกรุงเทพมหานคร
จำนวนอาคาร	จำนวน 7 หลัง พื้นที่ 35,773.65 ตารางเมตร

• โครงการทิพย์ 7

ผู้พัฒนา	TIP
สถานที่ตั้ง	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ระยะทางโดยประมาณ	50 กิโลเมตร จากกรุงเทพมหานคร
จำนวนอาคาร	จำนวน 5 หลัง พื้นที่ 21,651.10 ตารางเมตร

• โครงการทิพย์ 8

ผู้พัฒนา	TIP
สถานที่ตั้ง	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ระยะทางโดยประมาณ	50 กิโลเมตร จากกรุงเทพมหานคร
จำนวนอาคาร	จำนวน 4 หลัง พื้นที่ 34,692.60 ตารางเมตร

• โครงการสยามเคมี

ผู้พัฒนา	SCC
สถานที่ตั้ง	ตำบลปากคลองบางปลากด (บางปลากด) อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
ระยะทางโดยประมาณ	20 กิโลเมตร จากกรุงเทพมหานคร
จำนวนอาคาร	จำนวน 3 หลัง พื้นที่ 16,726.00 ตารางเมตร

• โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี

ผู้พัฒนา	BIP
สถานที่ตั้ง	ตำบลบางกะดี อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี
ระยะทางโดยประมาณ	33 กิโลเมตร จากกรุงเทพมหานคร
จำนวนอาคาร	จำนวน 1 หลัง พื้นที่ 14,600.00 ตารางเมตร

• โครงการไทยแท่งไฟฟ้า

ผู้พัฒนา	ไทยแท่งไฟฟ้า
สถานที่ตั้ง	ตำบลห้วยโป่ง อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง
ระยะทางโดยประมาณ	170 กิโลเมตร จากกรุงเทพมหานคร
จำนวนอาคาร	จำนวน 4 หลัง พื้นที่ 38,083.00 ตารางเมตร

• โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์

ผู้พัฒนา	มณฑา
สถานที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ระยะทางโดยประมาณ	50 กิโลเมตร จากกรุงเทพมหานคร
จำนวนอาคาร	จำนวน 3 หลัง พื้นที่ 43,481.00 ตารางเมตร

3. ทรัพย์สินประเภทถึงเก็บสารเคมีเหลว

- โครงการสยามเคมี

ผู้พัฒนา	SCC
สถานที่ตั้ง	ตำบลปากคลองบางปลากด (บางปลากด) อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
ระยะทางโดยประมาณ	20 กิโลเมตร จากกรุงเทพมหานคร
จำนวนถังเก็บสารเคมีเหลว	จำนวน 61 ถัง ความจุ 85,580.00 กิโลลิตร

4. ทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน

- โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้

ผู้พัฒนา	CHEWA
สถานที่ตั้ง	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
ระยะทางโดยประมาณ	114 กิโลเมตร จากกรุงเทพมหานคร
จำนวนอาคาร	จำนวน 10 หลัง พื้นที่ 17,120.00 ตารางเมตร

- โครงการลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้

ผู้พัฒนา	LF
สถานที่ตั้ง	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ระยะทางโดยประมาณ	120 กิโลเมตร จากกรุงเทพมหานคร
จำนวนอาคาร	จำนวน 3 หลัง พื้นที่ 10,955.00 ตารางเมตร

- โครงการพรีเมียส วู้ด อินดัสทรี

ผู้พัฒนา	PCW
สถานที่ตั้ง	ตำบลลำตาเสา อำเภอลำลูกเกด จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ระยะทางโดยประมาณ	75 กิโลเมตร จากกรุงเทพมหานคร
จำนวนอาคาร	จำนวน 3 หลัง พื้นที่ 55,926.00 ตารางเมตร

การได้มาซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

โครงการ		กรรมสิทธิ์ / อายุการเช่า	ราคาที่ใช้ลงทุน (ล้านบาท)	อายุอาคารเฉลี่ย โดยประมาณ (ปี) ¹
1.	โครงการเจดับเบิลยูดี: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น สังกะสีทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น และอาคารคลังสินค้า และการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปีในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า/โรงงาน			
	• โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น (วันที่เข้าลงทุน 26 ธันวาคม 2560)	กรรมสิทธิ์	804.70	10.67
	• โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (วันที่เข้าลงทุน 26 ธันวาคม 2560)	กรรมสิทธิ์	544.20	10.01
	• โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) (วันที่เข้าลงทุน 21 ธันวาคม 2561)	กรรมสิทธิ์	101.52	5.84
	• โครงการดาต้าเซฟ (วันที่เข้าลงทุน 26 ธันวาคม 2560)	กรรมสิทธิ์	192.10	10.16
	• โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร (วันที่เข้าลงทุน 22 เมษายน 2564)	สิทธิการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	127.88	3.31
	รวมโครงการเจดับเบิลยูดี		1,770.40	
2.	โครงการทิพย์: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า			
	• โครงการทิพย์ 7 (วันที่เข้าลงทุน 26 ธันวาคม 2560)	กรรมสิทธิ์	599.00	8.75
	• โครงการทิพย์ 8 (วันที่เข้าลงทุน 9 สิงหาคม 2562)	กรรมสิทธิ์	998.00	6.27
	• โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (วันที่เข้าลงทุน 29 กรกฎาคม 2564)	กรรมสิทธิ์	1,038.00	8.63
	รวมโครงการทิพย์		2,635.00	
3.	โครงการสยามเหมมี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน ถังเก็บสารเคมีเหลว และอาคารคลังสินค้า รวมถึงทรัพย์สินอื่น ได้แก่ ท่าเทียบเรือ จำนวน 1 ท่า พื้นที่ 3,050 ตารางเมตร ถนนส่วนกลาง รวมถึงสาธารณูปโภคต่าง ๆ ท่อขนถ่ายสารเคมี ระบบขนถ่ายสารเคมี งานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว			
	• โครงการสยามเหมมี (วันที่เข้าลงทุน 9 สิงหาคม 2562)	สิทธิการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	2,771.06	อาคาร : 9.71 ถังเก็บสารเคมีเหลว : 29.37
4.	โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า			
	• โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี (วันที่เข้าลงทุน 9 สิงหาคม 2562)	สิทธิการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	300.00	19.11
5.	โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารโรงงาน			
	• โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ (วันที่เข้าลงทุน 20 สิงหาคม 2563)	กรรมสิทธิ์	474.61	10.25
6.	โครงการไทยแทปฟิต้า: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า			
	• โครงการไทยแทปฟิต้า (วันที่เข้าลงทุน 29 กรกฎาคม 2564)	สิทธิการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	440.44	3.50
7.	โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า			
	• โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์	กรรมสิทธิ์	790.00	24.59

	(วันที่เข้าลงทุน 9 กันยายน 2564)			
8.	โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงานและสำนักงาน			
	<ul style="list-style-type: none"> โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ (วันที่เข้าลงทุน 5 พฤษภาคม 2565) 	กรรมสิทธิ์	326.87	9.58
9.	โครงการฟรีเซียส วู้ด อินดัสทรี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปีในที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้า			
	<ul style="list-style-type: none"> โครงการฟรีเซียส วู้ด อินดัสทรี (วันที่เข้าลงทุน 29 ธันวาคม 2565) 	สิทธิการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	565.47	17.02
รวมทุกโครงการ			10,073.85	

หมายเหตุ:

¹ อายุอาคารและถังเก็บสารเคมีเฉลี่ยโดยประมาณ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คำนวณจากค่าเฉลี่ยอายุอาคารและถังเก็บสารเคมีถ่วงน้ำหนักด้วยพื้นที่เช่าและปริมาตรในแต่ละโครงการตามลำดับ

การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สำหรับปี 2566 นี้ จัดทำขึ้นโดย บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพร์ซัล จำกัด และ บริษัท เอ็ดมันด์ ไซ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ พิจารณาเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

โครงการ	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่มีการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด
โครงการแปซิฟิก ห้างเย็น	955.60 ²	1 ตุลาคม 2566
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก	554.00 ¹	1 เมษายน 2566
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	140.30 ¹	
โครงการดาต้าเซฟ	200.30 ¹	
โครงการทิพย์ 7	646.30 ²	1 ตุลาคม 2566
โครงการทิพย์ 8	1,044.60 ²	
โครงการสยามเมโม	2,763.40 ²	
โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	315.50 ¹	1 เมษายน 2566
โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้	550.60 ²	1 ตุลาคม 2566
โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร	125.40 ¹	1 เมษายน 2566
โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8	1,016.50 ¹	
โครงการไทยเทพฟิวด้า	468.50 ¹	
โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์	888.80 ¹	
โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้	353.50 ¹	
โครงการฟรีเซียส วู้ด อินดัสทรี	546.20 ²	1 ตุลาคม 2566
รวม	10,569.50	

หมายเหตุ:

¹ ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพร์ซัล จำกัด

² ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท เอ็ดมันด์ ไซ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชี

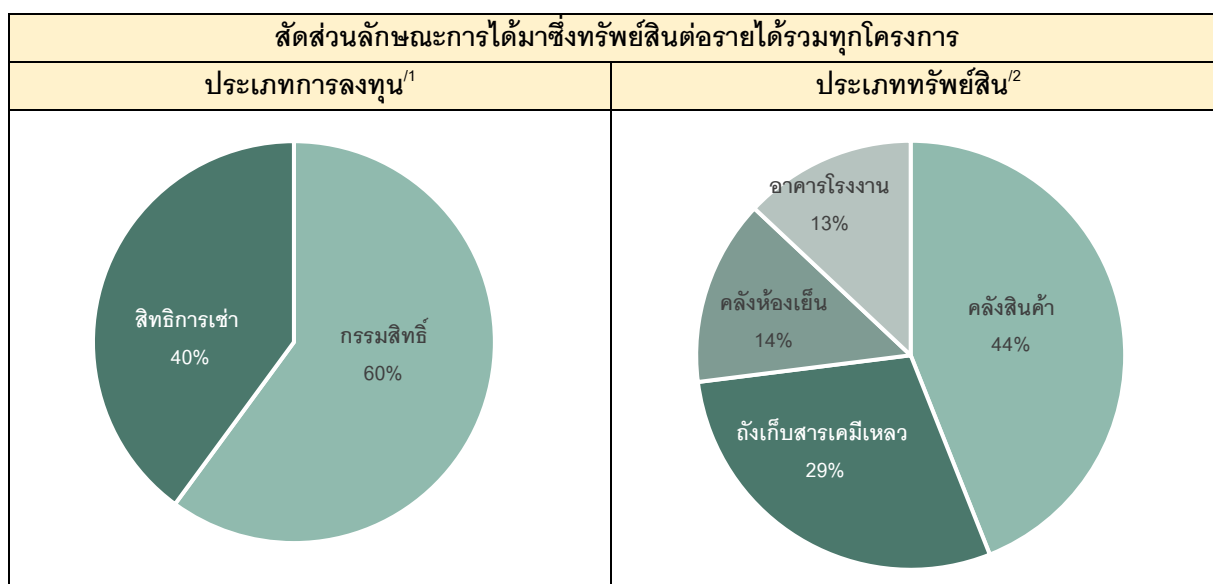
-ไม่มี-

การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ที่จะสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่เหมาะสม และยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีการลงทุนในกรรมสิทธิ์ประมาณร้อยละ 60.08 ของมูลค่ายุติธรรมรวมทุกโครงการ และสิทธิการเช่าประมาณร้อยละ 39.92 ของมูลค่ายุติธรรมรวมทุกโครงการ

ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนประกอบด้วย อาคารคลังสินค้า ประมาณร้อยละ 43.63 ของรายได้รวมทุกโครงการ ถึงเก็บสารเคมีเหลว ประมาณร้อยละ 29.03 อาคารคลังห้องเย็น ประมาณร้อยละ 14.41 ของรายได้รวมทุกโครงการ และ อาคารโรงงาน ประมาณร้อยละ 12.93 ของรายได้รวมทุกโครงการ



หมายเหตุ:

¹ มูลค่ายุติธรรมที่ใช้ในการคำนวณเป็นมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

² รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาปี 2566

รูปแบบการนำทรัพย์สินออกให้เช่าสามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภท ซึ่งมีลักษณะสัญญาเช่าและโครงสร้างรายได้ ดังนี้

ประเภทที่ 1 การให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแก่เจ้าของทรัพย์สินเดิมหรือบริษัทในเครือ

กองทรัสต์โดยทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าทรัพย์สินกับผู้เช่าหลัก ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่ม JWD เพื่อประกอบธุรกิจให้บริการห้องเย็น โลจิสติกส์ และคลังสินค้า และ SFC ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ SCC โดยมีระยะเวลาการเช่าที่แตกต่างกัน ดังนี้

- โครงการแปซิฟิค ห้องเย็น และโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค มีระยะเวลาการเช่า 10 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่า (วันที่ 26 ธันวาคม 2560) โดยกองทรัสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 2 คราว คราวละ 10 ปี รวมทั้งสิ้นเป็น 30 ปี

- โครงการเจดีย์เบิ้ลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) มีระยะเวลาการเช่า 9 ปี 5 วัน นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่า (วันที่ 21 ธันวาคม 2561) โดยกองทรัสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 2 คราว คราวละ 10 ปี รวมทั้งสิ้นเป็น 29 ปี 5 วัน
- โครงการดาต้าเซฟ มีระยะเวลาการเช่า 10 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่า (วันที่ 26 ธันวาคม 2560)
- โครงการเจดีย์เบิ้ลยูดี นวนคร มีระยะเวลาการเช่า 14 ปี 7 เดือน 9 วัน นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่า (วันที่ 22 เมษายน 2564)
- โครงการสยามเมมี (ส่วนที่เป็นถึงเก็บสารเคมีเหลว จำนวน 14 ถัง และอาคารคลังสินค้า จำนวน 3 ยูนิต) โดยสัญญาเช่าถึงเก็บสารเคมีเหลวมีระยะเวลาประมาณ 1 - 3 ปี และสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้ามีระยะเวลาการเช่า 30 ปี
- โครงการไทยแทพฟิต้า มีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่า (วันที่ 29 กรกฎาคม 2564)
- โครงการพีริเซียส วู้ด อินดัสทรี (บางส่วน) มีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่า (วันที่ 29 ธันวาคม 2565) โดยกองทรัสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 4 คราว คราวละ 3 ปี รวมทั้งสิ้นเป็น 15 ปี

ทั้งนี้ รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจะประกอบด้วย รายได้ค่าเช่ารายเดือน ซึ่งมาจากค่าเช่าอาคารห้องเย็น ค่าเช่าอาคารคลังสินค้า และค่าเช่าถึงเก็บสารเคมีเหลว โดยอัตราค่าเช่ารายเดือนเป็นอัตราคงที่และมีการปรับขึ้นของอัตราค่าเช่าเป็นลำดับขั้น ตามที่ได้ตกลงกันระหว่างอายุสัญญา

ประเภทที่ 2 การให้เช่าและให้บริการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนกับผู้เช่ารายย่อยโดยตรง

กองทรัสต์โดยทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนใน โครงการทิพย์ 7 โครงการทิพย์ 8 โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 โครงการสยามเมมี (บางส่วน) โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี โครงการชีวทัย อมตะซิตี้ โครงการไทยแทพฟิต้า โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ และโครงการพีริเซียส วู้ด อินดัสทรี (บางส่วน) ซึ่งรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจะประกอบด้วย รายได้ค่าเช่ารายเดือน และค่าบริการรายเดือน รวมถึงรายได้อื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าทรัพย์สิน เช่น รายได้ค่าสาธารณูปโภค จากการเช่าอาคารคลังสินค้า ถึงเก็บสารเคมีเหลว และอาคารโรงงาน ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นสัญญามาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่คล้ายคลึงกัน เช่น รายได้ค่าเช่ารายเดือนมาจากการให้เช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า ถึงเก็บสารเคมีเหลว และอาคารโรงงาน ส่วนรายได้ค่าบริการรายเดือนมาจากการให้บริการบำรุงรักษา ซ่อมแซม และจัดทำให้อาคารอยู่ในสภาพที่สามารถใช้งานได้ โดยระยะเวลาการเช่าและการให้บริการ ส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าและบริการที่ระยะเวลาประมาณ 1 - 3 ปี ซึ่งมีอัตราค่าเช่ารายเดือนคงที่

โครงการ	ขนาดพื้นที่หรือ ความจุให้เช่า (ตารางเมตร / กิโลลิตร)	อัตราเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	อายุเฉลี่ยของ สัญญาเช่า รายย่อย (ปี)	รายได้ในรอบ ปีบัญชี 2566 (ล้านบาท)
1. โครงการเจดีย์เบิ้ลยูดี: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น อสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น และอาคารคลังสินค้า และเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า / โรงงาน				
• โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น	17,562.00 ตารางเมตร	100.00	30.00	74.10
• โครงการเจดีย์เบิ้ลยูดี แปซิฟิก ¹	12,766.40 ตารางเมตร	100.00	29.80 ¹	53.87
• โครงการดาต้าเซฟ	9,288.00 ตารางเมตร	100.00	10.00	13.99
• โครงการเจดีย์เบิ้ลยูดี นวนคร	6,620.00 ตารางเมตร	100.00	14.60	12.42
รวมโครงการเจดีย์เบิ้ลยูดี	46,236.40 ตารางเมตร	100.00	26.93	154.38

โครงการ	ขนาดพื้นที่หรือ ความจุให้เช่า (ตารางเมตร / กิโลลิตร)	อัตราเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	อายุเฉลี่ยของ สัญญาเช่า รายย่อย (ปี)	รายได้ในรอบ ปีบัญชี 2566 (ล้านบาท)
2. โครงการทิพย์: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8	35,773.65 ตารางเมตร	80.19 ²	2.71	64.09
• โครงการทิพย์ 7	21,651.10 ตารางเมตร	100.00	4.15	46.49
• โครงการทิพย์ 8	34,692.60 ตารางเมตร	100.00	2.82	75.66
รวมโครงการทิพย์	92,117.35 ตารางเมตร	94.09	3.14	186.24
3. โครงการสยามเคมี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน ถึงเก็บสารเคมีเหลว และอาคารคลังสินค้า รวมถึงทรัพย์สินอื่น ได้แก่ ท่าเทียบเรือ จำนวน 1 ท่า พื้นที่ 3,050 ตารางเมตร ถนนส่วนกลาง รวมถึงสาธารณูปโภคต่าง ๆ พร้อมถ่ายสารเคมีระบบขนถ่ายสารเคมี งานระบบ สิ่งติดตั้งโครงสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว				
• โครงการสยามเคมี	16,726.00 ตารางเมตร และ 85,580.00 กิโลลิตร	99.79 ²	30.00 และ 3.95	288.52
4. โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	14,600.00 ตารางเมตร	100.00	9.00	31.51
5. โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารโรงงาน				
• โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้	17,120.00 ตารางเมตร	89.88 ²	3.14	44.20
6. โครงการไทยแพฟฟิต้า: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการไทยแพฟฟิต้า	38,083.00 ตารางเมตร	100.00	3.00	45.70
7. โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์	43,481.00 ตารางเมตร	83.40 ²	2.56	73.46
8. โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงานและสำนักงาน				
• โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้	10,955.00 ตารางเมตร	100.00	5.20	25.93
9. โครงการพรีเมียส วู้ด อินดัสทรี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้า				
• โครงการพรีเมียส วู้ด อินดัสทรี	55,926 ตารางเมตร	100.00	8.75	52.92
รวมทุกโครงการ	335,244.75 ตารางเมตร และ 85,580 กิโลลิตร	96.76²	9.24	902.86

หมายเหตุ:

¹ รวมโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)

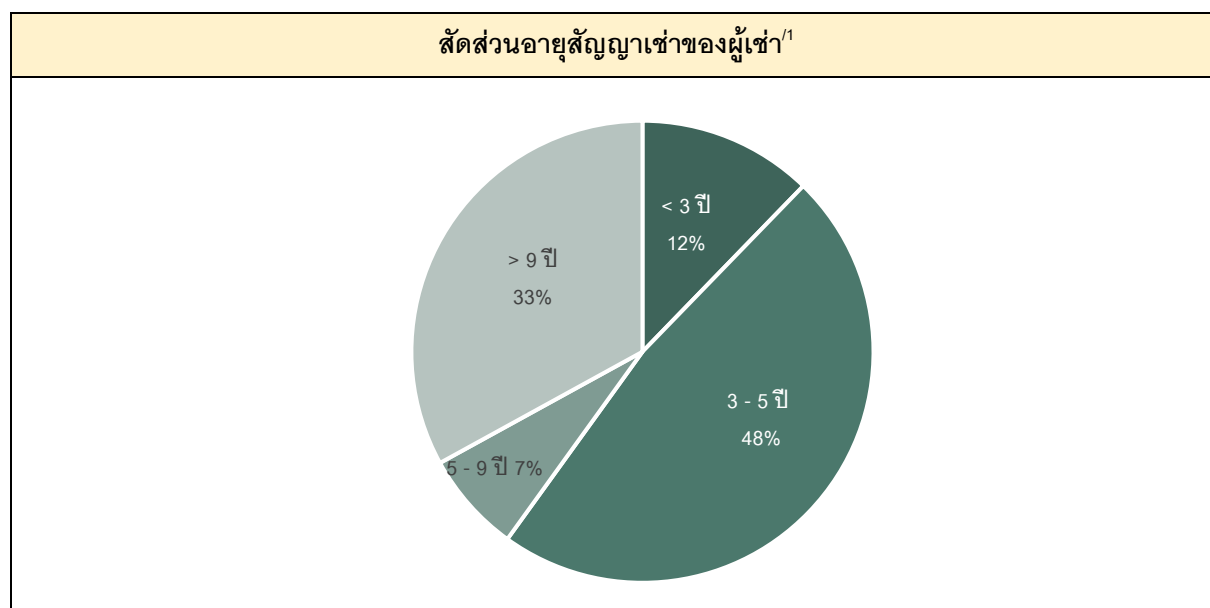
² อัตราเช่าพื้นที่ที่ใช้ในการคำนวณเป็นอัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยทั้งปี 2566

โดยในปี 2566 ทรัสต์สินกองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยดังนี้

1. คลังสินค้า 159.79 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
2. คลังห้องเย็น 346.58 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
3. ถึงเก็บสารเคมีเหลว 255.21 บาทต่อกิโลลิตรต่อเดือน
4. อาคารโรงงาน 141.81 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

ลักษณะและอายุของสัญญาเช่า

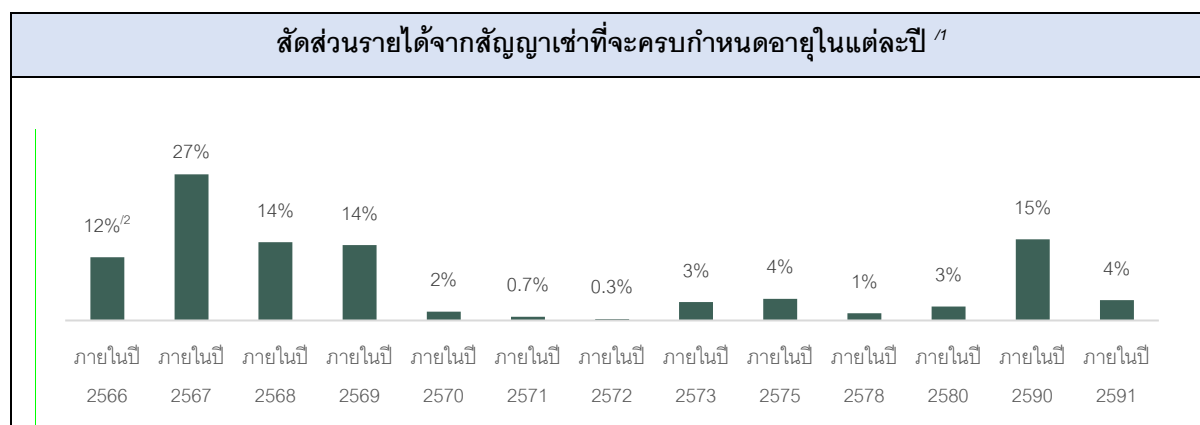
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนประมาณร้อยละ 87.66 เป็นสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเฉลี่ยตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีรายละเอียดของอายุสัญญาเช่าแบ่งตามสัดส่วนรายได้ ดังต่อไปนี้



หมายเหตุ:

¹ รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

สัญญาเช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนกว่าร้อยละ 32.17 จะครบกำหนดอายุหลังจากปี 2569 เป็นต้นไป โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีสัดส่วนรายได้จากสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุในแต่ละปี ดังต่อไปนี้



หมายเหตุ:

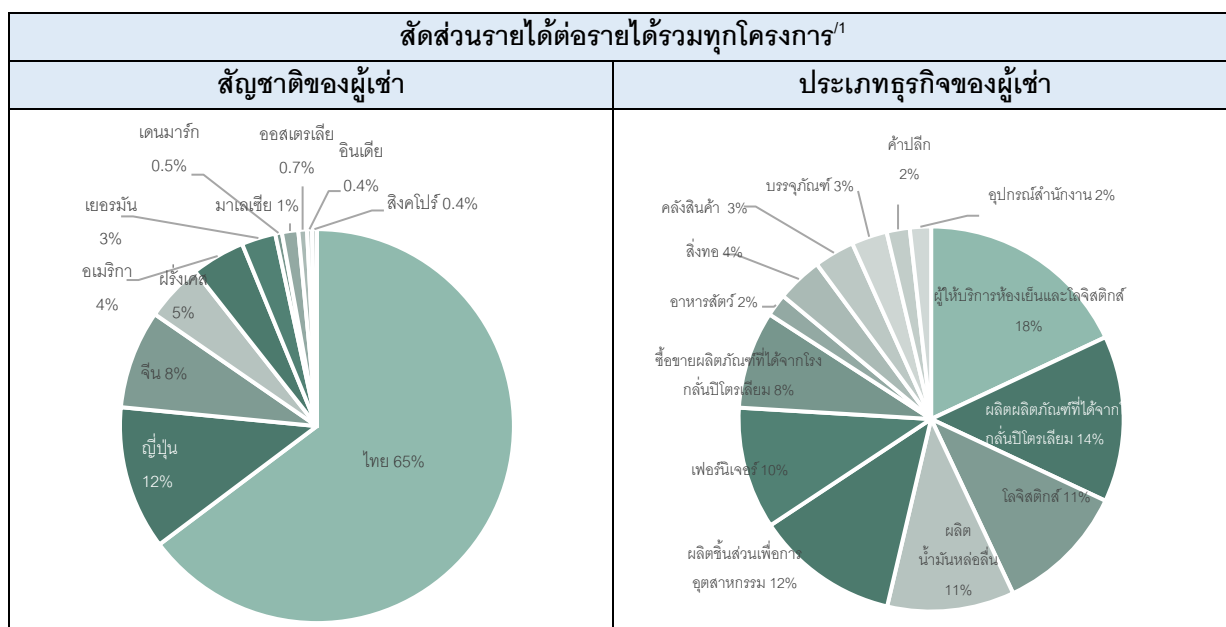
¹ อัตราส่วนของรายได้จากสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุในแต่ละปีต่อรายได้รวมทุกโครงการ

รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

² สัญญาที่หมดอายุในปี 2566 ได้ดำเนินการเจรจากับผู้เช่าเรียบร้อยแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผู้เช่าพื้นที่ที่มีการกระจายตัวแบ่งตามสัญชาติและประเภทธุรกิจ โดยมีรายละเอียดผู้เช่าหลัก 10 อันดับแรก ตามที่ระบุในตารางข้างทำยนี้

ลำดับ	ชื่อผู้เช่าหลัก 10 อันดับแรก	โครงการที่เช่า	อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมทุกโครงการ	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ
1.	บริษัท แปซิฟิค ห้องเย็น จำกัด	แปซิฟิค ห้องเย็น	8.72%	ไทย	ให้บริการห้องเย็นและโลจิสติกส์
2.	บริษัท เอสเอฟซี เอกเซลเลนซ์ จำกัด	สยามเหมมี	8.26%	ไทย	ผลิตน้ำมันหล่อลื่น
3.	บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิค จำกัด	เจดับเบิลยูดี แปซิฟิค	6.28%	ไทย	ให้บริการห้องเย็นและโลจิสติกส์
4.	บริษัท สยามเหมมี จำกัด (มหาชน)	สยามเหมมี	5.55%	ไทย	ผลิตผลิตภัณฑ์ที่ได้จากโรงกลั่นปิโตรเลียม
5.	บริษัท ไอ.ซี.พี.เคมีคอลส์ จำกัด	สยามเหมมี	4.97%	ไทย	ซื้อขายผลิตภัณฑ์ที่ได้จากโรงกลั่นปิโตรเลียม
6.	บริษัท ซีว้า โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	ทิพย์ 8	4.40%	ฝรั่งเศส	โลจิสติกส์
7.	บริษัท ไทยเมก้าแคบ จำกัด	เอ็มเอส แวร์เฮาส์	4.23%	ไทย	เฟอร์นิเจอร์
8.	บริษัท ท็อปเน็กซ์ อินเทอร์เน็ตช้อปปิ้ง จำกัด	สยามเหมมี	4.03%	ไทย	ผลิตผลิตภัณฑ์ที่ได้จากโรงกลั่นปิโตรเลียม
9.	บริษัท เพอร์เฟค คอมพาเนียน กรุ๊ป จำกัด	เอ็มเอส แวร์เฮาส์	3.85%	ไทย	อาหารสัตว์
10.	บริษัท ไทยแทพฟิต้า จำกัด	ไทยแทพฟิต้า	3.80%	ไทย	ผลิตและจัดจำหน่ายผ้า



หมายเหตุ:

¹ รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ข้อมูลของผู้เช่าหลัก

กองทรัสต์ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการเจดีย์เบิ้ลยูดีแก่ผู้เช่าหลัก ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มเจดีย์เบิ้ลยูดี โดยมีรายละเอียดของผู้เช่าหลักสำหรับแต่ละโครงการ ดังนี้

ข้อมูลทั่วไป (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)

- โครงการแปซิฟิก ห้างเย็น

ชื่อผู้เช่าหลัก	บริษัท แปซิฟิก ห้างเย็น จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	47/19 หมู่ 2 ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร 74000
เลขทะเบียนบริษัท	0745538001893
โทรศัพท์	034-117-899
ทุนจดทะเบียน	936,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	936,000,000 บาท

- โครงการเจดีย์เบิ้ลยูดี แปซิฟิก

ชื่อผู้เช่าหลัก	บริษัท เจดีย์เบิ้ลยูดี แปซิฟิก จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	36 ถนนกรุงเทพกรีฑา แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240
เลขทะเบียนบริษัท	0105556004381
โทรศัพท์	033-020-800
ทุนจดทะเบียน	250,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	250,000,000 บาท

- โครงการดาด้าเซฟ

ชื่อผู้เช่าหลัก	บริษัท ดาด้าเซฟ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	99 หมู่ที่ 11 ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา 24000
เลขทะเบียนบริษัท	0105534034075
โทรศัพท์	02-710-4050
ทุนจดทะเบียน	75,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	75,000,000 บาท

- โครงการเจดีย์เบิ้ลยูดี นวนคร

ชื่อผู้เช่าหลัก	บริษัท เอสซีจี เจดีย์เบิ้ลยูดี โลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	36 ถนนกรุงเทพกรีฑา แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240
เลขทะเบียนบริษัท	0107557000306
โทรศัพท์	02-710-4000

ทุนจดทะเบียน	905,510,153.00 บาท
ทุนชำระแล้ว	905,510,153.00 บาท

คุณสมบัติและประสบการณ์ผู้เช่าหลัก

ผู้เช่าหลักดำเนินธุรกิจทางด้านโลจิสติกส์ภายในประเทศ (In-land Logistics) อย่างครบวงจร ก่อตั้งในปี 2536 และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เมื่อเดือนกันยายน 2558 โดยลักษณะการประกอบธุรกิจประกอบด้วยธุรกิจบริการรับฝากและบริหารสินค้า บริการขนส่งและกระจายสินค้า บริการขนย้าย บริการจัดการเอกสารและข้อมูลและอื่น ๆ เช่น ให้เช่าอาคารสำนักงานและคลังสินค้า และพัฒนาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ เป็นต้น นอกจากนี้ ผู้เช่าหลักยังมีบุคลากรและทีมงานที่เป็นผู้มีประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญในการทำหน้าที่ดูแลบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผลกระทบในกรณีที่ต้องมีการเปลี่ยนผู้เช่าหลัก

ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องเปลี่ยนผู้เช่าหลักหรือใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาภายใต้สัญญาเช่า กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อมาทดแทนผู้เช่าหลัก ซึ่งอาจรวมไปถึงต้นทุนที่เป็นตัวเงินและต้นทุนค่าเสียโอกาสที่เพิ่มตามระยะเวลาการหาผู้เช่ารายใหม่ ทั้งนี้ หากกองทรัสต์สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการตกลงกับผู้เช่ารายใหม่ เพื่อให้ได้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าฉบับใหม่ที่ไม่ดีไปกว่าสัญญาเช่าฉบับเดิม ซึ่งอาจมีผลต่อรายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับในอนาคต

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถของผู้เช่าหลักในการปฏิบัติตามสัญญา

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า ตั้งแต่ก่อนที่จะมีการจัดตั้งกองทรัสต์ ผู้เช่าหลักมีบุคลากรและทีมงานที่เป็น ผู้มีประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญในการทำหน้าที่ดูแลบริหารอสังหาริมทรัพย์ และมีมาตรฐานในการดำเนินงาน (Standard of Operation) ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว นอกจากนี้ ผู้เช่าหลักเป็นผู้เช่าที่มีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินในโครงการเจดับเบิลยูดีเป็นอย่างดี มากกว่าผู้เช่ารายอื่น ๆ อีกทั้งโครงสร้างค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจะอ้างอิงจากอัตราค่าเช่าในส่วนที่เป็นค่าเช่าอาคาร ไม่รวมค่าบริการ และผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากทรัพย์สิน ซึ่งสามารถเทียบเคียงกับผลประโยชน์จากการประกอบกิจการในอดีตของทรัพย์สินในโครงการเจดับเบิลยูดี ทั้งนี้ หากพิจารณาจากผลประโยชน์ของทรัพย์สินในโครงการเจดับเบิลยูดีที่ผ่านมา และรายได้ที่จะได้รับจากธุรกิจให้บริการรับฝากและบริหารคลังสินค้า คาดว่ารายได้ที่จะได้รับอยู่ในระดับที่มากพอที่จะสร้างความมั่นใจได้ว่า ผู้เช่าหลักจะสามารถชำระค่าเช่าที่และปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้

มาตรการดำเนินการหากผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้

หากผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้ ผู้เช่าหลักต้องปฏิบัติตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ผู้เช่าหลักได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือ เงินค้ำชำระอย่างไร้ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ ตามที่กำหนดในสัญญาเช่า ให้ถือว่ากองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนั้นทันที ทั้งนี้ เว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมดูแลให้ผู้เช่าหลักดำเนินการชำระค่าเช่าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยจะมีการสอบถามและติดตามการชำระค่าเช่ากันล่วงหน้าอย่างน้อย 15 วัน ก่อนครบกำหนดชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่า เพื่อป้องกันมิให้เกิดการชำระค่าเช่าล่าช้า หรือผิดสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากเกิดเหตุสุดวิสัยใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกให้มีการประชุมหรือกันก่อนถึงกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้เช่าหลักไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะรายงานต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการของบริษัทฯ ให้ทราบโดยเร็ว และแจ้งต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาเหตุในการเลิกสัญญาเช่าและดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าหลักผิดนัดการชำระค่าเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการเจรจาตกลงกับผู้เช่าเพื่อช่วยหาวิธีให้ผู้เช่าหลักชำระค่าเช่าตามที่ตกลงกันในสัญญาโดยเร็วที่สุดและลดความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้ง บริษัท งานสมบุญณ์ จำกัด บริษัท สยามเมมี จำกัด (มหาชน) บริษัท สวณอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด บริษัท ไทยเทพฟิต้า จำกัด บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และบริษัท ทีม บี เมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน โครงการทิพย์ โครงการสยามเมมี โครงการสวณอุตสาหกรรมบางกะดี โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร โครงการไทยเทพฟิต้า โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ และโครงการพรีเมียมส์ วู้ด อินดัสทรี ตามลำดับ โดยมีข้อมูลสำคัญสรุปได้ดังนี้

ข้อมูลทั่วไป (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท งานสมบุญณ์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	333 หมู่ที่ 9 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
เลขทะเบียนบริษัท	0115554010121
โทรศัพท์	02-170-8888
ทุนจดทะเบียน	1,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	1,000,000 บาท

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท สยามเมมี จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	196 หมู่ 1 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลปากคลองบางปลากด อำเภอมะขามสมุทรปราการ 10290
เลขทะเบียนบริษัท	0107537002346
โทรศัพท์	02-815-7030
ทุนจดทะเบียน	800,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	350,000,000 บาท

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท สวณอุตสาหกรรมบางกะปิ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	159 หมู่ที่ 5 ถนนติวานนท์ ตำบลบางกะปิ อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี 12000
เลขทะเบียนบริษัท	0125530000630
โทรศัพท์	02-501-1364
ทุนจดทะเบียน	66,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	66,000,000 บาท

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1168/80 อาคารลุมพินีทาวเวอร์ ชั้นที่ 27 ยูนิตดี ถนนพระรามสี่ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เลขทะเบียนบริษัท	0107558000181
โทรศัพท์	02-679-8870-4
ทุนจดทะเบียน	1,825,027,883 บาท
ทุนชำระแล้ว	1,275,027,883 บาท

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	36 ถนนกรุงเทพกรีฑา แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240
เลขทะเบียนบริษัท	0105532002338
โทรศัพท์	02-170-4040
ทุนจดทะเบียน	750,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	750,000,000 บาท

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ไทยแทฟฟิด้า จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	2 อาคารจัสมิน ซิตี ชั้น 22 โซนซี ซอยสุขุมวิท 23 (ประสาธน์มิตร) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
เลขทะเบียนบริษัท	0105530030113
โทรศัพท์	02-260-5186-9
ทุนจดทะเบียน	1,488,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	1,488,000,000 บาท

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	4366/1-6 ถนนพระราม 4 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
เลขทะเบียนบริษัท	0105555037049
โทรศัพท์	02-712-0800
ทุนจดทะเบียน	455,000,000 บาท

ทุนชำระแล้ว	410,000,000 บาท
-------------	-----------------

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	789 หมู่ที่ 1 ถนนสายหนองค้อ-แหลมฉบัง ตำบลหนองขาม อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี 20230
เลขทะเบียนบริษัท	0107559000036
โทรศัพท์	038-296-335
ทุนจดทะเบียน	1,160,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	1,160,000,000 บาท

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ทีเอ็ม บี เมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	15/4 ซอยร่วมฤดี แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
เลขทะเบียนบริษัท	0105562033932
โทรศัพท์	02-254-8768
ทุนจดทะเบียน	1,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	1,000,000 บาท

ประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และคณะผู้บริหาร

บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด

บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกันกับ TIP ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2554 โดยมีผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ กลุ่มไกรศักดิ์วัฒน์ ปัจจุบัน บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของ TIP ซึ่งมีคลังสินค้าและโรงงานตั้งอยู่บนถนนเทพารักษ์ ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ และถนนบางนาตราด กม. 19 อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 TIP พัฒนาค้างสินค้าและโรงงานมาแล้วทั้งสิ้นประมาณ 736,000 ตารางเมตร และปัจจุบันมีพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าประมาณ 441,000 ตารางเมตร โดยบริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด มีทีมงานก่อสร้างคลังสินค้าเป็นของตนเอง ก่อให้เกิดประสิทธิภาพทั้งในด้านการเงิน การรักษามาตรฐานของคลังสินค้า และเพิ่มความคล่องตัวในการก่อสร้าง กล่าวคือ สามารถเร่งงานก่อสร้างให้เสร็จตามความต้องการของลูกค้า และสามารถให้บริการการดัดแปลงต่อเติมโรงงานตามที่ลูกค้าต้องการ นอกจากการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่ TIP เป็นเจ้าของซึ่งมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องแล้ว บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด ยังให้บริการช่วยเหลือลูกค้าในการขอใบอนุญาต และสาธารณูปโภคต่าง ๆ ตามความต้องการของลูกค้า รวมทั้งการให้บริการขอใบอนุญาตทำงานในราชอาณาจักรสำหรับคนต่างชาติ และบริการทั่วไปตามที่ลูกค้าต้องการ ทำให้ถือเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่การบริการของ TIP ส่งผลให้ TIP สามารถรักษาค่าเช่าคลังสินค้าให้อยู่ในระดับสูงได้ อีกทั้ง TIP บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด และคณะผู้บริหาร ได้ดำเนินธุรกิจจำหน่ายหรือให้เช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานสำเร็จรูปรวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ประกอบการทั้งในและนอกนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ มากกว่า 20 ปี ทำให้มั่นใจได้ว่า บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด มีความรู้ความสามารถเพียงพอในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน)

บริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทย เมื่อวันที่ 15 กันยายน 2502 และจดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนเมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2537 โดยมีผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ บริษัท จิระ โฮลดิ้ง จำกัด โดยปัจจุบัน SCC ประกอบกิจการให้เช่าและให้บริการถังเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว ให้เช่าคลังสินค้าและให้บริการท่าเรือ โดยทรัพย์สินของ SCC ตั้งอยู่ที่ถนนสุขสวัสดิ์ จังหวัดสมุทรปราการ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 SCC มีถังเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว จำนวน 85 ถัง ความจุรวม 97,207.00 กิโลลิตร และคลังสินค้า จำนวน 5 หลัง พื้นที่ให้เช่ารวม 20,220.00 ตารางเมตร ซึ่งถือว่าเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ที่สุดในภาคกลาง โดย SCC เป็นผู้ริเริ่มธุรกิจการให้เช่าและให้บริการถังเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวในเชิงพาณิชย์ มีทีมงานที่มีประสบการณ์และรู้จักทรัพย์สินเป็นอย่างดี รวมถึงความสัมพันธ์ที่ดีอันยาวนานกับผู้เช่ากว่า 25 ปี ก่อให้เกิดความเข้าใจในการให้บริการเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าและความมีประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินเป็นอย่างดี อีกทั้ง SCC และคณะผู้บริหารได้ดำเนินธุรกิจดังกล่าวมาเป็นระยะเวลากว่า 50 ปี ทำให้มั่นใจได้ว่า SCC มีความรู้ความสามารถเพียงพอในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด

บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2530 โดยมีผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ กลุ่มสุริยสัถย์ ประกอบกิจการสวนอุตสาหกรรมจัดสรรที่ดินและระบบสาธารณูปโภคเพื่อการอุตสาหกรรม โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี มีพื้นที่ประมาณ 1,200 ไร่ ตั้งอยู่ที่ถนนติวานนท์ จังหวัดปทุมธานี โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อพัฒนาอุตสาหกรรมของประเทศไทย เพิ่มการสร้างงานให้คนไทย และให้คนไทย

ได้รับการถ่ายทอดเทคโนโลยีที่ทันสมัย BIP มีประสบการณ์อันยาวนานกว่า 30 ปี ในการให้บริการโครงการสวนอุตสาหกรรม รวมถึงการอำนวยความสะดวกเกี่ยวกับการบำรุงรักษาและซ่อมแซมโรงงานและคลังสินค้าของลูกค้าที่ประกอบกิจการอยู่ในโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี นอกจากนี้ BIP ยังมีทีมงานที่เพียงพอพร้อมให้บริการได้อย่างรวดเร็ว ประกอบกับความสัมพันธ์อันยาวนานกับผู้เช่ากว่า 10 ปี จึงมีความเข้าใจและรู้จักทรัพย์สินที่บริหารเป็นอย่างดี และสามารถให้บริการเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่า BIP จึงมีความสามารถเพียงพอในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2551 โดยมีผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ บริษัท ชาทิชีวะ จำกัด ประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลัก นอกจากนี้ ในปี 2555 ยังมีการพัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าควบคู่ไปด้วยจำนวน 1 โครงการจำนวน 10 ยูนิต ตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง เนื่องจาก CHEWA มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างยาวนานและมีประสบการณ์ในการบริหารโรงงานสำเร็จรูปให้เช่ามากกว่า 10 ปี ทำให้มีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินที่บริหารเป็นอย่างดีและมีทีมงานที่เพียงพอในการซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่บริหาร ประกอบกับทีมงานมีความใกล้ชิดกับผู้เช่าทำให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้เช่าได้มีประสิทธิภาพ ทำให้มั่นใจได้ว่า CHEWA มีความรู้ความสามารถเพียงพอในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด

บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2532 โดยมีผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ บริษัท เอสซีจี เจดับเบิลยูดี โลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) โดย บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด ดำเนินธุรกิจด้านการลงทุนพัฒนากับบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร แบ่งการดำเนินงานเป็นสองสาย คือ สายพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นสำนักงานและคลังสินค้าสำหรับให้เช่า รวมทั้งให้คำปรึกษาด้านการลงทุนและการบริหารดูแลคลังสินค้า และสายบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์โดยให้บริการแบบครบวงจร ได้แก่ การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งหมด การบริหารจัดการด้านการเงิน การบริหารจัดการระบบความปลอดภัย การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมและพลังงาน การให้คำปรึกษาด้านพระราชบัญญัติด้านอาคารชุด บริการตรวจสอบอาคาร และการฝึกอบรมด้านอัคคีภัย ทำให้มั่นใจได้ว่า บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด มีความรู้ความสามารถเพียงพอในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ไทยแทพฟิต้า จำกัด

บริษัท ไทยแทพฟิต้า จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทย เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2530 โดยมีผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ กลุ่มซีวีไอ ปัจจุบันบริษัท ไทยแทพฟิต้า จำกัด เป็นผู้ผลิตสิ่งทอระดับโลกที่มีการบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพผ่านระบบ Lean Manufacturing ซึ่งผลิตภัณฑ์หลัก คือ ผ้าไนลอนและผ้าโพลีเอสเตอร์ โดยผลิตภัณฑ์ดังกล่าวใช้สำหรับการผลิตเครื่องนุ่งห่มและอุปกรณ์สำหรับกีฬาและกิจกรรมกลางแจ้ง เช่น เสื้อแจ็คเก็ต กระเป๋า เต้นท์ เสื้อชูชีพ นอกจากนี้ ยังสามารถใช้สำหรับการผลิตชุดปลอดเชื้อในอุตสาหกรรมทางการแพทย์ อาหาร และอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งผลิตภัณฑ์ของบริษัท ไทยแทพฟิต้า จำกัด ส่วนใหญ่ได้ส่งออกไปให้กับแบรนด์ที่มีชื่อเสียงทั่วโลก โดยบริษัท ไทยแทพฟิต้า จำกัด ได้ริเริ่มโครงการคลังสินค้าให้เช่าในปี 2561 และเล็งเห็นถึงความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าที่เพิ่มขึ้นในบริเวณดังกล่าว จึงพัฒนาพื้นที่ดินโดยรอบของบริษัท ไทยแทพฟิต้า จำกัด เป็นโครงการอาคารคลังสินค้าให้เช่าเพื่อตอบสนองความต้องการข้างต้น

บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด

บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2555 โดยมีผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ กลุ่มพานิชวงศ์ ปัจจุบันบริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด เป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจให้บริการบริหารจัดการแก่อสังหาริมทรัพย์ในเครือซึ่งประกอบไปด้วย กลุ่มธุรกิจค้าส่ง กลุ่มธุรกิจโรงรับจำนำ และกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของ 2 Tiger Prop ในโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ ตั้งแต่ปี 2558 อย่างไรก็ตาม เนื่องจากกลุ่มบริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด เป็นเจ้าของโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ ก่อนจะขายให้ 2 Tiger Prop ทำให้ทางกลุ่มบริษัทมีประสบการณ์ในการบริหารโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ รวมเป็นเวลามากกว่า 15 ปี

บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล پار্ক จำกัด (มหาชน)

บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล پار্ক จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2538 โดยประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์โดยมุ่งเน้นการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมและพื้นที่โลจิสติกส์ โดยบริษัทฯ มีประสบการณ์มากกว่า 25 ปี ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารโรงงานและคลังสินค้าเพื่อเช่าและขายสำหรับผู้ประกอบการอุตสาหกรรม ซึ่ง ณ ปัจจุบัน มีจำนวน 7 โครงการ มีพื้นที่ประมาณ 7,500 ไร่ ในจังหวัดชลบุรีและระยอง

บริษัท ทิม บี เมเนจเม้นท์ จำกัด

บริษัท ทิม บี เมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2562 โดยดำเนินธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายในกลุ่มบริษัท ฟรีเซียส วู้ด อินดัสทรี เช่น โรงแรมและพื้นที่ค้าปลีก ทำให้บุคลากรของบริษัทฯ มีประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินและผู้เช่าที่บริษัทฯ บริหารอยู่

ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด

บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือ TIP ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม จากการที่บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด เป็นบริษัทในกลุ่ม TIP โดยที่ TIP เป็นเจ้าของอาคารคลังสินค้าในบริเวณเดียวกับอาคารคลังสินค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมทั้งเป็นผู้ขายทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งบทบาทดังกล่าวที่มีต่อกองทรัสต์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ในเรื่องการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ โดยการเลือกเสนออาคารคลังสินค้าของ TIP ให้ลูกค้าพิจารณา ก่อนอาคารคลังสินค้าที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุน รวมถึงการกำหนดราคาเช่าของคลังสินค้าด้วย อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้น โดยได้ระบุรายละเอียดไว้ในหัวข้อ “กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์”

บริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน)

บริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน) ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม จากการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นเจ้าของถึงเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าในบริเวณเดียวกับถึงเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมทั้งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งบทบาทดังกล่าวที่มีต่อกองทรัสต์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ในเรื่องการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ โดยการเลือกเสนอลงถึงเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าของ SCC ให้ลูกค้าพิจารณาก่อนถึงเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุน รวมถึงการกำหนดราคาค่าเช่าของถึงเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าด้วย อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้น โดยได้ระบุรายละเอียดไว้ในหัวข้อ “กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์”

บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด

บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด

บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ไทยแทฟเฟต้า จำกัด

บริษัท ไทยแทฟเฟต้า จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม จากการที่ บริษัท ไทยแทฟเฟต้า จำกัด เป็นเจ้าของที่ดิน รวมถึงอาคารคลังสินค้าในบริเวณเดียวกับอาคารคลังสินค้า ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง รวมทั้งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง ซึ่งบทบาทดังกล่าวที่มีต่อกองทรัสต์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ในเรื่องการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ โดยการเลือกเสนอลงอาคารคลังสินค้าของ Thai Taffeta ให้ลูกค้าพิจารณาก่อนอาคารคลังสินค้าที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุน รวมถึงการกำหนดราคาค่าเช่าของอาคารคลังสินค้าด้วย อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้น โดยได้ระบุรายละเอียดไว้ในหัวข้อ “กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์”

บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด

บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)

บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม จากการที่ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) จำกัด เป็นเจ้าของที่ดินรวมถึงอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า รวมถึงทำหน้าที่บริหารพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าให้เช่าให้กับบุคคลอื่นในบริเวณเดียวกับอาคารโรงงานและคลังสินค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งบทบาทดังกล่าวที่มีต่อกองทรัสต์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ในเรื่องการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ โดยการเลือกเช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้าของปิ่นทอง ให้ลูกค้าพิจารณาก่อนอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่กองทรัสต์ได้เช่าลงทุน รวมถึงการกำหนดราคาค่าเช่าของอาคารโรงงานและคลังสินค้าด้วย อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้น โดยได้ระบุรายละเอียดไว้ในหัวข้อ “กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์”

บริษัท ทิม บี เมเนจเม้นท์ จำกัด

บริษัท ทิม บี เมเนจเม้นท์ จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

คำตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากกองทรัสต์เป็นรายเดือน โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 2.75 ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
2. ค่าธรรมเนียมพิเศษ ไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปี ของกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์
3. ค่านายหน้าในการที่ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าและบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง โดยมีอัตราดังนี้
 - 1) อัตรา 0.50 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลา 3 ปี หรือลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) เป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริง ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาน้อยกว่า 3 ปี หรือเกินกว่า 3 ปี
 - 2) อัตรา 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีที่ผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลา 3 ปี หรือลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) เป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริง ในกรณีที่ผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาน้อยกว่า 3 ปี หรือเกินกว่า 3 ปี

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือนจะเป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยไม่มีการเก็บค่าธรรมเนียมดังกล่าวเพิ่มเติมจากกองทรัสต์

อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	TIP		กองทรัสต์	
		จำนวนคลังสินค้า (ยูนิต)	พื้นที่คลังสินค้า (ตร.ม.)	จำนวนคลังสินค้า (ยูนิต)	พื้นที่คลังสินค้า (ตร.ม.)
TIP 1	สมุทรปราการ	42	33,500.00	-	-
TIP 2	สมุทรปราการ	6	14,103.50	-	-
TIP 3	สมุทรปราการ	4	9,623.00	-	-
TIP 4	สมุทรปราการ	14	11,357.25	-	-
TIP 5	สมุทรปราการ	24	30,591.79	7	27,775.00
TIP 6	สมุทรปราการ	22	17,535.00	-	-
TIP 7	สมุทรปราการ	3	24,498.00	5	21,651.10
TIP 8	สมุทรปราการ	35	52,104.75	5	42,691.30
TIP 9	สมุทรปราการ	30	247,699.00	-	-
รวม		180	441,012.29	17	92,117.40

บริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน)

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้งโครงการ	SCC		กองทรัสต์	
		จำนวนคลังสินค้า (หลัง)	พื้นที่คลังสินค้า (ตร.ม.)	จำนวนคลัง สินค้า (หลัง)	พื้นที่คลังสินค้า (ตร.ม.)
คลังสินค้า	สมุทรปราการ	2	3,494.00	3	16,726.00

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้งโครงการ	SCC		กองทรัสต์	
		จำนวนถัง (ถัง)	ปริมาตร (กิโลลิตร)	จำนวนถัง (ถัง)	ปริมาตร (กิโลลิตร)
ถังเก็บสารเคมีเหลว	สมุทรปราการ	5	10,925.00	61	85,580.00
ถังเก็บสารเคมีเหลว (ขนาดเล็ก)	สมุทรปราการ	19	902.00	-	-
รวม		24	11,827.00	61	85,580.00

บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด

- ไม่มี -

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)

- ไม่มี -

บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด

- ไม่มี -

บริษัท ไทยแทฟฟิต้า จำกัด

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้งโครงการ	ไทยแทฟฟิต้า		กองทรัสต์	
		จำนวนคลัสสินค้า (ยูนิต)	พื้นที่คลัสสินค้า (ตร.ม.)	จำนวนคลัสสินค้า (ยูนิต)	พื้นที่คลัสสินค้า (ตร.ม.)
คลัสสินค้า	ระยอง	11	112,817.00	4	38,083.00

บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด

- ไม่มี -

บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล پار্ক จำกัด (มหาชน)

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้งโครงการ	PIN		กองทรัสต์	
		จำนวนคลัสสินค้า (ยูนิต)	พื้นที่คลัสสินค้า (ตร.ม.)	จำนวนคลัสสินค้า (ยูนิต)	พื้นที่คลัสสินค้า (ตร.ม.)
โรงงานและคลัสสินค้า	ชลบุรี	109	165,422.40	3	10,955.00

บริษัท ทีเอ็ม บี เมเนจเม้นท์ จำกัด

- ไม่มี -

กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์

เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ บริษัทฯ จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการกำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องให้ตลอดระยะเวลาที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงต่อกองทรัสต์ว่า กรณีที่มีผู้สนใจเช่าคลัสสินค้า และ/หรือ ถึงเก็บสารเคมีเหลว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอทรัพย์สินที่ว่างทั้งหมดต่อลูกค้า โดยพิจารณาตามความต้องการและประโยชน์ในการดำเนินงานของลูกค้าเป็นหลัก และจะดำเนินการให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจในการเลือกเช่าคลัสสินค้า และ/หรือ ถึงเก็บสารเคมีเหลวด้วยตนเอง โดยในการนำเสนอต่อลูกค้าแต่ละครั้งนั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ทำการชี้แนะหรือแบ่งแยกว่าทรัพย์สินให้เช่าเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งจะดำเนินการให้มีการกำหนดค่าเช่าสำหรับคลัสสินค้า และ/หรือ ถึงเก็บสารเคมีเหลวที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล และรูปแบบของคลัสสินค้า เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการดำเนินงาน และเพื่อให้ลูกค้ามีข้อมูลที่เพียงพอในการตัดสินใจเช่า

นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนดหรือตามที่ได้กำหนดร่วมกัน

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ ดังนี้

1. เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้
 - 1) ในการทำธุรกรรมจะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องและเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - 2) ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - 3) บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
2. การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
 - 1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 2) ในกรณีที่ธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
3. นโยบายการทำรายการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้
 - 1) การทำธุรกรรมประเภทต่าง ๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
 - 2) นอกจากนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

การกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และเพื่อนำไปชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 1

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 1,065.00 ล้านบาท ประกอบด้วย วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวนไม่เกิน 415.00 ล้านบาท วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวนไม่เกิน 480.00 ล้านบาท วงเงินกู้ที่ 3: วงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวนไม่เกิน 170.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	วงเงินกู้ที่ 1: เพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์

	วงเงินกู้ที่ 2: เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง วงเงินกู้ที่ 3: เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: ชำระคืนครั้งเดียวทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดระยะเวลา 5 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ วงเงินกู้ที่ 2: ชำระคืนครั้งเดียวทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดระยะเวลา 5 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ วงเงินกู้ที่ 3: ชำระคืนเป็นรายไตรมาส ในระยะเวลา 10 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกเมื่อสิ้นเดือนที่ 3 ของปีที่ 4 นับจากวันเบิกใช้เงินกู้
หลักประกันการกู้ยืม	1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ 3) การโอนสิทธิรับเงินภายใต้สัญญาเช่าแบบมีเงื่อนไข 4) การโอนสิทธิตามสัญญาประกันภัยแบบมีเงื่อนไข 5) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	ไม่มี

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 2

วงเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,280.00 ล้านบาท วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 335.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	วงเงินกู้ที่ 1: เพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ วงเงินกู้ที่ 2: เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: ชำระคืนเป็นรายปี ในระยะเวลา 10 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกในปี 2565

	วงเงินกู้ที่ 2: ชำระคืนเป็นรายปี ในระยะเวลา 10 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกในปี 2566
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า สิทธิการรับเงิน และกรรมกรรมประกันภัยเป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ 3) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	<ol style="list-style-type: none"> 1) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio) ให้ไม่เกินร้อยละ 35 2) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ให้ไม่เกิน 5.5 เท่า

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 3

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 300.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนครั้งเดียวทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดระยะเวลา 6 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การโอนสิทธิตามสัญญาประกันภัยแบบมีเงื่อนไข 3) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	ไม่มี

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 4

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 567.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี

การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส ในระยะเวลา 10 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกเมื่อสิ้นเดือนที่ 9 นับจากเดือนที่เบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	<ol style="list-style-type: none"> 1) กรณีผู้กู้มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในเกณฑ์ที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio) ให้ไม่เกินร้อยละ 60 2) กรณีผู้กู้ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio) ให้ไม่เกินร้อยละ 35 3) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ให้ไม่เกิน 5.5 เท่า

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีอัตราส่วนการกู้ยืมเงิน เท่ากับร้อยละ 31.30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม และสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินและข้อปฏิบัติอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเงินกู้ได้อย่างครบถ้วน

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

เศรษฐกิจไทยปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 1.9 ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 2.5 ในปี 2565 ด้านการใช้จ่าย การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 7.1 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 6.2 ในปี 2565 ส่วนการลงทุนภาคเอกชน ขยายตัวร้อยละ 3.2 ขยายตัวลดลงจากร้อยละ 4.7 ในปี 2565 ขณะที่การส่งออกสินค้าลดลงร้อยละ 1.7 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 5.4 ในปี 2565 และการลงทุนภาครัฐลดลงร้อยละ 4.6 เทียบกับการลดลงร้อยละ 3.9 ในปี 2565 รวมทั้งปี 2566 ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) อยู่ที่ 17.9 ล้านล้านบาท (5.13 แสนล้านดอลลาร์สหรัฐ) เพิ่มขึ้นจาก 17.4 ล้านล้านบาท (4.95 แสนล้านดอลลาร์สหรัฐ) ในปี 2565 และผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศต่อหัวของคนไทยเฉลี่ยอยู่ที่ 255,867.7 บาทต่อคนต่อปี (7,331.5 ดอลลาร์สหรัฐต่อคนต่อปี) เพิ่มขึ้นจาก 248,788.6 บาทต่อคนต่อปี (7,094.1 ดอลลาร์สหรัฐ ต่อคนต่อปี) ในปี 2565 สำหรับเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ อัตราการว่างงานอยู่ที่ร้อยละ 0.98 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 1.2 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.3 ของ GDP

%เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน	2565	2566	2567F
GDP	2.5	1.9	2.2 - 3.2
การบริโภคภาคเอกชน	6.2	7.1	3.0
การบริโภคภาครัฐ	0.1	-4.6	1.5
การลงทุนภาคเอกชน	4.7	3.2	3.5
การลงทุนภาครัฐ	-3.9	-4.6	-1.8
การส่งออกสินค้าและบริการ	6.1	2.1	5.0
การส่งออกสินค้า	5.4	-1.7	2.9
อัตราเงินเฟ้อทั่วไป	6.1	1.2	0.9 - 1.9
ดุลบัญชีเดินสะพัด(%GDP)	-3.2	1.3	1.4

ที่มา: สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

แนวโน้มเศรษฐกิจไทย ปี 2567

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2567 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.2 – 3.2 (ค่ากลางการประมาณการที่ร้อยละ 2.7) โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจาก (1) การกลับมาขยายตัวของการส่งออกสินค้าตามการฟื้นตัวของการค้าโลก (2) การขยายตัวในเกณฑ์ดีของการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน และ (3) การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว ทั้งนี้ คาดว่าการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.0 และร้อยละ 3.5 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์สหรัฐ ขยายตัวร้อยละ 2.9 ส่วนอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.9 – 1.9 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.4 ของ GDP

รายละเอียดของการประมาณการเศรษฐกิจในปี 2567 ในด้านต่าง ๆ มีดังนี้

1. การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภค

1.1 การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.0 ต่อเนื่องจากการขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 7.1 ในปี 2566 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากตลาดแรงงานที่ยังคงแข็งแกร่ง ความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่สูงขึ้น และแรงกดดันด้านเงินเฟ้อที่อยู่ในระดับต่ำ

1.2 การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคภาครัฐบาล คาดว่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 เทียบกับการลดลงร้อยละ 4.6 ในปี 2566 ตามเม็ดเงินการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายประจำปีในช่วงสามไตรมาสที่เหลือของปีงบประมาณ 2567 ภายหลังจากการเร่งเบิกจ่ายไปมากในช่วงไตรมาสแรกของปีงบประมาณ 2567

2. การลงทุนรวม คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.5 เร่งขึ้นจากร้อยละ 1.2 ในปี 2566

2.1 การลงทุนภาคเอกชน คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.5 ต่อเนื่องจากร้อยละ 3.2 ในปี 2566 สอดคล้องกับการปรับตัวดีขึ้นของมูลค่าโครงการที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุนและออกบัตรส่งเสริมการลงทุน และการกลับมาขยายตัวของการนำเข้าในหมวดสินค้าทุนและหมวดวัตถุดิบและสินค้าขั้นกลาง

2.2 การลงทุนภาครัฐ คาดว่าจะปรับตัวลดลงร้อยละ 1.8 และเป็นการลดลงต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 4.6 ในปี 2566 โดยเป็นผลมาจากความล่าช้าของกระบวนการจัดทำงบประมาณรายจ่ายประจำปี 2567 และการปรับลดอัตราการเบิกจ่ายงบลงทุนของรัฐวิสาหกิจ

3. มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปเงินดอลลาร์สหรัฐ

คาดว่าจะกลับมาขยายตัวร้อยละ 2.9 เทียบกับการลดลงร้อยละ 1.7 ในปี 2566 โดยคาดว่าปริมาณการส่งออกจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 เทียบกับการลดลงร้อยละ 2.9 ในปี 2566 ขณะที่ราคาส่งออกคาดว่าจะเพิ่มขึ้นในช่วงร้อยละ 0.0 – 1.0 และชะลอลงจากร้อยละ 1.2 ในปี 2566 เมื่อรวมกับการส่งออกบริการที่มีแนวโน้มที่จะขยายตัวอย่างต่อเนื่องตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว ส่งผลให้ปริมาณการส่งออกสินค้าและบริการในปี 2567 มีแนวโน้มที่จะขยายตัวร้อยละ 5.0 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 2.1 ในปี 2566

ที่มา: สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ภาพรวมสถานะการแข่งขัน

ภาพรวมอุตสาหกรรมคลังสินค้าให้เช่าและโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

ภาพรวมอุตสาหกรรมคลังสินค้าให้เช่าและโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในปี 2566 ที่ผ่านมา ยังสามารถเติบโตได้ดี ตามภาพรวมการขยายตัวของเศรษฐกิจในประเทศ โดยภาคการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวร้อยละ 8.4 การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 7.1 และการเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจ E-commerce ที่ขยายตัวร้อยละ 19.0 ปัจจัยสนับสนุนมาจากผู้ประกอบการ ทั้งในและต่างประเทศยังมีความสนใจจะลงทุนในหลากหลายอุตสาหกรรมในประเทศไทยอยู่มาก ประกอบกับความต้องการในภาคการส่งออกสินค้าหลายกลุ่ม เช่น ธุรกิจแปรรูปอาหาร ธุรกิจเกี่ยวกับอุปกรณ์ทางการแพทย์ เครื่องมือแพทย์และเวชภัณฑ์ ธุรกิจออกแบบและผลิตบรรจุภัณฑ์ ส่งผลให้เกิดความต้องการคลังสินค้าเพื่อ

จัดเก็บปัจจัยการผลิตและผลผลิตต่างๆ ผู้ประกอบการเกิดการขยายการลงทุนคลังสินค้าเพิ่มพื้นที่เพื่อรองรับความต้องการใช้บริการจัดเก็บสินค้าก่อนกระจายสู่จุดหมายปลายทาง

แนวโน้มของธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าในปี 2567 ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่ามีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องตามทิศทางเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยที่คาดว่าจะฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปช่วยหนุนการเติบโตของภาคการค้าระหว่างประเทศ ทั้งยังได้รับปัจจัยบวกจากการฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยวช่วยกระตุ้นความต้องการอุปโภคบริโภคสินค้า ส่งผลดีต่อการฟื้นตัวของภาคการผลิต ขณะที่การลงทุนในประเทศยังได้แรงหนุนจากการพัฒนาโครงการในนิคมอุตสาหกรรม โดยเฉพาะแนวระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) และความพร้อมของห่วงโซ่อุปทานในภาคการผลิตสำคัญของไทย อาทิ ยานยนต์ สิ่งทอและเครื่องนุ่งห่ม รวมถึงการย้ายฐานการผลิตของนักลงทุนต่างชาติเพื่อหลีกเลี่ยงความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์โลก และที่สำคัญ คือ การเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจการค้าออนไลน์ ปัจจัยข้างต้นจึงทำให้ผู้ประกอบการขยายการลงทุนเพิ่มพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าเพื่อรองรับอุปสงค์ที่มีทิศทางเติบโตต่อเนื่องในระยะข้างหน้า

ภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าห้องเย็น

การขับเคลื่อนการเติบโตของธุรกิจคลังสินค้าแช่เย็น-แช่แข็งหรือห้องเย็น ต้องพึ่งพากลุ่มสินค้าเกษตร เช่น เนื้อสัตว์ ผลไม้ และสินค้าอุตสาหกรรมเกษตร เช่น อาหารทะเลสดและอาหารทะเลแช่แข็ง เครื่องดื่ม เป็นต้น ทั้งการบริโภคในประเทศและการส่งออกต่างประเทศ ในปี 2566 แม้ว่า การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนในประเทศขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 7.1 แต่ภาคการส่งออกได้รับผลกระทบจากสภาพเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัว ทำให้ประเทศคู่ค้าและผู้นำเข้าเร่งระบายนสินค้าลดคำสั่งซื้อใหม่ เพื่อลดความเสี่ยงในการขายสินค้า ซึ่งอาจส่งผลให้ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าแช่เย็น-แช่แข็งหรือห้องเย็นยังคงทรงตัวในปีนี โดยประเทศไทยส่งออกเป็นมูลค่า 284,561.8 ล้านดอลลาร์สหรัฐ เป็นการส่งออกสินค้าเกษตรและอุตสาหกรรมเกษตรมูลค่า 49,203.1 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (1.69 ล้านล้านบาท) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.3 ของมูลค่าการส่งออกรวม (สินค้าเกษตรร้อยละ 9.4 และสินค้าอุตสาหกรรมเกษตรร้อยละ 7.9) แบ่งเป็นสินค้าเกษตร 26,801.7 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (0.92 ล้านล้านบาท) ขยายตัวร้อยละ 0.2 และสินค้าอุตสาหกรรมเกษตร 22,401.4 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (มูลค่า 0.77 ล้านล้านบาท) หดตัวร้อยละ 1.7

อย่างไรก็ตาม สำหรับแนวโน้มปี 2567 คลังสินค้าแช่เย็น-แช่แข็งมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจาก (1) การเติบโตของธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอาหาร รวมถึงร้านอาหาร ทำให้ต้องมีการจัดเก็บและคงความสดของวัตถุดิบหลากหลายประเภท อาทิ ผลไม้ ผัก ผลไม้สดแช่เย็น และเนื้อสัตว์ ซึ่งสอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภคที่มีแนวโน้มบริโภคอาหารสำเร็จรูปหรืออาหารปรุงสำเร็จ (อาหารแช่เย็น-แช่แข็ง) มากขึ้นเพื่อความสะดวกและรวดเร็ว (2) ความต้องการคลังสินค้าเพื่อจัดเก็บวัคซีนและยารักษาโรค อาทิ โรค COVID-19 ซึ่งภาครัฐสนับสนุนให้ประชาชนรับวัคซีนเข็มกระตุ้นเพื่อเพิ่มภูมิคุ้มกันโดยเฉพาะกลุ่มเปราะบาง และ (3) การส่งออกสินค้ากลุ่มอาหารของไทยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ผลจากความกังวลด้านความมั่นคงทางอาหารเนื่องจากสงครามรัสเซีย-ยูเครนที่ยืดเยื้อ และการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศจากภาวะเอลนีโญที่เกิดขึ้นทั่วโลก รวมถึงกระแสอาหารสุขภาพกำลังเป็นที่นิยม ทำให้ความต้องการสำรองอาหารเพื่อป้องกันการขาดแคลนมีมากขึ้น

ภาพรวมตลาดถังเก็บสารเคมีเหลวให้เช่า

โดยทั่วไปถังเก็บสารเคมีเหลวที่อยู่ในตลาดถังเก็บสารเคมีเหลวให้เช่า ส่วนใหญ่จะถูกปล่อยเช่าเพื่อเก็บสารเคมีเหลวประเภทสารทำละลายหรือตัวทำละลาย (Solvent) กล่าวคือ สารเคมีที่อยู่ในสถานะของเหลวที่มีคุณสมบัติทำละลายหรือเจือจางสารอื่นเพื่อก่อให้เกิดเป็นสารละลาย ซึ่งสารทำละลายดังกล่าวนี้จะถูกนำไปใช้เป็นตัวทำละลายหรือเป็นสารตั้งต้น

ในการผลิตในอุตสาหกรรมต่าง ๆ รวมทั้งการผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคที่ใช้ในชีวิตประจำวัน เช่น สีทาภายนอกและภายใน อาคาร ยางรถยนต์ เพอร์ริเจอร์ ผลิตภัณฑ์ของใช้ส่วนตัว บรรจุภัณฑ์ ยารักษาโรค รวมไปถึงยาฆ่าแมลง ผลิตภัณฑ์ดูแลครัวเรือน สารทำความสะอาด และหมึกพิมพ์ เป็นต้น

สารเคมีเหลวประเภทสารทำละลายหรือตัวทำละลาย (Solvent) ส่วนมากเป็นผลผลิตที่ได้จากโรงกลั่นน้ำมัน หรือโรงงานปิโตรเคมีที่ใช้ใช้น้ำมันดิบ ก๊าซธรรมชาติ หรือผลิตภัณฑ์การเกษตรเป็นวัตถุดิบตั้งต้น ซึ่งโรงกลั่นน้ำมันในประเทศไทยยังไม่สามารถผลิตตัวทำละลายได้เพียงพอกับความต้องการใช้ภายในประเทศ ดังนั้น ประเทศไทยจึงต้องนำเข้าตัวทำละลายกว่าร้อยละ 80 จากต่างประเทศที่มีกำลังการผลิตของโรงกลั่นน้ำมันในปริมาณมากมาอย่างต่อเนื่อง โดยเป็นการนำเข้าผ่านการขนส่งทางเรือเป็นหลัก และจะถูกนำไปจัดเก็บในถังเก็บสารเคมีเหลวเพื่อรอการกระจายต่อไปให้โรงงานในภาคการผลิตต่าง ๆ ผ่านทางเรือหรือรถบรรทุก โดยอาจมีการแบ่งบรรจุใส่ในถังเก็บสารเคมีเหลวขนาดเล็กก่อนการขนส่ง

เนื่องจากตัวทำละลายส่วนใหญ่ถูกนำเข้าในประเทศไทยผ่านการขนส่งทางเรือเป็นหลัก ดังนั้น ท่าเรือบริเวณลุ่มแม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งอยู่ใกล้อ่าวไทยและมีความลึกเพียงพอสำหรับเรือขนส่งสินค้าขนาดใหญ่สามารถเข้ามาจอดเทียบท่าเพื่อลำเลียงสารเคมีเหลวได้สะดวก จึงเป็นทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับการทำธุรกิจถังเก็บสารเคมีเหลวให้เข้า ทั้งนี้ การแข่งขันในตลาดนี้อยู่ในระดับที่ต่ำ ผู้เล่นในตลาดถังเก็บสารเคมีเหลวให้เข้ามีจำนวนน้อยราย โดยถังเก็บสารเคมีเหลวส่วนใหญ่ถูกสร้างขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้สอยเองภายในกลุ่มบริษัท และมีเพียงส่วนน้อยที่ปล่อยเช่าให้แก่บุคคลภายนอก

อุปสงค์หรือความต้องการเช่าถังเก็บสารเคมีเหลวคงที่และมีความผันผวนต่ำ เนื่องด้วยปัจจัยสนับสนุนจากอุปสงค์ของตัวทำละลายที่เพิ่มขึ้นตามการเติบโตของภาคอุตสาหกรรมการผลิตและเศรษฐกิจในภาพรวม เนื่องจากตัวทำละลายนั้นใช้เป็นสารตั้งต้นในอุตสาหกรรมการผลิตสินค้าต่าง ๆ เช่น อุตสาหกรรมก่อสร้าง อุตสาหกรรมยานยนต์ อุตสาหกรรมพลาสติกและบรรจุภัณฑ์ อุตสาหกรรมยา รวมถึงอุตสาหกรรมสินค้าอุปโภคบริโภคอื่น ๆ

ทั้งนี้ ภาพรวมดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (MPI) ปี 2566 หดตัวร้อยละ 5.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากการเศรษฐกิจโลกชะลอตัวจากความขัดแย้งของรัสเซียและยูเครนที่ส่งผลกระทบต่อราคาน้ำมัน และภาวะเงินเฟ้อที่เกิดจากราคาสินค้าปรับตัวตามต้นทุนการผลิตประกอบกับแนวโน้มเงินเฟ้อที่เกิดขึ้นต่อเนื่อง กดดันให้มีการปรับอัตราดอกเบี้ยตามการขึ้นอัตราดอกเบี้ยของสหรัฐ เป็นผลให้เกิดการชะลอตัวของการลงทุนและการบริโภค

สำหรับแนวโน้มอุตสาหกรรม ปี 2567 คาดการณ์ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (MPI) ขยายตัวร้อยละ 2.0 – 3.0 โดยมีปัจจัยสนับสนุน (1) การค้าระหว่างประเทศของไทยกับคู่ค้าหลักมีแนวโน้มทยอยฟื้นตัว (2) ประเทศเศรษฐกิจหลักมีแนวโน้มชะลอการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ย (3) ภาคการท่องเที่ยวและภาคบริการยังคงมีทิศทางขยายตัว (4) การลงทุนภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง และ (5) มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจและบรรเทาผลกระทบของภาครัฐ ที่ออกมาอย่างต่อเนื่อง

ที่มา: วิจัยกรุงศรี, สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า

นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการที่ลงทุน

นโยบายการตลาดของโครงการที่เข้าลงทุนมีการมุ่งเน้นที่จะรักษารฐานลูกค้าปัจจุบันและขยายฐานลูกค้าสู่กลุ่มเป้าหมายที่มีคุณภาพ ผ่านการบริการที่มีคุณภาพจากทีมงานที่มีประสบการณ์ ประกอบกับคุณภาพทรัพย์สินของโครงการที่เข้าลงทุนที่ได้มาตรฐาน ทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม และการกำหนดอัตราค่าเช่าที่สอดคล้องกับสภาวะตลาด ทำให้มีความมั่นใจได้ว่าการรักษารฐานผู้เช่าปัจจุบันและการขยายฐานลูกค้ารายใหม่จะสามารถเป็นไปตามเป้าหมาย

สำหรับการแข่งขันของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามประเภทของทรัพย์สิน อันประกอบด้วย คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า คลังห้องเย็น และถึงเก็บสารเคมีเหล่านั้น จากอัตราการเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินทุกโครงการที่รักษา ระดับไว้สูงอย่างต่อเนื่องในปี 2566 ซึ่งเป็นระดับที่สูงกว่าอัตราการเช่าเฉลี่ยรวมของตลาดในบริเวณเดียวกัน สะท้อนให้เห็นถึงความแข็งแกร่งของทรัพย์สินที่ถูกคัดเลือกเข้ากองทรัสต์เป็นอย่างดี

4. ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทฯ ได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลและรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รายงานของบริษัทผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สิน นอกจากนี้ ยังมีการพิจารณาถึงปัจจัยแวดล้อมต่าง ๆ เช่น การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงนโยบายต่าง ๆ ของรัฐ ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสี่ยงต่อการประกอบธุรกิจ การดำเนินงาน ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน ความดำรงอยู่ของกองทรัสต์ หรือต่อการลงทุนของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

สำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์ในรอบปี 2566 บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า มีปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ ซึ่งผู้ลงทุนควรพิจารณา ดังต่อไปนี้

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนบางโครงการ เช่น โครงการสยามเมโมรี่ โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร โครงการไทยเทพฟิต้า และ โครงการพีรเชียส วัฏ อินดัสทรี เป็นต้น เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์

2. ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายการตลาดและกลยุทธ์ในภาพรวมเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมอบหมายนโยบายดังกล่าวให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถจัดการตามกลยุทธ์ได้อย่างเหมาะสมตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือหากมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคลากรสำคัญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก และ/หรือ รายได้ที่กองทรัสต์ควรได้รับ ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยบริษัทฯ ได้จัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย เป็นประจำทุกปี ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร และมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่าง

สม่ำเสมอ เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ถือหุ้นว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ และในกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ให้เหมาะสมกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนการแต่งตั้ง

3. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด บริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน) บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) บริษัท ไทยแทพฟิต้า จำกัด บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ทีเอ็ม บี เมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามกลยุทธ์และนโยบายที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บางรายมีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ในฐานะเป็นผู้ให้เช่าผู้ขาย หรือบริษัทในเครือของผู้ขายทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ดังนั้น การจัดหาผลประโยชน์และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสนับสนุน บริหาร หรือลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกิจอื่นที่อาจมีการแข่งขันโดยตรงกับกองทรัสต์

นอกจากนี้ เนื่องจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บริษัทในเครือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงเป็นเจ้าของที่ดิน อาคารคลังสินค้า และ/หรือ ดังเก็บสารเคมีเหลวให้เช่า ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งทำให้บทบาทต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีต่อกองทรัสต์ในฐานะที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการคัดเลือกที่ดิน อาคารคลังสินค้า และ/หรือ ดังเก็บสารเคมีเหลวให้เช่ามาเสนอให้กับกองทรัสต์ รวมถึงการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น โดยมีการกำหนดให้ตลอดระยะเวลาที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงต่อกองทรัสต์ว่า ทุกครั้งที่มิได้สนใจเช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า และ/หรือ ดังเก็บสารเคมีเหลวให้เช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอทรัพย์สินที่ว่างทั้งหมดที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า ให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าสำหรับอาคารที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและให้ลูกค้ามีข้อมูลเพียงพอในการตัดสินใจ เว้นแต่กองทรัสต์จะพิจารณาการดำเนินการที่เหมาะสมอื่นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานต่าง ๆ เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือตามที่บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้อนุมัติร่วมกัน

4. ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง

ค่าเช่าและค่าบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ จะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ได้ หากผู้เช่าพื้นที่รายสำคัญรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย หรือผู้เช่าพื้นที่จำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่งมีฐานะการเงินที่ต้อยลง อาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระเงินล่าช้าหรือไม่สามารถชำระหนี้ได้

นอกจากนี้ หากเกิดกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อครบกำหนดระยะเวลา หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการปัจจุบัน อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีนโยบายในการเจรจาการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่ล่วงหน้าเป็นเวลา 3 - 6 เดือนก่อนสัญญาเช่าและสัญญาบริการจะครบกำหนด ดังนั้น เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการและผู้เช่าไม่ประสงค์ที่จะต่อสัญญา บริษัทฯ ยังคงมีเวลาเพียงพอสำหรับการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาแทนที่

5. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาตกลงกระทำการ (แล้วแต่กรณี) เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใด ๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญา หรือคู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการนำสิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นยวทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

6. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินระยะยาวเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ และอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญาเงินกู้ซึ่งจะส่งผล

กระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ย และเงินต้น และอาจจะกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ย และ/หรือ เงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้ อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน รวมถึงการบังคับจำนองในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และได้บริหารจัดการกองทรัสต์โดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่าง ๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ย อย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) หรือการดำเนินการใด ๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การขอผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า

กองทรัสต์มีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) แก่ผู้ประกอบการต่าง ๆ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ถึงเก็บสารเคมีเหลว อาคารคลังสินค้า อาคารคลังห้องเย็น และ/หรือ อาคารโรงงาน โดยการประกอบธุรกิจการให้เช่าถึงเก็บสารเคมีเหลว อาคารคลังสินค้า อาคารคลังห้องเย็น และ/หรือ อาคารโรงงานดังกล่าวอาจมีการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการที่ผู้ประกอบการรายอื่นก่อสร้างอาคารประเภทเดียวกันขึ้นใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทำให้เกิดการแข่งขันในการแสวงหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ การต่ออายุของผู้เช่าพื้นที่รายเดิมและการปรับลดอัตราค่าเช่าเพื่อให้ดึงดูดต่อผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ต่อผลประโยชน์ประกอบการธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในจังหวัดปทุมธานี ฉะเชิงเทรา สมุทรปราการ สมุทรสาคร ระยอง ชลบุรี และพระนครศรีอยุธยา ซึ่งเป็นทำเลที่เหมาะสม มีเส้นทางการคมนาคมไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจึงสามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการเข้ามาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี นอกจากนี้ การที่เจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทถึงเก็บสารเคมี อาคารคลังสินค้า อาคารคลังห้องเย็น และ/หรือ อาคารโรงงานให้เข้ามาเป็นระยะเวลาพอสมควร จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้

2. ความเสี่ยงจากการที่ผู้ประกอบการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวไม่ปฏิบัติตามหน้าที่

สำหรับโครงการสยามเคมี กองทรัสต์จะรับโอนเฉพาะสิทธิและหน้าที่ของ SCC ในฐานะผู้ให้เช่าพื้นที่ ภายใต้สัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่เท่านั้น ส่วน SCC จะยังคงเป็นผู้ประกอบการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวโดยตรงแก่ผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาบริการที่ SCC เข้าทำกับผู้เช่าพื้นที่ (ในฐานะผู้รับบริการ) โดยตรง

(ซึ่งบริการที่ SCC ให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาบริการ เช่น การขนถ่ายสินค้าเข้า-ออกจากถังเก็บสารเคมีเหลว การขนถ่ายสินค้าลงจากเรือ เป็นต้น) ดังนั้น การที่ผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเมโม ฟิงฟิงการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ประกอบกิจการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวของ SCC กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงหาก SCC ไม่ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประกอบกิจการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวหรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งจะทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่ได้รับบริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่ถังเก็บสารเคมีเหลว และ/หรือ อาคารคลังสินค้า ซึ่งอาจเป็นเหตุให้ผู้เช่าพื้นที่ยกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนด ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อหารายได้ของกองทรัสต์ในการประกอบกิจการถังเก็บสารเคมีเหลวและคลังสินค้าให้เช่า

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ได้ดำเนินการจัดให้มีข้อตกลงในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการ โดยกำหนดหน้าที่ของ SCC ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ประกอบกิจการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว ตลอดระยะเวลาการเช่าและตลอดระยะเวลาที่ SCC ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว และหาก SCC ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการได้ จะเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญา โดยกองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการได้ และกองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญาดังกล่าว อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาข้างต้น บริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

นอกจากนี้ ในกรณีที่ SCC จงใจไม่ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว หรือจงใจลดมาตรฐานและคุณภาพการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว จนถึงระดับที่ต่ำกว่ามาตรฐานของผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการรายอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน สำหรับทรัพย์สินที่เช่าประเภทถังเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าโดยไม่มีเหตุอันควร จนส่งผลให้อัตราการปล่อยเช่าของทรัพย์สินประเภทถังเก็บสารเคมีเหลวที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเมโมลดลงต่ำกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนทรัพย์สินประเภทถังเก็บสารเคมีเหลวที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเมโมทั้งหมด เป็นระยะเวลา 2 ปีติดต่อกัน หรือกรณีที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สิ้นสุดลงอันเนื่องมาจากเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของ SCC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะมีสิทธิแต่งตั้งบุคคลอื่นที่มีใบอนุญาตในการประกอบกิจการและการให้บริการคลังสินค้าและจัดเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวครบถ้วนให้เข้ามาเป็นผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวเพิ่มเติมในโครงการสยามเมโม สำหรับทรัพย์สินประเภทถังเก็บสารเคมีเหลวที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเมโม (“ผู้ประกอบกิจการรายใหม่”) โดย SCC ตกลงจะอำนวยความสะดวกและดำเนินการตามที่กองทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ เพื่อให้ผู้ประกอบกิจการรายใหม่สามารถประกอบกิจการภายในโครงการสยามเมโม ให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ภายในทรัพย์สินประเภทถังเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าของกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของ SCC ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเมโมเรียล กองทรัสต์และ SCC จะมีการเข้าทำสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเหตุในการใช้สิทธิบังคับจำนองของ กองทรัสต์ ได้แก่ (ก) การที่ SCC ในฐานะผู้ให้เช่าจงใจขัดขวางไม่ให้กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์จาก ทรัพย์สินที่เช่า หรือจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญหรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ ระบุไว้ในสัญญาเช่า (รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการที่ SCC จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในการเป็นผู้ประกอบ กิจการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมัน และสารเคมีเหลว ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งถือเป็น เหตุผิดนัดตามสัญญาเช่าด้วย) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าไม่สามารถใช้และจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน ที่เช่าได้ในระหว่างระยะเวลาการเช่าตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่า (ข) การที่ SCC ในฐานะผู้ให้ เช่าจงใจขัดขวางไม่ให้กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าเข้าใช้ และ/หรือ SCC ในฐานะผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการบำรุงรักษาระบบ สาธารณูปโภคที่จำเป็นสำหรับทรัพย์สินที่เช่าอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาการเช่า (ค) การที่ SCC ไม่ดำรงไว้ซึ่ง ใบอนุญาตที่จำเป็นดังกล่าวข้างต้นอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาการเช่า และการกระทำความผิดดังกล่าวข้างต้นส่งผล กระทบในทางลบต่อการใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเมโมเรียล และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน ดังกล่าวของกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่า ทั้งนี้ แม้กองทรัสต์จะเป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิบนทรัพย์สินที่จำนองในวงเงินจำนอง ซึ่งหากกองทรัสต์ได้รับความเสียหายมากกว่าวงเงินจำนอง กองทรัสต์ยังคงมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/ หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาเกิดขึ้นนั้นจาก SCC

แม้ว่ากองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีมาตรการดังกล่าวข้างต้นแล้ว กองทรัสต์ก็อาจมีความเสี่ยงในการสรรหา ผู้ประกอบกิจการรายใหม่เพื่อให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ในโครงการสยามเมโมเรียล เนื่องจากผู้ประกอบกิจการ รายใหม่ต้องเป็นผู้ประกอบกิจการที่ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนด อีกทั้ง ยังต้องเป็นผู้ประกอบกิจการที่สามารถให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ของโครงการสยามเมโมเรียล ได้ไม่ด้อยไปกว่าที่ SCC เคย ให้บริการ อย่างไรก็ตาม จากการศึกษามากมายพบว่า มีผู้ประกอบการในธุรกิจที่มีลักษณะประเภทเดียวกันซึ่ง สามารถให้บริการได้ในลักษณะเช่นเดียวกับ SCC

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพึ่งพิงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในโครงการสยามเมโมเรียล

เนื่องจากโครงการสยามเมโมเรียลเป็นทรัพย์สินที่มีคุณลักษณะเฉพาะซึ่งต้องอาศัยผู้ที่มีประสบการณ์ความรู้และ ความสามารถเฉพาะทางในการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทดังกล่าว ดังนั้น ในกรณีที่ SCC ในฐานะผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ลาออก หรือในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้สิทธิในการถอดถอน SCC จากการเป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงในการสรรหา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ที่มีประสบการณ์ความรู้และความสามารถเฉพาะทางสำหรับทรัพย์สินประเภท ดังกล่าว อย่างไรก็ตาม บริษัท มีความเห็นว่า หากเกิดเหตุการณ์ที่ต้องเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้เช่าพื้นที่ เช่น บริษัท ทีโอพี อินเทอร์เน็ต จำกัด นั้น มีความรู้และความสามารถเพียงพอที่จะมาเป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์ได้ นอกจากนี้ ผู้ให้บริการรายอื่น เช่น บริษัท เลนซ์ เทอร์มินอล จำกัด ก็สามารถเป็น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์ได้เช่นกัน

4. ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าหลักของโครงการเจดับเบิลยูดี และความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักซึ่งอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป

สำหรับโครงการเจดับเบิลยูดี ภายหลังจากที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว กลุ่ม JWD ได้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการเจดับเบิลยูดีทั้งหมดเพื่อนำไปดำเนินกิจการคลังห้องเย็น และอาคารคลังสินค้า/โรงงาน โดยรายได้ส่วนใหญ่จากการดำเนินธุรกิจของกลุ่ม JWD ในฐานะผู้เช่าหลักของโครงการเจดับเบิลยูดี เป็นรายได้จากการดำเนินธุรกิจการให้บริการรับฝากและบริหารสินค้าควบคุมอุณหภูมิแช่เย็นและแช่แข็ง การเปลี่ยนแปลงทางด้านสภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่มารับบริการดังกล่าว จึงอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน กระแสเงินสด และฐานะทางการเงินของกลุ่มผู้เช่าหลัก ทำให้เกิดความเสี่ยงที่กลุ่มผู้เช่าหลักจะไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญา ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ เห็นว่า กลุ่ม JWD ได้ทำการปรับรูปแบบการดำเนินธุรกิจคลังห้องเย็น โดยเพิ่มสัดส่วนของสินค้าควบคุมอุณหภูมิแช่เย็นและแช่แข็งอื่น นอกจากสินค้าอาหารทะเล เช่น สัตว์ปีก อาหารแช่แข็งพร้อมรับประทาน ชีส และไวน์ เป็นต้น โดยส่วนใหญ่เป็นสินค้ากลุ่มอาหารและสินค้าส่งออก ซึ่งเป็นสินค้าในกลุ่มอุตสาหกรรมหลักของประเทศ อีกทั้งกลุ่มลูกค้าของกลุ่ม JWD ก็เป็นบริษัทชั้นนำที่มีความแข็งแกร่งทางด้านธุรกิจและเสถียรภาพทางการเงิน และมีความหลากหลายซึ่งสามารถช่วยกระจายความเสี่ยงได้ดียิ่งขึ้น ดังนั้น โอกาสที่ผู้เช่าหลักจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของสภาวะอุตสาหกรรมที่มารับบริการในช่วงเวลาเดียวกันและทำให้ไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญาหรือไม่ต่อสัญญา อันส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์น่าจะเป็นไปได้ไม่สูงมากนัก

นอกจากนี้ หากผู้เช่าหลักยกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินเมื่อสัญญาครบกำหนด และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนได้ หรือกองทรัสต์อาจหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนได้แต่เงื่อนไขในการเช่าอาจไม่เหมือนกับเงื่อนไขในการเช่าของผู้เช่าหลัก การกระทำดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในด้านผลตอบแทน ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม โครงการเจดับเบิลยูดีเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ และสัญญาเช่าที่กองทรัสต์เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าหลักนั้น เป็นสัญญาเช่าระยะยาวและได้ดำเนินการจดทะเบียนการเช่ากับสำนักงานที่ดิน นอกจากนี้ สถานที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม มีเส้นทางการคมนาคมไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจึงสามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการอื่นเข้ามาเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อเป็นการทดแทนได้เป็นอย่างดี และเพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ กองทรัสต์ยังได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง JWD BJL และผู้เช่าหลัก โดย JWD มีหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าวที่จะให้ความสนับสนุนทางการเงินแก่ผู้เช่าหลัก รวมถึงวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่ผู้เช่าหลักขาดสภาพคล่องทางการเงิน หรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการดำเนินกิจการโครงการเจดับเบิลยูดี หรือรวมถึงวงเงินใด ๆ เพื่อให้ผู้เช่าหลักสามารถดำเนินกิจการโครงการเจดับเบิลยูดีได้ตามวัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุดตามที่ผู้เช่าหลักได้มีข้อตกลงไว้กับกองทรัสต์ ตลอดจนกำกับดูแลและให้ความช่วยเหลือที่จำเป็นแก่ผู้เช่าหลัก เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าหลักเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าว นอกจากนี้ JWD จะมีข้อผูกพันตามข้อตกลงการรับประกันค่าเช่า ในฐานะผู้รับประกันรายได้ โดยเป็นลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่าหลักตามวงเงินและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งจะเป็นมาตรการที่ช่วยให้ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้เช่าหลักลดน้อยลงได้อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากมีการรับประกันรายได้โดย JWD

5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตของผู้ประกอบกิจการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว และใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการของผู้เช่าหลัก

5.1 โครงการสยามเมมี

เนื่องจากกองทรัสต์จะรับโอนเฉพาะสิทธิและหน้าที่ของ SCC ในฐานะผู้ให้เช่าพื้นที่ ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่าพื้นที่เท่านั้น ส่วน SCC จะยังคงเป็นผู้ประกอบกิจการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวโดยตรงแก่ผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาบริการที่ SCC เข้าทำกับผู้เช่าพื้นที่ (ในฐานะผู้รับบริการ) โดยตรง ดังนั้น SCC จะต้องได้รับใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการ และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว หาก SCC ไม่ได้รับใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการ และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว หรือใบอนุญาตดังกล่าวของ SCC ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือไม่มีการต่ออายุ หรือผู้ให้เช่ามีการทำผิดเงื่อนไขของใบอนุญาต หรือเงื่อนไขใด ๆ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือมีข้อโต้แย้งใด ๆ อันจะทำให้ไม่สามารถใช้ใบอนุญาตดังกล่าวตามที่ได้รับอนุญาตนั้นต่อไปได้ จะมีผลกระทบในทางลบต่อการใช้ทรัพย์สินที่เช่าและการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์ กล่าวคือ จะทำให้กองทรัสต์ไม่ได้ใช้สาธารณูปโภคที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการประกอบกิจการดังเก็บสารเคมีเหลวและคลังสินค้าให้เช่า และจะทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่ได้รับบริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่ดังเก็บสารเคมีเหลว และ/หรือ อาคารคลังสินค้า ซึ่งอาจเป็นเหตุให้ผู้เช่าพื้นที่ยกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนด ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการหารายได้ของกองทรัสต์ในการประกอบกิจการดังเก็บสารเคมีเหลวและคลังสินค้าให้เช่า อีกทั้งอาจเป็นผลให้ SCC ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการได้ เนื่องจากสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการกำหนดไว้ว่า ตลอดระยะเวลาเช่าและตลอดระยะเวลาที่ SCC ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว SCC ต้องดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตที่จำเป็นตามกฎหมายสำหรับการดำเนินการตามสัญญาตกลงกระทำการและสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ การดำเนินกิจการเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า และสำหรับการเป็นผู้ประกอบกิจการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว และจะต้องดำเนินการเป็นผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวแก่ผู้เช่าพื้นที่สำหรับทรัพย์สินประเภทดังเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าภายในโครงการสยามเมมี โดย SCC ตกลงจะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวแก่ผู้เช่าพื้นที่อย่างเต็มความสามารถในมาตรฐานเดียวกันกับผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการรายอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน และจะไม่กระทำการใด ๆ อันจะส่งผลกระทบในทางลบต่อการใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเมมี และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์

ดังนั้น การที่ SCC ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการได้ จะเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญา โดยกองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการได้ และกองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญา อย่างไรก็ตาม ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาข้างต้น แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกว่าค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใด ๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่

สามารถบังคับให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญา หรือคู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการนำสิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

นอกจากนี้ เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของ SCC ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์และ SCC ได้เข้าทำสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเหตุในการใช้สิทธิบังคับจำนองของกองทรัสต์จะรวมถึงกรณีที่ SCC ไม่ดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตที่จำแนกเป็นดังกล่าวข้างต้นอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาการเช่า ซึ่งส่งผลกระทบในทางลบต่อการใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเมฆี และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าด้วย แต่หากกองทรัสต์ได้รับความเสียหายมากกว่าวงเงินจำนอง กองทรัสต์ยังคงมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาเกิดขึ้นนั้นจาก SCC

5.2 โครงการเจดีย์เบ็ญญิต

ผู้เช่าหลักจะต้องได้รับใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการ และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการอาคารคลังห้องเย็น หากผู้เช่าหลักไม่ได้รับใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการ และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการอาคารคลังห้องเย็น หรือใบอนุญาตดังกล่าวของผู้เช่าหลักถูกยกเลิก เพิกถอน หรือไม่มีการต่ออายุ จะมีผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่าหลัก กล่าวคือ จะทำให้ผู้เช่าหลักไม่สามารถดำเนินกิจการอาคารคลังห้องเย็นต่อไปได้ ทั้งนี้ อาจเป็นผลให้ผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าได้

การที่ผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าได้ จะเป็นเหตุเลิกสัญญา โดยกองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าได้ และกองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญา อนึ่ง จนกว่ากองทรัสต์จะดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่แทนผู้เช่าหลักและสามารถเจรจาตกลงกับผู้เช่ารายใหม่ได้สำเร็จ หรือหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อมาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้เช่ารายใหม่ในสัญญาฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ได้ กระแสรายได้ของกองทรัสต์อาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจส่งผลกระทบในด้านลบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาดอกเบี้ยระหว่าง JWD BJL และผู้เช่าหลัก โดย JWD มีหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าวที่จะให้ความสนับสนุนทางการเงินแก่ผู้เช่าหลัก รวมถึงวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่ผู้เช่าหลักขาดสภาพคล่องทางการเงิน หรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการดำเนินกิจการโครงการเจดีย์เบ็ญญิต หรือรวมถึงวงเงินใด ๆ เพื่อให้ JPAC สามารถดำเนินกิจการโครงการเจดีย์เบ็ญญิตได้ตามวัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุดตามที่ผู้เช่าหลักได้มีข้อตกลงไว้กับกองทรัสต์ ตลอดจนกำกับดูแลและให้ความช่วยเหลือที่จำเป็นแก่ผู้เช่าหลัก เพื่อให้สามารถปฏิบัติหน้าที่

ตามกำหนดไว้ในสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าหลักเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าว นอกจากนี้ JWD จะมีข้อผูกพันตามข้อตกลงการรับประกันค่าเช่า ในฐานะผู้รับประกันรายได้ โดยเป็นลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่าหลักตามวงเงินและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งจะเป็ นมาตรการที่ช่วยให้ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้เช่าหลักลดน้อยลงได้อย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากการรับประกันรายได้โดย JWD

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

1. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอนาคต

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการกำหนดผังเมืองใหม่ในอนาคตหรืออาจมีการบังคับใช้กฎหมายใหม่ในอนาคตกที่จำกัดประเภทกิจการที่สามารถประกอบได้ในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งการเปลี่ยนแปลงประเภทกิจการที่ได้รับอนุญาตให้ดำเนินการได้ในบริเวณดังกล่าว อาจทำให้กองทรัสต์มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สำหรับกรณีที่ประสงค์จะมีการเปลี่ยนตัวผู้เช่าพื้นที่เป็นรายใหม่ (ซึ่งอาจถือได้ว่าไม่ใช่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยตรงต่อเนื่อง) หรือกรณีที่ประสงค์จะมีการเปลี่ยนประเภทการใช้ประโยชน์ในที่ดินและอาคาร ซึ่งจะสามารถกระทำการดังกล่าวได้โดยใช้เป็นประเภทและโดยมีวัตถุประสงค์ตามกฎหมายกระทรวงผังเมือง หรือกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม หรือตามที่กฎหมายผังเมือง หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอื่นใดในอนาคตจะกำหนดเท่านั้น หรือต้องใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในประเภทและโดยมีวัตถุประสงค์เดิม (กล่าวคือ ประกอบกิจการลำดับเดิมและจำพวกเดิมที่ได้รับอนุญาตก่อนมีการกำหนดผังเมืองใหม่หรือก่อนมีการบังคับใช้กฎหมายใหม่) และเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยตรงต่อเนื่องตามกฎหมายผังเมือง โดยมีฐานตามกฎหมายในการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ถูกต้องตามกฎหมายแต่ต้น

2. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนหรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ ทั้งในส่วนของผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน โดยจำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เหลืออยู่ หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้น ๆ ในอนาคต

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้น อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น เช่น

ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สิน ภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าบริการของผู้รับจ้างช่วง อัตราเงินเฟ้อ และค่าเบี้ยประกัน เป็นต้น

4. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

ในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ เช่น อุทกภัย และ/หรือ จากการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน และเพื่อให้ได้เงื่อนไขการทำประกันภัยที่ดีที่สุด กองทรัสต์ได้ทำประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าว โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุในวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) และการประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลที่สาม (Public Liability Insurance) ด้วย

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงจากราคาหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากเสนอขายหน่วยทรัสต์

ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เช่น โอกาสทางธุรกิจและการลงทุนของกองทรัสต์ สภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในทัศนะของนักลงทุน การคาดการณ์จากนักลงทุน และนักวิเคราะห์ มูลค่าตลาดของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เมื่อเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารทุนอื่น ๆ ความสมดุลระหว่างผู้ซื้อ และผู้ขายหน่วยทรัสต์ ขนาดและสภาพคล่องของตลาดการลงทุนในหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในอนาคต การเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้อง อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ย ตลอดจนความผันผวนของตลาดตราสารทุน ด้วยปัจจัยดังกล่าว หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย การที่กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินงานเพื่อใช้ในการลงทุน เป็นทุนสำรองสำหรับการดำเนินงาน หรือเพื่อใช้ในการอื่น ๆ เงินทุนเหล่านี้แม้จะเพิ่มมูลค่าให้แก่สินทรัพย์ แต่อาจมิได้เพิ่มราคาตลาดให้แก่หน่วยทรัสต์ด้วย หากกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดได้ ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคตหรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

นอกจากนั้น หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินซึ่งคุ้มครองเงินลงทุน และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงิน หรือเป็นการได้รับประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้เงินที่ตนลงทุนคืน ดังนั้น นักลงทุนอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้เงินลงทุนคืนทั้งหมดหรือบางส่วน

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับตลอดจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์

และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่า ระดับของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่าในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่าที่ได้รับนั้น เพิ่มขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะเพิ่มขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มขึ้นได้

ทั้งนี้ ในการคำนวณผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์นั้น จะพิจารณาจากผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เท่านั้นไม่ได้ โดยจะต้องคำนวณเป็นเงินได้หลังหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการการให้เช่า การชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ ภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระ โดยพิจารณาสถานะเงินสดและค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ ดังนั้น ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์จึงน้อยกว่าผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

3. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษี หรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขาย โอน หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์ไม่มีข้อพิพาทซึ่งกองทรัสต์เป็นคู่ความหรือคู่กรณี ที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อกองทรัสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ รวมถึงไม่มีคดีหรือข้อพิพาทใดที่กระทบต่อการลงทุนและการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ โดยที่คดีหรือข้อพิพาทดังกล่าวยังไม่สิ้นสุด

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ