

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

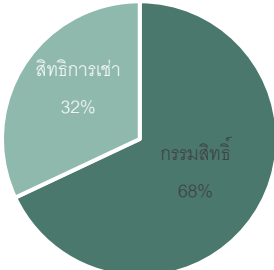
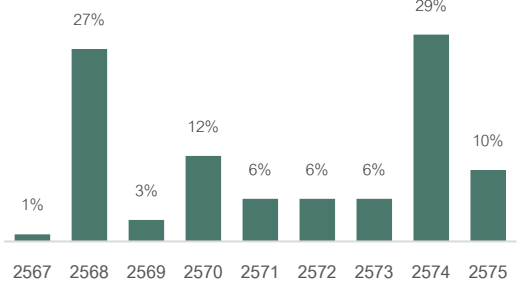
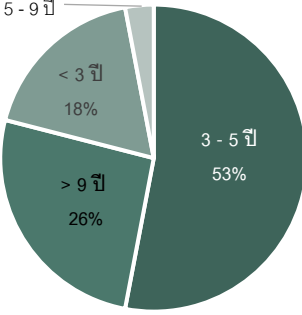
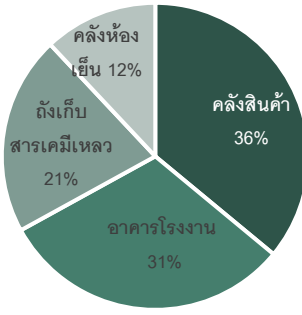
สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(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: 8,389.90 ล้านบาท	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี: 10.60 บาท
จำนวนหน่วย: 791,500,104 หน่วย	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV): 9,767,177,991 บาท
NAV ต่อหน่วย: 12.3400 บาท	ทุนจดทะเบียน: 7,915,001,040 บาท
Par ต่อหน่วย: 10.00 บาท	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์: 22 ธันวาคม 2560
P/NAV: 0.86	อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก: 25.3 ปี

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม: 14,058 ล้านบาท	กำไรสะสม: 1,066 ล้านบาท
หนี้สินรวม: 4,291 ล้านบาท	สัดส่วนการกู้ยืม: 28.17%
ส่วนทุน: 9,767 ล้านบาท	
<p>สัดส่วนการลงทุน¹</p>  <p>หมายเหตุ:¹ คำนวณจากมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567</p>	<p>รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม²</p>  <p>หมายเหตุ:² ร้อยละของยอดเงินกู้ยืมระยะยาวคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566</p>
<p>สัดส่วนอายุสัญญาเช่าของผู้เช่า³</p>  <p>หมายเหตุ:³ รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567</p>	<p>โครงสร้างรายได้⁴</p>  <p>หมายเหตุ:⁴ รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567</p>

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1.	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	57,244,597	7.23
2.	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	55,293,081	6.99
3.	บริษัท กรุงเทพ-เอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	50,189,796	6.34
4.	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	37,862,259	4.78
5.	บริษัท ปันทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)	29,642,181	3.75
6.	บริษัท เอสซีจี เจดับเบิลยูดี โลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน)	20,511,150	2.59
7.	สำนักงานประกันสังคม	18,157,511	2.29
8.	บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	15,824,400	2.00
9.	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	15,043,100	1.90
10.	ธนาคารออมสิน	14,030,370	1.77

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน (ตามมูลค่าประเมิน)

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)
กรรมสิทธิ์อาคารคลังห้องเย็น โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น	980.40 ^{/1}
กรรมสิทธิ์อาคารคลังห้องเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก	549.00 ^{/2}
กรรมสิทธิ์อาคารคลังห้องเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	139.00 ^{/2}
กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า โครงการดาต้าเซฟ	191.00 ^{/2}
กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า โครงการทิพย์ 7	659.80 ^{/3}
กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า โครงการทิพย์ 8	1,057.80 ^{/3}
กรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน โครงการชีวาทัย อมตะ ซิตี้	562.70 ^{/1}
กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า โครงการทิพย์ 5 และ โครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)	1,010.00 ^{/1}
กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์	891.00 ^{/1}
กรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้	356.90 ^{/1}
สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า และสิทธิการเช่าถึงเก็บสารเคมีเหลว โครงการสยามเคมี	2,764.50 ^{/1}
สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	309.30 ^{/3}
สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร	118.00 ^{/2}
สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า โครงการไทยแพฟฟิต้า	461.00 ^{/1}
สิทธิการเช่าอาคารโรงงาน โครงการพรีเมียส วัสดุ อินดัสทรี	561.50 ^{/4}
กรรมสิทธิ์อาคารโรงงานและคลังสินค้า โครงการ พีทีเอฟ	2,574.50 ^{/1}

หมายเหตุ:

^{/1} ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท เอ็ดมันด์ ได แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

^{/2} ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

^{/3} ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพไรซอล จำกัด

^{/4} ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

สามารถดาวน์โหลดรายงานการประเมินได้ที่ <https://www.aimirt.com/storage/download/aimirt-summary-appraisal-reports-batch1-fy2024.pdf>

<https://www.aimirt.com/storage/download/aimirt-summary-appraisal-reports-batch2-y2024.pdf>

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน (ตามขนาดพื้นที่หรือความจุให้เช่า)

โครงการ		ขนาดพื้นที่หรือความจุให้เช่า (ตารางเมตร/กิโลลิตร)
1.	โครงการเจดับเบิลยูดี: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น สังกะหิรมัทรัพยัที่เกี่ยวกับการทำควาเม่ยน และอาคารคลังสินค้ำ และเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดินและอาคารคลังสินค้ำ	
	• โครงการแปซิฟิค ห้องเย็น	17,562.00 ตารางเมตร
	• โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค ¹	12,766.40 ตารางเมตร
	• โครงการดาด้าเซฟ	9,288.00 ตารางเมตร
	• โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร	6,620.00 ตารางเมตร
	รวมโครงการเจดับเบิลยูดี	46,236.40 ตารางเมตร
2.	โครงการทิพย์: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้ำ	
	• โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)	35,773.65 ตารางเมตร
	• โครงการทิพย์ 7	21,651.10 ตารางเมตร
	• โครงการทิพย์ 8	34,692.60 ตารางเมตร
	รวมโครงการทิพย์	92,117.35 ตารางเมตร
3.	โครงการสยามเมรี่: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน ถึงเก็บสารเคมีเหลว และอาคารคลังสินค้ำ รวมถึงทรัพยัสินอื่น ได้แก่ ทำเทียมเรือ จำนวน 1 ทำ พื้นที่ 3,050 ตารางเมตร ถนนส่วนกลาง รวมถึงสาธารณูปโภคต่าง ๆ ท่อขนถ่ายสารเคมี ระบบขนถ่ายสารเคมี งานระบบ สิ่งติดตั้งตังตรงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว	
	• โครงการสยามเมรี่	16,726.00 ตารางเมตร และ 85,580.00 กิโลลิตร
4.	โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้ำ	
	• โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	14,600.00 ตารางเมตร
5.	โครงการชีวะทัย อมตะชีดี: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารโรงงาน	
	• โครงการชีวะทัย อมตะชีดี	17,120.00 ตารางเมตร
6.	โครงการไทยแพฟฟิด้า: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปีในที่ดิน และอาคารคลังสินค้ำ	
	• โครงการไทยแพฟฟิด้า	38,083.00 ตารางเมตร
7.	โครงการเอ็มเอส แวร์เฮ้าส์: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้ำ	
	• โครงการเอ็มเอส แวร์เฮ้าส์	43,481.00 ตารางเมตร
8.	โครงการลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงานและสำนักงาน	
	• โครงการลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี	10,955.00 ตารางเมตร ²
9.	โครงการฟรีเซียส วู้ด อินดัสทรี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปีในที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้ำ	
	• โครงการฟรีเซียส วู้ด อินดัสทรี	55,926.00 ตารางเมตร
10.	โครงการพีพีเอฟ: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้ำ	
	• โครงการพีพีเอฟ	134,338.40 ตารางเมตร ²
รวมทุกโครงการ		469,583.15 ตารางเมตร และ 85,580 กิโลลิตร

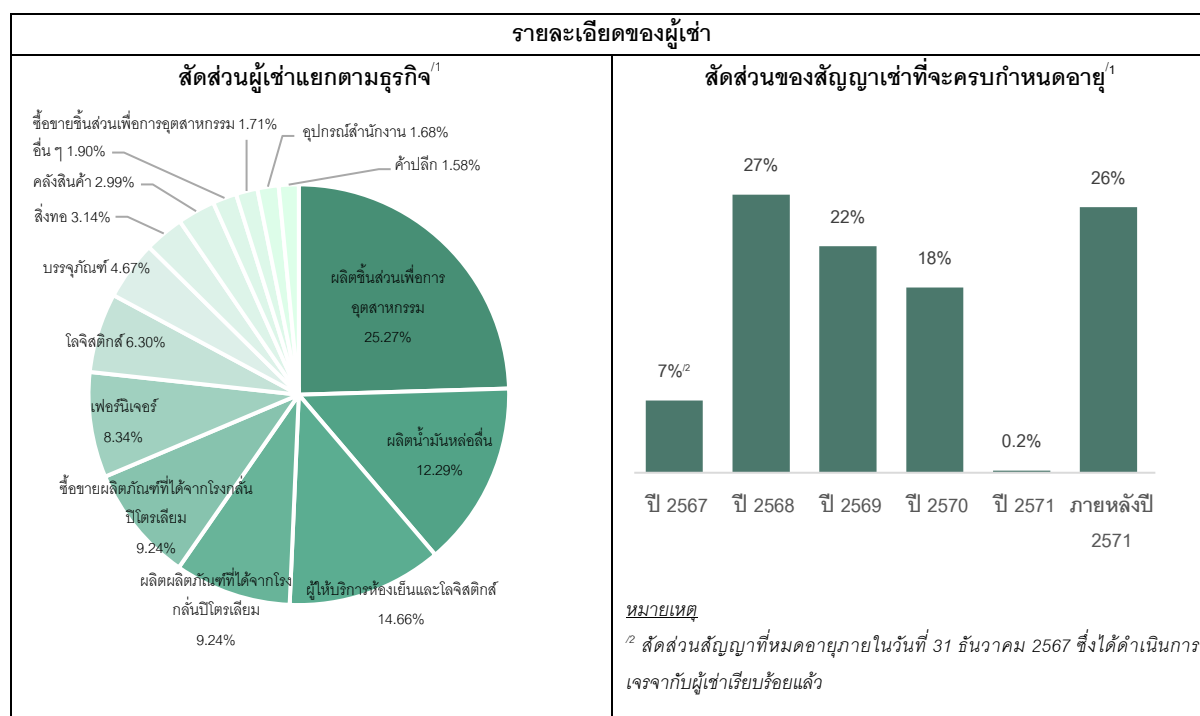
หมายเหตุ:

¹ รวมโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม)

² ไม่รวมพื้นที่เอนกประสงค์และอาคารเอนกประสงค์ให้เช่า

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	ตั้งแต่จัดตั้ง กองทรัสต์
เงินปันผล (บาทต่อหน่วยทรัสต์)	0.7674	0.7664	0.8472	0.8822	0.8900	0.8840	0.8600	5.8972



สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 อันดับแรก

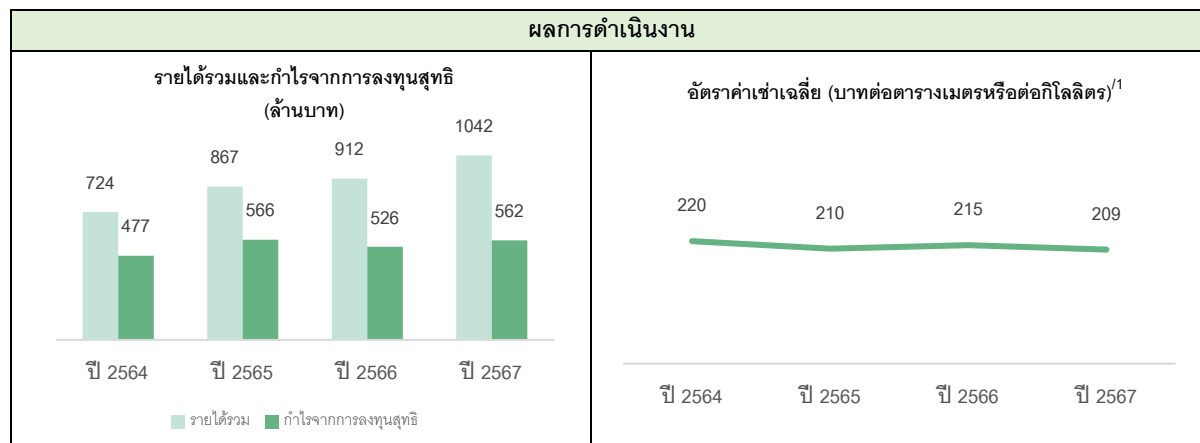
อันดับ	ชื่อผู้เช่าหลัก 10 อันดับแรก	สัดส่วนรายได้รวมทุกโครงการ ^{1/}
1.	บริษัท แปซิฟิค ห้องเย็น จำกัด	7.10%
2.	บริษัท เอสเอฟซี เอกเซลเลนซ์ จำกัด	6.94%
3.	บริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน)	5.72%
4.	บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิค จำกัด	5.11%
5.	บริษัท ท็อปเน็กซ์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	3.85%
6.	บริษัท ไอ.ซี.พี. เคมีคอลส์ จำกัด	3.66%
7.	บริษัท ซีวาล็อกส์ติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	3.61%
8.	บริษัท ไทยเมก้าแคบ จำกัด	3.44%
9.	บริษัท เคเอ็นเอส โลจิสติกส์ เซอร์วิส จำกัด	2.78%
10.	บริษัท ยูนิคาบิเนต อินดัสทรี จำกัด	2.78%
รวม		45.00%

หมายเหตุ:

^{1/} รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

	2565	2566	2567
อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า (%)	88.90	74.58	84.53



หมายเหตุ:

^{1/} หน่วยเป็นบาทต่อตารางเมตรสำหรับโรงงาน คลังสินค้าและห้องเย็น และบาทต่อกิโลลิตรสำหรับถังเก็บสารเคมีเหลว โดยรายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่าเดือนอันธพาลของปีนั้น ๆ

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (หน่วย : ล้านบาท)	2565	2566	2567
รายได้จากให้เช่าและบริการ / Rent and Service Income	865.27	902.86	983.77
รายได้ดอกเบี้ย / Interest Income	2.03	5.16	7.79
รายได้อื่น / Other Income	-	3.87	50.13
รายได้จากการลงทุนสุทธิ / Net Investment Income	566.37	525.92	561.93
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน / Increase in Net Assets from Operation	688.43	501.90	948.70
กำไรต่อหน่วย (บาท) / EPU (THB)	1.1561	0.8429	1.1986
เงินปันผลต่อหน่วย (บาท) / DPU (THB)	0.8900	0.8840	0.8600
หนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (เท่า) / Debt / Total Asset Value Ratio (Times)	0.31	0.31	0.28
ต้นทุนทางการเงินต่อรายได้รวม / Finance Cost (%)	12.79	17.57	16.69
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน / Operating Cash Flow	(221.87)	593.95	(1,470.45)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน / Financing Cash Flow	257.51	(698.51)	1,797.99
กระแสเงินสดสุทธิ / Net Cash Flow	35.63	(104.56)	327.54
สินทรัพย์สุทธิ (บาท) / NAV (THB)	7,371.88	7,342.61	9,767.18
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด / Market Cap	7,205.32	6,193.00	8,389.90
ราคาปิด ณ สิ้นปี (บาท) / Closing Price (THB)	12.10	10.40	10.60

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สรุปผลการดำเนินงานปี 2567

ในรอบปี 2567 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม คือ กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำหรับโครงการพีพีเอฟ เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2567 มีพื้นที่อาคารโรงงานคลังสินค้าให้เช่ารวม 134,338.00 ตารางเมตร จากการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีพื้นที่ให้เช่าอาคารคลัง ห้องเย็น อาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานรวมทั้งสิ้น 469,583.00 ตารางเมตร และมีความจุของถังเก็บสารเคมีเหลว ให้เช่ารวม 85,580.00 กิโลลิตร

รายได้

ผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 1,041.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 129.80 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.23 จากปีก่อนหน้า โดยรายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2567 ประกอบด้วยรายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 983.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 94.44 ของรายได้รวม รายได้ดอกเบี้ยรับจำนวน 7.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.75 ของรายได้รวม และรายได้อื่นจำนวน 50.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.81 ของรายได้รวม โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2567 มีปัจจัยสนับสนุนหลักจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มสูงขึ้นจากการรับรู้รายได้ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมโครงการพีพีเอฟ ตั้งแต่วันที่ 6 มิถุนายน 2567 และสามารถสร้างรายได้ในปี 2567 ให้แก่กองทรัสต์ จำนวน 132.27 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.70 ของรายได้รวม

ค่าใช้จ่าย

ในรอบปี 2567 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 479.75 ล้านบาท¹ เพิ่มขึ้น 93.79 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.30 จากปีก่อนหน้า ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 102.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23.26 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า และค่าใช้จ่ายกองทรัสต์จำนวน 203.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 56.97 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า โดยค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นเป็นผลจากการที่กองทรัสต์รับรู้ค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มโครงการพีพีเอฟ ตั้งแต่วันที่ 6 มิถุนายน 2567 รวมมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพหน่วยลงทุน (One – time expenses) เช่น ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าตรวจสอบบัญชี เป็นต้น ในส่วนของต้นทุนทางการเงินซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 173.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.56 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า เนื่องจากกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมที่สูงขึ้นเพื่อสนับสนุนการเข้าลงทุนเพิ่มในโครงการพีพีเอฟ เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2567

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ในรอบปี 2567 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 561.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 53.94 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้น 36.01 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.85 จากปีก่อนหน้า โดยกำไรที่เพิ่มขึ้นหลัก ๆ เกิดจากการรับรู้ผลประโยชน์ประกอบกำไรในโครงการพีพีเอฟ เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2567 เช่นกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์มีรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 155.62 ล้านบาท จากการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ

¹ ด้วยปัจจุบันกองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นรายบุคคลและผู้ลงทุนที่สนใจในกองทรัสต์เป็นจำนวนมาก ซึ่งบริษัทฯ เล็งเห็นถึงความจำเป็นในการให้ข้อมูลแก่ผู้ลงทุนเพื่อให้เกิดความเข้าใจอย่างถูกต้องและทั่วถึง จึงได้ตั้งงบประมาณค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์ด้วยช่องทางต่าง ๆ การส่งเสริมการขาย การจัดกิจกรรม การจัดสัมมนา สื่อโฆษณา สื่อสิ่งพิมพ์ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ประจำปี 2568 เป็นจำนวนไม่เกิน 5.38 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าใช้จ่ายประกาศต่าง ๆ เว็บไซต์ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายบุคคล หรือสิ่งพิมพ์ที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคล) ซึ่งจะถูกจัดรวมเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นไปตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ประจำปี และมีรายการกำไรจากการรับแปลงสภาพหน่วยลงทุนโครงการพีพีเอฟ 231.14 ล้านบาท จากการที่มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม PPF สูงกว่ามูลค่าสิ่งตอบแทนตามราคาตลาด ณ วันที่แปลงสภาพ ส่งผลให้ในปี 2567 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 948.70 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 446.79 ล้านบาท หรือร้อยละ 89.02 จากปีก่อนหน้า ทั้งนี้ รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และรายการกำไรจากการรับแปลงสภาพหน่วยลงทุนดังกล่าว เป็นการบันทึกรายการทางการเงินบัญชี ซึ่งไม่มีผลต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 14,058.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,990.51 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.02 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยหลักประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 13,186.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 93.80 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งรายการดังกล่าวปรับเพิ่มขึ้นจากมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นจำนวน 2,616.90 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.76 โดยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการเข้าลงทุนเพิ่มในโครงการพีพีเอฟ เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2567 จำนวน 2,459.73 ล้านบาท และจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2567 จำนวน 157.17 ล้านบาท

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 4,291.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 565.94 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.19 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 3,960.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 92.28 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 495.35 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้นเป็นผลจากเงินกู้ยืมเพื่อสนับสนุนการเข้าลงทุนเพิ่มในโครงการพีพีเอฟ เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2567

อัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับร้อยละ 28.17 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 9,767.18 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 8,701.10 ล้านบาท และกำไรสะสมจำนวน 1,066.08 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์เท่ากับ 12.3400 บาท เพิ่มขึ้นจาก 12.3305 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นผลจากรายการกำไรจากการรับแปลงสภาพหน่วยลงทุนโครงการพีพีเอฟ จากการที่มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม PPF สูงกว่ามูลค่าสิ่งตอบแทนตามราคาตลาด ณ วันที่แปลงสภาพ และรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี ทั้งนี้ รายการกำไรจากการรับแปลงสภาพหน่วยลงทุน และกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นการบันทึกรายการทางการเงินบัญชี 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) ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชนิด
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 และกรรมกรรมประกันภัยเป็นหลักประกันทางธุรกิจ ภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ 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	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 300.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ขั้นดี
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 อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ขั้นดี
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

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 5

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 550.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และเพื่อปรับโครงสร้างทางการเงิน
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระเงินกู้	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส ในระยะเวลา 10 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกในปี 2570
หลักประกันการกู้ยืม	1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การโอนสิทธิตามสัญญาประกันภัยแบบมีเงื่อนไข 3) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	ไม่มี

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีอัตราส่วนการกู้ยืมเงิน เท่ากับร้อยละ 28.17 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม และสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินและข้อปฏิบัติอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเงินกู้ได้อย่างครบถ้วน

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ ปี 2567		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บจริง (บาท)	% ของกำไรสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมแปรผัน)	55,654,262	5.87%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	19,896,218	2.10%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,193,544	0.23%
ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	75,210,559	7.93%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	102,672,673	10.82%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	42,431,206	4.47%
ค่าใช้จ่ายอื่น	7,880,589	0.83%
ต้นทุนทางการเงิน	173,809,788	18.32%
รวมค่าใช้จ่าย	479,748,839	50.57%

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
2. ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
3. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
4. ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง

5. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
6. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
7. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน หรือบุคคลที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินกำหนด หรือบริษัทผู้พัฒนาโครงการ สำหรับการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางบางประการ
8. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
9. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า
10. ความเสี่ยงจากการที่ผู้ประกอบการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวไม่ปฏิบัติหน้าที่
11. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพึ่งพิงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในโครงการสยามเมมี
12. ความเสี่ยงจากการกระทำของผู้เช่าหลักของโครงการเจดีย์เปิดยูดี และความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักซึ่งอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป
13. ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตของผู้ประกอบการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว และใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการของผู้เช่าหลัก
14. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาเช่าของกองทรัสต์
15. ความเสี่ยงเรื่องการใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา
16. ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่บางรายสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์รับโอนจากกองทุนรวม PPF มีระยะเวลาเช่าเกินกว่า 3 ปี และยังไม่ได้จดทะเบียนการเช่า
17. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากโครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar Rooftop) (“โครงการ Solar Rooftop”) ที่ดำเนินการในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ ในโครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้
18. ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการแปซิฟิค ห้องเย็น
19. ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซม หรือ การปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจมีไม่เพียงพอ
20. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอนาคต
21. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน
22. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้น อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น
23. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศภัย

24. ความเสี่ยงจากราคาหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากเสนอขายหน่วยทรัสต์
25. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
26. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	93/1 อาคารจีพีเอฟ วิทยู อาคารบี ชั้นที่ 8 ห้องเลขที่ 803 ถนนวิทยู 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 อินดัสเทรียล 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 งานสมบูรณ์ จำกัด บริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน) บริษัท สวอนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด บริษัท ซีวาทัย จำกัด (มหาชน) บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด บริษัท เอ็มเอส แวร์เฮาส์ เซอร์วิส จำกัด บริษัท ไทยแทฟฟิด้า จำกัด บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) บริษัท ทีเอ็ม บี แมนเนจเม้นท์ จำกัด
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	7,915,001,040.00 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	791,500,104 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

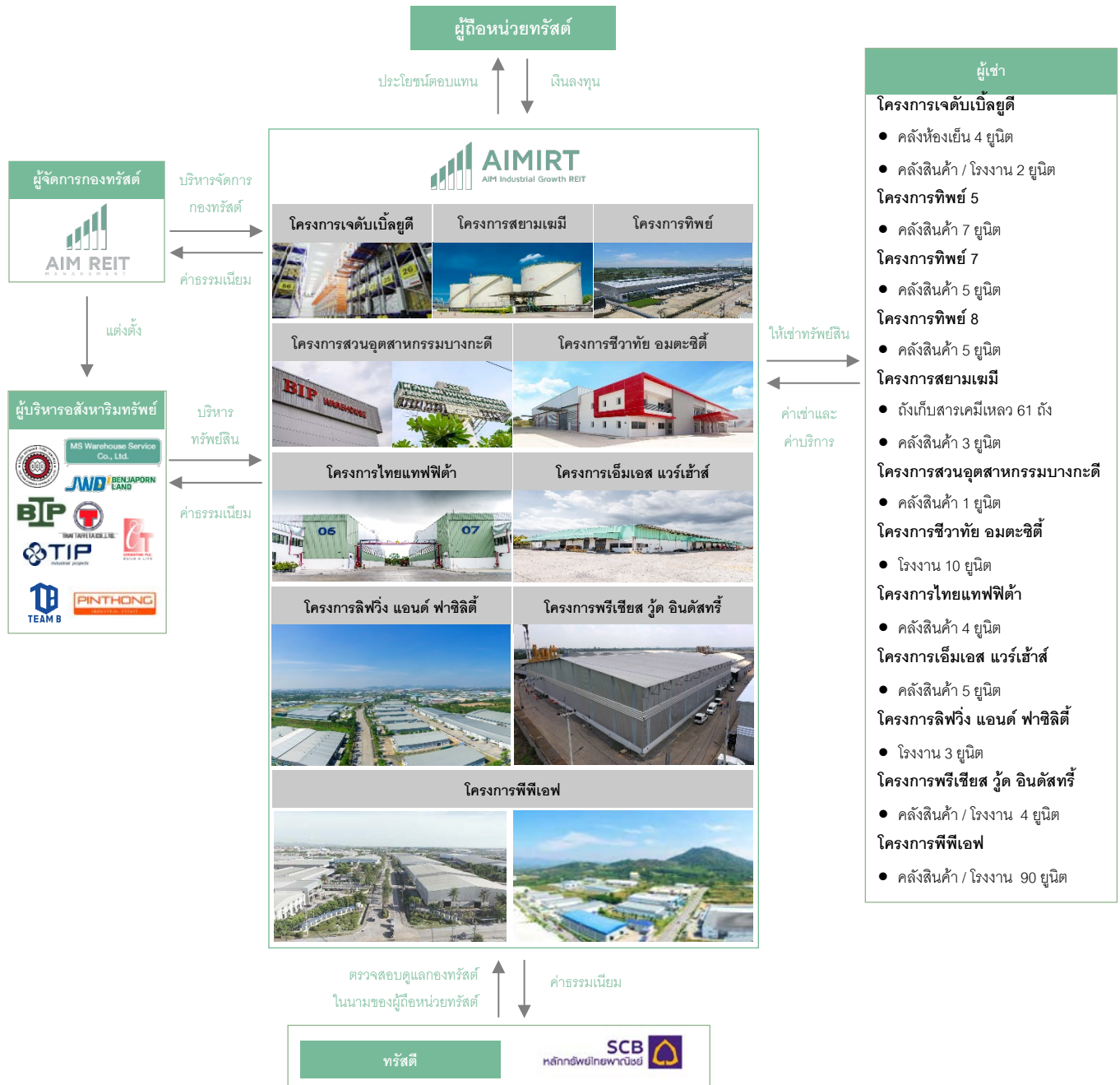
การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และแต่งตั้งบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2560 โดยมีเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปี 2567 ดังต่อไปนี้

- | | |
|------------------|--|
| 6 มิถุนายน 2567 | กองทรัสต์ AIMIRT ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค (“กองทุนรวม PPF”) และได้ออกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT จำนวน 196.02 ล้านหน่วย พร้อมเงินสดจำนวน 168.38 ล้านบาทให้แก่กองทุนรวม PPF เพื่อเป็นการแลกเปลี่ยน และผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการฟิฟตีเอฟ |
| 12 มิถุนายน 2567 | หน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของกองทรัสต์จากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เป็นกองทรัสต์ AIMIRT ที่จัดสรรให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF จำนวน 196.02 ล้านหน่วย เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทำให้ทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์เพิ่มขึ้นเป็น 7,915.00 ล้านบาท |
| 1 สิงหาคม 2567 | ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งให้ เอ็มเอส แวร์เฮาส์ เซอร์วิส เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ เอ็มเอส แวร์เฮาส์ แทน มณฑา และ บริษัท เอ็มเอส แวร์เฮาส์ เซอร์วิส จำกัด จะ |

เข้าเป็นคู่สัญญาโดยตรงกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2567 เป็นต้นไป โดยข้อตกลงและเงื่อนไขต่างๆ ยังคงเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับเดิมทุกประการ

โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์



ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ข้อมูลของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีรายละเอียดแยกตามโครงการตามที่ระบุในตารางข้างทำยนี้

โครงการ	ประเภทการลงทุน	ราคาทุน (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	อัตราส่วนมูลค่า ยุติธรรมต่อมูลค่า ยุติธรรมทั้งหมด (ร้อยละ)
1. โครงการเจดีย์เบิ้ลยูดี: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น สังกะหรัมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น และอาคารคลังสินค้า และการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า / โรงงาน				
• โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น	กรรมสิทธิ์อาคารคลังห้องเย็น จำนวน 2 หลัง (2 ยูนิต)	804.70	980.40	7.43
• โครงการเจดีย์เบิ้ลยูดี แปซิฟิก ¹	กรรมสิทธิ์อาคารคลังห้องเย็น จำนวน 2 หลัง (2 ยูนิต)	645.72	688.00	5.22
• โครงการดาต้าเซฟ	กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต)	192.10	191.00	1.45
• โครงการเจดีย์เบิ้ลยูดี นวนคร	สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต)	127.88	118.00	0.89
รวมโครงการเจดีย์เบิ้ลยูดี	6 หลัง (6 ยูนิต)	1,770.40	1,977.40	14.99
2. โครงการทิพย์: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการทิพย์ 7	กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า จำนวน 5 หลัง (5 ยูนิต)	599.00	659.80	5.00
• โครงการทิพย์ 8	กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง (4 ยูนิต)	998.00	1,057.80	8.02
• โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)	กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า จำนวน 7 หลัง (8 ยูนิต)	1,038.00	1,010.00	7.66
รวมโครงการทิพย์	16 หลัง (17 ยูนิต)	2,635.00	2,727.60	20.68
3. โครงการสยามเหมมี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน ดั้งเก็บสารเคมีเหลว และอาคารคลังสินค้า รวมถึงทรัพย์สินอื่นได้แก่ ทำเทียมเรือ จำนวน 1 ทำ 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	2,764.50	20.96
4. โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต)	300.00	309.30	2.35
5. โครงการชีวาทัย อมตะชิต: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารโรงงาน				
• โครงการชีวาทัย อมตะชิต	กรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน จำนวน 10 หลัง (10 ยูนิต)	474.61	562.70	4.27

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	461.00	3.50
7. โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์	กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า จำนวน 3 หลัง (5 ยูนิต)	790.00	891.00	6.76
8. โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารโรงงานและสำนักงาน				
• โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้	กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน และสำนักงาน 3 หลัง (3 ยูนิต)	326.87	356.90	2.71
9. โครงการพรีเชส วู้ด อินดัสทรี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปีในที่ดิน และอาคารโรงงานและคลังสินค้า				
• โครงการพรีเชส วู้ด อินดัสทรี	กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน และคลังสินค้า 3 หลัง (4 ยูนิต)	565.47	561.50	4.26
10. โครงการพีพีเอฟ: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารโรงงานและคลังสินค้า				
• โครงการพีพีเอฟ	กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและ คลังสินค้า 29 หลัง (90 ยูนิต)	2,459.73	2,574.50	19.52
รวมทุกโครงการ	139 หลัง (143 ยูนิต) และ 61 ถึง	12,533.58	13,186.40	100.00

หมายเหตุ:

^{1/} รวมโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)

โดยมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คือ 12.3400 บาทต่อหน่วยทรัสต์

ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

อาคารคลังห้องเย็นและอสังหาริมทรัพย์ ที่เกี่ยวกับการทำความเย็น	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป ประเภทอาคารเดี่ยว
	
อาคารคลังห้องเย็นสามารถรองรับการจัดเก็บสินค้าที่ต้องการ ความเย็นอุณหภูมิระหว่าง -22 ถึง 20 องศาเซลเซียส พื้นอาคารสามารถรับน้ำหนักได้ 5 ตันต่อตารางเมตร และมี เพดานสูงถึง 9 เมตร ซึ่งเหมาะกับการนำสินค้าเข้าและออก	เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1-3 ชั้น พร้อมชั้นลอย และส่วนสำนักงาน ลักษณะของอาคารพัฒนาขึ้นตาม แบบมาตรฐานแต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับ ความต้องการของผู้เช่าแต่ละรายได้ พื้นอาคารสามารถ รับน้ำหนักได้ 3-5 ตันต่อตารางเมตร

ถังเก็บสารเคมีเหลว	อาคารโรงงาน ประเภทอาคารเดี่ยว (Detached Building)
	
<p>มีลักษณะเป็นถังขนาดใหญ่และเป็นถังชนิดหลังคาไม่เคลือบที่ ส่วนผนังและพื้นผลิตจากเหล็กกล้าขึ้นรูปผิวภายนอกทาสีกันสนิมป้องกันการผุกร่อน ภายในเคลือบป้องกันการกัดกร่อนจากไอและของเหลวภายในถัง โดยขนาดถังมีความจุตั้งแต่ 670 - 4,300 กิโลลิตร</p>	<p>เป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยและส่วนสำนักงาน ลักษณะของอาคารพัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานและพื้นที่อาคารสามารถรับน้ำหนักได้ 3 ตันต่อตารางเมตร</p>
อาคารโรงงาน ประเภทอาคารแบบติดกัน (Attached Building)	
	<p>เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1-2 ชั้น พร้อมสำนักงาน ขนาดประมาณ 1,000 – 1,500 ตารางเมตร ลักษณะของอาคารพัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐาน พื้นที่อาคารสามารถรองรับน้ำหนักได้ 3 ตันต่อตารางเมตร ความสูงจากพื้นถึงเพดานประมาณ 7-10 เมตร ติดตั้งหลังคาเมทัลชีทแบบมีฉนวนกันความร้อน</p>

ตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

1. ทรัพย์สินประเภทคลังห้องเย็น

• โครงการแปซิฟิคห้องเย็น

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

• โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค

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 อำเภอมะขาม 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 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)

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

• โครงการสยามเมรี่

ผู้พัฒนา	SCC
สถานที่ตั้ง	ตำบลปากคลองบางปลากด (บางปลากด) อำเภอมะขาม จังหวัดฉะเชิงเทรา
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

• โครงการไทยแทพฟิต้า

ผู้พัฒนา	ไทยแทพฟิต้า
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

• โครงการพีพีเอฟ

ผู้พัฒนา	PIN
สถานที่ตั้ง	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 2 ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ระยะทางโดยประมาณ	120 กิโลเมตร จากกรุงเทพมหานคร
จำนวนอาคาร	จำนวน 2 หลัง พื้นที่ 11,000.00 ตารางเมตร ¹

หมายเหตุ:

¹ ไม่รวมอาคารเอนกประสงค์ให้เช่า 1,419.00 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 อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง
ระยะทางโดยประมาณ	114 กิโลเมตร จากกรุงเทพมหานคร
จำนวนอาคาร	จำนวน 10 หลัง พื้นที่ 17,120.00 ตารางเมตร

- โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้

ผู้พัฒนา	LF
สถานที่ตั้ง	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตำบลหนองขาม อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี
ระยะทางโดยประมาณ	120 กิโลเมตร จากกรุงเทพมหานคร
จำนวนอาคาร	จำนวน 3 หลัง พื้นที่ 10,955.00 ตารางเมตร ^{1/}

หมายเหตุ:

^{1/} ไม่รวมพื้นที่เอนกประสงค์ให้เช่า 2,583.00 ตารางเมตร

- โครงการพรีเมียมส วู้ด อินดัสทรี

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

- โครงการพีพีเอฟ

ผู้พัฒนา	PIN
สถานที่ตั้ง	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 1 ตำบลหนองขาม อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 3 ตำบลบึง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี
ระยะทางโดยประมาณ	120 กิโลเมตร จากกรุงเทพมหานคร
จำนวนอาคาร	จำนวน 27 หลัง พื้นที่ 123,338.40 ตารางเมตร ^{1/}

หมายเหตุ:

^{1/} ไม่รวมพื้นที่เอนกประสงค์ให้เช่า 8,173.00 ตารางเมตร

การได้มาซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

โครงการ		กรรมสิทธิ์ / อายุการเช่า	ราคาที่เข้าลงทุน (ล้านบาท)	อายุอาคารเฉลี่ย โดยประมาณ (ปี) ¹
1.	โครงการเจดับเบิลยูดี: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น สหกรณ์ทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น และอาคารคลังสินค้า และการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปีในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า			
	• โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น (วันที่เข้าลงทุน 26 ธันวาคม 2560)	กรรมสิทธิ์	804.70	11.68
	• โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (วันที่เข้าลงทุน 26 ธันวาคม 2560)	กรรมสิทธิ์	544.20	11.02
	• โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) (วันที่เข้าลงทุน 21 ธันวาคม 2561)	กรรมสิทธิ์	101.52	6.84
	• โครงการดาด้าเซฟ (วันที่เข้าลงทุน 26 ธันวาคม 2560)	กรรมสิทธิ์	192.10	11.16
	• โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร (วันที่เข้าลงทุน 22 เมษายน 2564)	สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน	127.88	4.32
	รวมโครงการเจดับเบิลยูดี		1,770.40	
2.	โครงการทิพย์: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า			
	• โครงการทิพย์ 7 (วันที่เข้าลงทุน 26 ธันวาคม 2560)	กรรมสิทธิ์	599.00	9.76
	• โครงการทิพย์ 8 (วันที่เข้าลงทุน 9 สิงหาคม 2562)	กรรมสิทธิ์	998.00	7.27
	• โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) (วันที่เข้าลงทุน 29 กรกฎาคม 2564)	กรรมสิทธิ์	1,038.00	9.64
	รวมโครงการทิพย์		2,635.00	
3.	โครงการสยามเคมี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน ถังเก็บสารเคมีเหลว และอาคารคลังสินค้า รวมถึงทรัพย์สินอื่น ได้แก่ ท่าเทียบเรือ จำนวน 1 ท่า พื้นที่ 3,050 ตารางเมตร ถนนส่วนกลาง รวมถึงสาธารณูปโภคต่าง ๆ ท่อขนถ่ายสารเคมี ระบบขนถ่ายสารเคมี งานระบบ สิ่งติดตั้งโครงสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว			
	• โครงการสยามเคมี (วันที่เข้าลงทุน 9 สิงหาคม 2562)	สิทธิการเช่า ระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน	2,771.06	อาคาร : 10.71 ถังเก็บสารเคมีเหลว : 30.38
4.	โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า			
	• โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี (วันที่เข้าลงทุน 9 สิงหาคม 2562)	สิทธิการเช่า ระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน	300.00	20.12
5.	โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารโรงงาน			
	• โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ (วันที่เข้าลงทุน 20 สิงหาคม 2563)	กรรมสิทธิ์	474.61	11.25
6.	โครงการไทยแทฟฟิต้า: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า			

โครงการ		กรรมสิทธิ์ / อายุการเช่า	ราคาที่เข้าลงทุน (ล้านบาท)	อายุอาคารเฉลี่ย โดยประมาณ (ปี) ¹
	<ul style="list-style-type: none"> โครงการไทยแทปฟิต้า (วันที่เข้าลงทุน 29 กรกฎาคม 2564) 	สิทธิการเช่า ระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน	440.44	4.50
7.	โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า			
	<ul style="list-style-type: none"> โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ (วันที่เข้าลงทุน 9 กันยายน 2564) 	กรรมสิทธิ์	790.00	25.59
8.	โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงานและสำนักงาน			
	<ul style="list-style-type: none"> โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ (วันที่เข้าลงทุน 5 พฤษภาคม 2565) 	กรรมสิทธิ์	326.87	10.58
9.	โครงการพรีเซียม วู้ด อินดัสทรี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปีในที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้า			
	<ul style="list-style-type: none"> โครงการพรีเซียม วู้ด อินดัสทรี (วันที่เข้าลงทุน 29 ธันวาคม 2565) 	สิทธิการเช่า ระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน	565.47	18.02
10.	โครงการพีพีเอฟ: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารโรงงานและคลังสินค้า			
	<ul style="list-style-type: none"> โครงการพีพีเอฟ (วันที่เข้าลงทุน 6 มิถุนายน 2567) 	กรรมสิทธิ์	2,459.73	17.12
รวมทุกโครงการ			12,533.58	

หมายเหตุ:

¹ อายุอาคารและถึงเก็บสารเคมีเฉลี่ยโดยประมาณ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คำนวณจากค่าเฉลี่ยอายุอาคารและถึงเก็บสารเคมีถ่วงน้ำหนักด้วยพื้นที่เช่าและปริมาตรในแต่ละโครงการตามลำดับ

การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สำหรับปี 2567 นี้ จัดทำขึ้นโดย บริษัท เอ็ดมันด์ ไซแอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท แกรนต์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด และ บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ พิจารณาเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

โครงการ	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่มีการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด
โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น	980.40 ¹	1 ตุลาคม 2567
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก	549.00 ²	1 เมษายน 2567
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	139.00 ²	
โครงการดาด้าเซฟ	191.00 ²	
โครงการทิพย์ 7	659.80 ³	1 ตุลาคม 2567
โครงการทิพย์ 8	1,057.80 ³	
โครงการสยามเคมี	2,764.50 ¹	
โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	309.30 ³	1 เมษายน 2567
โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้	562.70 ¹	1 ตุลาคม 2567

โครงการ	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่มีการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด
โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร	118.00 ²	1 เมษายน 2567
โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)	1,010.00 ¹	
โครงการไทยเทพฟิต้า	461.00 ¹	
โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์	891.00 ¹	
โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้	356.90 ¹	
โครงการพรีเมียส วู้ด อินดัสทรี	561.50 ⁴	1 ตุลาคม 2567
โครงการพีพีเอฟ	2,574.50 ¹	
รวม	13,186.40	

หมายเหตุ:

¹ ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท เอ็ดมอนด์ ไค แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

² ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท แกรันด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

³ ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด

⁴ ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชี

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนเพิ่มเติมมีดังนี้

• โครงการพีพีเอฟ

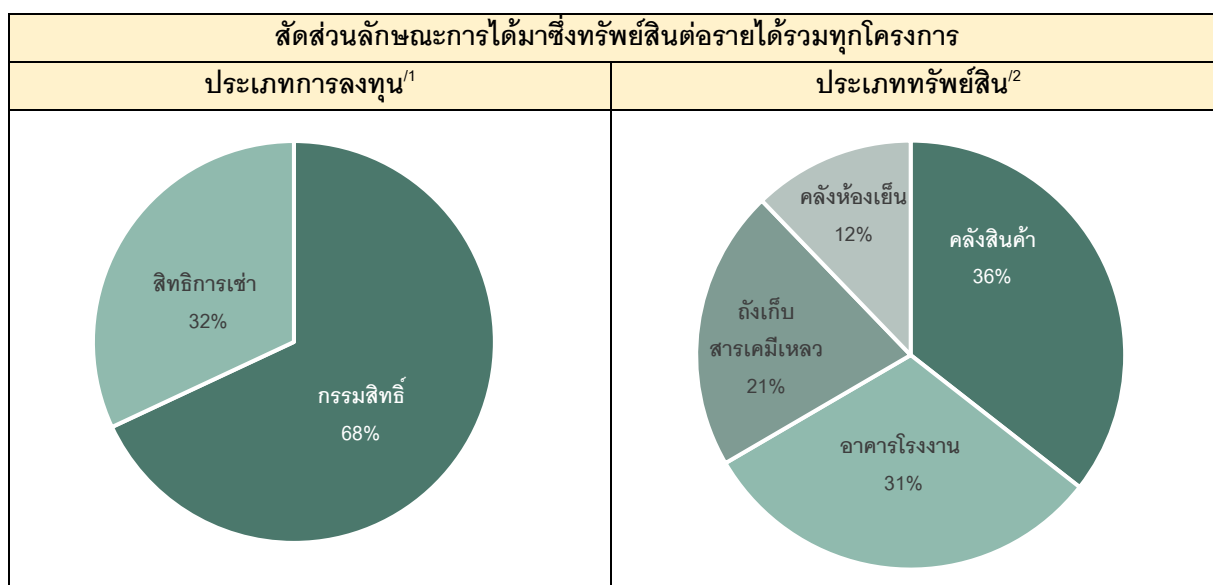
รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม	โครงการพีพีเอฟ
ผู้ขายทรัพย์สิน	กองทุนรวม PPF ผ่านการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้า รวมกับกองทรัสต์
วันที่เข้าลงทุน	6 มิถุนายน 2567
มูลค่าเข้าลงทุน	2,459.73 ล้านบาท
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สินและทำให้รายได้กองทรัสต์เพิ่มขึ้น รวมถึง เป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน
แหล่งเงินทุนที่ใช้	ออกหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนจำนวน 196.02 ล้านหน่วยทรัสต์เพื่อจัดสรร ให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ในอัตราการสับเปลี่ยน (Swap Ratio) ที่ 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ต่อ 0.8731 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT และกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน บางส่วน
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1) บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด 2) บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1 มกราคม 2567
วิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)
ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1) 2,386.63 ล้านบาท 2) 2,343.30 ล้านบาท

การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ที่จะสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่เหมาะสม และยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีการลงทุนในกรรมสิทธิ์ประมาณร้อยละ 68.04 ของมูลค่ายุติธรรมรวมทุกโครงการ และสิทธิการเช่าประมาณร้อยละ 31.96 ของมูลค่ายุติธรรมรวมทุกโครงการ

ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนประกอบด้วย อาคารคลังสินค้า ประมาณร้อยละ 35.56 ของรายได้รวมทุกโครงการ อาคารโรงงาน ประมาณร้อยละ 31.04 ของรายได้รวมทุกโครงการ ถึงเก็บสารเคมีเหลว ประมาณร้อยละ 21.20 และอาคารคลังห้องเย็น ประมาณร้อยละ 12.20 ของรายได้รวมทุกโครงการ



หมายเหตุ:

¹ มูลค่ายุติธรรมที่ใช้ในการคำนวณเป็นมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

² รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

รูปแบบการนำทรัพย์สินออกให้เช่าสามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภท ซึ่งมีลักษณะสัญญาเช่าและโครงสร้างรายได้ ดังนี้

ประเภทที่ 1 การให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแก่เจ้าของทรัพย์สินเดิมหรือบริษัทในเครือ

กองทรัสต์โดยทรัสต์ได้เข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ (1) กลุ่มผู้เช่าหลัก ได้แก่ SCGJWD และบริษัทในกลุ่ม SCGJWD เพื่อประกอบธุรกิจให้บริการห้องเย็น โลจิสติกส์ และคลังสินค้า (2) SCC และ SFC ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ SCC และ (3) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ได้แก่ Thai Taffeta และ PCW 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

- โครงการเจดับเบิลยูดี 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
- โครงการดาด้าเซฟ มีระยะเวลาการเช่า 10 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่า (วันที่ 26 ธันวาคม 2560)
- โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร มีระยะเวลาการเช่า 14 ปี 7 เดือน 9 วัน นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่า (วันที่ 22 เมษายน 2564)
- โครงการสยามเมมี (ส่วนที่เป็นถึงเก็บสารเคมีเหลว จำนวน 23 ถัง และอาคารคลังสินค้า จำนวน 3 ยูนิต) โดยสัญญาเช่าถึงเก็บสารเคมีเหลวมีระยะเวลา 3 ปี และสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้ามีระยะเวลาการเช่า 30 ปี
- โครงการไทยแพฟิต้า มีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่า (วันที่ 29 กรกฎาคม 2564)
- โครงการพีซีเอส 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 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) โครงการสยามเมมี (บางส่วน) โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ โครงการไทยแพฟิต้า โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ โครงการพีซีเอส วู้ด อินดัสทรี (บางส่วน) และโครงการพีซีเอฟ ซึ่งรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจะประกอบด้วย รายได้ค่าเช่ารายเดือนและค่าบริการรายเดือน รวมถึงรายได้อื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าทรัพย์สิน เช่น รายได้ค่าสาธารณูปโภค จากการเช่าอาคารคลังสินค้า ถึงเก็บสารเคมีเหลว และอาคารโรงงาน ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นสัญญามาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่คล้ายคลึงกัน เช่น รายได้ค่าเช่ารายเดือนมาจากการให้เช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า ถึงเก็บสารเคมีเหลว และอาคารโรงงาน ส่วนรายได้ค่าบริการรายเดือนมาจากการให้บริการพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งรวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น ระบบไฟส่องสว่าง ระบบระบายน้ำ ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น โดยระยะเวลาการเช่าและการให้บริการ ส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าและบริการที่ระยะเวลาประมาณ 1 - 3 ปี ซึ่งมีอัตราค่าเช่ารายเดือนคงที่

โครงการ	ขนาดพื้นที่หรือความจุให้เช่า (ตารางเมตร/กิโลลิตร)	อัตราเช่าพื้นที่ (ร้อยละ) ¹	อายุเฉลี่ยของสัญญาเช่ารายย่อย (ปี)	รายได้ในรอบปีบัญชี 2567 (ล้านบาท)
1. โครงการเจดับเบิลยูดี: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น สหกรณ์ทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น และอาคารคลังสินค้า และเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า				
• โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น	17,562.00 ตารางเมตร	100.00	30.00	74.07
• โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก ²	12,766.40 ตารางเมตร	100.00	29.80 ²	53.86
• โครงการดาด้าเซฟ	9,288.00 ตารางเมตร	100.00	10.00	13.98
• โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร	6,620.00 ตารางเมตร	100.00	14.60	12.42

โครงการ	ขนาดพื้นที่หรือ ความจุให้เช่า (ตารางเมตร/กิโลลิตร)	อัตราเช่าพื้นที่ (ร้อยละ) ¹	อายุเฉลี่ยของ สัญญาเช่า รายย่อย (ปี)	รายได้ในรอบ ปีบัญชี 2567 (ล้านบาท)
รวมโครงการเจดับเบิลยูดี	46,236.40 ตารางเมตร	100.00	26.93	154.33
2. โครงการทิพย์: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)	35,773.65 ตารางเมตร	76.03	2.77	56.38
• โครงการทิพย์ 7	21,651.10 ตารางเมตร	98.17	3.30	46.82
• โครงการทิพย์ 8	34,692.60 ตารางเมตร	83.09	2.63	63.21
รวมโครงการทิพย์	92,117.35 ตารางเมตร	83.83	2.77	166.41
3. โครงการสยามเหมมี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน ถึงเก็บสารเคมีเหลว และอาคารคลังสินค้า รวมถึง ทรัพย์สินอื่น ได้แก่ ท่าเทียบเรือ จำนวน 1 ท่า พื้นที่ 3,050 ตารางเมตร ถนนส่วนกลาง รวมถึงสาธารณูปโภคต่าง ๆ ท่อขนถ่ายสารเคมี ระบบขนถ่ายสารเคมี งานระบบ สิ่งติดตั้งโครงสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว				
• โครงการสยามเหมมี	16,726.00 ตารางเมตร และ 85,580.00 กิโลลิตร	90.93	30.00 และ 3.90	266.47
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	96.49	3.15	40.59
6. โครงการไทยแทฟฟิด้า: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการไทยแทฟฟิด้า	38,083.00 ตารางเมตร	100.00	3.21	45.75
7. โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์	43,481.00 ตารางเมตร	78.58	2.79	67.33
8. โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงานและสำนักงาน				
• โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้	10,955.00 ตารางเมตร ³	100.00	2.67	26.09
9. โครงการฟรีเซิส วู้ด อินดัสทรี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้า				
• โครงการฟรีเซิส วู้ด อินดัสทรี	55,926 ตารางเมตร	100.00	8.18	52.92
10. โครงการพีทีเอฟ: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารโรงงานและคลังสินค้า				
• โครงการพีทีเอฟ	134,338.40 ตารางเมตร ³	96.41	2.82	132.27
รวมทุกโครงการ	469,583.15 ตารางเมตร และ 85,580 กิโลลิตร	92.43	8.47	983.66

หมายเหตุ:

¹ อัตราเช่าพื้นที่ที่ใช้ในการคำนวณเป็นอัตราเฉลี่ยทั้งปี 2567 ยกเว้นโครงการพีทีเอฟ ที่เป็นอัตราเฉลี่ยตั้งแต่กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินในวันที่ 6 มิถุนายน 2567

² รวมโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)

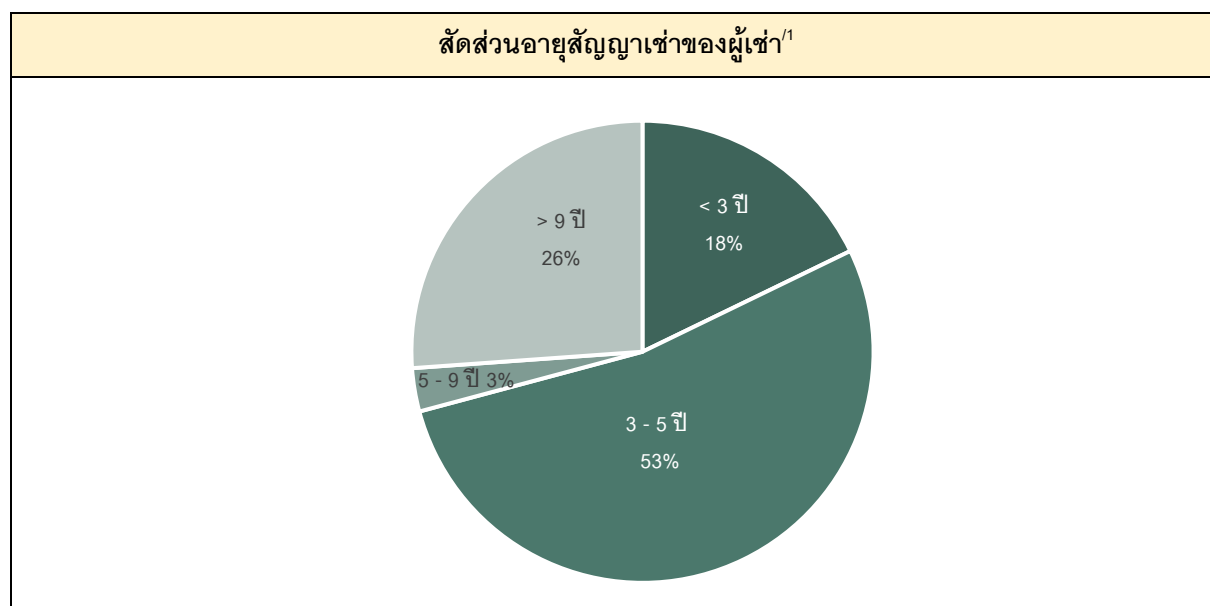
³ ไม่รวมพื้นที่เอนกประสงค์และอาคารเอนกประสงค์ให้เช่า

โดยในปี 2567 ทรัพย์สินของทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยดังนี้

1. คลังสินค้า 156.54 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
2. คลังห้องเย็น 362.36 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
3. ถึงเก็บสารเคมีเหลว 258.07 บาทต่อกิโลลิตรต่อเดือน
4. อาคารโรงงาน 141.55 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

ลักษณะและอายุของสัญญาเช่า

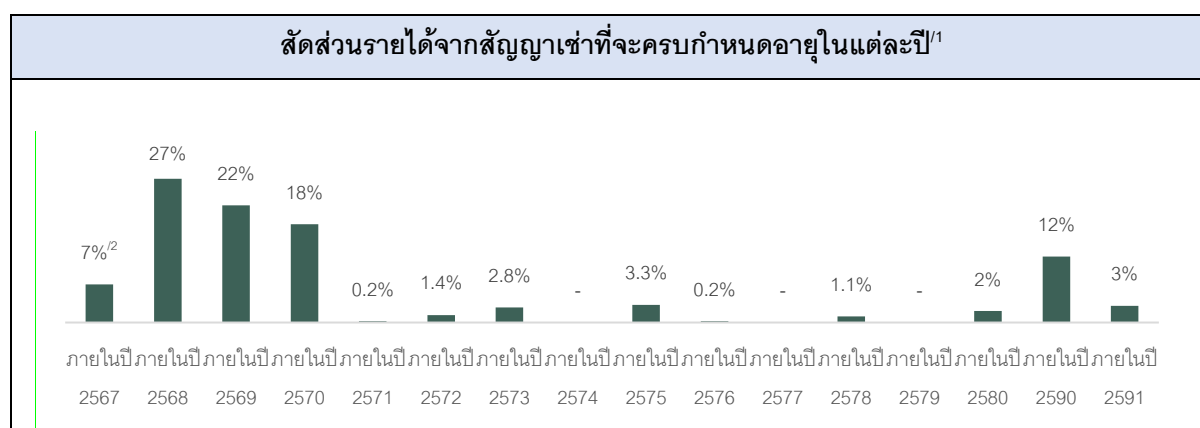
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนประมาณร้อยละ 82.18 เป็นสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเฉลี่ยตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีรายละเอียดของอายุสัญญาเช่าแบ่งตามสัดส่วนรายได้ ดังต่อไปนี้



หมายเหตุ:

¹ รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

สัญญาเช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนกว่าร้อยละ 44.62 จะครบกำหนดอายุหลังจากปี 2569 เป็นต้นไป โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีสัดส่วนรายได้จากสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุในแต่ละปี ดังต่อไปนี้



หมายเหตุ

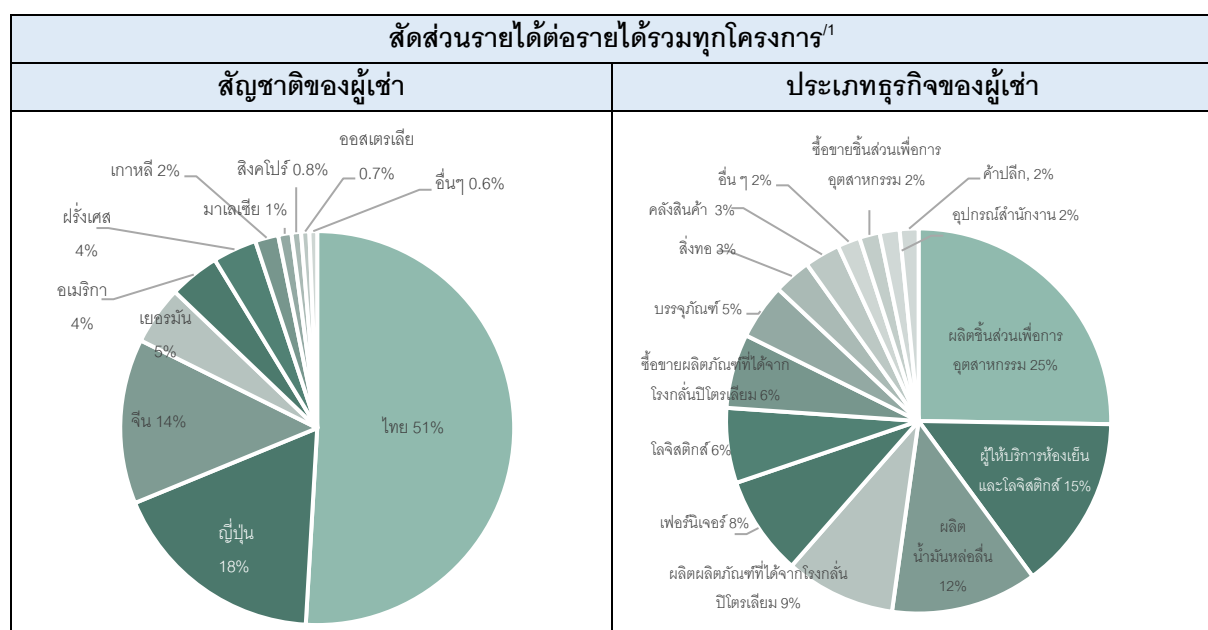
¹ อัตราส่วนของรายได้จากสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุในแต่ละปีต่อรายได้รวมทุกโครงการ

รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

² สัดส่วนสัญญาที่หมดอายุภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งได้ดำเนินการเจรจากับผู้เช่าเรียบร้อยแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้เช่าพื้นที่ที่มีการกระจายตัวแบ่งตามสัญชาติและประเภทธุรกิจ โดยมีรายละเอียดผู้เช่าหลัก 10 อันดับแรก ตามที่ระบุในตารางข้างท้ายนี้

ลำดับ	ชื่อผู้เช่าหลัก 10 อันดับแรก	โครงการที่เช่า	อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมทุกโครงการ	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ
1.	บริษัท แปซิฟิค ห้องเย็น จำกัด	แปซิฟิค ห้องเย็น	7.10%	ไทย	ให้บริการห้องเย็นและโลจิสติกส์
2.	บริษัท เอสเอฟซี เอกเซลเลนซ์ จำกัด	สยามเมมโม	6.94%	ไทย	ผลิตน้ำมันหล่อลื่น
3.	บริษัท สยามเมมโม จำกัด (มหาชน)	สยามเมมโม	5.72%	ไทย	ผลิตน้ำมันหล่อลื่นและผลิตภัณฑ์ที่ได้จากโรงกลั่นปิโตรเลียม
4.	บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิค จำกัด	เจดับเบิลยูดี แปซิฟิค	5.11%	ไทย	ให้บริการห้องเย็นและโลจิสติกส์
5.	บริษัท ท็อปเน็กซ์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	สยามเมมโม	3.85%	ไทย	ผลิตผลิตภัณฑ์ที่ได้จากโรงกลั่นปิโตรเลียม
6.	บริษัท ไอ.ซี.พี.เคมีคอลส์ จำกัด	สยามเมมโม	3.66%	ไทย	ซื้อขายผลิตภัณฑ์ที่ได้จากโรงกลั่นปิโตรเลียม
7.	บริษัท ซีวาลอจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	ทิพย์ 8	3.61%	ฝรั่งเศส	โลจิสติกส์
8.	บริษัท ไทยเมก้าแคบ จำกัด	เอ็มเอส แวร์เฮาส์	3.44%	ไทย	เฟอร์นิเจอร์
9.	บริษัท เคเอ็นเอส โลจิสติกส์ เซอร์วิส จำกัด	สวนอุตสาหกรรมบางกะดี	2.78%	ไทย	คลังสินค้า
10.	บริษัท ยูนิคาบินเนต อินดัสทรี จำกัด	ฟรีเซียส วู้ด อินดัสทรี	2.78%	จีน	เฟอร์นิเจอร์



หมายเหตุ:

¹ รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ข้อมูลของผู้เช่าหลัก

กองทรัสต์ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการเจดีย์เบิ้ลยูดีแก่ผู้เช่าหลัก ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่ม SCGJWD โดยมีรายละเอียดของผู้เช่าหลักสำหรับแต่ละโครงการ ดังนี้

ข้อมูลทั่วไป (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)

• โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น

ชื่อผู้เช่าหลัก	บริษัท แปซิฟิก ห้องเย็น จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	47/19 หมู่ 2 ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร 74000
เลขทะเบียนบริษัท	0745538001893
โทรศัพท์	034-117-899
ทุนจดทะเบียน	1,056,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	1,056,000,000 บาท

• โครงการเจดีย์เบิ้ลยูดี แปซิฟิก

ชื่อผู้เช่าหลัก	บริษัท เจดีย์เบิ้ลยูดี แปซิฟิก จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	36 ถนนกรุงเทพกรีฑา แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240
เลขทะเบียนบริษัท	0105556004381
โทรศัพท์	02-710-4000
ทุนจดทะเบียน	250,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	250,000,000 บาท

• โครงการดาต้าเซฟ

ชื่อผู้เช่าหลัก	บริษัท ดาต้าเซฟ 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 บาท
ทุนชำระแล้ว	905,510,153 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 ผู้เช่าหลักต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 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 ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกให้มีการประชุมหารือกันก่อนถึงกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้เช่าหลักไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะรายงานต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการของบริษัทฯ ให้ทราบโดยเร็ว และแจ้งต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาเหตุในการเลิกสัญญาเช่าและดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าหลักผิดนัดการชำระค่าเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการเจรจาตกลงกับผู้เช่าเพื่อช่วยหาวิธีให้ผู้เช่าหลักชำระค่าเช่าตามที่ตกลงกันในสัญญาโดยเร็วที่สุดและลดความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้ง บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด บริษัท สยามเมมี จำกัด (มหาชน) บริษัท สวณอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด บริษัท ไทยเทพฟิต้า จำกัด บริษัท เอ็มเอส แวร์เฮาส์ เซอร์วิส จำกัด และบริษัท ทีม บี เมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินสำหรับ โครงการทิพย์ โครงการสยามเมมี โครงการสวณอุตสาหกรรมบางกะดี โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร โครงการไทยเทพฟิต้า โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ และโครงการฟรีเซียส วู้ด อินดัสทรี ตามลำดับ และแต่งตั้ง บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับ โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ และโครงการพีพีเอฟ โดยมีข้อมูลสำคัญสรุปได้ดังนี้

ข้อมูลทั่วไป (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท งานสมบูรณ์ 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 อำเภพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ 10290
เลขทะเบียนบริษัท	0107537002346
โทรศัพท์	02-815-7030
ทุนจดทะเบียน	800,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	350,000,000 บาท

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท สวณอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	159 หมู่ที่ 5 ถนนติวานนท์ ตำบลบางกะดี อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี 12000
เลขทะเบียนบริษัท	0125530000630
โทรศัพท์	02-501-1582
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
ทุนจดทะเบียน	1,825,027,883 บาท
ทุนชำระแล้ว	1,275,028,883 บาท

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	36 ถนนกรุงเทพกรีฑา แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240
เลขทะเบียนบริษัท	0105532002338
โทรศัพท์	02-170-4010
ทุนจดทะเบียน	1,430,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	1,430,000,000 บาท

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ไทยแทฟฟิด้า จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	2 อาคารจัสมิน ซิตี ชั้น 22 โซนซี ซอยสุขุมวิท 23 (ประสาธน์มิตร) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
เลขทะเบียนบริษัท	0105530030113
โทรศัพท์	02-260-5187
ทุนจดทะเบียน	1,488,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	1,488,000,000 บาท

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เอ็มเอส แวร์เฮาส์ เซอร์วิส จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	4366/1-6 ถนนพระราม 4 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
เลขทะเบียนบริษัท	0105567014791
โทรศัพท์	02-712-0800
ทุนจดทะเบียน	1,000,000 บาท

ทุนชำระแล้ว	1,000,000 บาท
-------------	---------------

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	789 หมู่ที่ 1 ถนนสายหนองค้อ-แหลมฉบัง ตำบลหนองขาม อำเภอสัตหีบ 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 แขวงจตุรพิน 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 กลุ่มไกรศักดาวัฒน์ ปัจจุบัน บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของ TIP ซึ่งมีคลังสินค้าและโรงงานตั้งอยู่บนถนนเทพารักษ์ ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ และถนนบางนาตราด กม. 19 อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 TIP พัฒนาค้างสินค้าและโรงงานมาแล้วทั้งสิ้นกว่า 800,000 ตารางเมตร ครอบคลุมตั้งแต่คลังสินค้าขนาดเล็ก โรงงานสำเร็จรูป และคลังกระจายสินค้าขนาดใหญ่ โดยบริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด มีทีมงานก่อสร้างคลังสินค้าเป็นของตนเอง ก่อให้เกิดประสิทธิภาพทั้งในด้านการเงิน การรักษามาตรฐานของคลังสินค้า และเพิ่มความคล่องตัวในการก่อสร้าง กล่าวคือ สามารถเร่งงานก่อสร้างให้เสร็จตามความต้องการของลูกค้า และสามารถให้บริการการดัดแปลงต่อเติมโรงงานตามที่ถูกคำต้องการ นอกจากการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่ TIP เป็นเจ้าของซึ่งมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องแล้ว บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด ยังให้บริการช่วยเหลือลูกค้าในการขอใบอนุญาต และสาธารณูปโภคต่าง ๆ ตามความต้องการของลูกค้า รวมทั้งการให้บริการขอใบอนุญาตทำงานในราชอาณาจักรสำหรับคนต่างชาติ และบริการทั่วไปตามที่ถูกคำต้องการ 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 จีระ โฮลดิ้ง จำกัด โดยปัจจุบัน SCC ประกอบกิจการให้เช่าและให้บริการถังเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว ให้เช่าคลังสินค้าและให้บริการท่าเรือ โดยทรัพย์สินของ SCC ตั้งอยู่ที่ถนนสุขสวัสดิ์ จังหวัดสมุทรปราการ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 SCC มีถังเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว จำนวน 85 ถัง ความจุรวม 97,207.00 กิโลลิตร และคลังสินค้า จำนวน 5 หลัง พื้นที่ให้เช่ารวม 20,220.00 ตารางเมตร ซึ่งถือว่าเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ที่สุดในภาคกลาง โดย SCC เป็นผู้เริ่มธุรกิจการให้เช่าและให้บริการถังเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวในเชิงพาณิชย์ 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 กลุ่มสุริยสดีย์ ประกอบกิจการสวนอุตสาหกรรมจัดสรรที่ดินและระบบสาธารณูปโภคเพื่อการอุตสาหกรรม โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี มีพื้นที่ประมาณ 1,200 ไร่ ตั้งอยู่ที่ถนนติวานนท์ จังหวัดปทุมธานี โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อพัฒนาอุตสาหกรรมของประเทศไทย เพิ่มการสร้างงานให้คนไทย และให้คนไทยได้รับการถ่ายทอดเทคโนโลยีที่ทันสมัย BIP มีประสบการณ์อันยาวนานกว่า 30 ปี ในการให้บริการโครงการ

สวนอุตสาหกรรม รวมถึงการอำนวยความสะดวกเกี่ยวกับการบำรุงรักษาและซ่อมแซมโรงงานและคลังสินค้าของลูกค้าที่ประกอบกิจการอยู่ในโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี นอกจากนี้ BIP ยังมีทีมงานที่เพียงพอพร้อมให้บริการได้อย่างรวดเร็ว และมีความเข้าใจและรู้จักทรัพย์สินที่บริหารเป็นอย่างดี สามารถให้บริการเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่า 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 ได้พัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าควบคู่ไปด้วยจำนวน 1 โครงการ คือโครงการชีวาทัย อมตะ ซิตี้ ซึ่งตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง เนื่องจาก CHEWA มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างยาวนาน และมีประสบการณ์ในการบริหารโรงงานสำเร็จรูปให้เช่ามากกว่า 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 และการฝึกซ้อมด้านอัคคีภัย 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 เอ็มเอส แวร์เฮาส์ เซอร์วิส จำกัด

บริษัท เอ็มเอส แวร์เฮาส์ เซอร์วิส จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 22 มกราคม 2567 โดยเป็นบริษัทในเครือของ บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิมในโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ โดยบริษัท เอ็มเอส แวร์เฮาส์ เซอร์วิส จำกัด เข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2567 เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างภายในของบริษัทในเครือของ บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด ซึ่งปัจจุบันดำเนินธุรกิจให้บริการบริหารจัดการแก่อสังหาริมทรัพย์ในเครือ ประกอบด้วย กลุ่มธุรกิจค้าส่ง กลุ่มธุรกิจโรงรับจำนำ และกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

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

บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)

บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2538 โดยประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์โดยมุ่งเน้นการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมและพื้นที่โลจิสติกส์ โดยบริษัทฯ มีประสบการณ์มากกว่า 25 ปี ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารโรงงานและคลังสินค้าเพื่อเช่าและขายสำหรับผู้ประกอบการอุตสาหกรรม ซึ่ง ณ ปัจจุบัน มีจำนวน 7 โครงการ พื้นที่ประมาณ 8,900 ไร่ ในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) จังหวัดชลบุรีและระยอง

บริษัท ทีเอ็ม บี เมเนจเม้นท์ จำกัด

บริษัท ทีเอ็ม บี เมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2562 โดยดำเนินธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายในกลุ่มบริษัท พีริเชียส วูด อินดัสทรี เซ็น โรงแรมและพื้นที่ค้าปลีก ทำให้บุคลากรของบริษัทฯ มีประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินและผู้เช่าที่บริษัทฯ บริหารอยู่

ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท งานสมบุญณ์ จำกัด

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

บริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน)

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

บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด

บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม จากการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นเจ้าของที่ดิน รวมถึงอาคารคลังสินค้าในบริเวณเดียวกับอาคารคลังสินค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมทั้งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งบทบาทดังกล่าวที่มีต่อกองทรัสต์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ในเรื่องการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ โดยการเลือกเสนอลงอาคารคลังสินค้าของ BIP ให้ลูกค้าพิจารณาก่อนอาคารคลังสินค้าที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุน รวมถึงการกำหนดราคาเช่าของอาคารคลังสินค้าด้วย อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้น โดยได้ระบุรายละเอียดไว้ในหัวข้อ “กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์”

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 ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการลงทุนครั้งที่สอง รวมทั้งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการลงทุนครั้งที่สอง ซึ่งบทบาทดังกล่าวที่มีต่อกองทรัสต์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ในเรื่องการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ โดยการเลือกเสนอลงอาคารคลังสินค้าของ Thai Taffeta ให้ลูกค้าพิจารณาก่อนอาคารคลังสินค้าที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุน รวมถึงการกำหนดราคาเช่าของอาคารคลังสินค้าด้วย อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางการกำกับดูแลการบริหาร

อสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้น โดยได้ระบุรายละเอียดไว้ในหัวข้อ “กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์”

บริษัท เอ็มเอส แวร์เฮาส์ เซอร์วิส จำกัด

บริษัท เอ็มเอส แวร์เฮาส์ เซอร์วิส จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล พาร์ค จำกัด (มหาชน)

บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล พาร์ค จำกัด (มหาชน) จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม จากการที่ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล พาร์ค จำกัด (มหาชน) จำกัด เป็นเจ้าของที่ดินรวมถึงอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า รวมถึงทำหน้าที่บริหารพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าให้เช่าให้กับบุคคลอื่นในบริเวณเดียวกับอาคารโรงงานและคลังสินค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งบทบาทดังกล่าวที่มีต่อกองทรัสต์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ในเรื่องการจัดหาผู้เช่ารายใหม่โดยการเลือกเช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้าของปิ่นทอง ให้ลูกค้าพิจารณาจากอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุน รวมถึงการกำหนดราคาค่าเช่าของอาคารโรงงานและคลังสินค้าด้วย อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้น โดยได้ระบุรายละเอียดไว้ในหัวข้อ “กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์”

บริษัท ทีเอ็ม บี เมเนจเม้นท์ จำกัด

บริษัท ทีเอ็ม บี เมเนจเม้นท์ จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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 ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี หรือเกินกว่า 3 ปี

- 2) อัตรา 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลา 3 ปี หรือลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) เป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริง ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาน้อยกว่า 3 ปี หรือเกินกว่า 3 ปี

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน จะเป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยไม่มีการเก็บค่าธรรมเนียมดังกล่าวเพิ่มเติมจากกองทรัสต์

อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

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	40	88,318.75	5	42,691.30
TIP 9	สมุทรปราการ	30	247,699.00	-	-
รวม		185	477,226.29	17	92,117.40

บริษัท สยามเพมี จำกัด (มหาชน)

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

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 2567

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 สวอนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้งโครงการ	BIP		กองทรัสต์	
		จำนวนคลังสินค้า (หลัง)	พื้นที่คลังสินค้า (ตร.ม.)	จำนวนคลัง สินค้า (หลัง)	พื้นที่คลังสินค้า (ตร.ม.)
คลังสินค้า	ปทุมธานี	1	16,500.00	1	14,600.00

บริษัท ซีวาทัย จำกัด (มหาชน)

- ไม่มี -

บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด

- ไม่มี -

บริษัท ไทยแทฟฟิต้า จำกัด

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้งโครงการ	ไทยแทฟฟิต้า		กองทรัสต์	
		จำนวนคลังสินค้า (ยูนิต)	พื้นที่คลังสินค้า (ตร.ม.)	จำนวนคลังสินค้า (ยูนิต)	พื้นที่คลังสินค้า (ตร.ม.)
คลังสินค้า	ระยอง	7	66,264.00	4	38,083.00

บริษัท เอ็มเอส แวร์เฮาส์ เซอร์วิส จำกัด

- ไม่มี -

บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้งโครงการ	PIN		กองทรัสต์	
		จำนวนคลังสินค้า (ยูนิต)	พื้นที่คลังสินค้า (ตร.ม.)	จำนวนคลังสินค้า (ยูนิต)	พื้นที่คลังสินค้า (ตร.ม.)
โรงงานและคลังสินค้า	ชลบุรี	32	98,858.00	93	145,293.40 ^{1/}

หมายเหตุ:

^{1/} ไม่รวมพื้นที่เอนกประสงค์และอาคารเอนกประสงค์ให้เช่ารวม 12,175.00 ตารางเมตร

บริษัท ทิม บี เมเนจเม้นท์ จำกัด

- ไม่มี -

กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์

เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ บริษัทฯ จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการกำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องให้ตลอดระยะเวลาที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงต่อกองทรัสต์ว่า กรณีที่มีผู้สนใจเช่าคลังสินค้า และ/หรือ ถึงเก็บสารเคมีเหลว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอทรัพย์สินที่ว่างทั้งหมดต่อลูกค้า โดยพิจารณาตามความต้องการและประโยชน์ในการดำเนินงานของลูกค้าเป็นหลัก และจะดำเนินการให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจในการเลือกเช่าคลังสินค้า และ/หรือ ถึงเก็บสารเคมีเหลวด้วยตนเอง โดยในการนำเสนอต่อลูกค้าแต่ละครั้งนั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ทำการขึ้นนำหรือแบ่งแยกทรัพย์สินให้เข้าเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งจะดำเนินการให้มีการกำหนดค่าเช่าสำหรับคลังสินค้า และ/หรือ ถึงเก็บสารเคมีเหลวที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ท่าเรือ และรูปแบบของคลังสินค้า เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการดำเนินงาน และเพื่อให้ลูกค้ามีข้อมูลที่เพียงพอในการตัดสินใจเช่า

นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนดหรือตามที่ได้กำหนดร่วมกัน

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ ดังนี้

- เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้
 - ในการทำธุรกรรมจะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องและเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
- การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
 - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์
- นโยบายการทำการค้ากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้
 - การทำธุรกรรมประเภทต่าง ๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์

- 2) นอกจากนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

การกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 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 อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้านายใหญ่ชั้นดี
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) หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ 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	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 300.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ขั้นดี
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

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 5

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 550.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และเพื่อปรับโครงสร้างทางการเงิน
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน

ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส ในระยะเวลา 10 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกในปี 2570
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การโอนสิทธิตามสัญญาประกันภัยแบบมีเงื่อนไข 3) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	ไม่มี

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีอัตราส่วนการกู้ยืมเงิน เท่ากับร้อยละ 28.17 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม และสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินและข้อปฏิบัติอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเงินกู้ได้อย่างครบถ้วน

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

ในปี 2567 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.5 เติบโตเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 2.0 ในปี 2566 โดยเกิดจากการลงทุนภาครัฐที่ขยายตัวร้อยละ 4.8 รวมถึงการขยายตัวอย่างต่อเนื่องจากการบริโภคของภาคเอกชนที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 ในขณะการลงทุนภาคเอกชนหดตัวร้อยละ 1.6 ทั้งนี้ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2567 การลงทุนภาคเอกชนมีสัญญาณการหดตัวที่ดีขึ้นเมื่อเทียบกับ 2 ไตรมาสก่อนหน้าและยังได้รับแรงสนับสนุนจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและบริการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการส่งออกสินค้า อย่างไรก็ตามภาพรวมเศรษฐกิจยังอยู่ในภาวะเปราะบางและมีความเสี่ยงสูงอันเนื่องมาจากปัจจัยภายนอก คือ ความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการเงินของโลก และปัจจัยภายใน ได้แก่ ภาระหนี้สินของครัวเรือนและภาคธุรกิจที่ยังอยู่ในระดับสูง รวมถึงความผันผวนของผลผลิตและระดับราคาสินค้าเกษตร

%เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน	2566	2567	2568F
GDP	2.0	2.5	2.3 – 3.3
การบริโภคภาคเอกชน	6.9	4.4	3.3
การอุปโภคภาครัฐบาล	-4.7	2.5	1.3
การลงทุนภาคเอกชน	3.1	-1.6	3.2
การลงทุนภาครัฐ	-4.2	4.8	4.7
การส่งออกสินค้าและบริการ	-1.5	5.8	3.5
การนำเข้าสินค้า	-3.8	6.3	4.0
อัตราเงินเฟ้อทั่วไป	1.2	0.4	0.5 – 1.5
ดุลบัญชีเดินสะพัด(%GDP)	1.5	2.3	2.5

ที่มา:สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

แนวโน้มเศรษฐกิจประเทศไทย ปี 2568

เศรษฐกิจไทยในปี 2568 มีแนวโน้มขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 2.3 – 3.3 เทียบกับร้อยละ 2.5 ในปี 2567 โดยอัตราเงินเฟ้อคาดว่าจะอยู่ในช่วงร้อยละ 0.5 – 1.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลที่ร้อยละ 2.5 ของ GDP โดยปัจจัยสำคัญที่เป็นองค์ประกอบของการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ได้แก่

1. **การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภค** ประกอบด้วย (1) การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน ซึ่งคาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 3.3 ต่อเนื่องจากร้อยละ 4.4 ในปี 2567 โดยได้รับการสนับสนุนจากตลาดแรงงานที่อยู่ในเกณฑ์ดี และอัตราเงินเฟ้อที่ยังอยู่ในระดับต่ำ ในขณะที่ (2) การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคภาครัฐบาลคาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 1.3 ชะลอตัวลงจากร้อยละ 2.5 ในปี 2567

2. **การลงทุนรวม** คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.6 เทียบกับร้อยละ 0.0 ในปี 2567 โดย (1) การลงทุนภาคเอกชน คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 3.2 สอดคล้องกับการฟื้นตัวของการส่งออกสินค้า และการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของปริมาณการนำเข้าสินค้าทุน โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากแนวโน้มการขอรับการส่งเสริมการลงทุนในช่วงปี 2567 ที่เพิ่มขึ้นสูงสุดเป็นประวัติการณ์ ในขณะที่ (2) การลงทุนภาครัฐ คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 4.7 ต่อเนื่องจากร้อยละ 4.8 ในปี 2567 จากการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายประจำปี ในส่วนของงบกลาง รายการค่าใช้จ่ายในการกระตุ้นเศรษฐกิจและสร้างความเข้มแข็งของระบบเศรษฐกิจ ไปใช้สำหรับโครงการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล
3. **มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปเงินดอลลาร์สหรัฐอเมริกา** คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.5 ต่อเนื่องจากร้อยละ 5.8 ในปี 2567 ตามแนวโน้มการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของปริมาณการค้าโลกและการฟื้นตัวของภาคการส่งออกสินค้า ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2567 ขณะที่ราคาส่งออกคาดว่าจะปรับตัวขึ้นร้อยละ 0.0 – 1.0 ชะลอลงจากร้อยละ 1.4 ในปี 2567 และเมื่อรวมกับการส่งออกภาคบริการที่มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว ส่งผลให้ปริมาณการส่งออกสินค้าและบริการในปี 2568 มีแนวโน้มที่จะขยายตัวร้อยละ 5.3 เทียบกับร้อยละ 7.8 ในปีก่อนหน้า
4. **มูลค่าการนำเข้าสินค้าในรูปเงินดอลลาร์สหรัฐอเมริกา** คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 4.0 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 6.3 ในปี 2567 สอดคล้องกับแนวโน้มการขยายตัวของการลงทุนและการส่งออกสินค้า ในขณะที่ราคานำเข้าคาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 0.0 – 1.0 ชะลอลงจากร้อยละ 1.0 ในปี 2567 และเมื่อรวมกับการนำเข้าภาคบริการคาดว่าจะปริมาณการนำเข้าสินค้าและบริการในปี 2568 จะขยายตัวร้อยละ 3.5 เทียบกับร้อยละ 6.3 ในปี 2567
5. **ดุลการค้า** คาดว่าจะเกินดุล 1.87 หมื่นล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา เทียบกับการเกินดุล 1.93 หมื่นล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกาในปี 2567 เมื่อรวมกับดุลบริการคาดว่าจะดุลบัญชีเดินสะพัดในปี 2568 จะเกินดุล 1.40 หมื่นล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือคิดเป็นการเกินดุลร้อยละ 2.5 ของ GDP เทียบกับการเกินดุล 1.23 หมื่นล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือร้อยละ 2.3 ของ GDP ในปี 2567
6. **เสถียรภาพทางการเงิน** อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยในปี 2568 คาดว่าจะอยู่ระหว่างร้อยละ 0.5 – 1.5 เทียบกับร้อยละ 0.4 ในปี 2567 สอดคล้องกับแนวโน้มการปรับตัวของเงินเฟ้อพื้นฐาน

ภาพรวมสภาวะการแข่งขัน

ตลาดอุตสาหกรรมในปี 2567 มีแนวโน้มฟื้นตัวขึ้นอย่างต่อเนื่องจากการขยายตัวตามสภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนในอุตสาหกรรมการผลิต โดยปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อการเติบโตธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงอุตสาหกรรม ได้แก่ (1) ทิศทางเศรษฐกิจโลกและภาวะเศรษฐกิจ/การเมืองในประเทศ (2) นโยบายของบริษัทข้ามชาติในการกระจายฐานการผลิตและการลงทุนมายังประเทศไทย (3) ศักยภาพทางด้านกายภาพและภูมิศาสตร์ของประเทศ และ (4) กฎระเบียบ/หลักเกณฑ์ต่างๆ ของภาครัฐที่สนับสนุนการลงทุนภาคอุตสาหกรรมในประเทศ รวมถึงการให้สิทธิพิเศษเพิ่มเติมแก่นักลงทุน ซึ่งปัจจัยเหล่านี้คาดว่าจะยังส่งผลบวกต่อการเติบโต และความต้องการเช่าของอสังหาริมทรัพย์เชิงอุตสาหกรรมในปี 2568

ภาพรวมอุตสาหกรรมคลังสินค้าให้เช่าและโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

ภาพรวมอุตสาหกรรมคลังสินค้าให้เช่าและโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในปี 2567 ที่ผ่านมามีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องโดย Krungsri Research ได้ประมาณการปริมาณความต้องการเช่าพื้นที่อยู่ที่ 5.9 ล้านตารางเมตร คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 จากปี 2566 โดยได้รับอานิสงส์จาก (1) กิจกรรมการผลิตและการค้ามีทิศทางที่เติบโตตามทิศทางของการค้าระหว่าง

ประเทศ (2) การเติบโตของภาคการท่องเที่ยว มีส่วนหนุนธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการอุปโภคบริโภคให้เติบโตขึ้น (3) การเติบโตของธุรกิจอี-คอมเมิร์ซทำให้มีความต้องการพื้นที่สต็อกสินค้ามากขึ้น และ (4) การย้ายฐานการผลิตของผู้ผลิตต่างชาติมาที่ไทยโดยเฉพาะ Supply chain ของธุรกิจยานยนต์ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์

ในส่วนของการอุปทานคลังสินค้าและโรงงานสำเร็จรูป ผู้ประกอบการยังคงขยายการลงทุนคลังสินค้าและโรงงานสำเร็จรูปอย่างต่อเนื่องเพื่อเพิ่มพื้นที่ให้เช่า ซึ่งบางส่วนเป็นการพัฒนาตามความต้องการของลูกค้า ส่งผลให้ปริมาณอุปทานเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 อยู่ที่ระดับ 7.0 ล้านตารางเมตร และเนื่องจากอุปทานพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นเร็วกว่าความต้องการเช่า จึงกดดันให้อัตราเช่าลดลงอยู่ที่ร้อยละ 84.3 จากเดิมอยู่ที่ร้อยละ 83.8

สำหรับแนวโน้มของปี 2568 ความต้องการเช่าคลังสินค้าและโรงงานสำเร็จรูปมีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) การทยอยฟื้นตัวของภาคการค้าระหว่างประเทศ ตามทิศทางเศรษฐกิจไทยที่ฟื้นตัวในระดับร้อยละ 2.5 – 3.0 (2) ความต้องการพื้นที่จัดเก็บสินค้าที่เพิ่มขึ้นตามทิศทางการลงทุน โดย 9 เดือนแรกของปี 2567 การออกบัตรส่งเสริมการลงทุนของ BOI เพิ่มขึ้นร้อยละ 100.6 เทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2566 (3) การเติบโตของธุรกิจการค้าออนไลน์ที่ระดับเฉลี่ย 15% ต่อปี ในขณะที่อุปทานคลังสินค้าและโรงงานสำเร็จรูปมีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5 เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าทั้งในรูปแบบพร้อมใช้ (Ready-Built) และสร้างตามความต้องการของผู้ใช้ (Built-to-Function) โดยทำเลที่คาดว่าจะได้รับการความสนใจ ได้แก่ (1) พื้นที่ BMR โดยเฉพาะถนนบางนา-ตราด กม.20 (2) เมืองศูนย์กลางภูมิภาค พื้นที่ EEC และ (3) จังหวัดชายแดนที่มีศูนย์ขนส่งหรือเปลี่ยนถ่ายสินค้ารวมถึงเส้นทางคมนาคมที่เชื่อมต่อกับประเทศเพื่อนบ้านได้สะดวก ด้วยปัจจัยอุปสงค์และอุปทาน ดังกล่าว Krungsri Research คาดว่าอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าและโรงงานสำเร็จรูปจะปรับตัวลดลงอยู่ที่ร้อยละ 82.8

ภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าห้องเย็น

การดำเนินการของธุรกิจคลังสินค้าห้องเย็น มีความสัมพันธ์อย่างสูงกับกลุ่มการบริโภคภายในประเทศ และการส่งออกสินค้าเกษตร เช่น เนื้อสัตว์ ผลไม้ และสินค้าอุตสาหกรรมเกษตร เช่น อาหารทะเลสดและอาหารทะเลแช่แข็ง และเครื่องดื่ม เป็นต้น โดยการบริโภคภาคเอกชนของไทยในปี 2567 ปรับตัวขึ้นร้อยละ 4.4 คิดเป็นการขยายตัวที่ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2566 ซึ่งปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.9

ในขณะที่ในปี 2567 ภาพรวมการส่งออกของไทยมีมูลค่า 300,530 ล้านดอลลาร์ คิดเป็นการขยายตัวที่ 5.4% โดยการส่งออกสินค้าเกษตรและอุตสาหกรรมเกษตรมีสัดส่วนร้อยละ 17.36 ของมูลค่าการส่งออกทั้งหมดของไทยคิดเป็นมูลค่า 52,185 ล้านดอลลาร์ คิดเป็นการขยายตัวที่ร้อยละ 6.0 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ทั้งนี้ นับเป็นครั้งแรกที่ไทยมีการส่งออกสินค้าเกษตรและอุตสาหกรรมเกษตรที่เกินกว่า 50,000 ล้านดอลลาร์สหรัฐ แสดงให้เห็นถึงบทบาทของภาคการเกษตรและอาหารที่มีความสำคัญต่อการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศ

จะเห็นว่าแม้การเติบโตของการส่งออกของไทยในภาพรวมจะมีอัตราการขยายตัวที่ลดลงดังที่ได้กล่าวมาข้างต้น รวมถึงอาจได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจคู่ค้า และความเสี่ยงจากปัจจัยของความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ รวมถึงการกีดกันทางการค้า แต่สินค้าเกษตรและอุตสาหกรรมสินค้าเกษตรยังคงสามารถขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง และในปี 2568 การส่งออกสินค้าเกษตรและอุตสาหกรรมเกษตรของไทยยังมีโอกาสขยายตัวอย่างจากความต้องการสินค้ากลุ่มดังกล่าว รวมทั้งหากมีการทำข้อตกลงการค้าเสรีเพิ่มเติม ก็ยังเป็นปัจจัยสนับสนุนการเติบโตในระยะยาว จึงเชื่อได้ว่าแนวโน้มธุรกิจคลังสินค้าห้องเย็นยังเป็นที่ต้องการ มีแนวโน้มที่เติบโต ตามความต้องการของตลาด

ที่มา: กระทรวงพาณิชย์, สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า

ภาพรวมตลาดถึงเก็บสารเคมีเหลวให้เข้า

ความต้องการเข้าถึงเก็บสารเคมีเหลว ส่วนใหญ่จะเกี่ยวข้องกับการเก็บสารเคมีเหลวประเภทสารทำละลายหรือตัวทำละลาย (Solvent) สำหรับการผลิตในอุตสาหกรรมต่างๆ รวมทั้งการผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคในชีวิตประจำวัน เช่น สีทาอาคาร ยางรถยนต์ เพอร์นิเจอร์ ผลิตภัณฑ์ของใช้ส่วนตัว บรรจุภัณฑ์ ยารักษาโรค รวมไปถึงยาฆ่าแมลง ผลิตภัณฑ์ดูแลครัวเรือน สารทำความสะอาด และหมึกพิมพ์ เป็นต้น โดยสารทำละลายหรือตัวทำละลายส่วนมากเป็นผลผลิตที่ได้จากโรงกลั่นน้ำมัน หรือโรงงานปิโตรเคมีที่ใช้น้ำมันดิบ ก๊าซธรรมชาติ หรือผลิตภัณฑ์การเกษตรเป็นวัตถุดิบตั้งต้น ซึ่งโรงกลั่นน้ำมันในประเทศไทยยังไม่สามารถผลิตตัวทำละลายได้เพียงพอกับความต้องการใช้ภายในประเทศ ดังนั้น ประเทศไทยจึงต้องนำเข้าตัวทำละลายกว่าร้อยละ 80 จากต่างประเทศที่กำลังการผลิตของโรงกลั่นน้ำมันในปริมาณมากมาอย่างต่อเนื่อง โดยเป็นการนำเข้าผ่านการขนส่งทางเรือเป็นหลัก และจะถูกนำไปจัดเก็บในถังเก็บสารเคมีเหลวเพื่อรอการกระจายต่อไปให้โรงงานในภาคการผลิตต่างๆ ผ่านทางเรือหรือรถบรรทุก โดยอาจมีการแบ่งบรรจุใส่ในถังเก็บสารเคมีเหลวขนาดเล็กก่อนการขนส่ง

เนื่องจากตัวทำละลายส่วนใหญ่ถูกนำเข้าในประเทศไทยผ่านการขนส่งทางเรือเป็นหลัก ดังนั้น ท่าเรือบริเวณลุ่มแม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งอยู่ใกล้อ่าวไทยและมีความลึกเพียงพอสำหรับเรือขนส่งสินค้าขนาดใหญ่สามารถเข้ามาจอดเทียบท่าเพื่อลำเลียงสารเคมีเหลวได้สะดวก จึงเป็นทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับการทำธุรกิจถึงเก็บสารเคมีเหลวให้เข้า ทั้งนี้ การแข่งขันในตลาดนี้อยู่ในระดับที่ต่ำ ผู้เล่นในตลาดถึงเก็บสารเคมีเหลวให้เข้ามีจำนวนน้อยราย โดยถึงเก็บสารเคมีเหลวส่วนใหญ่ถูกสร้างขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้สอยเองภายในกลุ่มบริษัท และมีเพียงส่วนน้อยที่ปล่อยเช่าให้แก่บุคคลภายนอก ดังนั้น ความต้องการเข้าถึงเก็บสารเคมีเหลวจึงค่อนข้างคงที่และมีความผันผวนต่ำ เนื่องจากปัจจัยสนับสนุนจากอุปสงค์ของตัวทำละลายที่เพิ่มขึ้นตามการเติบโตของภาคอุตสาหกรรมการผลิตและเศรษฐกิจในภาพรวม เนื่องจากตัวทำละลายนั้นใช้เป็นสารตั้งต้นในอุตสาหกรรมการผลิตสินค้าต่าง ๆ เช่น อุตสาหกรรมก่อสร้าง อุตสาหกรรมยานยนต์ อุตสาหกรรมพลาสติกและบรรจุภัณฑ์ อุตสาหกรรมยา รวมถึงอุตสาหกรรมสินค้าอุปโภคบริโภคอื่น ๆ

ทั้งนี้ ภาวะเศรษฐกิจอุตสาหกรรมไทยปี 2567 เมื่อพิจารณาจากดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (MPI) คาดว่าจะปรับตัวลดลงร้อยละ 1.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นไปตามการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก ความตึงเครียดทางภูมิศาสตร์ที่ยังคงยืดเยื้อ และสภาพภูมิอากาศที่แปรปรวน โดยอุตสาหกรรมสำคัญที่ชะลอตัวลงในปี 2567 ได้แก่ ยานยนต์ ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ คอนกรีต ปูนซีเมนต์ และปูนปลาสเตอร์ คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ต่อพ่วงต่างๆ ในขณะที่อุตสาหกรรมสำคัญที่ขยายตัวได้ในปี 2567 ได้แก่ ผลิตภัณฑ์ที่ได้จากการกลั่นปิโตรเลียม อาหารสัตว์สำเร็จรูป เครื่องปรับอากาศ และเครื่องจักรใช้งานทั่วไป ด้วยภาวะการหดตัว และการขยายตัวของอุตสาหกรรมข้างต้น ทำให้ความต้องการเข้าถึงเก็บสารเคมีเหลวมีความคงตัวในปี 2567

สำหรับประมาณการดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (MPI) ปี 2568 มีแนวโน้มที่จะขยายตัวในกรอบร้อยละ 1.5 – 2.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) การค้าระหว่างประเทศของไทยกับคู่ค้าที่มีทิศทางเติบโตอย่างต่อเนื่อง (2) ภาคการท่องเที่ยวและภาคบริการมีทิศทางขยายตัวเพิ่มขึ้น (3) การขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชน (4) การเร่งรัดการใช้จ่ายและการลงทุนของภาครัฐ และ (5) การจัดทำข้อตกลงการค้าเสรี (FTA) กับประเทศคู่ค้าที่สำคัญ อย่างไรก็ตามยังมีปัจจัยเสี่ยงที่ต้องเฝ้าระวังซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อขยายตัวของผลผลิตอุตสาหกรรม ได้แก่ (1) ความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ที่ขยายตัวเพิ่มขึ้นในหลายภูมิภาค (2) นโยบายกีดกันทางการค้าของสหรัฐอเมริกา (3) ต้นทุนการผลิตและค่าครองชีพที่ปรับตัวสูงขึ้น (4)

หนี้สินภาคธุรกิจและครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง และ (5) สภาพภูมิอากาศที่แปรปรวนจากภาวะโลกร้อน ด้วยปัจจัยสนับสนุนและความเสี่ยงที่กล่าวมาข้างต้น แนวโน้มตลาดถึงเก็บสารเคมีเหลวให้เข้าจึงน่าจะสามารถรักษาระดับที่คงตัว ไม่เปลี่ยนแปลงจากปี 2567 มากนัก

ที่มา: กระทรวงอุตสาหกรรม, สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม

นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการที่ลงทุน

นโยบายการตลาดของโครงการที่เข้าลงทุนมีการมุ่งเน้นที่จะรักษารฐานลูกค้าปัจจุบันและขยายฐานลูกค้าสู่กลุ่มเป้าหมายที่มีคุณภาพ ผ่านการบริการที่มีคุณภาพจากทีมงานที่มีประสิทธิภาพ ประกอบกับคุณภาพทรัพย์สินของโครงการที่เข้าลงทุนที่ได้มาตรฐาน ทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม และการกำหนดอัตราค่าเช่าที่สอดคล้องกับสภาวะตลาด ทำให้มีความมั่นใจได้ว่าการรักษารฐานผู้เช่าปัจจุบันและการขยายฐานลูกค้ารายใหม่จะสามารถเป็นไปตามเป้าหมาย

สำหรับการแข่งขันของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามประเภทของทรัพย์สิน อันประกอบด้วย คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า คลังห้องเย็น และถังเก็บสารเคมีเหลวนั้น จากอัตราการเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินทุกโครงการที่รักษาระดับไว้สูงอย่างต่อเนื่องในปี 2567 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 2567 บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า มีปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ ซึ่งผู้ลงทุนควรพิจารณา ดังต่อไปนี้

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนบางโครงการ เช่น โครงการสยามเมโม โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี โครงการเจดับเบิลยูดี นคร 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 เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ 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 เอ็มเอส แวร์เฮาส์ เซอร์วิส จำกัด บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ทีเอ็ม บี เมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามกลยุทธ์และนโยบายที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บางรายมีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ในฐานะเป็นผู้ให้เช่าผู้ขาย หรือบริษัทในเครือของผู้ขายทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ดังนั้น การจัดหาผลประโยชน์และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสนับสนุน บริหาร หรือลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกรรมอื่นที่อาจมีการแข่งขันโดยตรงกับกองทรัสต์

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

7. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน หรือบุคคลที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินกำหนด หรือบริษัทผู้พัฒนาโครงการ สำหรับการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางบางประการ

การให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางบางประการของทรัพย์สินของกองทรัสต์ในบางโครงการ อาทิเช่น ทางสัญจรส่วนกลาง น้ำเพื่ออุตสาหกรรม และบริการระบบบำบัดน้ำเสีย อาจดำเนินการโดยผู้ให้บริการซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้พัฒนาโครงการ หรือบุคคลที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินกำหนด หรือบุคคลภายนอกในฐานะผู้พัฒนาโครงการ อย่างไรก็ตาม ตามสัญญาลงทุนของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องจะมีข้อตกลงของ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเกี่ยวกับการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางของกองทรัสต์ เช่น ข้อกำหนดให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินต้องดำเนินการให้มีการจดทะเบียนให้กองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์ในการติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยไม่มีค่าตอบแทน ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุน หรือต้องดำเนินการให้มีการจดทะเบียนการจ่ายอรรถประโยชน์ที่ดินที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยไม่มีค่าตอบแทนและไม่มีกำหนดเวลา เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้แก่ที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ข้อกำหนดว่าในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนได้ใช้หรือมีสิทธิใช้สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางใดในการดำเนินกิจการโครงการมาก่อนวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (ไม่ว่าจะมีการจดทะเบียนให้เป็นทรัพย์สินหรือไม่ก็ตาม) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงยินยอมให้กองทรัสต์มีสิทธิในการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางนั้นได้ต่อไปตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุน หรือข้อกำหนดให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งได้เข้าทำสัญญาบริการ (เขตอุตสาหกรรม) กับบริษัทผู้พัฒนาโครงการ ต้องจัดให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนได้รับบริการภายใต้สัญญาบริการ (เขตอุตสาหกรรม) ดังกล่าว ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นต้น

ทั้งนี้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ในโครงการชีวาทย อมตะซิตี้ โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ และโครงการพีพีเอฟ เนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม บริษัทผู้พัฒนาโครงการจึงต้องอยู่ภายใต้บังคับของกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. 2548 ที่กำหนดให้ นิคมอุตสาหกรรมแต่

ละแห่งต้องจัดให้มีระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวก และบริการที่จำเป็นตามความเหมาะสมกับลักษณะ และขนาดของนิคมอุตสาหกรรมแต่ละประเภท ซึ่งรวมไปถึงระบบถนนภายในหรือทางเชื่อมต่อกับถนนหรือทาง ภายนอกนิคมอุตสาหกรรมอยู่แล้ว

อนึ่ง บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้พัฒนาโครงการต่าง ๆ ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังกล่าวข้างต้นนั้น จะ ปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนตามสัญญาหรือตามกฎหมายในการให้บริการใด ๆ ได้อย่างสมบูรณ์ซึ่งเหตุการณ์ที่ คู่สัญญาผิดสัญญาหรือการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายดังกล่าว อาจทำให้ผู้ให้บริการหยุดการให้บริการใด ๆ ต่อ กองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งอาจเป็นอุปสรรคในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ และอาจมีผลกระทบ ในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ได้

8. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการ กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มี ความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนสำคัญ ในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การที่กองทรัสต์สูญเสีย ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์สูญเสียบุคลากรหลักดังกล่าวไป จะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจ และความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก จึงอาจส่งผลให้ ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง และอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความสามารถในการทำกำไรลดลงหรือทำให้ขาด ความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการ จัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ และจะต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์และเป็นผู้ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พิจารณาว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่แทน บุคลากรหลักรายเดิมและไม่มีผลกระทบต่อกรปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ชักช้า เพื่อให้ การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นไปอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบหากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักใน การจัดการและบริหารกองทรัสต์และต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ โดยเร็วเพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อกรปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์และให้การบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นไปอย่างต่อเนื่อง

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า

กองทรัสต์มีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) แก่ผู้ประกอบการต่าง ๆ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ ดังเก็บสารเคมีเหลว อาคารคลังสินค้า อาคารคลังห้องเย็น และ/หรือ อาคารโรงงาน โดยการประกอบธุรกิจการให้เช่า ดังเก็บสารเคมีเหลว อาคารคลังสินค้า อาคารคลังห้องเย็น และ/หรือ อาคารโรงงานดังกล่าวอาจมีการแข่งขันที่สูงขึ้น

จากการที่ผู้ประกอบการรายอื่นก่อสร้างอาคารประเภทเดียวกันขึ้นใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทำให้เกิดการแข่งขันในการแสวงหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ การต่ออายุของผู้เช่าพื้นที่รายเดิมและการปรับลดอัตราค่าเช่าเพื่อให้ดึงดูดต่อผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการธุรกิจ 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 การที่ผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการสยามเคมี พึ่งพิงการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ประกอบการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวของ SCC กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงหาก SCC ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ในฐานะผู้ประกอบการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวหรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งจะทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่ได้รับบริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่ถึงถังเก็บสารเคมีเหลว และ/หรือ อาคารคลังสินค้า ซึ่งอาจเป็นเหตุให้ผู้เช่าพื้นที่ยกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนด ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อหารายได้ของกองทรัสต์ในการประกอบกิจการถึงถังเก็บสารเคมีเหลวและคลังสินค้าให้เช่า

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ได้ดำเนินการจัดให้มีข้อตกลงในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการ โดยกำหนดหน้าที่ของ SCC ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ประกอบการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว ตลอดระยะเวลาการเช่าและตลอดระยะเวลาที่ SCC ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ประกอบการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว และหาก SCC ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการได้ จะเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญา โดยกองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการได้ และกองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญาดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาข้างต้น บริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำ

พิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

นอกจากนี้ ในกรณีที่ SCC จงใจไม่ปฏิบัติตามหน้าที่เป็นผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมัน และสารเคมีเหลว หรือจงใจลดมาตรฐานและคุณภาพการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว จนถึงระดับที่ด้อยกว่ามาตรฐานของผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการรายอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน สำหรับทรัพย์สินที่เช่าประเภทถังเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าโดยไม่มีเหตุอันควร จนส่งผลให้อัตราการปล่อยเช่าของทรัพย์สินประเภทถังเก็บสารเคมีเหลวที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเคมีลดลงต่ำกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนทรัพย์สินประเภทถังเก็บสารเคมีเหลวที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเคมีทั้งหมด เป็นระยะเวลา 2 ปีติดต่อกัน หรือกรณีที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สิ้นสุดลงอันเนื่องมาจากเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของ SCC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะมีสิทธิแต่งตั้งบุคคลอื่นที่มีใบอนุญาตในการประกอบกิจการและการให้บริการคลังสินค้าและจัดเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวครบถ้วนให้เข้ามาเป็นผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวเพิ่มเติมในโครงการสยามเคมี สำหรับทรัพย์สินประเภทถังเก็บสารเคมีเหลวที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเคมี (“ผู้ประกอบกิจการรายใหม่”) โดย SCC ตกลงจะอำนวยความสะดวกและดำเนินการตามที่กองทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ เพื่อให้ผู้ประกอบกิจการรายใหม่สามารถประกอบกิจการภายในโครงการสยามเคมี ให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ภายในทรัพย์สินประเภทถังเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าของกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของ SCC ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเคมี กองทรัสต์และ SCC จะมีการเข้าทำสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเหตุในการใช้สิทธิบังคับจำนองของกองทรัสต์ ได้แก่ (ก) การที่ SCC ในฐานะผู้ให้เช่าจงใจขัดขวางไม่ให้กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า หรือจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญหรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า (รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการที่ SCC จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในการเป็นผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมัน และสารเคมีเหลว ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งถือเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาเช่าด้วย) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าไม่สามารถใช้และจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ในระหว่างระยะเวลาเช่าตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่า (ข) การที่ SCC ในฐานะผู้ให้เช่าจงใจขัดขวางไม่ให้กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าเข้าใช้ และ/หรือ SCC ในฐานะผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็นสำหรับทรัพย์สินที่เช่าอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาเช่า (ค) การที่ SCC ไม่ดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตที่จำเป็นดังกล่าวข้างต้นอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาเช่า และการกระทำดังกล่าวข้างต้นส่งผลกระทบในทางลบต่อการใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเคมี และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่า ทั้งนี้ แม้กองทรัสต์จะเป็นเจ้าหนี้ริมสิทธิบนทรัพย์สินที่จำนองในวงเงินจำนวนซึ่งหากกองทรัสต์ได้รับความเสียหายมากกว่าวงเงินจำนอง กองทรัสต์ยังคงมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาเกิดขึ้นนั้นจาก SCC

แม้ว่ากองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีมาตรการดังกล่าวข้างต้นแล้ว กองทรัสต์ก็อาจมีความเสี่ยงในการสรรหาผู้ประกอบกิจการรายใหม่เพื่อให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ในโครงการสยามเคมี เนื่องจากผู้ประกอบกิจการรายใหม่ต้องเป็นผู้ประกอบกิจการที่ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนด อีกทั้ง

ยังต้องเป็นผู้ประกอบกิจการที่สามารถให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ของโครงการสยามเมโม ได้ไม่ด้อยไปกว่าที่ SCC เคยให้บริการ อย่างไรก็ตาม จากการศึกษาของบริษัท พบว่า มีผู้ประกอบการในธุรกิจที่มีลักษณะประเภทเดียวกันซึ่งสามารถให้บริการได้ในลักษณะเช่นเดียวกับ SCC

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพึ่งพิงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในโครงการสยามเมโม

เนื่องจากโครงการสยามเมโมเป็นทรัพย์สินที่มีคุณลักษณะเฉพาะซึ่งต้องอาศัยผู้ที่มีประสบการณ์ความรู้และความสามารถเฉพาะทางในการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทดังกล่าว ดังนั้น ในกรณีที่ SCC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ลาออก หรือในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้สิทธิในการถอดถอน SCC จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงในการสรรหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ที่มีประสบการณ์ความรู้และความสามารถเฉพาะทางสำหรับทรัพย์สินประเภทดังกล่าว อย่างไรก็ตาม บริษัท มีความเห็นว่า หากเกิดเหตุการณ์ที่ต้องเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้เช่าพื้นที่ เช่น บริษัท ทีโอพี เน็กซ์ อินเทอร์เน็ต ชันแนล จำกัด นั้น มีความรู้และความสามารถเพียงพอที่จะมาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์ได้ นอกจากนี้ ผู้ให้บริการรายอื่น เช่น บริษัท เลนโซ เทอร์มินอล จำกัด ก็สามารถเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์ได้เช่นกัน

4. ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าหลักของโครงการเจดับเบิลยูดี และความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักซึ่งอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป

สำหรับโครงการเจดับเบิลยูดี หลังจากที่ยกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว กลุ่ม JWD ได้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการเจดับเบิลยูดีทั้งหมดเพื่อนำไปดำเนินกิจการคลังห้องเย็น และอาคารคลังสินค้า/โรงงาน โดยรายได้ส่วนใหญ่จากการดำเนินธุรกิจของกลุ่ม JWD ในฐานะผู้เช่าหลักของโครงการเจดับเบิลยูดี เป็นรายได้จากการดำเนินธุรกิจการให้บริการรับฝากและบริหารสินค้าควบคุมอุณหภูมิแช่เย็นและแช่แข็ง การเปลี่ยนแปลงทางด้านสถานะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่มาใช้บริการดังกล่าว จึงอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน กระแสเงินสด และฐานะทางการเงินของกลุ่มผู้เช่าหลัก ทำให้เกิดความเสี่ยงที่กลุ่มผู้เช่าหลักจะไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญา ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ตาม บริษัท เห็นว่า กลุ่ม JWD ได้ทำการปรับรูปแบบการดำเนินธุรกิจคลังห้องเย็น โดยเพิ่มสัดส่วนของสินค้าควบคุมอุณหภูมิแช่เย็นและแช่แข็งอื่น นอกจากสินค้าอาหารทะเล เช่น สัตว์ปีก อาหารแช่แข็งพร้อมรับประทาน ชีส และไวน์ เป็นต้น โดยส่วนใหญ่เป็นสินค้ากลุ่มอาหารและสินค้าส่งออก ซึ่งเป็นสินค้าในกลุ่มอุตสาหกรรมหลักของประเทศ อีกทั้งกลุ่มลูกค้าของกลุ่ม JWD ก็เป็นบริษัทชั้นนำที่มีความแข็งแกร่งทางด้านธุรกิจและเสถียรภาพทางการเงิน และมีความหลากหลายซึ่งสามารถช่วยกระจายความเสี่ยงได้ดียิ่งขึ้น ดังนั้น โอกาสที่ผู้เช่าหลักจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของสถานะอุตสาหกรรมที่มาใช้บริการในช่วงเวลาเดียวกันและทำให้ไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญาหรือไม่ต่อสัญญา อันส่งผลทางลบต่อกองทรัสต์น่าจะมีความเป็นไปได้ไม่สูงมากนัก

นอกจากนี้ หากผู้เช่าหลักยกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินเมื่อสัญญาครบกำหนด และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนได้ หรือกองทรัสต์อาจหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนได้แต่เงื่อนไขในการเช่าอาจไม่เหมือนกับเงื่อนไขในการเช่าของผู้เช่าหลัก การกระทำดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อในด้านลบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม โครงการเจดับเบิลยูดีเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ และสัญญาเช่าที่กองทรัสต์เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าหลักนั้น เป็นสัญญาเช่า

ระยะยาวและได้ดำเนินการจดทะเบียนการเช่ากับสำนักงานที่ดิน นอกจากนี้ สถานที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นี้ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม มีเส้นทางการคมนาคมไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจึงสามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการอื่นเข้ามาเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อเป็นการทดแทนได้เป็นอย่างดี และเพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ กองทรัสต์ยังได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำระหว่าง JWD BJL และผู้เช่าหลัก โดย JWD มีหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าวที่จะให้ความสนับสนุนทางการเงินแก่ผู้เช่าหลัก รวมถึงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่ผู้เช่าหลักขาดสภาพคล่องทางการเงิน หรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการดำเนินกิจการโครงการเจดับเบิลยูดี หรือรวมถึงวงเงินใด ๆ เพื่อให้ผู้เช่าหลักสามารถดำเนินกิจการโครงการเจดับเบิลยูดีได้ตามวัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุดตามที่ผู้เช่าหลักได้มีข้อตกลงไว้กับกองทรัสต์ ตลอดจนกำกับดูแลและให้ความช่วยเหลือที่จำเป็นแก่ผู้เช่าหลัก เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าหลักเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าว นอกจากนี้ JWD จะมีข้อผูกพันตามข้อตกลงการรับประกันค่าเช่า ในฐานะผู้รับประกันรายได้ โดยเป็นลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่าหลักตามวงเงินและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาตกลงกระทำ การ ซึ่งจะเป็มาตรการที่ช่วยให้ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้เช่าหลักลดน้อยลงได้อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากการรับประกันรายได้โดย 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 จะทำให้กองทรัสต์ไม่ได้ใช้สาธารณูปโภคที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการประกอบกิจการถึงเก็บสารเคมีเหลวและคลังสินค้าให้เช่า และจะทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่ได้รับบริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่ถึงเก็บสารเคมีเหลว และ/หรือ อาคารคลังสินค้า ซึ่งอาจเป็นเหตุให้ผู้เช่าพื้นที่ยกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนด ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อหารายได้ของกองทรัสต์ในการประกอบกิจการถึงเก็บสารเคมีเหลวและคลังสินค้าให้เช่า อีกทั้งอาจเป็นผลให้ SCC ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำ การได้เนื่องจากสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำ การกำหนดไว้ว่า ตลอดระยะเวลาเช่าและตลอดระยะเวลาที่ SCC ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว SCC ต้องดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตที่จำเป็นตามกฎหมายสำหรับการดำเนินการตามสัญญาตกลงกระทำ การและสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ การดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า และสำหรับการเป็นผู้

ประกอบกิจการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว และจะต้องดำเนินการเป็นผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวแก่ผู้เช่าพื้นที่สำหรับทรัพย์สินประเภทถังเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าภายในโครงการสยามเมโม โดย SCC ตกลงจะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวแก่ผู้เช่าพื้นที่อย่างเต็มความสามารถในมาตรฐานเดียวกันกับผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการรายอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน และจะไม่กระทำการใด ๆ อันจะส่งผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเมโม และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์

ดังนั้น การที่ SCC ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการได้ จะเป็นเหตุผิณัดผิณัดสัญญา โดยกองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการได้ และกองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิณัดสัญญา อย่างไรก็ตาม ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาข้างต้น แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใด ๆ ก็ตาม แต่เหตุผิณัดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญา หรือคู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการนำสิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

นอกจากนี้ เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของ SCC ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์และ SCC ได้เข้าทำสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเหตุในการใช้สิทธิบังคับจำนองของกองทรัสต์จะรวมถึงการที่ SCC ไม่ดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตที่จำเนียงดังกล่าวข้างต้นอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาการเช่า ซึ่งส่งผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเมโม และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าด้วย แต่หากกองทรัสต์ได้รับความเสียหายมากกว่าเงินจำนอง กองทรัสต์ยังคงมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิณัดผิณัดสัญญาเกิดขึ้นนั้นจาก SCC

5.2 โครงการเจดดับเบิ้ลยูตี

ผู้เช่าหลักจะต้องได้รับใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการ และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการอาคารคลังห้องเย็น หากผู้เช่าหลักไม่ได้รับใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการ และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการอาคารคลังห้องเย็น หรือใบอนุญาตดังกล่าวของผู้เช่าหลักถูกยกเลิก เพิกถอน หรือไม่มีการต่ออายุ จะมีผลกระทบต่อผู้เช่าหลัก กล่าวคือ จะทำให้ผู้เช่าหลักไม่สามารถดำเนินการกิจการอาคารคลังห้องเย็นต่อไปได้ ทั้งนี้ อาจเป็นผลให้ผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าได้

การที่ผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าได้ จะเป็นเหตุเลิกสัญญา โดย กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าได้ และกองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมาย เนื่องจากการผิดสัญญา อนึ่ง จนกว่ากองทรัสต์จะดำเนินการหาผู้สัญญาเช่ารายใหม่แทนผู้เช่าหลักและสามารถ เสร็จจากตกลงกับผู้สัญญาเช่ารายใหม่ได้สำเร็จ หรือหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้สัญญาเช่ารายใหม่เพื่อมาเช่า ทรัพย์สินดังกล่าวได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่ารายใหม่ในสัญญาฉบับใหม่ โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ได้ กระแสรายได้ของกองทรัสต์อาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจ ส่งผลกระทบในด้านลบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญากดกลางกระทำการระหว่าง JWD BJJ และผู้เช่าหลัก โดย JWD มีหน้าที่ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าวที่จะให้ความสนับสนุนทางการเงินแก่ผู้เช่าหลัก รวมถึงวงเงินสำรองเพื่อ รองรับค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่ผู้เช่าหลักขาดสภาพคล่องทางการเงิน หรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการดำเนินกิจการโครงการเจดับเบิลยูดี หรือรวมถึงวงเงินใด ๆ เพื่อให้ JPAC สามารถ ดำเนินกิจการโครงการเจดับเบิลยูดีได้ตามวัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุดตามที่ผู้เช่าหลักได้มีข้อตกลงไว้ กับกองทรัสต์ ตลอดจนกำกับดูแลและให้ความช่วยเหลือที่จำเป็นแก่ผู้เช่าหลัก เพื่อให้สามารถปฏิบัติหน้าที่ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าหลักเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าว นอกจากนี้ JWD จะมีข้อผูกพันตามข้อตกลงการรับประกันค่าเช่า ในฐานะผู้รับประกันรายได้ โดยเป็นลูกหนี้ ร่วมกับผู้เช่าหลักตามวงเงินและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญากดกลางกระทำการ ซึ่งจะเป็น มาตรการที่ช่วยให้ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้เช่าหลักลดน้อยลงได้อย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากมีการ ประกันรายได้โดย JWD

6. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาเช่าของกองทรัสต์

เนื่องจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ในบางโครงการ ได้แก่ โครงการสยามเมโม โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร โครงการไทยเทพพิต้า และโครงการพรีเซียม วู้ด อินดัสทรี เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่า ที่ดิน อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน และ/หรือ ถึงเก็บสารเคมีเหลว กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ เมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาเช่า เนื่องจากช่วงระยะเวลาเช่าเป็นปัจจัยหนึ่งในการพิจารณาของผู้เช่าพื้นที่ในการ เข้าทำสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ อย่างไรก็ตาม ในการทำสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการกับผู้ เช่าพื้นที่นั้น โดยส่วนมากมีลักษณะเป็นสัญญามาตรฐานที่มีอายุของสัญญาไม่เกิน 3 ปี ให้ความเสี่ยงดังกล่าวอาจ เกิดขึ้นในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้เข้าทำ กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในโครงการนั้น ๆ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ในโครงการดังกล่าวเท่านั้น นอกจากนี้ เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่บางส่วนอาจมีความต้องการเช่าอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน และ/หรือ ถึงเก็บ สารเคมีเหลวระยะสั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะสามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่ในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อน สิ้นสุดระยะเวลาเช่าของกองทรัสต์ได้

7. ความเสี่ยงเรื่องการใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา

สัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่บางรายในโครงการ PPF มีข้อสัญญาที่ให้สิทธิผู้เช่าในการเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด ระยะเวลาเช่าตามสัญญาได้ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขในการเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า ดังกล่าวแตกต่างกัน เช่น บางกรณีผู้ให้เช่าสามารถยึดเงินประกันจากผู้เช่าพื้นที่ได้ หรือบางกรณีผู้ให้เช่าสามารถยึด

เงินประกันจากผู้เช่าพื้นที่ได้และมีสิทธิเรียกให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการที่คงเหลือนับตั้งแต่วันที่บอกเลิกสัญญาจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าได้ เป็นต้น (**สิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลา**)

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าวโดยมีนโยบายในการเจรจากับผู้เช่าพื้นที่ที่มีความประสงค์จะใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลา เพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวเช่าพื้นที่ต่อไปเพื่อให้กองทรัสต์มีเวลาเพียงพอสำหรับการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่มาแทนที่ได้ ทั้งนี้ หากภายหลังจากการเจรจาแล้วผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์ที่จะใช้ในสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลา และประสงค์ที่จะเช่าพื้นที่ต่อไป บริษัทฯ จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำเนินการเจรจาข้อตกลงในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการฉบับใหม่ โดยไม่กำหนดให้ผู้เช่าพื้นที่ที่มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าอีก ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ที่มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่มีมาตรฐาน ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีซึ่งเป็นจุดยุทธศาสตร์ของการประกอบธุรกิจ มีระบบสาธารณูปโภคที่ครบถ้วน และมีสภาพพร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์อื่นทำให้ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นที่น่าสนใจ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นว่ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างต่ำที่ผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวจะยกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการดังกล่าว

8. ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่บางรายสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์รับโอนจากกองทุนรวม PPF มีระยะเวลาการเช่าเกินกว่า 3 ปี และยังไม่ได้จดทะเบียนการเช่า

ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ มีสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์รับโอนจากกองทุนรวม PPF ที่มีการแปลงหนี้ใหม่โดยการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ เข้าเป็นผู้ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่แทนกองทุนรวม PPF มีระยะเวลาการเช่าคงเหลือเกินกว่า 3 ปี ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ และยังไม่ได้จดทะเบียนการเช่า จำนวน 3 สัญญา ซึ่งการเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปี ที่ไม่ได้ดำเนินการเช่นนั้นไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จะสามารถฟ้องบังคับคดีได้เพียง 3 ปีเท่านั้น โดยเมื่อสิ้นสุดระยะเวลา 3 ปีแล้ว หากผู้เช่ายังคงเช่าทรัพย์สินอยู่ และผู้ให้เช่าไม่ได้โต้แย้งใด ๆ จะถือเป็นกรณีการเช่าต่อไปโดยไม่มีกำหนดระยะเวลา ทั้งนี้ สัญญาเช่าใหม่ที่ไม่มีการกำหนดระยะเวลาดังกล่าวจะถูกสันนิษฐานว่าให้ใช้เนื้อหาของสัญญาเช่นเดียวกับสัญญาเช่าเดิมทุกประการ ยกเว้นข้อตกลงเกี่ยวกับกำหนดระยะเวลาที่จะไม่มีผลบังคับต่อไป และหากผู้เช่าพื้นที่ไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่านั้น จะเป็นเหตุผิวนัดผิดสัญญา โดยกองทรัสต์ จะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่า และจะมีสิทธิในการฟ้องร้องผู้เช่าพื้นที่และเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญา (ทั้งนี้ ยกเว้นเรื่องกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ไม่มีผลบังคับต่อไป) อนึ่ง การเช่าโดยไม่มีกำหนดระยะเวลานั้นหากคู่สัญญาฝ่ายใดประสงค์จะบอกเลิกสัญญาเช่า ก็สามารถบอกเลิกได้โดยการบอกกล่าวล่วงหน้า 1 รอบการจ่ายค่าเช่าแต่ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้ากว่า 2 เดือน ดังนั้น หากสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวไม่ได้มีการจดทะเบียนการเช่า จึงอาจมีความเสี่ยงที่ผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวได้โดยการบอกกล่าวล่วงหน้าเพียง 1 รอบการจ่ายค่าเช่า ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่รายนั้นตามที่คาดการณ์ไว้ตามกำหนดระยะเวลาการเช่าของสัญญาเช่า

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ มีข้อตกลงเกี่ยวกับค่าเช่ากรณีย้ายออกก่อนของปิ่นทอง และ LF สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์รับโอนจากกองทุนรวม PPF ซึ่งเป็นมาตรการเพิ่มเติมในการลดความเสี่ยงดังกล่าว อีกทั้ง บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่มีมาตรฐาน ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีซึ่งเป็นจุดยุทธศาสตร์ของการประกอบธุรกิจ มีระบบ

สาธารณูปโภคที่ครบถ้วน และมีสภาพพร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์อันทำให้ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นที่น่าสนใจ ซึ่งเมื่อประกอบกับประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทำให้มีโอกาสที่กองทรัสต์จะสามารถหาผู้เช่าพื้นที่สำหรับทรัพย์สินดังกล่าวได้

นอกจากนี้ เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดความเสี่ยงข้างต้น บริษัทฯ จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำเนินการให้กองทรัสต์จดทะเบียนการเช่าสำหรับสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวภายในระยะเวลา 3 ปีแรกนับตั้งแต่วันโอนทรัพย์สินและภาระ

9. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากโครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar Rooftop) (“โครงการ Solar Rooftop”) ที่ดำเนินการในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ ในโครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้

สำหรับทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ ในโครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ นั้น บริษัท ปันทอง โซลาร์ พาวเวอร์ จำกัด (“PSP”) ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของปันทอง ได้สิทธิจากกองทรัสต์ในการติดตั้งแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคา รวมถึงการติดตั้งอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องบนพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ ในโครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ ที่มีใช้พื้นที่หลังคา เพื่อการประกอบกิจการโครงการ Solar Rooftop (“การติดตั้ง Solar Rooftop”) ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวของ PSP อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ ในโครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ตามสัญญาใช้พื้นที่หลังคาเพื่อติดตั้ง Solar Rooftop ระหว่างกองทรัสต์ ในฐานะผู้ให้เช่าพื้นที่ และ PSP ในฐานะผู้เช่าพื้นที่ (ซึ่งกองทรัสต์ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้ให้เช่าพื้นที่เดิมในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ในโครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้) ได้กำหนดมาตรการต่าง ๆ ไว้สำหรับความเสี่ยงดังกล่าว กล่าวคือ มีการกำหนดให้ในกรณีที่การติดตั้ง Solar Rooftop ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรือทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ ในโครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ หรือในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ และ/หรือบุคคลที่ผู้เช่าพื้นที่กำหนดให้เป็นผู้ดำเนินการติดตั้ง Solar Rooftop กระทำผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าพื้นที่ตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดยุทธศาสตร์ทางแพ่งและทางอาญา รวมถึงการกำหนดให้ผู้เช่าพื้นที่จะต้องจัดทำประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (All Risks Insurance) เพื่อครอบคลุมความเสียหายใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการติดตั้ง Solar Rooftop ดังกล่าว รวมถึงจะต้องจัดทำประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities) โดยต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมกับผู้เช่าพื้นที่ในกรมธรรม์ประกันภัย เพื่อคุ้มครองความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่ผู้เช่าพื้นที่อาจมีต่อบุคคลภายนอก ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าพื้นที่ อีกทั้งยังมีการกำหนดให้การติดตั้ง Solar Rooftop ของผู้เช่าพื้นที่นั้นจะต้องไม่ทำให้มีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ตามปกติของกองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ ในโครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จนเกินสมควร โดยผู้เช่าพื้นที่ตกลงจะดำเนินการใด ๆ เพื่อลดผลกระทบอันอาจเกิดขึ้นดังกล่าวให้น้อยที่สุดเท่าที่จะสามารถทำได้ นอกจากนั้น ผู้เช่าพื้นที่จะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ Solar Rooftop ซึ่งรวมถึงการเปลี่ยนอะไหล่ อุปกรณ์สิ้นเปลืองต่าง ๆ ที่ใช้ ณ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ในโครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ ที่เป็นพื้นที่โครงการ Solar Rooftop

10. ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการแปซิฟิค ห้างเย็น

ในปัจจุบันทางเข้าออกหลักของโครงการแปซิฟิค ห้างเย็น ที่ถูกค้าและผู้ให้บริการใช้ในการเดินทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ (ถนนพระราม 2) อยู่ในปัจจุบัน มีบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ ได้มีหนังสือเรื่อง การตรวจสอบสถานะที่ดินของเอกชนที่ปัจจุบันมีสภาพเป็นทางสาธารณะ ซึ่งออกโดยสำนักงานเทศบาลตำบลนาดี ลงวันที่ 25 พฤษภาคม 2560 ระบุว่า เทศบาลตำบลนาดีได้ดำเนินการตรวจสอบพื้นที่ที่ดินดังกล่าวและพบว่า ปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ โดยมีการใช้เป็นเส้นทางสัญจรมาแล้วไม่น้อยกว่า 15 ปี และไม่พบเอกสารการอุทิสที่ดินแต่อย่างใด นอกจากนั้น ได้มีแนวคำพิพากษาศาลฎีกาซึ่งวินิจฉัยเรื่องการยกที่ดินให้เป็นทางสาธารณะประโยชน์โดยปริยายไว้ในทำนองเดียวกันโดยสรุปได้ว่า การที่เจ้าของที่ดินยอมให้ประชาชนใช้ทางพิพาทเป็นถนนสาธารณะ และไม่เคยหวงกั้นการใช้ทางดังกล่าวจนมีความเข้าใจว่าเป็นทางสาธารณะประโยชน์หรือได้ยกให้เป็นทางสาธารณะประโยชน์ไปแล้ว จึงถือได้ว่าเจ้าของที่ดินได้มอบทางดังกล่าวให้เป็นทางสาธารณะประโยชน์โดยปริยาย และการย้อนกลับมาหวงกั้นอ้างสิทธิเหนือทางที่ได้กลายเป็นทางสาธารณะประโยชน์ไปโดยปริยายแล้วไม่มีผลแต่อย่างใด ทางดังกล่าวจึงเป็นทางสาธารณะ (คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 94/2555) การที่เจ้าของที่ดินคนเดิมแสดงเจตนายกที่ดินให้เป็นทางสาธารณะประโยชน์และยอมให้ประชาชนทั่วไปใช้ที่ดินนั้นเป็นทางสัญจรไปมาเป็นเวลาหลายสิบปี ย่อมถือได้ว่ามีเจตนาอุทิสให้ที่ดินนั้นเป็นทางสาธารณะโดยปริยายมาตั้งแต่ต้นแล้ว โดยเมื่อที่ดินตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามมาตรา 1304 (2) ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ย่อมมีผลทันทีโดยไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนเป็นทางสาธารณะประโยชน์อีก และย่อมไม่สามารถโอนให้แก่กันได้โดยทางนิติกรรม (คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 2907/2543) ลักษณะของทางสาธารณะอาจเป็นได้ 2 กรณี คือ เจ้าของที่ดินอุทิสให้เป็นทางสาธารณะ กับกรณีที่ประชาชนใช้สอยเป็นเวลานานโดยไม่มีการหวงห้าม ซึ่งเข้าลักษณะเป็นทางสาธารณะโดยปริยาย (คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 4723/2538) อีกทั้ง สำนักงานอัยการสูงสุดได้ให้ความเห็นไว้ในทำนองเดียวกันว่า ที่ดินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันนั้น เจ้าของที่ดินไม่จำเป็นต้องแสดงเจตนาอุทิสหรือยกให้โดยชัดแจ้ง หรือจดทะเบียนยกให้เป็นทางสาธารณะต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นหลักฐานทางราชการต่อไป ให้ผู้มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามกฎหมาย เป็นผู้ดำเนินการขึ้นทะเบียนที่ดินสาธารณะประโยชน์ และดำเนินการให้มีการแก้ไขเอกสารสิทธิที่เกี่ยวข้องโดยร้องขอต่อศาลตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ด้วย

อย่างไรก็ดี แม้ว่าจากแนวคำพิพากษาศาลฎีกาและความเห็นตามสำนวนข้อหารือหรือสำนักงานอัยการสูงสุดได้มีแนวทางว่าที่ดินแปลงทางเข้าออกดังกล่าวจะถือได้ว่าการอุทิสให้เป็นทางสาธารณะโดยปริยายแล้ว แต่กองทรัสต์ยังอาจมีความเสี่ยงที่เจ้าของที่ดินตามโฉนดที่ดินอาจร้องสู่ศาลว่า เจ้าของที่ดินไม่ได้มีความประสงค์จะอุทิสที่ดินแปลงดังกล่าวให้เป็นทางสาธารณะได้ ดังนั้น กองทรัสต์จึงได้ดำเนินการจัดให้มีการรับรองโดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในสัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ระหว่างบริษัทเจ้าของทรัพย์สินกับกองทรัสต์ว่า ทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ในโครงการแปซิฟิค ห้างเย็น มีทางเข้าออกที่เหมาะสมตามสภาพ อีกทั้ง บริษัทฯ เห็นว่า เนื่องจากทางดังกล่าวมีสภาพเป็นทางสาธารณะแล้ว จึงมีประชาชนที่พักอาศัยและผู้ประกอบการรายอื่นได้ใช้เส้นทางดังกล่าวเป็นทางสัญจรเข้าออกพื้นที่เช่นกัน ด้วยเหตุดังกล่าว การปิดกั้นหรือจำกัดการใช้ทางดังกล่าวจึงมีแนวโน้มต่ำ เนื่องจากจะก่อให้เกิดผลกระทบและความเดือดร้อนกับประชาชนที่พักอาศัยและผู้ประกอบการรายอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงและใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อการสัญจร

11. ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซม หรือ การปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจมีไม่เพียงพอ

กองทรัสต์จะต้องดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ อย่างเหมาะสม เพื่อให้อาคารมีสภาพเหมาะสมในการจัดหาผลประโยชน์ หากกองทรัสต์มิได้ดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินอย่างเหมาะสม อาคารอาจมีสภาพด้อยลง หรืออาคารอาจมีลักษณะรูปแบบอาคารและการใช้สอย ล้าสมัยซึ่งอาจไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ตลอดการลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักได้อย่างเหมาะสม และมีผลกระทบทางลบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ ในกรณีที่กองทรัสต์เกิดปัญหาเงินเก็บสำรองไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม และ/หรือ การปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน เพื่อรักษาค่าศักยภาพในการแข่งขันก็อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน สถานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

ภายใต้สัญญาลงทุนของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้อง กองทรัสต์ได้มีการกำหนดหน้าที่และค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนแปลงทรัพย์สินหลัก ระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ไว้อย่างชัดเจน โดยในบางกรณีที่กองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซม กองทรัสต์จะทยอยเก็บสำรองเงินทุนเพื่อการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอย่างต่อเนื่อง รวมถึงภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีการกำหนดหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการซ่อมแซม ปรับปรุง พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ทั้งนี้ หากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มิได้ดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินอย่างเหมาะสม อาจส่งผลให้ทรัพย์สินดังกล่าวมีสภาพด้อยลงไม่สามารถใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพตามอายุการใช้งานจริง และอาจส่งผลกระทบทางลบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ตาม เพื่อรักษาค่าผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ บริษัท มีระบบในการกำกับดูแลและควบคุมการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ อย่างสม่ำเสมอ โดยแบ่งเป็นการกำกับดูแลรายเดือน การกำกับดูแลรายไตรมาส การกำกับดูแลรายปี การดำเนินการตรวจสอบความสมเหตุสมผลของการซ่อมแซมทรัพย์สิน และการติดตามและควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะครอบคลุมถึงการตรวจสอบทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ จากประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอดีต บริษัทฯ จะมีการวางแผนร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Major Maintenance) ส่วนใหญ่ อาทิ การทาสีอาคาร การปรับปรุง/เปลี่ยน เครื่องปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย หลังคา หม้อแปลงไฟฟ้า เป็นต้น และจะมีการวางแผนในการประมาณการค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินเพื่อทำการสำรองเงินในการปรับปรุง และซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินทุกปี โดยพิจารณาจากแผนการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็วตามการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีที่เกี่ยวข้อง ทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักดังกล่าวในการสร้างกำไรได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ อันเนื่องมาจากสภาวะการแข่งขัน อายุของทรัพย์สิน หรือ ปริมาณความต้องการ

ที่ลดต่ำลง อาจทำให้ต้องมีการลงทุนใช้เงินเพิ่มเติมในการเปลี่ยนทรัพย์สินดังกล่าว หรือจัดหาทรัพย์สินใหม่มาทดแทน เพื่อให้มีลักษณะการจัดหาประโยชน์ที่สามารถสร้างกำไรได้อย่างเต็มประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

1. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอนาคต

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการกำหนดผังเมืองใหม่ในอนาคตหรืออาจมีการบังคับใช้กฎหมายใหม่ในอนาคตที่จำกัดประเภทกิจการที่สามารถประกอบได้ในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 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 ทรัสต์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ เช่น อุทกภัย และ/หรือ จากการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน และเพื่อให้ได้เงื่อนไขการรับประกันภัยที่ดีที่สุด 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 แต่อาจไม่ได้เพิ่มราคาตลาดให้แก่หน่วยทรัสต์ด้วย หากกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดได้ ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคตหรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

นอกจากนั้น หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินซึ่งคุ้มครองเงินลงทุน และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงิน หรือเป็นการได้รับประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้เงินที่ตนลงทุนคืน ดังนั้น นักลงทุนอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้เงินลงทุนคืนทั้งหมดหรือบางส่วน

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับตลอดจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือรักษ้อัตรากำไรจ่ายประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่า ระดับของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถ

รับรองได้ว่าตามสัญญาเช่าในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่าที่ได้รับนั้นเพิ่มสูงขึ้น หรือว่า รายได้ค่าเช่าจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนั้นจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

ทั้งนี้ ในการคำนวณผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์นั้น จะพิจารณาจากผลประโยชน์ตอบแทนที่ กองทรัสต์ได้รับจากการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของ กองทรัสต์เท่านั้นไม่ได้ โดยจะต้องคำนวณเป็นเงินได้หลังหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน รวมถึงแต่ไม่จำกัด เพียงค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการการให้เช่า การชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ ภาระผูกพันอื่นที่ถึง กำหนดชำระ โดยพิจารณาสถานะเงินสดและค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ ดังนั้น ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับ จากหน่วยทรัสต์จึงน้อยกว่าผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน

3. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้องเสียภาษี หัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษี หรือด้านอื่น ๆ ที่ เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการ ขาย โอน หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตรา ภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ไม่มีข้อพิพาทซึ่งกองทรัสต์เป็นคู่ความหรือคู่กรณี ที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อกองทรัสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ รวมถึงไม่มีคดีหรือข้อพิพาทใดที่กระทบต่อการลงทุนและการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ โดยที่คดีหรือข้อพิพาทดังกล่าวยังไม่สิ้นสุด

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับเจ้าของทรัพย์สินเดิม และ/หรือ บริษัทในเครือ โดยมีข้อกำหนด เงื่อนไข สิทธิ และหน้าที่ที่แต่ละฝ่ายตกลงกันตามที่ระบุในสัญญาดังกล่าว โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้จากหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งเผยแพร่บนเว็บไซต์ของกองทรัสต์ <https://www.aimirt.com/th/investor-relations/download/prospectus>

ทั้งนี้ ไม่พบว่ามีคู่สัญญารายใดของกองทรัสต์ที่ไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการดังกล่าวแต่อย่างใด