

## ส่วนที่ 1

### สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

## สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(ค่าเตือนกรณีกองทรัสต์ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด: (หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญา)

<b>ชื่อกองทรัสต์ (ไทย):</b> ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท	
<b>ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ):</b> AIM Industrial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust	
<b>ชื่อย่อหลักทรัพย์:</b> AIMIRT	<b>ผู้จัดการกองทรัสต์:</b> บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
<b>ทรัสต์:</b> บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	<b>ผู้สอบบัญชี:</b> บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
<b>วันจัดตั้งกองทรัสต์:</b> 22 ธันวาคม 2560	
<b>Market Cap ณ วันทำการสุดท้ายของปี:</b> 8,627.35 ล้านบาท	<b>ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี:</b> 10.90 บาท
<b>จำนวนหน่วย:</b> 791,500,104 หน่วย	<b>มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV):</b> 9,786,455,722 บาท
<b>NAV ต่อหน่วย:</b> 12.3644 บาท	<b>ทุนจดทะเบียน:</b> 7,915,001,040 บาท
<b>Par ต่อหน่วย:</b> 10.00 บาท	<b>วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์:</b> 22 ธันวาคม 2560
<b>P/NAV:</b> 0.88	<b>อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก:</b> 24.7 ปี

## โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

<b>สินทรัพย์รวม:</b> 15,420 ล้านบาท	<b>กำไรสะสม:</b> 1,085 ล้านบาท
<b>หนี้สินรวม:</b> 5,634 ล้านบาท	<b>สัดส่วนการกู้ยืม:</b> 33.6%
<b>ส่วนทุน:</b> 9,786 ล้านบาท	
<p><b>สัดส่วนการลงทุน<sup>1</sup></b></p> <p>หมายเหตุ:<sup>1</sup> คำนวณจากมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568</p>	<p><b>รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม<sup>2</sup></b></p> <p>หมายเหตุ:<sup>2</sup> ร้อยละของยอดเงินกู้ยืมระยะยาวคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567</p>
<p><b>สัดส่วนอายุสัญญาเช่าของผู้เช่า<sup>3</sup></b></p> <p>หมายเหตุ:<sup>3</sup> รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568</p>	<p><b>โครงสร้างรายได้<sup>4</sup></b></p> <p>หมายเหตุ:<sup>4</sup> รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568</p>

## ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1.	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	57,244,597	7.23
2.	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	55,733,081	7.04
3.	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	48,764,796	6.16
4.	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	37,862,259	4.78
5.	บริษัท ปันทอง อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (มหาชน)	29,642,181	3.75
6.	บริษัท เอสซีจี เจดับเบิลยูดี โลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน)	20,511,150	2.59
7.	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	18,978,200	2.40
8.	สำนักงานประกันสังคม	18,157,511	2.29
9.	บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	15,824,400	2.00
10.	ธนาคารออมสิน	14,030,370	1.77

## ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน (ตามมูลค่าประเมิน)

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)
กรรมสิทธิ์อาคารคลังห้องเย็น โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น	982.00 <sup>/2</sup>
กรรมสิทธิ์อาคารคลังห้องเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก	556.00 <sup>/2</sup>
กรรมสิทธิ์อาคารคลังห้องเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	140.00 <sup>/2</sup>
กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า โครงการดาต้าเซฟ	189.00 <sup>/2</sup>
กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า โครงการทิพย์ 7	671.30 <sup>/3</sup>
กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า โครงการทิพย์ 8	1,073.20 <sup>/3</sup>
กรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้	561.97 <sup>/4</sup>
กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า โครงการทิพย์ 5 และ โครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)	1,007.30 <sup>/1</sup>
กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์	911.60 <sup>/1</sup>
กรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน โครงการปันทอง ครั้งที่ 1	361.20 <sup>/1</sup>
สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า และสิทธิการเช่าถึงเก็บสารเคมีเหลว โครงการสยามเคมี	2,734.00 <sup>/2</sup>
สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	308.30 <sup>/3</sup>
สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร	117.00 <sup>/2</sup>
สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า โครงการไทยแพฟฟิด้า	452.00 <sup>/1</sup>
สิทธิการเช่าอาคารโรงงาน โครงการพรีเมียสตูดิโอ อินดัสทรี (โดยไม่รวมพื้นที่ส่วนหลังคา)	554.30 <sup>/4</sup>
กรรมสิทธิ์อาคารโรงงานและคลังสินค้า โครงการปันทอง ครั้งที่ 2	2,613.50 <sup>/1</sup>
กรรมสิทธิ์ใน อาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน โครงการพรีเมียสตูดิโอ วาล์ว	325.28 <sup>/5</sup>
กรรมสิทธิ์ใน อาคารโรงงาน สำนักงาน และคลังสินค้า โครงการปันทอง ครั้งที่ 3	429.00 <sup>/2</sup>
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารห้องเย็น และคลังสินค้า โครงการแอลฟา บางนา กม.22	631.00 <sup>/2</sup>

**หมายเหตุ:**

<sup>11</sup> ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท เอ็ดมอนด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

<sup>12</sup> ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท แกรนต์ แอสเซท แอดไวซอรี่ จำกัด

<sup>13</sup> ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพร์ซอล จำกัด

<sup>14</sup> ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอปแฟร์ส จำกัด

<sup>15</sup> ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด

สามารถดาวน์โหลดรายงานการประเมินได้ที่

<https://www.aimirt.com/storage/download/aimirt-summary-appraisal-report-batch1-y2025.pdf>

<https://www.aimirt.com/storage/download/aimirt-summary-appraisal-report-batch2-y2025.pdf>

<https://www.aimirt.com/storage/download/aimirt-summary-appraisal-reports-new-asset-y2025.pdf>

**ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน (ตามขนาดพื้นที่หรือความจุให้เช่า)**

โครงการ		ขนาดพื้นที่หรือความจุให้เช่า (ตารางเมตร/กิโลลิตร)
1.	<b>โครงการเจดับเบิลยูดี:</b> เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น สังกะหิรมัทรัพัที่เกัยวักกับการทำควาเมัเ่น และอาคารคลังสินค้ำ และเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดินและอาคารคลังสินค้ำ	
	• โครงการแปซิฟิค ห้องเย็น	17,562.00 ตารางเมตร
	• โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค <sup>1</sup>	12,766.40 ตารางเมตร
	• โครงการดาด้าเซฟ	9,288.00 ตารางเมตร
	• โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร	6,620.00 ตารางเมตร
	<b>รวมโครงการเจดับเบิลยูดี</b>	<b>46,236.40 ตารางเมตร</b>
2.	<b>โครงการทิพย์:</b> เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้ำ	
	• โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)	35,773.65 ตารางเมตร
	• โครงการทิพย์ 7	21,651.10 ตารางเมตร
	• โครงการทิพย์ 8	34,692.60 ตารางเมตร
	<b>รวมโครงการทิพย์</b>	<b>92,117.35 ตารางเมตร</b>
3.	<b>โครงการสยามเหม:</b> เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน ดั๋งเกับสาร์เคมีเหลว และอาคารคลังสินค้ำ รวมถึงทรัพัสินอื่น ได้เก้ท่าเทียบเรือ จ้านวน 1 ท้า พื้นที่ 3,050 ตารางเมตร ถนนส่วนกลาง รวมถึงสาธารณูปโภคต่าง ๆ ท่อขนถ่ายสารเคมี ระบบขนถ่ายสารเคมี งานระบบ สิ่งตดัตั้งตังตรงตรา สิ่งอ้านวยควาเมัสะตวค่าง ๆ อั้นเป็นส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกส้างดังกล่าว	
	• โครงการสยามเหม	16,726.00 ตารางเมตร และ 85,580.00 กิโลลิตร
4.	<b>โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี:</b> เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้ำ	
	• โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	14,600.00 ตารางเมตร
5.	<b>โครงการชีวาทัย อมตะชิต:</b> เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารโรงงาน	
	• โครงการชีวาทัย อมตะชิต	17,120.00 ตารางเมตร
6.	<b>โครงการไทยแพฟฟิด้า:</b> เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปีในที่ดิน และอาคารคลังสินค้ำ	
	• โครงการไทยแพฟฟิด้า	38,083.00 ตารางเมตร
7.	<b>โครงการเอ็มเอส แวร์เฮ้าส์:</b> เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้ำ	
	• โครงการเอ็มเอส แวร์เฮ้าส์	43,481.00 ตารางเมตร
8.	<b>โครงการปิ่นทอง ครั้ที่ 1 :</b> เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงานและส้านักงาน	
	• โครงการปิ่นทอง ครั้ที่ 1	10,955.00 ตารางเมตร <sup>2</sup>
9.	<b>โครงการฟรีเซียส ู๊ต อินดัสทรี:</b> เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปีในที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้ำ	
	• โครงการฟรีเซียส ู๊ต อินดัสทรี	55,926.00 ตารางเมตร

โครงการ		ขนาดพื้นที่หรือความจุ้ให้เช่า (ตารางเมตร/กิโลลิตร)
10.	โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 2: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า	
	• โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 2	134,338.40 ตารางเมตร <sup>2</sup>
11.	โครงการ พรีซิชั่น วาล์ว: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน	
	• โครงการ พรีซิชั่น วาล์ว	11,407 ตารางเมตร
12.	โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 3: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน	
	• โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 3	16,336 ตารางเมตร
13.	โครงการแอลฟา บางนา กม.22: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารคลังห้องเย็น และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น	
	• โครงการแอลฟา บางนา กม.22	21,660 ตารางเมตร <sup>3</sup>
รวมทุกโครงการ		519,358.15 ตารางเมตร และ 85,580 กิโลลิตร

หมายเหตุ:

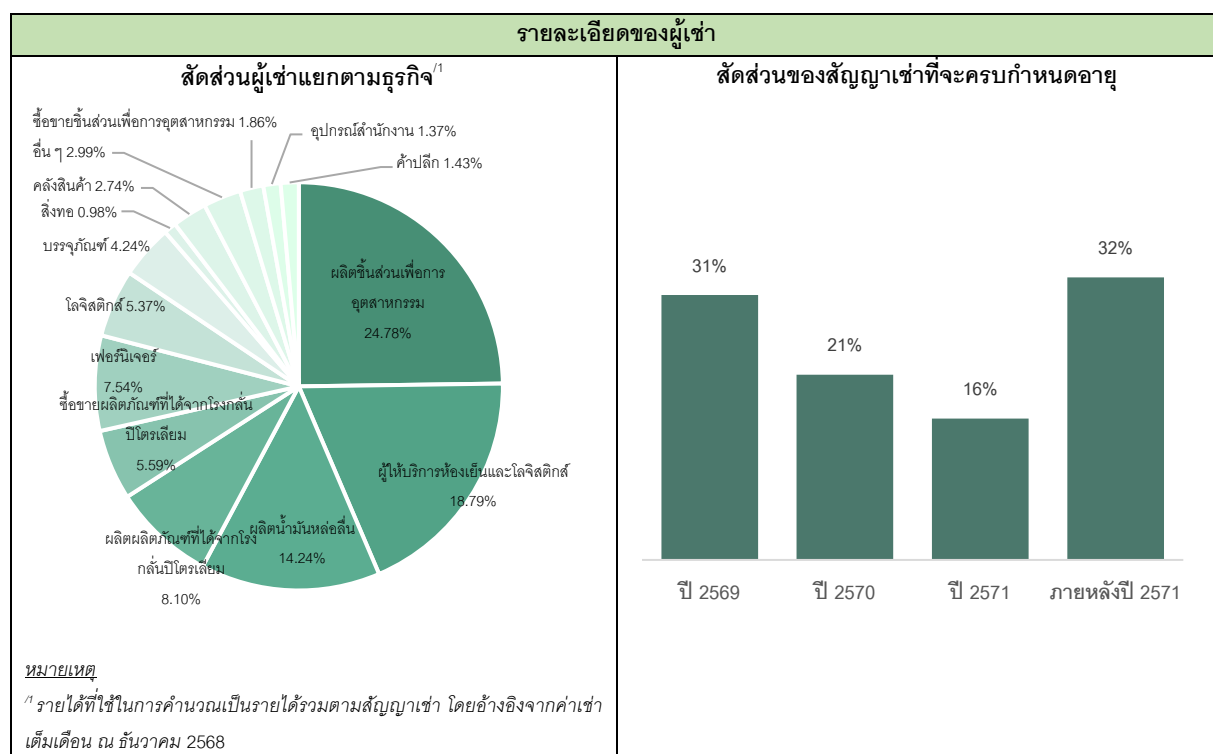
<sup>1</sup> รวมโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม)

<sup>2</sup> ไม่รวมพื้นที่เอนกประสงค์และอาคารเอนกประสงค์ให้เช่า

<sup>3</sup> ไม่รวมพื้นที่เช่าหลังคา 7,180.00 ตารางเมตร

## นโยบายการจ่ายเงินปันผล

	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	ตั้งแต่จัดตั้ง กองทรัสต์
เงินปันผล (บาทต่อหน่วยทรัสต์)	0.7674	0.7664	0.8472	0.8822	0.8900	0.8840	0.8600	0.8300	6.7272



## สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 อันดับแรก

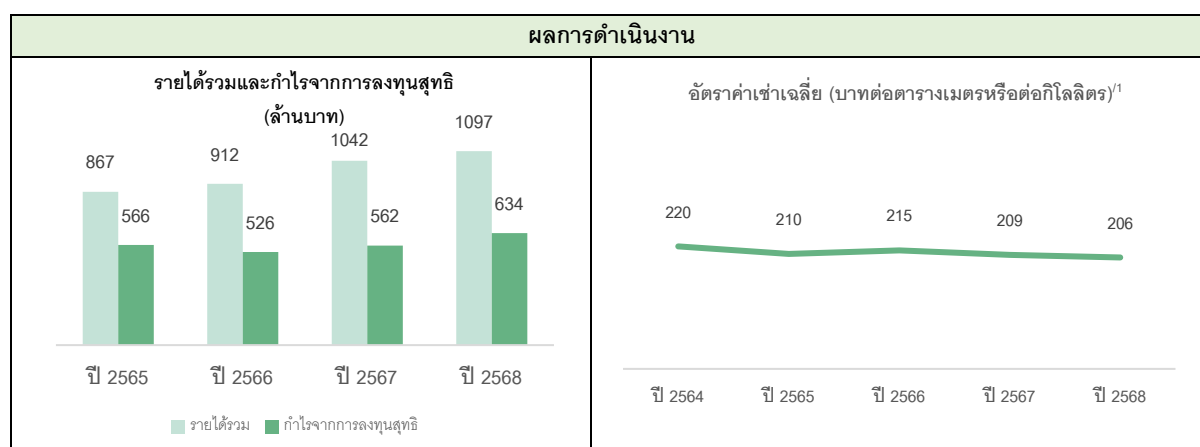
อันดับ	ชื่อผู้เช่าหลัก 10 อันดับแรก	สัดส่วนรายได้รวมทุกโครงการ <sup>1/</sup>
1.	บริษัท แปซิฟิค ห้างเย็น จำกัด	11.92%
2.	บริษัท เอสเอฟซี เอกเซลเลนซ์ จำกัด	7.16%
3.	บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิค จำกัด	4.62%
4.	บริษัท ท็อปเน็กซ์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	3.48%
5.	บริษัท ไอ.ซี.พี.เคมิคอลส์ จำกัด	3.39%
6.	บริษัท ไทยเมก้าแคบ จำกัด	3.11%
7.	บริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน)	3.07%
8.	บริษัท เคเอ็นเอส โลจิสติกส์ เซอร์วิส จำกัด	2.55%
9.	บริษัท ออกู๊ป อินดัสทรี (อยุธยา) จำกัด	2.46%
10.	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ วาลว (ไทยแลนด์) จำกัด	2.27%
รวม		44.06%

หมายเหตุ:

<sup>1/</sup> รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

## อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

	2566	2567	2568
อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า (%)	74.58	84.53	80.67



หมายเหตุ:

<sup>1/</sup> หน่วยเป็นบาทต่อตารางเมตรสำหรับโรงงาน คลังสินค้าและห้องเย็น และบาทต่อกิโลลิตรสำหรับถังเก็บสารเคมีเหลว โดยรายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่าเดือนธันวาคมของปีนั้น ๆ

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (หน่วย : ล้านบาท)	2566	2567	2568
รายได้จากให้เช่าและบริการ / Rent and Service Income	902.86	983.77	1,075.52
รายได้ดอกเบี้ย / Interest Income	5.16	7.79	9.92
รายได้อื่น / Other Income	3.87	50.13	11.85
รายได้จากการลงทุนสุทธิ / Net Investment Income	525.92	561.93	633.90
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน / Increase in Net Assets from Operation	501.90	948.70	684.13

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (หน่วย : ล้านบาท)	2566	2567	2568
กำไรต่อหน่วย (บาท) / EPU (THB)	0.8429	1.1986	0.8643
เงินปันผลต่อหน่วย (บาท) / DPU (THB)	0.8840	0.8600	0.8300
หนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (เท่า) / Debt / Total Asset Value Ratio (Times)	0.31	0.28	0.34
ต้นทุนทางการเงินต่อรายได้รวม / Finance Cost (%)	17.57	16.69	16.58
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน / Operating Cash Flow	593.95	(1,470.45)	(308.78)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน / Financing Cash Flow	(698.51)	1,797.99	376.11
กระแสเงินสดสุทธิ / Net Cash Flow	(104.56)	327.54	67.33
สินทรัพย์สุทธิ (บาท) / NAV (THB)	7,342.61	9,767.18	9,786.46
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด / Market Cap	6,193.00	8,389.90	8,627.35
ราคาปิด ณ สิ้นปี (บาท) / Closing Price (THB)	10.40	10.60	10.90

## การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

### สรุปผลการดำเนินงานปี 2568

ในรอบปี 2568 กองทรัสต์ได้รับรายได้โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 2 ที่ได้เข้าลงทุนเมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2567 เต็มปี และมีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม คือ กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน โครงการพริชชั่น วาล์ว ในวันที่ 26 สิงหาคม 2568 มีพื้นที่อาคารโรงงานให้เช่ารวม 11,407.00 ตารางเมตร โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 3 ในวันที่ 19 ธันวาคม 2568 มีพื้นที่อาคารโรงงานให้เช่ารวม 16,336.00 ตารางเมตร และโครงการแอลฟา บางนา กม.22 ในวันที่ 26 ธันวาคม 2568 มีพื้นที่อาคารคลังห้องเย็นให้เช่ารวม 21,660.00 ตารางเมตร จากการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีพื้นที่ให้เช่าอาคารคลังห้องเย็น อาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานรวมทั้งสิ้น 519,358.15 ตารางเมตร และมีความจุของถังเก็บสารเคมีเหลวให้เช่ารวม 85,580.00 กิโลลิตร

### รายได้

ผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 1,097.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 55.61 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.34 จากปีก่อนหน้า โดยรายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2568 ประกอบด้วยรายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 1,075.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98.02 ของรายได้รวม รายได้ดอกเบี้ยรับจำนวน 9.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.90 ของรายได้รวม และรายได้อื่นจำนวน 11.85 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.08 ของรายได้รวม โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2568 มีปัจจัยสนับสนุนหลักจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มสูงขึ้นจากการรับรู้รายได้ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมโครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 2 ได้เข้าลงทุนในวันที่ 6 มิถุนายน 2567 เต็มปี โดยสามารถสร้างรายได้ในปี 2568 ให้แก่กองทรัสต์ จำนวน 237.91 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21.68 ของรายได้รวม และโครงการที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนเพิ่มเติมในปี 2568 ได้แก่ โครงการพริชชั่น วาล์ว ในวันที่ 26 สิงหาคม 2568 โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 3 ในวันที่ 19 ธันวาคม 2568 และโครงการแอลฟา บางนา กม.22 ในวันที่ 26 ธันวาคม 2568 โดยสามารถสร้างรายได้ในปี 2568 ให้แก่กองทรัสต์รวม จำนวน 11.79 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.07 ของรายได้รวม

## ค่าใช้จ่าย

ในรอบปี 2568 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 463.39 ล้านบาท<sup>1</sup> ลดลง 16.36 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.41 จากปีก่อนหน้า ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 94.89 ล้านบาท ลดลง 7.78 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า และค่าใช้จ่ายกองทรัสต์จำนวน 186.59 ล้านบาท ลดลง 16.67 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า โดยค่าใช้จ่ายที่ลดลงเป็นผลจากการที่ในปี 2567 กองทรัสต์รับรู้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพหน่วยลงทุน (One – time expenses) โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 2 เช่น ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าตรวจสอบบัญชี เป็นต้น ในส่วนของต้นทุนทางการเงินซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 181.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.10 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า เนื่องจากกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมที่สูงขึ้นเพื่อสนับสนุนการเข้าลงทุนเพิ่มในโครงการพริชชั่น วาล์ว เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2568 โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 3 เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2568 และโครงการแอลฟา บางนา กม.22 เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2568

## กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ในรอบปี 2568 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 633.90 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.77 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้น 71.96 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.81 จากปีก่อนหน้า โดยกำไรที่เพิ่มขึ้นหลัก ๆ เกิดจากการรับรู้ผลประโยชน์ในการโครงการปิ่นทองครั้งที่ 2 ที่เข้าลงทุนเมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2567 เต็มปี รวมถึงเริ่มรับรู้ผลประโยชน์ในการโครงการที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในปี 2568 อีกทั้ง กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายที่ลดลงจากการไม่มีรายการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพหน่วยลงทุน (One – time expenses) โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 2 ในส่วนของรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในปีนี้นี้อาจมีจำนวน 50.23 ล้านบาท จากการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปี ส่งผลให้ในปี 2568 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 684.13 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 264.56 ล้านบาท หรือร้อยละ 27.89 จากปีก่อนหน้า เนื่องจากในปี 2567 กองทรัสต์มีรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 115.62 ล้านบาท และมีรายการกำไรจากการแปลงสภาพหน่วยลงทุนโครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 2 จำนวน 231.14 ล้านบาท ทั้งนี้ รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และรายการกำไรจากการแปลงสภาพหน่วยลงทุนดังกล่าว เป็นการบันทึกรายการทางการเงินบัญชี ซึ่งไม่มีผลต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์

## ฐานะทางการเงิน

### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 15,420.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,361.88 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.69 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยหลักประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 14,662.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.09 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งรายการดังกล่าวปรับเปลี่ยนขึ้นจากมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นจำนวน 1,476.49 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.20 โดยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการเข้าลงทุนเพิ่มในโครงการพริชชั่น วาล์ว โครงการปิ่นทอง

<sup>1</sup> ด้วยปัจจุบันกองทรัสต์มีผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนที่สนใจในกองทรัสต์เป็นจำนวนมาก ซึ่งบริษัทฯ เล็งเห็นถึงความจำเป็นในการให้ข้อมูลแก่ผู้ลงทุนเพื่อให้เกิดความเข้าใจอย่างถูกต้องและทั่วถึง จึงได้ตั้งงบประมาณค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์ด้วยช่องทางต่าง ๆ การส่งเสริมการขาย การจัดกิจกรรม การจัดสัมมนา สื่อโฆษณา สื่อสิ่งพิมพ์ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ประจำปี 2569 เป็นจำนวนไม่เกิน 6.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าใช้จ่ายประกาศต่าง ๆ เว็บไซต์ การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือสิ่งพิมพ์ที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์) ซึ่งจะถูกจัดรวมเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นไปตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์



ครั้งที่ 3 และโครงการแอลฟา บางนา กม.22 จำนวนรวม 1,430.22 ล้านบาท และจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ  
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2568 จำนวน 46.27 ล้านบาท

### หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 5,633.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,342.60 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.29 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 5,185.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 92.04 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 1,225.50 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้นเป็นผลจากเงินกู้ยืมเพื่อสนับสนุนการเข้าลงทุนเพิ่มในโครงการฟรีชชีน วาล์ว โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 3 และโครงการแอลฟา บางนา กม.22

อัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับร้อยละ 33.63 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

### สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 9,786.46 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 8,701.10 ล้านบาท และกำไรสะสมจำนวน 1,085.36 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์เท่ากับ 12.3644 บาท เพิ่มขึ้นจาก 12.3400 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้น

### 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 อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้านายใหญ่ขั้นต้น
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: ชำระคืนครั้งเดียวทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดระยะเวลา 5 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ วงเงินกู้ที่ 2: ชำระคืนครั้งเดียวทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดระยะเวลา 5 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้

	วงเงินกู้ที่ 3: ชำระคืนเป็นรายไตรมาส ในระยะเวลา 10 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกเมื่อสิ้นเดือนที่ 3 ของปีที่ 4 นับจากวันเบิกใช้เงินกู้
หลักประกันการกู้ยืม	1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ 3) การโอนสิทธิรับเงินภายใต้สัญญาเช่าแบบมีเงื่อนไข 4) การโอนสิทธิตามสัญญาประกันภัยแบบมีเงื่อนไข 5) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	ไม่มี

## สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 2

วงเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,280.00 ล้านบาท วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 335.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	วงเงินกู้ที่ 1: เพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ วงเงินกู้ที่ 2: เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: ชำระคืนเป็นรายปี ในระยะเวลา 10 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกในปี 2565 วงเงินกู้ที่ 2: ชำระคืนเป็นรายปี ในระยะเวลา 10 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกในปี 2566
หลักประกันการกู้ยืม	1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า สิทธิการรับเงิน และกรรมธรรม์ประกันภัยเป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ 3) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	1) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio) ให้ไม่เกินร้อยละ 35 2) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ให้ไม่เกิน 5.5 เท่า

## สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 3

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 300.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับกลับด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชนิด
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 อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ขั้นดี
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 อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ขั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส ในระยะเวลา 10 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกในปี 2570
หลักประกันการกู้ยืม	1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การโอนสิทธิตามสัญญาประกันภัยแบบมีเงื่อนไข 3) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	ไม่มี

#### สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 6

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 895.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ขั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน

ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส ในระยะเวลา 7 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกในปี 2570
หลักประกันการกู้ยืม	1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า สิทธิการรับเงิน และกรรมกรรมประกันภัยเป็นหลักประกันทางธุรกิจ ภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ 3) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายปี ตามงบการเงินที่ได้ผ่านการรับรองโดยผู้สอบบัญชี ต้องไม่ต่ำกว่า 1.20 เท่า

### สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 7

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 322.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส ในระยะเวลา 7 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกในปี 2569
หลักประกันการกู้ยืม	1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า สิทธิการรับเงิน และกรรมกรรมประกันภัยเป็นหลักประกันทางธุรกิจ ภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ 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 8

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 660.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส ในระยะเวลา 7 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกในปี 2569
หลักประกันการกู้ยืม	1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า สิทธิการรับเงิน และกรรมกรรมประกันภัยเป็นหลักประกันทางธุรกิจ ภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ 3) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายปี ตามงบการเงินที่ได้ผ่านการรับรองโดยผู้สอบบัญชี ต้องไม่ต่ำกว่า 1.20 เท่า

## สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 9

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 435.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย THOR (Thai Overnight Repurchase Rate) ปรับเพิ่มด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย THOR (Thai Overnight Repurchase Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยตลาดซื้อคืนพันธบัตรภาคเอกชนระยะข้ามคืน
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส ในระยะเวลา 7 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกในปี 2571
หลักประกันการกู้ยืม	1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า สิทธิการรับเงิน และกรรมกรรมประกันภัยเป็นหลักประกันทางธุรกิจ ภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ 3) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายปี ตามงบการเงินที่ได้ผ่านการรับรองโดยผู้สอบบัญชี ต้องไม่ต่ำกว่า 1.20 เท่า

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีอัตราส่วนการกู้ยืมเงิน เท่ากับร้อยละ 33.63 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม และสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินและข้อปฏิบัติอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเงินกู้ได้อย่างครบถ้วน

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ ปี 2568		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บจริง (บาท)	% ของกำไรสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมแปรผัน)	62,275,005	9.10%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	21,770,396	3.18%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,404,590	0.35%
ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	80,116,991	11.71%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	94,891,860	13.87%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	6,081,510	0.89%
ค่าใช้จ่ายอื่น	13,944,198	2.04%
ต้นทุนทางการเงิน	181,908,865	26.59%
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>463,393,415</b>	<b>67.73%</b>

## สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

- ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
- ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
- ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง

5. ความเสี่ยงจากการที่กองทุนทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทุนทรัสต์
6. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทุนทรัสต์กู้ยืมเงิน
7. ความเสี่ยงจากการที่กองทุนทรัสต์ต้องพึ่งพาบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน หรือบุคคลที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินกำหนด หรือบริษัทผู้พัฒนาโครงการ สำหรับการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางบางประการ
8. ความเสี่ยงที่กองทุนทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทุนทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทุนทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
9. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า
10. ความเสี่ยงจากการที่ผู้ประกอบการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวไม่ปฏิบัติตามหน้าที่
11. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพึ่งพิงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในโครงการสยามเมมี
12. ความเสี่ยงจากการกระทำของผู้เช่าหลักของโครงการเจดีย์เบิ้ลยูดี และความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักซึ่งอาจทำให้รายได้ของกองทุนทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป
13. ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตของผู้ประกอบการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว และใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการของผู้เช่าหลัก
14. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาเช่าของกองทุนทรัสต์
15. ความเสี่ยงเรื่องการใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา
16. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากโครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar Rooftop) (“โครงการ Solar Rooftop”) ที่ดำเนินการในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทุนทรัสต์ ในโครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 1
17. ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการแปซิฟิค ห้องเย็น
18. ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซม หรือ การปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลักของกองทุนทรัสต์อาจมีไม่เพียงพอ
19. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทุนทรัสต์เข้าลงทุนมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอนาคต
20. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทุนทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน
21. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนทรัสต์ถือครองนั้น อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น
22. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย
23. ความเสี่ยงจากราคาหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากเสนอขายหน่วยทรัสต์

24. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
25. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

#### ข้อมูลเบื้องต้น

<b>ผู้จัดการกองทรัสต์</b>	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
<b>ที่อยู่</b>	93/1 อาคารจีพีเอฟ วิทยู อาคารบี ชั้นที่ 8 ห้องเลขที่ 803 ถนนวิทยู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
<b>โทรศัพท์</b>	02-254-0441-2
<b>URL</b>	<a href="http://www.aimirt.com">www.aimirt.com</a>
<b>ทรัสต์</b>	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
<b>ที่อยู่</b>	18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
<b>โทรศัพท์</b>	02-949-1500
<b>URL</b>	<a href="http://www.scbam.com">www.scbam.com</a>

## ส่วนที่ 2

### การดำเนินกิจการของกองทรัสต์



## 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 ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ รีนิวเอเบิล เอ็นเนอร์ยี จำกัด บริษัท ทีเอ็ม บี แมนเนจเม้นท์ จำกัด
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	7,915,001,040.00 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	791,500,104 หน่วย
อายุกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ประเภทของกองทรัสต์	ไม่ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

## 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 2568 ดังต่อไปนี้

- |                 |   |
|-----------------|---|
| 26 สิงหาคม 2568 | กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในโครงการฟรีชชีน วาล์ว โดยลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงาน สำนักงานและคลังสินค้า รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ในมูลค่าการลงทุนประมาณ 325 ล้านบาท  |
| 1 กันยายน 2568  | ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งให้ PURE ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของปิ่นทอง เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 1 และ โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 2 แทน ปิ่นทอง โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2568 เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างบริหารภายในของบริษัทในเครือของปิ่นทอง โดยข้อตกลงและเงื่อนไขในสาระสำคัญอื่น ๆ นอกเหนือจากการเปลี่ยนคู่สัญญาจากปิ่นทองเป็น PURE ยังคงเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมทุกประการ |
| 19 ธันวาคม 2568 | กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในโครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 3 โดยลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงาน คลังสินค้าและสำนักงาน ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 1 นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 3 และนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 6 ในมูลค่าการลงทุนประมาณ 422 ล้านบาท และได้แต่งตั้งให้ PURE เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 3   |

26 ธันวาคม 2568

กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในโครงการแอลฟา บางนา กม.22 โดยลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารห้องเย็นคลังสินค้า สำนักงาน และอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องมี กำหนดระยะเวลาการเช่าประมาณ 27 ปี ในมูลค่าการลงทุนประมาณ 627 ล้านบาท

## โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์



## ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

### รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ข้อมูลของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีรายละเอียดแยกตามโครงการตามที่ระบุในตารางข้างทำยนี้

โครงการ	ประเภทการลงทุน	ราคาทุน (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	อัตราส่วนมูลค่า ยุติธรรมต่อมูลค่า ยุติธรรมทั้งหมด (ร้อยละ)
1. <b>โครงการเจดีย์เบิ้ลยูดี:</b> เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น สังกะหรัมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น และอาคารคลังสินค้า และการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า				
• โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น	กรรมสิทธิ์อาคารคลังห้องเย็น จำนวน 2 หลัง (2 ยูนิต)	804.70	982.00	6.70
• โครงการเจดีย์เบิ้ลยูดี แปซิฟิก <sup>1</sup>	กรรมสิทธิ์อาคารคลังห้องเย็น จำนวน 2 หลัง (2 ยูนิต)	645.72	696.00	4.75
• โครงการดาต้าเซฟ	กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต)	192.10	189.00	1.29
• โครงการเจดีย์เบิ้ลยูดี นวนคร	สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต)	127.88	117.00	0.80
<b>รวมโครงการเจดีย์เบิ้ลยูดี</b>	<b>6 หลัง (6 ยูนิต)</b>	<b>1,770.40</b>	<b>1,984.00</b>	<b>13.54</b>
2. <b>โครงการทิพย์:</b> เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการทิพย์ 7	กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า จำนวน 5 หลัง (5 ยูนิต)	599.00	671.30	4.58
• โครงการทิพย์ 8	กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง (4 ยูนิต)	998.00	1,073.20	7.32
• โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)	กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า จำนวน 7 หลัง (8 ยูนิต)	1,038.00	1,007.30	6.87
<b>รวมโครงการทิพย์</b>	<b>16 หลัง (17 ยูนิต)</b>	<b>2,635.00</b>	<b>2,751.80</b>	<b>18.77</b>
3. <b>โครงการสยามเหมิ:</b> เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน ดั้งเก็บสารเคมีเหลว และอาคารคลังสินค้า รวมถึงทรัพย์สินอื่นได้แก่ ทำเทียบเรือ จำนวน 1 ท่า พื้นที่ 3,050 ตารางเมตร ถนนส่วนกลาง รวมถึงสาธารณูปโภคต่าง ๆ ท่อขนถ่ายสารเคมี ระบบขนถ่ายสารเคมี งานระบบ สิ่งติดตั้งตังตรงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว				
• โครงการสยามเหมิ	สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 3 หลัง (3 ยูนิต) และดั้งเก็บสารเคมีเหลว จำนวน 61 ดั้ง (61 ยูนิต)	2,771.06	2,734.00	18.65
4. <b>โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี:</b> เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต)	300.00	308.30	2.10
5. <b>โครงการชีวาทัย อมตะชิต:</b> เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารโรงงาน				
• โครงการชีวาทัย อมตะชิต	กรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน จำนวน 10 หลัง (10 ยูนิต)	474.61	561.97	3.83

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	452.00	3.08
7. โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์	กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า จำนวน 3 หลัง (5 ยูนิต)	790.00	911.60	6.22
8. โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 1: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารโรงงานและสำนักงาน				
• โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 1	กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน และสำนักงาน 3 หลัง (3 ยูนิต)	326.87	361.20	2.46
9. โครงการปริเชียส วู้ด อินดัสทรี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปีในที่ดิน และอาคารโรงงานและคลังสินค้า (โดยไม่รวมพื้นที่ส่วนหลังคา)				
• โครงการปริเชียส วู้ด อินดัสทรี	สิทธิการเช่าในอาคารโรงงาน และคลังสินค้า 3 หลัง (5 ยูนิต)	565.47	554.30	3.78
10. โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 2: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารโรงงานและคลังสินค้า				
• โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 2	กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและ คลังสินค้า 29 หลัง (90 ยูนิต)	2,459.73	2,613.50	17.82
11. โครงการปริซิชั่น วาล์ว: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงาน สำนักงานและคลังสินค้า				
• โครงการปริซิชั่น วาล์ว	กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน และคลังสินค้า 1 หลัง (1 ยูนิต)	324.77	324.77	2.21
12. โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 3: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงาน สำนักงานและคลังสินค้า				
• โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 3	กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน 6 หลัง (11 ยูนิต)	421.97	421.97	2.88
13. โครงการแอลฟา บางนา กม.22: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารห้องเย็นคลังสินค้า และสำนักงาน				
• โครงการแอลฟา บางนา กม. 22	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิ การเช่าอาคารห้องเย็น คลังสินค้า 1 หลัง (1 ยูนิต)	683.47	683.47	4.66
รวมทุกโครงการ	86 หลัง (157 ยูนิต) และ 61 ถัง	13,963.80	14,662.89	100.00

หมายเหตุ:

<sup>1/</sup> รวมโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม)

โดยมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คือ 12,364.4 บาทต่อหน่วยทรัสต์

## ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

อาคารคลังห้องเย็นและคลังอสังหาริมทรัพย์ ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป ประเภทอาคารเดี่ยว
	
<p>อาคารคลังห้องเย็นสามารถรองรับการจัดเก็บสินค้าที่ต้องการความเย็นอุณหภูมิระหว่าง -25 ถึง 20 องศาเซลเซียส พื้นอาคารสามารถรับน้ำหนักได้ 5 ตันต่อตารางเมตร และมีเพดานสูงถึง 9 เมตร ซึ่งเหมาะกับการนำสินค้าเข้าและออก</p>	<p>เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1-3 ชั้น พร้อมชั้นลอยและส่วนสำนักงาน ลักษณะของอาคารพัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานแต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าแต่ละรายได้ พื้นอาคารสามารถรับน้ำหนักได้ 3-5 ตันต่อตารางเมตร</p>
ถังเก็บสารเคมีเหลว	อาคารโรงงาน ประเภทอาคารเดี่ยว (Detached Building)
	
<p>มีลักษณะเป็นถังขนาดใหญ่และเป็นถังชนิดหลังคาไม่เคลือบที่ ส่วนผนังและพื้นผลิตจากเหล็กกล้าขึ้นรูปผิวภายนอกทาสีกันสนิมป้องกันการผุกร่อน ภายในเคลือบป้องกันการกัดกร่อนจากไอและของเหลวภายในถัง โดยขนาดถังมีความจุตั้งแต่ 670 - 4,300 กิโลลิตร</p>	<p>เป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยและส่วนสำนักงาน ลักษณะของอาคารพัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานและพื้นอาคารสามารถรับน้ำหนักได้ 3 ตันต่อตารางเมตร</p>
อาคารโรงงาน ประเภทอาคารแบบติดกัน (Attached Building)	
	<p>เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1-2 ชั้น พร้อมสำนักงานขนาดประมาณ 1,000 – 1,500 ตารางเมตร ลักษณะของอาคารพัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐาน พื้นอาคารสามารถรองรับน้ำหนักได้ 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

- โครงการแอลฟา บางนา กม.22

ผู้พัฒนา	ALPHA
สถานที่ตั้ง	ตำบลศรีระจรัสใหญ่ อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ระยะทางโดยประมาณ	40 กิโลเมตร จากกรุงเทพมหานคร
จำนวนอาคาร	จำนวน 1 หลัง พื้นที่ 21,660.00 ตารางเมตร <sup>1</sup>

หมายเหตุ:

<sup>1</sup> ไม่รวมพื้นที่เช่าหลังคา 7,180.00 ตารางเมตร

### 2. ทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า

- โครงการดาด้าเซฟ

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

- โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร

ผู้พัฒนา	BJL
สถานที่ตั้ง	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอลองหลวง 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

• โครงการสยามเคมี

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

• โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี

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

• 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

- โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 2

ผู้พัฒนา	ปิ่นทอง
สถานที่ตั้ง	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 2 ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ระยะทางโดยประมาณ	120 กิโลเมตร จากกรุงเทพมหานคร
จำนวนอาคาร	จำนวน 2 หลัง พื้นที่ 11,000.00 ตารางเมตร <sup>2</sup>

หมายเหตุ:

<sup>2</sup> ไม่รวมอาคารเอนกประสงค์ให้เช่า 1,419.00 ตารางเมตร

### 3. ทรัพย์สินประเภทถังเก็บสารเคมีเหลว

- โครงการสยามเคมี

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

### 4. ทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน

- โครงการชีวาทัย อมตะชีตี

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

- โครงการพรีเมียมส วู้ด อินดัสทรี

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

• **โครงการปริซึ้น วาล์ว**

ผู้พัฒนา	Precision Valve
สถานที่ตั้ง	นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์น ซีบอร์ด (ระยอง) ตำบลตาโลธิ อำเภอบางคนที จังหวัดระยอง
ระยะทางโดยประมาณ	75 กิโลเมตร จากกรุงเทพมหานคร
จำนวนอาคาร	จำนวน 1 หลัง พื้นที่ 11,407.00 ตารางเมตร

• **โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 1**

ผู้พัฒนา	LF
สถานที่ตั้ง	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 1 ตำบลหนองขาม อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี
ระยะทางโดยประมาณ	120 กิโลเมตร จากกรุงเทพมหานคร
จำนวนอาคาร	จำนวน 3 หลัง พื้นที่ 10,955.00 ตารางเมตร <sup>4</sup>

หมายเหตุ:

<sup>4</sup> ไม่รวมพื้นที่เอนกประสงค์ให้เช่า 2,583.00 ตารางเมตร

• **โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 2**

ผู้พัฒนา	ปิ่นทอง
สถานที่ตั้ง	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 1 ตำบลหนองขาม อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 3 ตำบลบึง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี
ระยะทางโดยประมาณ	120 กิโลเมตร จากกรุงเทพมหานคร
จำนวนอาคาร	จำนวน 27 หลัง พื้นที่ 123,338.40 ตารางเมตร <sup>5</sup>

หมายเหตุ:

<sup>5</sup> ไม่รวมพื้นที่เอนกประสงค์ให้เช่า 8,173.00 ตารางเมตร

• **โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 3**

ผู้พัฒนา	ปิ่นทอง
สถานที่ตั้ง	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 1 ตำบลหนองขาม อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 3 ตำบลบึง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 6 ตำบลนิคมพัฒนา อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง
ระยะทางโดยประมาณ	120 กิโลเมตร จากกรุงเทพมหานคร
จำนวนอาคาร	จำนวน 6 หลัง พื้นที่ 16,336.00 ตารางเมตร

**การได้มาซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน**

โครงการ		กรรมสิทธิ์ / อายุการเช่า	ราคาที่เข้าลงทุน (ล้านบาท)	อายุอาคารเฉลี่ย โดยประมาณ (ปี) <sup>1</sup>
1.	<b>โครงการเจดับเบิลยูดี:</b> เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น สหกรณ์ทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น และอาคารคลังสินค้า และการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปีในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า			
	• โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น (วันที่เข้าลงทุน 26 ธันวาคม 2560)	กรรมสิทธิ์	804.70	12.68
	• โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (วันที่เข้าลงทุน 26 ธันวาคม 2560)	กรรมสิทธิ์	544.20	12.02
	• โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) (วันที่เข้าลงทุน 21 ธันวาคม 2561)	กรรมสิทธิ์	101.52	7.84
	• โครงการดาด้าเซฟ (วันที่เข้าลงทุน 26 ธันวาคม 2560)	กรรมสิทธิ์	192.10	12.16
	• โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร (วันที่เข้าลงทุน 22 เมษายน 2564)	สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน	127.88	5.32
<b>รวมโครงการเจดับเบิลยูดี</b>			<b>1,770.40</b>	
2.	<b>โครงการทิพย์:</b> เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า			
	• โครงการทิพย์ 7 (วันที่เข้าลงทุน 26 ธันวาคม 2560)	กรรมสิทธิ์	599.00	10.76
	• โครงการทิพย์ 8 (วันที่เข้าลงทุน 9 สิงหาคม 2562)	กรรมสิทธิ์	998.00	8.27
	• โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) (วันที่เข้าลงทุน 29 กรกฎาคม 2564)	กรรมสิทธิ์	1,038.00	10.64
	<b>รวมโครงการทิพย์</b>		<b>2,635.00</b>	
3.	<b>โครงการสยามเมมโม:</b> เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน ดั้งเก็บสารเคมีเหลว และอาคารคลังสินค้า รวมถึงทรัพย์สินอื่น ได้แก่ ท่าเทียบเรือ จำนวน 1 ท่า พื้นที่ 3,050 ตารางเมตร ถนนส่วนกลาง รวมถึงสาธารณูปโภคต่าง ๆ ท่อขนถ่ายสารเคมี ระบบขนถ่ายสารเคมี งานระบบ สิ่งติดตั้งโครงสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว			
	• โครงการสยามเมมโม (วันที่เข้าลงทุน 9 สิงหาคม 2562)	สิทธิการเช่า ระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน	2,771.06	อาคาร : 11.71 ดั่งเก็บสารเคมีเหลว : 31.38
4.	<b>โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี:</b> เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า			
	• โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี (วันที่เข้าลงทุน 9 สิงหาคม 2562)	สิทธิการเช่า ระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน	300.00	21.12
5.	<b>โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้:</b> เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารโรงงาน			
	• โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ (วันที่เข้าลงทุน 20 สิงหาคม 2563)	กรรมสิทธิ์	474.61	12.25

6.	<b>โครงการไทยแทฟฟิด้า:</b> เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปีในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>โครงการไทยแทฟฟิด้า (วันที่เข้าลงทุน 29 กรกฎาคม 2564)</li> </ul>	สิทธิการเช่า ระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน	440.44	5.50
7.	<b>โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์:</b> เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ (วันที่เข้าลงทุน 9 กันยายน 2564)</li> </ul>	กรรมสิทธิ์	790.00	26.59
8.	<b>โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 1:</b> เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงานและสำนักงาน			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 1 (วันที่เข้าลงทุน 5 พฤษภาคม 2565)</li> </ul>	กรรมสิทธิ์	326.87	11.58
9.	<b>โครงการพีรียัส วู้ด อินดัสทรี:</b> เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปีในที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้า (โดยไม่รวมพื้นที่ส่วนหลังคา)			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>โครงการพีรียัส วู้ด อินดัสทรี (วันที่เข้าลงทุน 29 ธันวาคม 2565)</li> </ul>	สิทธิการเช่า ระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน	565.47	19.02
10.	<b>โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 2:</b> เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารโรงงานและคลังสินค้า			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 2 (วันที่เข้าลงทุน 6 มิถุนายน 2567)</li> </ul>	กรรมสิทธิ์	2,459.73	18.12
11.	<b>โครงการพีรียัส วาล์ว:</b> เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงาน สำนักงานและคลังสินค้า			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>โครงการพีรียัส วาล์ว (วันที่เข้าลงทุน 26 สิงหาคม 2568)</li> </ul>	กรรมสิทธิ์	324.77	19.16
12.	<b>โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 3:</b> เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงาน สำนักงานและคลังสินค้า			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 3 (วันที่เข้าลงทุน 19 ธันวาคม 2568)</li> </ul>	กรรมสิทธิ์	421.97	10.04
13.	<b>โครงการแอลฟา บางนา กม.22:</b> เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารห้องเย็นคลังสินค้า และสำนักงาน			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>โครงการแอลฟา บางนา กม.22 (วันที่เข้าลงทุน 26 ธันวาคม 2568)</li> </ul>	สิทธิการเช่า ระยะเวลา ประมาณ 27 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน	683.48	2.93
<b>รวมทุกโครงการ</b>			<b>13,963.80</b>	

หมายเหตุ:

<sup>1</sup> อายุอาคารและถึงเก็บสารเคมีเฉลี่ยโดยประมาณ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คำนวณจากค่าเฉลี่ยอายุอาคารและถึงเก็บสารเคมีถ่วงน้ำหนักด้วยพื้นที่เช่าและปริมาตรในแต่ละโครงการตามลำดับ

## การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สำหรับปี 2568 นี้ จัดทำขึ้นโดย บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด บริษัท เอ็ดมันด์ ใต้ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท กราฟฟิค เอ แอปพรซอล จำกัด และ บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเวิลเอสเตท แอปพรส์ จำกัด ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ โดยผู้ประเมิน

มูลค่าทรัพย์สินอิสระ พิจารณาเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

โครงการ	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่มีการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก	556.00 <sup>/1</sup>	1 เมษายน 2568
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	140.00 <sup>/1</sup>	
โครงการดาต้าเซฟ	189.00 <sup>/1</sup>	
โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	308.30 <sup>/3</sup>	
โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร	117.00 <sup>/1</sup>	
โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)	1,007.30 <sup>/2</sup>	
โครงการไทยแทปฟิต้า	452.00 <sup>/2</sup>	
โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์	911.60 <sup>/2</sup>	
โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 1	361.20 <sup>/2</sup>	
โครงการพรีเซียม วู้ด อินดัสทรี	554.30 <sup>/4</sup>	
โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น	982.00 <sup>/1</sup>	1 ตุลาคม 2568
โครงการทิพย์ 7	671.30 <sup>/3</sup>	
โครงการทิพย์ 8	1,073.20 <sup>/3</sup>	
โครงการสยามเคมี	2,734.00 <sup>/1</sup>	
โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้	561.97 <sup>/4</sup>	
โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 2	2,613.50 <sup>/2</sup>	
<b>รวม</b>	<b>13,232.67</b>	

หมายเหตุ:

<sup>/1</sup> ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

<sup>/2</sup> ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท เอ็ดมันด์ ใต้ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

<sup>/3</sup> ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด

<sup>/4</sup> ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

## รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชี

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนเพิ่มเติมมีดังนี้

### ● โครงการพรีซิชั่น วาล์ว

รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม	โครงการพรีซิชั่น วาล์ว
ผู้ขายทรัพย์สิน	Precision Valve
วันที่เข้าลงทุน	26 สิงหาคม 2568
มูลค่าเข้าลงทุน	324.77 <sup>/1</sup> ล้านบาท
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์
แหล่งเงินทุนที่ใช้	สภาพคล่องส่วนเกินจากการดำเนินงานและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วน

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1) บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด 2) บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1 กรกฎาคม 2568
วิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)
ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1) 331.20 ล้านบาท 2) 325.28 ล้านบาท

● โครงการปันทอง ครั้งที่ 3

รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม	โครงการปันทอง ครั้งที่ 3
ผู้ขายทรัพย์สิน	ปันทอง
วันที่เข้าลงทุน	17 ธันวาคม 2568
มูลค่าเข้าลงทุน	421.97 <sup>1)</sup> ล้านบาท
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์
แหล่งเงินทุนที่ใช้	เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1) บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด 2) บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1 ธันวาคม 2568
วิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)
ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1) 430.80 ล้านบาท 2) 429.00 ล้านบาท

● โครงการแอลฟา บางนา กม.22

รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม	โครงการแอลฟา บางนา กม.22
ผู้ขายทรัพย์สิน	ALPHA
วันที่เข้าลงทุน	26 ธันวาคม 2568
มูลค่าเข้าลงทุน	683.48 <sup>1)</sup> ล้านบาท
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์
แหล่งเงินทุนที่ใช้	เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1) บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด 2) บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1 ตุลาคม 2568
วิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)

ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1) 631.00 ล้านบาท 2) 634.70 ล้านบาท
----------------------------	--

หมายเหตุ:

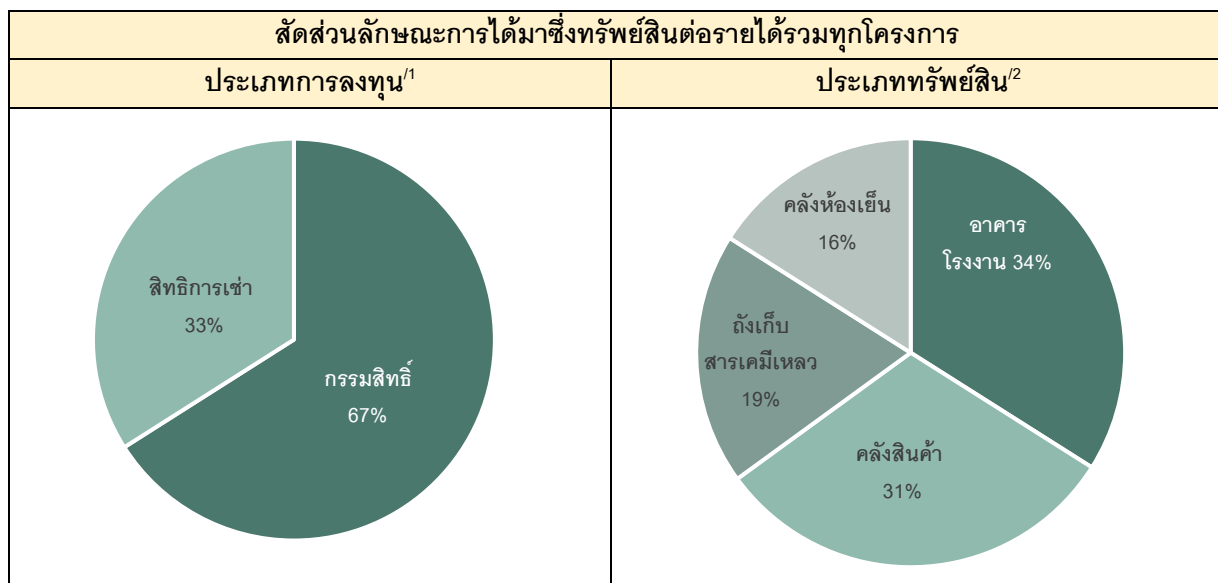
<sup>1/</sup> เนื่องจากขนาดรายการในการได้มามีมูลค่าไม่ถึงร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นกรณีที่ไม่จำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์และไม่ต้องขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการเข้าทำรายการ

## การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

### ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ที่จะสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่เหมาะสม และยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีการลงทุนในกรรมสิทธิ์ประมาณร้อยละ 66.93 ของมูลค่ายุติธรรมรวมทุกโครงการ และสิทธิการเช่าประมาณร้อยละ 33.07 ของมูลค่ายุติธรรมรวมทุกโครงการ

ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนประกอบด้วย อาคารโรงงาน ประมาณร้อยละ 33.97 ของรายได้รวมทุกโครงการ อาคารคลังสินค้า ประมาณร้อยละ 30.56 ของรายได้รวมทุกโครงการ ดึงเก็บสารเคมีเหลว ประมาณร้อยละ 18.93 และอาคารคลังห้องเย็น ประมาณร้อยละ 16.54 ของรายได้รวมทุกโครงการ



หมายเหตุ:

<sup>1/</sup> มูลค่ายุติธรรมที่ใช้ในการคำนวณเป็นมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

<sup>2/</sup> รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

รูปแบบการนำทรัพย์สินออกให้เช่าสามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภท ซึ่งมีลักษณะสัญญาเช่าและโครงสร้างรายได้ ดังนี้

### ประเภทที่ 1 การให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแก่เจ้าของทรัพย์สินเดิมหรือบริษัทในเครือ

กองทรัสต์โดยทรัสต์ได้เข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ (1) กลุ่มผู้เช่าหลัก ได้แก่ บริษัทในกลุ่ม SCGJWD เพื่อประกอบธุรกิจให้บริการห้องเย็น โลจิสติกส์ และคลังสินค้า (2) SCC และ SFC ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ SCC และ (3) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ได้แก่ PCW และ Precision Valve โดยมีระยะเวลาการเช่าที่แตกต่างกัน ดังนี้

- โครงการแปซิฟิค ห้างเย็น และโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค มีระยะเวลาการเช่า 10 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่า (วันที่ 26 ธันวาคม 2560) โดยกองทรัสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 2 คราว คราวละ 10 ปี รวมทั้งสิ้นเป็น 30 ปี
- โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (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 19 ถัง และอาคารคลังสินค้า จำนวน 3 ยูนิต) โดยสัญญาเช่าถึงเก็บสารเคมีเหลวมีระยะเวลา 3 ปี และสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้ามีระยะเวลาการเช่า 30 ปี
- โครงการพีริเซียส ภูเก็ต อินดัสทรี (บางส่วน) มีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่า (วันที่ 29 ธันวาคม 2565) โดยกองทรัสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 4 คราว คราวละ 3 ปี รวมทั้งสิ้นเป็น 15 ปี
- โครงการพีริซิชั่น วาล์ว มีระยะเวลาการเช่า 15 ปี นับแต่วันที่เริ่มต้นการเช่า (วันที่ 26 สิงหาคม 2568) โดยผู้เช่ามีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 4 คราว คราวละ 3 ปี รวมทั้งสิ้นเป็น 27 ปี

ทั้งนี้ รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจะประกอบด้วย รายได้ค่าเช่ารายเดือน ซึ่งมาจากค่าเช่าอาคารห้องเย็น ค่าเช่าอาคารคลังสินค้า ค่าเช่าอาคารโรงงาน และค่าเช่าถึงเก็บสารเคมีเหลว โดยอัตราค่าเช่ารายเดือนเป็นอัตราคงที่และมีการปรับขึ้นของอัตราค่าเช่าเป็นลำดับขั้น ตามที่ได้ตกลงกันระหว่างอายุสัญญา

## ประเภทที่ 2 การให้เช่าและให้บริการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนกับผู้เช่ารายย่อยโดยตรง

กองทรัสต์โดยทรัสต์จะเช่าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนใน โครงการทิพย์ 7 โครงการทิพย์ 8 โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) โครงการสยามเมมี (บางส่วน) โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ โครงการไทยเทพฟิต้า โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 1 โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 2 โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 3 โครงการพีริเซียส ภูเก็ต อินดัสทรี (บางส่วน) และโครงการแอลฟา บางนา กม.22 ซึ่งรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจะประกอบด้วย รายได้ค่าเช่ารายเดือนและค่าบริการรายเดือน รวมถึงรายได้อื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าทรัพย์สิน เช่น รายได้ค่าสาธารณูปโภค จากการเช่าอาคารคลังสินค้า ถึงเก็บสารเคมีเหลว และอาคารโรงงาน ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นสัญญามาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่คล้ายคลึงกัน เช่น รายได้ค่าเช่ารายเดือนมาจากการให้เช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า ถึงเก็บสารเคมีเหลว และอาคารโรงงาน ส่วนรายได้ค่าบริการรายเดือนมาจากการให้บริการพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งรวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น ระบบไฟแสงสว่าง ระบบระบายน้ำ ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น โดยระยะเวลาการเช่าและการให้บริการ ส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าและบริการที่ระยะเวลาประมาณ 1 - 3 ปี ซึ่งมีอัตราค่าเช่ารายเดือนคงที่



โครงการ	ขนาดพื้นที่หรือ ความจุให้เช่า (ตารางเมตร/กิโลลิตร)	อัตราเช่าพื้นที่ (ร้อยละ) <sup>1</sup>	อายุเฉลี่ยของ สัญญาเช่า รายย่อย (ปี)	รายได้ในรอบ ปีบัญชี 2568 (ล้านบาท)
1. <b>โครงการเจดับเบิลยูดี:</b> เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น สหกรณ์ทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น และอาคารคลังสินค้า และเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า				
• โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น	17,562.00 ตารางเมตร	100.00	30.00	74.00
• โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก <sup>2</sup>	12,766.40 ตารางเมตร	100.00	29.80 <sup>2</sup>	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
<b>รวมโครงการเจดับเบิลยูดี</b>	<b>46,236.40 ตารางเมตร</b>	<b>100.00</b>	<b>26.93</b>	<b>154.26</b>
2. <b>โครงการทิพย์:</b> เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)	35,773.65 ตารางเมตร	100.00	3.04	75.86
• โครงการทิพย์ 7	21,651.10 ตารางเมตร	94.49	2.93	45.37
• โครงการทิพย์ 8	34,692.60 ตารางเมตร	71.51	2.03	55.69
<b>รวมโครงการทิพย์</b>	<b>92,117.35 ตารางเมตร</b>	<b>87.82</b>	<b>2.69</b>	<b>176.92</b>
3. <b>โครงการสยามเหมมี:</b> เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน ดึงเก็บสารเคมีเหลว และอาคารคลังสินค้า รวมถึงทรัพย์สินอื่น ได้แก่ ท้ายเรือ 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	84.92	30.00 และ 3.74	250.04
4. <b>โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี:</b> เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	14,600.00 ตารางเมตร	100.00	9.00	31.43
5. <b>โครงการชีวาหัย อมตะซิตี้:</b> เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารโรงงาน				
• โครงการชีวาหัย อมตะซิตี้	17,120.00 ตารางเมตร	100.00	2.96	42.31
6. <b>โครงการไทยแพฟิต้า:</b> เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการไทยแพฟิต้า	38,083.00 ตารางเมตร	100.00	2.89	41.71
7. <b>โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์:</b> เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์	43,481.00 ตารางเมตร	59.14	2.96	47.23
8. <b>โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 1:</b> เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงานและสำนักงาน				
• โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 1	10,955.00 ตารางเมตร <sup>3</sup>	100.00	3.00	26.17
9. <b>โครงการพรีเมียมส์ วู้ด อินดัสทรี:</b> เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้า				
• โครงการพรีเมียมส์ วู้ด อินดัสทรี	55,926.00 ตารางเมตร	100.00	8.18	52.93
10. <b>โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 2:</b> เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารโรงงานและคลังสินค้า				
• โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 2	134,338.40 ตารางเมตร <sup>3</sup>	96.99	2.98	240.38
11. <b>โครงการพรีเมียมส์ วาล์ว:</b> เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงาน สำนักงาน และคลังสินค้า				
• โครงการพรีเมียมส์ วาล์ว	11,407.00 ตารางเมตร	100.00	15.00	9.65
12. <b>โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 3:</b> เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงาน สำนักงานและคลังสินค้า				
• โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 3	16,336.00 ตารางเมตร	100.00	2.80	1.24
13. <b>โครงการแอลฟา บางนา กม.22:</b> เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารห้องเย็นคลังสินค้า และสำนักงาน				

โครงการ	ขนาดพื้นที่หรือ ความจุให้เช่า (ตารางเมตร/กิโลลิตร)	อัตราเช่าพื้นที่ (ร้อยละ) <sup>1</sup>	อายุเฉลี่ยของ สัญญาเช่า รายย่อย (ปี)	รายได้ในรอบ ปีบัญชี 2568 (ล้านบาท)
● โครงการแอลฟา บางนา กม.22	21,660.00 ตารางเมตร <sup>4</sup>	100.00	27.30	1.25
<b>รวมทุกโครงการ</b>	<b>519,358.15 ตารางเมตร และ 85,580 กิโลลิตร</b>	<b>90.94</b>	<b>8.10</b>	<b>1,075.52</b>

หมายเหตุ:

<sup>1</sup> อัตราเช่าพื้นที่ที่ใช้ในการคำนวณเป็นอัตราเฉลี่ยทั้งปี 2568 ยกเว้นโครงการฟรีซีซั่น วาล์ว โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 3 และโครงการแอลฟา บางนา กม.22 ที่เป็นอัตราเฉลี่ยตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการดังกล่าว ซึ่งมีอัตราเช่าเฉลี่ยรวมร้อยละ 100.00

<sup>2</sup> รวมโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)

<sup>3</sup> ไม่รวมพื้นที่เอนกประสงค์และอาคารเอนกประสงค์ให้เช่า

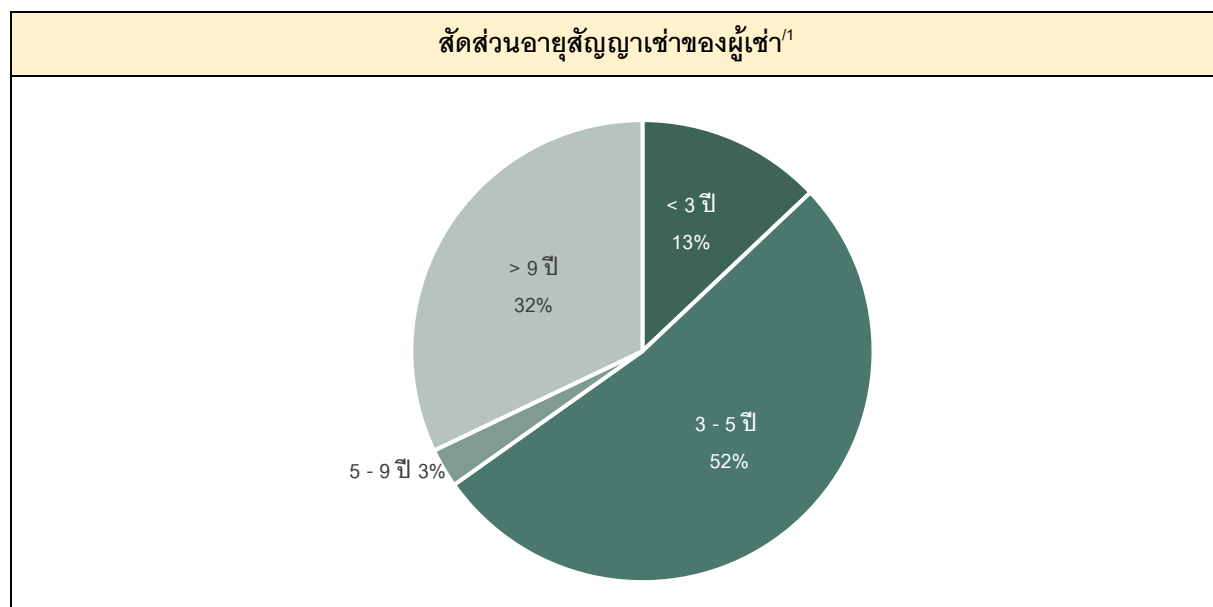
<sup>4</sup> ไม่รวมพื้นที่เช่าหลังคา 7,180.00 ตารางเมตร

โดยในปี 2568 ทรัสต์สินกองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยดังนี้

1. คลังสินค้า 155.18 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
2. คลังห้องเย็น 358.54 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
3. ถังเก็บสารเคมีเหลว 257.02 บาทต่อกิโลลิตรต่อเดือน
4. อาคารโรงงาน 140.93 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

### ลักษณะและอายุของสัญญาเช่า

ทรัสต์สินกองทรัสต์เข้าลงทุนประมาณร้อยละ 87.05 เป็นสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเฉลี่ยตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีรายละเอียดของอายุสัญญาเช่าแบ่งตามสัดส่วนรายได้ ดังต่อไปนี้

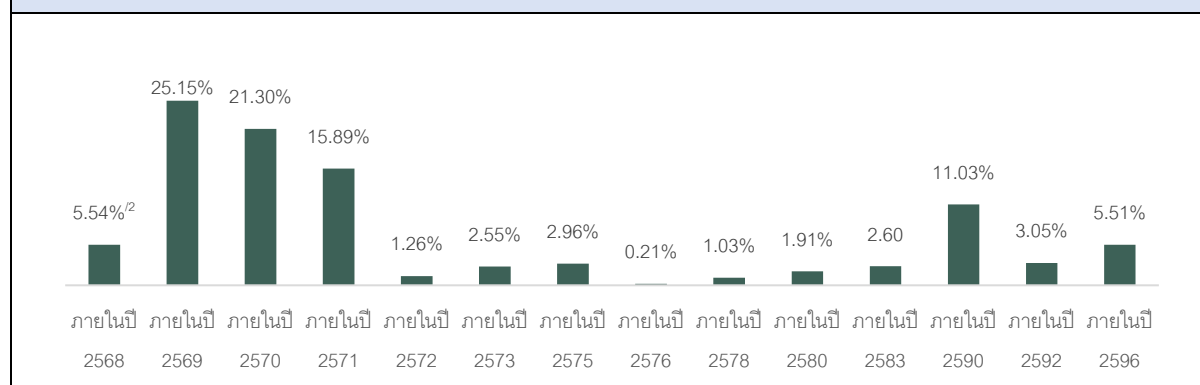


หมายเหตุ:

<sup>1</sup> รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

สัญญาเช่าของทรัสต์สินกองทรัสต์เข้าลงทุนกว่าร้อยละ 48.01 จะครบกำหนดอายุหลังจากปี 2570 เป็นต้นไป โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีสัดส่วนรายได้จากสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุในแต่ละปี ดังต่อไปนี้

**สัดส่วนรายได้จากสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุในแต่ละปี<sup>1/</sup>**



หมายเหตุ:

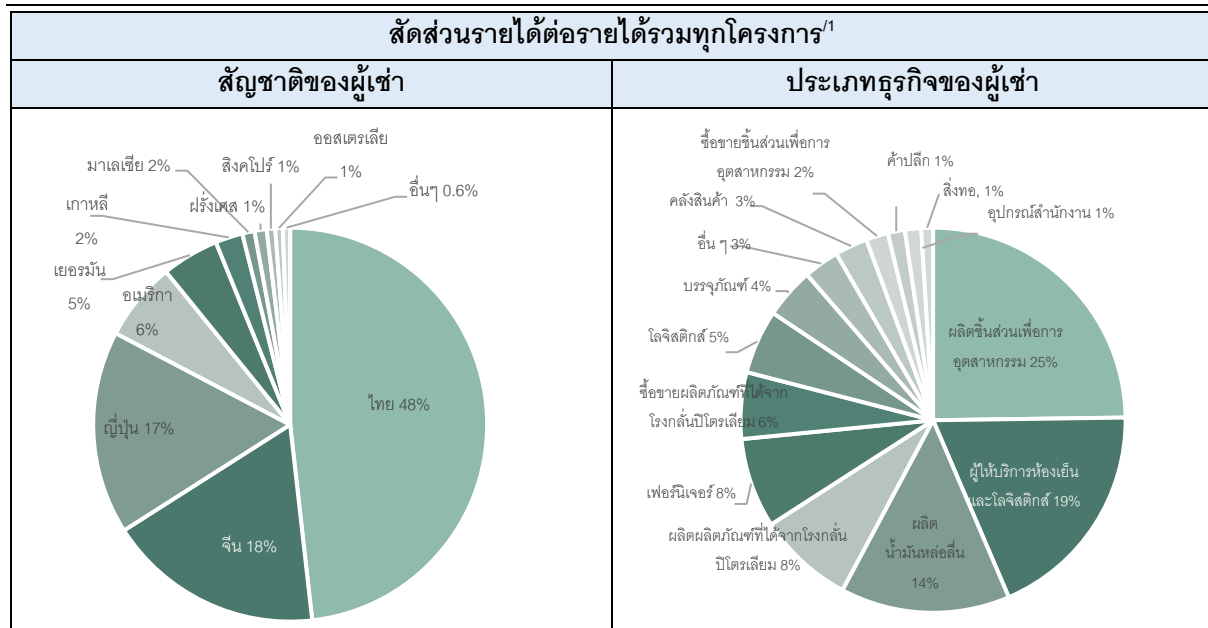
<sup>1/</sup> อัตราส่วนของรายได้จากสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุในแต่ละปีต่อรายได้รวมทุกโครงการ

รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

<sup>2/</sup> สัดส่วนสัญญาที่หมดอายุภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งได้ดำเนินการเจรจากับผู้เช่าเรียบร้อยแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้เช่าพื้นที่ที่มีการกระจายตัวแบ่งตามสัญชาติและประเภทธุรกิจ โดยมีรายละเอียดผู้เช่าหลัก 10 อันดับแรก ตามที่ระบุในตารางข้างท้ายนี้

ลำดับ	ชื่อผู้เช่าหลัก 10 อันดับแรก	โครงการที่เช่า	อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมทุกโครงการ	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ
1.	บริษัท แปซิฟิค ห้องเย็น จำกัด	แปซิฟิค ห้องเย็น	11.92%	ไทย	ให้บริการห้องเย็นและโลจิสติกส์
2.	บริษัท เอสเอฟซี เอกเซลเลนซ์ จำกัด	สยามเมมี	7.16%	ไทย	ผลิตน้ำมันหล่อลื่น
3.	บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิค จำกัด	เจดับเบิลยูดี แปซิฟิค	4.62%	ไทย	ให้บริการห้องเย็นและโลจิสติกส์
4.	บริษัท ท็อปเน็กซ์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	สยามเมมี	3.48%	ไทย	ผลิตผลิตภัณฑ์ที่ได้จากโรงกลั่นปิโตรเลียม
5.	บริษัท ไอ.ซี.พี.เคมิคอลส์ จำกัด	สยามเมมี	3.39%	ไทย	ซื้อขายผลิตภัณฑ์ที่ได้จากโรงกลั่นปิโตรเลียม
6.	บริษัท ไทยเมก้าแคบ จำกัด	เอ็มเอส แวร์เฮาส์	3.11%	ไทย	เฟอร์นิเจอร์
7.	บริษัท สยามเมมี จำกัด (มหาชน)	สยามเมมี	3.07%	ไทย	ผลิตน้ำมันหล่อลื่นและผลิตภัณฑ์ที่ได้จากโรงกลั่นปิโตรเลียม
8.	บริษัท เคเอ็นเอส โลจิสติกส์ เซอร์วิส จำกัด	สวนอุตสาหกรรมบางกะดี	2.55%	ไทย	คลังสินค้า
9.	บริษัท ออกู๊ป อินดัสทรี (อยุธยา) จำกัด	ฟรีเซียส วัลด์ อินดัสทรี	2.46%	จีน	เฟอร์นิเจอร์
10.	บริษัท ฟรีชีน วาล์ว (ไทยแลนด์) จำกัด	ฟรีชีน วาล์ว	2.27%	อเมริกา	ผลิตผลิตภัณฑ์พลาสติก



หมายเหตุ:

<sup>1</sup> รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

## ข้อมูลของผู้เช่าหลัก

กองทรัสต์ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการเจดับเบิลยูดีแอนด์ผู้เช่าหลัก ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่ม SCGJWD โดยมีรายละเอียดของผู้เช่าหลักสำหรับแต่ละโครงการ ดังนี้

## ข้อมูลทั่วไป (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

### • โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น

ชื่อผู้เช่าหลัก	บริษัท แปซิฟิก ห้องเย็น จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	47/19 หมู่ 2 ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร 74000
เลขทะเบียนบริษัท	0745538001893
โทรศัพท์	034-117-899
ทุนจดทะเบียน	1,216,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	1,216,000,000 บาท

### • โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก

ชื่อผู้เช่าหลัก	บริษัท เจดับเบิลยูดี 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

• **โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร**

ชื่อผู้เช่าหลัก	บริษัท เอสซีจี เจดับเบิลยูดี 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 อีกทั้งโครงสร้างค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจะอ้างอิง

จากอัตราค่าเช่าในส่วนที่เป็นค่าเช่าอาคาร ไม่รวมค่าบริการ และผลประโยชน์การที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากทรัพย์สินซึ่งสามารถเทียบเคียงกับผลประโยชน์การในอดีตของทรัพย์สินในโครงการเจดับเบิลยูดี ทั้งนี้ หากพิจารณาจากผลประโยชน์การของทรัพย์สินในโครงการเจดับเบิลยูดีที่ผ่านมา และรายได้ที่จะได้รับจากธุรกิจให้บริการรับฝากและบริหารคลังสินค้า คาดว่ารายได้ที่จะได้รับอยู่ในระดับที่มากพอที่จะสร้างความมั่นใจได้ว่า ผู้เช่าหลักจะสามารถชำระค่าเช่าที่และปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้

### มาตรการดำเนินการหากผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้

หากผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้ ผู้เช่าหลักต้องปฏิบัติตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ผู้เช่าหลักได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือ เงินค้างชำระอย่างใด ๆ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ ตามที่กำหนดในสัญญาเช่า ให้ถือว่ากองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที ทั้งนี้ เว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

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

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าหลักผิดนัดการชำระค่าเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการเจรจาตกลงกับผู้เช่าเพื่อช่วยเหลือให้ผู้เช่าหลักชำระค่าเช่าตามที่ตกลงกันในสัญญาโดยเร็วที่สุดและลดความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นแก่ผู้ถือหุ้นของทรัสต์

### ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้ง บริษัท งานสมบุญณ์ จำกัด บริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน) บริษัท สวณอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด บริษัท ไทยเทพฟิตา จำกัด บริษัท เอ็มเอส แวร์เฮาส์ เซอร์วิส จำกัด และบริษัท ทีม บี เมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินสำหรับ โครงการทิพย์ โครงการสยามเคมี โครงการสวณอุตสาหกรรมบางกะดี โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร โครงการไทยเทพฟิตา โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ และโครงการพรีเมียมส์ ภูเก็ต อินดัสทรี ตามลำดับ และแต่งตั้ง บริษัท ปิ่นทอง ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ รีโนเวเบิล เอ็นเนอร์ยี จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับ โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 1 โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 2 และ โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 3 โดยมีข้อมูลสำคัญสรุปได้ดังนี้

### ข้อมูลทั่วไป (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท งานสมบุญณ์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	333 หมู่ที่ 9 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
เลขทะเบียนบริษัท	0115554010121

โทรศัพท์	02-170-8888
ทุนจดทะเบียน	1,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	1,000,000 บาท

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

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี 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	967 ซอยลาดพร้าว 71 แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
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 ไทยแทพฟิเต้า 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 ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ รีโนเวเบิล เอ็นเนอร์ยี จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	789/200 หมู่ 1 ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี 20230
เลขทะเบียนบริษัท	0205564022023
โทรศัพท์	038-296-335
ทุนจดทะเบียน	50,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	50,000,000 บาท

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



## **ประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และคณะผู้บริหาร**

### **บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด**

บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกันกับ TIP ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2554 โดยมีผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ กลุ่มไกรศักดาวัฒน์ ปัจจุบัน บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของ TIP ซึ่งมีคลังสินค้าและโรงงานตั้งอยู่บนถนนเทพารักษ์ ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ และถนนบางนาตราด กม. 19 อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 TIP พัฒนาค้างสินค้าและโรงงานมาแล้วทั้งสิ้นกว่า 800,000 ตารางเมตร ครอบคลุมตั้งแต่คลังสินค้าขนาดเล็ก โรงงานสำเร็จรูป และคลังกระจายสินค้าขนาดใหญ่ โดยบริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด มีทีมงานก่อสร้างคลังสินค้าเป็นของตนเอง ก่อให้เกิดประสิทธิภาพทั้งในด้านการเงิน การรักษามาตรฐานของคลังสินค้า และเพิ่มความคล่องตัวในการก่อสร้าง กล่าวคือ สามารถเร่งงานก่อสร้างให้เสร็จตามความต้องการของลูกค้า และสามารถให้บริการการดัดแปลงต่อเติมโรงงานตามที่ถูกค้าต้องการ นอกจากการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่ TIP เป็นเจ้าของซึ่งมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องแล้ว บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด ยังให้บริการช่วยเหลือลูกค้าในการขอใบอนุญาต และสาธารณูปโภคต่าง ๆ ตามความต้องการของลูกค้า รวมทั้งการให้บริการขอใบอนุญาตทำงานในราชอาณาจักรสำหรับคนต่างชาติ และบริการทั่วไปตามที่ถูกค้าต้องการ 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 2568 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 ก่อให้เกิดความเข้าใจในการให้บริการเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าและควมมีประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินเป็นอย่างดี อีกทั้ง SCC และคณะผู้บริหารได้ดำเนินธุรกิจดังกล่าวมาเป็นระยะเวลากว่า 50 ปี ทำให้มั่นใจได้ว่า SCC มีความรู้ความสามารถเพียงพอในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

### **บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด**

บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2530 โดยมีผู้ถือหุ้นหลัก 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 จัดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย 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 จัดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2532 โดยมีผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ บริษัท เอสซีจี เจดับเบิลยูดี โลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) โดย บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด ดำเนินธุรกิจด้านการลงทุนพัฒนากับบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร แบ่งการดำเนินงานเป็นสองสาย คือ สายพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นสำนักงานและคลังสินค้าสำหรับให้เช่า รวมทั้งให้คำปรึกษาด้านการลงทุนและการบริหารดูแลคลังสินค้า และสายบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์โดยให้บริการแบบครบวงจร ได้แก่ การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งหมด การบริหารจัดการด้านการเงิน การบริหารจัดการระบบความปลอดภัย การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมและพลังงาน การให้คำปรึกษาด้านพระราชบัญญัติด้านอาคารชุด บริการตรวจสอบอาคาร และการฝึกอบรมด้านอัคคีภัย ทำให้มั่นใจได้ว่า บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด มีความรู้ความสามารถเพียงพอในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

### **บริษัท ไทยแทพฟิต้า จำกัด**

บริษัท ไทยแทพฟิต้า จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทย 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 จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 22 มกราคม 2567 โดยเป็นบริษัทในเครือของ บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิมในโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ โดยบริษัท เอ็มเอส แวร์เฮาส์ เซอร์วิส จำกัด เข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2567 เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างภายในของบริษัทในเครือของ บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด ซึ่งปัจจุบันดำเนินธุรกิจให้บริการบริหารจัดการแก๊สในเครือ ประกอบด้วย กลุ่มธุรกิจค้าส่ง กลุ่มธุรกิจโรงรับจำนำ และกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ ผู้บริหารและทีมงานของบริษัท เอ็มเอส แวร์เฮาส์ เซอร์วิส จำกัด เป็นผู้บริหารและทีมงานเดิมของบริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด ที่ทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ ซึ่งมีประสบการณ์ในการบริหารโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ รวมเป็นเวลามากกว่า 15 ปี ตั้งแต่ กลุ่มบริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด พัฒนาโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ จนถึงปัจจุบัน

### **บริษัท ปิ่นทอง ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ รีนิวเอเบิล เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด**

บริษัท ปิ่นทอง ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ รีนิวเอเบิล เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2564 โดยเป็นบริษัทในเครือของ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิมในโครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 1 และโครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 2 ทั้งนี้ บริษัท ปิ่นทอง ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ รีนิวเอเบิล เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด ได้เข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2568 อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างบริหารภายในของกลุ่มบริษัทในเครือของ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)

ซึ่งผู้บริหารและทีมงานของบริษัท ปิ่นทอง ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ รีนิวเอเบิล เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด เป็นบุคลากรชุดเดิม กับ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม ซึ่งบุคลากรมีความรู้ความเข้าใจในกิจการพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมและพื้นที่โลจิสติกส์ และมีประสบการณ์กว่า 30 ปี ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารโรงงานและคลังสินค้าเพื่อเช่าและขายสำหรับผู้ประกอบการอุตสาหกรรม ปัจจุบันพัฒนาโครงการที่เปิดดำเนินการแล้วรวม 8 โครงการ พื้นที่ประมาณ 9,927 ไร่ ในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) จังหวัดชลบุรีและระยอง

### **บริษัท ทีเอ็ม บี เมเนจเม้นท์ จำกัด**

บริษัท ทีเอ็ม บี เมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2562 โดยดำเนินธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายในกลุ่มบริษัท ฟรีเซียส วูด อินดัสทรี เช่น โรงแรมและพื้นที่ค้าปลีก ทำให้บุคลากรของบริษัทฯ มีประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินและผู้เช่าที่บริษัทฯ บริหารอยู่

## **ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์**

### **บริษัท งานสมบุญรณ์ จำกัด**

บริษัท งานสมบุญรณ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือ TIP ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี จากการที่บริษัท งานสมบุญรณ์ จำกัด เป็นบริษัทในกลุ่ม TIP โดยที่ TIP เป็นเจ้าของอาคารคลังสินค้าในบริเวณเดียวกับอาคารคลังสินค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมทั้งเป็นผู้ขายทรัพย์สินที่กองทรัสต์

เข้าลงทุน ซึ่งพบปะทางดังกล่าวที่มีต่อกองทรัสต์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ในเรื่องการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ โดยการเลือกเสนออาคารคลังสินค้าของ TIP ให้ลูกค้าพิจารณาก่อนอาคารคลังสินค้าที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุน รวมถึงการกำหนดราคาเช่าของคลังสินค้าด้วย อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้น โดยได้ระบุรายละเอียดไว้ในหัวข้อ “กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์”

#### **บริษัท สยามเมมี จำกัด (มหาชน)**

บริษัท สยามเมมี จำกัด (มหาชน) ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม จากการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นเจ้าของถึงเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าในบริเวณเดียวกับถังเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมทั้งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งพบปะทางดังกล่าวที่มีต่อกองทรัสต์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ในเรื่องการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ โดยการเลือกเสนอถังเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าของ SCC ให้ลูกค้าพิจารณาก่อนถังเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุน รวมถึงการกำหนดราคาเช่าของถังเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าด้วย อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้น โดยได้ระบุรายละเอียดไว้ในหัวข้อ “กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์”

#### **บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด**

บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม จากการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นเจ้าของที่ดิน รวมถึงอาคารคลังสินค้าในบริเวณเดียวกับอาคารคลังสินค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมทั้งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งพบปะทางดังกล่าวที่มีต่อกองทรัสต์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ในเรื่องการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ โดยการเลือกเสนออาคารคลังสินค้าของ 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 ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง รวมทั้งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง ซึ่งบทบาทดังกล่าวที่มีต่อกองทรัสต์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ในเรื่องการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ โดยการเลือกเสนออาคารคลังสินค้าของ Thai Taffeta ให้ลูกค้าพิจารณา ก่อนอาคารคลังสินค้าที่กองทรัสต์ได้ลงทุน รวมถึงการกำหนดราคาเช่าของอาคารคลังสินค้าด้วย อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้น โดยได้ระบุรายละเอียดไว้ในหัวข้อ “กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์”

### **บริษัท เอ็มเอส แวร์เฮาส์ เซอร์วิส จำกัด**

บริษัท เอ็มเอส แวร์เฮาส์ เซอร์วิส จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

### **บริษัท ปิ่นทอง ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ รีนิวเอเบิล เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด**

บริษัท ปิ่นทอง ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ รีนิวเอเบิล เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม จากการที่ บริษัท ปิ่นทอง ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ รีนิวเอเบิล เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทในเครือของปิ่นทอง ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินรวมถึงอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า รวมถึงทำหน้าที่บริหารพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าให้เช่าให้กับบุคคลอื่น ในบริเวณเดียวกับอาคารโรงงานและคลังสินค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งบทบาทดังกล่าวที่มีต่อกองทรัสต์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ในเรื่องการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ โดยการเลือกเสนออาคารโรงงานและคลังสินค้าของปิ่นทอง ให้ลูกค้าพิจารณา ก่อนอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่กองทรัสต์ได้ลงทุน รวมถึงการกำหนดราคาเช่าของอาคารโรงงานและคลังสินค้าด้วย อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้น โดยได้ระบุรายละเอียดไว้ในหัวข้อ “กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์”

### **บริษัท ทีเอ็ม บี เมเนจเม้นท์ จำกัด**

บริษัท ทีเอ็ม บี เมเนจเม้นท์ จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

### **คำตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากกองทรัสต์เป็นรายเดือน โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 2.75 ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

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

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน จะเป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยไม่มีการเก็บค่าธรรมเนียมดังกล่าวเพิ่มเติมจากกองทรัสต์

**อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์**

**บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด**

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

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 สยามเคมี จำกัด (มหาชน)**

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

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 2568

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

#### บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

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 ไทยแทพฟิต้า จำกัด

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้งโครงการ	ไทยแทพฟิต้า		กองทรัสต์	
		จำนวนคลังสินค้า (ยูนิต)	พื้นที่คลังสินค้า (ตร.ม.)	จำนวนคลังสินค้า (ยูนิต)	พื้นที่คลังสินค้า (ตร.ม.)
คลังสินค้า	ระยอง	7	74,734.00	4	38,083.00

#### บริษัท เอ็มเอส แวร์เฮาส์ เซอร์วิส จำกัด

- ไม่มี -



## บริษัท ปิ่นทอง ยูทิลิตี้ แอนด์ รีนิวเอเบิล เอ็นเนอร์ยี จำกัด

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้งโครงการ	PURE		กองทรัสต์	
		จำนวนคลังสินค้า (ยูนิต)	พื้นที่คลังสินค้า (ตร.ม.)	จำนวนคลังสินค้า (ยูนิต)	พื้นที่คลังสินค้า (ตร.ม.)
โรงงานและคลังสินค้า	ชลบุรีและระยอง	26	92,942.00	104	161,629.40 <sup>1)</sup>

หมายเหตุ:

<sup>1)</sup> ไม่รวมพื้นที่เอนกประสงค์และอาคารเอนกประสงค์ให้เข้ารวม 12,175.00 ตารางเมตร

## บริษัท ทีเอ็ม บี เมเนจเม้นท์ จำกัด

- ไม่มี -

## กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์

เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ บริษัทฯ จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการกำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องให้ตลอดระยะเวลาที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงต่อกองทรัสต์ว่า กรณีที่มีผู้สนใจเช่าคลังสินค้า อาคารโรงงาน และ/หรือ ดึงเก็บสารเคมีเหลว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอทรัพย์สินที่ว่างทั้งหมดต่อลูกค้า โดยพิจารณาตามความต้องการและประโยชน์ในการดำเนินงานของลูกค้าเป็นหลัก และจะดำเนินการให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจในการเลือกเช่าคลังสินค้า อาคารโรงงาน และ/หรือ ดึงเก็บสารเคมีเหลวด้วยตนเอง โดยในการนำเสนอต่อลูกค้าแต่ละครั้งนั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ทำการขึ้นหรือแบ่งแยกทรัพย์สินให้เข้าเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งจะดำเนินการให้มีการกำหนดค่าเช่าสำหรับคลังสินค้า อาคารโรงงาน และ/หรือ ดึงเก็บสารเคมีเหลวที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล และรูปแบบ เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการดำเนินงาน และเพื่อให้ลูกค้ามีข้อมูลเพียงพอในการตัดสินใจเช่า นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนดหรือตามที่ได้กำหนดร่วมกัน

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ ดังนี้

- เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้
  - ในการทำธุรกรรมจะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องและเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
  - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม



2. การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
  - 1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - 2) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์
3. นโยบายการทำรายการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้
  - 1) การทำธุรกรรมประเภทต่าง ๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัสต์
  - 2) นอกจากนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

### การกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และเพื่อนำไปชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

#### สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 1

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 1,065.00 ล้านบาท ประกอบด้วย วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวนไม่เกิน 415.00 ล้านบาท วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวนไม่เกิน 480.00 ล้านบาท วงเงินกู้ที่ 3: วงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวนไม่เกิน 170.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	วงเงินกู้ที่ 1: เพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ วงเงินกู้ที่ 2: เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง วงเงินกู้ที่ 3: เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: ชำระคืนครั้งเดียวทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดระยะเวลา 5 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ วงเงินกู้ที่ 2: ชำระคืนครั้งเดียวทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดระยะเวลา 5 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้

	วงเงินกู้ที่ 3: ชำระคืนเป็นรายไตรมาส ในระยะเวลา 10 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกเมื่อสิ้นเดือนที่ 3 ของปีที่ 4 นับจากวันเบิกใช้เงินกู้
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</li> <li>2) การจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ</li> <li>3) การโอนสิทธิรับเงินภายใต้สัญญาเช่าแบบมีเงื่อนไข</li> <li>4) การโอนสิทธิตามสัญญาประกันภัยแบบมีเงื่อนไข</li> <li>5) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</li> </ol>
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"> <li>1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</li> <li>2) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า สิทธิการรับเงิน และกรรมกรรมประกันภัยเป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ</li> <li>3) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</li> </ol>
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio) ให้ไม่เกินร้อยละ 35</li> <li>2) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ให้ไม่เกิน 5.5 เท่า</li> </ol>

### สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 3

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

### สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 4

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 567.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับเปลี่ยนด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ 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 อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้าย่อยใหญ่ชั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส ในระยะเวลา 10 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกในปี 2570
หลักประกันการกู้ยืม	1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การโอนสิทธิตามสัญญาประกันภัยแบบมีเงื่อนไข 3) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	ไม่มี

### สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 6

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 895.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้าย่อยใหญ่ชั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส ในระยะเวลา 7 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกในปี 2570
หลักประกันการกู้ยืม	1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า สิทธิการรับเงิน และกรรมกรรมประกันภัยเป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ 3) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

ข้อปฏิบัติทางการเงิน	ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายปี ตามงบการเงินที่ได้ผ่านการรับรองโดยผู้สอบบัญชี ต้องไม่ต่ำกว่า 1.20 เท่า
----------------------	--

### สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 7

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 322.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส ในระยะเวลา 7 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกในปี 2569
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</li> <li>2) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า สิทธิการรับเงิน และกรรมสิทธิ์ประกันภัยเป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ</li> <li>3) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</li> </ol>
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio) ให้ไม่เกินร้อยละ 35</li> <li>2) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ให้ไม่เกิน 5.5 เท่า</li> </ol>

### สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 8

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 660.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ขั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส ในระยะเวลา 7 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกในปี 2569
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</li> <li>2) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า สิทธิการรับเงิน และกรรมสิทธิ์ประกันภัยเป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ</li> </ol>

	3) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายปี ตามงบการเงินที่ได้ผ่านการรับรองโดยผู้สอบบัญชี ต้องไม่ต่ำกว่า 1.20 เท่า

### สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 9

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 435.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย THOR (Thai Overnight Repurchase Rate) ปรับเพิ่มด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย THOR (Thai Overnight Repurchase Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยตลาดซื้อคืนพันธบัตรภาคเอกชนระยะข้ามคืน
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส ในระยะเวลา 7 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกในปี 2571
หลักประกันการกู้ยืม	1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า สิทธิการรับเงิน และกรรมกรรมประกันภัยเป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ 3) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายปี ตามงบการเงินที่ได้ผ่านการรับรองโดยผู้สอบบัญชี ต้องไม่ต่ำกว่า 1.20 เท่า

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีอัตราส่วนการกู้ยืมเงิน เท่ากับร้อยละ 33.63 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม และสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินและข้อปฏิบัติอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเงินกู้ได้อย่างครบถ้วน

## ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

### ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

ปี 2568 เป็นปีแห่งการประคองตัวและปรับฐานของภาคธุรกิจไทย โดยเศรษฐกิจไทยสามารถขยายตัวได้ที่ประมาณร้อยละ 2.4 ลดลงจากปี 2567 ที่ร้อยละ 2.9 โดยในปี 2568 เศรษฐกิจไทยได้เผชิญกับมรสุมจากนโยบายการค้าโลกที่ผันผวนจากมาตรการกีดกันทางภาษีการค้าจากทางสหรัฐอเมริกา รวมถึงแรงกดดันจากระดับหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง ภายในประเทศ อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจยังได้รับแรงสนับสนุนจากหลายปัจจัยสำคัญ ได้แก่ การฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวในช่วงครึ่งปีหลัง และมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวเมืองรองของทางภาครัฐ ที่ช่วยกระจายรายได้สู่ภูมิภาค นอกจากนี้ การเร่งรัดการเบิกจ่ายงบประมาณภาครัฐที่ค้างสะสมจากปีก่อน เช่น โครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมและโลจิสติกส์ รวมถึงนโยบายการคลังเชิงรุก เช่น โครงการสวัสดิการภาครัฐและโครงการคนละครึ่ง ซึ่งช่วยประคับประคองกำลังซื้อของภาคครัวเรือนและลดภาระของภาคธุรกิจ

%เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน	2567	2568	2569F
GDP	2.9	2.4	1.5 – 2.5
การบริโภคภาคเอกชน	4.4	2.7	2.1
การอุปโภคภาครัฐบาล	2.6	0.6	1.2
การลงทุนภาคเอกชน	-1.9	3.5	1.9
การลงทุนภาครัฐ	4.5	8.9	1.7
การส่งออกสินค้าและบริการ	5.9	12.7	2.0
การนำเข้าสินค้า	5.6	13.0	3.2
ดุลบัญชีเดินสะพัด(%GDP)	2.2	3.1	2.4
อัตราเงินเฟ้อทั่วไป	0.4	-0.1	-0.3 – 0.7

ที่มา:สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

### แนวโน้มเศรษฐกิจประเทศไทย ปี 2569

เศรษฐกิจไทยในปี 2569 มีแนวโน้มขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 1.5 – 2.5 โดยมีค่ากลางประมาณร้อยละ 2.0 ซึ่งถือเป็นการชะลอตัวลงจากปี 2568 ที่ร้อยละ 2.4 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปคาดว่าจะอยู่ในช่วงร้อยละ -0.3 – 0.7 ปังชี้ถึงภาวะเงินฝืดหรือกำลังซื้อในประเทศที่ยังไม่ฟื้นตัวมากนัก โดยปัจจัยสำคัญที่เป็นองค์ประกอบของการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ได้แก่

1. **การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภค** ประกอบด้วย (1) การบริโภคภาคเอกชน คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.1 ในปี 2569 ลดลงจากร้อยละ 2.7 ในปี 2568 โดยมีปัจจัยกดดันหลัก คือ ระดับหนี้สินครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูงซึ่งเป็นข้อจำกัดในการเข้าถึงสินเชื่อ และกำลังซื้อที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ของกลุ่มเปราะบาง อีกทั้งมาตรการกระตุ้นการอุปโภคบริโภคของภาครัฐได้สิ้นสุดลง ในขณะที่ (2) การอุปโภคภาครัฐบาล คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 1.2 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 0.6 ในปี 2568 จากความต่อเนื่องในการเบิกจ่ายงบประมาณของภาครัฐ และมาตรการประคับประคองเศรษฐกิจที่คาดว่าจะประกาศเพิ่มเติมในปี 2569

2. **การลงทุนรวม** คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 1.8 ในปี 2569 ชะลอตัวลงอย่างมีนัยสำคัญจากร้อยละ 4.9 ในปี 2568 โดย (1) การลงทุนภาคเอกชนปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9 ในปี 2569 ลดลงจากร้อยละ 3.5 ในปี 2568 โดยมีสาเหตุมาจากการชะลอการลงทุนจากกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายใหม่ รวมถึงภาระหนี้ภาครัฐกิจและครัวเรือนยังอยู่ในระดับสูง ส่งผลต่อความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน รวมถึงความผันผวนของเศรษฐกิจโลก ในขณะที่ (2) การลงทุนภาครัฐมีการชะลอตัวลงอย่างมีนัยสำคัญจากร้อยละ 8.9 ในปี 2568 เหลือร้อยละ 1.7 ในปี 2569 เนื่องจากการสิ้นสุดของการเร่งรัดการเบิกจ่ายสำหรับการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ที่ตกค้างมาจากปีก่อนหน้า รวมถึงภาระหนี้สาธารณะในระดับสูง ทำให้ภาครัฐต้องคำนึงถึงวินัยและความยั่งยืนทางการคลัง
3. **มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปเงินดอลลาร์สหรัฐอเมริกา** คาดว่าจะขยายตัวเพียงร้อยละ 2.0 ซึ่งถือเป็นการชะลอตัวลงอย่างมากเมื่อเทียบกับการขยายตัวร้อยละ 12.7 ในปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการมาตรการทางภาษีเพื่อกีดกันทางการค้า (Reciprocal Tariff) ของสหรัฐอเมริกาจะเริ่มส่งผลกระทบอย่างชัดเจน โดยเฉพาะกลุ่มสินค้าอุตสาหกรรมสำคัญชาติจีนที่ใช้ไทยเป็นฐานการผลิต รวมถึงการชะลอตัวของประเทศคู่ค้าสำคัญอย่างจีน และยุโรปโซนอื่นเนื่องมาจากผลกระทบของความขัดแย้งทางภูมิศาสตร์
4. **มูลค่าการนำเข้าสินค้าในรูปเงินดอลลาร์สหรัฐอเมริกา** มีทิศทางสอดคล้องกับการส่งออก โดยคาดว่าจะขยายตัวเพียงร้อยละ 3.2 ชะลอลงอย่างมีนัยสำคัญจากร้อยละ 13.0 ในปี 2568 โดยสาเหตุหลักมาจากการชะลอตัวของการลงทุนทั้งภาครัฐและภาคเอกชน ประกอบกับอุปสงค์ภายในประเทศที่อ่อนตัวลง รวมถึงการชะลอตัวของการส่งออกซึ่งส่งผลให้การนำเข้าสินค้าและวัตถุดิบที่เกี่ยวข้องกับการผลิตเพื่อการส่งออกลดลง
5. **ดุลการค้า** คาดว่าจะเกินดุลที่ 2.0 หมื่นล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา โดยขยายตัวในอัตราที่ชะลอลงอยู่ที่ร้อยละ 2.4 จากร้อยละ 3.1 ในปี 2568 แม้จะยังเผชิญความท้าทายจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์และการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก
6. **เสถียรภาพทางการค้า** อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยในปี 2569 คาดว่าจะอยู่ระหว่างร้อยละ -0.3 – 0.7 ปังชี้ถึงภาวะเงินฝืดหรือกำลังซื้อในประเทศที่ยังไม่ฟื้นตัวมากนัก

#### ภาพรวมสภาวะการแข่งขัน

ตลาดอุตสาหกรรมในปี 2568 มีแนวโน้มทรงตัวเมื่อเทียบกับฐานที่อยู่ในระดับต่ำในปีก่อนหน้า โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว การขยายตัวของการส่งออกสินค้า และการลงทุนภาคเอกชน รวมถึงเงินลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ โดยเฉพาะในอุตสาหกรรมเป้าหมาย เช่น อีเล็คทรอนิกส์ดิจิทัล ยานยนต์และชิ้นส่วน และปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์ ตลอดจนมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ

โดยปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อทิศทางภาคอุตสาหกรรม ได้แก่

- (1) มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจและการใช้จ่ายภาครัฐ อาทิ โครงการดิจิทัลวอลเล็ต และมาตรการยกเว้นการตรวจลงตรา (Free Visa) ซึ่งสนับสนุนการบริโภคและการจ้างงานในประเทศ
- (2) การขยายตัวของภาคการส่งออกตามทิศทางเศรษฐกิจโลกที่ยังเติบโตได้ และการเร่งเจรจาความตกลงการค้าเสรี (FTA) เพื่อเปิดตลาดใหม่
- (3) การลงทุนภาคเอกชนและเงินลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในอุตสาหกรรมเป้าหมาย และ



(4) แนวโน้มการย้ายฐานการผลิตเข้ามายังประเทศไทย ซึ่งช่วยเสริมสร้างขีดความสามารถในการแข่งขันของภาคอุตสาหกรรมไทยในระยะยาว โดยปัจจัยดังกล่าวคาดว่าจะช่วยประคับประคองการเติบโตของภาคอุตสาหกรรมในปี 2569 ต่อไป

ที่มา: ฝ่ายเศรษฐกิจและวิชาการอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

### ภาพรวมอุตสาหกรรมคลังสินค้าให้เช่าและโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

ภาพรวมอุตสาหกรรมคลังสินค้าให้เช่าและโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในปี 2568 มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องโดย Krungsri Research ได้ประเมินว่าความต้องการเช่าพื้นที่เติบโตขึ้นร้อยละ 1.0 จากปี 2567 โดยมีปัจจัยหนุนจาก

- (1) การเร่งตัวของภาคการค้าระหว่างประเทศที่ได้รับผลกระทบจากมาตรการปรับขึ้นภาษีสินค้านำเข้าของสหรัฐฯ ส่งผลให้เกิดการเร่งสั่งซื้อสินค้าก่อนการปรับใช้ภาษีอัตราใหม่
- (2) แนวโน้มการนำเข้าสินค้าจากสหรัฐฯ และ จีน ที่เพิ่มขึ้น จากการที่ไทยปรับลดภาษีนำเข้าสินค้าจากสหรัฐฯ และผู้ผลิตจากจีนที่ขยายการส่งออกสินค้ามายังประเทศไทยมากขึ้น ส่งผลให้ความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้น

ในส่วนของอุปทานคลังสินค้าและโรงงานสำเร็จรูป ผู้ประกอบการยังคงขยายพื้นที่อย่างต่อเนื่อง จากการทยอยเปิดให้บริการคลังสินค้าใหม่ตามแผน โดยเฉพาะจากกลุ่มธุรกิจก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้อุปทานในปี 2568 มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 จากปี 2567

สำหรับแนวโน้มของปี 2569 ความต้องการเช่าคลังสินค้าและโรงงานสำเร็จรูปมีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0-3.0 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก

- (1) ความเป็นผู้นำของโครงการลงทุนภาครัฐ โดยเฉพาะนิคมอุตสาหกรรมและเขตเศรษฐกิจพิเศษ
- (2) แนวโน้มการย้ายฐานการผลิตของนักลงทุนจากต่างประเทศ ซึ่งสนับสนุนความต้องการพื้นที่ในเขตปลอดอากร
- (3) การเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจการค้าออนไลน์ (E-commerce) และโลจิสติกส์

ในด้านอุปทานคลังสินค้าและโรงงานสำเร็จรูปมีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0-4.0 จากการเข้ามาลงทุนของผู้ประกอบการรายใหม่ สำหรับคลังสินค้าสร้างใหม่ส่วนใหญ่จะเป็นแบบสร้างตามสั่ง (Build-to-suit) สำหรับผู้เช่ารายใหญ่ที่ต้องการสัญญาเช่าระยะยาว และแบบสำเร็จรูป (Ready-built) สำหรับผู้เช่าทั่วไป รวมถึงคลังสินค้าแบบพร้อมส่ง (Fulfillment Center) เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ B2B2C ทั้งในประเทศและภูมิภาคใกล้เคียง นอกจากนี้ผู้ประกอบการยังมีแนวโน้มพัฒนาคลังสินค้าขนาดเล็กในเมือง โดยมีการนำเทคโนโลยีอัตโนมัติมาใช้มากขึ้น เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานและรองรับการปรับอัตราค่าเช่าในอนาคต Krungsri Research คาดว่าอัตราการเช่าพื้นที่ในช่วงปี 2568-2570 ปรับลดลงสู่ระดับเฉลี่ยร้อยละ 85.0-86.0 เทียบกับร้อยละ 88.0 ในปี 2567

ที่มา: Krungsri Research

### ภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าห้องเย็น

ธุรกิจคลังสินค้าห้องเย็นมีแนวโน้มทรงตัวหรือขยายตัวเล็กน้อย โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากความต้องการบริโภคอาหารสด อาหารทะเล อาหารแช่เย็นและแช่แข็ง รวมถึงอาหารพร้อมทานที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ตลอดจนความต้องการจัดเก็บยา วัคซีน และเวชภัณฑ์ที่สอดคล้องกับกระแสการดูแลสุขภาพที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม อุตสาหกรรมยังคงเผชิญแรงกดดัน

จากอุปทานใหม่ที่ทยอยเข้าสู่ตลาด รวมถึงต้นทุนการดำเนินงานที่ปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะค่าไฟฟ้าและค่าแรงงาน ซึ่งอาจทำให้อัตรากำไรสุทธิของกำไรในอุตสาหกรรมอยู่ในระดับจำกัด

สำหรับด้านอุปสงค์ ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จาก

- (1) การเติบโตของอุตสาหกรรมอาหาร ทั้งอาหารสด อาหารทะเล อาหารแช่เย็นและแช่แข็ง อาหารพร้อมทาน ตลอดจนผักและผลไม้สด โดยวิจัยกรุงศรีคาดว่าอาหารพร้อมทานแช่เย็นและแช่แข็งจะเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 5.0–6.0 ต่อปี
- (2) การขยายตัวของอุตสาหกรรมที่ต้องควบคุมอุณหภูมิในการจัดเก็บสินค้า เช่น ยา วัคซีน เครื่องสำอาง และอาหารสัตว์
- (3) แนวโน้มการส่งออกสินค้าอาหารของไทยที่เพิ่มขึ้น อันเป็นผลจากปัจจัยด้านภูมิรัฐศาสตร์และความผันผวนของสภาพภูมิอากาศ ซึ่งกระทบต่อผลผลิตในบางประเทศ ส่งผลให้มีการนำเข้าสินค้าจากประเทศไทยเพิ่มขึ้นเพื่อเสริมความมั่นคงทางอาหาร
- (4) ปัจจัยผลักดันเชิงกลยุทธ์จากการขยายตัวของการสั่งซื้อสินค้าอุปโภคบริโภคสดผ่านช่องทางออนไลน์ (Online Grocery) และความต้องการจัดส่งสินค้าที่รวดเร็ว ส่งผลให้เกิดความต้องการคลังสินค้าห้องเย็นในลักษณะกระจายตัวใกล้พื้นที่ชุมชนและเขตเมืองเพิ่มมากขึ้น
- (5) บทบาทของประเทศไทยในฐานะ “ครัวของโลก” (Kitchen of the World) ซึ่งเป็นผู้ส่งออกสินค้าอาหารรายสำคัญของโลก โดยเฉพาะผลไม้สดและอาหารทะเลแช่แข็ง ยังคงเป็นปัจจัยพื้นฐานที่สนับสนุนความต้องการพื้นที่คลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิในระยะยาว

ทั้งนี้ บริษัท เอสซีจี เจดับเบิลยูดี โลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) ประเมินว่าอุตสาหกรรมโลจิสติกส์สินค้าควบคุมอุณหภูมิของประเทศไทยจะมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 8.0 ต่อปี ในช่วงปี 2567–2572

ที่มา: Krungsri Research, Nexdigm

### ภาพรวมตลาดถังเก็บสารเคมีเหลวให้เช่า

ความต้องการเช่าถังเก็บสารเคมีเหลวส่วนใหญ่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บสารเคมีเหลวประเภทสารทำละลายหรือตัวทำละลาย (Solvent) ซึ่งเป็นวัตถุดิบสำคัญในกระบวนการผลิตของอุตสาหกรรมหลากหลายประเภท รวมถึงการผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคในชีวิตประจำวัน เช่น สีทาภายในและภายนอกอาคาร ยางรถยนต์ เฟอโรนเจอร์ ผลิตภัณฑ์ของใช้ส่วนตัว บรรจุภัณฑ์ ยารักษาโรค ยาฆ่าแมลง ผลิตภัณฑ์ดูแลครัวเรือน สารทำความสะอาด และหมึกพิมพ์ เป็นต้น

สารทำละลายหรือตัวทำละลายส่วนมากเป็นผลผลิตที่ได้จากโรงกลั่นน้ำมัน หรือโรงงานปิโตรเคมีที่ใช้น้ำมันดิบ ก๊าซธรรมชาติ หรือผลิตภัณฑ์การเกษตรเป็นวัตถุดิบตั้งต้น อย่างไรก็ตาม กำลังการผลิตจากโรงกลั่นน้ำมันในประเทศไทยยังไม่สามารถรองรับความต้องการใช้ภายในประเทศได้เพียงพอ ส่งผลให้ประเทศไทยต้องนำเข้าตัวทำละลายกว่าร้อยละ 80 จากต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง ผ่านการขนส่งทางเรือก่อนนำมาจัดเก็บในถังเก็บสารเคมีเหลวเพื่อรอการกระจายต่อไปยังโรงงานในภาคการผลิตต่าง ๆ ผ่านทางเรือหรือรถบรรทุก และอาจมีการแบ่งบรรจุใส่ในถังเก็บสารเคมีเหลวขนาดเล็กก่อนการขนส่ง

เนื่องจากตัวทำเลหลายส่วนใหญ่ถูกนำเข้ามาทางเรือ พื้นที่ท่าเรือบริเวณลุ่มแม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งอยู่ใกล้อ่าวไทยและมีความลึกเพียงพอสำหรับเรือขนส่งสินค้าขนาดใหญ่สามารถเข้ามาจอดเทียบท่าเพื่อลำเลียงสารเคมีเหลวได้สะดวก จึงเป็นทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับการทำธุรกิจถังเก็บสารเคมีเหลวให้เข้า

โดยภาพรวม การแข่งขันในตลาดถังเก็บสารเคมีเหลวให้เข้าอยู่ในระดับที่ค่อนข้างต่ำ เนื่องจากผู้เล่นในตลาดถังเก็บสารเคมีเหลวให้เข้ามีจำนวนน้อยราย โดยถังเก็บสารเคมีเหลวส่วนใหญ่ถูกสร้างขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้สอยเองภายในกลุ่มบริษัท และมีเพียงส่วนน้อยที่ปล่อยเช่าให้แก่บุคคลภายนอก ดังนั้น ความต้องการเช่าถังเก็บสารเคมีเหลวจึงมีแนวโน้มค่อนข้างคงที่และมีความผันผวนต่ำ

ที่มา: กระทรวงอุตสาหกรรม, สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม

## นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการที่ลงทุน

นโยบายการตลาดของโครงการที่เข้าลงทุนมีการมุ่งเน้นที่จะรักษาสถานะลูกค้าปัจจุบันและขยายฐานลูกค้าสู่กลุ่มเป้าหมายที่มีคุณภาพ ผ่านการบริการที่มีคุณภาพจากทีมงานที่มีประสบการณ์ ประกอบกับคุณภาพทรัพย์สินของโครงการที่เข้าลงทุนที่ได้มาตรฐาน ทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม และการกำหนดอัตราค่าเช่าที่สอดคล้องกับสภาวะตลาด ซึ่งช่วยสนับสนุนให้กองทรัสต์สามารถรักษาอัตราการเช่าและดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ได้อย่างต่อเนื่อง

สำหรับการแข่งขันของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามประเภทของทรัพย์สิน อันประกอบด้วย คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า คลังห้องเย็น และถังเก็บสารเคมีเหลวนั้น ในปี 2568 สภาพเศรษฐกิจในและต่างประเทศมีความผันผวนสูง ทั้งจากการขึ้นภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ ความไม่แน่นอนของการเมืองภายในประเทศ กองทรัสต์ยังคงรักษาอัตราการเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินทุกโครงการที่ระดับสูงอย่างต่อเนื่อง สะท้อนถึงคุณภาพของทรัพย์สินที่คัดเลือกเข้าลงทุนและประสิทธิภาพในการบริหารจัดการสินทรัพย์ของกองทรัสต์

## ปัจจัยความเสี่ยง

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

สำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์ในรอบปี 2568 บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า มีปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ ซึ่งผู้ลงทุนควรพิจารณา ดังต่อไปนี้

### ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

#### 1. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

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

#### 2. ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายการตลาดและกลยุทธ์ในภาพรวมเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมอบหมายนโยบายดังกล่าวให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย ซึ่งการปฏิบัติงานนี้ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถจัดการตามกลยุทธ์ได้อย่างเหมาะสมตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือหากมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคลากรสำคัญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจส่งกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก 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 ยูทิลิตี้ส์ แอนด์รีนิวเอเบิล เอ็นเนอร์ยี จำกัด และ บริษัท ทีม 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 โดยมีนโยบายในการเจรจาการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่ล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 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

อย่างไรก็ดี ตามสัญญาลงทุนของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องจะมีข้อตกลงของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเกี่ยวกับการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางของกองทรัสต์ เช่น ข้อกำหนดให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินต้องดำเนินการให้มีการจดทะเบียนให้กองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระที่ดินในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยไม่มีค่าตอบแทน ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุน หรือต้องดำเนินการให้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยไม่มีค่าตอบแทนและไม่มีการกำหนดเวลา เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ข้อกำหนดว่าในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนได้ใช้หรือมีสิทธิใช้สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางใดในการดำเนินกิจการโครงการมาก่อนวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (ไม่ว่าจะมีการจดทะเบียนให้เป็นทรัพย์สินหรือไม่ก็ตาม) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงยินยอมให้กองทรัสต์มีสิทธิในการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางนั้นได้ต่อไปตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุน หรือข้อกำหนดให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งได้เข้าทำสัญญาบริการ (เขตอุตสาหกรรม) กับบริษัทผู้พัฒนาโครงการ ต้องจัดให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนได้รับบริการภายใต้สัญญาบริการ (เขตอุตสาหกรรม) ดังกล่าว ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นต้น

ทั้งนี้ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ในโครงการชีวาหทัย อมตะซิตี้ โครงการปิ่นทองครั้งที่ 1 และโครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 2 เนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม บริษัทผู้พัฒนาโครงการจึงต้องอยู่ภายใต้บังคับของกฎกระทรวง



กำหนดหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. 2548 ที่กำหนดให้ นิคมอุตสาหกรรมแต่ละแห่งต้องจัดให้มีระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวก และบริการที่จำเป็นตามความเหมาะสมกับลักษณะและขนาดของนิคมอุตสาหกรรมแต่ละประเภท ซึ่งรวมไปถึงระบบถนนภายในหรือทางเชื่อมต่อกับถนนหรือทางภายนอกนิคมอุตสาหกรรมอยู่แล้ว

อนึ่ง บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้พัฒนาโครงการต่าง ๆ ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังกล่าวข้างต้นนั้น จะปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนตามสัญญาหรือตามกฎหมายในการให้บริการใด ๆ ได้อย่างสมบูรณ์ ซึ่งเหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาหรือการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายดังกล่าว อาจทำให้ผู้ให้บริการหยุดการให้บริการใด ๆ ต่อกองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งอาจเป็นอุปสรรคในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ และอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ได้

#### 8. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การที่กองทรัสต์สูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สูญเสียบุคลากรหลักดังกล่าวไป จะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจ และความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก จึงอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง และอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความสามารถในการทำกำไรลดลงหรือทำให้ขาดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ และจะต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และเป็นผู้ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พิจารณาว่ามีความเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่แทนบุคลากรหลักรายเดิมและไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ชักช้า เพื่อให้การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นไปอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบหากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารกองทรัสต์และต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์โดยเร็วเพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์และให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างต่อเนื่อง

#### ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า กองทรัสต์มีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) แก่ผู้ประกอบการต่าง ๆ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ถึงเก็บสารเคมีเหลว อาคารคลังสินค้า อาคารคลังห้องเย็น และ/หรือ อาคารโรงงาน โดยการประกอบธุรกิจการให้เช่า



ถึงเก็บสารเคมีเหลว อาคารคลังสินค้า อาคารคลังห้องเย็น และ/หรือ อาคารโรงงานดังกล่าวอาจมีการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการที่ผู้ประกอบการรายอื่นก่อสร้างอาคารประเภทเดียวกันขึ้นใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทำให้เกิดการแข่งขันในการแสวงหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ การต่ออายุของผู้เช่าพื้นที่รายเดิมและการปรับลดอัตราค่าเช่าเพื่อให้ดึงดูดต่อผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ประกอบการธุรกิจ 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 ซึ่งจะทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่ได้รับบริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่ถึงเก็บสารเคมีเหลว และ/หรือ อาคารคลังสินค้า ซึ่งอาจเป็นเหตุให้ผู้เช่าพื้นที่ยกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนด ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการหารายได้ของกองทรัสต์ในการประกอบกิจการถึงเก็บสารเคมีเหลวและคลังสินค้าให้เช่า

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ได้ดำเนินการจัดให้มีข้อตกลงในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการ โดยกำหนดหน้าที่ของ SCC ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ประกอบการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว ตลอดระยะเวลาเช่าและตลอดระยะเวลาที่ 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 และการกระทำดังกล่าวข้างต้นส่งผลกระทบในทางลบต่อการที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเคมี 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 ท็อปเน็กซ์ อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล จำกัด นั้น มีความรู้และความสามารถเพียงพอที่จะมาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์ได้ นอกจากนี้ ผู้ให้บริการรายอื่น เช่น บริษัท เลนโซ เทอร์มินอล จำกัด ก็สามารถเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์ได้เช่นกัน

### 4. ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าหลักของโครงการเจดับเบิลยูดี และความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักซึ่งอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป

สำหรับโครงการเจดับเบิลยูดี ภายหลังจากที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว กลุ่ม SCGJWD ได้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการเจดับเบิลยูดีทั้งหมดเพื่อนำไปดำเนินกิจการคลังห้องเย็น และอาคารคลังสินค้า/โรงงาน โดยรายได้ส่วนใหญ่จากการดำเนินธุรกิจของกลุ่ม SCGJWD ในฐานะผู้เช่าหลักของโครงการเจดับเบิลยูดีเป็นรายได้จากการดำเนินธุรกิจการให้บริการรับฝากและบริหารสินค้าควบคุมอุณหภูมิแช่เย็นและแช่แข็ง การเปลี่ยนแปลงทางด้านสถานะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่มาใช้บริการดังกล่าว จึงอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงาน กระแสเงินสด และฐานะทางการเงินของกลุ่มผู้เช่าหลัก ทำให้เกิดความเสี่ยงที่กลุ่มผู้เช่าหลักจะไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญา ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ตาม บริษัท เห็นว่า กลุ่ม SCGJWD ได้ทำการปรับรูปแบบการดำเนินธุรกิจคลังห้องเย็น โดยเพิ่มสัดส่วนของสินค้าควบคุมอุณหภูมิแช่เย็นและแช่แข็งอื่น นอกจากสินค้าอาหารทะเล เช่น สัตว์ปีก อาหารแช่แข็ง พร้อมรับประทาน ชีส และไวน์ เป็นต้น โดยส่วนใหญ่เป็นสินค้ากลุ่มอาหารและสินค้าส่งออก ซึ่งเป็นสินค้าในกลุ่มอุตสาหกรรมหลักของประเทศ อีกทั้งกลุ่มลูกค้าของกลุ่ม SCGJWD ก็เป็นบริษัทชั้นนำที่มีความแข็งแกร่งทางด้านธุรกิจและเสถียรภาพทางการเงิน และมีความหลากหลายซึ่งสามารถช่วยกระจายความเสี่ยงได้ดียิ่งขึ้น ดังนั้น โอกาสที่ผู้เช่าหลักจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของสถานะอุตสาหกรรมที่มาใช้บริการในช่วงเวลาเดียวกันและทำให้ไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญา อันส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์น่าจะเป็นไปไม่ได้ไม่สูงมากนัก

นอกจากนี้ หากผู้เช่าหลักยกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินเมื่อสัญญาครบกำหนด และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนได้ หรือกองทรัสต์อาจหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนได้แต่เงื่อนไขในการเช่าอาจไม่เหมือนกับเงื่อนไขในการเช่าของผู้เช่าหลัก การกระทำดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในด้านลบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม โครงการเจ

ดับเบิลยูดีเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ และสัญญาเช่าที่กองทรัสต์เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าหลักนั้น เป็นสัญญาเช่าระยะยาวและได้ดำเนินการจดทะเบียนการเช่ากับสำนักงานที่ดิน นอกจากนี้ สถานที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นี้ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม มีเส้นทางการคมนาคมไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก ดังนั้น บัจจุบันดังกล่าวจึงสามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการอื่นเข้ามาเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อเป็นการทดแทนได้เป็นอย่างดี และเพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ กองทรัสต์ยังได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง JWD BJJ และผู้เช่าหลัก โดย JWD มีหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าวที่จะให้ความสนับสนุนทางการเงินแก่ผู้เช่าหลัก รวมถึงวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่ผู้เช่าหลักขาดสภาพคล่องทางการเงิน หรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการดำเนินกิจการโครงการเจดับเบิลยูดี หรือรวมถึงวงเงินใด ๆ เพื่อให้ผู้เช่าหลักสามารถดำเนินกิจการโครงการเจดับเบิลยูดีได้ตามวัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุดตามที่ผู้เช่าหลักได้มีข้อตกลงไว้กับกองทรัสต์ ตลอดจนกำกับดูแลและให้ความช่วยเหลือที่จำเป็นแก่ผู้เช่าหลัก เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าหลักเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าว นอกจากนี้ JWD จะมีข้อผูกพันตามข้อตกลงการรับประกันค่าเช่า ในฐานะผู้รับประกันรายได้ โดยเป็นลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่าหลักตามวงเงินและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งจะเป็มาตรการที่ช่วยให้ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้เช่าหลักลดน้อยลงได้อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากมีการรับประกันรายได้โดย JWD

## 5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตของผู้ประกอบการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว และใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการของผู้เช่าหลัก

### 5.1 โครงการสยามเมมี

เนื่องจากกองทรัสต์จะรับโอนเฉพาะสิทธิและหน้าที่ของ SCC ในฐานะผู้ให้เช่าพื้นที่ ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่าพื้นที่เท่านั้น ส่วน SCC จะยังคงเป็นผู้ประกอบการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวโดยตรงแก่ผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาบริการที่ SCC เข้าทำกับผู้เช่าพื้นที่ (ในฐานะผู้รับบริการ) โดยตรง ดังนั้น SCC จะต้องได้รับใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการ และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว หาก SCC ไม่ได้รับใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการ และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว หรือใบอนุญาตดังกล่าวของ SCC ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือไม่มีมาตรการต่ออายุ หรือผู้ให้เช่ามีการทำผิดเงื่อนไขของใบอนุญาต หรือเงื่อนไขใด ๆ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือมีข้อโต้แย้งใด ๆ อันจะทำให้ไม่สามารถใช้ใบอนุญาตดังกล่าวตามที่ได้รับอนุญาตนั้นต่อไปได้ จะมีผลกระทบในทางลบต่อการใช้ทรัพย์สินที่เช่าและการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์ กล่าวคือ จะทำให้กองทรัสต์ไม่ได้ใช้สาธารณูปโภคที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการประกอบกิจการถึงเก็บสารเคมีเหลวและคลังสินค้าให้เช่า และจะทำให้ผู้เช่าพื้นที่ที่ไม่ได้รับบริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่ถึงเก็บสารเคมีเหลว และ/หรือ อาคารคลังสินค้า ซึ่งอาจเป็นเหตุให้ผู้เช่าพื้นที่ยกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนด ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการหารายได้ของกองทรัสต์ในการประกอบกิจการถึงเก็บสารเคมีเหลวและคลังสินค้าให้เช่า อีกทั้งอาจเป็นผลให้ SCC ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการได้ เนื่องจากสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการกำหนดไว้ว่า ตลอดระยะเวลาการเช่าและตลอดระยะเวลาที่ SCC ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ประกอบการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว SCC ต้องดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตที่จำเป็นตามกฎหมายสำหรับการดำเนินการตามสัญญาตก

ลงระทำการและสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ การดำเนินกิจการที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า และสำหรับการเป็นผู้ประกอบกิจการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว และจะต้องดำเนินการเป็นผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวแก่ผู้เช่าพื้นที่สำหรับทรัพย์สินประเภทถึงเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าภายในโครงการสยามเมมี โดย SCC ตกลงจะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวแก่ผู้เช่าพื้นที่อย่างเต็มความสามารถในมาตรฐานเดียวกันกับผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการรายอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน และจะไม่กระทำการใด ๆ อันจะส่งผลกระทบในทางลบต่อการใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเมมี และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์

ดังนั้น การที่ SCC ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงระทำการได้ จะเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญา โดยกองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงระทำการได้ และกองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญา อย่างไรก็ตาม ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาข้างต้น แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใด ๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญา หรือคู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการนำสิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

นอกจากนี้ เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของ SCC ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์และ SCC ได้เข้าทำสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเหตุในการใช้สิทธิบังคับจำนองของกองทรัสต์จะรวมถึงการที่ SCC ไม่ดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตที่จำเป็นดังกล่าวข้างต้นอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาการเช่า ซึ่งส่งผลกระทบในทางลบต่อการใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเมมี และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าด้วย แต่หากกองทรัสต์ได้รับความเสียหายมากกว่าวงเงินจำนอง กองทรัสต์ยังคงมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาเกิดขึ้นนั้นจาก SCC

## 5.2 โครงการเจดดับเบิ้ลยูดี

ผู้เช่าหลักจะต้องได้รับใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการ และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการอาคารคลังห้องเย็น หากผู้เช่าหลักไม่ได้รับใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการ และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการอาคารคลังห้องเย็น หรือใบอนุญาตดังกล่าวของผู้เช่าหลักถูกยกเลิก เพิกถอน หรือไม่มีการต่ออายุ จะมีผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่าหลัก กล่าวคือ จะทำให้ผู้เช่าหลักไม่สามารถดำเนินกิจการอาคาร

คลังห้องเย็นต่อไปได้ ทั้งนี้ อาจเป็นผลให้ผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าได้

การที่ผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าได้ จะเป็นเหตุเลิกสัญญา โดยกองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าได้ และกองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญา อนึ่ง จนกว่ากองทรัสต์จะดำเนินการหาผู้สัญญาเช่าใหม่แทนผู้เช่าหลักและสามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่าใหม่ได้สำเร็จ หรือหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้สัญญาเช่าใหม่เพื่อมาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่าใหม่ในสัญญาฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ได้ กระแสรายได้ของกองทรัสต์อาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง JWD BJL และผู้เช่าหลัก โดย JWD มีหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าวที่จะให้ความสนับสนุนทางการเงินแก่ผู้เช่าหลัก รวมถึงวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่ผู้เช่าหลักขาดสภาพคล่องทางการเงิน หรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการดำเนินกิจการโครงการเจดับเบิลยูดี หรือรวมถึงวงเงินใด ๆ เพื่อให้ JPAC สามารถดำเนินกิจการโครงการเจดับเบิลยูดีได้ตามวัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุดตามที่ผู้เช่าหลักได้มีข้อตกลงไว้กับกองทรัสต์ ตลอดจนกำกับดูแลและให้ความช่วยเหลือที่จำเป็นแก่ผู้เช่าหลัก เพื่อให้สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามกำหนดไว้ในสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าหลักเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าว นอกจากนี้ JWD จะมีข้อผูกพันตามข้อตกลงการรับประกันค่าเช่า ในฐานะผู้รับประกันรายได้ โดยเป็นลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่าหลักตามวงเงินและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งจะเป็นมาตรการที่ช่วยให้ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้เช่าหลักลดน้อยลงได้อย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากการรับประกันรายได้โดย JWD

## 6. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าของกองทรัสต์

เนื่องจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ในบางโครงการ ได้แก่ โครงการสยามเมโม โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร โครงการไทยเทพฟิต้า และโครงการพรีเซียม วู้ด อินดัสทรี เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน และ/หรือ ถึงเก็บสารเคมีเหลว กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่เมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าของกองทรัสต์ เนื่องจากช่วงระยะเวลาการเช่าเป็นปัจจัยหนึ่งในการพิจารณาของผู้เช่าพื้นที่ในการเข้าทำสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ

อย่างไรก็ดี เนื่องจากการเข้าทำสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่นั้น โดยส่วนมากมีลักษณะเป็นสัญญามาตรฐานที่มีอายุของสัญญาไม่เกิน 3 ปี ให้ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้เข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในโครงการนั้น ๆ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ในโครงการดังกล่าวเท่านั้น นอกจากนี้ เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่บางส่วนอาจมีความต้องการเช่าอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน และ/หรือ ถึงเก็บสารเคมีเหลวระยะสั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะสามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่ในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าของกองทรัสต์ได้



## 7. ความเสี่ยงเรื่องการใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา

สัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่บางรายในโครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 2 มีข้อสัญญาที่ให้สิทธิผู้เช่าในการเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาได้ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขในการเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าดังกล่าวแตกต่างกัน เช่น บางกรณีผู้ให้เช่าสามารถยึดเงินประกันจากผู้เช่าพื้นที่ได้ หรือบางกรณีผู้ให้เช่าสามารถยึดเงินประกันจากผู้เช่าพื้นที่ได้และมีสิทธิเรียกให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการที่คงเหลือนับตั้งแต่วันที่บอกเลิกสัญญาจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าได้ เป็นต้น (“สิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลา”)

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

## 8. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากโครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar Rooftop) (“โครงการ Solar Rooftop”) ที่ดำเนินการในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ ในโครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 1

สำหรับทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ ในโครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 1 นั้น บริษัท ปิ่นทอง โซลาร์ พาวเวอร์ จำกัด (“PSP”) ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของปิ่นทอง ได้สิทธิจากกองทรัสต์ในการติดตั้งแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคา รวมถึงการติดตั้งอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องบนพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ ในโครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 1 ที่มีพื้นที่หลังคา เพื่อการประกอบกิจการโครงการ Solar Rooftop (“การติดตั้ง Solar Rooftop”) ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวของ PSP อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ ในโครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 1 ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ตามสัญญาใช้พื้นที่หลังคาเพื่อติดตั้ง Solar Rooftop ระหว่างกองทรัสต์ ในฐานะผู้ให้เช่าพื้นที่ และ PSP ในฐานะผู้เช่าพื้นที่ (ซึ่งกองทรัสต์ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้ให้เช่าพื้นที่เดิมในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ในโครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 1) ได้กำหนดมาตรการต่าง ๆ ไว้สำหรับความเสี่ยงดังกล่าว กล่าวคือ มีการกำหนดให้ในกรณีที่การติดตั้ง Solar Rooftop ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรือทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ ในโครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 1 หรือในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ และ/หรือ บุคคลที่ใช้พื้นที่กำหนดให้เป็นผู้ดำเนินการติดตั้ง Solar Rooftop กระทำผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าพื้นที่ตกลงรับผิดชอบค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญา รวมถึงการกำหนดให้ผู้เช่าพื้นที่จะต้องจัดทำประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (All Risks Insurance) เพื่อครอบคลุมความเสียหายใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการติดตั้ง

Solar Rooftop ดังกล่าว รวมถึงจะต้องจัดทำประกันความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities) โดยต้องระบุชื่อของทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมกับผู้ใช้พื้นที่ในกรรมกรรมประกันภัย เพื่อคุ้มครองความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่ผู้ให้ใช้พื้นที่อาจมีต่อบุคคลภายนอก ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ใช้พื้นที่ อีกทั้งยังมีการกำหนดให้การติดตั้ง Solar Rooftop ของผู้ให้พื้นที่นั้นจะต้องไม่ทำให้เกิดผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ตามปกติของกองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ ในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ ในโครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 1 จนเกินสมควร โดยผู้ให้พื้นที่ที่ตกลงจะดำเนินการใด ๆ เพื่อลดผลกระทบอันอาจเกิดขึ้นดังกล่าวให้น้อยที่สุดเท่าที่จะสามารถทำได้ นอกจากนั้น ผู้ใช้พื้นที่จะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ Solar Rooftop ซึ่งรวมถึงการเปลี่ยนอะไหล่อุปกรณ์สิ้นเปลืองต่าง ๆ ที่ใช้ ณ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ในโครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 1 ที่เป็นพื้นที่โครงการ Solar Rooftop

## 9. ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการแปซิฟิก ห้างเย็น

ในปัจจุบันทางเข้าออกหลักของโครงการแปซิฟิก ห้างเย็น ที่ลูกค้าและผู้ให้บริการใช้ในการเดินทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ (ถนนพระราม 2) อยู่ในปัจจุบัน มีบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ ได้มีหนังสือเรื่อง การตรวจสอบสถานะที่ดินของเอกชนที่ปัจจุบันมีสภาพเป็นทางสาธารณะ ซึ่งออกโดยสำนักงานเทศบาลตำบลนาดี ลงวันที่ 25 พฤษภาคม 2560 ระบุว่า เทศบาลตำบลนาดีได้ดำเนินการตรวจสอบพื้นที่ที่ดินดังกล่าวและพบว่า ปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนสาธารณะประโยชน์โดยมีการใช้เป็นเส้นทางสัญจรมาแล้วไม่น้อยกว่า 15 ปี และไม่พบเอกสารการอุทิตที่ดินแต่อย่างใด

นอกจากนั้น ได้มีแนวคำพิพากษาศาลฎีกาซึ่งวินิจฉัยเรื่องการยกที่ดินให้เป็นทางสาธารณะประโยชน์โดยปริยายไว้ในทำนองเดียวกันโดยสรุปได้ว่า การที่เจ้าของที่ดินยอมให้ประชาชนใช้ทางพิพาทเป็นถนนสาธารณะ และไม่เคยหวงกั้นการใช้ทางดังกล่าวจนมีความเข้าใจว่าเป็นทางสาธารณะประโยชน์หรือได้ยกให้เป็นทางสาธารณะประโยชน์ไปแล้ว จึงถือได้ว่าเจ้าของที่ดินได้มอบทางดังกล่าวให้เป็นทางสาธารณะประโยชน์โดยปริยาย และการย้อนกลับมาหวงกั้นอ้างสิทธิเหนือทางที่ได้กลายเป็นทางสาธารณะประโยชน์ไปโดยปริยายแล้วไม่มีผลแต่อย่างใด ทางดังกล่าวจึงเป็นทางสาธารณะ (คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 94/2555)

การที่เจ้าของที่ดินคนเดิมแสดงเจตนายกที่ดินให้เป็นทางสาธารณะประโยชน์และยอมให้ประชาชนทั่วไปใช้ที่ดินนั้นเป็นทางสัญจรไปมาเป็นเวลาหลายสิบปี ย่อมถือได้ว่ามีเจตนาอุทิตให้ที่ดินนั้นเป็นทางสาธารณะโดยปริยายมาตั้งแต่ต้นแล้ว โดยเมื่อที่ดินตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามมาตรา 1304 (2) ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ย่อมมีผลทันทีโดยไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนเป็นทางสาธารณะประโยชน์อีก และย่อมไม่สามารถโอนให้แก่กันได้โดยทางนิติกรรม (คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 2907/2543) ลักษณะของทางสาธารณะอาจเป็นได้ 2 กรณี คือ เจ้าของที่ดินอุทิตให้เป็นทางสาธารณะ กับการที่มีประชาชนใช้สอยเป็นเวลานานโดยไม่มีการหวงห้าม ซึ่งเข้าลักษณะเป็นทางสาธารณะโดยปริยาย (คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 4723/2538) อีกทั้ง สำนักงานอัยการสูงสุดได้ให้ความเห็นไว้ในทำนองเดียวกันว่า ที่ดินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันนั้น เจ้าของที่ดินไม่จำเป็นต้องแสดงเจตนาอุทิตหรือยกให้โดยชัดแจ้ง หรือจดทะเบียนยกให้เป็นทางสาธารณะต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นหลักฐานทางราชการต่อไป ให้ผู้มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามกฎหมาย เป็นผู้ดำเนินการขึ้นทะเบียนที่ดินสาธารณะประโยชน์ และดำเนินการให้มีการแก้ไขเอกสารสิทธิที่เกี่ยวข้องโดยร้องขอต่อศาลตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ด้วย



อย่างไรก็ดี แม้ว่าจากแนวคำพิพากษาฎีกาและความเห็นตามสำนวนข้อหาหรือสำนักงานอัยการสูงสุดได้มีแนวทางว่าที่ดินแปลงทางเข้าออกดังกล่าวจะถือได้ว่าเป็นทางสาธารณะโดยปริยายแล้ว แต่กองทรัสต์ยังอาจมีความเสี่ยงที่เจ้าของที่ดินตามโฉนดที่ดินอาจร้องศาลว่า เจ้าของที่ดินไม่ได้มีความประสงค์จะอุทิศที่ดินแปลงดังกล่าวให้เป็นทางสาธารณะได้ ดังนั้น กองทรัสต์จึงได้ดำเนินการจัดให้มีการรับรองโดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ระหว่างบริษัทเจ้าของทรัพย์สินกับกองทรัสต์ว่า ทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ในโครงการแปซิฟิค ห้องเย็น มีทางเข้าออกที่เหมาะสมตามสภาพ อีกทั้ง บริษัทฯ เห็นว่า เนื่องจากทางดังกล่าวมีสภาพเป็นทางสาธารณะแล้ว จึงมีประชาชนที่พักอาศัยและผู้ประกอบการรายอื่นได้ใช้เส้นทางดังกล่าวเป็นทางสัญจรเข้าออกพื้นที่เช่นกัน ด้วยเหตุดังกล่าว การปิดกั้นหรือจำกัดการใช้ทางดังกล่าวจึงมีแนวโน้มต่ำ เนื่องจากจะก่อให้เกิดผลกระทบและความเดือดร้อนกับประชาชนที่พักอาศัยและผู้ประกอบการรายอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงและใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อการสัญจร

#### 10. ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซม หรือ การปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจมีไม่เพียงพอ

กองทรัสต์จะต้องดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ อย่างเหมาะสมเพื่อให้อาคารมีสภาพเหมาะสมในการจัดหาผลประโยชน์ หากกองทรัสต์มิได้ดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินอย่างเหมาะสม อาคารอาจมีสภาพด้อยลง หรืออาคารอาจมีลักษณะรูปแบบอาคารและการใช้สอยล้าสมัยซึ่งอาจไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ตลอดการลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักได้อย่างเหมาะสม และมีผลกระทบทางลบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ ในกรณีที่กองทรัสต์เกิดปัญหาเงินเก็บสำรองไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม และ/หรือ การปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน เพื่อรักษาค่าสภาพในการแข่งขันก็อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้

ภายใต้สัญญาลงทุนของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้อง กองทรัสต์ได้มีการกำหนดหน้าที่และค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนแปลงทรัพย์สินหลัก ระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ไว้อย่างชัดเจน โดยในบางกรณีที่กองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซม กองทรัสต์จะทยอยเก็บสำรองเงินทุนเพื่อการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอย่างต่อเนื่อง รวมถึงภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีการกำหนดหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการซ่อมแซม ปรับปรุง พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมที่จะให้ผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ทั้งนี้ หากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มิได้ดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินอย่างเหมาะสม อาจส่งผลให้ทรัพย์สินดังกล่าวมีสภาพด้อยลงไม่สามารถใช้งานได้มีประสิทธิภาพตามอายุการใช้งานจริง และอาจส่งผลกระทบทางลบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ตาม เพื่อรักษาสภาพประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ บริษัทฯ มีระบบในการกำกับดูแลและควบคุมการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ อย่างสม่ำเสมอ โดยแบ่งเป็นการกำกับดูแลรายเดือน การกำกับดูแลรายไตรมาส การกำกับดูแลรายปี การดำเนินการตรวจสอบความสมเหตุสมผลของการซ่อมแซมทรัพย์สิน และการติดตามและควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะครอบคลุมถึงการตรวจสอบทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์

เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหุ้นว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ จากประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอดีต บริษัทฯ จะมีการวางแผนร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการปรับปรุง 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 ในกรณีที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไม่สามารถปรับปรุงหรือซ่อมแซม หรือทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็วตามการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีที่เกี่ยวข้อง ทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักดังกล่าวในการสร้างกำไรได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ อันเนื่องมาจากสภาวะการแข่งขัน อายุของทรัพย์สิน หรือ ปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลง อาจทำให้ต้องมีการลงทุนใช้เงินเพิ่มเติมในการเปลี่ยนทรัพย์สินดังกล่าว หรือจัดหาทรัพย์สินใหม่มาทดแทน เพื่อให้มีลักษณะการจัดหาประโยชน์ที่สามารถสร้างกำไรได้อย่างเต็มประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

## ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

### 1. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอนาคต

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการกำหนดผังเมืองใหม่ในอนาคตหรืออาจมีการบังคับใช้กฎหมายใหม่ในอนาคตที่จำกัดประเภทกิจการที่สามารถประกอบได้ในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งการเปลี่ยนแปลงประเภทกิจการที่ได้รับอนุญาตให้ดำเนินการได้ในบริเวณดังกล่าว อาจทำให้กองทรัสต์มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สำหรับกรณีที่ประสงค์จะมีการเปลี่ยนตัวผู้เช่าพื้นที่เป็นรายใหม่ (ซึ่งอาจถือได้ว่าไม่ใช่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยตรงต่อเนื่อง) หรือกรณีที่ประสงค์จะมีการเปลี่ยนประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร ซึ่งจะสามารถกระทำการดังกล่าวได้โดยใช้เป็นประเภทและโดยมีวัตถุประสงค์ตามกฎหมายกระทรวงผังเมือง หรือกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม หรือตามที่กฎหมายผังเมือง หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอื่นใดในอนาคต จะกำหนดเท่านั้น หรือต้องใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในประเภทและโดยมีวัตถุประสงค์ดังเดิม (กล่าวคือ ประกอบกิจการลำดับเดิมและจำพวกเดิมที่ได้รับอนุญาตก่อนมีการกำหนดผังเมืองใหม่หรือก่อนมีการบังคับใช้กฎหมายใหม่) และเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยตรงต่อเนื่องตามกฎหมายผังเมือง โดยมีฐานตามกฎหมายในการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ถูกต้องตามกฎหมายแต่ต้น

### 2. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนหรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวต่ำกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน โดยจำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เหลืออยู่ หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับ

จากการเวนคืน ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้น ๆ ในอนาคต

### 3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้น อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น เช่น ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สิน ภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าบริการของผู้รับจ้างช่วง อัตราเงินเฟ้อ และค่าเบี้ยประกัน เป็นต้น

### 4. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

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

## ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

### 1. ความเสี่ยงจากราคาหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากเสนอขายหน่วยทรัสต์

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

นอกจากนั้น หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินซึ่งคุ้มครองเงินลงทุน และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงิน หรือเป็นการรับประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้เงินที่ตนลงทุนคืน ดังนั้น นักลงทุนอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้เงินลงทุนคืนทั้งหมดหรือบางส่วน

## 2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับตลอดจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่า ระดับของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่าในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่าที่ได้รับนั้น เพิ่มขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนั้นจะเพิ่มขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มขึ้นได้

ทั้งนี้ ในการคำนวณผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์นั้น จะพิจารณาจากผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เท่านั้นไม่ได้ โดยจะต้องคำนวณเป็นเงินได้หลังหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการการให้เช่า การชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ ภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระ โดยพิจารณาสถานะเงินสดและค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ ดังนั้น ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์จึงน้อยกว่าผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

## 3. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษี หรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

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

### ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ไม่มีข้อพิพาทซึ่งกองทรัสต์เป็นคู่ความหรือคู่กรณี ที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อกองทรัสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ รวมถึงไม่มีคดีหรือข้อพิพาทใดที่กระทบต่อการลงทุนและการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ โดยที่คดีหรือข้อพิพาทดังกล่าวยังไม่สิ้นสุด

## ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ