

ส่วนที่ 1

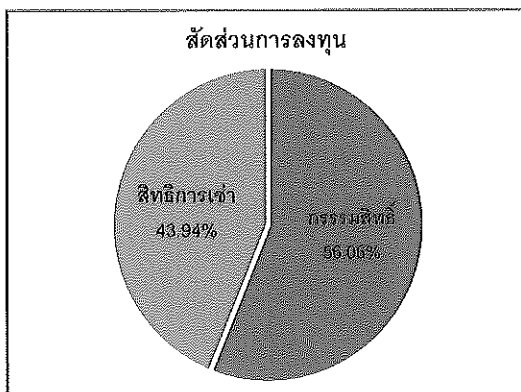
สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(คำเตือนกรณีกองทรัสต์ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด: (หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญา)

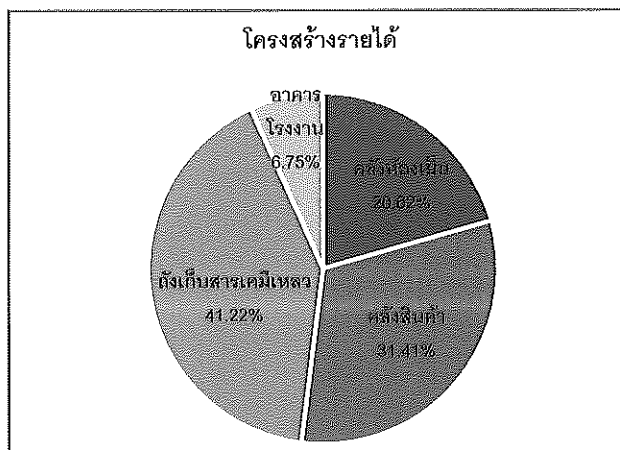
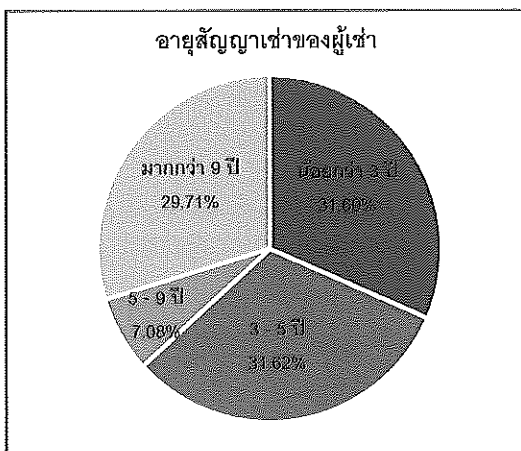
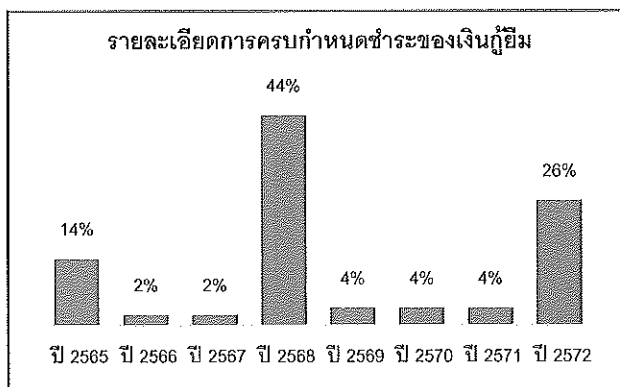
ชื่อกองทรัสต์ (ไทย) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท	
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ) AIM Industrial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust	
ชื่อย่อหลักทรัพย์ AIMIRT	ผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์ดี บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ผู้สอบบัญชี บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์ 22 ธันวาคม 2560	

Market Cap ณ วันทำการสุดท้ายของปี 5,541.25 ล้านบาท	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี 13.00 บาท	จำนวนหน่วย 426,250,000 หน่วย	
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) 5,162,827,627.48 บาท	NAV ต่อหน่วย 12.1122 บาท	ทุนจดทะเบียน 4,262,500,000 บาท	Par ต่อหน่วย 10.00 บาท
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์ 22 ธันวาคม 2560	P/NAV 1.07	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก 7.82 ปี	



โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม 7,486 ล้านบาท กำไร/ขาดทุนสะสม 493 ล้านบาท
หนี้สินรวม 2,323 ล้านบาท สัดส่วนการกู้ยืม 28.74%
ส่วนทุน 5,163 ล้านบาท



ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ข้อมูล ณ วันที่ 12 มีนาคม พ.ศ. 2564)

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์	จำนวน หน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	34,806,700	8.17
2	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	28,612,000	6.71
3	บริษัท กรุงเทพ-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	27,980,484	6.56
4	บริษัท เอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	17,750,000	4.16
5	กองทุนเปิดพริ้นซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม	15,559,162	3.65
6	บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน)	15,500,000	3.64
7	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,439,572	3.39
8	กองทุนเปิด ไทยพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟล็กซิเบิล	13,753,800	3.23
9	บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	8,824,400	2.07
10	บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	7,580,000	1.78

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน (ตามมูลค่าประเมิน)

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)
กรรมสิทธิ์อาคารคลังห้องเย็น โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น	936.50 ¹
กรรมสิทธิ์อาคารคลังห้องเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก	542.50 ¹
กรรมสิทธิ์อาคารคลังห้องเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	137.70 ¹
กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า โครงการดาต้าเซฟ	200.10 ¹
กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า โครงการทิพย์ 7	632.80 ¹
กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า โครงการทิพย์ 8	1,086.40 ¹
สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า และสิทธิการเช่าถังเก็บสารเคมีเหลว โครงการสยามเคมี	2,815.00 ¹
สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	329.00 ¹
กรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้	474.61 ²

¹ ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท เอส. แอล. สแตนดาร์ด แอฟไฟรัล จำกัด

² มูลค่าที่แสดงคือมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยกองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2563

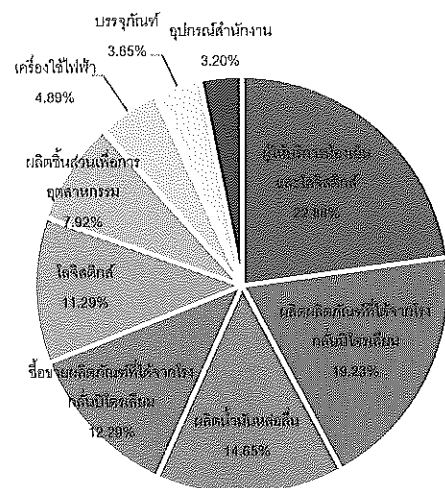
สามารถดาวน์โหลดรายงานการประเมินฉบับเต็มได้ที่ www.aimirt.com/storage/download/aimirt-appraisal-2020.pdf

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

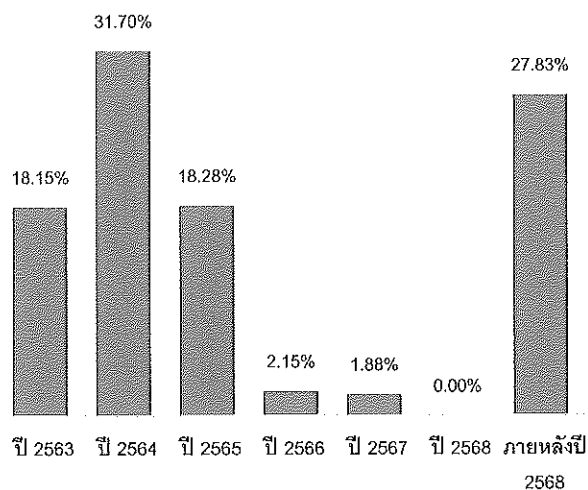
	2561	2562	2563	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล (บาทต่อหน่วย)	0.7674	0.7664	0.8472	2.3810
ไม่รวมการประกันรายได้				

รายละเอียดของผู้เช่า

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ (คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)



สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา
(คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)



สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก

อันดับ	ชื่อผู้เช่า	สัดส่วนรายได้รวมทุกโครงการ
1	บริษัท เอสเอฟซี เอกเซลเลนซ์ จำกัด	14.65%
2	บริษัท แปซิฟิก ห้างเย็น จำกัด	11.99%
3	บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิก จำกัด	8.63%
4	บริษัท เอสโซ่ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	8.17%
5	บริษัท ซีพี ลอจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	6.26%
6	บริษัท ไอ.ซี.พี.เคมิคอลส์ จำกัด	6.08%
7	บริษัท ท็อป โซลเวนท์ จำกัด	5.40%
8	บริษัท โตชิบา ไทยแลนด์ จำกัด	4.89%
9	บริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน)	3.44%
10	บริษัท โกลบอล เคมี เอเอสซีซี จำกัด	3.29%
รวม		72.79%

อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า = 100%

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (หน่วย : ล้านบาท)	2560	2561	2562	2563
รายได้จากให้เช่าและบริการ / Rent and service income	2.81	175.14	337.64	586.13
รายได้อื่น / Other income	0.07	0.61	0.39	0.13
รายได้จากการลงทุนสุทธิ / Net investment income	1.27	125.46	226.85	397.34
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน / Increase in net assets from operation	1.27	290.72	386.35	413.82
กำไรต่อหน่วย (บาท) / EPU (THB)	0.0082	1.8756	0.9064	0.9708
เงินปันผลต่อหน่วย (บาท) / DPU (THB)	-	0.5689	0.7602	0.8344
Debt/Net Asset Value or Debt/Total Asset Value Ratio (Times)	0.48	0.44	0.36	0.45
ร้อยละต้นทุนทางการเงิน / Finance Cost (%)	0.14	0.14	0.15	0.13
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน / Operating Cash Flow	(2,004.37)	(110.68)	(3,836.12)	(83.15)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน / Financing Cash Flow	2,140	(5.10)	3,890.62	50.30
กระแสเงินสดสุทธิ / Net Cash Flow	135.63	(115.78)	54.51	(32.86)
สินทรัพย์สุทธิ (บาท) / NAV (THB)	1,551.27	1,753.80	5,104.67	5,162.83
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (ล้านบาท) / Market Cap (M.THb)	-	1,581.00	5,711.75	5,541.25
ราคาปิด (บาท) / Closing Price (THB)	10.20	10.20	13.40	13.00

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สรุปผลการดำเนินงานปี 2563

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

ในรอบปี 2563 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดทุกโครงการ มีอัตราการใช้เฉลี่ยตลอดทั้งปีอยู่ที่ร้อยละ 100 รายได้

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 586.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 248.22 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 73.43 จากปีก่อนหน้า โดยรายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2563 ประกอบด้วยรายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 586.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.98 ของรายได้รวม และรายได้ดอกเบี้ยรับจำนวน 0.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.02 ของรายได้รวม โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2563 มีปัจจัยสนับสนุนหลักจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มสูงขึ้นจากการรับรู้รายได้เต็มปีจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมเมื่อเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2562 รวมถึงการรับรู้รายได้จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมเมื่อเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2563 ซึ่งมีอัตราการใช้ที่ร้อยละ 100 และสามารถสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ได้ทันทีนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ค่าใช้จ่าย

ในรอบปี 2563 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 188.92 ล้านบาท¹ เพิ่มขึ้น 77.73 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 69.91 จากปีก่อนหน้า ตามการเพิ่มขึ้นของขนาดทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในรอบปี 2563 โดยหลักประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 42.38 เพิ่มขึ้น 22.56 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 27.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.27 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จำนวน 21.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.11 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า และต้นทุนทางการเงินซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 75.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24.54 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า เนื่องจากกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะยาวที่เพิ่มขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2563

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

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

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 7,485.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 568.66 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.22 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 โดยหลักประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 7,154.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.57 ของสินทรัพย์รวม ปรับเพิ่มสูงขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เป็นจำนวน 505.41 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.60 โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการลงทุนเพิ่มเติมและมูลค่าทรัพย์สินทางการบัญชีที่เพิ่มขึ้นจากการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินประจำปี

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 2,323.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 510.50 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.16 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 2,149.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 92.53 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อนหน้า 479.07 ล้านบาท โดยเป็นเงินกู้ยืม

¹ ด้วยปัจจุบันกองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นรายย่อยและผู้ลงทุนที่สนใจในกองทรัสต์เป็นจำนวนมาก ซึ่งบริษัทฯ เล็งเห็นถึงความจำเป็นในการให้ข้อมูลแก่ผู้ลงทุนเพื่อให้เกิดความเข้าใจอย่างถูกต้องและทั่วถึง จึงได้ตั้งงบประมาณค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ อาทิเช่น ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์ด้วยช่องทางต่างๆ การส่งเสริมการขาย การจัดกิจกรรม การจัดสัมมนา สื่อโฆษณา สื่อสิ่งพิมพ์ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ประจำปี 2564 เป็นจำนวนไม่เกิน 1.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าใช้จ่ายประกาศต่างๆ เว็บไซต์ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายย่อยทรัสต์ หรือสิ่งพิมพ์ที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย) ซึ่งจะถูกรวบรวมเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายอื่นๆ ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นไปตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ระยะยาวเพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2563 ทั้งนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวทั้งหมดคิดดอกเบี้ยด้วยอัตราดอกเบี้ย MLR ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้

อัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เท่ากับร้อยละ 28.72 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 5,162.83 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวน 4,669.38 ล้านบาท และกำไรสะสมจำนวน 493.45 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.1122 บาท เพิ่มขึ้นจาก 11.9757 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 จากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงานในรอบปี

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

☒ ไม่มีเงื่อนไข

☐ อื่น ๆ _____

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 1

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 290.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อให้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนครั้งเดียวทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดระยะเวลา 5 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การโอนสิทธิรับเงินภายใต้สัญญาเช่าแบบมีเงื่อนไข 3) การโอนสิทธิภายใต้สัญญาตกลงกระทำการแบบมีเงื่อนไข 4) การโอนสิทธิตามสัญญาประกันภัยแบบมีเงื่อนไข และสละหลังให้ผู้กู้เป็นผู้รับผิดชอบประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม 5) หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

ข้อปฏิบัติทางการเงิน	<ol style="list-style-type: none"> 1) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio) ให้ไม่เกินร้อยละ 35 2) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ให้ไม่เกิน 5.5 เท่า
ข้อปฏิบัติอื่น ๆ	<p>ผู้กู้ต้องดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังต่อไปนี้ดำรงสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - JWD และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์รวมกันไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์เฉพาะที่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก - TIP และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์รวมกันไม่ต่ำกว่าร้อยละ 1.5 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์เฉพาะที่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 2

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 972.63 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับเปลี่ยนด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ขั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส ในระยะเวลา 10 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกในไตรมาส 4 ปี 2565
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า สิทธิการรับเงิน และกรรมกรรมประกันภัยเป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ 3) การโอนสิทธิการเช่าแบบมีเงื่อนไข 4) การสละสิทธิ์ให้ผู้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม 5) หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	<ol style="list-style-type: none"> 1) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio) ให้ไม่เกินร้อยละ 35 2) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ให้ไม่เกิน 5.5 เท่า

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 3

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

หมายเหตุ: ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วงเงินกู้ที่ 3 ยังไม่มีการเบิกใช้สินเชื่อ

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์มีอัตราส่วนการกู้ยืมเงิน เท่ากับร้อยละ 28.74 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม และสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินและข้อปฏิบัติอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเงินกู้ได้อย่างครบถ้วน

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ ปี 2563		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บจริง (บาท)	% ของกำไรสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมแปรผัน)	27,772,382	7.00%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	12,909,760	3.25%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,391,042	0.35%
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	21,485,966	5.41%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	42,375,646	10.66%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	5,193,571	1.31%
ค่าใช้จ่ายรอดัดบัญชีตัดจำหน่าย	632,116	0.61%
ค่าใช้จ่ายอื่น	2,037,758	0.51%
ต้นทุนทางการเงิน	75,117,125	18.91%
รวมค่าใช้จ่าย	188,915,366	48.01%

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
2. ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
3. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
4. ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง
5. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
6. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
7. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า
8. ความเสี่ยงจากการที่ผู้ประกอบการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวไม่ปฏิบัติตามหน้าที่
9. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพึ่งพิงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในโครงการสยามเมมี
10. ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าหลักของโครงการเจดับเบิลยูดี และความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักซึ่งอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป
11. ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตของผู้ประกอบการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว และใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการของผู้เช่าหลัก
12. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอนาคต
13. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน
14. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้น อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น
15. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

16. ความเสี่ยงจากราคาหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากเสนอขายหน่วยทรัสต์
17. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
18. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	62 อาคารมิลเลนเนียทาวเวอร์ ชั้นที่ 16 ห้องเลขที่ 1601 ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-254-0441-2
URL	www.aimreit.com
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่อยู่	18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-949-1500
URL	www.scbam.com

ส่วนที่ 2

การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ)	AIM Industrial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	AIMIRT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด บริษัท สยามเหมมี จำกัด (มหาชน) บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	4,262,500,000 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	426,250,000 หน่วย
อายุกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ประเภทของกองทรัสต์	ไม่ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุน ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เสนอขายต่อประชาชนตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ในวันที่ 9 มกราคม พ.ศ. 2561

กองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้นำทรัพย์สินหลักดังกล่าวนี้ไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือให้ใช้พื้นที่หรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ให้ดำเนินการได้ โดยกรมมอบหมายหรือแต่งตั้งจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ประกาศอื่น ๆ ที่ออกโดยคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมาย

อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

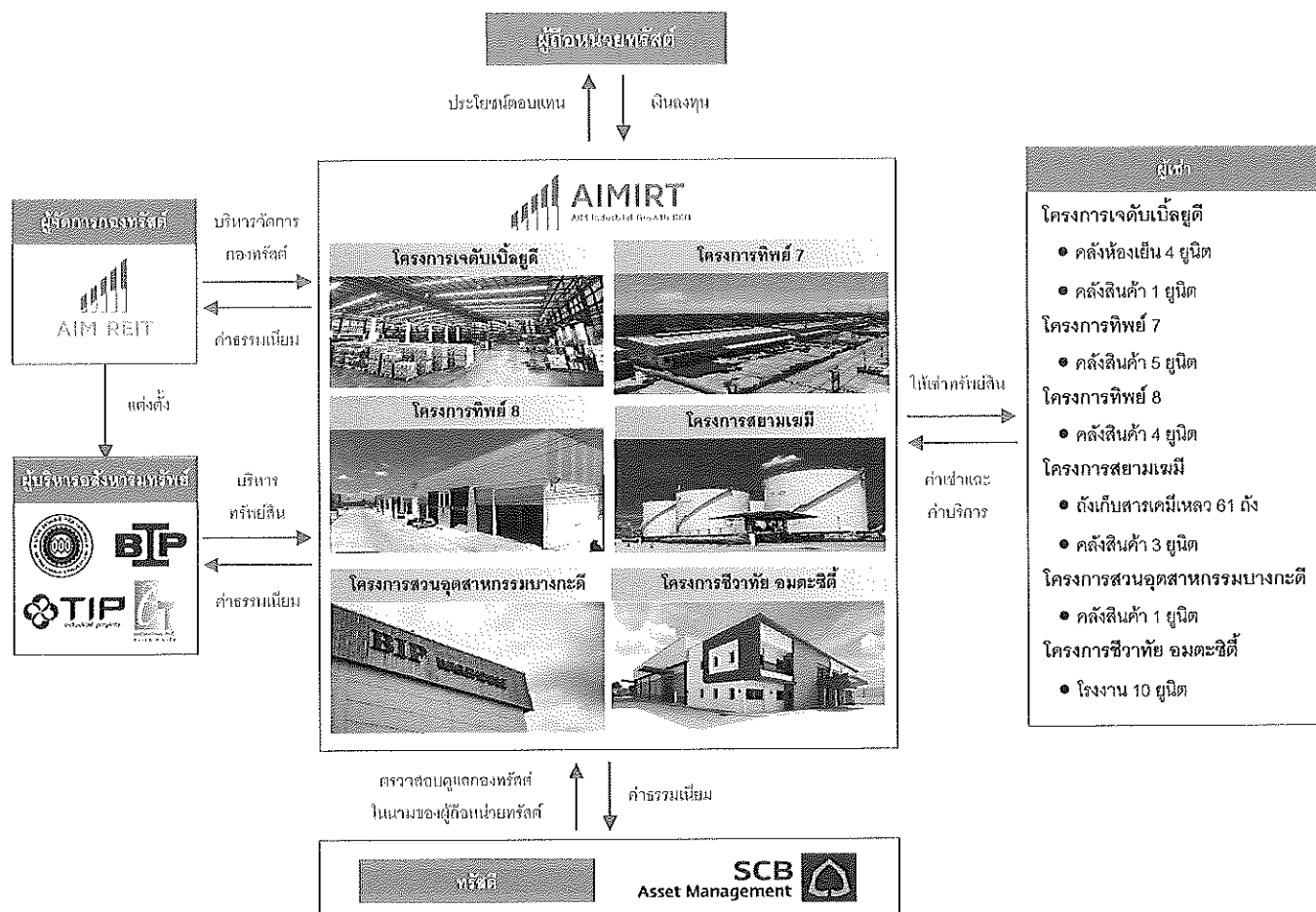
2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และแต่งตั้งบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม พ.ศ. 2560 โดยมีเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้

- | | |
|----------------------|--|
| 26 ธันวาคม พ.ศ. 2560 | กองทรัสต์ลงนามในสัญญาเช่าลงทุนกับกลุ่ม JWD และ TIP เพื่อให้ได้มาซึ่ง กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น และอาคารคลังสินค้าของโครงการ เจดับเบิลยูดี แปซิฟิค และ กรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้าในโครงการทิพย์ 7 และแต่งตั้งให้งานสมบูรณ์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการทิพย์ 7 |
| 9 มกราคม พ.ศ. 2561 | หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีทุนจดทะเบียน 1,550 ล้านบาท |
| 21 ธันวาคม พ.ศ. 2561 | กองทรัสต์ลงนามในสัญญาซื้อขายสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารห้องเย็นในโครงการ เจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) กับ JWD และจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างดังกล่าว รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง มูลค่าการลงทุนประมาณ 108 ล้านบาท |
| 10 กรกฎาคม พ.ศ. 2562 | กองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุน ครั้งที่ 1 เพื่อระดมเงินมาใช้ในการลงทุนทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ได้แก่ สิทธิการเช่าระยะยาวในโครงการสยามเคมี โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี และกรรมสิทธิ์ในโครงการทิพย์ 8 |
| 9 สิงหาคม พ.ศ. 2562 | กองทรัสต์ลงนามในสัญญาเช่าลงทุนกับ SCC TIP และ BIP เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้างประเภทคลังสินค้า ดังเก็บสารเคมี และอาคารสำนักงาน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าวในโครงการสยามเคมี และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี และกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้าในโครงการทิพย์ 8 มูลค่าการลงทุนประมาณ 4,069 ล้านบาท โดยกองทรัสต์ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และแต่งตั้งให้ SCC BIP และงานสมบูรณ์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการดังกล่าว (ตามลำดับ) |
| 14 สิงหาคม พ.ศ. 2562 | หน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุน ครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทำให้ทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์เพิ่มขึ้นเป็น 4,262.50 ล้านบาท |

20 สิงหาคม พ.ศ. 2563

กองทรัสต์ลงนามในสัญญาซื้อขายสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารโรงงานในโครงการชีวาทัย
อมตะซิตี้ กับ CHEWA และจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว
รวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องมูลค่าการลงทุนประมาณ 460 ล้านบาท และแต่งตั้งให้
CHEWA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการ ชีวาทัย อมตะซิตี้



โครงการ	ประเภทการลงทุน	ราคาทุน (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	อัตราส่วนมูลค่า ยุติธรรมต่อมูลค่า ยุติธรรมทั้งหมด (ร้อยละ)
1. โครงการเจดีย์เปิดยุติ: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น สังกะหรณ์ทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น และอาคารคลังสินค้า	กรรมสิทธิ์ อาคารคลังห้องเย็น จำนวน 2 หลัง (2 ยูนิต)	804.70	936.50	13.09

A handwritten signature, possibly reading "M. A.", written in dark ink at the bottom right of the page.

โครงการ		ประเภทการลงทุน	ราคาทุน (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	อัตราส่วนมูลค่า ยุติธรรมต่อมูลค่า ยุติธรรมทั้งหมด (ร้อยละ)
	• โครงการเจดีย์เบิ้ลยูดี แปซิฟิก ¹	กรรมสิทธิ์ อาคารคลังห้องเย็น จำนวน 2 หลัง (2 ยูนิต)	645.72	680.20	9.51
	• โครงการดาด้าเซฟ	กรรมสิทธิ์ อาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต)	192.10	200.10	2.80
	รวมโครงการเจดีย์เบิ้ลยูดี	5 หลัง (5 ยูนิต)	1,642.52	1,816.80	25.40
2. โครงการทิพย์ : เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า					
	• โครงการทิพย์ 7	กรรมสิทธิ์ อาคารคลังสินค้า จำนวน 5 หลัง (5 ยูนิต)	599.00	632.80	8.84
	• โครงการทิพย์ 8	กรรมสิทธิ์ อาคารคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง (4 ยูนิต)	998.00	1,086.40	15.18
	รวมโครงการทิพย์	9 หลัง (9 ยูนิต)	1,597.00	1,719.20	24.02
3. โครงการสยามเคมี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน ดึงเก็บสารเคมีเหลว และอาคารคลังสินค้า รวมถึงทรัพย์สิน อื่น ได้แก่ ท่าเทียบเรือ จำนวน 1 ท่า พื้นที่ 3,050 ตารางเมตร ถนนส่วนกลาง รวมถึงสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ขนถ่ายสารเคมี ระบบขนถ่าย สารเคมี งานระบบ สิ่งติดตั้งโครงสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว					
	• โครงการสยามเคมี	สิทธิการเช่า อาคารคลังสินค้า จำนวน 3 หลัง (3 ยูนิต) และดึงเก็บสารเคมีเหลว จำนวน 61 ถัง (61 ยูนิต)	2,771.06	2,815.00	39.35
4. โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า					
	• โครงการสวนอุตสาหกรรม บางกะดี	สิทธิการเช่า อาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต)	300.00	329.00	4.60
5. โครงการชีวาหัย อมตะซิตี้: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารโรงงาน					
	• โครงการชีวาหัย อมตะซิตี้	กรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน จำนวน 10 หลัง (10 ยูนิต)	474.61	474.61 ²	6.63
รวมทุกโครงการ		28 หลัง (28 ยูนิต) และ 61 ถัง	6,785.19	7,154.61	100.00

หมายเหตุ: ¹ รวมโครงการเจดีย์เบิ้ลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)

² มูลค่าที่แสดงคือมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยกองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการชีวาหัย อมตะซิตี้
เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2563

โดยมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คือ 12.1122 บาทต่อหน่วย

2.4.2 ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

อาคารคลังห้องเย็นและคลังหามิตรพย์ ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป ประเภทอาคารเดี่ยว
	
<p>อาคารคลังห้องเย็นสามารถรองรับการจัดเก็บสินค้าที่ต้องการความเย็นอุณหภูมิระหว่าง -22 ถึง 20 องศาเซลเซียส พื้นอาคารสามารถรับน้ำหนักได้ 5 ตัน ต่อตารางเมตร และมีเพดานสูงถึง 9 เมตร ซึ่งเหมาะกับการนำสินค้าเข้าและออก</p>	<p>เป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยและส่วนสำนักงาน ลักษณะของอาคารพัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานแต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าแต่ละรายได้</p>
ถังเก็บสารเคมีเหลว	อาคารโรงงาน
	
<p>มีลักษณะเป็นถังขนาดใหญ่และเป็นถังชนิดหลังคา ผิวภายนอกทาสีด้วยสีกันสนิมป้องกันการผุกร่อน ภายในเคลือบป้องกันการกัดกร่อนจากไอ และของเหลวภายในถัง โดยขนาดถังมีความจุตั้งแต่ 670 - 4,300 กิโลลิตร</p>	<p>เป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยและส่วนสำนักงาน ลักษณะของอาคารพัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานและอาคารสามารถรับน้ำหนักได้ 3 ตัน ต่อตารางเมตร</p>

ตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

(1) ทรัพย์สินประเภทคลังห้องเย็น

● โครงการแปซิฟิกห้องเย็น

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

● โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก

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

(2) ทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า

● โครงการดาด้าเซฟ

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

● โครงการทิพย์ 7

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

● โครงการทิพย์ 8

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

• โครงการสยามเมมี

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

• โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี

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

(3) ทรัสต์สินประเภทถึงเก็บสารเคมีเหลว

• โครงการสยามเมมี

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

(4) ทรัสต์สินประเภทอาคารโรงงาน

• โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้

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

2.4.3 การได้มาซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

โครงการ		กรรมสิทธิ์ / อายุการเช่า	ราคาที่เข้าลงทุน (ล้านบาท)	อายุอาคารเฉลี่ย โดยประมาณ (ปี) ¹
1	โครงการเจดับเบิลยูดี: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น สหกรณ์ทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น และอาคารคลังสินค้า			
	• โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น (วันที่เข้าลงทุน 26 ธันวาคม 2560)	กรรมสิทธิ์	804.70	7.67
	• โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (วันที่เข้าลงทุน 26 ธันวาคม 2560)	กรรมสิทธิ์	544.20	7.01
	• โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) (วันที่เข้าลงทุน 21 ธันวาคม 2561)	กรรมสิทธิ์	101.52	2.84
	• โครงการดาต้าเซฟ (วันที่เข้าลงทุน 26 ธันวาคม 2560)	กรรมสิทธิ์	192.10	7.16
	รวมโครงการเจดับเบิลยูดี		1,642.52	
2	โครงการทิพย์ : เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า			
	• โครงการทิพย์ 7 (วันที่เข้าลงทุน 26 ธันวาคม 2560)	กรรมสิทธิ์	599.00	5.75
	• โครงการทิพย์ 8 (วันที่เข้าลงทุน 9 สิงหาคม 2562)	กรรมสิทธิ์	998.00	3.27
	รวมโครงการทิพย์		1,597.00	
3	โครงการสยามเคมี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน ดังเก็บสารเคมีเหลว และอาคารคลังสินค้า รวมถึงทรัพย์สินอื่น ได้แก่ ท่าเทียบเรือ จำนวน 1 ท่า พื้นที่ 3,050 ตารางเมตร ถนนส่วนกลาง รวมถึงสาธารณูปโภคต่างๆ ท่อขนถ่ายสารเคมี ระบบขนถ่ายสารเคมี งานระบบ สิ่งติดตั้งโครงสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว			
	• โครงการสยามเคมี (วันที่เข้าลงทุน 9 สิงหาคม 2562)	สิทธิการเช่า ระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน	2,771.06	อาคาร : 6.71 ถังเก็บสารเคมีเหลว : 26.37
4	โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า			
	• โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี (วันที่เข้าลงทุน 9 สิงหาคม 2562)	สิทธิการเช่า ระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน	300.00	16.11
5	โครงการชีวาหัย อมตะซิตี้: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารโรงงาน			
	• โครงการชีวาหัย อมตะซิตี้ (วันที่เข้าลงทุน 20 สิงหาคม 2563)	กรรมสิทธิ์	474.61	7.25
รวมทุกโครงการ			6,785.19	

หมายเหตุ ¹ อายุอาคารและถังเก็บสารเคมีเฉลี่ยโดยประมาณ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คำนวณจากค่าเฉลี่ยอายุอาคารและถังเก็บสารเคมี
ถ่วงน้ำหนักด้วยพื้นที่เช่าและปริมาตรในแต่ละโครงการตามลำดับ

2.4.4 การสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

การสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน สำหรับปี พ.ศ. 2563 นี้ จัดทำขึ้นโดย บริษัท เอส.แอล. สเตนด์การ์ด แอฟไฟรชัล จำกัด ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ พิจารณาเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

โครงการ	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่มีการประเมินมูลค่าหรือ การสอบทานการประเมินมูลค่า ทรัพย์สินครั้งล่าสุด
โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น	936.50 ¹	1 กันยายน 2563
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก	542.50 ¹	
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	137.70 ¹	
โครงการดาด้าเซฟ	200.10 ¹	
โครงการทิพย์ 7	632.80 ¹	
โครงการทิพย์ 8	1,086.40 ¹	
โครงการสยามเมรี่	2,815.00 ¹	
โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	329.00 ¹	
โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้	474.61 ²	20 สิงหาคม 2563 ²
รวม	7,154.61	

หมายเหตุ: ¹ ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท เอส.แอล. สเตนด์การ์ด แอฟไฟรชัล จำกัด

² มูลค่าที่แสดงคือมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยกองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2563

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ ดังนี้

ระยะเวลาการประเมิน มูลค่า และหลักการ คิด Terminal Value	<u>โครงการเจดับเบิลยูดี</u>
	28 ปี สำหรับโครงการแปซิฟิกและโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก และ 10 ปี สำหรับโครงการดาด้าเซฟ โดยกำหนดให้มีมูลค่าภายหลังปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ (Terminal value)
	<u>โครงการทิพย์ 7</u>
	10 ปี โดยกำหนดให้มีมูลค่าภายหลังปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ (Terminal value)
	<u>โครงการทิพย์ 8</u>
	10 ปี โดยกำหนดให้มีมูลค่าภายหลังปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ (Terminal value)
	<u>โครงการสยามเมรี่</u>
	28.92 ปี โดยไม่มีการคิดมูลค่าภายหลังปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ (Terminal value)
	<u>โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี</u>
	28.92 ปี โดยไม่มีการคิดมูลค่าภายหลังปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ (Terminal value)

<p>ประมาณการอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)</p>	<p>โครงการเจดับเบิลยูดี</p> <ul style="list-style-type: none"> • อัตราการใช้พื้นที่ เท่ากับร้อยละ 100.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ สำหรับโครงการแปซิฟิก ห้างเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) และโครงการดาด้าเซฟ • อัตราการใช้พื้นที่ เท่ากับร้อยละ 92.00 ภายหลังจากปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ สำหรับโครงการแปซิฟิก ห้างเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) และโครงการดาด้าเซฟ <p>โครงการทิพย์ 7</p> <ul style="list-style-type: none"> • อาคาร PD2 อัตราการใช้พื้นที่ เท่ากับร้อยละ 100.00 ในปี 1 ถึงปี 3 ร้อยละ 95.00 ในปี 4 ถึงปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ • อาคาร PD4 อัตราการใช้พื้นที่ เท่ากับร้อยละ 100.00 ในปี 1 ถึงปี 4 ร้อยละ 95.00 ในปี 5 ถึงปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ • อาคาร PD5 อัตราการใช้พื้นที่ เท่ากับร้อยละ 100.00 ในปี 1 ถึงปี 2 ร้อยละ 95.00 ในปี 3 ถึงปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ • อาคาร PD6 อัตราการใช้พื้นที่ เท่ากับร้อยละ 100.00 ในปี 1 ถึงปี 3 ร้อยละ 95.00 ในปี 4 ถึงปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ • อาคาร PD7 อัตราการใช้พื้นที่ เท่ากับร้อยละ 100.00 ในปี 1 ถึงปี 2 ร้อยละ 95.00 ในปี 3 ถึงปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ <p>โครงการทิพย์ 8</p> <ul style="list-style-type: none"> • อาคาร A อัตราการใช้พื้นที่ เท่ากับร้อยละ 100.00 ในปี 1 ร้อยละ 95.00 ในปี 2 ถึงปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ • อาคาร B อัตราการใช้พื้นที่ เท่ากับร้อยละ 100.00 ในปี 1 ถึงปี 7 ร้อยละ 95.00 ในปี 8 ถึงปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ • อาคาร C อัตราการใช้พื้นที่ เท่ากับร้อยละ 100.00 ในปี 1 ถึงปี 2 ร้อยละ 95.00 ในปี 3 ถึงปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ • อาคาร D อัตราการใช้พื้นที่ เท่ากับร้อยละ 100.00 ในปี 1 ร้อยละ 95.00 ในปี 2 ถึงปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ <p>โครงการสยามเมโม</p> <ul style="list-style-type: none"> • อัตราการใช้พื้นที่อาคารคลังสินค้า เท่ากับร้อยละ 100.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ • อัตราการใช้ตึกเก็บสารเคมีเหลว สำหรับปี 1 ถึงปี 4 เท่ากับร้อยละ 100.00 สำหรับปี 5 ถึงปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ เท่ากับร้อยละ 96.00
--	---

	<p><u>โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • อัตราการเช่าพื้นที่ สำหรับปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 เท่ากับร้อยละ 100.00 สำหรับปีที่ 11 ถึงปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ เท่ากับร้อยละ 96.00
ประมาณการอัตรา ค่าเช่าพื้นที่	<p><u>โครงการเจดับเบิลยูดี</u></p> <p>อัตราค่าเช่าเป็นไปตามสัญญา โดยกำหนดให้อัตราค่าเช่าภายหลังปีที่สิ้นสุดการ คาดการณ์ในแต่ละโครงการ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • โครงการแปซิฟิค ห้างเย็น เท่ากับ 660 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน • โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค เท่ากับ 668 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน • โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) เท่ากับ 630 บาทต่อตาราง เมตรต่อเดือน • โครงการคาต้าเซฟ เท่ากับ 173 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน <p><u>โครงการทิพย์ 7</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • อัตราค่าเช่าเป็นไปตามสัญญา โดยกำหนดให้อัตราค่าเช่าภายหลังปีที่สิ้นสุดการ คาดการณ์ในแต่ละอาคาร ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - อาคาร PD2 เท่ากับ 223 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน - อาคาร PD4 เท่ากับ 236 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน - อาคาร PD5 เท่ากับ 246 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน - อาคาร PD6 เท่ากับ 232 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน - อาคาร PD7 เท่ากับ 254 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน <p><u>โครงการทิพย์ 8</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • อัตราค่าเช่าเป็นไปตามสัญญา โดยกำหนดให้อัตราค่าเช่าภายหลังปีที่สิ้นสุดการ คาดการณ์ในแต่ละอาคาร ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - อาคาร A เท่ากับ 242 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน - อาคาร B เท่ากับ 243 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน - อาคาร C เท่ากับ 245 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน - อาคาร D เท่ากับ 266 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน <p><u>โครงการสยามเมรี่</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • อัตราค่าเช่าเป็นไปตามสัญญา <p><u>โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • อัตราค่าเช่าเป็นไปตามสัญญา
อัตราการเติบโต ของค่าเช่า	<p><u>โครงการเจดับเบิลยูดี</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • โครงการแปซิฟิค ห้างเย็น และโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค อัตราค่าเช่าปรับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.00 ทุก 3 ปีตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 15 และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ทุก 3 ปี ตั้งแต่ปีที่ 16 ถึงปีที่ 30 ตามสัญญา

	<ul style="list-style-type: none"> โครงการดาต้าเซฟ อัตราค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.00 ทุก 3 ปีตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 ตามสัญญา <p>โครงการทิพย์ 7</p> <ul style="list-style-type: none"> อัตราค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี <p>โครงการทิพย์ 8</p> <ul style="list-style-type: none"> อัตราค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี <p>โครงการสยามเมมี</p> <ul style="list-style-type: none"> อาคารคลังสินค้า อัตราค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปีตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 15 และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.00 ทุก 3 ปี ตั้งแต่ปีที่ 16 ถึงปีที่ 30 ตามสัญญา ตึกเก็บสารเคมีเหลว อัตราค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ในปีที่ 2 และหลังจากนั้นปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 ต่อปี <p>โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี</p> <ul style="list-style-type: none"> อัตราค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.00 ทุกปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	<ul style="list-style-type: none"> ร้อยละ 9.00 สำหรับโครงการเจดับเบิลยูดี โครงการทิพย์ 7 และโครงการทิพย์ 8 ร้อยละ 9.50 สำหรับโครงการสยามเมมี และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี

2.4.5 รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชี

รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม	โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้
ผู้ขาย	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
วันที่เข้าลงทุน	20 สิงหาคม 2563
มูลค่าเข้าลงทุน (ล้านบาท)	474.61 ^{1/2}
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สินและทำให้รายได้กองทรัสต์เพิ่มขึ้น รวมถึงเพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน
แหล่งเงินทุนที่ใช้	เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1) บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด 2) บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1) 22 มิถุนายน 2563 2) 24 มิถุนายน 2563
วิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)
ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1) 458.30 ล้านบาท 2) 452.20 ล้านบาท

หมายเหตุ: ¹ รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

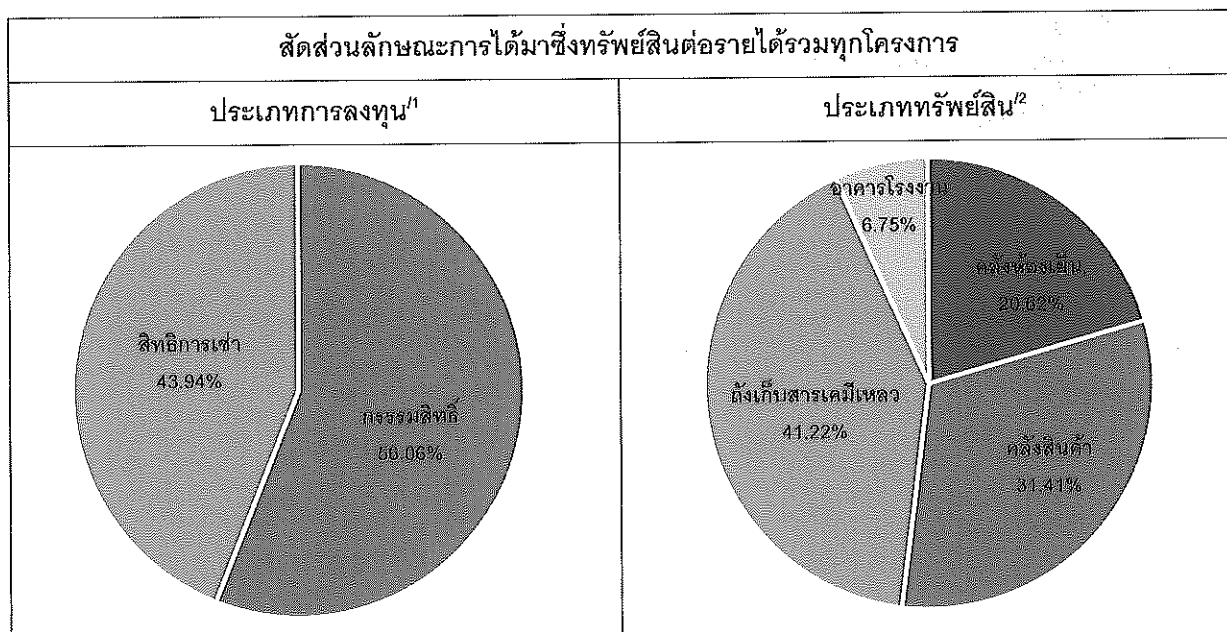
² เนื่องจากขนาดรายการในการได้มามีมูลค่าไม่ถึงร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์จึงไม่ต้องขอมติจากผูถือหน่วยทรัสต์ในการเข้าทำรายการ

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ที่จะสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่เหมาะสม และยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยมีนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีการลงทุนในกรรมสิทธิ์ประมาณร้อยละ 56.06 ของมูลค่ายุติธรรมรวมทุกโครงการ และสิทธิการเช่าประมาณร้อยละ 43.94 ของมูลค่ายุติธรรมรวมทุกโครงการ

ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนประกอบด้วย ดังเก็บสารเคมีเหลว ประมาณร้อยละ 41.22 ของรายได้รวมทุกโครงการ อาคารคลังสินค้า ประมาณร้อยละ 31.41 ของรายได้รวมทุกโครงการ อาคารคลังห้องเย็น ประมาณร้อยละ 20.62 ของรายได้รวมทุกโครงการ และ อาคารโรงงาน ประมาณร้อยละ 6.75 ของรายได้รวมทุกโครงการ



หมายเหตุ: ¹มูลค่ายุติธรรมที่ใช้ในการคำนวณเป็นมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

²รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ที่จะสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่เหมาะสม และยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยมีนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยรูปแบบการนำทรัพย์สินออกให้เช่าสามารถแบ่งรูปแบบการนำทรัพย์สินออกให้เช่าได้เป็น 2 ประเภท ซึ่งมีลักษณะสัญญาเช่าและโครงสร้างรายได้ ดังนี้

ประเภทที่ 1 การให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแก่เจ้าของทรัพย์สินเดิมหรือบริษัทในเครือ

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

- โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น และโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก มีระยะเวลาการเช่า 10 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่า (วันที่ 26 ธันวาคม พ.ศ. 2560) โดยกองทรัสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 2 ครั้ง คราวละ 10 ปี รวมทั้งสิ้นเป็น 30 ปี
- โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) มีระยะเวลาการเช่า 9 ปี 5 วัน นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่า (วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2561) โดยกองทรัสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 2 ครั้ง คราวละ 10 ปี รวมทั้งสิ้นเป็น 29 ปี 5 วัน
- โครงการดาด้าเซฟ มีระยะเวลาการเช่า 10 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่า (วันที่ 26 ธันวาคม พ.ศ. 2560)
- โครงการสยามเมมี (ส่วนที่เป็นถึงเก็บสารเคมีเหลว จำนวน 27 ถัง และอาคารคลังสินค้า จำนวน 3 ยูนิต) โดยสัญญาเช่าถึงเก็บสารเคมีเหลวมีระยะเวลาประมาณ 1-5 ปี และสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้ามีระยะเวลาการเช่า 30 ปี

ทั้งนี้ รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจะประกอบด้วย รายได้ค่าเช่ารายเดือน ซึ่งมาจากค่าเช่าอาคารห้องเย็น ค่าเช่าอาคารคลังสินค้า และค่าเช่าถึงเก็บสารเคมีเหลว โดยอัตราค่าเช่ารายเดือนเป็นอัตราคงที่และมีการปรับขึ้นของอัตราค่าเช่าเป็นลำดับขั้น ตามที่ได้ตกลงกันระหว่างอายุสัญญา

ประเภทที่ 2 การให้เช่าและให้บริการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนกับผู้เช่ารายย่อยโดยตรง

กองทรัสต์โดยทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการทิพย์ 7 โครงการทิพย์ 8 โครงการสยามเมมี (บางส่วน) โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี และโครงการชีวาทัยอมตะซิตี้ ซึ่งรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจะประกอบด้วย รายได้ค่าเช่ารายเดือนและค่าบริการรายเดือนจากการเช่าอาคารคลังสินค้า ถึงเก็บสารเคมีเหลว และอาคารโรงงาน ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นสัญญามาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่คล้ายคลึงกัน เช่น รายได้ค่าเช่ารายเดือนมาจากการให้เช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า ถึงเก็บสารเคมีเหลว และอาคารโรงงาน ส่วนรายได้ค่าบริการรายเดือนมาจากการให้บริการบำรุงรักษา ซ่อมแซม และจัดทำให้อาคารอยู่ในสภาพที่สามารถใช้งานได้ โดยระยะเวลาการเช่าและการให้บริการ ส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าและบริการที่ระยะเวลาประมาณ 1-3 ปี ซึ่งมีอัตราค่าเช่ารายเดือนคงที่

โครงการ	ขนาดพื้นที่หรือ ความจุให้เช่า (ตารางเมตร/กิโลลิตร)	อัตราเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	อายุเฉลี่ยของ สัญญาเช่า รายย่อย (ปี)	รายได้ในรอบ ปีบัญชี 2563 (ล้านบาท)
1	โครงการเจดับเบิลยูดี: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น สหกรณ์ทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น และอาคารคลังสินค้า			
• โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น	17,562.00 ตารางเมตร	100.00	10.00	73.98
• โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก ¹	12,766.40 ตารางเมตร	100.00	9.79 ¹	53.89
• โครงการดาต้าเซฟ	9,288.00 ตารางเมตร	100.00	10.00	13.98
รวมโครงการเจดับเบิลยูดี	39,616.40 ตารางเมตร	100.00	9.93	141.85
2	โครงการทิพย์ : เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า			
• โครงการทิพย์ 7	21,651.10 ตารางเมตร	100.00	4.53	45.85
• โครงการทิพย์ 8	34,692.60 ตารางเมตร	100.00	3.00	73.35
รวมโครงการทิพย์	56,343.70 ตารางเมตร	100.00	3.58	119.20
3	โครงการสยามเมมโม: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน ดั้งเก็บสารเคมีเหลว และอาคารคลังสินค้า รวมถึงทรัพย์สินอื่น ได้แก่ ท่าเทียบเรือ จำนวน 1 ท่า พื้นที่ 3,050 ตารางเมตร ถนนส่วนกลาง รวมถึงสาธารณูปโภคต่างๆ ท่อขนถ่ายสารเคมี ระบบขนถ่ายสารเคมี งานระบบ สิ่งติดตั้งโครงสร้าง อันเป็นส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว			
• โครงการสยามเมมโม	16,726.00 ตารางเมตร และ 85,580.00 กิโลลิตร	100.00	30.00 2.72	280.05
4	โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า			
• โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	14,600.00 ตารางเมตร	100.00	3.00	29.78
5	โครงการชีวาหัย อมตะซิตี้: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารโรงงาน			
• โครงการชีวาหัย อมตะซิตี้	17,120.00 ตารางเมตร	100.00	2.80	15.25
รวมทุกโครงการ		100.00		586.13

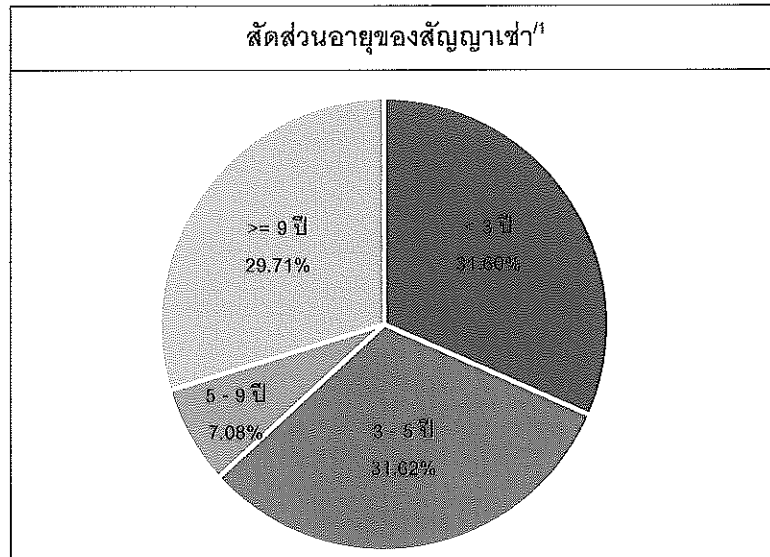
หมายเหตุ: ¹ รวมโครงการเจดับเบิลยูดีแปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)

โดยในปี 2563 ทรัพย์สินของทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยดังนี้

1. คลังสินค้า 166.49 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้น 0.28% จากปีก่อนหน้า
2. ห้องเย็น 345.14 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้น 4.99% จากปีก่อนหน้า
3. ถังเก็บสารเคมีเหลว 250.09 บาทต่อกิโลลิตรต่อเดือน เพิ่มขึ้น 2.61% จากปีก่อนหน้า
4. โรงงาน 201.10 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน (เนื่องจากของทรัสต์เพิ่งเข้าลงทุนในอาคารโรงงานเมื่อเดือนสิงหาคม 2563)

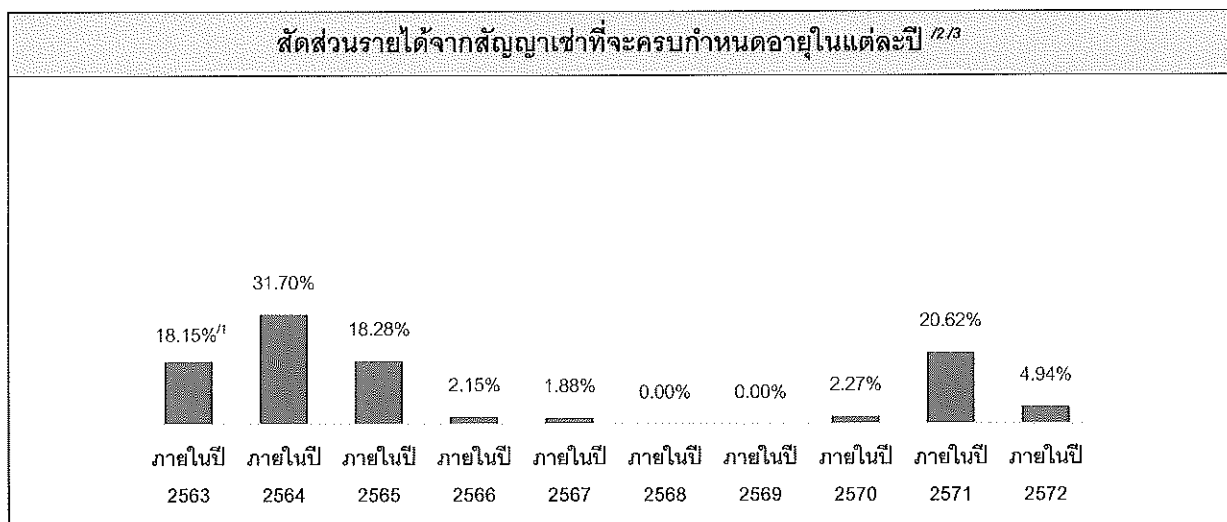
2.5.2 ลักษณะและอายุของสัญญาเช่า

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนประมาณร้อยละ 70.00 เป็นสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเฉลี่ยตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 มีรายละเอียดของอายุสัญญาเช่าแบ่งตามสัดส่วนรายได้ ดังต่อไปนี้



หมายเหตุ: ¹ รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

สัญญาเช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนกว่าร้อยละ 30 จะครบกำหนดอายุหลังจากปี พ.ศ. 2567 เป็นต้นไป โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 มีสัดส่วนรายได้จากสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุในแต่ละปี ดังต่อไปนี้



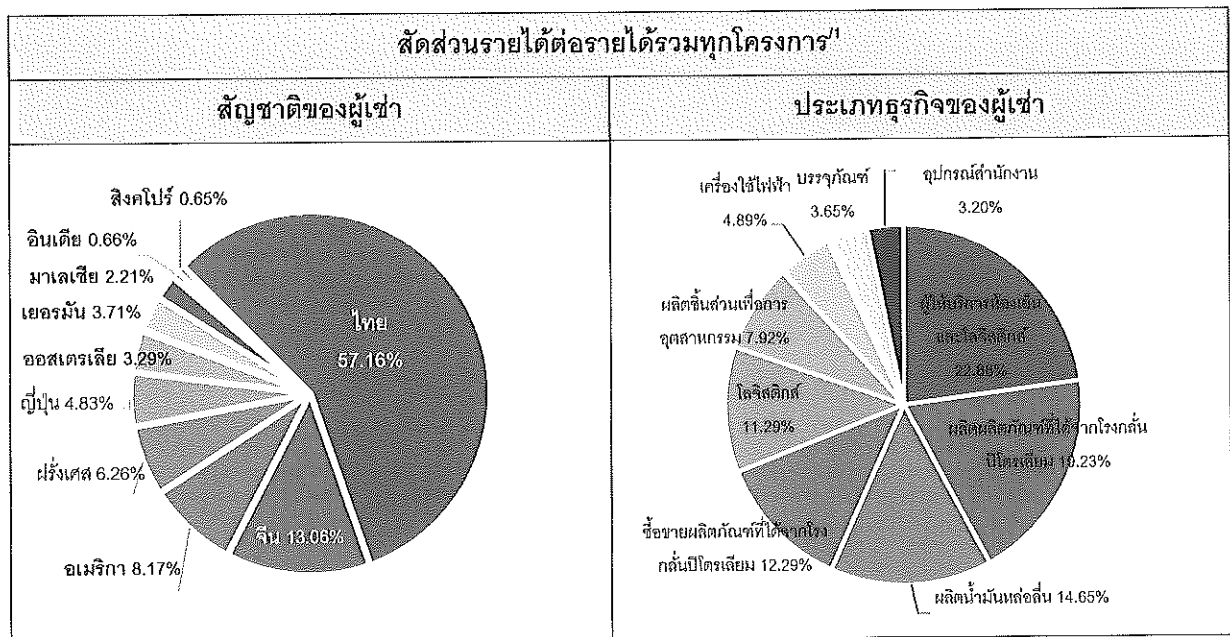
หมายเหตุ ¹ สัญญาที่หมดอายุในปี 2563 ดำเนินการต่อสัญญาครบทุกสัญญา

² อัตราส่วนของรายได้จากสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุในแต่ละปีต่อรายได้รวมทุกโครงการ

³ รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ผู้เช่าพื้นที่ที่มีการกระจายตัวแบ่งตามสัญชาติและประเภทธุรกิจ โดยมีรายละเอียดผู้เช่า 10 อันดับแรก ตามที่ระบุในตารางข้างท้ายนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่าพื้นที่	โครงการ ที่เช่า	อัตราส่วนรายได้ ต่อรายได้รวม ทุกโครงการ	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ
1	บริษัท เอสเอฟซี เอกเซลเลนซ์ จำกัด	สยามเมโม	14.65%	ไทย	ผลิตน้ำมันหล่อลื่น
2	บริษัท แปซิฟิค ห้องเย็น จำกัด	แปซิฟิค ห้องเย็น	11.99%	ไทย	ให้บริการห้องเย็น และโลจิสติกส์
3	บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิค จำกัด	เจดับเบิลยูดี แปซิฟิค	8.63%	ไทย	ให้บริการห้องเย็น และโลจิสติกส์
4	บริษัท เอสโซ่ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	สยามเมโม	8.17%	อเมริกา	ผลิตผลิตภัณฑ์ที่ได้ จากโรงกลั่นปิโตรเลียม
5	บริษัท ซีว้า โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	ทิพย์ 8	6.26%	ฝรั่งเศส	โลจิสติกส์
6	บริษัท ไอ.ซี.พี.เคมีคอลส์ จำกัด	สยามเมโม	6.08%	ไทย	ซื้อขายผลิตภัณฑ์ที่ได้ จากโรงกลั่นปิโตรเลียม
7	บริษัท ท็อป ไชลวันท์ จำกัด	สยามเมโม	5.40%	ไทย	ผลิตผลิตภัณฑ์ที่ได้ จากโรงกลั่นปิโตรเลียม
8	บริษัท โตชิบา ไทยแลนด์ จำกัด	สวน อุตสาหกรรม บางกะดี	4.89%	จีน	เครื่องใช้ไฟฟ้า
9	บริษัท สยามเมโม จำกัด (มหาชน)	สยามเมโม	3.44%	ไทย	ผลิตผลิตภัณฑ์ที่ได้จากโรง กลั่นปิโตรเลียม
10	บริษัท โกลบอล เคมี เอเอสซีซี จำกัด	สยามเมโม	3.29%	ออสเตรเลีย	ซื้อขายผลิตภัณฑ์ที่ได้ จากโรงกลั่นปิโตรเลียม



หมายเหตุ ¹ รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

2.5.3 ข้อมูลของผู้เช่าหลัก

กองทรัสต์ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการเจดับเบิลยูดีแก่ผู้เช่าหลัก ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มเจดับเบิลยูดี โดยมีรายละเอียดของผู้เช่าหลักสำหรับแต่ละโครงการ ดังนี้

(1) ข้อมูลทั่วไป

• โครงการแปซิฟิค ห้างเย็น

ชื่อผู้เช่าหลัก	บริษัท แปซิฟิค ห้างเย็น จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	47/19 หมู่ 2 ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร 74000
เลขทะเบียนบริษัท	0745538001893
โทรศัพท์	034-834-224-6
ทุนจดทะเบียน	443,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	443,000,000 บาท

• โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค

ชื่อผู้เช่าหลัก	บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิค จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	36 ถนนกรุงเทพกรีฑา แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240
เลขทะเบียนบริษัท	0105556004381
โทรศัพท์	033-020-800

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

(2) คุณสมบัติและประสบการณ์ผู้เช่าหลัก

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

(3) ผลกระทบในกรณีที่จำเป็นต้องมีการเปลี่ยนผู้เช่าหลัก

ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องเปลี่ยนผู้เช่าหลักหรือใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาภายใต้สัญญาเช่า กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อมาทดแทนผู้เช่าหลัก ซึ่งอาจรวมไปถึงต้นทุนที่เป็นตัวเงินและต้นทุนค่าเสียโอกาสที่เพิ่มตามระยะเวลาการหาผู้เช่ารายใหม่ ทั้งนี้ หากกองทรัสต์สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการตกลงกับผู้เช่ารายใหม่ เพื่อให้ได้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าฉบับใหม่ที่ไม่ดีไปกว่าสัญญาเช่าฉบับเดิม ซึ่งอาจมีผลต่อรายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับในอนาคต

(4) ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถของผู้เช่าหลักในการปฏิบัติตามสัญญา

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า ตั้งแต่ก่อนที่จะมีการจัดตั้งกองทรัสต์ ผู้เช่าหลักมีบุคลากรและทีมงานที่เป็นผู้มีประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญในการทำหน้าที่ดูแลบริหารอสังหาริมทรัพย์ และมีมาตรฐานในการดำเนินงาน (Standard of Operation) ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว นอกจากนี้ ผู้เช่าหลักเป็นผู้เช่าที่มีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินในโครงการเจดับเบิลยูดีเป็นอย่างดี มากกว่าผู้เช่ารายอื่น ๆ อีกทั้งโครงสร้างค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจะอ้างอิงจากอัตราค่าเช่าในส่วนที่เป็นค่าเช่าอาคาร ไม่รวมค่าบริการ และผลประกอบการที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากทรัพย์สิน ซึ่งสามารถเทียบเคียงกับผลประกอบการในอดีตของทรัพย์สินในโครงการเจดับเบิลยูดี ทั้งนี้ หากพิจารณาจากผลประกอบการของทรัพย์สินในโครงการเจดับเบิลยูดีที่ผ่านมา และรายได้ที่จะได้รับจากธุรกิจให้บริการรับฝากและบริหาร

คลังสินค้า คาดว่ารายได้ที่จะได้รับอยู่ในระดับที่มากพอที่จะสร้างความมั่นใจได้ว่า ผู้เช่าหลักจะสามารถชำระค่าเช่าคงที่และปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้

(5) มาตรการดำเนินการหากผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้

หากผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้ ผู้เช่าหลักต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าหลักได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือเงินค้างชำระอย่างใด ๆ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ ตามที่กำหนดในสัญญาเช่า ให้ถือว่ากองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที ทั้งนี้ เว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมดูแลให้ผู้เช่าหลักดำเนินการชำระค่าเช่าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยจะมีการสอบถามและติดตามการชำระค่าเช่ากันล่วงหน้าอย่างน้อย 15 วัน ก่อนครบกำหนดชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าเพื่อป้องกันมิให้เกิดการชำระค่าเช่าล่าช้า หรือผิดสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากเกิดเหตุสุดวิสัยใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกให้มีการประชุมหารือกันก่อนถึงกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้เช่าหลักไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะรายงานต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการของบริษัทฯ ให้ทราบโดยเร็ว และแจ้งต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาเหตุในการเลิกสัญญาเช่าและดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าหลักผิดนัดการชำระค่าเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการเจรจาตกลงกับผู้เช่าเพื่อช่วยหาวิธีให้ผู้เช่าหลักชำระค่าเช่าตามที่ตกลงกันในสัญญาโดยเร็วที่สุดและลดความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นแก่ผู้ถือหุ้นของทรัสต์

2.5.6 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้ง บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด บริษัท สยามเมมี จำกัด (มหาชน) บริษัท สอนอุตสาหกรรม บางกะดี จำกัด และ บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการทิพย์ 7 และโครงการทิพย์ 8 โครงการสยามเมมี โครงการสอนอุตสาหกรรมบางกะดี และโครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ ตามลำดับ โดยมีข้อมูลสำคัญสรุปได้ดังนี้

(1) ข้อมูลทั่วไป

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด	บริษัท สยามเมมี จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	333 หมู่ที่ 9 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540	26/36-37 อาคารอรกานต์ ชั้น 11 ซอยชิดลม ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
เลขทะเบียนบริษัท	0115554010121	0107537002346
โทรศัพท์	02-382-5111	02-250-1128
ทุนจดทะเบียน	1,000,000 บาท	800,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	1,000,000 บาท	350,000,000 บาท

ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	บริษัท สวณอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	159 หมู่ที่ 5 ถนนติวานนท์ ตำบลบาง กะดี อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัด ปทุมธานี 12000	1168/80 อาคารลุมพินีทาวเวอร์ ชั้นที่ 27 ยูนิคิตี ถนนพระรามสี่ แขวงทุ่ง มหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0125530000630	0107558000181
โทรศัพท์	02-504-1582	02-679-8870-4
ทุนจดทะเบียน	66,000,000 บาท	2,307,692,307.00 บาท
ทุนชำระแล้ว	66,000,000 บาท	1,275,027,883.00 บาท

(2) ประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และคณะผู้บริหาร

บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด

บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกันกับ TIP ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2554 โดยมีผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ กลุ่มไกรศักดิ์วัฒน์ ปัจจุบันบริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของ TIP ซึ่งมีคลังสินค้าและโรงงานตั้งอยู่บนถนนเทพารักษ์ ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ และถนนบางนาตราด กม. 19 อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 TIP มีคลังสินค้าและโรงงานที่สร้างเสร็จแล้ว และมีพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าประมาณ 532,000 ตารางเมตร โดยบริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด มีทีมงานก่อสร้างคลังสินค้าเป็นของตนเอง ก่อให้เกิดประสิทธิภาพทั้งในด้านการเงิน การรักษามาตรฐานของคลังสินค้า และเพิ่มความคล่องตัวในการก่อสร้าง กล่าวคือ สามารถเร่งงานก่อสร้างให้เสร็จตามความต้องการของลูกค้า และสามารถให้บริการการดัดแปลงต่อเติมโรงงานตามที่ต้องการนอกจากการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่ TIP เป็นเจ้าของซึ่งมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องแล้ว บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด ยังให้บริการช่วยเหลือลูกค้าในการขอใบอนุญาต และสาธารณูปโภคต่าง ๆ ตามความต้องการของลูกค้า รวมทั้งการให้บริการขอใบอนุญาตทำงานในราชอาณาจักรสำหรับคนต่างชาติ และบริการทั่วไปตามที่ลูกค้าต้องการ ทำให้ถือเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่การบริการของ TIP ส่งผลให้ TIP สามารถรักษาค่าเช่าคลังสินค้าให้อยู่ในระดับสูงได้ อีกทั้ง TIP บริษัทงานสมบูรณ์ จำกัด และคณะผู้บริหาร ได้ดำเนินธุรกิจจำหน่ายหรือให้เช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานสำเร็จรูปรวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ประกอบการทั้งในและนอกนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ 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 ให้เช่าคลังสินค้า และให้บริการท่าเรือ โดยทรัพย์สินของ SCC ตั้งอยู่ที่ถนนสุขสวัสดิ์ จังหวัดสมุทรปราการ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 SCC มีถังเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว จำนวน 80 ถัง ความจุรวม 93,930.00 กิโลลิตร และคลังสินค้า จำนวน 5 หลัง พื้นที่ให้เช่ารวม

20,220.00 ตารางเมตร ซึ่งถือเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ที่สุดในภาคกลาง โดย SCC เป็นผู้ริเริ่มธุรกิจการให้เช่าและบริการถังเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวในเชิงพาณิชย์ มีทีมงานที่มีประสบการณ์และรู้จักทรัพย์สินเป็นอย่างดี รวมถึงความสัมพันธ์ที่ต่อเนื่องยาวนานกับผู้เช่ากว่า 25 ปี ก่อให้เกิดความเข้าใจในการให้บริการเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าและความมีประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินเป็นอย่างดี อีกทั้ง SCC และคณะผู้บริหารได้ดำเนินธุรกิจดังกล่าวมาเป็นระยะเวลากว่า 50 ปี ทำให้มั่นใจได้ว่า SCC มีความรู้ความสามารถเพียงพอในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด

บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 11 กันยายน พ.ศ. 2530 โดยมีผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ กลุ่มสุริยสัจย์ ประกอบกิจการสวนอุตสาหกรรมจัดสรรที่ดินและระบบสาธารณูปโภคเพื่อการอุตสาหกรรม โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี มีพื้นที่ประมาณ 1,200 ไร่ ตั้งอยู่ที่ถนนติวานนท์ จังหวัดปทุมธานี โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อพัฒนาอุตสาหกรรมของประเทศไทย เพิ่มการสร้างงานให้คนไทย และให้คนไทยได้การถ่ายทอดเทคโนโลยีที่ทันสมัย BIP มีประสบการณ์อันยาวนานกว่า 30 ปี ในการให้บริการโครงการสวนอุตสาหกรรม รวมถึงการอำนวยความสะดวกเกี่ยวกับการบำรุงรักษาและซ่อมแซมโรงงานและคลังสินค้าของลูกค้าที่ประกอบกิจการอยู่ในโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี นอกจากนี้ BIP ยังมีทีมงานที่เพียงพอพร้อมให้บริการได้อย่างรวดเร็ว ประกอบกับความสัมพันธ์อันยาวนานกับผู้เช่ากว่า 10 ปี จึงมีความเข้าใจและรู้จักทรัพย์สินที่บริหารเป็นอย่างดี และสามารถให้บริการเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่า BIP จึงมีความรู้ความสามารถเพียงพอในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2551 โดยมีผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ บริษัท ขาติชีวะ จำกัด ประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลัก นอกจากนั้นในปี 2555 ยังมีการพัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าควบคู่ไปด้วยจำนวน 1 โครงการจำนวน 10 ยูนิต ตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง เนื่องจาก CHEWA มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างยาวนานและมีประสบการณ์ในการบริหารโรงงานสำเร็จรูปให้เช่ามากกว่า 8 ปี ทำให้มีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินที่บริหารเป็นอย่างดีและมีทีมงานที่เพียงพอในการซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่บริหาร ประกอบกับทีมงานมีความใกล้ชิดกับผู้เช่าทำให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้เช่าได้มีประสิทธิภาพ ทำให้มั่นใจได้ว่า CHEWA มีความรู้ความสามารถเพียงพอในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

(3) ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท งานสมบุญ จำกัด

บริษัท งานสมบุญ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือ TIP ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม จากการที่บริษัท งานสมบุญ จำกัด เป็นบริษัทในกลุ่ม TIP โดยที่ TIP เป็นเจ้าของอาคารคลังสินค้าในบริเวณเดียวกับอาคารคลังสินค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมทั้งเป็นผู้ขายทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งบทบาทดังกล่าวที่มีต่อกองทรัสต์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ในเรื่องการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ โดยการเลือกเสนออาคารคลังสินค้าของ TIP ให้ลูกค้าพิจารณา ก่อนอาคารคลังสินค้าของกองทรัสต์ รวมถึงการกำหนดราคาเช่าของคลังสินค้าด้วย

บริษัท สยามเมมี จำกัด (มหาชน)

บริษัท สยามเมมี จำกัด (มหาชน) ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี จากการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นเจ้าของถึงเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าในบริเวณเดียวกับถึงเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมทั้งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งบทบาทดังกล่าวที่มีต่อกองทรัสต์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ในเรื่องการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ โดยการเลือกเสนองถึงเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าของ SCC ให้ลูกค้าพิจารณา ก่อนถึงเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าของกองทรัสต์ รวมถึงการกำหนดราคาค่าเช่าของถึงเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าด้วย

บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด

บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว และได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้น โดยได้ระบุรายละเอียดไว้ในข้อ (6) “กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์” ภายใต้อำนาจเดียวกันนี้

(4) ค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากกองทรัสต์ เป็นรายเดือน โดยมีรายละเอียดดังนี้ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 2.75 ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ ไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (3) ค่านายหน้าในการที่ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าและบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง โดยมีอัตราดังนี้
 1. อัตรา 0.50 (ครึ่ง) เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลา 3 ปี หรือ ลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) เป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริง ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี หรือ เกินกว่า 3 ปี

2. อัตรา 1 (หนึ่ง) เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีที่ผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลา 3 ปี หรือ ลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) เป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริง ในกรณีที่ผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาน้อยกว่า 3 ปี หรือเกินกว่า 3 ปี

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน จะเป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยไม่มีการเก็บค่าธรรมเนียมดังกล่าวเพิ่มเติมจากกองทรัสต์

- (5) อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

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	31	58,366.79	-	-
TIP 6	สมุทรปราการ	22	17,535.00	-	-
TIP 7	สมุทรปราการ	3	24,498.00	5	21,651.10
TIP 8	สมุทรปราการ	41	96,317.45	4	34,692.60
TIP 9	สมุทรปราการ	5	44,329.00	-	-
รวม		168	309,629.99	9	56,343.70

บริษัท สยามเมมี จำกัด (มหาชน)

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้งโครงการ	SCC		กองทรัสต์	
		จำนวนคลัง สินค้า (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 พ.ศ. 2563

ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้งโครงการ	SCC		กองทรัสต์	
		จำนวนถัง (ถัง)	ปริมาตร (กิโลลิตร)	จำนวนถัง (ถัง)	ปริมาตร (กิโลลิตร)
ถังเก็บสารเคมีเหลว	สมุทรปราการ	4	8,100.00	61	85,380.00
ถังเก็บสารเคมีเหลว (ขนาดเล็ก)	สมุทรปราการ	15	450.00	-	-
รวม		19	8,550.00	61	85,380

บริษัท สวอนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด

-ไม่มี-

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)

-ไม่มี-

(6) กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์

เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ บริษัทฯ จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการกำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องให้ตลอดระยะเวลาที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงต่อกองทรัสต์ว่า กรณีที่มีผู้สนใจเช่าคลังสินค้า และ/หรือ ดังเก็บสารเคมีเหลว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอทรัพย์สินที่ว่างทั้งหมดต่อลูกค้าโดยพิจารณาตามความต้องการและประโยชน์ในการดำเนินงานของลูกค้าเป็นหลัก และจะดำเนินการให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจในการเลือกเช่าคลังสินค้า และ/หรือ ดังเก็บสารเคมีเหลวด้วยตนเอง โดยในการนำเสนอต่อลูกค้าแต่ละครั้งนั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ทำการชี้แนะหรือแบ่งแยกว่าทรัพย์สินให้เช่าเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งจะดำเนินการให้มีการกำหนดค่าเช่าสำหรับคลังสินค้า และ/หรือ ดังเก็บสารเคมีเหลวที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล และรูปแบบของคลังสินค้า เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการดำเนินงาน และเพื่อให้ลูกค้ามีข้อมูลที่เพียงพอในการตัดสินใจเช่า

นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนด หรือตามที่ได้กำหนดร่วมกัน

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ ดังนี้

- (ก) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้
- ในการทำธุรกรรม จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องและเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
 - การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

(ข) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

• ในกรณีที่เป็นการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์

(ค) นโยบายการทำรายการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้

- การทำธุรกรรมประเภทต่าง ๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
- นอกจากนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

2.6 การกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์มีวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และเพื่อนำไปชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 1

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 290.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับเปลี่ยนด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนครั้งเดียวทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดระยะเวลา 5 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การโอนสิทธิรับเงินภายใต้สัญญาเช่าแบบมีเงื่อนไข 3) การโอนสิทธิภายใต้สัญญาตกลงกระทำการแบบมีเงื่อนไข 4) การโอนสิทธิตามสัญญาประกันภัยแบบมีเงื่อนไข และสละสิทธิ์ให้ผู้กู้เป็นผู้รับผิดชอบผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม 5) หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	<ol style="list-style-type: none"> 1) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio) ให้ไม่เกินร้อยละ 35 2) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ให้ไม่เกิน 5.5 เท่า

ข้อปฏิบัติอื่น ๆ	<p>ผู้กู้ต้องดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังต่อไปนี้ดำรงสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - JWD และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์รวมกันไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์เฉพาะที่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก - TIP และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์รวมกันไม่ต่ำกว่าร้อยละ 1.5 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์เฉพาะที่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก
------------------	---

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 2

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 972.63 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้านายใหญ่ชั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส ในระยะเวลา 10 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกในไตรมาส 4 ปี 2565
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า สิทธิการรับเงิน และกรรมกรรมประกันภัยเป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ 3) การโอนสิทธิการเช่าแบบมีเงื่อนไข 4) การสละหลังให้ผู้กู้เป็นผู้รับผิดชอบและผู้เอาประกันภัยร่วม 5) หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	<ol style="list-style-type: none"> 1) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio) ให้ไม่เกินร้อยละ 35 2) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ให้ไม่เกิน 5.5 เท่า

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 3

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

หมายเหตุ: ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วงเงินกู้ที่ 3 ยังไม่มีการเบิกใช้สินเชื่อ

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์มีอัตราส่วนการกู้ยืมเงิน เท่ากับร้อยละ 28.74 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม และสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินและข้อปฏิบัติอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกัสัญญาเงินกู้ได้อย่างครบถ้วน

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

3.1 ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

ภาพรวมเศรษฐกิจประเทศไทยในไตรมาสที่ 4 ของปี 2563 ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP: Gross Domestic Product) ลดลงร้อยละ 4.2 ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับการลดลงร้อยละ 6.4 ในไตรมาสที่ 3 ของปี 2563 โดยมีสาเหตุจากปัจจัยดังนี้ การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนที่กลับมาขยายตัวร้อยละ 0.9 ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2563 เป็นผลมาจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐและสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมซึ่งอยู่ที่ระดับ 44.3 ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2563 เทียบกับ 43.0 ในไตรมาสที่ 3 ของปี 2563 การใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 0.6 เป็นผลจากอัตราการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายลงทุนของรัฐบาลและรัฐวิสาหกิจ อย่างไรก็ตาม การลงทุนภาคเอกชนและมูลค่าการส่งออกบริการลดลงในอัตราที่ชะลอตัวร้อยละ 3.3 และ 1.5 ตามลำดับ โดยรวมทั้งปี 2563 GDP ของประเทศไทยลดลงร้อยละ 6.1 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.3 ในปี 2562

ประมาณการเศรษฐกิจ ปี 2564

(% YoY)	2562		2563		2564 (F)
	ทั้งปี	ทั้งปี	Q3	Q4	ทั้งปี
GDP (CVM)	2.3	-6.1	-6.4	-4.2	2.5 – 3.5
การลงทุนรวม ¹	2.0	-4.8	-2.6	-2.5	5.7
ภาคเอกชน	2.7	-8.4	-10.6	-3.3	3.8
ภาครัฐ	0.1	5.7	17.6	0.6	10.7
การบริโภคภาคเอกชน	4.0	-1.0	-0.6	0.9	2.0
การอุปโภคบริโภคภาคครัวเรือน	1.7	0.8	2.5	1.9	5.1
มูลค่าการส่งออกสินค้า ²	-3.3	-6.6	-8.2	-1.5	5.8
ปริมาณ ²	-3.7	-5.9	-7.6	-1.6	3.8
มูลค่าการนำเข้าสินค้า ²	-5.6	-13.5	-19.4	-5.9	6.5
ปริมาณ ²	-5.7	-11.8	-18.1	-5.5	4.0

ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

หมายเหตุ: ¹ การลงทุนรวม หมายถึง การสะสมทุนถาวรเบื้องต้น

²ฐานข้อมูลดุลการชำระเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย

เศรษฐกิจของประเทศไทยในปี 2564 มีแนวโน้มที่จะฟื้นตัวต่อเนื่องจากช่วงครึ่งหลังของปี 2563 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญมาจากแนวโน้มการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลกซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนมาจากความคืบหน้าของการอนุมัติและการกระจายวัคซีนให้กับประชาชนในกลุ่มประเทศเศรษฐกิจหลัก เช่น สหรัฐอเมริกา และยุโรป ประกอบกับผลจากการดำเนินมาตรการผ่อนคลายทางเศรษฐกิจเพิ่มเติมทั้งด้านการเงินและการคลังที่มีอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งยังมีแรงขับเคลื่อนจากภาครัฐทั้งการเบิกจ่ายภายใต้กรอบงบประมาณรายจ่ายประจำปี งบลงทุนรัฐวิสาหกิจตามความคืบหน้าของ

โครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญและงบประมาณภายใต้พระราชกำหนดเงินกู้ 1 ล้านล้านบาท อย่างไรก็ตาม ยังมีข้อจำกัดและความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของเศรษฐกิจในปี 2564 ได้แก่ ความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ทั้งภายในประเทศและต่างประเทศที่อาจมีความรุนแรงและยืดเยื้อมากกว่าที่คาดจนนำไปสู่การดำเนินมาตรการควบคุมอย่างเข้มงวดมากขึ้น รวมถึงแนวโน้มความล่าช้าในการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและเงื่อนไขด้านฐานะการเงินของภาครัฐวิสาหกิจและภาคธุรกิจท่ามกลางตลาดแรงงานและกิจกรรมทางธุรกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ ทั้งนี้ ยังมีความเสี่ยงจากสถานการณ์ภัยแล้งและความผันผวนของเศรษฐกิจและระบบการเงินโลกอีกด้วย

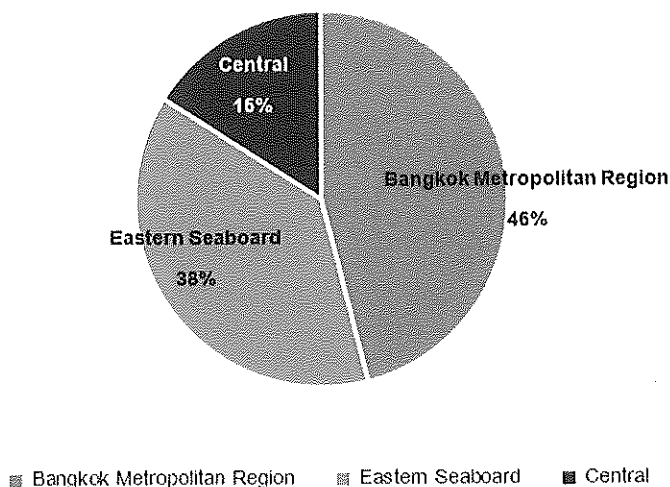
3.2 ภาพรวมสถานการณ์การแข่งขัน

3.2.1 ภาพรวมอุตสาหกรรมคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

ธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่ามีการเติบโตค่อนข้างดีในช่วงปี 2561 - 2563 ทั้งความต้องการเช่าและการพัฒนาพื้นที่คลังสินค้าใหม่ๆ โดยธุรกิจคลังสินค้าเป็นธุรกิจที่สนับสนุนธุรกิจอื่นๆ ได้แก่ ธุรกิจค้าปลีก ธุรกิจการส่งออก และอุตสาหกรรมการผลิต ที่ต้องใช้พื้นที่คลังสินค้าในการเก็บสินค้าเพื่อการจำหน่ายทั้งภายในประเทศและส่งออกไปยังต่างประเทศ รวมถึงธุรกิจ E-Commerce ซึ่งมีความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าเป็นจำนวนมากในการเก็บสินค้าเพื่อจำหน่ายและส่งต่อไปยังผู้บริโภค ในขณะที่การพัฒนาค้างสินค้าใหม่ๆ ภายในประเทศส่วนใหญ่เป็นการขยายจากพื้นที่ศักยภาพที่มีอยู่เดิมเป็นหลัก โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญจากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนาดใหญ่ทั้งทางถนน รถไฟ ท่าเรือ สนามบิน รวมทั้งการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมใหม่ ทั้งนี้ คลังสินค้าใหม่ที่จะเข้าสู่ตลาดส่วนใหญ่เป็นคลังสินค้าที่มีระบบจัดการสินค้าพร้อมระบบจัดการโลจิสติกส์ที่ทันสมัย รวมทั้งคลังสินค้าห้องเย็นควบคุมอุณหภูมิที่ตลาดยังมีความต้องการสูง โดยรูปแบบการพัฒนาโครงการจะคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและการประหยัดพลังงานมากขึ้น

ณ สิ้นปี 2563 อุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่ามีทั้งสิ้น 4,549,354 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่ทั้งสิ้นประมาณ 86,939 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 1.95 จากปี 2562 อุปทานส่วนใหญ่อยู่ในเขต Bangkok Metropolitan Region ซึ่งประกอบด้วย กรุงเทพฯ จังหวัดสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรสาคร และจังหวัดนนทบุรี เท่ากับร้อยละ 46 ของอุปทานทั้งหมด รองลงมาอยู่ในเขต Eastern Seaboard ซึ่งประกอบด้วย จังหวัดฉะเชิงเทรา จังหวัดชลบุรี และจังหวัดระยอง เท่ากับร้อยละ 38 ของอุปทานทั้งหมด และเขต Central ซึ่งประกอบด้วย จังหวัดอยุธยา จังหวัดปทุมธานี และจังหวัดสระบุรี เท่ากับร้อยละ 16 ของอุปทานทั้งหมด

อุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าจำแนกตามเขตพื้นที่ศึกษา พ.ศ.2563



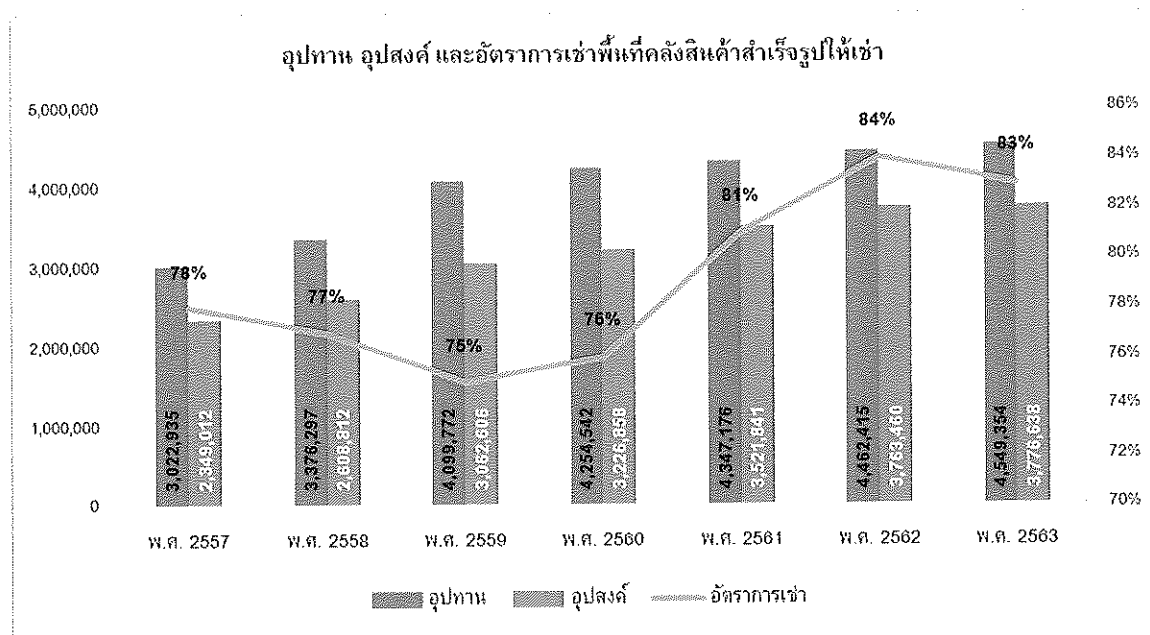
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ทั้งนี้ หากจำแนกอุปทานตามผู้พัฒนาโครงการ พบว่าผู้พัฒนาโครงการรายหลักได้แก่ ทีพาร์ค (TPARK) ซึ่งมีสัดส่วนอุปทานเท่ากับร้อยละ 33 ของอุปทานทั้งหมด รองลงมาคือ ดับบลิวเอชเอ (WHA) ซึ่งมีสัดส่วนอุปทานเท่ากับร้อยละ 23 ของอุปทานทั้งหมด และทีพีโฮลดิ้ง (TIP Holding) ซึ่งมีสัดส่วนอุปทานเท่ากับร้อยละ 5 ของอุปทานทั้งหมด เทียบเท่า นามยงเทอร์มินัล (Namyong Terminal) และพูนพล (Poonphol) โดยผู้พัฒนาโครงการที่เหลือจะมีสัดส่วนอุปทานน้อยกว่าร้อยละ 10 ของอุปทานทั้งหมดในอุตสาหกรรมคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

ผู้ประกอบการ	สัดส่วนอุปทาน/ตลาด
TPARK	33%
WHA	23%
TIP Holding	5%
Namyong Terminal	5%
Poonphol	5%
Rangsit Prosper	3%
Chodthanawat	3%
TFD	3%
Thanamol Group	2%
Sirikomol Holding	2%

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

สำหรับพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปที่ถูกเช่าไปแล้ว ณ สิ้นปี 2563 มีประมาณ 3,776,638 ตารางเมตร โดยมีอุปสงค์เพิ่มขึ้นประมาณ 13,178 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 0.35 จากปี 2562 อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูป ณ สิ้นปี 2563 อยู่ในอัตราร้อยละ 83 ลดลงเล็กน้อยจากปี 2562 ซึ่งอยู่ในอัตราร้อยละ 84 ราคาเช่าเสนอเฉลี่ยคลังสินค้าค่อนข้างทรงตัว โดยระดับราคาเช่าเริ่มต้นอยู่ที่ 100 บาทต่อตารางเมตร ส่วนราคาเช่าเสนอเฉลี่ยสูงสุดอยู่ที่ประมาณ 190 บาทต่อตารางเมตร



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

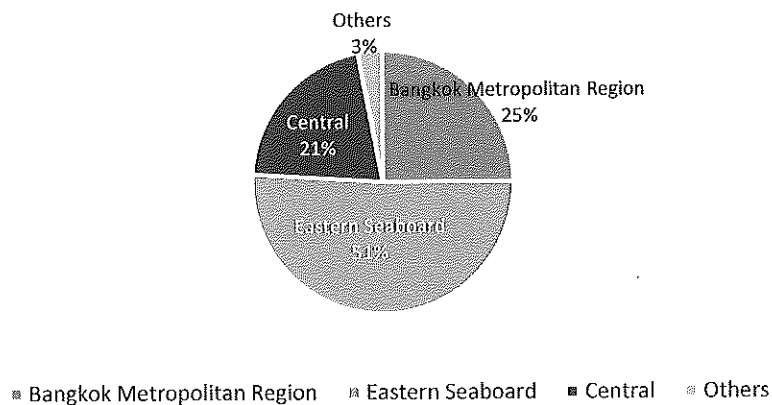
แนวโน้มอุตสาหกรรมคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในปี 2564 มีแนวโน้มทรงตัว แม้ว่าความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าในช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) จะขยายตัวอย่างต่อเนื่องตามการลงทุนของภาคอุตสาหกรรม ภาคเกษตร และภาคการค้า/บริการในประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งธุรกิจ E-Commerce แต่เนื่องจากผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ส่งผลให้ภาคการลงทุนจากต่างประเทศ การนำเข้าและส่งออกชะลอตัวลง ประกอบกับการลงทุนขยายพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าอย่างต่อเนื่อง อาจส่งผลให้ธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในบางพื้นที่มีภาวะอุปทานส่วนเกิน ซึ่งคาดว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะยังคงค่าเช่าไว้ในอัตราเดิมหรือลดลงเล็กน้อยจนกว่าสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) รวมถึงภาวะเศรษฐกิจโดยรวมจะมีสัญญาณที่ดีขึ้น

3.2.2 ภาพรวมอุตสาหกรรมโรงงานให้เช่า

ในปี 2563 ความผันผวนทางเศรษฐกิจและผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) เป็นปัจจัยหลักที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า คือ การลดลงของจำนวนการผลิตของอุตสาหกรรมการผลิตในบางประเภท เช่น ธุรกิจยานยนต์ที่มีการหดตัวลงในปี 2562 ที่ผ่านมา เมื่อโรงงานรถยนต์ลดจำนวนการผลิต จึงส่งผลกระทบต่อขยายตัวของธุรกิจโรงงานที่ผลิตอะไหล่ หรือชิ้นส่วนที่ใช้ในการผลิตรถยนต์ เป็นต้น

ณ สิ้นปี 2563 อุตสาหกรรมโรงงานสำเร็จรูปมีทั้งสิ้น 3,023,457 ตารางเมตร โดยมีอุตสาหกรรมใหม่ทั้งสิ้นประมาณ 53,460 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.80 จากปี 2562 อุตสาหกรรมส่วนใหญ่อยู่ในเขต Eastern Seaboard ซึ่งประกอบไปด้วยจังหวัดฉะเชิงเทรา จังหวัดชลบุรี และจังหวัดระยอง ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51 ของอุตสาหกรรมทั้งหมด เขต Eastern Seaboard ถือเป็นพื้นที่ที่กำลังพัฒนา มีความเจริญ และมีแนวโน้มในการเติบโต รองลงมาอยู่ในเขต Bangkok Metropolitan Region ซึ่งประกอบไปด้วย กรุงเทพฯ จังหวัดสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรสาคร และจังหวัดนนทบุรี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25 และ เขต Central ซึ่งประกอบไปด้วย จังหวัดปทุมธานี จังหวัดอยุธยา และจังหวัดสระบุรี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21

อุตสาหกรรมโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าจำแนกตามเขตพื้นที่ศึกษา พ.ศ. 2563



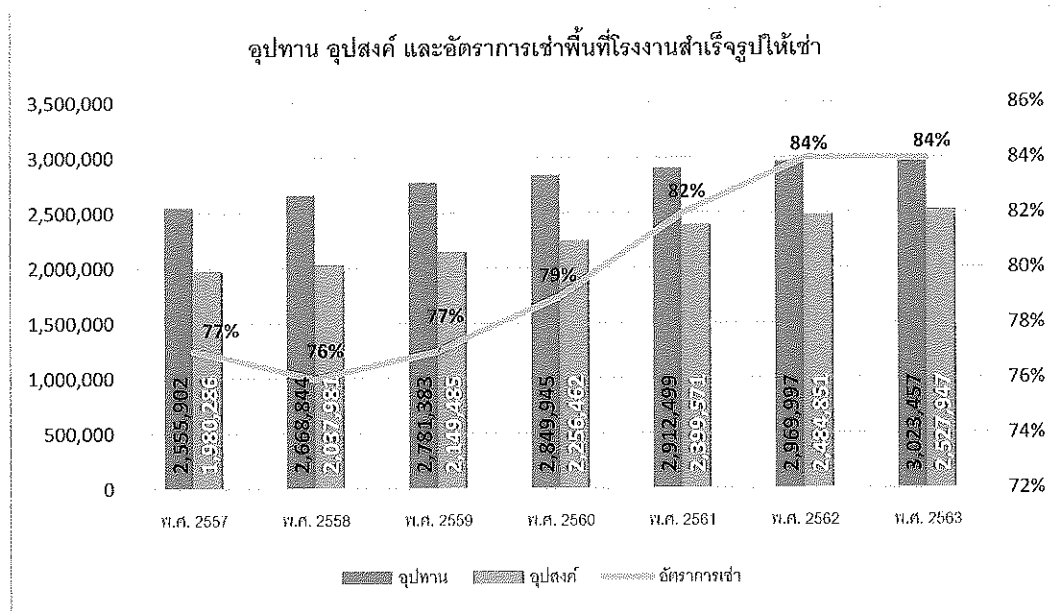
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

เมื่อพิจารณาจากผู้พัฒนาโรงงานสำเร็จรูป พบว่าผู้พัฒนาโรงงานสำเร็จรูปสูงสุด คือ ไทคอน (TICON) คิดเป็นสัดส่วนอุตสาหกรรมร้อยละ 39 ของอุตสาหกรรมทั้งหมด รองลงมาคือ ดับบลิวเอชเอ (WHA) มีจำนวนอุตสาหกรรมคิดเป็นสัดส่วนอุตสาหกรรมร้อยละ 16 ของอุตสาหกรรมทั้งหมด อันดับที่สาม คือ ทิพย์โฮลดิ้ง (TIP Holding) คิดเป็นสัดส่วนอุตสาหกรรมร้อยละ 15 ของอุตสาหกรรมทั้งหมด นอกนั้นผู้พัฒนารายย่อยมีสัดส่วนอุตสาหกรรมน้อยกว่าร้อยละ 10 ของอุตสาหกรรมทั้งหมด

ผู้ประกอบการ	สัดส่วนอุตสาหกรรม/ตลาด
TICON	39%
WHA	16%
TIP Holding	15%
AMATA	6%
Pinthong	6%
TFD	5%
ProspectD	4%
Rich Asset	3%
Rangsit Prosper	3%
304 Industrial Park	1%

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปที่ถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้นมีประมาณ 2,527,947 ตารางเมตร โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากปี 2562 ประมาณ 43,096 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.73 อัตราการเช่าพื้นที่ ณ สิ้นปี 2563 อยู่ในอัตราร้อยละ 84 โดยระดับราคาค่าเช่าเริ่มต้นอยู่ที่ 185 บาทต่อตารางเมตร ส่วนราคาค่าเช่าเสนอเฉลี่ยสูงสุดอยู่ที่ประมาณ 212 บาทต่อตารางเมตร



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ทั้งนี้ คาดการณ์ว่าในปี 2564 ความต้องการตลาดพื้นที่อุตสาหกรรมยังคงมีแนวโน้มเป็นบวก จากการผลักดันโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ของภาครัฐ รวมถึงความคืบหน้าจากโครงการโครงสร้างพื้นฐานที่เริ่มเห็นรูปร่างอย่างชัดเจน ทำให้ที่นักลงทุนสนใจตั้งถิ่นฐานการผลิต หรือ สนใจเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูป ยังคงเป็นทำเลบริเวณพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) เนื่องจากนโยบายการสนับสนุนจากภาครัฐ ไม่ว่าจะเป็นการพัฒนาสนามบิน การพัฒนารถไฟฟ้าความเร็วสูง และท่าเรือขนาดใหญ่ เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการ EEC ส่งผลให้ผู้ประกอบการหลายรายสนใจเข้ามาเช่าพื้นที่ในบริเวณนี้เป็นจำนวนมาก โครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบัง ระยะที่ 3 และโครงการพัฒนาท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด ระยะที่ 3 ที่จะส่งผลเชิงบวกต่อระบบโลจิสติกส์ที่ครบวงจร และภาคอุตสาหกรรมของประเทศไทยที่จะขยายตัวเพิ่มขึ้นกลายเป็นแหล่งอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์ของอาเซียน ทำให้มีผู้ประกอบการรายใหญ่และนักลงทุนต่างประเทศเข้ามาลงทุนพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในเขตเศรษฐกิจพิเศษ ตามแนวชายแดน และพื้นที่ภาคตะวันออก ซึ่งจะส่งผลต่อความต้องการในธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปในพื้นที่บริเวณใกล้เคียงไม่ว่าจะเป็น กรุงเทพฯ จังหวัดสมุทรปราการ หรือจังหวัดในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เพิ่มมากขึ้นตามการขยายตัวของเศรษฐกิจ และการลงทุนของนักลงทุนในพื้นที่

3.2.3 ภาพรวมอุตสาหกรรมอาหาร

จากข้อมูลของสำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม ดัชนีผลิตภัณฑ์อาหารเฉลี่ยทั้งปี 2563 อยู่ที่ระดับ 101.25 หดตัวร้อยละ 6.09 ซึ่งได้รับผลกระทบจากภาวะภัยแล้งที่รุนแรงและการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา

2019 (COVID-19) ทำให้ผู้ประกอบการบางรายขาดแคลนแรงงานและลดกำลังการผลิตลง ขณะที่การแพร่ระบาดส่งผลให้มีมาตรการป้องกันและควบคุมการแพร่ระบาดที่ภาครัฐสั่งปิดสถานประกอบการต่างๆ ตามความเหมาะสม หรือมาตรการล็อกดาวน์ รวมถึงมาตรการสนับสนุนให้พนักงานปฏิบัติงานที่บ้าน หรือ Work From Home ภายใต้สภาวะแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไป โดยเฉพาะการที่ผู้บริโภคยังกังวลต่อสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ทำให้อัตราการสำรองอาหารของแต่ละครัวเรือนเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลบวกต่อสินค้าอาหารสำเร็จรูป อาหารกึ่งสำเร็จรูป และอาหารที่เก็บรักษาได้นาน เช่น น้ำมันถั่วเหลือง ปลาแช่แข็ง ทุ่นการประมง และเนื้อสัตว์แช่เย็นแช่แข็ง เป็นต้น แม้ว่ามูลค่าการส่งออกผลิตภัณฑ์อาหารทั้งปี 2563 จะหดตัวร้อยละ 4.1 มาอยู่ที่ 980,703 ล้านบาท อย่างไรก็ดี ภาพรวมการส่งออกผลิตภัณฑ์อาหารของประเทศไทยยังคงได้รับอานิสงค์จากผลิตภัณฑ์อาหารหลายกลุ่มที่ยังคงขยายตัวได้จากประเทศคู่ค้าที่ยังจำเป็นต้องพึ่งพาการนำเข้าผลิตภัณฑ์อาหารจากประเทศไทยบางประเภทเพิ่ม เพื่อสำรองอาหารหากมีการบังคับใช้มาตรการล็อกดาวน์ในประเทศ โดยผลิตภัณฑ์อาหารที่มีมูลค่าส่งออกขยายตัว ได้แก่ ไก่สดแช่เย็นแช่แข็ง ปลาสดแช่เย็น และปลาสดแช่แข็ง เป็นต้น

สำหรับแนวโน้มอุตสาหกรรมอาหารของประเทศไทยปี 2564 คาดว่าจะสามารถฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปโดยได้รับแรงหนุนจากการปรับตัวดีขึ้นของอุปสงค์ภายในประเทศ การฟื้นตัวของเศรษฐกิจในประเทศ และมีแรงขับเคลื่อนจากภาครัฐจากการเบิกจ่ายภายใต้กรอบงบประมาณและมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่างๆ เช่น โครงการเพิ่มกำลังซื้อให้แก่ผู้มีบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ โครงการคนละครึ่ง และโครงการเราเที่ยวด้วยกัน เป็นต้น ซึ่งคาดว่าจะช่วยกระตุ้นการจับจ่ายและการบริโภคของภาคครัวเรือนภายในประเทศ เป็นแรงขับเคลื่อนให้การบริโภคอาหารในปี 2564 มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น ซึ่งคาดว่าจะช่วยบดบังผลกระทบที่จะช่วยส่งเสริมให้ความต้องการเก็บรักษาสินค้าและใช้บริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโลจิสติกส์และคลังห้องเย็นเติบโตไปในทิศทางบวกอย่างต่อเนื่องเช่นกัน

3.2.4 ภาพรวมตลาดถังเก็บสารเคมีเหลวให้เข้า

โดยทั่วไปถังเก็บสารเคมีเหลวที่อยู่ในตลาดถังเก็บสารเคมีเหลวให้เข้า ส่วนใหญ่จะถูกปล่อยเข้าเพื่อเก็บสารเคมีเหลวประเภทสารทำละลายหรือตัวทำละลาย (Solvent) กล่าวคือ สารเคมีที่อยู่ในสถานะของเหลวที่มีคุณสมบัติทำละลายหรือเจือจางสารอื่นเพื่อก่อให้เกิดเป็นสารละลาย ซึ่งสารทำละลายดังกล่าวนี้จะถูกนำไปใช้เป็นตัวทำละลายหรือเป็นสารตั้งต้นในการผลิตในอุตสาหกรรมต่างๆ รวมทั้งการผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคที่ใช้ในชีวิตประจำวัน เช่น สีทาภายนอกและภายในอาคาร ยางรถยนต์ เฟอรินเจอร์ ผลิตภัณฑ์ของใช้ส่วนตัว บรรจุภัณฑ์ ยารักษาโรค รวมไปถึงยาฆ่าแมลง ผลิตภัณฑ์ดูแลครัวเรือน สารทำความสะอาด และหมึกพิมพ์ เป็นต้น

สารเคมีเหลวประเภทสารทำละลายหรือตัวทำละลาย (Solvent) ส่วนมากเป็นผลผลิตที่ได้จากโรงกลั่นน้ำมัน หรือโรงงานปิโตรเคมีที่ใช้น้ำมันดิบ ก๊าซธรรมชาติ หรือผลิตภัณฑ์การเกษตรเป็นวัตถุดิบตั้งต้น ซึ่งโรงกลั่นน้ำมันในประเทศไทยยังไม่สามารถผลิตตัวทำละลายได้เพียงพอับความต้องการใช้ภายในประเทศ ดังนั้น ประเทศไทยจึงต้องนำเข้าตัวทำละลายกว่าร้อยละ 80 จากต่างประเทศที่มีกำลังการผลิตของโรงกลั่นน้ำมันในปริมาณมากมาอย่างต่อเนื่อง โดยเป็นการนำเข้าผ่าน การขนส่งทางเรือเป็นหลัก และจะถูกนำไปจัดเก็บในถังเก็บสารเคมีเหลวเพื่อรอการกระจายต่อไปให้โรงงานในภาคการผลิตต่างๆ ผ่านทางเรือหรือรถบรรทุก โดยอาจมีการแบ่งบรรจุใส่ในถังเก็บสารเคมีเหลวขนาดเล็กก่อนการขนส่ง

เนื่องจากตัวทำละลายส่วนใหญ่ถูกนำเข้ามาในประเทศไทยผ่านการขนส่งทางเรือเป็นหลัก ดังนั้น ท่าเรือบริเวณลุ่มแม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งอยู่ใกล้อ่าวไทยและมีความลึกเพียงพอสำหรับเรือขนส่งสินค้าขนาดใหญ่สามารถเข้ามาจอดเทียบท่าเพื่อ

ลำเลียงสารเคมีเหลวได้สะดวก จึงเป็นทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับการทำธุรกิจถังเก็บสารเคมีเหลวให้เขา ทั้งนี้ การแข่งขันในตลาดนี้อยู่ในระดับที่ต่ำ ผู้เล่นในตลาดถังเก็บสารเคมีเหลวให้เขามีจำนวนน้อยราย โดยถังเก็บสารเคมีเหลวส่วนใหญ่ถูกสร้างขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้สอยเองภายในกลุ่มบริษัท และมีเพียงส่วนน้อยที่ปล่อยเช่าให้แก่บุคคลภายนอก

อุปสงค์หรือความต้องการเช่าถังเก็บสารเคมีเหลวคงที่จะมีความผันผวนต่ำ เนื่องจากปัจจัยสนับสนุนจากอุปสงค์ของตัวท่าละลายที่เพิ่มขึ้นตามการเติบโตของภาคอุตสาหกรรมการผลิตและเศรษฐกิจในภาพรวม เนื่องจากตัวท่าละลายนั้นใช้เป็นสารตั้งต้นในอุตสาหกรรมการผลิตสินค้าต่างๆ เช่น อุตสาหกรรมก่อสร้าง อุตสาหกรรมยานยนต์ อุตสาหกรรมพลาสติกและบรรจุภัณฑ์ อุตสาหกรรมยา รวมถึงอุตสาหกรรมสินค้าอุปโภคบริโภคอื่นๆ สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ส่งผลกระทบต่อภาคอุตสาหกรรมการผลิตของประเทศไทย จากข้อมูลของสำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม ณ สิ้นปี 2563 ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (มูลค่าผลผลิต) ของประเทศไทยปรับตัวลดลงจากปีที่ผ่านมาอยู่ที่ประมาณร้อยละ 96.33 ลดลงประมาณร้อยละ 1.57 ส่งผลให้อุปสงค์สารท่าละลายในอุตสาหกรรมต่างๆ ปรับลดลงตาม ขณะที่อุปทานอยู่ในภาวะล้นตลาดตั้งแต่ปี 2562 ส่งผลให้เกิดการแข่งขันอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม แนวโน้มปี 2564 คาดว่าดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (MPI) จะขยายตัวในช่วงร้อยละ 4.0 – 5.0 โดยมีแรงสนับสนุนจากการปรับตัวดีขึ้นของอุปสงค์ภายในประเทศ การฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ปริมาณการค้าโลกและแรงขับเคลื่อนจากภาครัฐจากการเบิกจ่ายภายใต้กรอบงบประมาณและมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่างๆ คาดว่าปัจจัยดังกล่าวจะช่วยส่งเสริมตลาดถังเก็บสารเคมีเหลวให้เขาให้เติบโตไปในทิศทางบวก

3.2.5 นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการที่ลงทุน

นโยบายการตลาดของโครงการที่ลงทุนมีการมุ่งเน้นที่จะรักษารฐานลูกค้าปัจจุบันและขยายฐานลูกค้าสู่กลุ่มเป้าหมายที่มีคุณภาพ ผ่านการบริการที่มีคุณภาพจากทีมงานที่มีประสบการณ์ ประกอบกับคุณภาพทรัพย์สินของโครงการที่ลงทุนที่ได้มาตรฐาน ทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม และการกำหนดอัตราค่าเช่าที่สอดคล้องกับสถานะตลาด ทำให้มีความมั่นใจได้ว่าการรักษารฐานผู้เช่าปัจจุบันและการขยายฐานลูกค้ารายใหม่จะสามารถเป็นไปตามเป้าหมาย

สำหรับการแข่งขันของโครงการที่ลงทุนตามประเภทของทรัพย์สิน อันประกอบด้วย คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เขา โรงงานสำเร็จรูปให้เขา คลังห้องเย็น และถังเก็บสารเคมีเหลว นั้น จากอัตราการเช่าเฉลี่ยของสินทรัพย์ทุกโครงการที่รักษาระดับไว้ที่ร้อยละ 100 อย่างต่อเนื่องในปี 2563 ซึ่งเป็นระดับที่สูงกว่าอัตราการเช่าเฉลี่ยรวมของตลาดในบริเวณเดียวกัน สะท้อนให้เห็นถึงความแข็งแกร่งของสินทรัพย์ที่ถูกคัดเลือกเข้ากองทรัสต์เป็นอย่างดี

4. ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทฯ ได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลและรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รายงานของบริษัทผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สิน นอกจากนี้ ยังมี การพิจารณาถึงปัจจัยแวดล้อมต่าง ๆ อาทิเช่น การคาดการณ์เกี่ยวกับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงนโยบายต่าง ๆ ของรัฐ ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสี่ยงต่อการประกอบธุรกิจ การดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงาน ความดำรงอยู่ของกองทรัสต์ หรือต่อการลงทุนของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

สำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์ในรอบปี 2563 บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า มีปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ ซึ่งผู้ลงทุนควรพิจารณา ดังต่อไปนี้

4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.1.1 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนบางโครงการ เช่น โครงการสยามเมโม และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี เป็น ต้น เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่า ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์

4.1.2 ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายการตลาดและกลยุทธ์ในภาพรวมเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมอบหมายนโยบายดังกล่าวให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถจัดการตามกลยุทธ์ได้อย่างเหมาะสมตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือหากมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือนุเคราะห์สำคัญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก และ/หรือ รายได้ที่กองทรัสต์ควรได้รับ ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยบริษัทฯ ได้จัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย เป็นประจำทุกปี ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร และ มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อสร้าง

ความมั่นใจให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ และในกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ให้เหมาะสมกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนการแต่งตั้ง

4.1.3 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด บริษัท สยามเมมี จำกัด (มหาชน) บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด และบริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามกลยุทธ์และนโยบายที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ในฐานะเป็นผู้ให้เช่า ผู้ขาย 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 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องต่อกองทรัสต์ว่า ทุกครั้งที่มิได้สนใจเช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า และ/หรือ ดังเก็บสารเคมีเหลวให้เช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอทรัพย์สินที่ว่างทั้งหมดที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า ให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจโดยไม่มีการแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าสำหรับอาคารที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุ ให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ลูกค้ามีข้อมูลเพียงพอในการตัดสินใจ เว้นแต่กองทรัสต์จะพิจารณาการดำเนินการที่เหมาะสมอื่นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานต่าง ๆ เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือตามที่บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้อนุมัติร่วมกัน

4.1.4 ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง

ค่าเช่าและค่าบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ จะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ได้ หากผู้เช่าพื้นที่รายสำคัญรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย หรือผู้เช่าพื้นที่จำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่งมีฐานะการเงินที่ด้อยลง อาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระเงินล่าช้าหรือไม่สามารถชำระหนี้ได้

นอกจากนี้ หากเกิดกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อครบกำหนดระยะเวลา หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการปัจจุบัน อาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

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

4.1.5 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 กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

4.1.6 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินระยะยาวเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวจากความเสี่ยงของภาวะเศรษฐกิจ และอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญาเงินกู้ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ย และเงินต้น และอาจจะกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ย และ/หรือ เงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมเงิน หรือ เกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้

อาจส่งผลให้ผู้ให้เช่าดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาผู้ยืมเงิน รวมถึงการบังคับจำนองในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้

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

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

4.2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า

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

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในจังหวัดปทุมธานี จะเชิงเทรา สมุทรปราการ และระยอง ซึ่งเป็นทำเลที่เหมาะสม มีเส้นทางการคมนาคมไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจึงสามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการเข้ามาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี นอกจากนี้ การที่เจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทถึงเก็บสารเคมี อาคารคลังสินค้า อาคารคลังห้องเย็น และ/หรือ อาคารโรงงานให้เข้ามาเป็นระยะเวลาพอสมควร จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้

4.2.2 ความเสี่ยงจากการที่ผู้ประกอบการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวไม่ปฏิบัติตามหน้าที่

สำหรับโครงการสยามเคมี กองทรัสต์จะรับโอนเฉพาะสิทธิและหน้าที่ของ SCC ในฐานะผู้ให้เช่าพื้นที่ ภายใต้สัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่เท่านั้น ส่วน SCC จะยังคงเป็นผู้ประกอบการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวโดยตรงแก่ผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาบริการที่ SCC เข้าทำกับผู้เช่าพื้นที่ (ในฐานะผู้รับบริการ) โดยตรง (ซึ่งบริการที่ SCC ให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาบริการ อาทิเช่น การขนถ่ายสินค้าเข้า-ออกจากถึงเก็บสารเคมีเหลว การขนถ่ายสินค้าลงจากเรือ เป็นต้น) ดังนั้น การที่ผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเคมีพึ่งพิงการปฏิบัติตามหน้าที่เป็นผู้ประกอบการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวของ SCC

กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงหาก SCC ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ในฐานะผู้ประกอบการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวหรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งจะทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่ได้รับบริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเช่าพื้นที่ถึงเก็บสารเคมีเหลว และ/หรือ อาคารคลังสินค้า ซึ่งอาจเป็นเหตุให้ผู้เช่าพื้นที่ยกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนด ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อหารายได้ของกองทรัสต์ในการประกอบกิจการถึงเก็บสารเคมีเหลวและคลังสินค้าให้เช่า

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

นอกจากนี้ ในกรณีที่ SCC จงใจไม่ปฏิบัติตามหน้าที่เป็นผู้ประกอบการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว หรือจงใจลดมาตรฐานและคุณภาพการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวจนถึงระดับที่ด้อยกว่ามาตรฐานของผู้ประกอบการและผู้ให้บริการรายอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน สำหรับทรัพย์สินที่เช่าประเภทถึงเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้า โดยไม่มีเหตุอันควร จนส่งผลให้อัตราการปล่อยเช่าของทรัพย์สินประเภทถึงเก็บสารเคมีเหลวที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเมมโม่ ลดลงต่ำกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนทรัพย์สินประเภทถึงเก็บสารเคมีเหลวที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเมมโม่ทั้งหมด เป็นระยะเวลา 2 ปีติดต่อกัน หรือกรณีที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สิ้นสุดลงอันเนื่องมาจากเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของ SCC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะมีสิทธิแต่งตั้งบุคคลอื่นที่มีใบอนุญาตในการประกอบกิจการและการให้บริการคลังสินค้าและจัดเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวครบถ้วนให้เข้ามาเป็นผู้ประกอบการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวเพิ่มเติมในโครงการสยามเมมโม่ สำหรับทรัพย์สินประเภทถึงเก็บสารเคมีเหลวที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเมมโม่ (“ผู้ประกอบการรายใหม่”) โดย SCC ตกลงจะอำนวยความสะดวกและดำเนินการตามที่กองทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ เพื่อให้ผู้ประกอบการรายใหม่สามารถประกอบกิจการภายในโครงการสยามเมมโม่ ให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ภายในทรัพย์สินประเภทถึงเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าของกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของ SCC ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเมมโม่ กองทรัสต์และ SCC จะมีการเข้าทำสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเหตุในการใช้สิทธิบังคับจำนองของกองทรัสต์ ได้แก่ (ก) การที่ SCC ในฐานะผู้ให้เช่าจงใจขัดขวางไม่ให้กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า หรือจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญหรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า (รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการที่ SCC จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในการเป็นผู้ประกอบการและผู้ให้บริการ

คลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมัน และสารเคมีเหลว ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งถือเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาเช่าด้วย) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าไม่สามารถใช้และจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ในระหว่างระยะเวลาเช่าตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่า (ข) การที่ SCC ในฐานะผู้ให้เช่าจงใจขัดขวางไม่ให้กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าเข้าใช้ และ/หรือ SCC ในฐานะผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็นสำหรับทรัพย์สินที่เช่าอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาเช่า (ค) การที่ SCC ไม่ดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตที่จำเป็นดังกล่าวข้างต้นอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาเช่า และการกระทำดังกล่าวข้างต้นส่งผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนในโครงการสยามเมโม และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่า ทั้งนี้ แม้กองทรัสต์จะเป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิบนทรัพย์สินที่จำนองในวงเงินจำนอง ซึ่งหากกองทรัสต์ได้รับความเสียหายมากกว่าวงเงินจำนอง กองทรัสต์ยังคงมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาเกิดขึ้นนั้นจาก SCC

แม้ว่ากองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีมาตรการดังกล่าวข้างต้นแล้ว กองทรัสต์ก็อาจมีความเสี่ยงในการสรรหาผู้ประกอบการรายใหม่เพื่อให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ในโครงการสยามเมโม เนื่องจากผู้ประกอบการรายใหม่ต้องเป็นผู้ประกอบการที่ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนด อีกทั้งยังต้องเป็นผู้ประกอบการที่สามารถให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ของโครงการสยามเมโม ได้ไม่ด้อยไปกว่าที่ SCC เคยให้บริการ อย่างไรก็ตาม จากการศึกษาของบริษัทฯ พบว่า มีผู้ประกอบการในธุรกิจที่มีลักษณะประเภทเดียวกันซึ่งสามารถให้บริการได้ในลักษณะเช่นเดียวกับ SCC

4.2.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพึ่งพิงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในโครงการสยามเมโม

เนื่องจากโครงการสยามเมโมเป็นทรัพย์สินที่มีคุณลักษณะเฉพาะซึ่งต้องอาศัยผู้ที่มีประสบการณ์ความรู้และความสามารถเฉพาะทางในการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทดังกล่าว ดังนั้น ในกรณีที่ SCC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ลาออก หรือในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้สิทธิในการถอดถอน SCC จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงในการสรรหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ที่มีประสบการณ์ความรู้และความสามารถเฉพาะทางสำหรับทรัพย์สินประเภทดังกล่าว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความเห็นว่า หากเกิดเหตุการณ์ที่ต้องเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้เช่าพื้นที่ เช่น บริษัท เอสซี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) หรือ บริษัท ท็อป โซลเวนท์ จำกัด นั้น มีความรู้และความสามารถเพียงพอที่จะมาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์ได้ นอกจากนี้ ผู้ให้บริการรายอื่น เช่น บริษัท เลนโซ เทอร์มินอล จำกัด ก็สามารถเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์ได้เช่นกัน

4.2.4 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าหลักของโครงการเจดับเบิลยูดี และความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักซึ่งอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป

สำหรับโครงการเจดับเบิลยูดี ภายหลังจากที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว กลุ่ม JWD ได้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนในโครงการเจดับเบิลยูดีทั้งหมดเพื่อนำไปดำเนินกิจการคลังห้องเย็น โดยรายได้ส่วนใหญ่จากการดำเนินธุรกิจของกลุ่ม JWD ในฐานะผู้เช่าหลักของโครงการเจดับเบิลยูดี เป็นรายได้จากการดำเนินธุรกิจการให้บริการรับฝากและบริหารสินค้าควบคุมอุณหภูมิแช่เย็นและแช่แข็ง การเปลี่ยนแปลงทางด้านสถานะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่มาใช้บริการดังกล่าว จึงอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการดำเนินงาน กระแสเงินสด และฐานะทางการเงิน

ของกลุ่มผู้เช่าหลัก ทำให้เกิดความเสี่ยงที่กลุ่มผู้เช่าหลักจะไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญา ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ เห็นว่า กลุ่ม JWD ได้ทำการปรับรูปแบบการดำเนินธุรกิจคลังห้องเย็น โดยเพิ่มสัดส่วนของสินค้าควบคุมอุณหภูมิแช่เย็นและแช่แข็งอื่น นอกจากสินค้าอาหารทะเล เช่น สัตว์ปีก อาหารแช่แข็งพร้อมรับประทาน ซีส และไวน์ เป็นต้น โดยส่วนใหญ่เป็นสินค้ากลุ่มอาหารและสินค้าส่งออก ซึ่งเป็นสินค้าในกลุ่มอุตสาหกรรมหลักของประเทศ อีกทั้งกลุ่มลูกค้าของกลุ่ม JWD ก็เป็นบริษัทชั้นนำที่มีความแข็งแกร่งทางด้านธุรกิจและเสถียรภาพทางการเงิน และมีความหลากหลายซึ่งสามารถช่วยกระจายความเสี่ยงได้ดียิ่งขึ้น ดังนั้น โอกาสที่ผู้เช่าหลักจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของสภาวะอุตสาหกรรมที่มาใช้บริการในช่วงเวลาเดียวกันและทำให้ไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญา อันส่งผลทางลบต่อกองทรัสต์น่าจะเป็นไปไม่ได้สูงมากนัก

นอกจากนี้ หากผู้เช่าหลักยกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินเมื่อสัญญาครบกำหนด และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนได้ หรือกองทรัสต์อาจหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนได้ แต่เงื่อนไขในการเช่าอาจไม่เหมือนกับเงื่อนไขในการเช่าของผู้เช่าหลัก การกระทำดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม โครงการเจดับเบิลยูดีเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ และสัญญาเช่าที่กองทรัสต์เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าหลักนั้น เป็นสัญญาเช่าระยะยาว และได้ดำเนินการจดทะเบียนการเช่ากับสำนักงานที่ดิน นอกจากนี้ สถานที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นี้ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม มีเส้นทางการคมนาคมไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจึงสามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการอื่นเข้ามาเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อเป็นการทดแทนได้เป็นอย่างดี และเพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ กองทรัสต์ยังได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง JWD BUL และผู้เช่าหลัก โดย JWD มีหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าวที่จะให้ความสนับสนุนทางการเงินแก่ผู้เช่าหลัก รวมถึงวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่ผู้เช่าหลักขาดสภาพคล่องทางการเงิน หรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการดำเนินกิจการโครงการเจดับเบิลยูดี หรือรวมถึงวงเงินใดๆ เพื่อให้ผู้เช่าหลักสามารถดำเนินกิจการโครงการเจดับเบิลยูดีได้ตามวัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุดตามที่ผู้เช่าหลักได้มีข้อตกลงไว้กับกองทรัสต์ ตลอดจนกำกับดูแลและให้ความช่วยเหลือที่จำเป็นแก่ผู้เช่าหลัก เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าหลักเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าว นอกจากนี้ JWD จะมีข้อผูกพันตามข้อตกลงการรับประกันค่าเช่า ในฐานะผู้รับประกันรายได้ โดยเป็นลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่าหลักตามวงเงินและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งจะเป็นมาตรการที่ช่วยให้ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้เช่าหลักลดน้อยลงได้อย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากการประกันรายได้โดย JWD

4.2.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตของผู้ประกอบกิจการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว และใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการของผู้เช่าหลัก

โครงการสยามเมย์

เนื่องจากกองทรัสต์จะรับโอนเฉพาะสิทธิและหน้าที่ของ SCC ในฐานะผู้ให้เช่าพื้นที่ ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่าพื้นที่เท่านั้น ส่วน SCC จะยังคงเป็นผู้ประกอบกิจการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวโดยตรงแก่ผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาบริการที่ SCC เข้าทำกับผู้เช่าพื้นที่ (ในฐานะผู้รับบริการ) โดยตรง ดังนั้น SCC จะต้องได้รับใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการ และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว หาก SCC ไม่ได้รับใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการ และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบ

กิจการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว หรือใบอนุญาตดังกล่าวของ SCC ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือไม่มีการต่ออายุ หรือผู้ให้เช่ามีการทำผิดเงื่อนไขของใบอนุญาต หรือเงื่อนไขใด ๆ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือมีข้อโต้แย้งใด ๆ อันจะทำให้ไม่สามารถใช้ใบอนุญาตดังกล่าวตามที่ได้รับอนุญาตนั้นต่อไปได้ จะมีผลกระทบในทางลบต่อการใช้ทรัพย์สินที่เช่าและการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์ กล่าวคือ จะทำให้กองทรัสต์ไม่ได้ใช้สาธารณูปโภคที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการประกอบกิจการดังเก็บสารเคมีเหลวและคลังสินค้าให้เช่า และจะทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่ได้รับบริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเช่าพื้นที่ดังเก็บสารเคมีเหลว และ/หรือ อาคารคลังสินค้า ซึ่งอาจเป็นเหตุให้ผู้เช่าพื้นที่ยกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนด ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อหารายได้ของกองทรัสต์ในการประกอบกิจการดังเก็บสารเคมีเหลวและคลังสินค้าให้เช่า อีกทั้งอาจเป็นผลให้ SCC ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการได้ เนื่องจากสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการกำหนดไว้ว่า ตลอดระยะเวลาเช่าและตลอดระยะเวลาที่ SCC ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว SCC ต้องดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตที่จำเป็นตามกฎหมายสำหรับการดำเนินการตามสัญญาตกลงกระทำการและสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ การดำเนินการกิจการที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า และสำหรับการเป็นผู้ประกอบกิจการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว และจะต้องดำเนินการเป็นผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวแก่ผู้เช่าพื้นที่สำหรับทรัพย์สินประเภทดังเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าภายในโครงการสยามเมโม โดย SCC ตกลงจะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวแก่ผู้เช่าพื้นที่อย่างเต็มความสามารถในมาตรฐานเดียวกันกับผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการรายอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน และจะไม่กระทำการใด ๆ อันจะส่งผลกระทบในทางลบต่อการใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเมโม และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์

ดังนั้น การที่ SCC ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการได้ จะเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญา โดยกองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการได้ และกองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญา อย่างไรก็ตาม ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาข้างต้น แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใด ๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญา หรือคู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

นอกจากนี้ เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของ SCC ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์และ SCC ได้เข้าทำสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเหตุในการใช้สิทธิบังคับจำนองของกองทรัสต์จะรวมถึงการที่ SCC ไม่ดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตที่จำเป็นดังกล่าวข้างต้นอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาเช่า ซึ่งส่งผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเมโม และการจัดหาประโยชน์จาก

โครงการเจดับเบิลยูดี

การที่ผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าได้ จะเป็นเหตุเลิกสัญญา โดย
 กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าได้ และกองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิด
 สัญญา อนึ่ง จนกว่ากองทรัสต์จะดำเนินการหาผู้สัญญารายใหม่แทนผู้เช่าหลักและสามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาราย
 ใหม่ได้สำเร็จ หรือหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้สัญญารายใหม่เพื่อมาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่
 สามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญารายใหม่ในสัญญาฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ได้ กระแสรายได้
 ของกองทรัสต์อาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน
 และรายได้ของกองทรัสต์

4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

4.3.1 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอนาคต

หน้า 60

สามารถกระทำการดังกล่าวได้โดยใช้เป็นประเภทและโดยมีวัตถุประสงค์ตามกฎหมายหรือกฎกระทรวงผังเมือง หรือกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม หรือตามที่กฎหมายผังเมือง หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอื่นใดในอนาคตจะกำหนดเท่านั้น หรือต้องให้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในประเภทและโดยมีวัตถุประสงค์ดังเดิม (กล่าวคือ ประกอบกิจการลำดับเดิม และจำพวกเดิมที่ได้รับอนุญาตก่อนมีการกำหนดผังเมืองใหม่หรือก่อนมีการบังคับใช้กฎหมายใหม่) และเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยต่อเนื่องตามกฎหมายผังเมือง โดยมีฐานตามกฎหมายในการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ถูกต้องตามกฎหมายแต่ต้น

4.3.2 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

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

4.3.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้น อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น อาทิเช่น ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สิน ภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าบริการของผู้รับจ้าง ช่าง อัตราเงินเฟ้อ และค่าเบี้ยประกัน เป็นต้น

4.3.4 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

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

4.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

4.4.1 ความเสี่ยงจากราคาหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากเสนอขายหน่วยทรัสต์

ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต อาทิเช่น โอกาสทางธุรกิจและการลงทุนของกองทรัสต์ สภาพแวดล้อมของอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในทัศนะของนักลงทุน การคาดการณ์จากนักลงทุน และนักวิเคราะห์ มูลค่าตลาดของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เมื่อเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารทุนอื่น ๆ ความสมดุลระหว่างผู้ซื้อ และผู้ขายหน่วยทรัสต์ ขนาดและสภาพคล่องของตลาดการลงทุนในหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในอนาคต การเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้อง อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ย ตลอดจนความผันผวนของตลาดตราสารทุน

ด้วยปัจจัยดังกล่าว หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย การที่กองทรัสต์ มีกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินงานเพื่อใช้ในการลงทุน เป็นทุนสำรองสำหรับการดำเนินงาน หรือเพื่อใช้ในการอื่น ๆ เงินทุนเหล่านี้จะเพิ่มมูลค่าให้แก่สินทรัพย์ แต่อาจมิได้เพิ่มราคาตลาดให้แก่หน่วยทรัสต์ด้วย หากกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดได้ ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคตหรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

นอกจากนั้น หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินซึ่งคุ้มครองเงินลงทุน และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินหรือเป็นการได้รับประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้เงินที่ตนลงทุนคืน ดังนั้น นักลงทุนอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้เงินลงทุนคืนทั้งหมดหรือบางส่วน

4.4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับตลอดจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่า ระดับของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่าในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่าที่ได้รับนั้น เพิ่มขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม นั้น จะเพิ่มขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มขึ้นได้

ทั้งนี้ ในการคำนวณผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์นั้น จะพิจารณาจากผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เท่านั้นไม่ได้ โดยจะต้องคำนวณเป็นเงินได้หลังหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการการให้เช่า การชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ ภาระผูกพันอื่นที่ถึง

กำหนดชำระ โดยพิจารณาสถานะเงินสดและค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ ดังนั้น ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์จึงน้อยกว่าผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

4.4.3 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้นหรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษี หรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

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

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์ไม่มีข้อพิพาทซึ่งกองทรัสต์เป็นคู่ความหรือคู่กรณี ที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อกองทรัสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ รวมถึงไม่มีคดีหรือข้อพิพาทใดที่กระทบต่อการลงทุนและการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ โดยที่คดีหรือข้อพิพาทดังกล่าวยังไม่สิ้นสุด

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ