Annual Report
รายงานประจำปี 2566

PPF

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค

SCBAM

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค

รายงานประจำปี 2566

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

Remark: Unitholders can download the 2023 annual report of Pinthong Industrial Park Property Fund (PPF) via the website of the Management Company. (https://www.scbam.com/th/fund/property-fund)

สารจากบริษัทจัดการ

วันที่ 9 เมษายน 2567

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่าน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ขอนำส่งรายงานประจำปี 2566 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค (“**กองทุนรวม**”) ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มายังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่าน

เศรษฐกิจไทยในปี 2566 SCB Economic Intelligence Center (“EIC”) **เศรษฐกิจไทยมีประมาณการโตที่** 1.9% สะท้อนการฟื้นตัวอย่างช้าๆหลังวิกฤต Covid 19 เศรษฐกิจไทยด้านการใช้จ่าย (Expenditure approach) ในช่วงท้ายปี 2566 ยังมีแรงหนุนสำคัญจากการขยายตัวของการบริโภคภาคเอกชนที่ดีต่อเนื่อง ตามความเชื่อมั่นผู้บริโภค จำนวนนักท่องเที่ยว และอัตราการว่างงานปรับตัวดีขึ้น อีกทั้งการส่งออกสินค้าที่พลิกกลับมาขยายตัวได้ อย่างไรก็ดีเศรษฐกิจไทยมีแรงกดดันสำคัญจากการใช้จ่ายภาครัฐที่หดตัวสูงทั้งในด้านการบริโภคและการลงทุน โดยการลงทุนภาครัฐยังคงหดตัวสูง ตามการลดลงของการลงทุนรัฐบาลเนื่องจากความล่าช้าของการประกาศ พ.ร.บ. งบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ 2567 สำหรับผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ หรือ GDP ในด้านการผลิต (Production approach) ภาคบริการขยายตัวดีขึ้น โดยเฉพาะบริการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว การขายส่งและการขายปลีก ในขณะที่ภาคการก่อสร้างหดตัวสูงตามการลดลงของการก่อสร้างภาครัฐ และภาคเกษตรพลิกกลับมาหดตัวตามคาดการณ์เนื่องจากสภาพอากาศร้อนและแล้งที่เกิดขึ้นในช่วง 8 เดือนแรกของปี 2566 ส่งผลให้ผลผลิตพันธุ์พืชหลายชนิดปรับตัวลดลง อีกทั้งภาคอุตสาหกรรมยังคงหดตัวต่อเนื่องตามการหดตัวของการผลิตเพื่อส่งออก

เศรษฐกิจโลกในปี 2567 EIC **คาดการณ์ว่า มีแนวโน้มเติบโต** 2.6% **ใกล้เคียงปีก่อน** โดยกิจกรรมภาคบริการขยายตัวดี ขณะที่กิจกรรมภาคการผลิตเริ่มกลับมาขยายตัวจากที่หดตัวในปีก่อน กิจกรรมทางเศรษฐกิจมีแนวโน้มขยายตัวได้ต่อเนื่องในระยะข้างหน้า ทั้งในภาพรวม ภาคบริการ และภาคการผลิต สะท้อนจากดัชนี PMI ด้านที่สะท้อนกิจกรรมเศรษฐกิจในอนาคตที่อยู่ในระดับสูงเกิน 50 **สำหรับนโยบายการเงิน ธนาคารกลางกลุ่มประเทศเศรษฐกิจหลัก จะเริ่มปรับทิศทางการใช้นโยบายการเงินในช่วงกลางปี** 2567 EIC ประเมินว่า ธนาคารกลางสหรัฐฯ (Fed) ธนาคารกลางยุโรป (ECB) และธนาคารกลางอังกฤษ (BOE) จะเริ่มปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายในไตรมาส 2 ตามทิศทางเงินเฟ้อที่ปรับชะลอลง โดย Fed มีแนวโน้มลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายในเดือน มิ.ย. คาดว่าจะลด 3 ครั้ง ในปี 2567 ส่งผลให้ Fed funds rate ณ สิ้นปี 2567 ลดลงจาก 5.5% สู่ระดับ 4.75% ECB มีแนวโน้มลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายในเดือน มิ.ย. โดยคาดว่าจะลด 4 ครั้ง ในปี 2567 ส่งผลให้ Deposit rate ณ สิ้นปี 2567 ลดลงจาก 4% สู่ระดับ 3% BOE มีแนวโน้มลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายในเดือน มิ.ย. โดยคาดว่าจะลด 4 ครั้ง ในปี 2567 ส่งผลให้ Bank rate ณ สิ้นปี 2567 ลดลงจาก 5.25% สู่ระดับ 4.25% ด้านธนาคารกลางญี่ปุ่นมีแนวโน้มจะยุตินโยบายอัตราดอกเบี้ยติดลบในไตรมาส 2 ขณะที่ธนาคารกลางจีนจะยังใช้นโยบายการเงินแบบผ่อนคลายพยุงเศรษฐกิจต่อเนื่อง **ในระยะสั้นความกังวลห่วงโซ่**

อุปทานโลกหยุดชะงักจากปัญหาในบริเวณคลองสุเอซและคลองปานามาเริ่มลดลงบ้าง ในระยะยาวห่วงโซ่อุปทานโลกจะเปลี่ยนแปลงจากหลายปัจจัยเสี่ยง เช่น การแบ่งขั้วทางเศรษฐกิจ การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ ประเทศต่าง ๆ ที่เข้าร่วมในห่วงโซ่การผลิตโลกต้องปรับตัวตาม **สำหรับค่าจ้างแรงงานยังมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องในปีนี้** โดยคาดว่าจะยังอยู่สูงกว่าระดับก่อน COVID-19 ซึ่งจะช่วยหนุนการใช้จ่ายของผู้บริโภค และทำให้เงินเฟ้อลดลงอย่างค่อยเป็นค่อยไป

แนวโน้มของเศรษฐกิจไทยปี 2567 EIC ปรับลดประมาณการเศรษฐกิจไทยปี 2567 เหลือ 2.7% (เดิมคาดการณ์ไว้ที่ 3%) แม้ภาพรวมเศรษฐกิจไทยจะยังมีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่องได้ในปีนี้ จากแรงขับเคลื่อนหลักของเศรษฐกิจด้านอุปสงค์มีแนวโน้มที่กลับมาขยายตัวเร่งขึ้นในหลายองค์ประกอบ โดยเฉพาะการส่งออกและการลงทุนเอกชนแต่แรงส่งภาครัฐจะยังหดตัวต่อเนื่องในไตรมาสแรกของปีนี้ ตามความล่าช้าของการจัดทำ พ.ร.บ. งบประมาณปี 2567 ประกอบกับปัญหาสินค้าคงคลังสะสมสูงจากปีก่อนที่จะยังไม่คลี่คลายได้เร็ว ส่วนหนึ่งจากปัญหาเชิงโครงสร้างในภาคการผลิตไทยโดยเฉพาะภาคการส่งออกไทยที่สูญเสียความสามารถในการแข่งขัน จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้ภาคอุตสาหกรรมไทยจะยังฟื้นช้าต่อเนื่อง สำหรับการท่องเที่ยวจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าไทยมีแนวโน้มเร่งตัวสูงกว่าประมาณการโดยเฉพาะจากการเข้ามาของนักท่องเที่ยวจีน ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติโดยรวมฟื้นตัวดีขึ้น โดยนักท่องเที่ยวจีนและมาเลเซียยังเป็นนักท่องเที่ยวเป้าหมายหลัก อย่างไรก็ดี ภาคการท่องเที่ยวมีโอกาสต้อนรับ นักท่องเที่ยวตลาดระยะไกลมากขึ้น ซึ่งจะสร้างรายได้ให้ประเทศเพิ่มขึ้นจากระยะเวลาพำนักและการใช้จ่ายในปีนี้

การบริโภคภาคเอกชนยังได้รับแรงสนับสนุนจากตลาดแรงงานที่ฟื้นตัวและดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่มีทิศทางดีขึ้น ตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและภาคบริการ ดัชนีการบริโภคภาคเอกชน (PCI) ในเดือน ม.ค. ทรงตัวจากเดือนก่อน (แบบปรับฤดูกาล) แม้การใช้จ่ายปรับตัวสูงขึ้นเกือบทุกหมวด หากหักการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวต่างชาติ พบว่าการใช้จ่ายของคนไทยยังทรงตัว แม้มีปัจจัยสนับสนุนชั่วคราวจากมาตรการลดค่าครองชีพ และมาตรการลดหย่อนภาษี Easy e-receipt โดยโครงการ Easy e-receipt ในช่วงต้นปี 2567 จะช่วยกระตุ้นการใช้จ่ายได้บ้าง การจ้างงานและความเชื่อมั่นผู้บริโภคจะสนับสนุนกำลังซื้อภาคครัวเรือนให้ปรับดีขึ้นต่อเนื่องได้ โดยดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (CCI) ปรับสูงขึ้นต่อเนื่องในเดือน ม.ค. จากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจและเยียวยาประชาชน เช่น มาตรการยกเว้นการยื่นวีซ่าของนักท่องเที่ยวต่างชาติ มาตรการลดค่าครองชีพ โดยเฉพาะค่าไฟฟ้า ราคาน้ำมันดีเซลและเบนซิน รวมถึงรายได้เกษตรกรที่สูงขึ้น และการส่งออกไทยที่เริ่มฟื้นตัว การบริโภคภาคเอกชนในระยะข้างหน้าจะยังมีแรงกดดันจากกลุ่มครัวเรือนรายได้น้อย สะท้อนจาก SCB EIC Consumer Survey ที่พบว่า ครัวเรือนกลุ่มนี้กว่า 80% ออมเงินไม่ค่อยได้ จึงมีกันชนทางการเงินต่ำ

ในระยะสั้นการส่งออกของไทยมีแนวโน้มขยายตัวดีขึ้นในปี 2567 เนื่องจาก 1) การค้าโลกมีแนวโน้มขยายตัวดีขึ้น ตามทิศทางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก 2) ภาคการผลิตโลกฟื้นตัว จะมีบทบาทต่อเศรษฐกิจและการค้าโลกมากขึ้น และ 3) ราคาสินค้าส่งออกยังคงอยู่ในระดับสูง อย่างไรก็ตามภาคอุตสาหกรรมไทยยังไม่สามารถฟื้นตัวกลับไประดับก่อนโควิดได้ในเกือบทุกสาขา สะท้อนจากดัชนีผลผลิต อุตสาหกรรมและอัตราใช้กำลังการผลิตที่ลดลงต่อเนื่อง ยกเว้นอุตสาหกรรม เครื่องจักรกล เคมีภัณฑ์ อิเล็กทรอนิกส์

สำหรับอัตราเงินเฟ้อทั่วไปลดลงต่อเนื่องอยู่ที่ -0.8% ในเดือน ก.พ. จากมาตรการช่วยลดค่าพลังงาน EIC **มองไทยยังไม่เผชิญภาวะเงินฝืด** เงินเฟ้อจะเริ่มกลับเป็นบวกตั้งแต่เดือน พ.ค. เนื่องจากมาตรการช่วยเหลือราคาพลังงานจะสิ้นสุด และเงินเฟ้อยังมีความเสี่ยงด้านสูงจากความเสี่ยงห่วงโซ่ อุปทานโลกชะงักจากสถานการณ์ทะเลแดง สภาพอากาศเปลี่ยนแปลง รวมถึงนโยบายควบคุมการส่งออกของบางประเทศ เงินเฟ้อทั่วไปในช่วงครึ่งปีหลังจะเร่งกลับเข้ากรอบได้ ในระยะยาวปัญหาเชิงโครงสร้างการผลิตที่รุนแรงขึ้นส่งผลให้ศักยภาพเศรษฐกิจไทยปรับลดลงอย่างต่อเนื่อง EIC ประมาณการศักยภาพเศรษฐกิจไทยช่วงก่อนเกิดโควิด (ปี 2560 - 2562) อยู่ที่ 3.4% ขณะที่ศักยภาพเศรษฐกิจไทยในระยะยาวเติบโตต่ำลงเหลือ 2.7% สาเหตุหลักมาจากผลิตภาพการผลิต (Total factor productivity) ของไทยต่ำลงมากขึ้น และการผลิตยังผูกโยงกับห่วงโซ่อุปทานเก่า กอปรกับการที่เศรษฐกิจไทยเชื่อมโยงกับเศรษฐกิจจีนและห่วงโซ่การผลิตจีนมากท่ามกลางกระแสภูมิรัฐศาสตร์โลก รวมถึงความสามารถของ ภาคการผลิตไทยในการปรับตัวกับห่วงโซ่การผลิตโลกใหม่และรูปแบบความต้องการสินค้าในตลาดโลกที่เปลี่ยนไปได้ช้า

เศรษฐกิจไทยระยะยาวเผชิญปัญหาเชิงโครงสร้างที่สะสมมานาน ทั้งจากปัจจัยกำลังแรงงานในสังคมสูงวัย ปัจจัยการสะสมทุนโตต่ำลง และปัจจัยผลิตภาพการผลิตหดตัวต่อเนื่อง โดยประเทศไทยกำลังเผชิญการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากรครั้งใหญ่ เช่นเดียวกับหลายประเทศในโลกที่เข้าสู่สังคมสูงวัยเร็ว ในปี 2567 ประชากรไทยมีสัดส่วนผู้สูงอายุที่มีอายุมากกว่า 65 ปีราว 14% ของประชากรทั้งหมด และ UN คาดการณ์ว่า ในปี 2593 สัดส่วนนี้ จะเพิ่มเป็น 30% ของประชากรทั้งหมด กำลังแรงงานไทยในระยะยาวจะมีแนวโน้มลดลงอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ การสะสมทุนของไทยมีแนวโน้มขยายตัวต่ำลงอย่างต่อเนื่อง สัดส่วนการลงทุนต่อ GDP ของไทยลดลงมากกว่าครึ่งหนึ่ง จาก 50% ในปี 2539 เหลือประมาณ 24% ในช่วง 2 ทศวรรษหลัง ความสามารถในการดึงดูดเม็ดเงินลงทุนต่างชาติ (FDI) ของไทยต่ำลง เม็ดเงินต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของภูมิภาค ASEAN ถึง 50% ในปี 2565 สาเหตุที่ประสิทธิภาพการผลิตของไทยลดลง เช่น คุณภาพแรงงานไทยต่ำลง ผลิตภาพแรงงานไทยยังต่ำกว่าระดับก่อนโควิดเกือบทุกสาขาการผลิตและแรงงานไทย ทำงานนอกระบบในสัดส่วนสูงขึ้น รวมถึงกฎระเบียบภาครัฐจำนวนมากเป็นอุปสรรคในการทำธุรกิจ

ในส่วนของอัตราดอกเบี้ย EIC คาดว่าอัตราดอกเบี้ยนโยบายของไทยจะลดลงเหลือ 2% ภายในครึ่งปีแรก หลัง Recalibrate ปัจจัยเชิงโครงสร้างที่มีนัยต่อระดับอัตราดอกเบี้ยที่เหมาะสมกับการเติบโตของเศรษฐกิจไทย ในระยะยาว (Neutral rate) เพื่อรักษาบทบาทนโยบายการเงินที่เป็นกลางต่อเศรษฐกิจไว้เช่นเดิม โดยประเมินว่า Neutral rate ของไทยลดลงมาอยู่ที่ราว 2.1% การปรับลดดอกเบี้ยครั้งนี้จะมีผลช่วยบรรเทาภาระหนี้สูง โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจและครัวเรือนเปราะบางที่อาจได้รับผลกระทบจากดอกเบี้ยขาขึ้นมากกว่ากลุ่มอื่นได้อีกทาง เงินบาทมีแนวโน้มแข็งค่าอยู่ในกรอบ 33.50-34.50 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ ณ สิ้นปีจากการอ่อนค่าของดอลลาร์สหรัฐ ตามการลดดอกเบี้ยของ Fed และเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวชัดเจนขึ้น มองไปข้างหน้า ประเทศไทยมีความท้าทายสำคัญจากปัญหาเชิงโครงสร้างในภาคการผลิตอุตสาหกรรม โดยการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมของไทยยังผูกโยงกับห่วงโซ่อุปทานเก่าอยู่มาก รวมถึงความสามารถของภาคการผลิตไทยต่อการปรับตัวในห่วงโซ่การผลิตโลกใหม่และรูปแบบความต้องการสินค้าในตลาดโลกที่เปลี่ยนไปได้ช้า ทำให้การเพิ่มขีดความสามารถทางการแข่งขันของภาคส่งออกไทย ยังทำได้ค่อนข้างจำกัด ดังนั้น การปรับตัวของภาคอุตสาหกรรมไทยให้สอดรับกับกระแสความยั่งยืน การยกระดับขีดความสามารถในการพัฒนาเทคโนโลยี

และการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานให้ ยืดหยุ่นมากขึ้น เพื่อให้สามารถเชื่อมโยงและเข้าไปเป็นส่วนหนึ่งของห่วงโซ่อุปทานโลกใหม่ จึงมีความจำเป็นอย่างเร่งด่วน

สำหรับภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่านั้น SCB Economic Intelligence Center (EIC) คาดการณ์ว่า ในปี 2567 ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมมีแนวโน้มขยายตัว และคาดว่าจะมีที่ดินพร้อมขายเพิ่มขึ้นประมาณ 3,000 ไร่ ซึ่งเพิ่มขึ้นสูงกว่าความต้องการที่ดิน จากการเร่งพัฒนาพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมจำนวนมากของผู้ประกอบการเพื่อรองรับการลงทุนภาคการผลิตที่ยังขยายตัว นอกจากนี้การขยายตลาดรถ EV ทั้งในไทยและอาเซียน จะทำให้มีการลงทุนในกลุ่ม EV มากขึ้น

สำหรับธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (RBFs) มีแนวโน้มทรงตัวในปี 2567 โดยอาจมีพื้นที่โรงงานเปิดใหม่เพิ่มขึ้นจากการปรับฐานการผลิตเข้ามายังไทยอย่างต่อเนื่องเพื่อกระจายความเสี่ยงเชิง Geopolitics ส่งผลให้อัตราพื้นที่ว่างปรับตัวลดลงจากร้อยละ 19 ในปี 2566 มาอยู่ที่ร้อยละ 18.7 ในปี 2567 ทั้งนี้ในระยะกลาง 2568 – 2570 อัตราการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มลดลง เนื่องจากยังคงมีพื้นที่ให้เช่าใหม่ของผู้ประกอบการ ในขณะที่ความต้องการเช่าพื้นที่ RBFs ยังคงทรงตัว อีกทั้งความต้องการโรงงานแบบ Built-to-suit มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นปัจจัยกดดันต่อการเติบโตของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าได้

ธุรกิจคลังสินค้ายังคงมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง โดยคาดว่าจะมีพื้นที่เปิดใหม่ประมาณ 290,000 ตารางเมตร ตามแผนการขยายพื้นที่คลังสินค้าของผู้ประกอบการ ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าที่เพิ่มขึ้น เพื่อรองรับการผลิตที่เพิ่มขึ้น รวมทั้งธุรกิจ E-Commerce ที่ยังคงได้รับความนิยม และการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติอย่างต่อเนื่อง

สุดท้ายนี้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนฯ ขอขอบพระคุณผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านที่ได้มอบความไว้วางใจบริษัทในการบริหารเงินลงทุนในกองทุนฯ ของท่าน โดยบริษัทจะบริหารจัดการกองทุนฯ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญภายใต้หลักธรรมาภิบาล เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนตลอดไป

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

หมายเหตุ: ที่มา;

- SCB Economic Intelligence Center (EIC): Outlook ไตรมาส 1/2024

- SCB Economic Intelligence Center (EIC): Industrial Estate and Properites Industry Outlook 2024-2027 (11 October 2023)

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทุนเพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือ www.scbam.com

สารบัญ

ส่วนที่ 1	**การดำเนินกิจการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค**	**1**
1.	สรุปข้อมูลสำคัญของกองทุนรวม	1
2.	ข้อมูลกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค	7
3.	นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์	14
3.1	วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือ กลยุทธ์ในการดำเนินงานของกองทุนรวม	14
3.2	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ	14
3.3	ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทุนรวม	15
3.4	การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน	16
4.	ภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจโรงงานและคลังสินค้า	19
5.	ปัจจัยความเสี่ยง	25
6.	ข้อพิพาททางกฎหมาย	35
7.	ข้อมูลสำคัญอื่น	36
ส่วนที่ 2	**การจัดการและการกำกับดูแลกองทุนรวม**	**37**
8.	ข้อมูลหน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนรวมเป็นผู้ออก	38
8.1	ข้อมูลหน่วยลงทุนและข้อมูลราคาหลักทรัพย์	38
8.2	ข้อมูลผู้ถือหน่วย	38
8.3	การจ่ายผลตอบแทนของกองทุนรวม	39
9.	โครงสร้างการจัดการ	38
9.1	บริษัทจัดการ	41
9.2	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	52
9.3	ผู้ดูแลผลประโยชน์	54
9.4	ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม	59
9.5	ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ	60
10.	การกำกับดูแลกิจการ	60
10.1	นโยบายการกำกับดูแลกิจการ	60
10.2	คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน	60
10.3	การประชุมคณะกรรมการการลงทุนของกองทุนรวม	62
10.4	การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน	63
10.5	การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทุนรวม	63
10.6	การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	64

10.7	การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	64
10.8	การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม	64
10.9	ค่าตอบแทนของบริษัทจัดการ	65
10.10	การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหน่วย	65
10.11	การจัดประชุมผู้ถือหน่วย	65
10.12	ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี	66
11.	ความรับผิดชอบต่อสังคม	67
12.	การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	67
13.	การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	67
13.1	รายการระหว่างกันของกองทุนรวมกับบริษัทจัดการ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกันกับบริษัทจัดการสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563	67
13.2	รายการระหว่างกันของกองทุนรวมกับผู้ดูแลผลประโยชน์ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกันกับบริษัทจัดการสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563	68
13.3	ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากกองทุนรวมใช้บริการบุคคลอื่นๆ (Soft commission)	68
ส่วนที่ 3	**ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน**	**69**
14	ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	70
15.	การวิเคราะห์และคำอธิบายของบริษัทจัดการ (Management Discussion and Analysis)	75
15.1	ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสำหรับรอบระยะเวลา 1 มกราคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563	75
15.2	ความเห็นของผู้จัดการกองทุนเกี่ยวกับการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน	76
15.3	อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	78
15.4	ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทุนรวม	79
15.5	ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเรียกเก็บจากกองทุนรวม	79
15.6	ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยลงทุน	80
15.7	รายงานความเห็นของผู้ตรวจสอบบัญชี	81
16.	รายงานความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์	113
ส่วนที่ 4	**การรับรองความถูกต้องของข้อมูล**	**114**
	การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	115

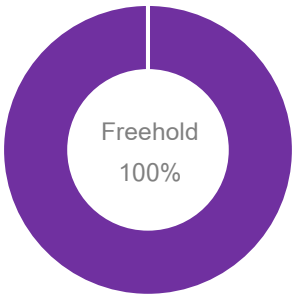
ส่วนที่ 1 การดำเนินกิจการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค

1. **สรุปข้อมูลสำคัญของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค**

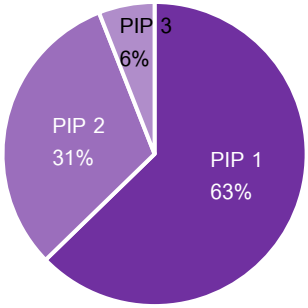
ชื่อกองทุน (ไทย)	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค
ชื่อกองทุน (อังกฤษ)	Pinthong Industrial Park Property Fund
ชื่อย่อหลักทรัพย์	PPF
ชื่อผู้จัดการกองทุน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด
ชื่อผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
วันจัดตั้งกองทุน	24 มิถุนายน 2557
อายุกองทุน	ไม่กำหนดอายุโครงการ
ประเภทกองทุน	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน

Market Cap (ล้านบาท)	2,267.55	**ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี**	10.10
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	2,486.23	**NAV ต่อหน่วย**	11.0740
ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	2,245.10	**Par ต่อหน่วย**	10.00
จำนวนหน่วยลงทุน (หน่วย)	224,510,000	Price/NAV	0.91
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งกองทุน	24 มิถุนายน 2557	**อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก**	Freehold

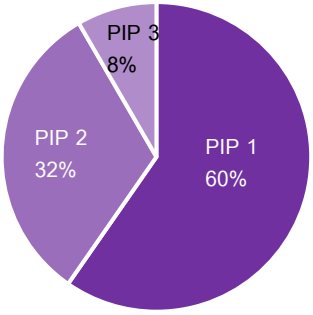
สัดส่วนการลงทุน



ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าการประเมิน)



โครงสร้างรายได้



โครงสร้างเงินทุนของกองทุน (ล้านบาท)

สินทรัพย์รวม	2,548.90	**กำไรสะสม**	241.13
หนี้สินรวม	62.67	**สัดส่วนการกู้ยืม**	None
ส่วนทุน	2,486.23	Credit rating	N/A

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
ปิ่นทอง 1 (PIP1)	1,489.77	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
ปิ่นทอง 2 (PIP2)	743.48	
ปิ่นทอง 3 (PIP3)	141.53	
รวม	2,374.78	

URL https://www.scbam.com/th/fund/property-fund/fund-information/ppf

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วย อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง จำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว

เงินปันผล : บาทต่อหน่วย	2562	2563	2564	2565	2566	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล (ไม่รวมการรับประกันรายได้)	0.7107	0.7158	0.7000	0.7000	0.7532	6.8250
เงินปันผลจากส่วนรับประกันรายได้	-	-	-	-	-	0.2467
เงินลดทุน	-	-	-	-	-	-

การรับประกันรายได้ของกองทุนสิ้นสุดลงในเดือนมิถุนายน 2560

ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ ณ วันกำหนดรายชื่อ วันที่ 1 มีนาคม 2567

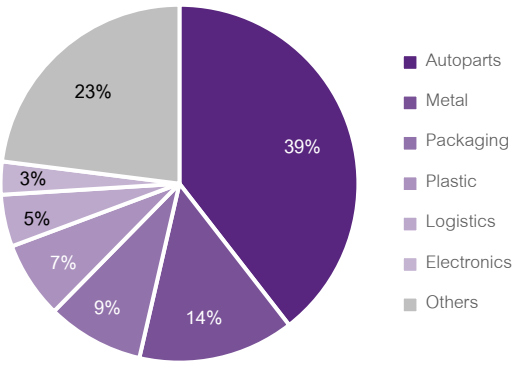
ชื่อ	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียลปาร์ค จำกัด (มหาชน)	33,950,500	15.12
สำนักงานประกันสังคม	20,796,600	9.26
บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	19,027,600	8.48
บริษัท ปิ่นทองโฮลดิ้ง จำกัด	15,515,550	6.91
บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,486,100	6.45

Foreign Limit	49.0%
Current Foreign Holding	1.3%

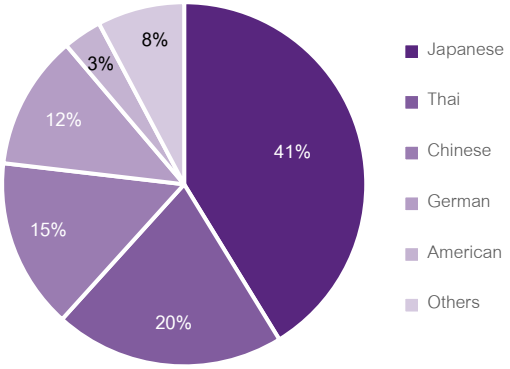
<u>ประมาณผลตอบแทนระยะสั้น</u>ของกองทุนสำหรับงวด ตั้งแต่ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566

กองทุนไม่มีการระดมทุนในงวดปัจจุบัน จึงมิได้มีการจัดทำประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นที่ผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชี

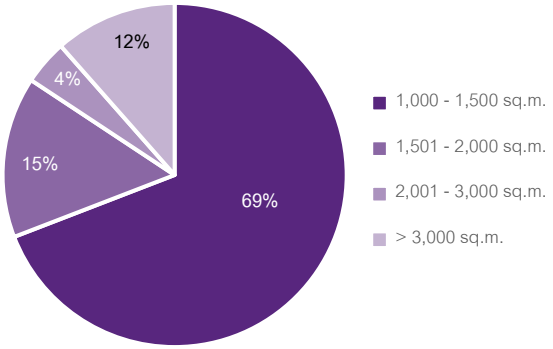
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ



สัดส่วนผู้เช่าแยกตามสัญชาติ

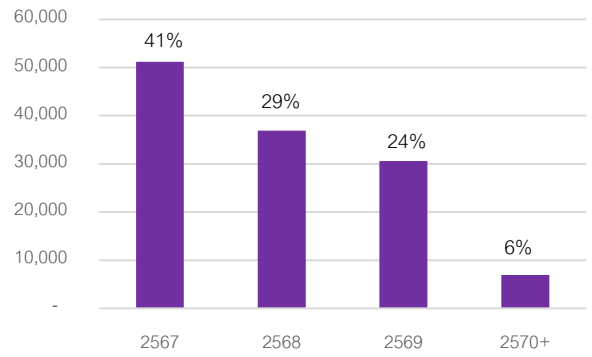


สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่า 10 รายแรก

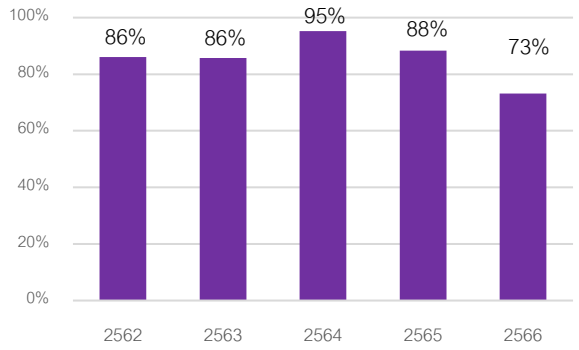


96% 95% 88%

สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา

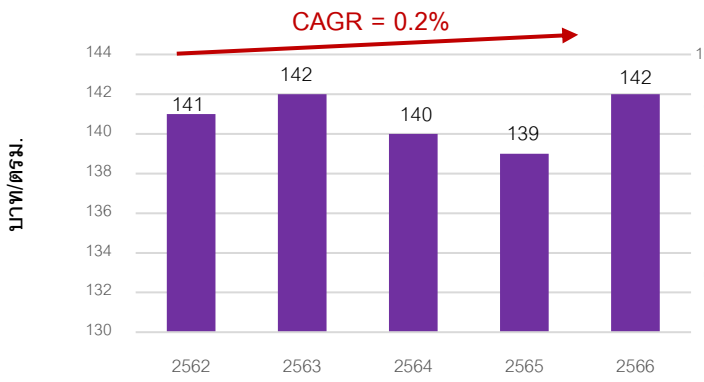


อัตราการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่า

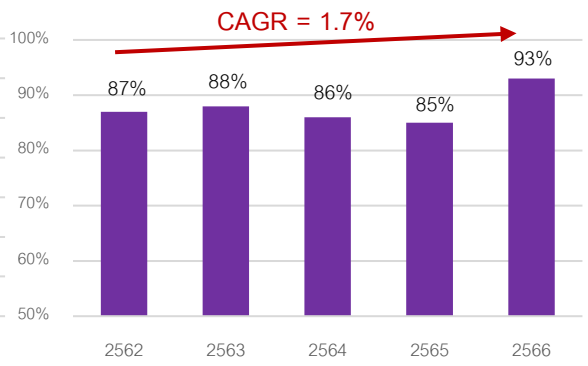


ผลการดำเนินงานของกองทุน

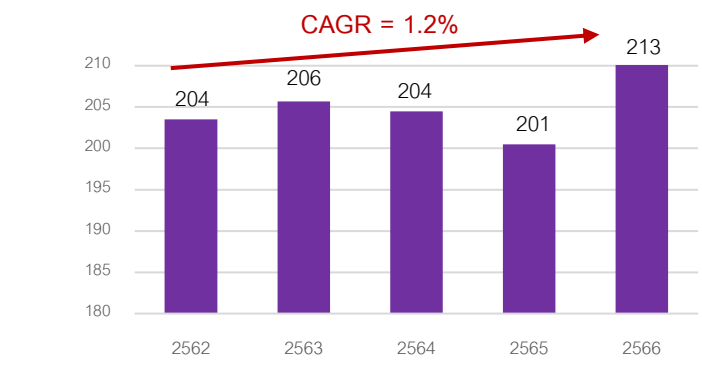
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย ณ สิ้นปี[/1]



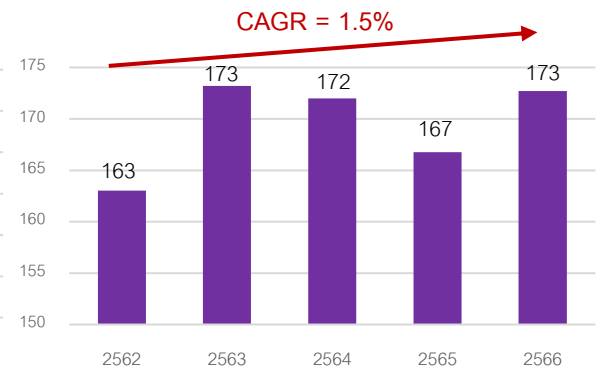
อัตราการเช่าเฉลี่ย ณ สิ้นปี[/1]



รายได้ (ล้านบาท)



EBITDA (ล้านบาท)



หมายเหตุ: /1 ไม่รวมพื้นที่อเนกประสงค์และอาคารอเนกประสงค์ให้เช่า

CAGR คือCompound Annual Growth Rate หรืออัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

	2564	2565	2566	ไตรมาส 4 2566
Rental/ Service Revenue (THB Million)	200.69	199.20	208.73	54.73
Other Income (THB Million)	3.77	1.29	4.35	3.23
Expenses (THB Million)	32.46	33.74	40.37	11.11
EBITDA (THB Million)	172.00	166.76	172.71	46.85
Net Profit (THB Million)	178.09	163.77	202.49	76.62
EPU (THB)	0.79	0.73	0.90	0.34
DPU (THB)	0.7000	0.7000	0.7532	0.2005
Capital Reduction	-	-	-	-
Debt/NAV	-	-	-	-
Interest Cost (%)	-	-	-	-
Operating Cash Flow	126.28	111.04	189.06	47.16
Investing Cash Flow	-	-	-	-
Financing Cash Flow	(160.70)	(154.13)	(166.41)	(42.86)
Net Cash Flow	(34.43)	(43.08)	22.65	22.63
NAV (THB)	2,440.50	2,450.14	2,486.23	2,486.23
P/NAV (TIMES)	1.07	1.04	0.91	0.91
Dividend Yield (%)	6.03%	6.14%	7.46%	7.94%
Market Cap (THB Million)	2,604.32	2,559.41	2,267.55	2,267.55
Closing Price (THB/unit)	11.60	11.40	10.10	10.10

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทุน ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทุน

รายได้ค่าเช่าและบริการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากเดิม 199.20 ล้านบาท ในปี 2565 เพิ่มขึ้นเป็น 208.73 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 4.8 ในระหว่างรอบการดำเนินงานปี 2566 ที่ผ่านมา ทั้งนี้เนื่องมาจากอัตราการเช่าพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าโดยภาพรวมมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2565 ส่งผลให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ยมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา โดยในปี 2565 มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 139 บาทต่อตารางเมตร ในขณะที่ปี 2566 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 142 บาทต่อตารางเมตร ประกอบกับในปี 2566 มีรายได้ดอกเบี้ย และรายได้อื่นอันเนื่องมาจากการริบเงินประกันการเช่าเนื่องจากมีผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด และเงินประกันการเช่ารับล่วงหน้า จึงทำให้กองทุนมีรายได้รวม 213.08 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 200.50 ล้านบาท ในปี 2565 หรือปรับตัวเพิ่มขึ้น 12.58 ล้านบาท คิดเป็นปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.3 เมื่อเทียบกับปี 2565

ทางด้านค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้นจากเดิม 33.74 ล้านบาท ในปี 2565 เป็น 40.37 ล้านบาท ในปี 2566 หรือปรับตัวเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 19.7 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก (1) ค่าใช้จ่ายในการบริหารปรับตัวเพิ่มขึ้น 2.71 ล้านบาท หรือปรับตัวเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 170.5 เมื่อเทียบกับปี 2565 (2) ค่าธรรมเนียมวิชาชีพจำนวน 2.99 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นจาก 1.03 ล้านบาท ในปี 2565 หรือปรับตัวเพิ่มขึ้น 1.96 ล้านบาท คิดเป็นปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 190.0 และ (3) ต้นทุนค่าเช่าและบริการปรับตัวเพิ่มขึ้น 1.30 ล้านบาท จากปี 2565 หรือปรับตัวเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 14.5 ด้วยปัจจัยตามที่กล่าวข้างต้น ส่งผลให้รายได้จากการลงทุนสุทธิปรับตัวเพิ่มขึ้นจากเดิม 166.76 ล้านบาทในปี 2565 เพิ่มขึ้นเป็น 172.71 ล้านบาทในปี 2566 หรือปรับตัวเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 3.6

โดยในปี 2566 ทางกองทุนมีการพิจารณาจ่ายเงินปันผลจากผลประกอบการที่ 0.7532 บาทต่อหน่วย ปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าที่ 0.7000 บาท โดยเงินปันผลที่จ่ายในปี 2566 คิดเป็น Dividend Yield 7.46% เมื่อเทียบกับราคาปิด ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566 ที่ 10.10 บาทต่อหน่วย

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด: <u>ไม่มีเงื่อนไข</u>

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทุน

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราเรียกเก็บที่แท้จริง	% ของกำไรสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุน	8,839,178	4.37%
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	505,096	0.25%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	757,644	0.37%
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	12,679,699	6.26%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,988,505	1.48%
ต้นทุนเช่าและบริการ	10,301,434	5.09%
- ค่าเบี้ยประกันภัย	682,647	0.34%
- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	3,194,114	1.58%
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	4,295,249	2.12%
ต้นทุนทางการเงิน	-	-
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	-	-

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ (รายละเอียดของความเสี่ยงเพิ่มเติม ระบุไว้ในรายงานประจำปี ข้อ 5 ปัจจัยความเสี่ยง)

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับทรัพย์สินของกองทุน	
1.1	ความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบทางเศรษฐกิจ การเมืองภายในประเทศ และปัจจัยมหภาคอื่น ๆ
1.2	ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย
1.3	ความเสี่ยงจากการขนาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์
1.4	ความเสี่ยงด้านภาษี
1.5	ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้เช่าลดลง
1.6	ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่า
1.7	ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา
1.8	ความเสี่ยงจากการยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาเช่า
1.9	ความเสี่ยงที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมอาจไม่สัมพันธ์กับมูลค่าที่ได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิกกองทุนรวม
1.10	ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือบางส่วนในการลงทุนของกองทุนรวมภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน และกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์อันอาจส่งผลต่อผลประกอบการของกองทุนรวม
2. ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม	
2.1	ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และกองทุนรวม
2.2	ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2.3	ความเสี่ยงจากความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม
2.4	ความเสี่ยงจากการประกันภัย
2.5	ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทุนรวมกู้ยืมเงิน
2.6	ความเสี่ยงจากการระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจนำไปสู่ภาวะความผันผวนของตลาดทุนทั่วโลก ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อการจัดหาประโยชน์ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวม
2.7	ความเสี่ยงเรื่องการเพิ่มทุนในอนาคต (กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือ Real Estate Investment Trust (REIT))

บริษัทจัดการกองทุน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่อยู่	ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์	0-2949-1500
URL	http://www.scbam.com

ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	เลขที่ 1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์	0-2296-3582
URL	http://www.krungsri.com

2. ข้อมูลกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค

บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์จำกัด
ลักษณะโครงการ	ระบุเฉพาะเจาะจง
อายุโครงการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม
วันที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน	8 กรกฎาคม 2557 (เริ่มทำการซื้อขายวันที่ 8 กรกฎาคม 2557)
ประเภทหลักทรัพย์จดทะเบียน	<u>การลงทุนครั้งแรก</u> – หน่วยลงทุน 224,510,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10.00 บาท รวม 2,245,100,000 บาท
ประวัติความเป็นมาโดยสรุป	<u>การลงทุนครั้งแรก</u> – กองทุนรวมได้รับการอนุมัติจัดตั้งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2556 ตามหนังสือที่ กลต.พษ. 4119/2556 เสนอขายครั้งแรกเมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2557 ถึงวันที่ 20 มิถุนายน 2557 ในราคาหน่วยละ 10.00 บาท กองทุนรวมได้จดทะเบียนกองทรัพย์สินของโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2557 ตามหนังสือเลขที่ จค.209/2557 และเข้าลงทุนครั้งแรกเมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2557
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหน่วยลงทุน	ธนาคารไทยพาณิชย์จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)
วัตถุประสงค์ของโครงการ	เพื่อระดมเงินจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งกองทุนรวมจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้าง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอใบอนุญาตอื่นๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการ

หาดอกผลโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

การลงทุนครั้งแรก

กองทุนรวมมุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ในการบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งนี้ กองทุนรวมมีวัตถุประสงค์ลงทุนครั้งแรกในอาคารโรงงานและคลังสินค้าภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โดยการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้ารวมจำนวน 90 ยูนิต และพื้นที่อเนกประสงค์และอาคารอเนกประสงค์ให้เช่า[1] ที่ตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ซึ่งประกอบไปด้วยนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (ปิ่นทอง 1) นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (แหลมฉบัง) (ปิ่นทอง 2) และนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 3) (ปิ่นทอง 3) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองขาม และตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี โดยมีบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) เป็นผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ทั้งนี้ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวอยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน (ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก)

หมายเหตุ: [1]พื้นที่อเนกประสงค์และอาคารอเนกประสงค์ให้เช่าประกอบด้วยพื้นที่ให้เช่าบริเวณอาคารโรงงานและคลังสินค้า พื้นที่สำนักงานและโรงอาหารให้เช่า และอาคารอเนกประสงค์ให้เช่า

สรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรมโครงการ	เฟส	ชื่ออาคารโรงงาน/คลังสินค้า	โฉนดเลขที่	พื้นที่ที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคารประมาณ[1] (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน[2]
1	ปิ่นทอง 1	เฟส 1	A	89987	1-0-44	1,188	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้นและชั้นลอย 5 ยูนิต
2	ปิ่นทอง 1		B	89988	0-3-47	1,188	
3	ปิ่นทอง 1		C	89989	0-3-47	1,188	
4	ปิ่นทอง 1		D	89990	0-3-47	1,188	
5	ปิ่นทอง 1		E	89991	1-3-53	1,188	
6	ปิ่นทอง 1	เฟส 2	A	89971	6-3-70	1,566	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้นและชั้นลอย 5 ยูนิต
7	ปิ่นทอง 1		B			1,566	
8	ปิ่นทอง 1		C			1,566	
9	ปิ่นทอง 1		D			1,566	
10	ปิ่นทอง 1		E			1,566	
11	ปิ่นทอง 1	เฟส 3	A1	100637	3-1-86	1,002	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้นและชั้นลอย 2 หลัง รวม 6 ยูนิต
12	ปิ่นทอง 1		A2			1,076	
13	ปิ่นทอง 1		A3			1,002	
14	ปิ่นทอง 1		B1	100638	4-0-14	1,243.4	
15	ปิ่นทอง 1		B2			1,064.4	
16	ปิ่นทอง 1		B3			1,243.4	
17	ปิ่นทอง 1	เฟส 4	A1	100670	7-2-92	1,080	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น 2 หลัง รวม 7 ยูนิต
18	ปิ่นทอง 1		A2			1,080	
19	ปิ่นทอง 1		A3			1,080	
20	ปิ่นทอง 1		B1			900	
21	ปิ่นทอง 1		B2			1,008	
22	ปิ่นทอง 1		B3			1,116	

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรมโครงการ	เฟส	ชื่ออาคารโรงงาน/คลังสินค้า	โฉนดเลขที่	พื้นที่ที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคารประมาณ[1] (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน[2]
23	ปิ่นทอง 1		B4			1,296	
24	ปิ่นทอง 1	เฟส 5	A	89974	10-0-37	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้นและชั้นลอย 6 ยูนิต
25	ปิ่นทอง 1		B			900	
26	ปิ่นทอง 1		C			676	
27	ปิ่นทอง 1		D			676	
28	ปิ่นทอง 1		E			580	
29	ปิ่นทอง 1		F			580	
30	ปิ่นทอง 1	เฟส 6	A			1,116	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้นและชั้นลอย 5 ยูนิต
31	ปิ่นทอง 1		B			1,224	
32	ปิ่นทอง 1		C			1,332	
33	ปิ่นทอง 1		D			1,440	
34	ปิ่นทอง 1		E			1,692	
35	ปิ่นทอง 1	เฟส 7	A	185319	10-2-95.6	3,120	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น 4 ยูนิต
36	ปิ่นทอง 1		B			2,640	
37	ปิ่นทอง 1		C			2,160	
38	ปิ่นทอง 1		D			1,680	
39	ปิ่นทอง 1	เฟส 8	A1	185742, 69646	9-0-38.8	1,368	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้นและชั้นลอย 3 หลัง รวม 8 ยูนิต
40	ปิ่นทอง 1		A2			1,476	
41	ปิ่นทอง 1		A3			1,080	
42	ปิ่นทอง 1		B1			1,368	
43	ปิ่นทอง 1		B2			1,368	
44	ปิ่นทอง 1		B3			1,944	
45	ปิ่นทอง 1		C1			1,620	

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรมโครงการ	เฟส	ชื่ออาคารโรงงาน/คลังสินค้า	โฉนดเลขที่	พื้นที่ที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคารประมาณ[1] (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน[2]
46	ปิ่นทอง 1		C2			1,620	
47	ปิ่นทอง 2	เฟส 9	A1	131704	5-3-67.7	1,296	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น และชั้นลอย 2 หลัง รวม 9 ยูนิต
48	ปิ่นทอง 2		A2			1,584	
49	ปิ่นทอง 2		A3			1,584	
50	ปิ่นทอง 2		A4			1,584	
51	ปิ่นทอง 2		B1	131705	12-1-56.4	1,296	
52	ปิ่นทอง 2		B2			1,296	
53	ปิ่นทอง 2		B3			1,296	
54	ปิ่นทอง 2		B4			1,584	
55	ปิ่นทอง 2		B5			1,584	
56	ปิ่นทอง 2	เฟส 9/2	A			5,056	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น และชั้นลอย
57	ปิ่นทอง 1	เฟส 10	A1	146321	16-2-82.6	4,380	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น และชั้นลอย 7 ยูนิต
58	ปิ่นทอง 1		A2			4,380	
59	ปิ่นทอง 1		B1			2,946	
60	ปิ่นทอง 1		B2			1,473	
61	ปิ่นทอง 1		B3			1,473	
62	ปิ่นทอง 1		B4			1,473	
63	ปิ่นทอง 1		B5			1,473	
64	ปิ่นทอง 2	เฟส 11	A	161576	5-3-1.5	4,087.2	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น และชั้นลอย
65	ปิ่นทอง 1	เฟส 14	B1	165426	2-0-25.2	1,230	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น และชั้นลอย 6 หลัง
66	ปิ่นทอง 1		C1	165352	2-0-4.7	1,130	

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรมโครงการ	เฟส	ชื่ออาคารโรงงาน/คลังสินค้า	โฉนดเลขที่	พื้นที่ที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคารประมาณ[1] (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน[2]
67	ปิ่นทอง 1		C2	165353	2-0-8.9	1,130	
68	ปิ่นทอง 1		C3	165354	1-3-15.6	1,130	
69	ปิ่นทอง 1		C4	165355	1-3-17.3	1,130	
70	ปิ่นทอง 1		C5	165356	2-0-16.5	1,130	
71	ปิ่นทอง 2	เฟส 15	A1	173117	1-2-50.5	1,242	อาคารโครงสร้างเหล็ก 1 ชั้น และชั้นลอย 6 หลัง
72	ปิ่นทอง 2		A3	173115	2-0-75	1,242	
				173119	0-3-18.8		
73	ปิ่นทอง 2		B1	173123	2-0-86.7	1,452	
74	ปิ่นทอง 2		B2	173121	2-1-27.8	1,452	
75	ปิ่นทอง 2		B3	173124	2-1-20.4	1,452	
76	ปิ่นทอง 2		B4	173122	2-0-32.4	1,452	
				173125	0-0-44.8		
77	ปิ่นทอง 3	เฟส 16	A	177827	3-2-38.2	2,400	อาคารโครงสร้างเหล็ก 1 ชั้น และชั้นลอย 3 หลัง
78	ปิ่นทอง 3		B1	177826	3-2-41.4	2,700	
79	ปิ่นทอง 3		B2	177825	4-0-27.8	2,700	
80	ปิ่นทอง 2	คลังสินค้า	A1	129974	8-1-78.3	1,000	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น 2หลัง รวม 11 ยูนิต
81	ปิ่นทอง 2		A2			1,000	
82	ปิ่นทอง 2		A3			1,000	
83	ปิ่นทอง 2		A4			1,000	
84	ปิ่นทอง 2		A5			1,000	
85	ปิ่นทอง 2		A6			1,000	
86	ปิ่นทอง 2		B1	129973	7-3-77.2	1,000	
87	ปิ่นทอง 2		B2			1,000	

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรมโครงการ	เฟส	ชื่ออาคารโรงงาน/คลังสินค้า	โฉนดเลขที่	พื้นที่ที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคารประมาณ[1] (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน[2]
88	ปิ่นทอง 2		B3			1,000	
89	ปิ่นทอง 2		B4			1,000	
90	ปิ่นทอง 2		B5			1,000	
รวม					151-1-87.1	134,338.4	

ที่มา:บริษัทปิ่นทองอินดัสเตรียลปาร์ค จำกัด และบริษัทพีไอพีแลนด์แอนด์แฟคตอรี่จำกัด

หมายเหตุ: [1]ไม่รวมพื้นที่อเนกประสงค์และอาคารอเนกประสงค์ให้เช่า

[2]ไม่รวมอาคารอเนกประสงค์ให้เช่า

ตารางสรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกแบ่งแยกตามโครงการ

นิคมอุตสาหกรรม โครงการ	จำนวนเฟส	จำนวนยูนิตโรงงาน/ คลังสินค้า	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคารประมาณ[1] (ตารางเมตร)
ปิ่นทอง 1	10	59	86-0-42.2	84,999.2
ปิ่นทอง 2	5	28	54-0-37.5	41,539.2
ปิ่นทอง 3	1	3	11-1-7.4	7,800.0
รวม	**16**	**90**	**151-1-87.1**	**134,338.4**

ที่มา:บริษัทปิ่นทองอินดัสเตรียลปาร์ค จำกัด และบริษัทพีไอพีแลนด์แอนด์แฟคตอรี่จำกัด

หมายเหตุ: [1]ไม่รวมพื้นที่อเนกประสงค์และอาคารอเนกประสงค์ให้เช่า

3 นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม

3.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือ กลยุทธ์ในการดำเนินงานของกองทุนรวม

เพื่อระดมเงินจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งกองทุนรวมจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้าง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอใบอนุญาตอื่นๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

3.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมได้มีมติจ่ายเงินปันผลเป็นจำนวน 0.7532 บาทต่อหน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

รอบระยะเวลาดำเนินงาน	บาทต่อหน่วย	วันที่จ่ายเงินปันผล
วันที่ 1 มกราคม 2566 - 31 มีนาคม 2566	0.1800	2 มิ.ย. 2566
วันที่ 1 เมษายน 2566 - 30 มิถุนายน 2566	0.1818	4 ก.ย. 2566
วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 - 30 กันยายน 2566	0.1909	4 ธ.ค. 2566
วันที่ 1 ตุลาคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566	0.2005	28 ก.พ. 2567

3.3 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทุนรวม

รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

รายละเอียดทรัพย์สินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

กองทุน	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุน (บาท)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค	2,548,900,595.33	2,486,226,159.13	11.0740

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน	อาคารโรงงานและคลังสินค้ารวมจำนวน 90 ยูนิต และพื้นที่อเนกประสงค์และอาคารอเนกประสงค์ให้เช่า[1] ที่ตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ซึ่งประกอบไปด้วยนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (ปิ่นทอง 1) นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (แหลมฉบัง) (ปิ่นทอง 2) และนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 3) (ปิ่นทอง 3)
ประเภท	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้า และพื้นที่อเนกประสงค์และอาคารอเนกประสงค์ให้เช่า[1]
ที่ตั้ง	ตำบลหนองขามและตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
วันที่ประเมิน/สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน	30 พฤศจิกายน 2566
ระยะเวลาที่ใช้ในการคำนวณเพื่อหามูลค่าของแต่ละโครงการ	เนื่องจากกองทุนรวมลงทุนในกรรมสิทธิ์จึงไม่มีการกำหนดระยะเวลา
วิธีการประเมิน/สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน	วิธีรายได้ (Income Approach)

หมายเหตุ: [1]พื้นที่อเนกประสงค์และอาคารอเนกประสงค์ให้เช่าประกอบด้วยพื้นที่ให้เช่าบริเวณอาคารโรงงานและคลังสินค้า พื้นที่สำนักงานและโรงอาหารให้เช่า และพื้นที่อาคารอเนกประสงค์ให้เช่า

มูลค่าตลาดที่ได้รับจากการประเมิน/สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรมโครงการ	จำนวนยูนิตโรงงาน/คลังสินค้า	มูลค่าตลาดที่ได้รับจากการประเมิน/สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
1	ปิ่นทอง 1	59	1,489,770,000
2	ปิ่นทอง 2	28	743,480,000
3	ปิ่นทอง 3	3	141,530,000
Total		90	2,374,780,000

*** ผู้ลงทุนสามารถดูข้อมูลรายงานการประเมิน/สอบทานมูลค่าทรัพย์สินได้ที่

https://www.scbam.com/th/fund/property-fund/fund-information/ppf

3.4 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์

บริษัทจัดการมีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่า โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ดังนั้น เพื่อเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงมีหน้าที่ในการทำการตลาดโดยการติดต่อลูกค้าเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านตัวกลางต่างๆ รวมทั้งการพัฒนาสื่อเพื่อส่งเสริมการตลาด การให้เข้าชมทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน และการเจรจากับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่ ทั้งนี้ กองทุนรวมจะชำระค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่แปรผันตามผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน

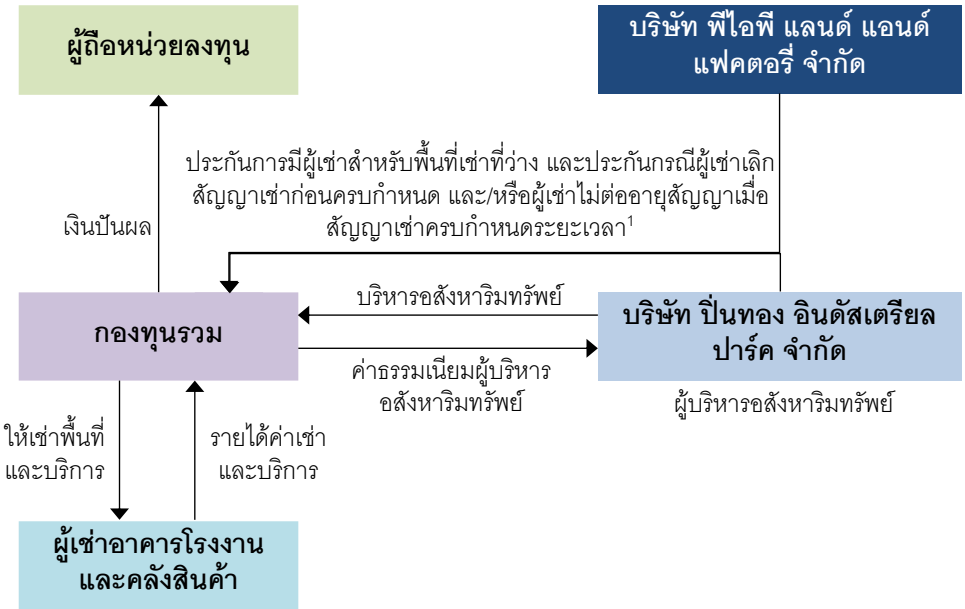
ภายหลังจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว กองทุนรวมจะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน โดยสัญญาดังกล่าวส่วนใหญ่มีการกำหนดระยะเวลาการเช่าและการให้บริการเบื้องต้นเป็นเวลาประมาณ 3 ปี ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญา และมีการกำหนดให้ผู้เช่าต้องวางเงินประกันการเช่ากับผู้ให้เช่า ซึ่งเจ้าของทรัพย์สินเดิมจะส่งมอบเงินประกันตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการจากผู้เช่าอันเป็นผลประโยชน์ที่กองทุนรวมควรได้รับให้แก่กองทุนรวมภายในระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้สำหรับสัญญาบริการ เจ้าของทรัพย์สินเดิมมีหน้าที่ในการแจ้งให้ผู้เช่ารับทราบและยินยอมเปลี่ยนคู่สัญญาในสัญญาบริการจากเจ้าของทรัพย์สินเดิมเป็นกองทุนรวม ในกรณีที่ผู้เช่าปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมดังกล่าวและไม่ชำระค่าบริการให้แก่กองทุนรวม เจ้าของทรัพย์สินเดิมในฐานะผู้ให้บริการเดิมจะยังคงเป็นผู้ให้บริการกับผู้เช่ารายนั้นๆ ต่อไปจนกว่าสัญญาจะสิ้นสุดลง ซึ่งเจ้าของทรัพย์สินเดิมจะส่งมอบผลประโยชน์ใดๆ อันเป็นผลประโยชน์ที่กองทุนรวมควรได้รับให้แก่กองทุนรวมภายในระยะเวลาที่กำหนด

นอกจากนี้ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกก่อนวันที่โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่กองทุนรวม ตกลงให้มีการประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่าง โดยจะเช่าทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ เป็นระยะเวลา 3 ปี หรือจนกว่าจะมีบุคคลภายนอกเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวกับกองทุนรวม โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการภายใต้การประกันดังกล่าวจะเท่ากับอัตราที่ระบุไว้ตามสัญญาที่ทำกับผู้เช่ารายเดิมในยูนิตเดียวกันหรือยูนิตข้างเคียงในเฟสเดียวกัน ในกรณีที่ยูนิตดังกล่าวไม่เคยมีผู้เช่ามาก่อน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนซึ่งมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในเอกสารแนบท้ายสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ (“ยูนิตที่รับประกัน”) ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า และ/หรือไม่ต่ออายุสัญญาเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลา บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด ตกลงรับประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของยูนิตที่รับประกันนับแต่วันถัดจากวันที่ผู้เช่าทรัพย์สินใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือวันครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่าของยูนิตนั้นๆ (แล้วแต่กรณี) จนกว่าจะครบกำหนดระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการภายใต้การประกันดังกล่าวจะเท่ากับอัตราที่ระบุไว้ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำกับผู้เช่าในแต่ละยูนิตที่รับประกันนั้น ๆ

โดยหลังจากกองทุนรวมเข้าลงทุน โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์จะเป็นดังแผนภาพต่อไปนี้

โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมได้เข้าลงทุนครั้งแรก



หมายเหตุ: [1] เฉพาะยูนิตที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้ายสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ

การประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่าง

กรณีที่ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน อาคารโรงงาน และคลังสินค้า ทรัพย์สินที่จะซื้อขายนั้นมีพื้นที่เช่าว่างอยู่โดยไม่มีผู้เช่า (พื้นที่รับประกัน) ผู้ให้สัญญาจะเช่าพื้นที่รับประกันดังกล่าวนับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน อาคารโรงงาน และคลังสินค้า จนกว่าจะครบกำหนดระยะเวลารับประกัน 3 ปี นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน อาคารโรงงาน และคลังสินค้า โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่รับประกันที่ผู้ให้สัญญาจะเช่าดังกล่าวจะเท่ากับอัตราที่ระบุไว้ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำกับผู้เช่ารายเดิมในพื้นที่รับประกันนั้น หรือยูนิตข้างเคียงในเฟสเดียวกันในกรณีที่พื้นที่รับประกันดังกล่าวไม่เคยมีผู้เช่ามาก่อน โดยผู้ให้สัญญาจะชำระค่าเช่าตามที่รับประกันดังกล่าวเป็นรายเดือนโดยจะชำระภายในวันที่ 15 ของเดือนถัดไป ทั้งนี้ เว้นแต่ช่วงระยะเวลาที่มีบุคคลภายนอกเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่รับประกันกับกองทุนรวมแทนผู้ให้สัญญาตามข้อกำหนดในข้อนี้ภายในระยะเวลา 3 ปีดังกล่าว โดยมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการไม่น้อยกว่าอัตราที่ระบุไว้ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำกับผู้เช่ารายเดิมในพื้นที่รับประกันนั้น หรือ ยูนิตข้างเคียงในเฟสเดียวกันในกรณีที่พื้นที่รับประกันดังกล่าวไม่เคยมีผู้เช่ามาก่อน ทั้งนี้ ในกรณีที่บุคคลภายนอกดังกล่าวที่ผู้ให้สัญญาจัดหามาเพื่อเช่าพื้นที่รับประกันเป็นผู้เช่าเดิมที่ย้ายมาจากพื้นที่เช่าที่เป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนส่งผลให้กองทุนรวมไม่ได้รับค่าเช่าจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเนื่องจากเหตุดังกล่าว ผู้ให้ สัญญาตกลงจะรับประกันการมีผู้เช่าของพื้นที่เช่าที่กองทุนรวมลงทุนดังกล่าวโดยให้อัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่ดังกล่าวเท่ากับอัตราที่ระบุไว้ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำกับผู้เช่ารายเดิมในพื้นที่นั้น และให้ระยะเวลาการเช่าที่รับประกันเท่ากับระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าของผู้เช่ารายเดิมที่ย้ายไปดังกล่าว

การประกันกรณีผู้เช่าเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า และ/หรือผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลา

ในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนซึ่งมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในสัญญาฉบับนี้ (“ยูนิตที่รับประกัน”) ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า และ/หรือไม่ต่ออายุสัญญาเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลา ผู้ให้สัญญาตกลงรับประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของยูนิตที่รับประกันนับแต่วันถัดจากวันที่ผู้เช่าทรัพย์สินใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือวันครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่าของยูนิตนั้นๆ (แล้วแต่กรณี) จนกว่าจะครบกำหนดระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ผู้ให้สัญญาจะรับประกันจะเท่ากับอัตราที่ระบุไว้ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำกับผู้เช่าในแต่ละยูนิตที่รับประกันนั้นๆ โดยผู้ให้สัญญาจะชำระค่าเช่าตามที่รับประกันดังกล่าวเป็นรายเดือนโดยจะชำระภายในวันที่ 15 ของเดือนถัดไป ทั้งนี้ หากมีบุคคลภายนอกเข้าทำสัญญาเช่ายูนิตที่รับประกันยูนิตใดยูนิตหนึ่งกับกองทุนรวมแทนผู้เช่ารายเดิมภายในระยะเวลา 1 ปีดังกล่าว อัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับสัญญาเช่าฉบับใหม่จะต้องไม่น้อยกว่าอัตราที่ระบุไว้ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำกับผู้เช่ารายเดิมสำหรับยูนิตที่รับประกันนั้นๆ ทั้งนี้ หากบุคคลภายนอกดังกล่าวเป็นผู้เช่าที่ย้ายมาจากพื้นที่เช่าที่เป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนซึ่งส่งผลให้กองทุนรวมไม่ได้รับค่าเช่าจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเนื่องจากเหตุดังกล่าว ผู้ให้สัญญาตกลงจะรับประกันการมีผู้เช่าของพื้นที่เช่าที่กองทุนรวมลงทุนดังกล่าว โดยให้อัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่ดังกล่าวเท่ากับอัตราที่ระบุไว้ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำกับผู้เช่ารายเดิมในพื้นที่นั้น และให้ระยะเวลาการเช่าเท่ากับระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าของผู้เช่ารายเดิมที่ย้ายไปดังกล่าว

อนึ่ง เงินหรือค่าตอบแทนใดๆ ที่กองทุนรวมได้รับจากผู้ให้สัญญาหรือผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกตามที่กำหนดในวรรคแรกสำหรับระยะเวลาที่ไม่เกินกว่า 1 ปี นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย จะไม่นำมาคำนวณค่าตอบแทนในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้าในการหาผู้เช่ารายใหม่จากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้สัญญาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

อย่างไรก็ตาม การประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่างทั้งหมดตั้งแต่จัดตั้งกองทุนรวมได้ครบกำหนดเมื่อเดือนมิถุนายน 2560

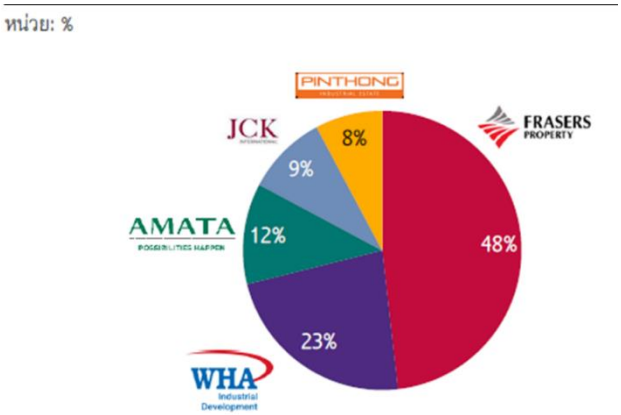
4. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจโรงงานและคลังสินค้า

4.1 ภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (Ready-Built Factories: RBFs)

ภาพรวมของอุตสาหกรรมธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (RBFs) ในปี 2566 ที่ผ่านมานั้นมีการเติบโตเล็กน้อยจากปี 2565 โดย SCB EIC ประมาณการว่าในปี 2566 มีพื้นที่ให้เช่าเปิดใหม่สุทธิประมาณ 50,000 ตารางเมตร เมื่อรวมกับพื้นที่ให้เช่าที่มีอยู่เดิม 2.39 ล้านตารางเมตร ทำให้มีพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าทั้งหมดประมาณ 2.44 ล้านตารางเมตร หรือปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2565 คิดเป็นร้อยละ 2.1 ทั้งนี้เนื่องจากผู้ประกอบการรายใหญ่ยังคงมีพื้นที่ว่างเหลืออยู่

แผนภาพแสดงพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

สัดส่วนพื้นที่โรงงานให้เช่าในปี 2023F

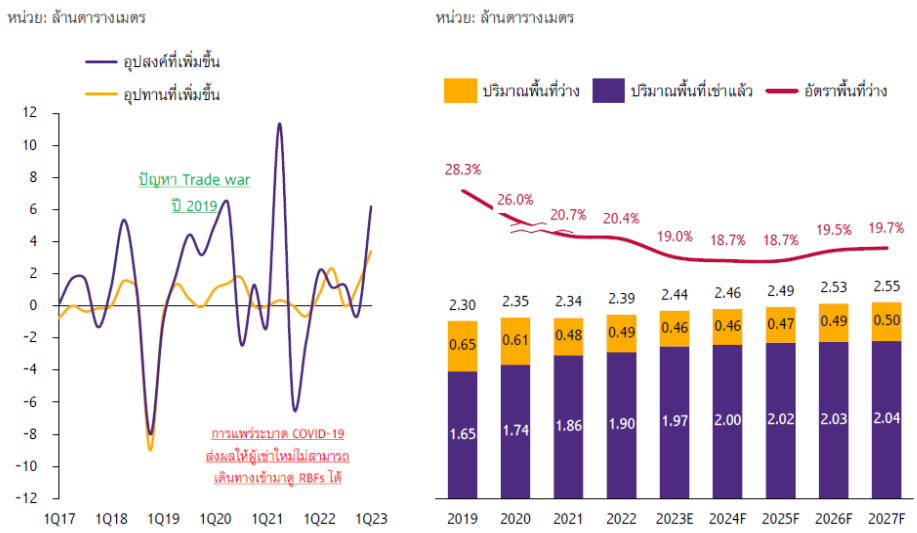


หมายเหตุ: ในปี 2021 ปริมาณพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปลดลง เนื่องจากผู้ประกอบการมีการขายพื้นที่ออกไป

ที่มา : SCB EIC

โดย SCB Economic Intelligence Center (EIC) คาดการณ์ว่า ในปี 2567 คาดว่าพื้นที่เปิดใหม่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเพียง 20,000 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 0.8 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด ส่งผลให้ในปี 2567 จะมีพื้นที่โรงงานให้เช่าทั้งหมดประมาณ 2.46 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปี 2566 ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่ารวมที่ 2.44 ล้านตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 0.8 ทั้งนี้เนื่องจากปัจจุบันแนวโน้มการขยายพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปของผู้ประกอบการจะเป็นการก่อสร้างในรูปแบบ Built-to-suit เพื่อตอบโจทย์ตามความต้องการของลูกค้าได้มากกว่า RBFs โดยจากการคาดการณ์ของ EIC สัดส่วนพื้นที่โรงงานให้เช่าในปี 2567 พื้นที่ส่วนใหญ่กว่าร้อยละ 70 รวมกัน ยังคงเป็นของ FRASERS และ WHA

อุปสงค์ และอุปทาน พื้นที่โรงงานให้เช่า



ที่มา : SCB EIC

เมื่อพิจารณาความต้องการเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในปี 2566 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2565 โดยในปี 2566 มีปริมาณพื้นที่ที่เช่าแล้วรวม 1.97 ล้านตารางเมตร จากปริมาณพื้นที่ให้เช่าสุทธิ 2.44 ล้านตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ร้อยละ 81.0 ในขณะที่จากการวิเคราะห์ของ SCB EIC ยังคงคาดการณ์ว่าในปี 2567 ความต้องการเช่าพื้นที่ RBFs ยังคงมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเล็กน้อย จากการกระจายฐานการผลิต ส่งผลให้มีอัตราพื้นที่ว่างปรับตัวลดลงจากร้อยละ 19 ในปี 2566 มาอยู่ที่ร้อยละ 18.7 ในปี 2567

ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อภาวะธุรกิจของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

(1) การกระจายฐานการผลิตออกจากจีนอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะกลุ่มที่ได้รับผลกระทบด้าน Geopolitics และมาตรการด้าน ESG ของจีน

(2) มาตรการส่งเสริมการลงทุน เช่น BOI การสนับสนุนเขตเศรษฐกิจพิเศษ เช่น EEC และแนวโน้มการเปิดการค้าเสรี

(3) การกำหนดสัญญาเช่า RBFs แบบคงที่ในระยะกลาง จะช่วยให้สามารถคงอัตราการเช่าพื้นที่ไว้ได้

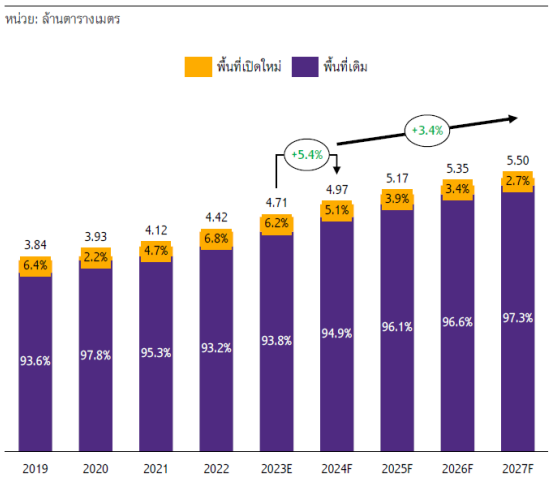
(4) ความต้องการโรงงานในรูปแบบ Built-to-suit มีแนวโน้มได้รับความนิยมเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อตอบโจทย์การผลิตสินค้าผู้ประกอบการมากกว่า จะเป็นปัจจัยเสี่ยงให้ความต้องการใช้พื้นที่ RBFs ลดลง

4.2 ภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า (Warehouse)

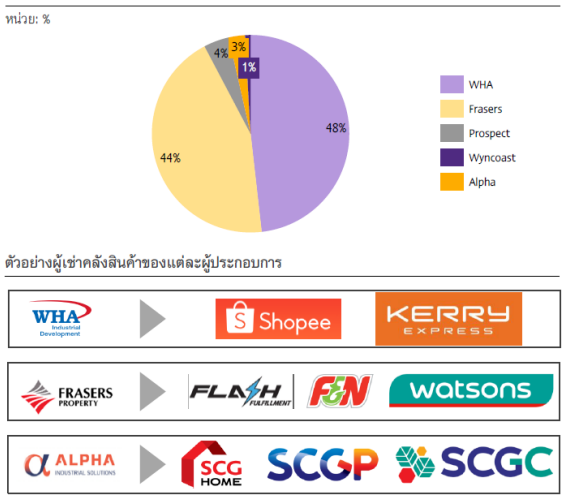
SCB EIC ประมาณการพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าในปี 2566 มีทั้งหมดประมาณ 4.71 ล้านตารางเมตร โดยมีพื้นที่อุปทานใหม่เพิ่มเข้ามาประมาณ 290,000 ตารางเมตร จากพื้นที่ทั้งหมด 4.42 ล้านตารางเมตรในปี 2565 โดย SCB EIC คาดการณ์ว่าธุรกิจคลังสินค้าให้เช่ายังมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่าในปี 2567 คลังสินค้าให้เช่ามีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 5.4 - 5.5 YoY มาจากพื้นที่อุปทานใหม่ที่คาดว่าจะเพิ่มเข้ามาประมาณ 260,000 ตารางเมตร โดยส่วนใหญ่เป็นคลังสินค้าประเภท Built-to-suit ของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จ เพื่อรองรับธุรกิจ E-Commerce, Logistics และ FMCG

เมื่อพิจารณาสัดส่วนพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าของผู้ประกอบการในปี 2566 จะเห็นได้ว่าพื้นที่คลังสินค้าเกือบทั้งหมดเป็นของ 2 ผู้ประกอบการรายใหญ่ ได้แก่ WHA และ Fraser Property โดยคิดเป็นสัดส่วนพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าร้อยละ 48 และ ร้อยละ 42 ตามลำดับ

แผนภาพแสดงพื้นที่คลังสินค้า

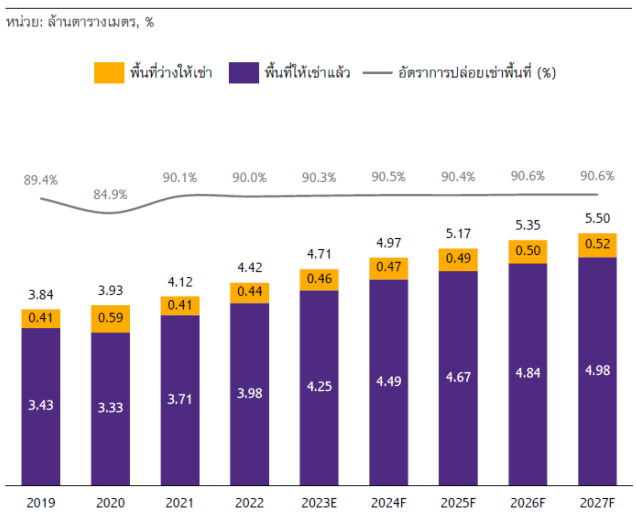


สัดส่วนของพื้นที่คลังสินค้าของผู้ประกอบการ ในปี 2566



ที่มา : SCB EIC

อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้า



ที่มา : SCB EIC

ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้ามีแนวโน้มเติบโตเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ตามแนวโน้มการขยายตัวของการบริโภคภาคเอกชน และการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ช่วยเพิ่มการบริโภคมากขึ้น รวมถึงรองรับการผลิตที่เพิ่มขึ้นจากการกระจายฐานการผลิตที่ยังคงเข้ามาอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้อัตราการปล่อยเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) มีแนวโน้มอยู่ในระดับที่ค่อนข้างสูง โดย EIC คาดการณ์ว่าในระยะกลาง (2568-2570) อัตราการเช่าพื้นที่จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 90 ทั้งนี้ จะเห็นได้ว่าภาพรวมของอุปสงค์ และอุปทานของพื้นที่คลังสินค้ายังคงเติบโตสอดคล้องกัน

ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อภาวะธุรกิจของคลังสินค้าให้เช่า

(1) การกระจายการผลิตของนักลงทุนต่างชาติ โดยเฉพาะจากจีนที่ยังคงเข้ามาอย่างต่อเนื่อง เพื่อลดปัจจัยเสี่ยงทางด้าน Geopolitics ซึ่งช่วยให้อุปสงค์ต่อพื้นที่คลังสินค้าเติบโตต่อเนื่อง

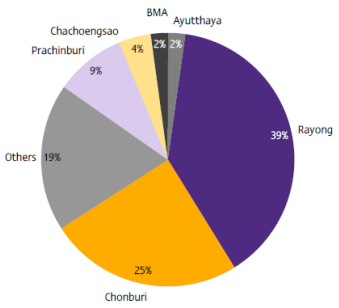
(2) การขยายตัวของการบริโภคภาคเอกชน ทำให้มูลค่าค้าส่งและค้าปลีกยังคงเติบโต โดยเฉพาะธุรกิจ E-Commerce ที่ยังคงได้รับความนิยมเนื่องจากความสะดวกสบายในการซื้อสินค้าผ่านช่องทางออนไลน์

(3) การส่งออก และนำเข้าที่มีแนวโน้มฟื้นตัว ส่งผลให้ความต้องการใช้คลังสินค้ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้น

4.3 ภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม (Serviced Industrail Land Plots : SILPs)

สัดส่วนที่ดินพร้อมขายนิคมฯ ในแต่ละจังหวัด*

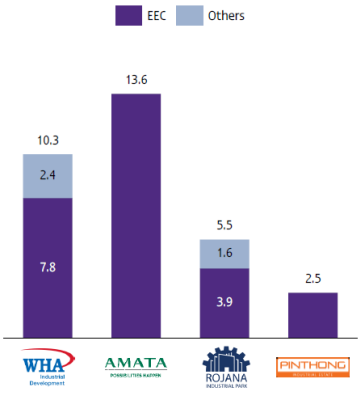
หน่วย: %



EEC area: 68%, Eastern area: 77%

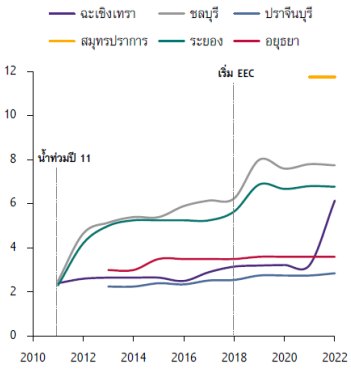
ประมาณการที่ดินพร้อมขายและรอพัฒนา

หน่วย: พันไร่



ราคาเฉลี่ย Asking price ที่ดินพร้อมขายต่อไร่

หน่วย: ล้านบาท/ไร่



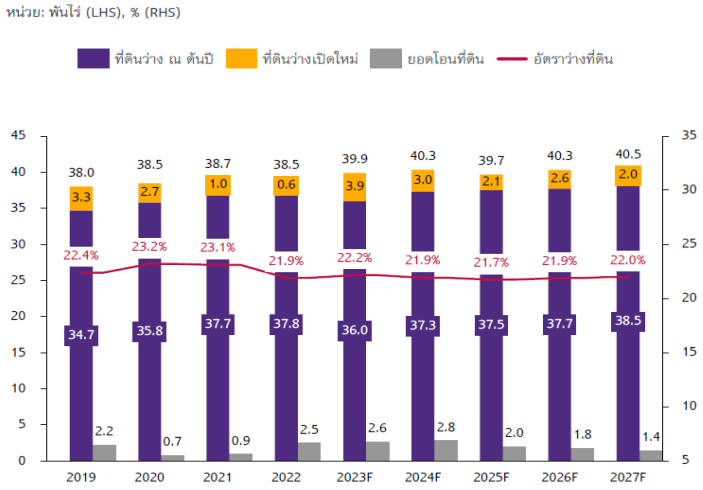
ในปี 2022 มีการปรับขึ้นเพดานราคาที่ดิน
ในพื้นที่ฉะเชิงเทราของนิคมฯ บางแห่ง

ที่มา : EIC

เมื่อพิจารณาสัดส่วนที่ดินว่างพร้อมขายจะเห็นได้ว่า ส่วนใหญ่อยู่ในจังหวัดระยอง และชลบุรีเป็นหลักคิดเป็นร้อยละ 39 และร้อยละ 25 ตามลำดับ ทั้งนี้จะเห็นได้ว่า ร้อยละ 68 ของที่ดินว่างพร้อมขายในนิคมอุตสาหกรรมยังคงกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่ EEC โดยส่วนใหญ่เป็นที่ดินพร้อมขายและรอการพัฒนาภายในนิคมอุตสาหกรรมของกลุ่มผู้ประกอบการ WHA, AMATA, Rojana และ นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โดยมีพื้นที่ดินพร้อมขายและรอการพัฒนารวมกันคิดเป็นประมาณ 27,800 ไร่

สำหรับราคาที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมในเขตพื้นที่จังหวัดชลบุรีมีราคาเฉลี่ยสูงที่สุด ประมาณ 8 ล้านบาทต่อไร่ รองลงมาคือจังหวัดระยอง ประมาณ 7 ล้านบาทต่อไร่ เป็นที่น่าสังเกตว่าในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ราคาที่ดินมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามปัจจุบันนี้ราคาที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมมีแนวโน้มทรงตัว หลังจากที่มีการปรับเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมากในช่วงปี 2562 หลังจากมีการประกาศแผนยุทธศาสตร์โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC)

ปริมาณที่ดินพร้อมขายเปิดใหม่ ยอดโอนที่ดินและอัตราว่างที่ดิน



ที่มา : SCB EIC

ในปี 2566 EIC ประมาณการว่า ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมมีจำนวนประมาณ 39,900 ไร่ โดยแบ่งเป็นที่ดินว่าง ณ ต้นปี จำนวน 36,000 ไร่ และมีที่ดินว่างเปิดใหม่ระหว่างปีจำนวน 3,900 ไร่ โดยในปี 2566 มียอดโอนที่ดินจำนวนประมาณ 2,600 ไร่ ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากยอดโอนที่ดิน 2,500 ไร่ในปี 2565 หรือปรับตัวเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 4 ทั้งนี้เนื่องจากยอดการโอนที่ดินมีความต้องการอย่างมากและปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างชัดเจนในปี 2564 ที่ผ่านมาไปแล้ว อย่างไรก็ตาม EIC คาดการณ์ว่าในปี 2567 จะมีที่ดินว่างเปิดใหม่ประมาณ 3,000 ไร่ เนื่องจากมีนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่งที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา ซึ่งอยู่ในพื้นที่จังหวัดชลบุรี และระยองเป็นหลัก ในขณะที่ยอดโอนที่ดินในปี 2567 มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 2,800 ไร่ จากการกระจายฐานการผลิตอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ การเติบโตของที่ดินเปิดใหม่ที่สอดคล้องกับความต้องการ จะทำให้อัตราว่างที่ดินอยู่ในระดับที่ทรงตัว

ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อภาวะธุรกิจของที่ดินพร้อมขายในนิคมอุตสาหกรรม

(1) แนวโน้มการกระจายฐานการผลิตอย่างต่อเนื่อง เพื่อลดความเสี่ยงจากการขัดแย้งด้าน Geopolitics ระหว่างจีน และสหรัฐอเมริกา จึงเป็นโอกาสให้ไทยเป็นหนึ่งในเป้าหมายของนักลงทุนที่ขยายหรือย้ายฐานการผลิต

(2) แนวโน้มการค้าโลกที่ขยายตัว และปัญหาการขาดแคลน Semiconductor ทั่วโลกที่คลี่คลายลง ทำให้การผลิตและส่งออกของไทยที่เกี่ยวข้องเช่น รถยนต์ EV เครื่องใช้ไฟฟ้า ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ ปรับตัวดีขึ้น ส่งผลให้การลงทุนในไทยมีแนวโน้มเป็นไปในทางที่ดี

(3) การเติบโตของตลาดรถยนต์ EV ทั้งในประเทศไทย และอาเซียน รวมถึงนโยบายส่งเสริมการผลิตและสนับสนุนการใช้งานรถยนต์ EV ในประเทศไทย ทำให้นักลงทุนให้ความสนใจลงทุนทั้งในส่วนของโรงงานผลิตรถยนต์และส่วนประกอบ

5 ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่เสนอขายในครั้งนี้มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณารายละเอียดโครงการฉบับนี้อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังรายละเอียดข้างท้ายนี้ ก่อนตัดสินใจในการซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมหรือราคาหน่วยลงทุนของกองทุนรวม อย่างไรก็ตาม นอกจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในรายละเอียดโครงการฉบับนี้แล้ว อาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ ซึ่งกองทุนรวมไม่อาจทราบได้ในขณะนี้ หรือปัจจัยความเสี่ยงที่กองทุนรวมพิจารณาในขณะนี้แล้วเห็นว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเปลี่ยนเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีความสำคัญต่อไปในอนาคต ทั้งนี้ ปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในรายละเอียดโครงการฉบับนี้และปัจจัยความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการรองรับความเสี่ยง และ/หรือความสามารถของกองทุนรวมในการลดปัจจัยความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทุนรวมว่ากองทุนรวมจะดำเนินมาตรการรองรับความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมดหรือบางส่วน และไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่างๆ ตามที่ระบุในรายละเอียดโครงการฉบับนี้จะลดลงหรือถูกทำให้หมดไป ทั้งนี้ เนื่องจากความสำเร็จ และ/หรือความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่อยู่นอกเหนือจากการควบคุมของกองทุน

ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในรายละเอียดโครงการฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดหมายว่า” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “ประมาณ” และคำอื่นที่แสดงถึงโอกาส และ/หรือความน่าจะเป็น เป็นต้น หรือประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม นโยบายของรัฐ และอื่นๆ ที่เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต เป็นเพียงความเห็นของกองทุนรวมในปัจจุบัน และมิได้เป็นการรับรองผลประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศเป็นข้อมูลที่ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือคัดย่อจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ โดยที่กองทุนรวมมิได้ทำการตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนั้น ราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนกับมูลค่าของหน่วยลงทุนในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ที่ประสงค์จะซื้อหน่วยลงทุนจึงควรปรึกษาผู้ประกอบวิชาชีพและขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยลงทุน

(ก) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

1. ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการลงทุน

ก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินนั้นๆ โดยทำการศึกษารายงานตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินที่จะลงทุนทั้งหมด (Legal Due Diligence Report) รายละเอียดจากรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนทั้งหมดของผู้ประเมินราคาอิสระ (Valuation Report) และรายงานทางวิศวกรรมของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนทั้งหมด (Engineering Report) อย่างละเอียด อย่างไรก็ตาม การศึกษาและตรวจสอบรายงานโดยบริษัทจัดการดังกล่าวมิได้เป็นการรับประกันว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและปรับปรุง รายงานการประเมินราคาของผู้ประเมินราคาอิสระและรายงานทางวิศวกรรมของอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้องทั้งหมดหรือบางส่วน เนื่องจากความบกพร่องบางประการของอสังหาริมทรัพย์อาจตรวจพบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจสอบได้เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบรวมถึงเทคนิคในการตรวจสอบ หรือแสดงความเสื่อมหรือไม่สามารถใช้งานได้หรือใช้ได้ไม่เต็มประสิทธิภาพอันส่งผลต่อการหาประโยชน์โดยกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญเมื่อผ่านการใช้ทรัพย์สินนั้นเป็นระยะเวลาหนึ่ง รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคาและผู้เชี่ยวชาญ

นอกจากนั้นแล้ว อสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้น ๆ อาจจะมีการละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของบริษัทจัดการไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้กองทุนรวมเกิดค่าใช้จ่ายหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าว

นอกจากนี้ รายงานการประเมินค่าและรายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สินอาจมีข้อบกพร่องหรือไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องของทรัพย์สินอาจยากที่จะตรวจสอบหรือตรวจพบได้

2. ความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบทางเศรษฐกิจ การเมืองภายในประเทศ และปัจจัยมหภาคอื่น ๆ

อาคารโรงงานและคลังสินค้าที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกนั้น มีความเสี่ยงจากความผันผวนทางสภาวะเศรษฐกิจ การเมือง หรือนโยบายภาครัฐ เช่น การเปลี่ยนแปลงของนโยบายด้านการค้า การลงทุน และการต่างประเทศ การขึ้นค่าแรงขั้นต่ำ แผนการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน เป็นต้น ย่อมจะมีผลโดยตรงต่อการตัดสินใจเช่า หรือต่อสัญญาเช่าอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าของผู้เช่าในปัจจุบันและผู้ที่สนใจจะเช่าอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าในอนาคต โดยเฉพาะจากผู้ประกอบการจากต่างประเทศซึ่งเป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน นอกจากนี้ความผันผวนดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าอีกด้วย

3. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวม ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินของกองทุนรวม รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน ดังนั้น บริษัทจัดการจึงได้จัดให้มีการประกันความเสี่ยงภัยในวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกทั้งหมด โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินของกองทุนรวมตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมถือ

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะลงทุน และให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ ได้แก่ การประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) รวมถึงการทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) นอกจากนี้ บริษัทจัดการยังจัดให้มีการประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลที่สาม (Public Liability Insurance) ซึ่งอาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างด้วย โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะลงทุน

ทั้งนี้ ภายหลังจากเหตุการณ์มหาอุทกภัยที่เกิดขึ้นเมื่อปลายปี พ.ศ. 2554 ทำให้ธุรกิจประกันภัยมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการรับประกันภัยโดยเฉพาะการพิจารณารับประกันภัยสำหรับความเสี่ยงเรื่องภัยธรรมชาติ เช่น ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว ภัยลมพายุ บางบริษัทประกันภัยจึงไม่รับทำประกันภัย ในขณะที่บางบริษัทประกันภัยยังคงรับทำประกันภัย แต่คิดเบี้ยประกันในอัตราที่สูงและจำกัดวงเงินความคุ้มครอง โดยจากเหตุการณ์มหาอุทกภัยดังกล่าว ทั้งภาครัฐบาลและเอกชนต่างมีการเตรียมแผนป้องกันปัญหาน้ำท่วม โดยภาครัฐบาลได้ตั้งงบประมาณจำนวนมากเพื่อใช้ในการวางระบบการบริหารจัดการทรัพยากรน้ำอย่างยั่งยืน และระบบแก้ไขปัญหาอุทกภัยของประเทศ สำหรับภาคเอกชนเอง ผู้ประกอบการแต่ละนิคมอุตสาหกรรมที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าว ต่างก็เร่งก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำรอบนิคมอุตสาหกรรม อย่างไรก็ตาม แม้โครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองนั้นไม่ได้รับผลกระทบจากมหาอุทกภัยที่เกิดขึ้นเมื่อปลายปี พ.ศ. 2554 โดยตรง เนื่องจากจังหวัดชลบุรีไม่ได้อยู่ในทางน้ำที่ไหลมาจากทางภาคเหนือและภาคกลาง อีกทั้ง ที่ตั้งของโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองยังมีระดับความสูงที่สูงกว่าระดับน้ำทะเลปานกลางค่อนข้างมาก โดยนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองอยู่ที่ 20-30 เมตร นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (แหลมฉบัง) อยู่ที่ 40-70 เมตร และนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 3 อยู่ที่ 100-190 เมตร นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองได้วางระบบระบายน้ำที่ดี และยังได้มีการวางระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง

4. ความเสี่ยงของราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่มีหลักประกันว่าราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์จะสูงกว่าหรือเท่ากับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนให้กับนักลงทุนในครั้งแรก และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์นั้นอาจจะมีการซื้อขายในราคาที่ต่ำกว่าหรือสูงกว่าราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยต่างๆ อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และความต้องการซื้อขายหน่วยลงทุนของนักลงทุนในตลาด เป็นต้น รวมถึงปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งกองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ความเคลื่อนไหวหรือเปลี่ยนแปลงของตลาดหลักทรัพย์ในต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนค่าเงิน อัตราเงินเฟ้อ นโยบายทั้งทางตรงหรือโดยอ้อมที่มีผลต่อการนำเข้าหรือส่งออกเงินตราต่างประเทศ ปัจจัยทางการเมือง ระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ดังนั้น นักลงทุนอาจไม่สามารถขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม รวมถึงไม่มีหลักประกันว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

5. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

6. ความเสี่ยงด้านภาษี

ในการขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการขาย โอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขาย หรือโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์ หรือโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทุนรวมจะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีของกองทุนรวม และ/หรือภาระภาษีของผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับการซื้อขายหน่วยลงทุนและการได้รับเงินปันผลจากกองทุนรวมอาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน

7. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้เช่าลดลง

ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทุนรวมอาจนำมาซึ่งการแข่งขันที่รุนแรง โดยบริษัทคู่แข่งดังกล่าวหลายแห่งอาจมีแหล่งเงินทุนและปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขันกับกองทุนรวมได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในด้านลบต่อการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม โดยอาจเป็นการเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือทำให้กองทุนรวมต้องลดอัตราค่าเช่าที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้เช่า และ/หรือทำให้อัตราการเช่าลดลงเนื่องจากการแสวงหาผู้เช่าที่น่าเชื่อถือเพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์จะกระทำได้ยากขึ้น ซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อรายได้ของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี หากในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ทรัพย์สินดังกล่าวมีพื้นที่ให้เช่าว่างอยู่โดยไม่มีผู้เช่า กองทุนรวมได้ดำเนินการให้บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด ตกลงให้มีการประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่างดังกล่าว โดยบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด จะเช่าพื้นที่เช่าที่ว่างนับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นระยะเวลา 3 ปี โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการภายใต้การประกันดังกล่าวจะเท่ากับอัตราที่ระบุไว้ตามสัญญาที่ทำกับผู้เช่ารายเดิมในยูนิตเดียวกันหรือยูนิตข้างเคียงในเฟสเดียวกัน ในกรณีที่ยูนิตดังกล่าวไม่เคยมีผู้เช่ามาก่อน หรือจนกว่าจะมีบุคคลภายนอกเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่เช่าที่ว่างดังกล่าวกับกองทุนรวมภายในระยะเวลา 3 ปีนับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการไม่น้อยกว่าอัตราที่ระบุไว้ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำกับผู้เช่ารายเดิมในพื้นที่รับประกันนั้น หรือยูนิตข้างเคียงในเฟสเดียวกันในกรณีที่พื้นที่รับประกันดังกล่าวไม่เคยมีผู้เช่ามาก่อน

8. ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่า

ความอ่อนแอทางฐานะการเงินของผู้เช่า อัตราการว่างของอาคารโรงงานและคลังสินค้าเนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่า หรือการไม่ต่อสัญญาเช่าหลังจากสัญญาเช่าหมดอายุ อาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทุนรวม และอาจส่งผลกระทบในด้านลบต่อการดำเนินงานของกองทุนรวม อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าหรือผู้รับบริการปัจจุบันส่วนใหญ่มีการเรียกเก็บเงินประกันความเสียหาย ซึ่งกองทุนรวมสามารถริบเงินประกันความเสียหายดังกล่าวได้ ในกรณีที่ผู้เช่าหรือผู้รับบริการผิดสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการดังกล่าว ซึ่งรวมถึงกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าหรือค่าบริการจากผู้เช่าได้ตามกำหนด

9. ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะเข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้า และสัญญาตกลงกระทำการเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัพย์สินต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของหรือผู้ทรงสิทธิตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินดังกล่าว และ/หรือสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวม เพื่อประโยชน์ในการจัดหาจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และดำเนินการใดๆ เพื่อให้ให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทุนรวมจะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหายรวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทุนรวมไม่ได้รับผลประโยชน์จากการกระทำการหรืองดเว้นกระทำการหรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทุนรวมตามข้อกำหนด หรือในกรณีที่ คู่สัญญาปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้ว คู่สัญญาอาจไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทุนรวมเรียกร้อง ดังนั้น กองทุนรวมจึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะได้รับชดเชย เยียวยา จากความเสียหายต่างๆ ดังกล่าว นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทุนรวมชนะคดี กองทุนรวมอาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

10. ความเสี่ยงจากการยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาเช่า

ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าอาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้าในปัจจุบันนั้น ผู้เช่าอาจพิจารณาไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือในกรณีที่สภาพตลาดมีการเปลี่ยนแปลงซึ่งอาจจะส่งผลให้ผู้เช่าเรียกร้องให้มีการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขในสัญญาเช่า เช่น อัตราค่าเช่า เป็นต้น ซึ่งเงื่อนไขที่ปรับเปลี่ยนดังกล่าวอาจเป็นเงื่อนไขที่เป็นการเอื้อประโยชน์ต่อกองทุนรวมน้อยลงหากเปรียบเทียบกับสัญญาเช่าที่ได้ทำไว้ในปัจจุบัน หรือในกรณีที่มีผู้เช่าจำนวนมากไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายเดิมได้ในเวลาอันสมควร กรณีและเหตุการณ์ต่างๆ ดังกล่าวข้างต้น อาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

ทั้งนี้ ในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและกระทำการได้กำหนดให้บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด ในฐานะผู้ให้สัญญา รับประกันแก่กองทุนรวม หากผู้เช่ายูนิตที่รับประกันภายใต้สัญญาฉบับดังกล่าวใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า และ/หรือไม่ต่ออายุสัญญาเมื่อสัญญา

เช่าครบกำหนดระยะเวลา โดยผู้ให้สัญญาตกลงรับประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของยูนิตที่รับประกันนับแต่วันถัดจากวันที่ผู้เช่าทรัพย์สินใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือวันครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่าของยูนิตนั้นๆ (แล้วแต่กรณี) จนกว่าจะครบกำหนดระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ผู้ให้สัญญาจะรับประกันจะเท่ากับอัตราที่ระบุไว้ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำกับผู้เช่าในแต่ละยูนิตที่รับประกันนั้นๆ ทั้งนี้ หากมีบุคคลภายนอกเข้าทำสัญญาเช่ายูนิตที่รับประกันยูนิตใดยูนิตหนึ่งกับกองทุนรวมแทนผู้เช่ารายเดิมภายในระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก อัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับสัญญาเช่าฉบับใหม่จะต้องไม่น้อยกว่าอัตราที่ระบุไว้ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำกับผู้เช่ารายเดิมสำหรับยูนิตที่รับประกันนั้นๆ

นอกจากนี้ สัญญาเช่ากับผู้เช่าอาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้าบางฉบับยังกำหนดให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่าโดยไม่ถูกริบเงินประกันความเสียหาย หากเป็นกรณีที่ผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าเนื่องจากผู้เช่ารายดังกล่าวได้ซื้อที่ดินที่ตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองที่เป็นของบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด (แล้วแต่กรณี) เพื่อใช้ในการก่อสร้างโรงงานเป็นของตนเอง อย่างไรก็ตาม ในส่วนนี้ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด ตกลงที่จะจัดหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนดังกล่าวแทนที่ผู้เช่ารายเดิมเช่าโดยที่มีอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่าอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าเดิมที่เหลืออยู่ ทั้งนี้ หากไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ หรืออัตราค่าเช่าของผู้เช่ารายใหม่น้อยกว่าผู้เช่ารายเดิม บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด (แล้วแต่กรณี) ตกลงจะเช่าอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ผู้เช่าเดิมใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดดังกล่าว หรือรับผิดชอบในการชำระค่าเช่าส่วนต่างให้แก่กองทุนรวมในกรณีที่อัตราค่าเช่าของผู้เช่ารายใหม่น้อยกว่าผู้เช่ารายเดิม

11. ความเสี่ยงที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมอาจไม่สัมพันธ์กับมูลค่าที่ได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิกกองทุนรวม

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระฉบับล่าสุดเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

12. ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือบางส่วนในการลงทุนของกองทุนรวมภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน และกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์อันอาจส่งผลต่อผลประกอบการของกองทุนรวม

อสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีความเสี่ยงที่จะถูกเวนคืนได้ตามนโยบายของรัฐ ทั้งนี้ หากมีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือบางส่วนที่กองทุนรวมลงทุน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 (รวมถึงการแก้ไขเพิ่มเติม) และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง (กฎหมายว่าด้วยการเวนคืน) ในกรณีดังกล่าวข้างต้นกองทุนรวมอาจไม่ได้รับค่าชดเชยภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนเลย เนื่องจากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดในกฎหมายดังกล่าว หรือกองทุนรวมอาจได้รับค่าชดเชยในจำนวนที่น้อยกว่าเงินที่กองทุนรวมลงทุน หรืออาจต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิตามบัญชีของกองทุนรวม (Net Asset Value) ซึ่งจะส่งผล

กระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม และทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตามที่ได้ประมาณการไว้

(ข) ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

1. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และกองทุนรวม

แม้ว่าบริษัทจัดการจะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างระมัดระวัง ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ยังอาจจะเกิดขึ้นได้ เนื่องจากบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มเดียวกันกับบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) รวมถึงกลุ่มธุรกิจได้เริ่มประกอบธุรกิจให้เช่าและขายโรงงานและคลังสินค้าเป็นธุรกิจหลัก มาเป็นระยะเวลากว่า 18 ปี โดยได้เปิดทำการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองตั้งแต่ปี พ.ศ. 2538 ทั้งนี้ แม้บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด จะได้ขายอสังหาริมทรัพย์บางส่วนให้แก่กองทุนรวม ในขณะเดียวกัน บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด ก็ยังคงถือกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและคลังสินค้าในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองซึ่งเป็นนิคมอุตสาหกรรมเดียวกันกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนตั้งอยู่ และในพื้นที่อื่นอีกจำนวนหนึ่ง และยังมีแผนงานขยายธุรกิจออกไปอย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ตาม โอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นมีไม่มากนัก เนื่องจากการเช่า หรือซื้อพื้นที่จะขึ้นอยู่กับความต้องการของลูกค้าแต่ละรายในการเลือกพื้นที่ ซึ่งจะขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของอาคารโรงงานและคลังสินค้า และขนาดของพื้นที่ ดังนั้น ลูกค้าจึงเป็นผู้กำหนดและตัดสินใจที่จะเลือกใช้บริการอาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้าที่ตรงตามความต้องการของตนเองเป็นหลัก อีกทั้ง การที่ประเทศไทยจะเข้าร่วมเป็นส่วนหนึ่งของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (Asean Economic Community: AEC) จะยิ่งทำให้ภาคธุรกิจของประเทศมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะส่งผลให้ปริมาณความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่สนใจเช่า และ/หรือซื้ออาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า นั้นมีปริมาณสูงขึ้น จึงไม่น่าจะทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการได้ตระหนักถึงความเป็นไปได้ที่อาจจะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

ไม่ว่าจะเป็นจากการคัดเลือกอาคารโรงงานและคลังสินค้ามาเสนอขายให้กับกองทุนรวม และจากการจัดหาผู้เช่าใหม่ก็ตาม บริษัทจัดการจึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกซื้ออาคารโรงงานและคลังสินค้า รวมถึงแนวทางการควบคุมและดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น โดยในการเลือกซื้ออาคารโรงงานและคลังสินค้า บริษัทจัดการจะพิจารณาเลือกลงทุนในอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่สร้างแล้วเสร็จ และส่วนใหญ่มีผู้เช่าแล้วในช่วงเวลาที่มีการเจรจาต่อรองกันระหว่างกองทุนรวมกับผู้เสนอขาย อีกทั้งสัญญาเช่าอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าดังกล่าวจะต้องไม่มีเงื่อนไขที่ให้สิทธิผู้เช่าขอซื้ออาคารโรงงานหรือคลังสินค้าดังกล่าวได้ (Option to Buy)

สำหรับแนวทางการควบคุมและดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) นั้น บริษัทจัดการได้กำหนดอัตราค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) โดยคำนวณจากสัดส่วนของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งกำหนดให้มีค่าตอบแทนพิเศษโดยคำนวณจากผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะเป็นสิ่งจูงใจให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งกำหนดให้บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) ตกลงจะเข้าจองซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในเบื้องต้นเป็นจำนวนไม่

น้อยกว่าร้อยละ 30 ของจำนวนหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในครั้งนี้ และตลอดระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์วันแรก บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บุคคลใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องตกลงจะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในวันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม เมื่อพ้นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์วันแรกแล้ว บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บุคคลใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องตกลงจะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในวันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม ดังนั้น จึงคาดได้ว่า บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) ย่อมประสงค์ให้กองทุนรวมมีผลการดำเนินการที่ดี อีกทั้งยังเป็นการสร้างความมั่นใจในเรื่องผลประโยชน์ร่วมกันต่อผู้ถือหน่วยลงทุนรายย่อยและผู้ถือหน่วยลงทุนอื่นๆ

อนึ่ง เพื่อเป็นการผลักดันให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มความสามารถ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังกำหนดว่าหากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่บริหารให้แก่กองทุนรวมได้ตามประมาณการกำไรสุทธิที่กำหนดเป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 2 ปี หรืออัตราการปล่อยเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate) ในทรัพย์สินที่บริหารลดลงต่ำกว่าร้อยละ 60 เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 3 เดือน กองทุนรวมอาจพิจารณาเปลี่ยนตัวผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้

นอกจากนี้ บริษัทจัดการยังได้จัดให้มีข้อสัญญาในสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการโดยข้อตกลงร่วมกันระหว่างกองทุนรวมกับบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด ตกลงให้สิทธิกองทุนรวมหรือกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ในการซื้อที่ดิน และ/หรืออาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า และ/หรือทรัพย์สินอื่นใดที่เกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมหรือ REIT ประสงค์จะลงทุน (Option to Invest) จากบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด เมื่อได้รับการร้องขอจากกองทุนรวมหรือ REIT ทั้งนี้ ตามราคาที่กองทุนรวมหรือ REIT และบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด (แล้วแต่กรณี) จะได้ตกลงกัน หรือตามราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งแต่งตั้งโดยบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด (แล้วแต่กรณี) โดยสิทธิดังกล่าวจะมีอยู่ตลอดระยะเวลาที่บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

สัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการดังกล่าวยังกำหนดให้บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด ตกลงให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทุนรวมในการซื้อ และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและอาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้าของบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด ในกรณีที่บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด ประสงค์ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแก่ลูกค้ารายย่อยหรือนายหน้าของลูกค้ารายย่อยที่ประกอบธุรกิจการพัฒนาพื้นที่อุตสาหกรรม อาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า เพื่อขาย และ/หรือให้เช่า ในลักษณะเดียวกันกับบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด บริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด หรือกองทุนรวม

ดังนั้น บริษัทจัดการจึงเชื่อว่า หากบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม จะดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างเต็มประสิทธิภาพ เนื่องจากเป็นการประสานประโยชน์ระหว่างกัน และมีโอกาสน้อยที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

2. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือคำสั่ง ของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม ภาษีและค่าธรรมเนียมการซื้อขายหรือโอนสิทธิต่างๆ ในอสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกันดังนั้นกองทุนรวมจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม หรือความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี หากมีกฎหมาย หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมโดยไม่ใช่ความผิดของบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด กองทุนรวมและบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด ตกลงที่จะใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ร่วมกันเพื่อจำหน่าย จ่าย โอน อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายหรือคำสั่งของหน่วยลงใดๆ ของรัฐที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น เช่น การจัดตั้งหรือจัดหาบุคคลใดๆ มาซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน และรับโอนสิทธิและหน้าที่ที่กองทุนรวมมีอยู่ตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้า ทั้งนี้ หากมีการจัดตั้งหรือจัดหาบุคคลใดๆ มาซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ดังกล่าว กองทุนรวมอาจมีสิทธิที่จะได้รับค่าตอบแทนในการจำหน่าย จ่าย โอน อสังหาริมทรัพย์นั้น และสามารถนำเงินมาชำระคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ ถึงแม้ว่าจะไม่เท่ากับจำนวนที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับหากกองทุนรวมถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นต่อไปก็ตาม

3. ความเสี่ยงจากความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ หลายประการ ได้แก่ สภาวะเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ภัยธรรมชาติ สภาวะทางการเมือง เป็นต้น ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลหรือได้รับน้อยกว่าที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์ หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อๆ ไป

4. ความเสี่ยงจากการประกันภัย

การประกอบธุรกิจของกองทุนรวมมีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก เนื่องจากแม้ว่ากองทุนรวมจะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทุนรวมอาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ หรือแม้ว่ากองทุนรวมสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทุนรวมอาจได้รับ เช่น ความสูญเสียจากสงคราม เป็นต้น หรือ

กองทุนรวมอาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทุนรวม

กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทุนรวมอาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนคาดว่าจะได้รับ

5. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทุนรวมกู้ยืมเงิน

ในกรณีที่กองทุนรวมได้ดำเนินการกู้ยืมเงิน กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงอันเนื่องจากการกู้ยืมเงินดังกล่าว เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยอาจมีการเปลี่ยนแปลงสูงขึ้นตามภาวะตลาดโดยรวม โดยหากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูงกว่าอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวม ซึ่งทำให้อัตราผลตอบแทนจากเงินปันผลที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับน้อยลง นอกจากนี้ กองทุนรวมต้องจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ ดังนั้น กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงที่จะมีสภาพคล่องไม่เพียงพอต่อการดำเนินงานของกองทุนรวม รวมถึงอาจส่งผลให้กองทุนรวมมีกระแสเงินสดไม่เพียงพอต่อการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยของเงินกู้เงินจำนวนดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทุนรวม รวมถึงความสามารถในการจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุน

อย่างไรก็ตาม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุน กองทุนรวมอาจจัดให้มีการป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย เช่น การดำเนินการปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในลักษณะดอกเบี้ยลอยตัวเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ หากมีสัญญาณว่าอัตราดอกเบี้ยในอนาคตจะมีการปรับตัวขึ้นในระยะปานกลางหรือระยะยาว หรือในทางกลับกันจากอัตราดอกเบี้ยคงที่มาเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวหากอัตราดอกเบี้ยในอนาคตจะมีการปรับตัวลงเป็นต้น

6. ความเสี่ยงจากผลประกอบการจริงของกองทุนรวมอาจแตกต่างไปจากผลประกอบการในประมาณการในเอกสารฉบับนี้

รายงานทางการเงินต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในเอกสารฉบับนี้ ไม่ใช่ข้อมูลในอดีตที่เกิดขึ้นจริง (รวมถึงรายงานใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ในการลงทุน แผนงานอื่นๆ และวัตถุประสงค์ของผู้บริหารสำหรับการดำเนินการในอนาคตหรือสภาวะทางเศรษฐกิจ หรือสมมติฐาน หรือการคาดการณ์ที่เกี่ยวข้องใดๆ) แต่เป็นการประมาณการซึ่งอาจเกิดขึ้นจริงหรือไม่ก็ได้ เช่น การประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม อนึ่ง การประมาณการดังกล่าว มีพื้นฐานจากข้อมูลและความเชื่อที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน เพื่อทำการคาดการณ์ วางแผนงาน ประเมิน ตั้งข้อสมมติฐาน ออกไปในอนาคต ดังนั้นการประมาณการดังกล่าวจึงมีความเสี่ยงและความไม่แน่นอนหลายประการแฝงอยู่ซึ่งอยู่เหนือการควบคุมของกองทุนรวม เช่น การผิดสัญญา การชำระค่าเช่าของผู้เช่า การเปลี่ยนแปลงนโยบายการส่งเสริมการลงทุนของภาครัฐ เป็นต้น ดังนั้นจึงเป็นสิ่งที่ยากหรือเป็นไปไม่ได้ที่จะคาดการณ์ได้อย่างถูกต้อง แม่นยำ ปราศจากความคลาดเคลื่อน ดังนั้นสมมติฐานภายใต้การประมาณการของกองทุนรวมนี้ จึงอาจมีความคลาดเคลื่อนไม่ถูกต้องได้

7. ความเสี่ยงจากการระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจนำไปสู่ภาวะความผันผวนของตลาดทุนทั่วโลก ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อการจัดหาประโยชน์ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

การแพร่ระบาดของโรคติดต่อที่เกิดขึ้นในระดับโลกในช่วงหลายปีที่ผ่านมา เช่น การระบาดของโรคซาร์ส (SARS) การระบาดของไข้หวัดนก (H5N1) เป็นต้น จนกระทั่งในช่วงต้นปี 2563 ที่ผ่านมา ซึ่งมีการระบาดของเชื้อไวรัสโคโรน่า 2019 (COVID-19) และในปัจจุบันยังคงมีการแพร่ระบาดอยู่ ถึงแม้ว่าจะมีการผลิตวัคซีนออกมาและในบางประเทศได้มีการฉีดวัคซีนให้กับประชากรบางกลุ่มไปบ้างแล้วนั้น อย่าไรก็ตามการระบาดของ COVID-19 อาจจะส่งผลกระทบในทางลบต่อเศรษฐกิจในด้านต่าง ๆ โดยอาจจะส่งผลกระทบในการทางลบต่อเศรษฐกิจทั่วโลก หรืออาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการลงทุน และอาจส่งผลให้ตลาดทุนทั่วโลกเกิดความผันผวนอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ การระบาดของโรคดังกล่าวยังอาจทำให้เกิดข้อจำกัดในการเดินทางและการใช้ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ รวมทั้งอาจทำให้ต้องมีการปิดสถานที่ท่องเที่ยว สถานที่ทำงาน ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ของตลาดทุนหรือเศรษฐกิจในระดับภูมิภาคหรือระดับทั่วโลกที่มีนัยสำคัญอันเนื่องมาจากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อในเรื่องดังกล่าวนี้ อาจจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดหาประโยชน์ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวมได้ ซึ่งผลกระทบนี้อาจส่งผลเป็นวงกว้างไม่เพียงแต่เฉพาะในประเทศไทย เท่านั้น ทั้งนี้ผลกระทบดังกล่าวจะบรรเทาลงหลังจากมีมาตรการต่าง ๆ ที่ป้องกันและบรรเทาความรุนแรงของโรคระบาดในระดับที่ประชาชนสามารถดำเนินกิจกรรมได้ตามปกติแล้ว

8. ความเสี่ยงเรื่องการเพิ่มทุนในอนาคต (กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือ Real Estate Investment Trust (REIT))

กองทุนรวมอาจมีข้อจำกัดในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคตหากกองทุนรวมต้องเพิ่มเงินทุนหรือกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในอนาคต ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงในกฎหมาย และ/หรือ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ หลักเกณฑ์ใดๆ กองทุนรวมอาจจะต้องมีการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็น REIT ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมจะต้องแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็น REIT บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี่ จำกัด ที่ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในขณะนั้น ตกลงว่าจะสนับสนุนกองทุนรวมในการแปลงสภาพดังกล่าวให้ประสบผลสำเร็จ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การลงมติเห็นชอบในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อการแปลงสภาพดังกล่าว การดำเนินการใดๆ เพื่อดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนไปยัง REIT การประสานงานกับผู้เช่าในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน การประสานงานกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพจากกองทุนรวมเป็น REIT ดังกล่าว เป็นต้น

6 ข้อพิพาททางกฎหมาย

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทุนรวมไม่มีคดีความ ข้อพิพาทในชั้นอนุญาโตตุลาการ หรือข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่มีนัยสำคัญและเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการเชื่อว่าจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อธุรกิจ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินการ และแนวโน้มการดำเนินการในอนาคต

7 ข้อมูลสำคัญอื่น

ตามที่บริษัทจัดการได้มีการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 27 กันยายน 2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท ("กองทรัสต์ AIMIRT") และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ AIMIRT เป็นหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด รวมถึงวาระอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยที่ประชุมมีมติอนุมัติการแปลงสภาพ โดยมีรายละเอียดเป็นไปตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2566 ซึ่งได้แจ้งเผยแพร่ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในวันที่ 27 กันยายน 2566 แล้วนั้น ทั้งนี้ เนื่องด้วยกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการยกเว้นภาษีจากการแปลงสภาพกองทุนรวมได้มีผลใช้บังคับแล้ว ประกอบกับกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ณ วันที่ 27 มีนาคม 2567 เป็นที่เรียบร้อย โดยการปรับลดค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นไปเฉพาะการจดทะเบียนที่ดำเนินการภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ดังนั้น กองทุนรวมและกองทรัสต์ AIMIRT อยู่ระหว่างการดำเนินการที่เกี่ยวข้อง เพื่อโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ AIMIRT เป็นหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด และเข้าสู่กระบวนการเลิกกองทุนรวม และชำระบัญชีต่อไป ทั้งนี้ กองทุนรวมจะแจ้งความคืบหน้าในการดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อไป

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

8 ข้อมูลหน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนรวมเป็นผู้ออก

8.1 หน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนรวมเป็นผู้ออก

I. ข้อมูลหน่วยลงทุน

จำนวนเงินทุนของโครงการ	:	2,245,100,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน	:	10.00 บาท
จำนวนหน่วยลงทุน	:	224,510,000 หน่วย
ประเภทหน่วยลงทุน	:	ระบุชื่อผู้ถือ
ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย	:	10.00 บาท
จำนวนเงินทุนจดทะเบียนในปัจจุบัน	:	2,245,100,000 บาท

II. ข้อมูลราคาหลักทรัพย์

ราคาปิด ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566	:	หน่วยละ 10.10 บาท
ราคาสูงสุดของปี 2566	:	หน่วยละ 11.50 บาท
ราคาต่ำสุดของปี 2566	:	หน่วยละ 9.85 บาท
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566	:	2,267,551,000 บาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยปี 2566	:	0.27 ล้านบาทต่อวัน
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	:	11.0740 บาท

8.2 ข้อมูลผู้ถือหน่วย

ภาพรวมข้อมูลผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่ 1 มีนาคม 2567 ประเภทการปิดสมุดทะเบียน : XM

(1) กลุ่มผู้ถือหน่วยที่ถือหน่วยสูงสุด 10 รายแรก รวมถึงผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 0.5 ของทุนชำระแล้ว

ลำดับที่	ชื่อ - สกุล	จำนวนหน่วย	คิดเป็น %
1	บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียลปาร์ค จำกัด (มหาชน)	33,950,500	15.12
2	สำนักงานประกันสังคม	20,796,600	9.26
3	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	19,027,600	8.48
4	บริษัท ปิ่นทองโฮลดิ้ง จำกัด	15,515,550	6.91
5	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,486,100	6.45
6	นายพีระ ปัทมวรกุลชัย	14,313,000	6.38
7	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	10,749,600	4.79
8	บริษัท ไทยอินดัสเตรียล พาร์ท จำกัด	6,112,750	2.72

9	บริษัททิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	3,400,000	1.51
10	นางสาว นานา ปัทมวรกุลชัย	2,090,000	0.93
11	นายภาคภูมิ จิรารัตน์	2,000,000	0.89
12	นาย เทพฤทธิ์ ศรีชวาลา	1,863,400	0.83
13	นายพงศา ปัทมวรกุลชัย	1,676,800	0.75
14	MR. PETER ERIC DENNIS	1,630,600	0.73
15	มูลนิธิเล้า แซ่ลี้	1,396,200	0.62
16	น.ส.วิเศษศิริ จันทโรจวงศ์	1,262,000	0.56
17	น.ส.มิรินดา ธีรกรรัชช์	1,150,000	0.51

(2) ผู้ถือหน่วยรายใหญ่ (ถือหน่วยลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับที่	ชื่อ - สกุล	จำนวนหน่วย	คิดเป็น %
1	บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียลปาร์ค จำกัด (มหาชน)	33,950,500	15.12

(3) กลุ่มผู้ถือหน่วยรายใหญ่ของกองทุนที่โดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ

ไม่มี

8.3 การจ่ายผลตอบแทนของกองทุนรวม

8.3.1 นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผล

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง

(1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ทั้งนี้ กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้

(ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

(ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทุนรวมตามนโยบายการกู้ยืมเงินที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

(ค) การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

และ/หรือ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย แก้ไขเปลี่ยนแปลง ประกาศ ได้กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

ทั้งนี้ ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทุนรวมให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

(2) ในกรณีที่กองทุนรวมยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผล

(3) ในการจ่ายเงินปันผลตาม (1) บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น แล้วแต่กรณี

(4) ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี และ/หรือ ไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น แล้วแต่กรณี ผู้ดูแลผลประโยชน์และบริษัทจัดการต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมทราบในการสื่อสารในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two - way communication) ไม่ว่าด้วยวิธีการพบปะกับผู้ถือหน่วยโดยตรงหรือด้วยวิธีการอื่นใด

<u>เงื่อนไขเพิ่มเติม</u>

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วและไม่ถือเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ

8.3.2 **ประวัติการจ่ายเงินปันผล**

	2566	2565	2564	2563	2562	2561
(1) เงินปันผลต่อหน่วย (บาท)	**0.7532**	**0.7000**	**0.7000**	**0.7158**	**0.7107**	**0.6947**
- ประกาศจ่ายจากผลประกอบการไตรมาสที่ 1	0.1800	0.1715	0.1750	0.1750	0.1710	0.1718
- ประกาศจ่ายจากผลประกอบการไตรมาสที่ 2	0.1818	0.1700	0.1750	0.1750	0.2280/1	0.1743
- ประกาศจ่ายจากผลประกอบการไตรมาสที่ 3	0.1909	0.1700	0.1750	0.1750	0.0920/2	0.1743
- ประกาศจ่ายจากผลประกอบการไตรมาสที่ 4	0.2005	0.1885	0.1750	0.1908	0.2107	0.1743

หมายเหตุ:

/1 เป็นการจ่ายเงินปันผลตามผลประกอบการงวดเมษายน 2562 - กรกฎาคม 2562

/2 เป็นการจ่ายเงินปันผลตามผลประกอบการงวดสิงหาคม 2562 - กันยายน 2562

9. โครงสร้างการจัดการ

9.1 บริษัทจัดการ

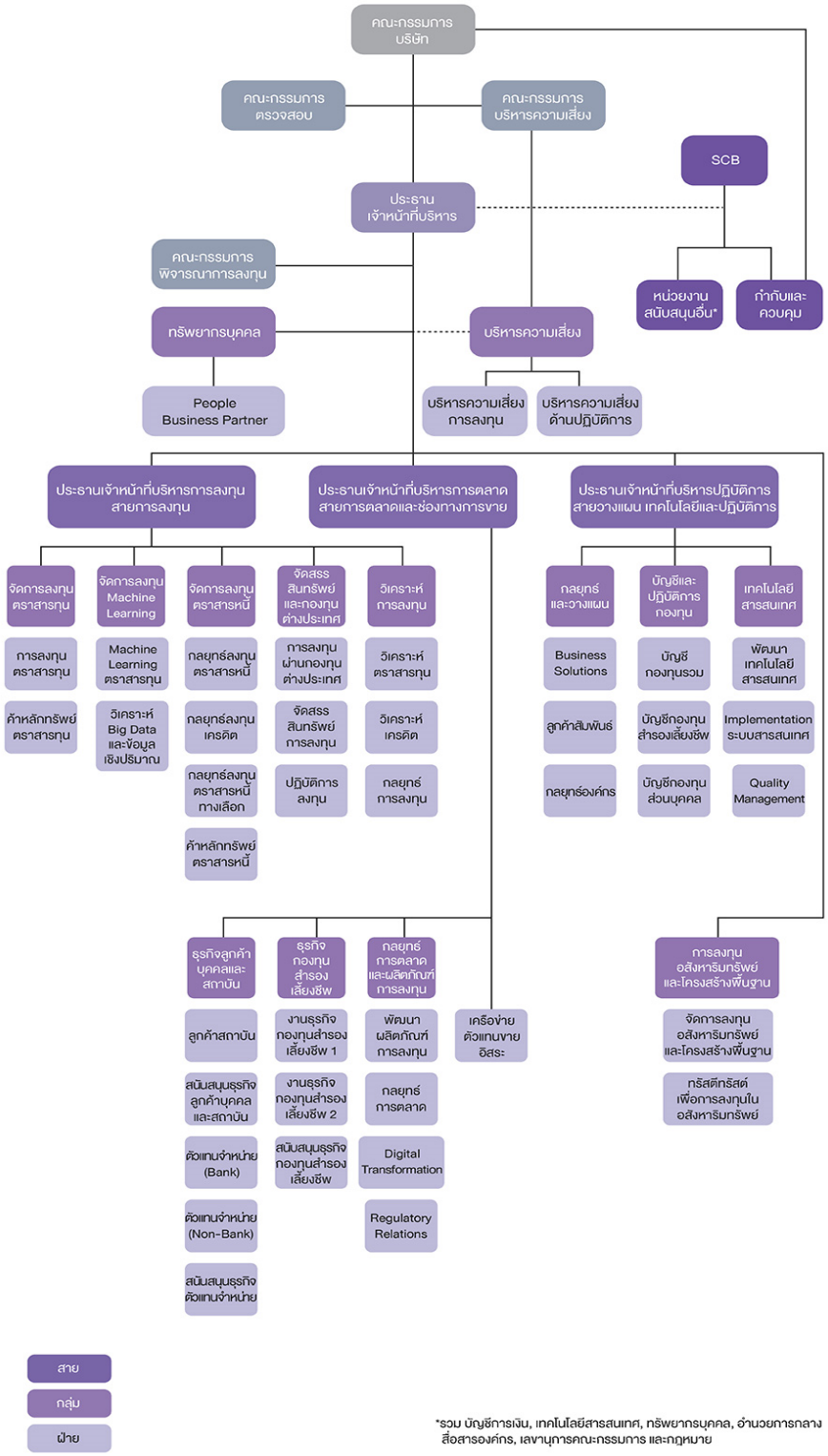
9.1.1 ชื่อ ที่อยู่ เลขทะเบียนบริษัท หมายเลขโทรศัพท์และโทรสาร เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่อยู่	ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18
	ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
เลขทะเบียนบริษัท	0105535048398
โทรศัพท์	0-2949-1500
โทรสาร	0-2949-1501
เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ	http://www.scbam.com

9.1.2 โครงสร้างการบริหารจัดการ รายชื่อผู้ถือหุ้น รายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร และผู้จัดการกองทุน

อนึ่ง โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทจัดการซึ่งมีธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ร้อยละ 99.99) ไม่ส่งผลต่ออำนาจในการควบคุมของบริษัทจัดการแต่อย่างไร เนื่องจากบริษัทจัดการมีคณะกรรมการบริษัททำหน้าที่ควบคุมการบริหาร โดยมีอำนาจเบ็ดเสร็จเด็ดขาดในการบริหารงาน และไม่มีการแทรกแซงของผู้ถือหุ้น

โครงสร้างองค์กร



*รวม บัญชีการเงิน, เทคโนโลยีสารสนเทศ, ทรัพยากรบุคคล, อำนวยการกลาง สื่อสารองค์กร, เลขานุการคณะกรรมการ และกฎหมาย

จากโครงสร้างบริหารภายในบริษัทจัดการข้างต้น การดำเนินงานของกลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐานมีความเป็นอิสระและถูกแยกออกมาจากกลุ่มงานอื่น โดยกลุ่มการลงทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐานมีขั้นตอนและระเบียบในการปฏิบัติงานที่ชัดเจน รวมถึงอยู่ภายใต้การกำกับดูแลและตรวจสอบโดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง หน่วยงานสายกำกับกฎเกณฑ์ธุรกิจหลักทรัพย์ กำกับและควบคุม(Securities Regulation Division, Compliance Function) และหน่วยงานพัฒนาตรวจสอบและบริษัทในเครือ สายตรวจสอบ (Audit Development and Subsidiaries, Audit Function) ซึ่งมีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหารของบริษัทจัดการ และรายงานโดยตรงต่อคณะกรรมการของบริษัทจัดการ เพื่อป้องกันการทุจริตหรือความบกพร่องในหน้าที่ของผู้ปฏิบัติงาน

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

1) นางกิตติยา โตธนะเกษม	ประธานกรรมการบริษัทและประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
2) นางสาลินี วังตาล	กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ
3) ดร.ยรรยง ไทยเจริญ	กรรมการ
4) นายชลิตติ เนื่องจำนงค์	กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ
5) นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย	กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
6) นายปฏิภาณ เลิศประเสริฐศิริ	กรรมการและกรรมการตรวจสอบ
7) นายวิฑูรย์ พรสกุลวานิช	กรรมการ

รายชื่อคณะผู้บริหารบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

1) นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2) นางปิ่นสุดา ภู่วิภาดาวรรธน์	Chief Operations Officer สายวางแผน เทคโนโลยีและปฏิบัติการ
3) นางนันท์มนัส เปี่ยมทิพย์มนัส	Chief Investment Officer สายการลงทุน และรักษาการ ผู้บริหารกลุ่มจัดการลงทุนตราสารทุน
4) นางสาวพิณแก้ว ทรายแก้ว	Chief Marketing Officer สายการตลาดและช่องทางการขาย และรักษาการ ผู้บริหารกลุ่มธุรกิจตัวแทนจำหน่าย
5)นางทิพาพรรณ ภัทรวิกรม	Executive Director กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน
6)นางสาวคุณากร จิรานุกรสกุล	Executive Director กลุ่มเทคโนโลยีสารสนเทศ
7) นางสาวนภารัตน์ กาญจนสมวงศ์	Executive Director กลุ่มทรัพยากรบุคคล
8) นายสมพงษ์ หิรัญขจรโรจน์	Executive Director กลุ่มบัญชีและปฏิบัติการกองทุน
9) ดร.พูนศักดิ์ โล่ห์สุนทร	Executive Director กลุ่มจัดการลงทุน Machine Learning
10) นางสาวศุภรัตน์ อารีย์วงศ์	Executive Director กลุ่มกลยุทธ์การตลาดและผลิตภัณฑ์การลงทุน
11) นางสาวอรอุมา ชีพเป็นสุข	Executive Director กลุ่มกลยุทธ์และวางแผน
12) นางสาวอรวี อุดมพาณิชย์	Executive Director กลุ่มธุรกิจกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
13) นายวโรฤทธิ์ จีระชน	Executive Director กลุ่มวิเคราะห์การลงทุน
14) นายปราโมทย์ เล้าสมบูรณ์	Executive Director กลุ่มบริหารความเสี่ยง
15) นางสาวมยุรา ถิ่นธนาสาร	Executive Director กลุ่มจัดการลงทุนตราสารหนี้
16) นายภคสุนาท จิตมั่นชัยธรรม	Director รักษาการผู้บริหารกลุ่มจัดสรรสินทรัพย์และกองทุนต่างประเทศ
17) นางสาวกตัญชลี คู่ความดี	Director รักษาการผู้บริหารกลุ่มธุรกิจลูกค้าบุคคลและสถาบัน

รายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

1) นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย

รายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

1) นางทิพาพรรณ ภัทรวิกรม
2) นางสาวพีรญา วรรณคีรี
3) นายนวบูลย์ ทอง่องอาจ
4) นางสาวสิรยา ศรีเกษมวงศ์
5) นายกษิดิ์เดช ศิริวิโรจน์สกุล

รายชื่อผู้จัดการกองทุนเพื่อบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

1. นางสาวมยุรา ถิ่นธนาสาร*
2. นางสาวนภาพรรณ ลาภวรกิจชัย*
3. นางธุวดารา อิศรางกูร ณ อยุธยา
4. นางสาววัชรา สถิตพรอำนวย
5. นายเอกลักษณ์ กระแสเศียร
6. นางสาวทัชภรณ์ โอภาสขจรเดช*
7. นางสาวกัลยดา ณ พัทลุง
8. นางสาวกมลรัตน์ ตั้งธนะวัฒน์*
9. นายพีรวิชญ์ ลิ้มเดชาพันธ์
10. นายชานน อารยสมบรูณ์
11. นายอดิภัทร์ กัมมารพัฒน์
12. นายวรุณ บุญรำลึกถนอม

หมายเหตุ: *ผู้จัดการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า

สามารถตรวจสอบรายชื่อผู้บริหารของบริษัทจัดการและกองทุนรวมภายใต้การบริหารจัดการได้ที่ website ของบริษัทจัดการที่ http://www.scbam.com

9.1.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทุน

ในการจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

1) **การบริหารกองทุนรวม**

(1) จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนปฏิบัติหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อย่างเคร่งครัด

(2) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อผูกพัน ร่างสัญญา และร่างหนังสือชี้ชวน ที่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงานและดูแลให้ข้อผูกพันและโครงการเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว โดยในกรณีที่ข้อกำหนดในข้อผูกพันหรือโครงการขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ในกฎหมาย ประกาศ กฎ หรือคำสั่งนั้น ให้บริษัทจัดการดำเนินการเพื่อให้มีการแก้ไขข้อผูกพันและโครงการโดยไม่ชักช้า

(3) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่เป็นปัจจุบันและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

(ก) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อประชาชน ให้บริษัทจัดการจัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงานไม่น้อยกว่า 1 วันทำการก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ประชาชนและให้จัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานด้วย และหากมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าวให้บริษัทดำเนินการให้ข้อมูลที่จัดส่งนั้นมีข้อมูลที่เป็นปัจจุบันโดยไม่ชักช้าและให้กระทำผ่านระบบงานข้างต้นด้วย

(ข) ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีการแจกจ่ายข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับหน่วยลงทุน และกองทุนรวมให้แก่ผู้ลงทุนอย่างเพียงพอสำหรับข้อมูลที่เป็นรายละเอียดโครงการให้บริษัทเตรียมไว้เพื่อให้ผู้ลงทุนตรวจดูหรือร้องขอได้ ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวต้องเป็นปัจจุบัน

(ค) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลงแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการบริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายและเผยแพร่ในลักษณะที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าตรวจดูได้ภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม

(4) ในกรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะตั้งบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเป็นผู้ทำหน้าที่ในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวต้องไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนในลักษณะของการเป็นบุคคลเดียวกัน

(5) นำเงินของกองทุนรวมไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์ การซื้อ เช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า ขาย สั่งโอน และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ตามนโยบาย วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย

(6) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(7) ดำเนินการเพิ่มหรือลดจำนวนเงินทุนของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการและ/หรือดำเนินการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(8) จัดสรรผลกำไรของกองทุนรวมเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

(9) จัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(10) จัดให้มีการประกันภัยของกองทุนรวมตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(11) จัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(12) ส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอ รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้

(ก) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนเพื่อการประเมินค่า

(ข) ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

(13) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

(14) เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือ วิธีจัดการกองทุนรวม ตามข้อกำหนด เงื่อนไข หลักเกณฑ์ ที่ระบุไว้ในโครงการ

(15) กระทำนิติกรรมสัญญาใดๆ ในนามของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการกองทุนรวมมีอำนาจกระทำได้ภายในขอบเขตของกฎหมาย

(16) ปฏิบัติการอื่นๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมภายใต้ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการกองทุนรวม ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

(17) ดำเนินการเลิกกองทุนรวม ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

2) การรับและจ่ายเงินของกองทุนรวม

จัดให้มีการรับจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ และ/หรือ เงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

3) การแต่งตั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อการจัดการกองทุนรวม

(1) จัดให้มีคณะกรรมการลงทุน

(2) แต่งตั้งบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่ดังต่อไปนี้

(ก) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(ข) ผู้จัดการกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามข้อ 5.2 เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมจะประกาศรายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของบริษัท

(3) แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวม ซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์อื่นแทนตามเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในโครงการ ทั้งนี้โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(4) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงการเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนอื่นที่มีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ทราบ

(5) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนที่สามารถควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว ณ ขณะใดขณะหนึ่งภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(6) แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อประเมินค่าและสอบทานมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งนี้บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวนั้นจะต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(7) แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว จะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

(8) แต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ที่ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของบริษัทจัดการและ/หรือกองทุนรวม

(9) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ทั้งนี้ผู้สอบบัญชีดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และแต่งตั้งผู้สอบบัญชีอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

(10) แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและหน้าที่อื่นๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น เมื่อยุติหรือเลิกกองทุนรวม

(11) แต่งตั้งบุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวกับกองทุนรวม อาทิเช่น ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญต่างๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น

4) **การดำเนินการอื่น ๆ**

(1) ยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินได้จากการขายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการนับตั้งแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน

(2) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนทรัพย์สินกองทุนรวม

(3) ขอรับใบแทนหลักฐานการรับจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยเสียค่าธรรมเนียมตามอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ในกรณีที่หลักฐานดังกล่าวสูญหายหรือถูกทำลาย

(4) ดำเนินการแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการและนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือ บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

(5) จัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดและเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนของผู้ถือหน่วยลงทุน

(6) จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ประกาศกำหนด

(7) คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ประกาศกำหนด

(8) แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบโดยการจัดส่งเอกสารหรือแจ้งผ่านระบบข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนตามข้อ 29.3 อันมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

(9) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน ตลอดจนมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี โดยรายงานดังกล่าวต้องมีรายการตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

ทั้งนี้กองทุนรวมจะจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารกับผู้ถือหน่วยลงทุน ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ โดยคำนึงถึงโอกาสที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับข้อมูลอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรม โดย

(1) เป็นการสื่อสารในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two - way communication) ไม่ว่าด้วยวิธีการพบปะกับผู้ถือหน่วยโดยตรงหรือด้วยวิธีการอื่นใดเพื่อให้ผู้ถือหน่วยสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ทั้งนี้ ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทุนรวมหรือทรัสต์ดังกล่าว

(2) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยมีการสอบถามข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ให้จัดทำและเปิดเผยสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหน่วยรายอื่นได้ทราบด้วย ทั้งนี้ ภายใน 14 วันนับแต่วันที่มีการดำเนินการตาม (1) แล้วเสร็จ

ในกรณีของกองทุนรวมหรือทรัสต์ที่มีหน่วยเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ให้เปิดเผยข้อมูลตามวรรคหนึ่งผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ด้วย

(10) จัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่า และรายงานการสอบทานการประเมินค่าพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าว

(11) จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลันเมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า

(ก) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อ เช่า รับโอนสิทธิการเช่าหรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี

(ข) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย

(12) จัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์

(ก) สัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาหรือนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ แล้วแต่กรณี

(ข) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว

(13) รวบรวม ติดตาม ดำเนินการ สั่งให้ผู้มีหน้าที่ต่างๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิเช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำรายงานต่างๆ และ/หรือดำเนินการต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ/หรือ ตามที่คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี) และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ

(14) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจดูได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการกองทุนรวมจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

(15) ดำเนินการขาย จำหน่าย จ่าย โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวม ตามที่เห็นสมควร

(16) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

1) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ และมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ขึ้นในเวลาใดๆ ระหว่างอายุของกองทุนรวม โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน

2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการตามที่กำหนดไว้ในโครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และหรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไปเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนวันที่ให้มีผล

เป็นการสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการ โดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่จัดการกองทุนรวมตามที่ระบุไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการภายใน 180 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินการ การบริหารจัดการกองทุนรวม หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหน่วย หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป (ลาออก) เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนวันที่ให้มีผลเป็นการสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการ โดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยจะต้องดำเนินการจัดหาบริษัทจัดการกองทุนรวมรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อทำหน้าที่จัดการกองทุนรวมตามที่ระบุไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการภายในระยะเวลาไม่เกิน 180 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการได้ต่อไป

หากเป็นกรณีที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อน โดยหากเป็นการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อ (1) บริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ดีการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะไม่เกินกว่า 180 วันนับจากวันที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ ทั้งนี้ หากครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้วกองทุนรวมยังไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ได้ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อเลิกกองทุนรวมโดยถือว่าการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว หรือหากเป็นกรณีที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการตามข้อ (2) หรือ ข้อ (3) ข้างต้นนี้ บริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ แต่ไม่เกิน 180 วันนับจากวันที่บริษัทจัดการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการ และมีหน้าที่ต้องจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อย่างน้อย 1 ราย ภายในระยะเวลาไม่เกินกว่า 180 วัน เพื่อเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติเห็นชอบให้แต่งตั้งเป็นบริษัทจัดการ หากผู้ที่บริษัทจัดการเสนอชื่อไม่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวมไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ได้ภายในระยะเวลา180 วันนับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 180 วันแรก บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อเลิกกองทุนรวมโดยถือว่าการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการไม่ว่าตามระยะเวลาใดๆ ภายหลังจากที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อ (1) หรือภายหลังจากวันที่มีผลเป็นการสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อ (2) และข้อ (3) บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในอัตราที่กำหนดไว้ในโครงการโดยจะคำนวณค่าตอบแทนเป็นอัตราส่วนของระยะเวลาตามที่ได้ปฏิบัติหน้าที่จริง และ/หรือค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดมีหรืออาจเกิดมีขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวของบริษัทจัดการ

9.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์และโทรสาร ของผู้บริหารทรัพย์สิน

ชื่อ	:	บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	:	789 หมู่ 1 ถนนสายหนองค้อ-แหลมฉบัง ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี 20230
โทรศัพท์	:	(038) 296-335
โทรสาร	:	(038) 296-333

2. รายชื่อกรรมการและผู้บริหารของผู้บริหารทรัพย์สิน และโครงสร้างผู้ถือหุ้น

รายชื่อกรรมการ

1)	นายประสาน ตันประเสริฐ	ประธานกรรมการ/ กรรมการอิสระ
2)	นายพีระ ปัทมวรกุลชัย	กรรมการบริษัท/ กรรมการบริหาร
3)	นายสุจินต์ เรียนวิริยะกิจ	กรรมการบริษัท/ กรรมการบริหาร
4)	นายพีร์ ปัทมวรกุลชัย	กรรมการบริษัท/ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
5)	พล.ต.อ. อุดม รักศิลธรรม	ประธานกรรมการตรวจสอบ/ กรรมการบริษัท/ กรรมการอิสระ
6)	ดร.สุรินทร์ ตันติเจริญเกียรติ	กรรมการบริษัท/ กรรมการตรวจสอบ/ ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน / กรรมการอิสระ
7)	นายประเสริฐ ภัทรดิลก	กรรมการบริษัท/ กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ
8)	ดร.อัมรินทร์ คงทวีเลิศ	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน/ กรรมการอิสระ
9)	นายสุเรนทร์ สุวรรณวงศ์กิจ	กรรมการบริษัท/ กรรมการบริหาร
10)	นายรัฐวัฒน์ ศุขสายชล	กรรมการบริษัท/ กรรมการบริหาร

รายชื่อผู้บริหาร

1) นายพีระ ปัทมวรกุลชัย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2) นายพีร์ ปัทมวรกุลชัย รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่สายงานพัฒนาธุรกิจ
3) นายสุจินต์ เรียนวิริยะกิจ ประธานเจ้าหน้าที่สายงานบัญชีและการเงิน
4) นางสาวธัญดา ฐานุชัยการ รักษาการประธานเจ้าหน้าที่สายงานการตลาด
5) ดร.เอกพล สกุลพลไพศาล รองประธานเจ้าหน้าที่สายงานบัญชีและการเงิน

โครงสร้างผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 15 มีนาคม 2567

ลำดับที่	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	คิดเป็น %
1	บริษัท ปิ่นทองโฮลดิ้ง จำกัด	435,269,000	37.52
2	บริษัท เจทีดับบลิว แอ็ซเซท จำกัด	328,310,000	28.30
3	นายพีระ ปัทมวรกุลชัย	84,428,000	7.28
4	นางสาว นานา ปัทมวรกุลชัย	26,599,300	2.29
5	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	18,428,633	1.59
6	นาย โชคชัย วัชรนิรันดร์กุล	17,396,400	1.50
7	นายพงศา ปัทมวรกุลชัย	16,564,400	1.43
8	นายอาทิตย์ ปัทมวรกุลชัย	16,545,200	1.43
9	นายพีร์ ปัทมวรกุลชัย	13,129,000	1.13
10	นายปพน ปัทมวรกุลชัย	10,670,900	0.92
11	นางเยาวพา ปัทมวรกุลชัย	10,506,000	0.91
12	นาย สมิทธ์ จึงทรัพย์ไพศาล	10,501,100	0.91
13	นาย ศุภโรจ โรจน์วีระ	7,400,000	0.64
14	นาง สุนันทา ผู้พิพัฒน์หิรัญกุล	6,145,400	0.53

สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการ ดังต่อไปนี้

(1) สิทธิของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(2) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการ ดังต่อไปนี้

(ก) ได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(ข) ดูแลรักษาและจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมในแต่ละวันให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะหาผลประโยชน์ตลอดเวลา

(ค) จัดเก็บรายรับและจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

(ง) ปฏิบัติตามสัญญาหรือหน้าที่อื่นที่ระบุตามสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(จ) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุนหรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่บริษัทจัดการมอบหมาย

9.3 ผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์และโทรสาร ของผู้ดูแลผลประโยชน์และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สิน

1. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์และโทรสาร ของผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ	:	**ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)**
ที่อยู่	:	เลขที่ 1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์	:	0-2296-3582
โทรสาร	:	0-2683-1298

หรือบุคคลอื่นที่มีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โดยบริษัทจัดการจะขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. ต่อไป

2. สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

ชื่อ	:	**ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)**
ที่อยู่	:	ฝ่ายปฏิบัติการบริการธุรกิจหลักทรัพย์ ชั้น AA เลขที่1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพฯ10120
โทรศัพท์	:	0-2296-3582
โทรสาร	:	0-2683-1298

และ/หรือ สถานที่อื่นใดที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อนุญาตในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ บริษัทจัดการจะจัดเก็บทรัพย์สินและเอกสารสำคัญของกองทุนรวมไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมรายใหม่อย่างไรก็ตาม ในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาเอกสารสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้แก่ โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่า หรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หนังสือกรมธรรม์ประกันภัยไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ หรือบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ตกลงกันเป็นอย่างอื่น

3. โครงสร้างผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 14 มีนาคม 2567

ลำดับที่	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	คิดเป็น %
1	MUFG BANK, LTD.	5,655,332,146	76.88
2	บริษัท สตรองโฮลด์ แอสเซ็ทส์ จำกัด	166,536,980	2.26
3	บริษัท ทุนมหาโชค จำกัด	166,478,940	2.26
4	บริษัท จี แอล แอสเซทส์ จำกัด	166,414,640	2.26
5	บริษัท บีบีทีวี แซทเทลวิชั่น จำกัด	166,151,114	2.26
6	บริษัท บีบีทีวี แอสเซตแมเนจเมนท์ จำกัด	163,112,900	2.22
7	บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	160,789,220	2.19
8	บริษัท มหากิจโฮลดิ้ง จำกัด	158,726,810	2.16
9	บริษัท ทุนรุ่งเรือง จำกัด	157,889,440	2.15
10	บริษัท ซุปเปอร์ แอสเซทส์ จำกัด	51,421,714	0.70
11	บริษัท ซี.เค.อาร์ จำกัด	48,528,834	0.66

4. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์

(1) ได้รับค่าตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้ง ผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ทำขึ้นกับบริษัทจัดการ

(2) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหน่วยลงทุนโดยเคร่งครัด หากบริษัทจัดการมิได้ปฏิบัติตามให้แจ้งบริษัทจัดการโดยทันที

ในกรณีที่บริษัทจัดการกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ผู้ดูแลผลประโยชน์จะทำรายงานเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยละเอียดและส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์รู้หรือมีเหตุอันควรที่จะรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

(3) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตนหรือฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวง หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต

(4) ดำเนินการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

(ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ

(ข) อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง สำหรับการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ครั้งต่อ ๆ ไป ทั้งนี้ การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์อาจดำเนินการด้วยวิธีการ หรือกลไกที่น่าเชื่อถือตามที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมและบริษัทจัดการตกลงกันได้ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบทรัพย์สินจะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม

(5) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น

(6) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างเป็นนัยสำคัญ

(7) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

(8) ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

(9) จัดทำบัญชีและรับรองความถูกต้องของทรัพย์สินของกองทุนรวมที่รับฝากไว้รวมทั้งจัดทำบัญชีแสดงการรับจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม

(10) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถใช้ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ ซึ่งอาจเป็นข้อมูลจากรายงานที่บริษัทจัดการจัดทำและได้รับรองรายงานดังกล่าวเอง หรือที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมอื่นที่

บริษัทจัดการว่าจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมอื่นนั้นได้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานดังกล่าว มาใช้ประกอบการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้

(11) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรายงานของกองทุนรวม

(12) มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

(13) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์

เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์

(ก) ในกรณีที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง บอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

(ข) ในกรณีที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ตกลงไว้ ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน

(ค) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในโครงการจัดการกองทุนรวม หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้สอดคล้องกับประกาศคำสั่ง ระเบียบและข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการ ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน

(ง) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีมติโดยเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์ และสั่งให้บริษัทจัดการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ขึ้นในเวลาใด ๆ ระหว่างอายุของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน

(จ) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ขาดคุณสมบัติข้อใดข้อหนึ่งตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันถัดจากวันที่บริษัทจัดการตรวจพบเองหรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่แก้ไขเสร็จสิ้น ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์มิได้ทำการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันถัดจาก

วันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข เมื่อได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่แทนผู้ดูแลผลประโยชน์เดิมโดยพลัน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.จะสั่งการเป็นอย่างอื่น และผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องทำหน้าที่ในการเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์จนกระทั่งการแต่งตั้งดูแลผลประโยชน์รายใหม่เสร็จสิ้น ทั้งนี้ ในระหว่างการจัดหาผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ ผู้ดูแลผลประโยชน์ยังคงมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในอัตราค่าธรรมเนียมเดิมจนกว่าการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่จะเสร็จสิ้นและสามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้

(ฉ) หากผู้ดูแลผลประโยชน์นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวม หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมไปเปิดเผยโดยมิชอบ ซึ่งการเปิดเผยดังกล่าวก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อกองทุนรวมหรือบริษัทจัดการหรือก่อให้เกิดประโยชน์ตอบแทนอื่นใดต่อผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือมีบุคคลอื่นได้รับประโยชน์ใด ๆ ที่เป็นผลจากการเปิดเผยข้อมูลโดยมิชอบดังกล่าว บริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ โดยการบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 15 วัน โดยผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่าย และ/หรือค่าเสียหายใด ๆ ให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดจากบริษัทจัดการต้องติดต่อ และ/หรือจัดหาบุคคลอื่นให้มาปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดขึ้นหรืออาจเกิดมีขึ้นที่เกี่ยวกับการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย

(ช) ในกรณีที่มีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม (ก) เพื่อเลิกกิจการหรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ (ข) เพื่อฟื้นฟูกิจการ ประนอมหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชีเลิกกิจการ หรือร้องขออื่นใดที่คล้ายคลึงกันภายใต้กฎหมายปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือตามข้อบังคับต่างๆ

(ซ) ในกรณีที่หน่วยงาน หรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ว่ามีความผิดหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริษัทจัดการทราบหรือประกาศเป็นการทั่วไป

ในทุกกรณี การเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนเนื่องจากพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กำหนดให้กองทุนรวมต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังนั้น ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์หมดหน้าที่ลงตามข้อ 12.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้ดูแลผลประโยชน์นั้นต้องทำหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าจะจัดการโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่หรือตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่จนเสร็จสิ้น และภายในเวลาอันสมควรที่สามารถทำงานได้ต่อเนื่อง

ในกรณีที่สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลงเนื่องจากผู้ดูแลผลประโยชน์บอกเลิกสัญญา หากบริษัทจัดการยังไม่สามารถหาผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่มารับมอบงานได้ภายในวันสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว ผู้ดูแลผลประโยชน์ยังต้องปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์รายเดิมมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จากกองทุนรวม ตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ผู้ดูแลผลประโยชน์นั้นได้ปฏิบัติหน้าที่จนถึงวันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้สิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์

รวมทั้งค่าใช้จ่ายใดๆที่เกิดขึ้นจริงเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นับแต่วันสิ้นสุดสัญญาเป็นต้นไป จนกว่าบริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่และสามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้

ในกรณีที่หน้าที่การเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลงผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรวบรวมและโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานของกองทุนรวมทั้งหมดให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ที่ปฏิบัติหน้าที่แทน หรือดำเนินการอย่างอื่นตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยภายใน 15 วันทำการ นับจากวันที่การเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลง

9.4 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมดังต่อไปนี้

1) ผู้สอบบัญชี

ชื่อ	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ที่อยู่	ชั้น 33 อาคารเลครัชดา คอมเพล็กซ์ เลขที่ 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์	0-2264-9090
โทรสาร	0-2264-0789

2) นายทะเบียนหน่วยลงทุน

ชื่อ	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สายงานปฏิบัติการธุรกรรมการเงินและหลักทรัพย์
ที่อยู่	ธนาคารไทยพาณิชย์ สำนักงานใหญ่ ชั้น 17 โซน B&C ทีมบริการทะเบียนหลักทรัพย์ 1 เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์	02-777-6784

3) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

ชื่อ	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
ที่อยู่	731 อาคารพีเอ็มทาวเวอร์ ชั้น 4 ถนนอโศก-ดินแดง แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	0-2247-4715-6, 0-2248-0116-7
โทรสาร	0-2247-6325

9.5 ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ

ข้อมูลประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับของบริษัทจัดการ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทจัดการ และผู้จัดการกองทุน

การจัดการกองทุนรวมตั้งแต่จัดตั้งกองทุนรวมเมื่อ 24 มิถุนายน 2557 บริษัทจัดการ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทจัดการ และผู้จัดการกองทุนไม่ถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ

อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยสามารถตรวจสอบข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซท์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังนี้

https://market.sec.or.th/public/idisc/th/Enforce/Recent

10 การกำกับดูแลกิจการ

10.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทจัดการ ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศ กฎเกณฑ์ กฎ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไขหรือออกโดย ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ อย่างเคร่งครัด และมีการจัดตั้งคณะกรรมการที่ปรึกษาการลงทุน และคณะกรรมการลงทุน เพื่อพิจารณาในรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และมีผู้ดูแลผลประโยชน์คอยสอบทานการทำงานของบริษัทจัดการอีกด้วย

โดยทางบริษัทจัดการ ได้กำหนดให้มีนโยบายการกำกับดูแลทางด้านต่างๆ เช่น การจัดทำรายงานความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นโยบายในการปฏิบัติงานด้านธุรกิจจัดการลงทุน จรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจจัดการลงทุน เป็นต้น

10.2 คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน (“คณะกรรมการลงทุน”)

คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 4 ท่าน ได้แก่

1)	นายณรงศักดิ์	ปลอดมีชัย	ประธานกรรมการ
2)	นางทิพาพรรณ	ภัทรวิกรม	กรรมการ
3)	นางสาวพีรญา	วรรณคีรี	กรรมการ
4)	นายนวบูลย์	ทององอาจ	กรรมการ

คณะกรรมการลงทุนมีหน้าที่ในการตัดสิน พิจารณา และ/หรือวินิจฉัยเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ด้วยความโปร่งใส สุจริต และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ขอบเขตอำนาจของคณะกรรมการลงทุนนี้ ใช้บังคับกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน (“กองทุนรวม”) ทุกกอง เว้นแต่กรณีที่กองทุนรวมใดกำหนดให้มีคณะกรรมการลงทุนเพื่อพิจารณาในเรื่องที่กำหนดไว้เป็นการเฉพาะ ให้นำขอบเขตหน้าที่ของคณะกรรมการลงทุน ไปใช้กับกองทุนรวมดังกล่าวเท่าที่ไม่ขัดต่ออำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมนั้นๆ

บทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบ

1. พิจารณา ตัดสินใจ ลงทุน ซื้อ เช่า เช่าช่วง ให้เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ โครงการโครงสร้างพื้นฐาน ตามที่ผู้จัดการกองทุนรวม ได้นำเสนอต่อคณะกรรมการลงทุน ทั้งนี้ การลงทุนดังกล่าว ต้องไม่ขัดแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อกำหนดของกองทุนรวม

2. พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติการจ่ายเงินปันผล การเพิ่มทุน และ/หรือ การลดทุนของแต่ละกองทุน ตามกรอบที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม

3. พิจารณาให้ความเห็นชอบในเรื่องงบประมาณที่เกี่ยวเนื่องกับการจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวม ตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำเสนอแก่กองทุนรวม เพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม

4. พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติกลยุทธ์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ โครงการโครงสร้างพื้นฐาน กลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงในการลงทุน แผนการบริหารสภาพคล่อง และอื่นๆ ตามที่ผู้จัดการกองทุนรวมนำเสนอ รวมทั้งพิจารณากำหนดเงื่อนไขและข้อจำกัดในการลงทุนให้ผู้จัดการกองทุนรวมนำไปปฏิบัติ ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามนโยบายการลงทุนที่ได้รับอนุมัติและไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5. กำกับดูแลให้กลยุทธ์การลงทุนตอบสนองต่อวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของแต่ละกองทุนตามกรอบที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนหรือสัญญาการบริหารจัดการกองทุน รวมทั้งกำกับดูแลให้การลงทุนเป็นไปตามกรอบที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุน รวมทั้งกำกับดูแลให้การลงทุน ให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด

6. กำกับดูแลและพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และการทำหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์และบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องที่มีหน้าที่ตามที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม

7. พิจารณาอนุมัติการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวม ที่มีมูลค่ารวมของสัญญาไม่ต่ำกว่า 10 ล้านบาท ทั้งนี้ สัญญาที่จะให้คณะกรรมการพิจารณา ต้องผ่านการสอบทานและตรวจสอบจากผู้เชี่ยวชาญทางกฎหมายหรือหน่วยงานกำกับแล้ว

8. กำกับดูแลให้การลงทุนเป็นไปตามนโยบายและหลักปฏิบัติในการบริหารจัดการกองทุนที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทโดยเคร่งครัด

9. ดำเนินการเรื่องอื่นใดตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อกำหนดของกองทุนรวม

10. พิจารณาเรื่องอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจลงทุนนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในนโยบายและหลักปฏิบัติในการบริหารจัดการกองทุน และอนุมัติสั่งการตามที่จำเป็นและเห็นสมควร และไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

11. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการที่เป็นผู้แทนกลุ่มงาน ทดแทนกรรมการท่านเดิมในกรณีที่กรรมการท่านเดิมมิได้ปฏิบัติงานในกลุ่มงานนั้น ๆ แล้ว

10.3 การประชุมคณะกรรมการการลงทุนของกองทุนรวม

<u>กำหนดการประชุมของคณะกรรมการการลงทุน</u>

ฝ่ายจัดการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน เป็นผู้เรียกประชุม เมื่อมีเรื่องที่ต้องนำเสนอต่อคณะกรรมการ โดยปกติมีกำหนดให้จัดขึ้นอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง อย่างไรก็ตาม จำนวนครั้งในการประชุมจะมีความถี่มากขึ้นหรือน้อยลงขึ้นอยู่กับจำนวนเรื่องที่จะให้ที่ประชุมพิจารณามีมติหรือรับทราบ

<u>องค์ประชุม</u>

การประชุมจะถือว่าครบองค์ประชุมต่อเมื่อมีกรรมการเกินกว่ากึ่งหนึ่งเข้าร่วมประชุม โดยประกอบด้วยกรรมการจำนวน 4 ท่าน มีรายชื่อตามที่ปรากฏในหัวข้อ 9.2 ทั้งนี้ ต้องมีประธานกรรมการเข้าร่วมประชุมด้วย หากประธานไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ต้องมีรองประธานกรรมการเข้าร่วมประชุม

<u>มติของที่ประชุม</u>

- ในการพิจารณาออกเสียงลงมติในเรื่องใดๆ ให้ถือคะแนนข้างมากเป็นมติของที่ประชุม
- ในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากัน ให้ถือคะแนนเสียงของประธานในที่ประชุมเป็นเสียงชี้ขาดเพื่อเป็นมติของที่ประชุม

<u>ประธานที่ประชุม</u>

ประธานกรรมการ เป็นประธานในที่ประชุม เว้นแต่ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ ให้รองประธานกรรมการปฏิบัติหน้าที่ประธานในที่ประชุมแทนประธานกรรมการ

โดยในปี 2566 มีการประชุมคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม สรุปได้ดังนี้

ครั้งที่	รายละเอียดวาระการประชุม	ผลสรุป/ มติ
1	พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมประจำไตรมาส 4/2565 และงบประมาณประจำปี 2566	อนุมัติจ่ายเงินปันผลตามที่เสนอ เป็นไปตามผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในช่วงเวลาดังกล่าว และอนุมัติงบประมาณประจำปี 2566 ตามแผนการดำเนินงานที่วางไว้

2	พิจารณาอนุมัติการดำเนินการเกี่ยวกับการจัดประชุมสามัญประจำปี 2566 ของกองทุนรวม	อนุมัติดำเนินการ เพื่อเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน
3	พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมประจำไตรมาส 1/2566	อนุมัติจ่ายเงินปันผลตามที่เสนอ เป็นไปตามผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในช่วงเวลาดังกล่าว
4	พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมประจำไตรมาส 2/2566	อนุมัติจ่ายเงินปันผลตามที่เสนอ เป็นไปตามผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในช่วงเวลาดังกล่าว
5	พิจารณาอนุมัติการดำเนินการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2566 เพื่อพิจารณาการแปลงสภาพของกองทุนรวม PPF เข้ารวมกับกองทรัสต์ AIMIRT	อนุมัติดำเนินการ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้การแปลงสภาพดังกล่าวขึ้นอยู่กับมติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม
6	พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมประจำไตรมาส 3/2566	อนุมัติจ่ายเงินปันผลตามที่เสนอ เป็นไปตามผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในช่วงเวลาดังกล่าว

10.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทจัดการได้ออกข้อปฏิบัติเรื่องการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงาน (Staff Dealing Policy) และมีการกำชับให้พนักงานทุกคนในองค์กร รวมถึง กรรมการ ผู้บริหาร และผู้จัดการกองทุน รวมถึงผู้เกี่ยวข้องอื่นที่มีโอกาสใช้ข้อมูลภายในปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด และมีการกำหนดบทลงโทษอย่างรุนแรง และเป็นลายลักษณ์อักษร หากมีการละเมิดข้อปฏิบัตินี้

พนักงานจะต้องดูแลไม่ให้การลงทุนของบริษัทจัดการพนักงาน และกองทุนประเภทต่างๆ ภายใต้การบริหารของบริษัทจัดการมี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างมีเจตนาที่จะก่อให้เกิดความได้เปรียบเสียเปรียบระหว่างกัน และจะต้องดำเนินงานด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและยุติธรรม เพื่อให้การจัดการกองทุนภายใต้การบริหาร เป็นไปตาม วัตถุประสงค์ของกองทุนและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของลูกค้า โดยผลประโยชน์ของลูกค้าต้องมาก่อนผลประโยชน์ ของบริษัทจัดการหรือผลประโยชน์ส่วนตัวกรรมการ หรือพนักงานของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการอนุญาตให้พนักงานลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อตนเองได้ โดยจะต้องปฏิบัติตามจรรยาบรรณและประกาศต่าง ๆ ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และสมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด รวมทั้งกฎ ระเบียบ ข้อบังคับของบริษัทจัดการ และจะต้องเปิดเผยการลงทุนดังกล่าวให้บริษัทจัดการทราบ เพื่อที่บริษัทจัดการจะสามารถกำกับดูแลการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานได้

10.5 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทุนรวม

กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน จะเข้าทำการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ due diligence) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อทรัพย์สินเข้ากองทุนรวม ตลอดจนตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยมีขั้นตอนตามขั้นตอนการปฏิบัติงานที่ชัดเจนและเป็นกระบวนการ ทั้งยังมีคณะกรรมการการลงทุนช่วยกลั่นกรองการพิจารณาเพื่อหลีกเลี่ยงการขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น โดยมีเกณฑ์ในการพิจารณาดังต่อไปนี้

เกณฑ์ในการพิจารณา

1) ประสบการณ์ สถานะการเงิน ความน่าเชื่อถือและชื่อเสียงที่ผ่านมาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพิจาณาถึงความสามารถปฏิบัติหน้าที่เมื่อเป็นคู่สัญญาในการเข้าธุรกรรมการลงทุนและการบริหารงานของกองทุนรวม
2) ทำเลและศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ สภาพที่ตั้ง ทางเข้าออก
3) โอกาสในการจัดหารายได้
4) ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุน
5) ความเป็นไปได้ทางการตลาด และสภาวะการแข่งขันของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

10.6 การคัดเลือกผู้บริหารทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทุนคัดเลือกบุคลากรอื่นในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนฯ บริษัทจัดการให้ความสำคัญกับการคัดเลือกบุคลากรผู้มารับหน้าที่ผู้บริหารทรัพย์สิน โดยจะจัดให้มีการพิจารณาถึงความเหมาะสม ความพร้อมในการดำเนินงานของผู้บริหารสินทรัพย์ บริษัทจัดการจะพิจารณาคุณสมบัติของผู้บริหารสินทรัพย์ และเสนอต่อคณะกรรมการการลงทุนเพื่อพิจารณารายที่เหมาะสมก่อนดำเนินการแต่งตั้ง

เกณฑ์ในการพิจาณาผู้บริหารทรัพย์สิน มีดังต่อไปนี้

1) ประสบการณ์ ชื่อเสียง และความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติงาน
2) ความคุ้นเคยกับทรัพย์สิน หรือที่ตั้งของทรัพย์สิน
3) ความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าและผู้ใช้บริการทรัพย์สิน
4) ความสัมพันธ์อันดีกับเจ้าของที่ดิน
5) ความสัมพันธ์อันดีต่อหน่วยงานภาครัฐ
6) ระบบการปฏิบัติงาน และการควบคุมภายใน
7) อัตราค่าตอบแทน
8) เกณฑ์อื่น ๆ ที่กรรมการการลงทุนและหรือผู้เชี่ยวชาญอาจเสนอเพิ่มเติม

10.7 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารทรัพย์สิน

การให้บริการของผู้บริหารทรัพย์สิน จะมีการประเมินผลโดยการใช้ดัชนีประเมินผลงาน ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาบริการหลัก ดัชนีวัดผลประกอบด้วยดัชนีต่าง ๆ รวมถึงการควบคุมการใช้จ่ายและรายได้ตามงบประมาณที่คาดการณ์ และการต่ออายุสัญญาเช่าสถานที่ตั้งทรัพย์สิน หากการให้บริการไม่เป็นไปตามดัชนีวัดผลที่กำหนดไว้จะมีการลดค่าบริการ โดยจะพิจารณาและปรับปรุงดัชนีวัดผลเป็นรายปีโดยตกลงร่วมกันตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาบริการหลัก

ผู้จัดการกองทุนอาจจะมอบอำนาจในการบริหารจัดการให้แก่ผู้บริหารทรัพย์สิน โดยจะกำกับดูแลการบริหารของผู้บริหารทรัพย์สินตามมาตรฐานการตรวจสอบภายในที่เป็นที่ยอมรับ พร้อมทั้งติดตาม ควบคุมผลประกอบการเป็นไปตามงบประมาณประจำปีของสินทรัพย์ที่จัดทำร่วมกันทุกปี เพื่อดำรงซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นหลัก นอกจากผลประกอบการของทรัพย์สินที่ผู้จัดการกองทุนพึงดูแลแล้ว ผู้บริหารสินทรัพย์จะต้องดูแลให้ทรัพย์สินของกองทุนฯ ให้อยู่ในสภาพดี พร้อมจัดหาผลประโยชน์ และดำเนินการให้มีการจัดทำประกันภัยที่พอเพียงและเป็นไปตามที่เปิดเผยในโครงการจัดการกองทุนฯ

10.8 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

ในการจัดการกองทุนรวม รวมถึงติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบที่เกี่ยวข้อง เช่นจัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนปฏิบัติหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อย่างเคร่งครัด รวมถึงปฏิบัติการอื่นๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมภายใต้ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการกองทุนรวม ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ยังจัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

10.9 ค่าตอบแทนของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวมเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์โดยในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาได้เรียกเก็บจริงเป็นจำนวน 8.84 ล้านบาท

10.10 การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหน่วย

บริษัทจัดการ ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศ กฎเกณฑ์ กฎ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไขหรือออกโดย คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการการเปิดเผยข้อมูลและหรือสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยไว้อย่างเคร่งครัด อาทิเช่น

1) บริษัทจัดการจะคำนวณและเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของ กองทุนรวม ณ วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคมให้แล้วเสร็จภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคม แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ มูลค่าที่คำนวณได้ดังกล่าวต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองว่าการคำนวณมูลค่าดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ประกาศกำหนด

   บริษัทจัดการจะเปิดเผยในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับและปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งเปิดเผยชื่อ ประเภทและที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากลงทุนด้วย

2) บริษัทจัดการจะต้องจัดเตรียมและเปิดเผยงบการเงิน (ทั้งรายไตรมาสและรายปี) รายงานประจำปี รายงานเหตุการณ์สำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ฐานะทางการเงิน หรือผลประกอบการของกองทุนรวม และเหตุการณ์อื่นใดตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (แล้วแต่กรณี) กำหนด

10.11 การจัดประชุมผู้ถือหน่วย

บริษัทจัดการกองทุนรวมจะต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะต้องดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติในการดำเนินการต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. การแต่งตั้งหรือถอดถอนบริษัทจัดการ ต้องจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ ซึ่งต้องได้รับมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

2. เว้นแต่ที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 34.1 ในโครงการจัดการ หรือได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.บริษัทจัดการจะดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการได้ต่อเมื่อได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 34.2 ในโครงการจัดการ โดยการประชุมที่มีการเรียกประชุมโดยชอบ หรือการลงมติโดยการเวียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือโดยความเห็นชอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการ บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้มีมติให้แก้ไขหรือภายใน 15 วันนับจากวันที่ทราบผลการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุนในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุน

3. บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการดังกล่าวไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกคนและเผยแพร่ในลักษณะที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าตรวจดูได้ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโดยผู้ถือหน่วยลงทุน แล้วแต่กรณี

ในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนนั้น ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมจะต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและมีสิทธิออกเสียงของกองทุนรวมจึงจะครบเป็นองค์ประชุม

อย่างไรก็ดี ในกรณีการพิจารณาอนุมัติการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมดังกล่าว จึงจะเป็นองค์ประชุมและต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติการเพิ่มทุนดังกล่าว ต้องมีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

ก. เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และ/หรือ

ข. เพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดี และมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

10.12 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ทางกองทุนรวม ได้ชำระค่าธรรมเนียมสอบบัญชี ให้กับบริษัท บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นจำนวนเงินรวม 890,000 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าเดินทาง ค่าที่พัก ค่าจัดทำและคัดสำเนาเอกสาร)

11. ความรับผิดชอบต่อสังคม

ในปี 2566 ทางกองทุนฯ ไม่มีการตั้งงบประมาณสำหรับการทำกิจกรรมที่แสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้จัดการกองทุนเห็นว่ามีโครงการที่แสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมที่เป็นประโยชน์ สามารถนำเสนอคณะกรรมการลงทุนเพื่อพิจารณาอนุมัติได้

12. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ในการให้บริการเป็นผู้จัดการกองทุน ทางบริษัทจะบริหารจัดการ ตลอดจนควบคุมและติดตามความเสี่ยงที่สำคัญ โดยมีวัตถุประสงค์ดังนี้

1. เพื่อให้มีการระบุ ประเมิน ควบคุม ติดตาม และรายงานความเสี่ยงที่สำคัญในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ
2. เพื่อให้ผู้ปฏิบัติงานเข้าใจถึงความเสี่ยง การป้องกันความเสี่ยง รวมทั้งตระหนักในหน้าที่ความรับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยงในการดำเนินงานในทุกกิจกรรม

บริษัทใช้กรอบการกำกับดูแลแบบ "แนวป้องกัน 3 ชั้น" ในการบริหารความเสี่ยง

1. แนวป้องกันชั้นที่ 1 ได้แก่ หน่วยงานธุรกิจและหน่วยงานสนับสนุนที่เกี่ยวข้อง จะรับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยงที่เกิดขึ้นในการให้บริการเป็นผู้จัดการกองทุน
2. แนวป้องกันชั้นที่ 2 ได้แก่ หน่วยงานกลาง เช่น หน่วยงานบริหารความเสี่ยง หน่วยงานกำกับและควบคุม จะดูแลและควบคุมความเสี่ยง ซึ่งจะเป็นผู้ให้คำแนะนำ สนับสนุน และทดสอบวิธีการที่หน่วยงานธุรกิจและหน่วยงานสนับสนุนต่าง ๆ บริหารความเสี่ยงด้านการดำเนินงาน
3. แนวป้องกันชั้นที่ 3 ได้แก่ หน่วยงานบริหารงานตรวจสอบ จะทำการทดสอบกระบวนการและขั้นตอนทางธุรกิจ (รวมถึงกระบวนการบริหารความเสี่ยง) เพื่อให้ความมั่นใจแก่คณะกรรมการบริษัท ว่าบริษัทมีสภาพแวดล้อมในการควบคุมที่มีประสิทธิภาพเพียงพอ

13. การป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์

13.1 รายการระหว่างกองทุนรวมกับบริษัทจัดการ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกันกับบริษัทจัดการ

ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	- เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด - นายทะเบียน	- รับค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจากกองทุนรวม
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	- บริษัทจัดการกองทุนรวม	- รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวม

13.2 รายการระหว่างกองทุนรวมกับผู้ดูแลผลประโยชน์ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกันกับผู้ดูแลผลประโยชน์
ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	- ผู้ดูแลผลประโยชน์	- รับค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์จากกองทุนรวม

13.3 ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่กองทุนรวมใช้บริการบุคคลอื่น (Soft Commission)

ไม่มี

ส่วนที่ 3 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

14. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

มูลค่าทรัพย์สินรวม	2,548,900,595	บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	2,486,226,159	บาท
จำนวนหน่วยลงทุน	224,510,000	หน่วย
มูลค่าหน่วยลงทุน	11.0740	บาท/หน่วยลงทุน

รายการแสดงทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนหรือมีไว้โดยแยกตามประเภทเงินลงทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

			31 ธันวาคม 2566			31 ธันวาคม 2565		
ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่	ที่ตั้ง	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
	(ไร่-งาน-ตร.วา)		(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)	(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์								
อาคารโรงงาน								
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการปิ่นทอง 1)	86-0-42.2	ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	1,358,461,465	1,489,770,000	60.44	1,358,461,465	1,458,000,000	59.63
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการปิ่นทอง 2)	54-0-37.5	ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	707,607,909	743,480,000	30.17	707,607,909	757,000,000	30.96
คลังสินค้า								
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการปิ่นทอง 3)	11-1-7.4	ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	178,124,305	141,530,000	5.74	178,124,305	130,000,000	5.32
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			2,244,193,679	2,374,780,000	96.35	2,244,193,679	2,345,000,000	95.91

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ประเภทเงินลงทุน	วันครบกำหนด	31 ธันวาคม 2566			31 ธันวาคม 2565		
		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
		(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)	(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์							
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย							
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย (CB23105A)	5 มกราคม 2566	-	-	-	19,998,904	19,997,918	0.82
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย (CB23202B)	2 กุมภาพันธ์ 2566	-	-	-	32,981,783	32,981,783	1.35
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย (CB23209A)	9 กุมภาพันธ์ 2566	-	-	-	46,968,383	46,968,383	1.92
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย (CB24125A)	25 มกราคม 2567	89,890,063	89,890,063	3.65	-	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		89,890,063	89,890,063	3.65	99,949,070	99,948,084	4.09
รวมเงินลงทุน		2,334,083,742	2,464,670,063	100.00	2,344,142,749	2,444,948,084	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

อัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

	31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	
	มูลค่ายุติธรรม บาท	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการปิ่นทอง 1)	1,489,770,000	59.9
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการปิ่นทอง 2)	743,480,000	29.9
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการปิ่นทอง 3)	141,530,000	5.7
เงินลงทุนในหลักทรัพย์		
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย	89,890,063	3.6
รวมเงินลงทุน	2,464,670,063	99.1

งบแสดงฐานะการเงิน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2566	2565
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน: 2,244,193,679 บาท)	*7*	2,374,780,000	2,345,000,000
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน			
(ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566: 89,890,063 บาท			
และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565: 99,949,070 บาท)	*8*	89,890,063	99,948,084
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	*9*	77,834,385	55,182,671
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	*10*	4,034,590	2,139,262
ดอกเบี้ยค้างรับ	*15*	29,292	1,840
สินทรัพย์อื่น		1,404,341	406,678
เงินมัดจำ		927,924	818,595
รวมสินทรัพย์		2,548,900,595	2,503,497,130
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		3,223,510	4,046,764
เงินมัดจำการเช่าและบริการ		51,609,807	44,315,418
เงินค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า		7,115,558	4,751,561
หนี้สินอื่น		725,561	240,459
รวมหนี้สิน		62,674,436	53,354,202
สินทรัพย์สุทธิ		2,486,226,159	2,450,142,928

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2566	2565
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน			
หน่วยลงทุน 224,510,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท		2,245,100,000	2,245,100,000
กำไรสะสม	*11*	241,126,159	205,042,928
สินทรัพย์สุทธิ		2,486,226,159	2,450,142,928
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		11.0740	10.9132
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		224,510,000	224,510,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นางทิพาพรรณ ภัทรวิกรม)
Executive Director

(นายสมพงษ์ หิรัญขจรโรจน์)
Executive Director

งบกำไรขาดทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2566	2565
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		208,725,999	199,203,775
รายได้ดอกเบี้ย		1,740,358	642,399
รายได้อื่น		2,609,505	651,012
รวมรายได้		213,075,862	200,497,186
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ		10,301,434	9,000,323
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	*13, 15*	8,839,178	8,819,465
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	*13, 15*	505,096	503,969
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	*13, 15*	757,644	755,954
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	*14, 15*	12,679,699	12,036,654
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		2,988,505	1,030,512
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		4,295,249	1,588,137
รวมค่าใช้จ่าย		40,366,805	33,735,014
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		172,709,057	166,762,172
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		29,780,986	(2,988,758)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		29,780,986	(2,988,758)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		202,490,043	163,773,414

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

15. การวิเคราะห์และคำอธิบายของบริษัทจัดการ (Management Discussion and Analysis)

15.1 ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น 213.08 ล้านบาท ประกอบด้วย 1) รายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 208.73 ล้านบาท 2) รายได้ดอกเบี้ย จำนวน 1.74 ล้านบาท และ 3) รายได้อื่น จำนวน 2.61 ล้านบาท โดยรายได้รวมจากการลงทุนเพิ่มขึ้นประมาณ 12.58 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.3 ซึ่งมีสาเหตุมาจากรายได้ค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้นประมาณ 9.52 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 4.8 เนื่องจากอัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าเฉลี่ยโรงงานและคลังสินค้าของกองทุนรวมในปี 2566 ปรับตัวเพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับปี 2565 นอกจากนี้ในปี 2566 กองทุนรวมยังมีรายได้ดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากปี 2565 เป็นจำนวน 1.10 ล้านบาท และรายได้อื่นๆ เพิ่มขึ้นประมาณ 1.96 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2566 มีรายได้จากการริบเงินประกันการเช่าเนื่องจากมีผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาเช่า และมีรายได้จากการวางเงินประกันการเช่าล่วงหน้า

ในช่วงระยะเวลาเดียวกัน กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 40.37 ล้านบาท ประกอบด้วย 1) ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ 10.30 ล้านบาท 2) ค่าธรรมเนียมของผู้เชี่ยวชาญต่าง ๆ จำนวนทั้งสิ้น 25.77 ล้านบาท และ 3) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 4.30 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายรวมของกองทุนรวมในปี 2566 เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 6.63 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 19.7 ส่งผลให้กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเป็นจำนวน 172.71 ล้านบาท ทั้งนี้ เมื่อพิจารณารวมกับรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน จำนวน 29.78 ล้านบาท ทำให้กองทุนมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในรอบการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ของกองทุนรวมมีจำนวนทั้งสิ้น 202.49 ล้านบาท และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนรวมมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 2,486.23 ล้านบาท หรือเท่ากับ 11.0740 บาทต่อหน่วย

สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ วันที่ 1 มกราคม 2566 - วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คณะกรรมการพิจารณาการลงทุนของกองทุนรวมได้มีมติจ่ายเงินปันผลเป็นจำนวนทั้งสิ้น 0.7532 บาทต่อหน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

- สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2566 - 31 มีนาคม 2566 จำนวน 0.1800 บาทต่อหน่วย
- สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2566 - 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 0.1818 บาทต่อหน่วย
- สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2566 - 30 กันยายน 2566 จำนวน 0.1909 บาทต่อหน่วย
- สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 0.2005 บาทต่อหน่วย

15.2 ความเห็นของผู้จัดการกองทุนเกี่ยวกับการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ภาพรวมของการดำเนินงานและการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

- *ผลการดำเนินงานโดยรวมของกองทุนรวม*

รายได้รวมของกองทุนรวมปรับตัวเพิ่มขึ้นจากเดิม 200.50 ล้านบาท ในปี 2565 เพิ่มขึ้นเป็น 213.08 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 6.3 ในระหว่างรอบการดำเนินงานปี 2566 ที่ผ่านมา ทั้งนี้เนื่องมาจากอัตราการเช่าพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าโดยภาพรวมมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2565 ส่งผลให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ยมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมาที่มีค่าเช่าเฉลี่ยต่ำกว่า โดยในปี 2565 มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 139 บาทต่อตารางเมตร ในขณะที่ปี 2566 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 142 บาทต่อตารางเมตร ประกอบกับในปี 2566 กองทุนรวมมีรายได้ดอกเบี้ย 1.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 0.64 ล้านบาทในปี 2565 เป็นจำนวน 1.10 ล้านบาท และยังมีรายได้อื่นจำนวน 2.61 ล้านบาท ปรับเพิ่มจาก 0.65 ล้านบาทในปี 2565 เป็นจำนวน 1.96 ล้านบาท หรือปรับเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 300.8 อันเนื่องมากจากการริบเงินประกันการเช่า จากการที่มีผู้เช่าขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด ทั้งยังรวมถึงเงินประกันการเช่าที่กองทุนได้รับล่วงหน้าจากผู้เช่ารายใหม่ที่กำลังจะเข้ามาเพิ่มในอนาคต

ทางด้านค่าใช้จ่ายรวมมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากเดิม 33.74 ล้านบาท ในปี 2565 เป็น 40.37 ล้านบาท ในปี 2566 ปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 6.63 ล้านบาท หรือปรับตัวเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 19.7 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก 1) ต้นทุนค่าเช่าและบริการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากเดิม 9.00 ล้านบาทในปี 2565 มาอยู่ที่ 10.30 ล้านบาทในปี 2566 เป็นการปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 1.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 14.5 เมื่อเทียบกับปี 2565 อันเนื่องมาจากรายการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทุนรวมในส่วนที่มีการเสื่อมสภาพตามอายุการใช้งาน เพื่อให้ทรัพย์สินของกองทุนรวมอยู่ในสภาพการใช้งานที่ดี และพร้อมจัดประโยชน์ 2) ค่าธรรมเนียมวิชาชีพปรับเพิ่มขึ้น 1.96 ล้านบาท จาก 1.03 ล้านบาท ในปี 2565 มาอยู่ที่ 2.99 ล้านบาทในปี 2566 เนื่องจากมีการว่าจ้างที่ปรึกษาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเช่น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น และ 3) ค่าใช้จ่ายในการบริหารปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 1.59 ล้านบาท ในปี 2565 มาอยู่ที่ 4.30 ล้านบาท ในปี 2566 หรือปรับเพิ่มขึ้นจำนวน 2.71 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 170.5 เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกองทุนปรับเพิ่มขึ้น เช่น ค่านายหน้าจากการหาผู้เช่ารายใหม่ ค่าธรรมเนียม กนอ. เป็นต้น ซึ่งสอดคล้องกับอัตราการเช่าพื้นที่ของกองทุนที่ปรับตัวดีขึ้นสำหรับรอบผลการดำเนินงานของกองทุนในปี 2566

ด้วยปัจจัยตามที่กล่าวข้างต้น ส่งผลให้รายได้จากการลงทุนสุทธิปรับตัวเพิ่มขึ้นจากเดิม 166.76 ล้านบาทในปี 2565 เพิ่มขึ้นเป็น 172.71 ล้านบาทในปี 2566 หรือปรับตัวเพิ่มขึ้น 5.95 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6

- *<u>อัตราการเช่าของคลังสินค้าและโรงงาน</u>*

อัตราการเช่าพื้นที่ของอาคารคลังสินค้าและโรงงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อยู่ที่ร้อยละ 93 โดยปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับอัตราการเช่าพื้นที่ ณ สิ้นปี 2565 ซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 85 โดยอัตราการเช่าที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นนี้เป็นผลมาจากการสถานการณ์ COVID-19 ที่กลับมาฟื้นตัวดีขึ้นในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ จะเห็นได้ว่าสำหรับกลุ่มธุรกิจประเภทนิคมอุตสาหกรรมเพิ่งจะได้รับผลตอบรับที่ดีจากการฟื้นตัวของสถานการณ์ COVID-19 ในช่วงปี 2566 ที่ผ่านมา ส่งผลให้กองทุนรวมมีผู้เช่ารายใหม่เข้ามาเช่าพื้นที่โรงงานเพิ่มมากขึ้น อย่างไรก็ตามยังคงมีผู้เช่าบางรายที่ครบกำหนดสัญญาเช่าและไม่ประสงค์ที่จะต่อสัญญาเช่าเนื่องจากมีแผนการในการซื้อที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมเพื่อสร้างโรงงานเอง และมีผู้เช่าที่ขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด ซึ่งในกรณีที่มีการขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดนี้ ทางกองทุนรวมได้ทำการริบเงินประกันการเช่าซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขการเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาบริการระหว่างกองทุนรวม ทั้งนี้เมื่อพิจารณาโดยภาพรวมแล้วยังคงส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าของกองทุนรวมในปี 2566 ปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยที่อัตราการเช่าพื้นที่ของกองทุนรวมถือว่าอยู่ในระดับที่ดีกว่าตลาดเล็กน้อย ทั้งนี้ตามการคาดการณ์ของ EIC ซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าอยู่ที่ประมาณร้อยละ 80 - 90 ในขณะที่อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าของกองทุนอยู่ที่ร้อยละ 93 สำหรับปี 2566

- *<u>อัตราค่าเช่าเฉลี่ย</u>*

เนื่องด้วยกองทุนรวมมีการเข้าทำสัญญากับผู้เช่าส่วนใหญ่ในระยะสั้น 1 ปี - 3 ปี มีเพียงผู้เช่าบางรายเท่านั้นที่ทำสัญญาระยะยาวมากกว่า 10 ปี จึงทำให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของอัตราค่าเช่าที่มีการต่อสัญญาเช่นเดียวกัน ทั้งนี้จะเห็นได้ว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในปี 2566 ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปี 2565 เนื่องจากมีผู้เช่ารายใหม่เพิ่มเข้ามาประกอบกับในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา มีผู้เช่าบางรายที่สัญญาเช่าเดิมสิ้นสุดลงและทำการต่อสัญญาเช่าโดยทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เจรจาให้มีการปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นได้บ้างเพียงเล็กน้อย

ด้วยปัจจัยดังกล่าวข้างต้นทำให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ยในปี 2566 ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี 2565 โดยในปี 2565 มีค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 139 บาทต่อตารางเมตร ในขณะที่ปี 2566 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 142 บาทต่อตาราเมตร อย่างไรก็ตามอัตราค่าเช่าเฉลี่ยมีโอกาสปรับเพิ่มขึ้นได้ตามการปรับขึ้นอัตราค่าเช่าของการต่อสัญญาเช่า ทั้งนี้เมื่อพิจารณาอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในตลาดตามบทวิเคราะห์ของ EIC ซึ่งมีค่าเช่าเฉลี่ยของโรงงานและคลังสินค้าโดยภาพรวมของตลาดอยู่ในช่วงที่ค่อนข้างกว้าง ประมาณ 130 - 200 บาทต่อตารางเมตร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทและลักษณะของโรงงานด้วยเช่นกัน โดยมีผู้ประกอบการบางรายอาจพิจารณาปรับลดอัตราค่าเช่าลงเพื่อที่จะหาลูกค้ารายใหม่เข้ามาเติมเต็มพื้นที่ว่าง จะเห็นได้ว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของกองทุนรวมถึงแม้ไม่ได้สูงมากแต่ยังคงอยู่ในช่วงเดียวกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของตลาด ทั้งยังถือได้ว่าอยู่ในเกณฑ์ที่น่าพอใจในสภาวะการแข่งขันและสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน

15.3 อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนที่สำคัญ	ปี 2566	ปี 2565
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม	81.06%	83.17%
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด	8.70%	8.20%
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด	1.65%	1.38%
มูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี	93.17%	93.67%

ในปี 2566 มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี อยู่ที่ 2,450.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 จากปี 2565 เมื่อพิจารณารวมกับรายได้รวมที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นและค่าใช้จ่ายรวมที่ปรับตัวลดลงตามที่ได้กล่าวข้างต้น ทำให้อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปีในปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 8.70 ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี 2565 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 8.20 และส่งผลให้อัตราส่วนค่าใช้จ่ายต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปีในปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 1.65 ปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2565 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 1.38

ทั้งนี้อัตรารายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม (Net Investment Income Margin) ซึ่งไม่นับรวมรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน (นับเฉพาะรายได้ที่เกิดขึ้นจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และเงินฝากธนาคารเท่านั้น) ในปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 81.06 ลดลงจากปี 2565 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 83.17 อันเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายรวมคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.7

ทั้งนี้ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล) หมวด 3 ส่วนที่ 1 ข้อ 35 ระบุว่า กองทุนรวมต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่พร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุนรวม ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี เว้นแต่ในกรณีใดกรณีหนึ่ง ได้แก่ (1) เป็นรอบปีบัญชีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการจัดการกองทุนรวม หรือ (2) มีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน โดย ณ สิ้นปี 2566 สัดส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม มีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 93.17 และ ณ สิ้นปี 2565 มีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 93.67

15.4 ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ไม่มีการกู้ยืมเงินของกองทุนรวม

15.5 ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเรียกเก็บจากกองทุนรวม สำหรับรอบบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	จำนวนเงินที่เก็บจริง [1] (ล้านบาท)
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด		
O ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี	8.84
O ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี	0.51 *ทั้งนี้ ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามที่เกิดจริง เช่น ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบทรัพย์สินของกองทุนรวม เป็นต้น*
O ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี	0.76
O ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- ร้อยละ 4 ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ และ - ร้อยละ 2 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	12.68[2]
O ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของกองทุนรวม	ตามที่จ่ายจริง	ไม่มี
O ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน รวมถึงค่าคอมมิชชั่นในการขายหน่วย	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปี	ไม่มี
O ค่าธรรมเนียมในการสนับสนุนการขายหน่วยลงทุน รวมถึงค่าคอมมิชชั่นในการขายหน่วย	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปี	ไม่มี
O ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา และประชาสัมพันธ์ - ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนแต่ละครั้ง	ไม่เกิน 15 ล้านบาท	ไม่มี
- หลังการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก (ค่าใช้จ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ (ในส่วนที่ไม่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน) และค่าใช้จ่ายในการจัดประชุม)	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสิ้นปีบัญชีก่อนหน้า	ไม่มี
O ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	ตามที่จ่ายจริง	2.99

	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	จำนวนเงินที่เก็บจริง [1] (ล้านบาท)
O ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ตามที่จ่ายจริง	4.30

หมายเหตุ:

1. ค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว
2. ค่าใช้จ่ายดังกล่าวรวมค่าธรรมเนียมในการบริหาร ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive) ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ ค่านายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์

15.6 ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยลงทุน

ไม่มี

15.7 รายงานความเห็นของผู้ตรวจสอบบัญชี

EY
Building a better working world

EY Office Limited
33rd Floor, Lake Rajada Office Complex
193/136-137 Rajadapisek Road
Klongtoey, Klongtoey, Bangkok 10110
Tel: +66 2264 9090
Fax: +66 2264 0789
ey.com

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ชั้น 33 อาคารเลครัชดา
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก
เขตคลองเตย คลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์: +66 2264 9090
โทรสาร: +66 2264 0789
ey.com

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค (กองทุนฯ) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนฯตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

EY
Building a better working world

EY Office Limited
33rd Floor, Lake Rajada Office Complex
193/136-137 Rajadapisek Road
Klongtoey, Klongtoey, Bangkok 10110
Tel: +66 2264 9090
Fax: +66 2264 0789
ey.com

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ชั้น 33 อาคารเลครัชดา
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก
เขตคลองเตย คลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์: +66 2264 9090
โทรสาร: +66 2264 0789
ey.com

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค (กองทุนฯ) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนฯตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

EY
Building a better working world

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.2 เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนฯ ครั้งที่ 1/2566 ได้มีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนฯ แผนการแปลงสภาพการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนฯ ให้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเตรียล โกรท (กองทรัสต์ AIMIRT) และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ AIMIRT เป็นหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด เพื่อนำมาสับเปลี่ยนกับหน่วยลงทุนของกองทุนฯที่ผู้ถือหน่วยลงทุนถืออยู่ตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่กำหนดไว้ และบริษัทจัดการกองทุนจะดำเนินการเลิกและชำระบัญชีกองทุนฯ รวมถึงบริษัทจัดการกองทรัสต์ AIMIRT จะดำเนินการขออนุญาตต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อการแปลงสภาพกองทุนฯ เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีกองทรัสต์ AIMIRT เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพต่อไป อนึ่ง กองทุนฯคาดว่ากำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนฯ ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT จะอยู่ภายในช่วงไตรมาสที่ 1 ของปี 2567 หากกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลบังคับใช้แล้ว แต่หากจนถึง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 กฎหมายดังกล่าวยังไม่มีผลบังคับใช้ ผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัทจัดการสงวนสิทธิ์ที่จะพิจารณาดำเนินการแปลงสภาพกองทุนฯ โดยไม่ได้รับสิทธิประโยชน์จากการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ โดยในกรณีดังกล่าว กองทรัสต์ AIMIRT จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนฯ และคาดว่ากำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนฯ ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT จะอยู่ในช่วงไตรมาสที่ 3 หรือ 4 ของปี 2567 ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

A member firm of Ernst & Young Global Limited

EY
Building a better working world

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนฯมีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นจำนวน 2,375 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 93 ของสินทรัพย์รวม และแสดงกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันจำนวน 30 ล้านบาท ซึ่งแสดงรายละเอียดประกอบไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5.2 เรื่องนโยบายการบัญชีสำหรับการวัดมูลค่าเงินลงทุน และข้อ 7 เรื่องเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

การวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวถูกประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้สำหรับอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองในจังหวัดชลบุรี

กองทุนฯมีความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญเป็นผลมาจากการใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในการประเมินราคาบนพื้นฐานของข้อสมมติฐานในส่วนที่เกี่ยวข้องกับตลาดและเงื่อนไขทางเศรษฐกิจในอนาคตที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ โดยเฉพาะอัตราคิดลด อัตราการใช้พื้นที่ และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน ซึ่งเป็นข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการคาดการณ์กระแสเงินสดสุทธิในอนาคตคิดลดเป็นมูลค่ายุติธรรม ข้อสมมติฐานที่สำคัญนี้เป็นข้อสมมติฐานที่มีความอ่อนไหว และมีผลกระทบอย่างมากต่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนและกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนฯโดยการ

- สอบถามในเชิงทดสอบเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของวิธีการประเมินราคาและสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยอ้างอิงจากผลประกอบการล่าสุดและการวิเคราะห์แนวโน้มข้อมูลในอดีต
- ประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ ความเป็นกลางของบริษัทผู้ประเมินราคา และตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินราคา
- สอบถามผู้บริหารในเชิงทดสอบโดยเฉพาะเจาะจงเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการประเมินมูลค่าสำหรับอัตราคิดลด อัตราการเช่าและอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนโดยการวิเคราะห์แนวโน้มข้อมูลในอดีตเปรียบเทียบกับแนวโน้มของภาวะอุตสาหกรรมเดียวกันในปัจจุบัน

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบทานการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

A member firm of Ernst & Young Global Limited

EY
Building a better working world

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารกองทุนเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทุนฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทุนฯตามที่กล่าวข้างต้นและหากสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้บริหารกองทุนทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารกองทุนต่องบการเงิน

ผู้บริหารกองทุนมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารกองทุนฯพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารกองทุนรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนฯในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารกองทุนฯมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนฯหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้บริหารกองทุนมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุนฯ

A member firm of Ernst & Young Global Limited

EY
Building a better working world

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีก่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกองทุนฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารกองทุนฯใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารกองทุนจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารกองทุน และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนฯในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนฯต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้

A member firm of Ernst & Young Global Limited

EY
Building a better working world

- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารกองทุนว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้บริหารกองทุน ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

กุลรพี ปิยะวรรณสุทธิ์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6137

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
กรุงเทพฯ: 14 กุมภาพันธ์ 2567

A member firm of Ernst & Young Global Limited

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2566	2565
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน: 2,244,193,679 บาท)	7	2,374,780,000	2,345,000,000
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน			
(ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566: 89,890,063 บาท			
และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565: 99,949,070 บาท)	8	89,890,063	99,948,084
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	9	77,834,385	55,182,671
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	10	4,034,590	2,139,262
ดอกเบี้ยค้างรับ	15	29,292	1,840
สินทรัพย์อื่น		1,404,341	406,678
เงินมัดจำ		927,924	818,595
รวมสินทรัพย์		2,548,900,595	2,503,497,130
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		3,223,510	4,046,764
เงินมัดจำการเช่าและบริการ		51,609,807	44,315,418
เงินค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า		7,115,558	4,751,561
หนี้สินอื่น		725,561	240,459
รวมหนี้สิน		62,674,436	53,354,202
สินทรัพย์สุทธิ		2,486,226,159	2,450,142,928

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2566	2565
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน			
หน่วยลงทุน 224,510,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท		2,245,100,000	2,245,100,000
กำไรสะสม	11	241,126,159	205,042,928
สินทรัพย์สุทธิ		2,486,226,159	2,450,142,928
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		11.0740	10.9132
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		224,510,000	224,510,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นางทิพาพรรณ ภัทรวิกรม)
Executive Director

(นายสมพงษ์ หิรัญจรโรจน์)
Executive Director

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ป่าทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ที่ตั้ง	31 ธันวาคม 2566 ราคาทุน (บาท)	31 ธันวาคม 2566 มูลค่ายุติธรรม (บาท)	31 ธันวาคม 2566 ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	31 ธันวาคม 2565 ราคาทุน (บาท)	31 ธันวาคม 2565 มูลค่ายุติธรรม (บาท)	31 ธันวาคม 2565 ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์								
อาคารโรงงาน								
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการปิ่นทอง 1)	88-0-02.2	ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	1,358,461,465	1,489,770,000	60.44	1,358,461,465	1,458,000,000	59.63
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการปิ่นทอง 2)	54-0-57.5	ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	707,607,909	743,480,000	30.17	707,607,909	757,000,000	30.96
คลังสินค้า								
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการปิ่นทอง 3)	11-1-7.6	ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	178,124,305	341,530,000	5.74	178,124,305	130,000,000	5.32
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			2,244,193,679	2,374,780,000	96.35	2,244,193,679	2,345,000,000	95.91

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ประเภทเงินลงทุน	วันครบกำหนด	31 ธันวาคม 2566 ราคาทุน (บาท)	31 ธันวาคม 2566 มูลค่ายุติธรรม (บาท)	31 ธันวาคม 2566 ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	31 ธันวาคม 2565 ราคาทุน (บาท)	31 ธันวาคม 2565 มูลค่ายุติธรรม (บาท)	31 ธันวาคม 2565 ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์							
หันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย							
หันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย (CB23105A)	5 มกราคม 2566	-	-	-	19,998,904	19,997,918	0.82
หันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย (CB23202B)	2 กุมภาหันธ์ 2566	-	-	-	32,981,783	32,981,783	1.35
หันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย (CB23209A)	9 กุมภาหันธ์ 2566	-	-	-	46,968,383	46,968,383	1.92
หันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย (CB24125A)	25 มกราคม 2567	89,890,063	89,890,063	3.65	-	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		89,890,063	89,890,063	3.65	99,949,070	99,948,084	4.09
รวมเงินลงทุน		2,334,083,742	2,464,670,063	100.00	2,344,142,749	2,444,948,084	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2566	2565
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		208,725,999	199,203,775
รายได้ดอกเบี้ย		1,740,358	642,399
รายได้อื่น		2,609,505	651,012
รวมรายได้		213,075,862	200,497,186
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ		10,301,434	9,000,323
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	*13, 15*	8,839,178	8,819,465
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	*13, 15*	505,096	503,969
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	*13, 15*	757,644	755,954
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	*14, 15*	12,679,699	12,036,654
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		2,988,505	1,030,512
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		4,295,249	1,588,137
รวมค่าใช้จ่าย		40,366,805	33,735,014
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		172,709,057	166,762,172
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		29,780,986	(2,988,758)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		29,780,986	(2,988,758)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		202,490,043	163,773,414

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2566	2565
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		172,709,057	166,762,172
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		29,780,986	(2,988,758)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		202,490,043	163,773,414
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	12	(166,406,812)	(154,126,115)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		36,083,231	9,647,299
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		2,450,142,928	2,440,495,629
สินทรัพย์สุทธิปลายปี		2,486,226,159	2,450,142,928

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	202,490,043	163,773,414
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:		
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(283,770,316)	(384,091,252)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	295,000,000	330,000,000
ส่วนเกิน (ลด) มูลค่าเงินลงทุนตัดจำหน่าย	(1,170,677)	69,045
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(1,895,328)	1,246,195
ดอกเบี้ยค้างรับเพิ่มขึ้น	(27,452)	(253)
สินทรัพย์อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(997,663)	429,054
เงินมัดจำเพิ่มขึ้น	(109,329)	(3,865)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(823,254)	1,283,584
เงินมัดจำการเช่าและบริการเพิ่มขึ้น (ลดลง)	7,294,389	(6,454,158)
เงินค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น	2,363,997	1,848,508
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	485,102	(44,851)
รายการ (กำไร) ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง		
ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(29,780,986)	2,988,758
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	189,058,526	111,044,179
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	(166,406,812)	(154,126,115)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(166,406,812)	(154,126,115)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	22,651,714	(43,081,936)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	55,182,671	98,264,607
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี	77,834,385	55,182,671

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ลักษณะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค ("กองทุนฯ") เป็นโครงการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โครงการได้จัดตั้งและจดทะเบียนเป็นกองทุนรวมเมื่อวันที่ 24 มิถุนายน พ.ศ. 2557 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ มีเงินทุนจดทะเบียนเป็นจำนวน 2,245.10 ล้านบาท

กองทุนฯ ได้จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินจากนักลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนจะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่กองทุนได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้างและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอใบอนุญาตอื่น ๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนและ ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

กองทุนฯบริหารงานโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("บริษัทจัดการ") โดยมีธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นนายทะเบียนหน่วยลงทุน และมีบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 16 พฤศจิกายน 2566 บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 15.12

1.2 การแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนฯ ครั้งที่ 1/2566 ได้มีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนฯ แผนการแปลงสภาพการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนฯ ให้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเตรียล โกรท (กองทรัสต์ AIMIRT) และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ AIMIRT เป็นหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด เพื่อนำมาสับเปลี่ยนกับหน่วยลงทุนของกองทุนฯที่ผู้ถือหน่วยลงทุนถืออยู่ตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่ 1 หน่วยลงทุนของกองทุนฯต่อ 0.8731 หน่วยทรัสต์ พร้อมเงินสดจำนวน 0.75 บาทต่อหน่วยลงทุนของกองทุนฯ โดยอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์จะไม่ผันแปรไปตามราคาตลาดของหน่วยลงทุนของกองทุนฯและราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT และหากมีหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการสับเปลี่ยนที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็ม กองทรัสต์ AIMIRT จะชำระคืนเป็นเงินสดให้แก่กองทุนฯ หลังจากนั้นบริษัทจัดการกองทุนฯจะดำเนินการเลิกและชำระบัญชีกองทุนฯ รวมถึงบริษัทจัดการกองทรัสต์ AIMIRT จะดำเนินการขออนุญาตต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อการแปลงสภาพกองทุนฯ เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีกองทรัสต์ AIMIRT เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพต่อไป อนึ่ง กองทุนฯ คาดว่ากำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนฯ ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT จะอยู่ภายในช่วงไตรมาสที่ 1 ของปี 2567 หากกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลบังคับใช้แล้ว แต่หากจนถึง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 กฎหมายดังกล่าวยังไม่มีผลบังคับใช้ ผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัทจัดการสงวนสิทธิ์ที่จะพิจารณาดำเนินการแปลงสภาพกองทุนฯโดยไม่ได้รับสิทธิประโยชน์จากการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ โดยในกรณีดังกล่าว กองทรัสต์ AIMIRT จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนฯ และคาดว่ากำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนฯ ให้แก่ กองทรัสต์ AIMIRT จะอยู่ในช่วงไตรมาสที่ 3 หรือ 4 ของปี 2567

2. นโยบายการแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน

กองทุนฯมีนโยบายการแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง

1) ในกรณีที่กองทุนฯมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายการแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ของรอบระยะเวลาบัญชีนั้น รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

2) ในกรณีที่กองทุนฯมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายการแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวได้

การจ่ายการแบ่งปันส่วนทุนจากกำไรสุทธิและ/หรือกำไรสะสมดังกล่าวข้างต้น จะทำได้ก็ต่อเมื่อการจ่ายปันผลดังกล่าวไม่ทำให้กองทุนฯติดขอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการแบ่งปันส่วนทุนนั้น

ในการพิจารณาแบ่งปันส่วนทุน ถ้าการแบ่งปันส่วนทุนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่แบ่งปันส่วนทุนในครั้งนั้นและให้สะสมการแบ่งปันส่วนทุนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับการแบ่งปันส่วนทุนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทุนฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

4.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กองทุนฯได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเทียบกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทุนฯ

4.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเทียบกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ผู้บริหารกองทุนเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทุนฯ

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากสัญญาให้เช่าและบริการที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กองทุนฯจะต้องให้บริการหลายประเภท กองทุนฯบันทึกรายได้โดยแยกแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติออกจากกัน และเป็นส่วนราคาของรายการจากสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาของรายการแบบเอกเทศ หรือประมาณการราคาของรายการแบบเอกเทศ ซึ่งกองทุนฯจะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากจากกันเมื่อกองทุนฯ ได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

สินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดจากสัญญารับรู้สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาเมื่อกองทุนฯรับรู้รายได้จากการปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติในสัญญา ก่อนที่จะรับชำระหรือถึงกำหนดชำระตามสัญญา กองทุนฯรับรู้หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเมื่อได้รับชำระจากลูกค้าหรือถึงกำหนดชำระตามสัญญาก่อนที่กองทุนฯจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติ กองทุนฯจะแสดงผลสุทธิที่เกิดจากสัญญาหลังจากหักกลบสินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดจากสัญญานั้น ๆ

รายได้ดอกเบี้ยบันทึกเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนนือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่าย ในรอบระยะเวลาบัญชีที่จำหน่ายเงินลงทุน

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

5.2 การวัดมูลค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทุนฯมีสิทธิในเงินลงทุนนั้น ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุน และค่าใช้จ่ายโดยตรงที่กองทุนฯจ่ายซื้อเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึง ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ลงทุนโดยกองทุนฯ แสดงด้วยราคายุติธรรมโดยไม่หักค่าเสื่อมราคา ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรกแสดงในราคาที่ได้มารวมกับต้นทุนเกี่ยวเนื่องที่เกิดขึ้น

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

การกำหนดราคายุติธรรม ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินใช้ราคาซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.") ซึ่งบริษัทจัดการจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับจากวันที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นสาระสำคัญ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุด บริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันสองปี การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะถูกรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ณ วันที่วัดมูลค่า

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในตราสารหนี้แสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาดหรือคำนวณโดยใช้อัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยหรือตลาดอื่น

กองทุนฯใช้วิธีราคาทุนตัดจำหน่ายในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ ซึ่งมีอายุครบกำหนดภายใน 90 วัน นับตั้งแต่วันที่ลงทุนและไม่มีเงื่อนไขการต่ออายุเมื่อมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้นั้นไม่แตกต่างจากราคาทุนตัดจำหน่ายอย่างเป็นสาระสำคัญ

5.3 เงินสดและเงินฝากธนาคาร

เงินสดและเงินฝากธนาคาร หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

5.4 ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

กองทุนฯรับรู้ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ในกรณีที่มีส่วนประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเนื่องจากกองทุนฯตั้งใจที่จะรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญา

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน และแสดงรวมอยู่ในรายการค่าใช้จ่ายในการบริหาร

5.5 สัญญาเช่า

กองทุนฯในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กองทุนฯบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

5.6 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทุนฯ หรือถูกกองทุนฯควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุนฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทุนฯ บริษัทจัดการ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทจัดการที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทุนฯ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

รายชื่อบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)	- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนฯ - ให้บริการแก่กองทุนฯ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	- บริษัทจัดการฯ	- บริหารจัดการกองทุนฯ
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	- ผู้ดูแลผลประโยชน์	- รับดูแลผลประโยชน์ของกองทุนฯ
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	- บริษัทใหญ่ของบริษัทจัดการฯ - นายทะเบียนกองทุนฯ	- เป็นนายทะเบียนกองทุนฯ

5.7 ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการจะรับรู้ก็ต่อเมื่อกองทุนฯมีภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะส่งผลให้กองทุนฯต้องสูญเสียทรัพยากรออกไป และตามประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้อย่างน่าเชื่อถือ ประมาณการหนี้สินจะไม่รับรู้สำหรับขาดทุนจากการดำเนินงานในอนาคต

ในกรณีที่มีภาระผูกพันที่คล้ายคลึงกันหลายรายการ กองทุนฯกำหนดความน่าจะเป็นที่กองทุนฯจะสูญเสียทรัพยากรเพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันเหล่านั้น โดยพิจารณาจากความน่าจะเป็นโดยรวมของภาระผูกพันทุกประเภท แม้ว่าความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กิจการจะสูญเสียทรัพยากรเพื่อชำระภาระผูกพันบางรายการที่จัดอยู่ในประเภทเดียวกันจะมีระดับต่ำ

5.8 เครื่องมือทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยจะแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมและรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การซื้อหรือการขายสินทรัพย์ทางการเงินตามวิธีปกติ

การซื้อหรือการขายสินทรัพย์ทางการเงินตามวิธีปกติที่มีเงื่อนไขการส่งมอบสินทรัพย์ภายในระยะเวลาที่กำหนดขึ้นจากหลักเกณฑ์หรือวิธีปฏิบัติโดยทั่วไปของตลาด จะรับรู้ ณ วันซื้อขาย ซึ่งเป็นวันที่กองทุนฯ มีข้อผูกมัดที่จะซื้อหรือขายสินทรัพย์นั้น

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กองทุนฯตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น

5.9 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทุนฯใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทุนฯจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทุนฯจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่มีอยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5.10 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน

กองทุนฯบันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายการแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน

6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่ผู้บริหารกองทุนจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ คำนวณตามวิธีพิจารณาจากรายได้ ซึ่งประมาณการจากกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน และในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบันและกระแสเงินสดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสภาวะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าของเงินและปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

(หน่วย: พันบาท)

	2566	2565
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมต้นปี	2,345,000	2,348,000
บวก: กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาในระหว่างปี	29,780	(3,000)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมปลายปี	2,374,780	2,345,000

กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ภายในนิคมอุตสาหกรรมทั้ง 3 แห่ง ประกอบด้วย

1) นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง
2) นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (แหลมฉบัง)
3) นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 3)

โครงการทั้ง 3 แห่ง ตั้งอยู่บนถนนสายบายพาส-แหลมฉบัง (ทล.331) ในเขตพื้นที่อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

กองทุนฯได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ ประเมินการสอบทานมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2566 ซึ่งข้อมูลหลักที่ใช้ในการประเมินการสอบทาน ได้แก่ สถานที่ตั้งโครงการ พื้นที่ให้เช่า อัตราค่าเช่าตลาด อัตราเติบโตของค่าเช่าตลาด อัตราการเช่า และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับต้นทุนการให้เช่าและบริการ ผู้ประเมินราคาอิสระได้รายงานโดยตรงต่อกองทุนฯ และกองทุนฯได้สอบทานขั้นตอนการประเมินมูลค่ารวมถึงได้สอบทานผลการประเมินมูลค่าในแต่ละงวดบัญชี ซึ่งการประเมินมูลค่าไม่มีการเปลี่ยนวิธีการประเมินในระหว่างปี

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สรุปได้ดังนี้

	2566	2565	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)[1]	95.00	86.01 - 87.11	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)[2]	9.0	10.0	มูลค่ายุติธรรมลดลง

(1) ผู้บริหารกองทุนและผู้ประเมินราคาอิสระเห็นว่าอัตราการใช้พื้นที่นั้นเหมาะสมเนื่องจากได้มีการพิจารณาศักยภาพของทรัพย์สิน รวมทั้งสถานการณ์โดยรวมทั่วไปที่ควรจะเป็นในอนาคตและได้นำมาพิจารณาหาอัตราที่เหมาะสม ซึ่งผู้ประเมินราคาอิสระได้กำหนดอัตราการใช้พื้นที่อยู่ที่ประมาณการร้อยละ 95

(2) อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสภาวะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าของเงินตามเวลาและปัจจัยความเสี่ยงซึ่งผู้บริหารกองทุน และผู้ประเมินราคาอิสระเห็นว่าเหมาะสม อัตราคิดลดที่ผู้ประเมินราคาอิสระกำหนดคำนวณโดยใช้แบบจำลองการกำหนดราคาหลักทรัพย์หรือ Capital asset pricing model ข้อมูลที่นำเข้าแบบจำลอง ได้แก่ อัตราดอกเบี้ยที่ปราศจากความเสี่ยง อัตราผลตอบแทนของตลาด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนฯได้ปรับมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนฯเป็นราคายุติธรรมใหม่เป็นมูลค่า 2,375 ล้านบาท (2565: 2,345 ล้านบาท) และรับรู้รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนดังกล่าวจำนวน 30 ล้านบาท (2565: ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน 3 ล้านบาท) ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

8. เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

ในระหว่างปี กองทุนฯมีรายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2566	2565
มูลค่ายุติธรรมต้นปี	99,948	45,915
ซื้อเพิ่ม	283,770	384,091
จำหน่าย	(295,000)	(330,000)
ส่วนลด (เกิน) มูลค่าเงินลงทุนตัดจำหน่าย	1,171	(69)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	1	11
มูลค่ายุติธรรมปลายปี	89,890	99,948

9. เงินสดและเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กองทุนฯมีเงินสดและเงินฝากธนาคารดังนี้

เงินสดและเงินฝากธนาคาร	เงินต้น (พันบาท)		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	
	2566	2565	2566	2565
เงินสด	5	5	-	-
<u>เงินฝากประเภทออมทรัพย์</u>				
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	77,827	55,176	0.40 - 0.80	0.20 - 0.40
<u>เงินฝากประเภทกระแสรายวัน</u>				
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	2	2	-	-
รวมเงินสดและเงินฝากธนาคาร	77,834	55,183		

10. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2566	2565
<u>ลูกหนี้ค้างชำระ</u>		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	48	-
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 1 เดือน	3,241	1,814
1 - 3 เดือน	746	325
3 - 6 เดือน	718	-
6 - 12 เดือน	239	479
มากกว่า 12 เดือน	1,094	1,155
รวม	6,086	3,773
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(2,051)	(1,634)
รวมลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ, สุทธิ	4,035	2,139

11. กำไรสะสม

(หน่วย: พันบาท)

	2566	2565
กำไรสะสมต้นปี	205,043	195,396
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	172,709	166,762
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	29,781	(2,989)
หัก: การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนในระหว่างปี	(166,407)	(154,126)
กำไรสะสมปลายปี	241,126	205,043

12. การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

การแบ่งปันส่วนทุนที่ประกาศจ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับผลการดำเนินงาน	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
31 มกราคม 2566	1 ตุลาคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565 และกำไรสะสม	0.1885	42,320
3 พฤษภาคม 2566	1 มกราคม 2566 - 31 มีนาคม 2566	0.1800	40,412
3 สิงหาคม 2566	1 เมษายน 2566 - 30 มิถุนายน 2566 และกำไรสะสม	0.1818	40,816
2 พฤศจิกายน 2566	1 กรกฎาคม 2566 - 30 กันยายน 2566	0.1909	42,859
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2566		0.7412	166,407
31 มกราคม 2565	1 ตุลาคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564	0.1750	39,289
5 พฤษภาคม 2565	1 มกราคม 2565 - 31 มีนาคม 2565	0.1715	38,503
3 สิงหาคม 2565	1 เมษายน 2565 - 30 มิถุนายน 2565	0.1700	38,167
1 พฤศจิกายน 2565	1 กรกฎาคม 2565 - 30 กันยายน 2565	0.1700	38,167
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2565		0.6865	154,126

13. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน มีรายละเอียดดังนี้

ค่าใช้จ่าย	อัตราร้อยละ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ ทั้งนี้ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามที่เกิดขึ้นจริง
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ

อัตราค่าธรรมเนียมข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน (ถ้ามี) โดยค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะคำนวณเป็นรายเดือนและชำระโดยตัดจากบัญชีของกองทุนฯเป็นรายเดือน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นสำหรับกองทุนฯ เช่น ค่าสาธารณูปโภค ค่าประกันภัย ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าไปรษณียากร ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นตามกฎหมายและอื่น ๆ ตามที่จ่ายจริง ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะตัดจ่ายจากกองทุนฯตามที่เกิดขึ้นจริง

14. ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนฯได้ทำสัญญาแต่งตั้งบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) เพื่อบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนฯซึ่งเป็นที่ดิน อาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้าในนิคมอุตสาหกรรม 3 แห่งโดยคิดค่าบริการดังนี้

1) ค่าธรรมเนียมในการบริหาร ร้อยละ 4 ของรายได้ของกองทุนรวมจากค่าเช่าและค่าบริการโดยคำนวณเป็นรายเดือน

2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ ร้อยละ 2 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์

3) ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ อัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับระยะเวลา 1 เดือนของผู้เช่ารายใหม่

4) ค่านายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์ ร้อยละ 3 ของมูลค่าขายอสังหาริมทรัพย์แต่ละคราว

ทั้งนี้อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน (ถ้ามี)

สัญญาดังกล่าวมีกำหนดเวลา 5 ปี นับแต่วันที่คู่สัญญาเข้าทำสัญญา และให้สัญญามีผลบังคับต่อไปอัตโนมัติอีกคราวละ 5 ปี เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นอย่างอื่นหรือได้มีการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดอายุตามสัญญา

15. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กองทุนฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทุนฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2566	2565	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	8,839	8,819	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 13
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)			
รายได้ดอกเบี้ย	570	158	ตามอัตราตลาด
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	505	504	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 13
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)			
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	758	756	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 13
บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)			
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	12,680	12,037	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 14
เงินปันผลจ่าย	25,012	23,119	ตามที่ประกาศจ่าย
ค่าบริหารพื้นที่ส่วนกลาง	1,999	1,999	ตามอัตราที่ประกาศโดยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กองทุนฯมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2566	2565
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย	791	780
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)		
ดอกเบี้ยค้างรับ	29	2
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ค้างจ่าย	45	45
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)		
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนค้างจ่าย	68	67
บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย	1,162	1,030
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายอื่น	178	178

16. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทุนฯได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปี 2566 โดยไม่รวมเงินฝากธนาคาร เป็นจำนวนเงิน 579 ล้านบาท (2565: 714 ล้านบาท) โดยคิดเป็นร้อยละ 24 (2565: ร้อยละ 29) ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

17. ภาระผูกพัน

กองทุนฯมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนและค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา และ/หรือหนังสือชี้ชวน และ/หรือบันทึกข้อตกลงตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13 และหมายเหตุ 14

18. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กองทุนฯดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทุนฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์ในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กองทุนฯไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้กองทุนฯ

19. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กองทุนฯมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2566			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	2,374,780	2,374,780
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	89,890	-	89,890

(หน่วย: พันบาท)

	2565			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	2,345,000	2,345,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	99,948	-	99,948

20. เครื่องมือทางการเงิน

20.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทุนฯประกอบด้วยเงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเงินมัดจำการเช่าและบริการ กองทุนฯมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

กองทุนฯมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวเนื่องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ผู้บริหารกองทุนควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าจากลูกค้าของกองทุนฯเพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทุนฯไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ นอกจากนั้นการให้สินเชื่อของกองทุนฯไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกองทุนฯมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมากราย ซึ่งมีความสามารถในการชำระหนี้ที่ดี ดังนั้นกองทุนฯจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเรียกชำระหนี้ดังกล่าว จำนวนเงินสูงสุดที่กองทุนฯอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

เงินฝากธนาคาร

กองทุนฯมีความเสี่ยงด้านเครดิตของตราสารหนี้ไม่สูงมากนักเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูงซึ่งประเมินโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตระหว่างประเทศ

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทุนฯมีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดทุนและตลาดเงิน ซึ่งสภาวการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือลบต่อผลการดำเนินงานของผู้ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทธุรกิจของผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้มีผลกระทบต่อมูลค่าของตราสาร

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทุนฯมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินลงทุนในหลักทรัพย์ และเงินฝากธนาคาร สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ยึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2566			
	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	89,890	89,890	-
เงินฝากธนาคาร	77,827	7	77,834	0.40 - 0.80
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	-	4,035	4,035	-
	77,827	93,932	171,759	
หนี้สินทางการเงิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	3,223	3,223	-
เงินมัดจำการเช่าและบริการ	-	51,610	51,610	-
เงินค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	-	7,115	7,115	-
	-	61,948	61,948	

(หน่วย: พันบาท)

	2565			
	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	99,948	99,948	-
เงินฝากธนาคาร	55,176	7	55,183	0.20 - 0.40
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	-	2,139	2,139	-
	55,176	102,094	157,270	
หนี้สินทางการเงิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	4,047	4,047	-
เงินมัดจำการเช่าและบริการ	-	44,315	44,315	-
เงินค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	-	4,752	4,752	-
	-	53,114	53,114	

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทุนฯมีสภาพคล่องที่เพียงพอเนื่องจากกองทุนฯได้ดำรงสินทรัพย์ เช่น เงินสด เงินฝากธนาคาร และหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดเพื่อดำรงสภาพคล่อง

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ของกองทุนฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	3,223	-	-	3,223
เงินมัดจำการเช่าและบริการรับล่วงหน้า	20,854	37,019	852	58,725
หนี้สินอื่น	726	-	-	726
รวมรายการหนี้สินทางการเงิน	24,803	37,019	852	62,674

(หน่วย: พันบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565			
	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	4,047	-	-	4,047
เงินมัดจำการเช่าและบริการรับล่วงหน้า	19,198	27,803	2,066	49,067
หนี้สินอื่น	240	-	-	240
รวมรายการหนี้สินทางการเงิน	23,485	27,803	2,066	53,354

20.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทุนฯจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น หรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทุนฯจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

กองทุนฯมีวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ดังนี้

ก) สินทรัพย์ทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

ข) เงินลงทุนในตราสารหนี้ แสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาดหรือคำนวณโดยใช้อัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยหรือตลาดอื่น

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

21. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกองทุนฯในการบริหารทางการเงินของกองทุนฯคือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยลงทุนตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทุน

22. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 29 มกราคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการการลงทุนได้มีมติให้จ่ายเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.2005 บาท ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน จากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 คิดเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 45 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567

23. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทจัดการเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2567

16. รายงานความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

krungsri
กรุงศรี
A member of MUFG
a global financial group

รายงานความเห็นผู้ดูแลผลประโยชน์

เสนอ ผู้ถือหน่วยลงทุน
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค

ตามที่ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ("ธนาคารฯ") ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค ("กองทุน") ซึ่งมี บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นผู้จัดตั้งและจัดการกองทุน ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนดังกล่าว สำหรับรอบปีบัญชีกองทุนตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 นั้น

ธนาคารฯ เห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการโดยถูกต้องตามที่ควรตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในโครงการจัดการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(นายจตุภูมิ ปรัชญางค์ปรีชา)
ผู้อำนวยการ ผู้บริหารฝ่าย
ฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์และควบคุมดูแลผลประโยชน์

ฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์และควบคุมดูแลผลประโยชน์
วันที่ 5 มกราคม 2567

Bank of Ayudhya Public Company Limited
1222 Rama III Road, Bang Phongphang
Yan Nawa, Bangkok 10120 Thailand
Reg. No. 0107536001079
T +66 (0) 2296 2000
www.krungsri.com

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง
เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120
ทะเบียนเลขที่ 0107536001079
โทรศัพท์ +66 (0) 2296 2000
www.krungsri.com

04.02.056-1 (300-04/66)

ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการ ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค (PPF) ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวัง โดยบริษัทจัดการ ขอรับรองว่าข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ" นอกจากนี้ บริษัทจัดการรับรองว่า

(1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทุนรวมได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองกองทุนรวมแล้ว

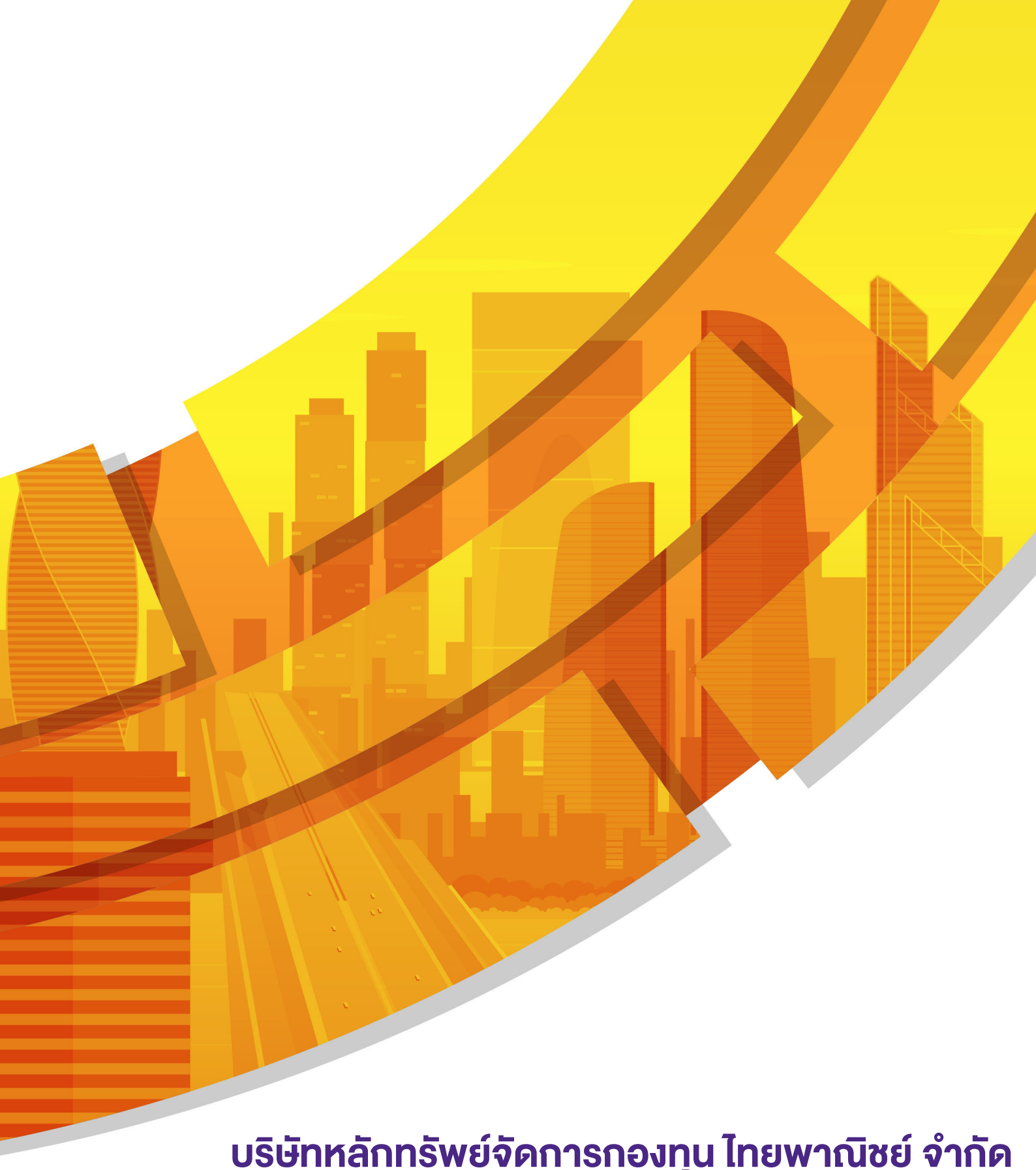
(2) บริษัทจัดการได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมในส่วนที่เป็นสาระสำคัญถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว

(3) บริษัทจัดการได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และบริษัทจัดการได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ต่อผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายในรวมทั้งการกระทำที่มิชอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของกองกองทุนรวม

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทจัดการได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทจัดการได้มอบหมายให้นางทิพาพรรณ ภัทรวิกรม และนางสาวพีรญา วรรณคีรี เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของนางทิพาพรรณ ภัทรวิกรม และนางสาวพีรญา วรรณคีรี กำกับไว้ บริษัทจัดการจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1. นางทิพาพรรณ ภัทรวิกรม	Executive Director	
2. นางสาวพีรญา วรรณคีรี	Senior Associate	

ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค (PPF)



บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7-8

เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

SCBAM Client Relations โทร. 0 2777 7777 หรือ WWW.SCBAM.COM

SCBAM