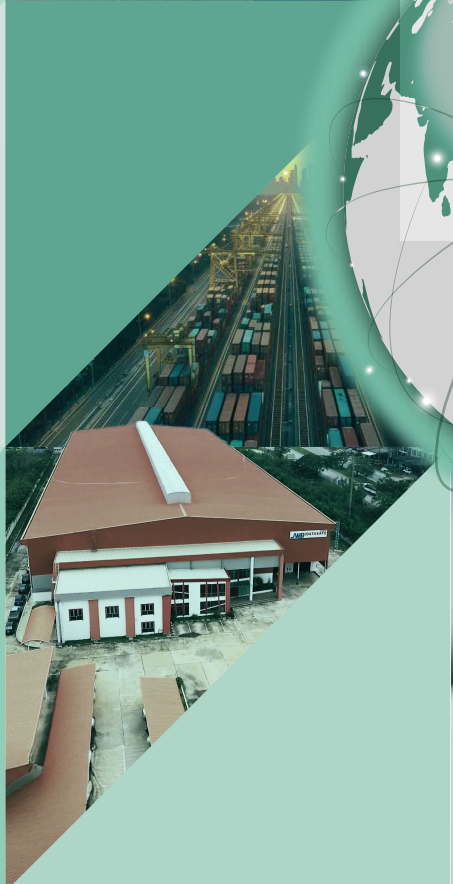




ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โทร

*Consistent
and Sustainable
Returns to Investors*



รายงานประจำปี
2567



REIT กองแรกในไทย
ที่ลงทุนในห้องเย็น



ทำเลยุทธศาสตร์



อัตราการใช้สูง



อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยสูง



บริหารจัดการอย่างโปร่งใส
และเป็นกลาง

จุดเด่นของ
AIMIRT



สารบัญ

สารจากประธานกรรมการ
คำจำกัดความ

4
5

▶ ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

10

▶ ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ข้อมูลทั่วไป

25

นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

26

ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์
จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

59

ปัจจัยความเสี่ยง

63

ข้อพิพาททางกฎหมาย

79

ข้อมูลสำคัญอื่น

80

▶ ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

81

โครงสร้างการจัดการ

84

ประวัติคณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์

108

ประวัติคณะผู้บริหารผู้จัดการกองทรัสต์

114

การกำกับดูแลกองทรัสต์

120

ความรับผิดชอบต่อสังคมและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

138

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

142

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

143

▶ ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

150

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

156

งบการเงิน

162

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

199

ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

202



➤ สารจากประธาน กรรมการ

“

ปี 2567 เศรษฐกิจของประเทศไทยโดยรวมยังได้รับปัจจัยกดดันรอบด้านจากการชะลอตัวลงของการลงทุนทั้งจากภาคเอกชน จากภาครัฐ รวมถึงจากภาคการลงทุนจากต่างประเทศ ซึ่งจะเห็นได้ว่าในปี 2567 ประเทศไทยยังขาดปัจจัยที่จะมาช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจ ประกอบกับสภาวะดอกเบี้ยสูงมาอย่างต่อเนื่องที่เกิดขึ้นทั่วโลก รวมถึงประเทศไทย ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้สะท้อนต่อสภาพตลาดทุนในประเทศไทยให้มีการปรับตัวลงอย่างต่อเนื่อง และส่งผลกดดันตลาดทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) อย่างต่อเนื่องด้วยเช่นกัน

”

อย่างไรก็ตามกองทุนทรัสต์ AIMIRT ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรมเพื่อการให้เช่า ในส่วนของการผลิตและกระจายสินค้าได้รับผลกระทบไม่รุนแรง และยังคงสามารถสร้างรายได้เพิ่มขึ้นจาก 911.88 ล้านบาท เป็น 1,041.68 ล้านบาท หรือเติบโตประมาณร้อยละ 14.23 และในส่วนของทรัพย์สินรวมของกองทุนทรัสต์ AIMIRT มีการเติบโตขึ้นจาก 10,569.50 ล้านบาท เป็น 13,186.40 ล้านบาท หรือเติบโตประมาณร้อยละ 24.76 โดยมีผลกำไรจากการดำเนินงานอยู่ในระดับที่แข็งแกร่งจำนวน 561.93 ล้านบาท เติบโตจากปีก่อนหน้าคิดเป็นร้อยละ 6.85

โดยปัจจัยสำคัญที่สร้างความเติบโตดังกล่าวเกิดจากความสำเร็จในการเข้าลงทุนควบรวมกิจการโดยการรับแปลงสภาพ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง (PPF) เข้ารวมกับกองทุนทรัสต์ AIMIRT ซึ่งนับเป็นครั้งแรกในประเทศไทยที่มีการควบรวมกิจการผ่านการแปลงสภาพระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ REIT ที่ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกัน การควบรวมกันดังกล่าวที่เกิดขึ้นในเดือนมิถุนายน 2567 ส่งผลให้กองทุนทรัสต์ AIMIRT มีทรัพย์สินเพิ่มขึ้น 2,616.90 ล้านบาท ส่งผลให้รายได้เพิ่มขึ้น 129.80 ล้านบาท และกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 36.01 ล้านบาท ซึ่งจะเห็นได้ว่าเป็นอีกก้าวของการเติบโตครั้งสำคัญของกองทุนทรัสต์ AIMIRT และยังช่วยกระจายความเสี่ยงจาก

การลงทุนของกองทุนทรัสต์ AIMIRT อีกด้วย โดยรวม การเติบโตครั้งนี้ผลักดันให้กองทุนทรัสต์ AIMIRT มีสินทรัพย์รวม 14,058.48 ล้านบาท และมีสินทรัพย์สุทธิ 9,767.18 ล้านบาท ซึ่งกองทุนทรัสต์ AIMIRT นับเป็นกองทุนทรัสต์อิสระที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในประเทศไทย ซึ่งมีการเติบโตทั้งรายได้และผลกำไรอย่างต่อเนื่อง

สำหรับแนวทางการดำเนินงานในปี 2568 นั้น บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นในการบริหารจัดการทรัพย์สินและโครงสร้างทางการเงินของกองทุนทรัสต์ AIMIRT ด้วยความระมัดระวัง และมุ่งเน้นให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคล รวมถึงมุ่งหน้าพิจารณาโอกาสในการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินใหม่ ๆ เพื่อสร้างความเติบโตและผลตอบแทนที่สม่ำเสมอให้แก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคลทุกท่าน ทั้งนี้ บริษัทฯ ขอขอบคุณผู้ถือหุ้นรายบุคคลทุกท่านที่ให้ความเชื่อมั่นและไว้วางใจการบริหารจัดการกองทุนทรัสต์ AIMIRT ของบริษัทฯ ด้วยดีเสมอมา ตลอดจนพันธมิตรทางธุรกิจทุกท่าน และหวังเป็นอย่างยิ่งว่าเราจะเติบโตร่วมกันอย่างแข็งแกร่งต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายระชัย สันติชัยกุล

ประธานกรรมการ

► ดำจำกัดความ

กองทรัสต์ หรือ AIMIRT	หมายถึง ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท
กลุ่ม JWD	หมายถึง กลุ่มบริษัทที่ประกอบด้วย <ol style="list-style-type: none"> 1) บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิค จำกัด 2) บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด 3) บริษัท แปซิฟิค ห้องเย็น จำกัด และ 4) บริษัท ดาต้าเซฟ จำกัด
กองทุนรวม PPF	หมายถึง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค
คณะกรรมการ ก.ล.ด.	หมายถึง คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
โครงการ เจดับเบิลยูดี	หมายถึง โครงการต่างๆ ที่กลุ่ม JWD เป็นผู้พัฒนาขึ้น ได้แก่ <ol style="list-style-type: none"> 1) โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค และ โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) (ซึ่งต่อไปรวมกันเรียกว่า “โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค”) 2) โครงการแปซิฟิค ห้องเย็น 3) โครงการดาต้าเซฟ และ 4) โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร
โครงการ เจดับเบิลยูดี นวนคร หรือ โครงการ JWD Nava	หมายถึง โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 101/57 หมู่ 20 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
โครงการ JPAC	หมายถึง โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 99/3 หมู่ 11 ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา
โครงการ JPAC 2	หมายถึง โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 99/3 หมู่ 11 ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา
โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ หรือ โครงการ CHEWA	หมายถึง โครงการชีวาทัย ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 7/374, 7/375, 7/376, 7/377, 7/378, 7/422, 7/423, 7/424, 7/425 และ 7/426 หมู่ 6 ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
โครงการดาต้าเซฟ หรือ โครงการ DTS	หมายถึง โครงการดาต้าเซฟ ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 99 หมู่ 11 ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา

โครงการทิพย์ 5 และ โครงการทิพย์ 8	หมายถึง โครงการทิพย์ 5 ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 888/33, 888/48, 888/49, 888/50, 888/51, 888/58 และ 888/68 หมู่ที่ 9 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และโครงการทิพย์ 8 ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 888/95 หมู่ที่ 6 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
โครงการทิพย์ 7 หรือ โครงการ TIP 7	หมายถึง โครงการทิพย์ 7 ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 789/9, 789/11, 789/12, 789/13 และ 789/14 หมู่ที่ 9 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
โครงการทิพย์ 8 หรือ โครงการ TIP 8	หมายถึง โครงการทิพย์ 8 ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 333/96, 333/97, 333/98 และ 333/99 หมู่ที่ 6 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
โครงการไทยแพนพิด้า หรือ โครงการs Thai Taffeta	หมายถึง โครงการไทยแพนพิด้า ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 13 ตำบลห้วยโป่ง อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง
โครงการแปซิฟิค ห้องเย็น หรือ โครงการ PCS	หมายถึง โครงการแปซิฟิค ห้องเย็น ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 47/29 ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
โครงการพรีเมียส วู้ด อินด์สทรี หรือ โครงการ PCW	หมายถึง โครงการพรีเมียส วู้ด อินด์สทรี ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 65 หมู่ 9 ตำบลลำตาเสา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
โครงการพีพีเอฟ หรือ โครงการ PPF	หมายถึง โครงการพีพีเอฟ ซึ่งตั้งอยู่ที่ ตำบลหนองขาม และตำบลบึง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี
โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาสิลิตี้ หรือ โครงการ LF	หมายถึง โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาสิลิตี้ ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 789/131 หมู่ที่ 1 ตำบลหนองขาม อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี
โครงการสยามเมมโม หรือ โครงการ SCC	หมายถึง โครงการ SCC ซึ่งตั้งอยู่ที่ ตำบลปากคลองบางปลากด (ตำบลบางปลากด) อำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ
โครงการสวนอุตสาหกรรม บางกะดี หรือโครงการ BIP	หมายถึง โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 222 หมู่ที่ 5 ตำบลบางกะดี อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี
โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ หรือ โครงการ MS	หมายถึง โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 102/1, 102/3, 102/4 และ 102/5 หมู่ที่ 2 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
งานสมบูรณ์	หมายถึง บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ทรัสดี	หมายถึง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ประกาศที่ กร. 14/2555	หมายถึง ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

ประกาศที่ ทจ. 49/2555	หมายถึง ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ สช. 29/2555	หมายถึง ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บริษัทฯ	หมายถึง บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้เข้าพื้นที่	หมายถึง ผู้เช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยชำระค่าตอบแทนแก่กองทรัสต์เป็นค่าเช่าและค่าบริการ (หากมี)
พระราชบัญญัติทรัสต์	หมายถึง พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
พระราชบัญญัติหลักทรัพย์	หมายถึง พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
สำนักงาน ก.ล.ด.	หมายถึง สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
2 Tiger Prop	หมายถึง บริษัท ทู ไทเกอร์ พร็อพ จำกัด
BIP	หมายถึง บริษัท สวณอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด
BJL	หมายถึง บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด
CHEWA	หมายถึง บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
DTS	หมายถึง บริษัท ดาต้าเซฟ จำกัด
JPAC	หมายถึง บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิค จำกัด
JWD	หมายถึง บริษัท เอสซีจี เจดับเบิลยูดี โลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) (ชื่อเดิมคือ บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งได้ทำการควบรวมกิจการกับบริษัท เอสซีจี โลจิสติกส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2566)
LF	หมายถึง บริษัท ลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด
มณฑา หรือ Monta	หมายถึง บริษัท มณฑา แอนด์ แอสเซซิเอทส์ จำกัด
เอ็มเอส แวร์เฮาส์ เซอร์วิส หรือ MS Warehouse Service	หมายถึง บริษัท เอ็มเอส แวร์เฮาส์ เซอร์วิส จำกัด

PCS	หมายถึง บริษัท แปซิฟิค ห้างเย็น จำกัด
PCW	หมายถึง บริษัท พรีเมียม วัสดุ อินดัสทรี จำกัด
ปิ่นทอง หรือ Pinthong	หมายถึง บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)
SCC	หมายถึง บริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน)
SFC	หมายถึง บริษัท เอสเอฟซี เอกเซลเลนซ์ จำกัด
Team B	หมายถึง บริษัท ทีเอ็ม บี เมเนจเม้นท์ จำกัด
ไทยแทฟเฟต้า หรือ Thai Taffeta	หมายถึง บริษัท ไทยแทฟเฟต้า จำกัด
TIP	หมายถึง บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด



ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(คำเตือนกรณีกองทรัสต์ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด: (หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์เมื่อสิ้นสุดสัญญา)

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย):	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ):	AIM Industrial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์:	AIMIRT
ผู้จัดการกองทรัสต์:	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้สอบบัญชี:	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์:	22 ธันวาคม 2560
Market Cap ณ วันทำการสุดท้ายของปี:	8,389.90 ล้านบาท
ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี:	10.60 บาท
จำนวนหน่วย:	791,500,104 หน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV):	9,767,177,991 บาท
NAV ต่อหน่วย:	12.3400 บาท
ทุนจดทะเบียน:	7,915,001,040 บาท
Par ต่อหน่วย:	10.00 บาท
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์:	22 ธันวาคม 2560
P/NAV:	0.86
อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก:	25.3 ปี

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม
14,058
ล้านบาท

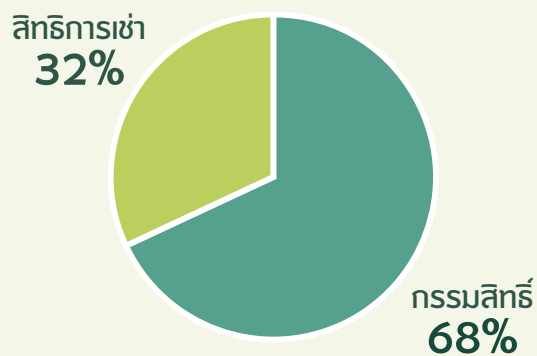
หนี้สินรวม
4,291
ล้านบาท

ส่วนทุน
9,767
ล้านบาท

กำไรสะสม
1,066
ล้านบาท

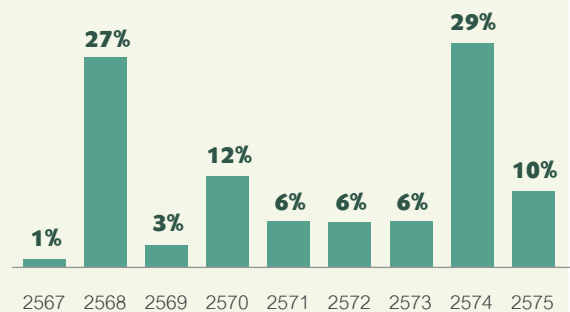
สัดส่วนการกู้ยืม
28.17%

สัดส่วนการลงทุน^{1/}



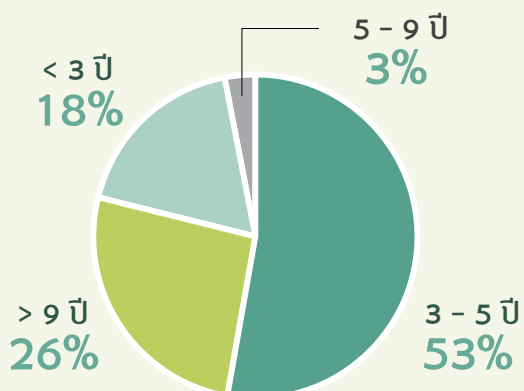
หมายเหตุ: ^{1/} คำนวณจากมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายละเอียดการครบกำหนดชำระ
ของเงินกู้ยืม^{2/}



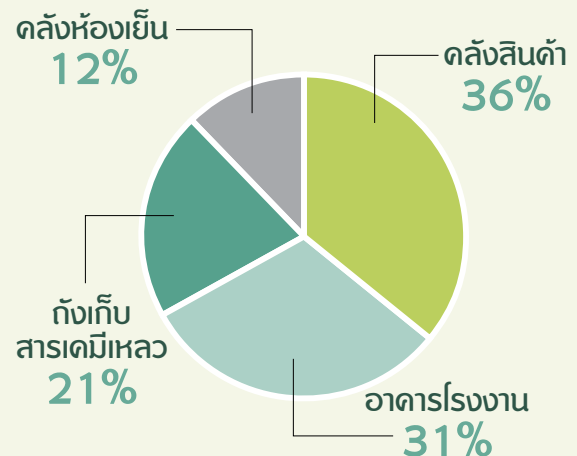
หมายเหตุ: ^{2/} ร้อยละของยอดเงินกู้ยืมระยะยาวคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

สัดส่วนอายุสัญญาเช่าของผู้เช่า^{3/}



หมายเหตุ: ^{3/} รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

โครงสร้างรายได้^{4/}



หมายเหตุ: ^{4/} รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567

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

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน (ตามมูลค่าประเมิน)

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

หมายเหตุ:

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

^{/2} ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

^{/3} ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด

^{/4} ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเสสเทค แอฟแฟร์ส จำกัด

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

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

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน (ตามขนาดพื้นที่หรือความจุให้เช่า)

โครงการ	ขนาดพื้นที่หรือความจุให้เช่า (ตารางเมตร/กิโลลิตร)
1. โครงการเจดีย์เบ็ญตึ: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น สหกรณ์ทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น และอาคารคลังสินค้า และเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า	
• โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น	17,562.00 ตารางเมตร
• โครงการเจดีย์เบ็ญตึ แปซิฟิก ¹	12,766.40 ตารางเมตร
• โครงการดาด้าเซฟ	9,288.00 ตารางเมตร
• โครงการเจดีย์เบ็ญตึ นวนคร	6,620.00 ตารางเมตร
รวมโครงการเจดีย์เบ็ญตึ	46,236.40 ตารางเมตร
2. โครงการทิพย์: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า	
• โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)	35,773.65 ตารางเมตร
• โครงการทิพย์ 7	21,651.10 ตารางเมตร
• โครงการทิพย์ 8	34,692.60 ตารางเมตร
รวมโครงการทิพย์	92,117.35 ตารางเมตร
3. โครงการสยามเคมี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน ถังเก็บสารเคมีเหลว และอาคารคลังสินค้า รวมถึงทรัพย์สินอื่น ได้แก่ ท่าเทียบเรือ จำนวน 1 ท่า พื้นที่ 3,050 ตารางเมตร ถนนส่วนกลาง รวมถึงสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่ขนถ่ายสารเคมี ระบบขนถ่ายสารเคมี งานระบบ สิ่งติดตั้งโครงสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว	
• โครงการสยามเคมี	16,726.00 ตารางเมตร และ 85,580.00 กิโลลิตร
4. โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า	
• โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	14,600.00 ตารางเมตร
5. โครงการชีวาทัย อมตะชีต: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารโรงงาน	
• โครงการชีวาทัย อมตะชีต	17,120.00 ตารางเมตร
6. โครงการไทยแทฟพิต้า: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า	
• โครงการไทยแทฟพิต้า	38,083.00 ตารางเมตร
7. โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า	
• โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์	43,481.00 ตารางเมตร
8. โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงานและสำนักงาน	
• โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้	10,955.00 ตารางเมตร ²
9. โครงการพรีเมียส วู้ด อินดัสทรี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้า	
• โครงการพรีเมียส วู้ด อินดัสทรี	55,926.00 ตารางเมตร
10. โครงการพีทีเอฟ: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า	
• โครงการพีทีเอฟ	134,338.40 ตารางเมตร ²
รวมทุกโครงการ	469,583.15 ตารางเมตร และ 85,580 กิโลลิตร

หมายเหตุ:

¹ รวมโครงการเจดีย์เบ็ญตึ แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)

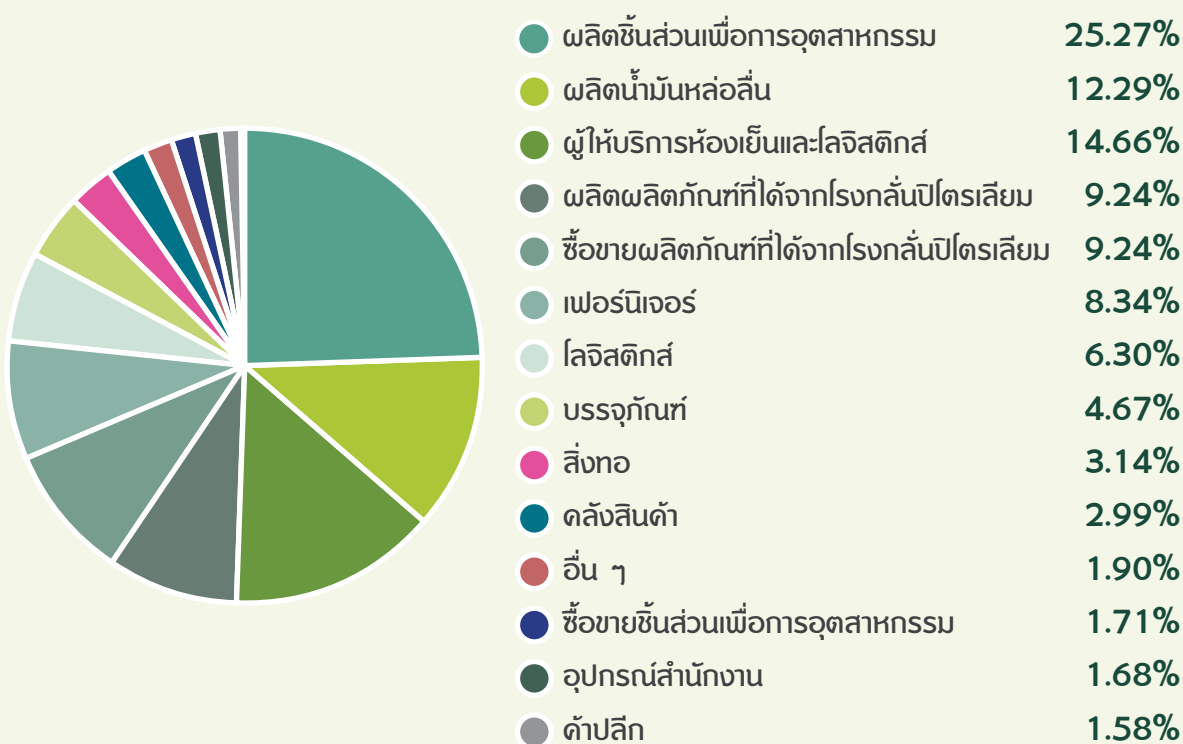
² ไม่รวมพื้นที่เอนกประสงค์และอาคารเอนกประสงค์ให้เช่า

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

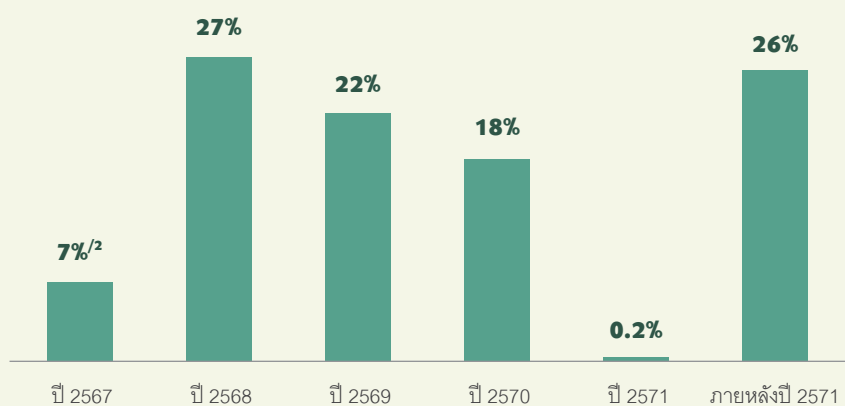
	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	ตั้งแต่ จัดตั้ง กองทรัสต์
เงินปันผล (บาทต่อหน่วยทรัสต์)	0.7674	0.7664	0.8472	0.8822	0.8900	0.8840	0.8600	5.8972

รายละเอียดของผู้เช่า

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ¹



สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ¹



หมายเหตุ:

¹ รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

² สัดส่วนสัญญาที่หมดอายุภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งได้ดำเนินการเจรจากับผู้เช่าเรียบร้อยแล้ว

สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 อันดับแรก

อันดับ	ชื่อผู้เช่าหลัก 10 อันดับแรก	สัดส่วนรายได้รวมทุกโครงการ ¹
1.	บริษัท แปซิฟิค ห้างเย็น จำกัด	7.10%
2.	บริษัท เอสเอฟซี เอกเซลเลนซ์ จำกัด	6.94%
3.	บริษัท สยามเมมี จำกัด (มหาชน)	5.72%
4.	บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิค จำกัด	5.11%
5.	บริษัท ท็อปเน็กซ์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	3.85%
6.	บริษัท ไอ.ซี.พี.เคมิคอลส์ จำกัด	3.66%
7.	บริษัท ซีว่า ลอจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	3.61%
8.	บริษัท ไทยเมก้าแคป จำกัด	3.44%
9.	บริษัท เคเอ็นเอส โลจิสติกส์ เซอร์วิส จำกัด	2.78%
10.	บริษัท ยูนิคาบิเนต อินดัสทรี จำกัด	2.78%
รวม		45.00%

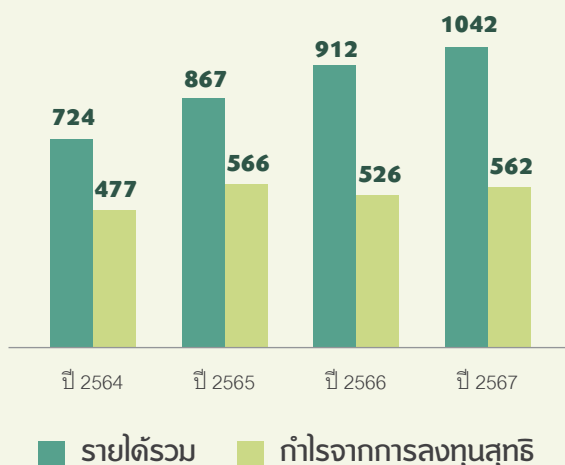
หมายเหตุ: ¹ รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

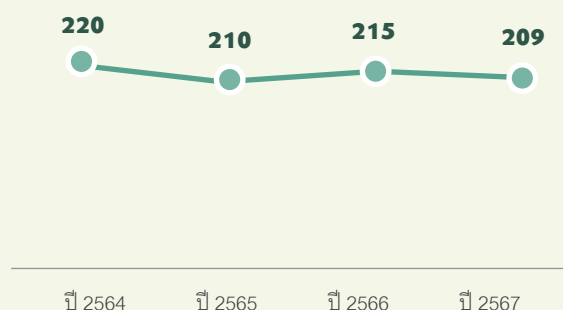
	2565	2566	2567
อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า (%)	88.90	74.58	84.53

ผลการดำเนินงาน

รายได้รวมและกำไรจากการลงทุนสุทธิ (ล้านบาท)



อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาทต่อตารางเมตรหรือต่อกิโลลิตร)¹



หมายเหตุ:

¹ หน่วยเป็นบาทต่อตารางเมตรสำหรับโรงงาน คลังสินค้าและห้องเย็น และบาทต่อกิโลลิตรสำหรับถังเก็บสารเคมีเหลว โดยรายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่าเดือนธันวาคมของปีนั้น ๆ

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



การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการ กองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและ ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ สรุปผลการดำเนินงานปี 2567

ในรอบปี 2567 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม คือ กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน คลังสินค้าสำหรับโครงการพีทีเอฟ เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2567 มีพื้นที่อาคารโรงงานคลังสินค้าให้เช่ารวม 134,338.00 ตารางเมตร จากการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีพื้นที่ให้เช่าอาคารคลังห้องเย็น อาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานรวมทั้งสิ้น 469,583.15 ตารางเมตร และมีความจุของถังเก็บสารเคมีเหลวให้เช่ารวม 85,580.00 กิโลลิตร

รายได้

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

ค่าใช้จ่าย

ในรอบปี 2567 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 479.75 ล้านบาท^{1/} เพิ่มขึ้น 93.79 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.30 จากปีก่อนหน้า ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 102.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23.26 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์จำนวน 203.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 56.97 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า โดยค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นเป็นผลจากการที่กองทรัสต์รับรู้ค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มโครงการพีทีเอฟ ตั้งแต่วันที่ 6 มิถุนายน 2567 รวมมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพหน่วยลงทุน (One – time expenses) เช่น ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าตรวจสอบบัญชี เป็นต้น ในส่วนของต้นทุนทางการเงินซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 173.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.56 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า เนื่องจากกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมที่สูงขึ้นเพื่อสนับสนุนการเข้าลงทุนเพิ่มในโครงการพีทีเอฟ เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2567

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ในรอบปี 2567 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 561.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 53.94 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้น 36.01 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.85 จากปีก่อนหน้า โดยกำไรที่เพิ่มขึ้นหลัก ๆ เกิดจากการรับรู้ผลประโยชน์ประกอบการในโครงการพีทีเอฟ เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2567 เช่นกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์มีรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 155.62 ล้านบาท จากการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปี และมีรายการกำไรจากการรับแปลงสภาพหน่วยลงทุนโครงการพีทีเอฟ 231.14 ล้านบาท จากการที่มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิกองทุนรวม PPF สูงกว่ามูลค่าสิ่งตอบแทนตามราคาตลาด ณ วันที่แปลงสภาพ ส่งผลให้ในปี 2567 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 948.70 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 446.79 ล้านบาท หรือร้อยละ 89.02 จากปีก่อนหน้า ทั้งนี้ รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และรายการกำไรจากการรับแปลงสภาพหน่วยลงทุนดังกล่าว เป็นการบันทึกรายการทางบัญชี ซึ่งไม่มีผลต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์

^{1/} ด้วยปัจจุบันกองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นรายบุคคลและผู้ลงทุนที่สนใจในกองทรัสต์เป็นจำนวนมาก ซึ่งบริษัทฯ เล็งเห็นถึงความจำเป็นในการให้ข้อมูลแก่ผู้ลงทุนเพื่อให้เกิดความเข้าใจอย่างถูกต้องและทั่วถึง จึงได้ตั้งงบประมาณค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์ด้วยช่องทางต่างๆ การส่งเสริมการขายการจัดกิจกรรมการจูงใจสมัครสมาชิกโฆษณาสื่อสิ่งพิมพ์หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ประจำปี 2568 เป็นจำนวนไม่เกิน 5.38 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าใช้จ่ายประกาศต่างๆ เว็บไซต์ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายบุคคล หรือสิ่งพิมพ์ที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคล) ซึ่งจะถูกรวบรวมเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายอื่นๆ ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นไปตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

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

หนี้สิน

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

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

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 9,767.18 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวน 8,701.10 ล้านบาท และกำไรสะสมจำนวน 1,066.08 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์เท่ากับ 12.3400 บาท เพิ่มขึ้นจาก 12.3305 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นผลจากรายการกำไรจากการรับแปลงสภาพหน่วยลงทุนโครงการพีพีเอฟ จากการที่มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิกองทุนรวม PPF สูงกว่ามูลค่าสิ่งตอบแทนตามราคาตลาด ณ วันที่แปลงสภาพ และรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี ทั้งนี้รายการกำไรจากการรับแปลงสภาพหน่วยลงทุน และกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นการบันทึกรายการทางบัญชี ซึ่งไม่มีผลต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด



ไม่มีเงื่อนไข



อื่น ๆ

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 1

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

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 2

วงเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,280.00 ล้านบาท วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 335.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	วงเงินกู้ที่ 1: เพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ วงเงินกู้ที่ 2: เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: ชำระคืนเป็นรายปี ในระยะเวลา 10 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกในปี 2565 วงเงินกู้ที่ 2: ชำระคืนเป็นรายปี ในระยะเวลา 10 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกในปี 2566

หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า สิทธิการรับเงิน และกรรมกรรมประกันภัยเป็นหลักประกันทางธุรกิจ ภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ 3) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	<ol style="list-style-type: none"> 1) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio) ให้ไม่เกินร้อยละ 35 2) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ให้ไม่เกิน 5.5 เท่า

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 3

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

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 4

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 567.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส ในระยะเวลา 10 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกเมื่อสิ้นเดือนที่ 9 นับจากเดือนที่เบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

ข้อปฏิบัติทางการเงิน

- 1) กรณีผู้กู้มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในเกณฑ์ที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio) ให้ไม่เกินร้อยละ 60
- 2) กรณีผู้กู้ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio) ให้ไม่เกินร้อยละ 35
- 3) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ให้ไม่เกิน 5.5 เท่า

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 5

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 550.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และเพื่อปรับโครงสร้างทางการเงิน
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ขั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระเงินกู้	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส ในระยะเวลา 10 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกในปี 2570
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การโอนสิทธิตามสัญญาประกันภัยแบบมีเงื่อนไข 3) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	ไม่มี

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

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ ปี 2567

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

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

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

24. ความเสี่ยงจากราคาหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากเสนอขายหน่วยทรัสต์
25. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าประโยชน์ตอบแทนที่กองทุนได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
26. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	93/1 อาคารจีพีเอฟ วิทย์ อาคารบี ชั้นที่ 8 ห้องเลขที่ 803 ถนนวิทย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-254-0441-2
URL	www.aimirt.com

ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่อยู่	18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-949-1500
URL	www.scbam.com



ส่วนที่ 2

การดำเนินการของกองทรัสต์

➤ ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ)	AIM Industrial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	AIMIRT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท งานสมบุญณ์ จำกัด บริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน) บริษัท สวณอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด บริษัท เอ็มเอส แวร์เฮาส์ เซอร์วิส จำกัด บริษัท ไทยแทฟฟิด้า จำกัด บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) บริษัท ทีเอ็ม บี แมนเนจเม้นท์ จำกัด
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	7,915,001,040.00 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	791,500,104 หน่วย
อายุกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ประเภทของกองทรัสต์	ไม่ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

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

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

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

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

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

6 มิถุนายน 2567

กองทรัสต์ AIMIRT ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค (“กองทุนรวม PPF”) และได้ออกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT จำนวน 196.02 ล้านหน่วย พร้อมเงินสดจำนวน 168.38 ล้านบาทให้แก่กองทุนรวม PPF เพื่อเป็นการแลกเปลี่ยน และผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้บริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการ พีพีเอฟ

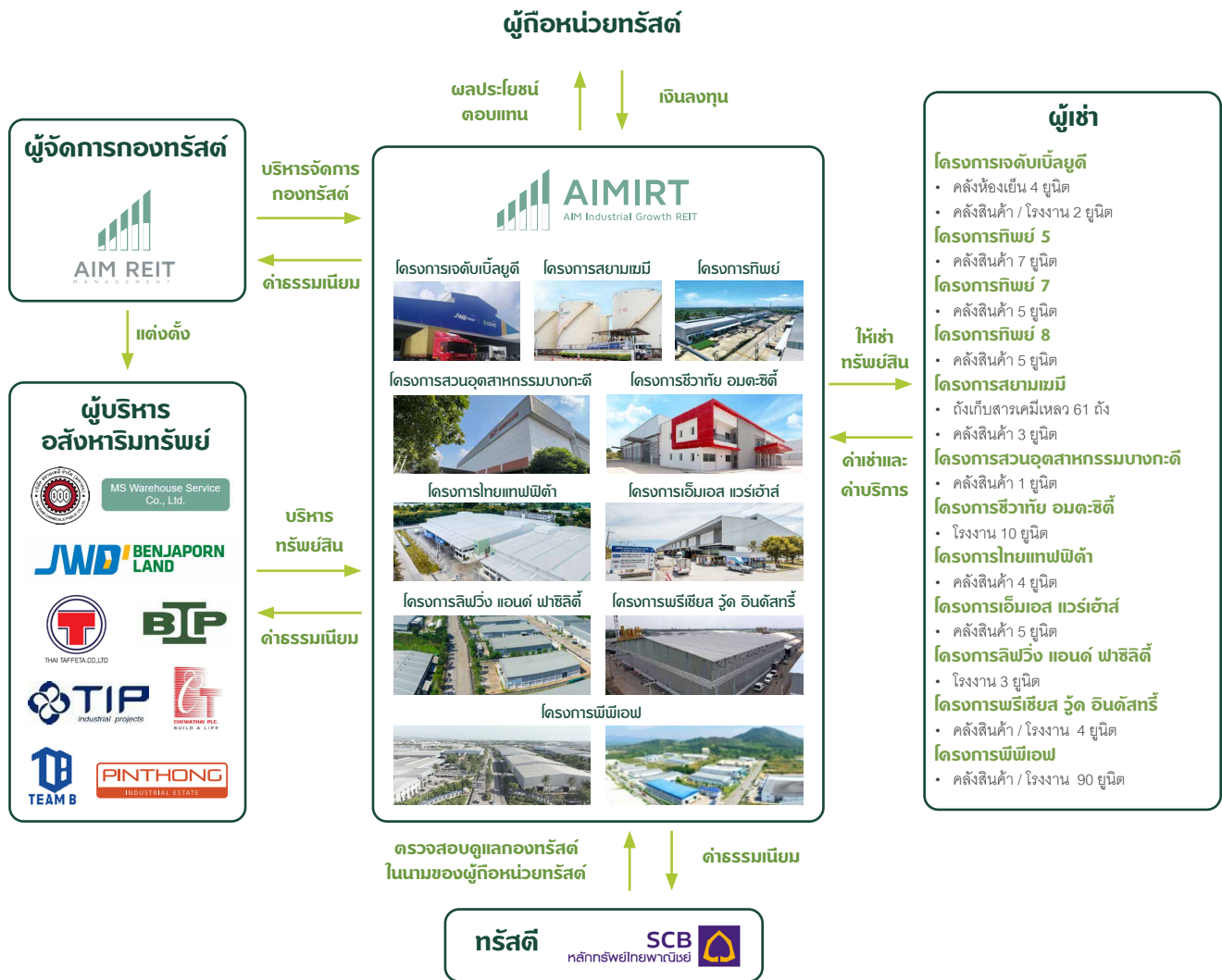
12 มิถุนายน 2567

หน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของกองทรัสต์จากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เป็นกองทรัสต์ AIMIRT ที่จัดสรรให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF จำนวน 196.02 ล้านหน่วย เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทำให้ทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์เพิ่มขึ้นเป็น 7,915.00 ล้านบาท

1 สิงหาคม 2567

ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งให้ เอ็มเอส แวร์เฮาส์ เซอร์วิส เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ เอ็มเอส แวร์เฮาส์ แทน มณฑา และบริษัท เอ็มเอส แวร์เฮาส์ เซอร์วิส จำกัด จะเข้าเป็นคู่สัญญาโดยตรงกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2567 เป็นต้นไป โดยข้อตกลงและเงื่อนไขต่าง ๆ ยังคงเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับเดิมทุกประการ

โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์



ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์ รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ข้อมูลของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีรายละเอียดแยกตามโครงการตามที่ระบุในตารางข้างท้ายนี้

โครงการ	ประเภทการลงทุน	ราคาทุน (ล้านบาท)	มูลค่า ยุติธรรม (ล้านบาท)	อัตราส่วนมูลค่า ยุติธรรมต่อมูลค่า ยุติธรรมทั้งหมด (ร้อยละ)
1. โครงการเจดับเบิลยูดี: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น สหกรณ์ทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น และอาคารคลังสินค้า และการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะยาว 30 ปี ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า / โรงงาน				
• โครงการแปซิฟิค ห้องเย็น	กรรมสิทธิ์อาคารคลังห้องเย็น จำนวน 2 หลัง (2 ยูนิต)	804.70	980.40	7.43
• โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค ¹	กรรมสิทธิ์อาคารคลังห้องเย็น จำนวน 2 หลัง (2 ยูนิต)	645.72	688.00	5.22

โครงการ	ประเภทการลงทุน	ราคาทุน (ล้านบาท)	มูลค่า ยุติธรรม (ล้านบาท)	อัตราส่วนมูลค่า ยุติธรรมต่อมูลค่า ยุติธรรมทั้งหมด (ร้อยละ)
• โครงการดาต้าเซฟ	กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต)	192.10	191.00	1.45
• โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร	สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต)	127.88	118.00	0.89
รวมโครงการเจดับเบิลยูดี	6 หลัง (6 ยูนิต)	1,770.40	1,977.40	14.99
2. โครงการทิพย์: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการทิพย์ 7	กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า จำนวน 5 หลัง (5 ยูนิต)	599.00	659.80	5.00
• โครงการทิพย์ 8	กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง (4 ยูนิต)	998.00	1,057.80	8.02
• โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)	กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า จำนวน 7 หลัง (8 ยูนิต)	1,038.00	1,010.00	7.66
รวมโครงการทิพย์	16 หลัง (17 ยูนิต)	2,635.00	2,727.60	20.68
3. โครงการสยามเมฆี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน ดังเก็บสารเคมีเหลว และอาคารคลังสินค้า รวมถึงทรัพย์สินอื่น ได้แก่ ท่าเทียบเรือ จำนวน 1 ท่า พื้นที่ 3,050 ตารางเมตร ถนนส่วนกลาง รวมถึงสาธารณูปโภคต่างๆ ท่อขนถ่ายสารเคมี ระบบขนถ่ายสารเคมี งานระบบ สิ่งติดตั้งโครงสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว				
• โครงการสยามเมฆี	สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 3 หลัง (3 ยูนิต) และถังเก็บสารเคมีเหลว จำนวน 61 ถัง (61 ยูนิต)	2,771.06	2,764.50	20.96
4. โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต)	300.00	309.30	2.35
5. โครงการชีวาทัช อมตะซิตี้: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารโรงงาน				
• โครงการชีวาทัช อมตะซิตี้	กรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน จำนวน 10 หลัง (10 ยูนิต)	474.61	562.70	4.27
6. โครงการไทยเทพฟิต้า: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปีในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการไทยเทพฟิต้า	สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง (4 ยูนิต)	440.44	461.00	3.50
7. โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์	กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า จำนวน 3 หลัง (5 ยูนิต)	790.00	891.00	6.76

โครงการ	ประเภทการลงทุน	ราคาทุน (ล้านบาท)	มูลค่า ยุติธรรม (ล้านบาท)	อัตราส่วนมูลค่า ยุติธรรมต่อมูลค่า ยุติธรรมทั้งหมด (ร้อยละ)
8. โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารโรงงานและสำนักงาน				
• โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้	กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน และสำนักงาน 3 หลัง (3 ยูนิต)	326.87	356.90	2.71
9. โครงการฟรีเซิส วู้ด อินดัสทรี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปีในที่ดิน และอาคารโรงงานและคลังสินค้า				
• โครงการฟรีเซิส วู้ด อินดัสทรี	กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน และคลังสินค้า 3 หลัง (4 ยูนิต)	565.47	561.50	4.26
10. โครงการพีพีเอฟ: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารโรงงานและคลังสินค้า				
• โครงการพีพีเอฟ	กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและ คลังสินค้า 29 หลัง (90 ยูนิต)	2,459.73	2,574.50	19.52
รวมทุกโครงการ	139 หลัง (143 ยูนิต) และ 61 ถึง	12,533.58	13,186.40	100.00

หมายเหตุ: ^{1/} รวมโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม)

โดยมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คือ 12,3400 บาทต่อหน่วยทรัสต์

ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน



➤ อาคารคลังห้องเย็นและสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น

อาคารคลังห้องเย็นสามารถรองรับการจัดเก็บสินค้าที่ต้องการความเย็นอุณหภูมิระหว่าง -22 ถึง 20 องศาเซลเซียส พื้นอาคารสามารถรับน้ำหนักได้ 5 ตันต่อตารางเมตร และมีเพดานสูงถึง 9 เมตร ซึ่งเหมาะกับการนำสินค้าเข้าและออก



➤ อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปประเภทอาคารเดี่ยว

เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1-3 ชั้น พร้อมชั้นลอยและส่วนสำนักงาน ลักษณะของอาคารพัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานแต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าแต่ละรายได้ พื้นอาคารสามารถรับน้ำหนักได้ 3-5 ตันต่อตารางเมตร



➤ ถังเก็บสารเคมีเหลว

มีลักษณะเป็นถังขนาดใหญ่และเป็นถังชนิดหลังคาไม่เคลื่อนที่ ส่วนผนังและพื้นผลิตจากเหล็กกล้าขึ้นรูป ผิวภายนอกทาสีด้วยสีกันสนิมป้องกันการผุกร่อน ภายในเคลือบป้องกันการกัดกร่อนจากไอและของเหลวภายในถัง โดยขนาดถังมีความจุตั้งแต่ 670 - 4,300 กิโลลิตร



➤ อาคารโรงงานประเภทอาคารเดี่ยว (Detached Building)

เป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยและส่วนสำนักงาน ลักษณะของอาคารพัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานและพื้นที่อาคารสามารถรับน้ำหนักได้ 3 ตันต่อตารางเมตร



➤ อาคารโรงงานประเภทอาคารแบบติดกัน (Attached Building)

เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1-2 ชั้น พร้อมสำนักงาน ขนาดประมาณ 1,000 – 1,500 ตารางเมตร ลักษณะของอาคารพัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐาน พื้นที่อาคารสามารถรองรับน้ำหนักได้ 3 ตันต่อตารางเมตร ความสูงจากพื้นถึงเพดานประมาณ 7-10 เมตร ติดตั้งหลังคาเมทัลชีทแบบมีฉนวนกันความร้อน

ตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

1. ทรัพย์สินประเภทคลังห้องเย็น

• โครงการแปซิฟิคห้องเย็น

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

• โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค

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

2. ทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า

• โครงการดาด้าเซฟ

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

• โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร

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

• โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)

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

• โครงการทิพย์ 7

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

• โครงการทิพย์ 8

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

• โครงการสยามเขมิ

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

• โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี

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

• โครงการไทยเทพพิต้า

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

• โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์

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

• โครงการพีพีเอฟ

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

หมายเหตุ: ^{/1} ไม่รวมอาคารเอนกประสงค์ให้เช่า 1,419.00 ตารางเมตร

3. ทรัพย์สินประเภทถังเก็บสารเคมีเหลว

- โครงการสยามเมมโม

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

4. ทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน

- โครงการชีวทัย อมตะซิตี้

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

- โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้

ผู้พัฒนา	LF
สถานที่ตั้ง	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ระยะทางโดยประมาณ	120 กิโลเมตร จากกรุงเทพมหานคร
จำนวนอาคาร	จำนวน 3 หลัง พื้นที่ 10,955.00 ตารางเมตร ¹

หมายเหตุ: ¹ ไม่รวมพื้นที่เอนกประสงค์ให้เช่า 2,583.00 ตารางเมตร

- โครงการพรีเมียส วู้ด อินดัสทรี

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

• โครงการพีพีเอฟ

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

หมายเหตุ: ^{/1} ไม่รวมพื้นที่เอนกประสงค์ให้เช่า 8,173.00 ตารางเมตร

การได้มาซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

โครงการ	กรรมสิทธิ์ / อายุการเช่า	ราคาที่เข้าลงทุน (ล้านบาท)	อายุอาคารเฉลี่ย โดยประมาณ (ปี) ^{/1}
1. โครงการเจดีย์เบ็ญดี: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น สหกรณ์ทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น และอาคารคลังสินค้า และการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปีในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า			
• โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น (วันที่เข้าลงทุน 26 ธันวาคม 2560)	กรรมสิทธิ์	804.70	11.68
• โครงการเจดีย์เบ็ญดี แปซิฟิก (วันที่เข้าลงทุน 26 ธันวาคม 2560)	กรรมสิทธิ์	544.20	11.02
• โครงการเจดีย์เบ็ญดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) (วันที่เข้าลงทุน 21 ธันวาคม 2561)	กรรมสิทธิ์	101.52	6.84
• โครงการดาต้าเซฟ (วันที่เข้าลงทุน 26 ธันวาคม 2560)	กรรมสิทธิ์	192.10	11.16
• โครงการเจดีย์เบ็ญดี นวนคร (วันที่เข้าลงทุน 22 เมษายน 2564)	สิทธิการเช่าระยะ เวลา 30 ปี นับตั้งแต่ วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน	127.88	4.32
รวมโครงการเจดีย์เบ็ญดี		1,770.40	
2. โครงการทิพย์: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า			
• โครงการทิพย์ 7 (วันที่เข้าลงทุน 26 ธันวาคม 2560)	กรรมสิทธิ์	599.00	9.76
• โครงการทิพย์ 8 (วันที่เข้าลงทุน 9 สิงหาคม 2562)	กรรมสิทธิ์	998.00	7.27
• โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) (วันที่เข้าลงทุน 29 กรกฎาคม 2564)	กรรมสิทธิ์	1,038.00	9.64
รวมโครงการทิพย์		2,635.00	

โครงการ	กรรมสิทธิ์ / อายุการเช่า	ราคาที่เข้าลงทุน (ล้านบาท)	อายุอาคารเฉลี่ย โดยประมาณ (ปี) ¹
3. โครงการสยามเมฆี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน ถึงเก็บสารเคมีเหลว และอาคารคลังสินค้า รวมถึงทรัพย์สินอื่น ได้แก่ ท่าเทียบเรือ จำนวน 1 ท่า พื้นที่ 3,050 ตารางเมตร ถนนส่วนกลาง รวมถึงสาธารณูปโภคต่างๆ ท่อขนถ่ายสารเคมี ระบบขนถ่ายสารเคมี งานระบบ สิ่งติดตั้งโครงสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว			
• โครงการสยามเมฆี (วันที่เข้าลงทุน 9 สิงหาคม 2562)	สิทธิการเช่า ระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน	2,771.06	อาคาร : 10.71 ถึงเก็บสารเคมีเหลว : 30.38
4. โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า			
• โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี (วันที่เข้าลงทุน 9 สิงหาคม 2562)	สิทธิการเช่า ระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน	300.00	20.12
5. โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารโรงงาน			
• โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ (วันที่เข้าลงทุน 20 สิงหาคม 2563)	กรรมสิทธิ์	474.61	11.25
6. โครงการไทยแทฟฟิด้า: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า			
• โครงการไทยแทฟฟิด้า (วันที่เข้าลงทุน 29 กรกฎาคม 2564)	สิทธิการเช่า ระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน	440.44	4.50
7. โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า			
• โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ (วันที่เข้าลงทุน 9 กันยายน 2564)	กรรมสิทธิ์	790.00	25.59
8. โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงานและสำนักงาน			
• โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ (วันที่เข้าลงทุน 5 พฤษภาคม 2565)	กรรมสิทธิ์	326.87	10.58
9. โครงการพรีเชิส วู้ด อินดัสทรี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้า			
• โครงการพรีเชิส วู้ด อินดัสทรี (วันที่เข้าลงทุน 29 ธันวาคม 2565)	สิทธิการเช่า ระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน	565.47	18.02
10. โครงการพีทีเอฟ: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารโรงงานและคลังสินค้า			
• โครงการพีทีเอฟ (วันที่เข้าลงทุน 6 มิถุนายน 2567)	กรรมสิทธิ์	2,459.73	17.12
รวมทุกโครงการ		12,533.58	

หมายเหตุ: ¹ อายุอาคารและถึงเก็บสารเคมีเฉลี่ยโดยประมาณ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คำนวณจากค่าเฉลี่ยอายุอาคารและถึงเก็บสารเคมีถ่วงน้ำหนักด้วยพื้นที่เช่าและปริมาตรในแต่ละโครงการตามลำดับ
 กรัสด์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 เอลเอ็ม อินดัสเทรียล โกรส

การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สำหรับปี 2567 นี้ จัดทำขึ้นโดย บริษัท เอ็ดมอนด์ ใต้ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ ซอล จำกัด และ บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระพิจารณาเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

โครงการ	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่มีการประเมินมูลค่าหรือการสอบทาน การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งสุดท้าย
โครงการแปซิฟิก ห้างเย็น	980.40 ¹	1 ตุลาคม 2567
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก	549.00 ²	1 เมษายน 2567
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	139.00 ²	
โครงการดาต้าเซฟ	191.00 ²	
โครงการทิพย์ 7	659.80 ³	1 ตุลาคม 2567
โครงการทิพย์ 8	1,057.80 ³	
โครงการสยามเมมี	2,764.50 ¹	
โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	309.30 ³	1 เมษายน 2567
โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้	562.70 ¹	1 ตุลาคม 2567
โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร	118.00 ²	1 เมษายน 2567
โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)	1,010.00 ¹	
โครงการไทยแททฟิต้า	461.00 ¹	
โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์	891.00 ¹	
โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้	356.90 ¹	
โครงการฟรีเซียส วู้ด อินด์สทรี	561.50 ⁴	1 ตุลาคม 2567
โครงการพีพีเอฟ	2,574.50 ¹	
รวม	13,186.40	

หมายเหตุ: ¹ ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท เอ็ดมอนด์ ใต้ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

² ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

³ ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด

⁴ ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชี

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนเพิ่มเติมมีดังนี้

• โครงการพีพีเอฟ

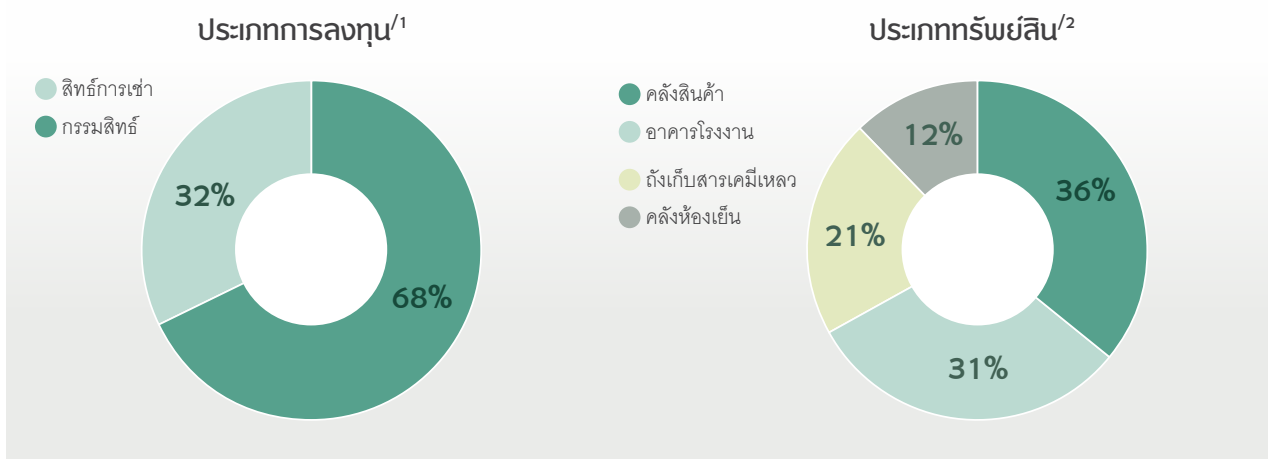
รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม	โครงการพีพีเอฟ
ผู้ขายทรัพย์สิน	กองทุนรวม PPF ผ่านการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าร่วมกับกองทรัสต์
วันที่เข้าลงทุน	6 มิถุนายน 2567
มูลค่าเข้าลงทุน	2,459.73 ล้านบาท
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สินและทำให้รายได้กองทรัสต์เพิ่มขึ้น รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน
แหล่งเงินทุนที่ใช้	ออกหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนจำนวน 196.02 ล้านหน่วยทรัสต์เพื่อจัดสรรให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ในอัตราการสับเปลี่ยน (Swap Ratio) ที่ 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ต่อ 0.8731 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT และกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินบางส่วน
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1) บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด 2) บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1 มกราคม 2567
วิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)
ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1) 2,386.63 ล้านบาท 2) 2,343.30 ล้านบาท

การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

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

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

สัดส่วนลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินต่อรายได้รวมทุกโครงการ



หมายเหตุ: ¹ มูลค่ายุติธรรมที่ใช้ในการคำนวณเป็นมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

² รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

รูปแบบการนำทรัพย์สินออกให้เช่าสามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภท ซึ่งมีลักษณะสัญญาเช่าและโครงสร้างรายได้ ดังนี้

ประเภทที่ 1 การให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรีสต์เข้าลงทุนแก่เจ้าของทรัพย์สินเดิมหรือบริษัทในเครือ

กองทรีสต์โดยทรีสต์ได้เข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ (1) กลุ่มผู้เช่าหลัก ได้แก่ SCGJWD และบริษัทในกลุ่ม SCGJWD เพื่อประกอบธุรกิจให้บริการห้องเย็น โลจิสติกส์ และคลังสินค้า (2) SCC และ SFC ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ SCC และ (3) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินอื่นๆ ได้แก่ Thai Taffeta และ PCW โดยมีระยะเวลาการเช่าที่แตกต่างกัน ดังนี้

- โครงการแปซิฟิค ห้องเย็น และโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค มีระยะเวลาการเช่า 10 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่า (วันที่ 26 ธันวาคม 2560) โดยกองทรีสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 2 คราว คราวละ 10 ปี รวมทั้งสิ้นเป็น 30 ปี
- โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) มีระยะเวลาการเช่า 9 ปี 5 วัน นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่า (วันที่ 21 ธันวาคม 2561) โดยกองทรีสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 2 คราว คราวละ 10 ปี รวมทั้งสิ้นเป็น 29 ปี 5 วัน
- โครงการดาด้าเซฟ มีระยะเวลาการเช่า 10 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่า (วันที่ 26 ธันวาคม 2560)
- โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร มีระยะเวลาการเช่า 14 ปี 7 เดือน 9 วัน นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่า (วันที่ 22 เมษายน 2564)
- โครงการสยามเคมี (ส่วนที่เป็นถังเก็บสารเคมีเหลว จำนวน 23 ถัง และอาคารคลังสินค้า จำนวน 3 ยูนิต) โดยสัญญาเช่าถังเก็บสารเคมีเหลวมีระยะเวลา 3 ปี และสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้ามีระยะเวลาการเช่า 30 ปี
- โครงการไทยแพนฟิต้า มีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่า (วันที่ 29 กรกฎาคม 2564)
- โครงการพีวีเอส วู้ด อินดัสทรี (บางส่วน) มีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่า (วันที่ 29 ธันวาคม 2565) โดยกองทรีสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 4 คราว คราวละ 3 ปี รวมทั้งสิ้นเป็น 15 ปี

ทั้งนี้ รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรีสต์จะได้รับจะประกอบด้วย รายได้ค่าเช่ารายเดือน ซึ่งมาจากค่าเช่าอาคารห้องเย็น ค่าเช่าอาคารคลังสินค้า และค่าเช่าถังเก็บสารเคมีเหลว โดยอัตราค่าเช่ารายเดือนเป็นอัตราคงที่และมีการปรับขึ้นของอัตราค่าเช่าเป็นลำดับขั้น ตามที่ได้ตกลงกันระหว่างอายุสัญญา

ประเภทที่ 2 การให้เช่าและให้บริการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนกับผู้เช่ารายย่อยโดยตรง

กองทรัสต์โดยทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนใน โครงการทิพย์ 7 โครงการทิพย์ 8 โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) โครงการสยามเคมี (บางส่วน) โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ โครงการไทยเทพฟิต้า โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ โครงการฟรีเซียส ภูเก็ต อินด์สทรี (บางส่วน) และโครงการพีพีเอฟ ซึ่งรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจะประกอบด้วย รายได้ค่าเช่ารายเดือนและค่าบริการรายเดือน รวมถึงรายได้อื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าทรัพย์สิน เช่น รายได้ค่าสาธารณูปโภค จากการเช่าอาคารคลังสินค้า ถึงเก็บสารเคมีเหลว และอาคารโรงงาน ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นสัญญามาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่คล้ายคลึงกัน เช่น รายได้ค่าเช่ารายเดือนมาจากการให้เช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า ถึงเก็บ สารเคมีเหลว และอาคารโรงงาน ส่วนรายได้ค่าบริการรายเดือนมาจากการให้บริการพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งรวมถึงระบบสาธารณูปโภค ต่างๆ เช่น ระบบไฟแสงสว่าง ระบบระบายน้ำ ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น โดยระยะเวลาการเช่าและการให้บริการ ส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าและบริการที่ระยะเวลาประมาณ 1 - 3 ปี ซึ่งมีอัตราค่าเช่ารายเดือนคงที่

โครงการ	ขนาดพื้นที่หรือ ความจุให้เช่า (ตารางเมตร/กิโลลิตร)	อัตราเช่าพื้นที่ (ร้อยละ) ¹	อายุเฉลี่ยของ สัญญาเช่า รายย่อย (ปี)	รายได้ในรอบ บัญชี 2567 (ล้านบาท)
1. โครงการเจดับเบิ้ลยูดี: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น สังกะหิรมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น และ อาคารคลังสินค้า และเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า				
• โครงการแปซิฟิค ห้องเย็น	17,562.00 ตารางเมตร	100.00	30.00	74.07
• โครงการเจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค ²	12,766.40 ตารางเมตร	100.00	29.80 ²	53.86
• โครงการดาต้าเซฟ	9,288.00 ตารางเมตร	100.00	10.00	13.98
• โครงการเจดับเบิ้ลยูดี นวนคร	6,620.00 ตารางเมตร	100.00	14.60	12.42
รวมโครงการเจดับเบิ้ลยูดี	46,236.40 ตารางเมตร	100.00	26.93	154.33
2. โครงการทิพย์: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)	35,773.65 ตารางเมตร	76.03	2.77	56.38
• โครงการทิพย์ 7	21,651.10 ตารางเมตร	98.17	3.30	46.82
• โครงการทิพย์ 8	34,692.60 ตารางเมตร	83.09	2.63	63.21
รวมโครงการทิพย์	92,117.35 ตารางเมตร	83.83	2.77	166.41
3. โครงการสยามเคมี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน ถึงเก็บสารเคมีเหลว และอาคารคลังสินค้า รวมถึง ทรัพย์สินอื่น ได้แก่ ท่าเทียบเรือ จำนวน 1 ท่า พื้นที่ 3,050 ตารางเมตร ถนนส่วนกลาง รวมถึงสาธารณูปโภคต่างๆ ท่าขนถ่ายสารเคมี ระบบขนถ่ายสารเคมี งานระบบ สิ่งติดตั้งโครงสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว				
• โครงการสยามเคมี	16,726.00 ตารางเมตร และ 85,580.00 กิโลลิตร	90.93	30.00 และ 3.90	266.47
4. โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	14,600.00 ตารางเมตร	100.00	9.00	31.51

โครงการ	ขนาดพื้นที่หรือ ความจุให้เช่า (ตารางเมตร/กิโลลิตร)	อัตราเช่าพื้นที่ (ร้อยละ) ¹	อายุเฉลี่ยของ สัญญาเช่า รายย่อย (ปี)	รายได้ในรอบ บัญชี 2567 (ล้านบาท)
5. โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารโรงงาน				
• โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้	17,120.00 ตารางเมตร	96.49	3.15	40.59
6. โครงการไทยแทฟฟิด้า: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปีในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการไทยแทฟฟิด้า	38,083.00 ตารางเมตร	100.00	3.21	45.75
7. โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์	43,481.00 ตารางเมตร	78.58	2.79	67.33
8. โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงานและสำนักงาน				
• โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้	10,955.00 ตารางเมตร ³	100.00	2.67	26.09
9. โครงการพรีเชส วู้ด อินดัสทรี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปีในที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้า				
• โครงการพรีเชส วู้ด อินดัสทรี	55,926.00 ตารางเมตร	100.00	8.18	52.92
10. โครงการพีพีเอฟ: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารโรงงานและคลังสินค้า				
• โครงการพีพีเอฟ	134,338.40 ตารางเมตร ³	96.41	2.82	132.27
รวมทุกโครงการ	469,583.15 ตารางเมตร และ 85,580 กิโลลิตร	92.43	8.47	983.66

หมายเหตุ: ¹ อัตราเช่าพื้นที่ที่ใช้ในการคำนวณเป็นอัตราเฉลี่ยทั้งปี 2567 ยกเว้นโครงการพีพีเอฟ ที่เป็นอัตราเฉลี่ยตั้งแต่กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินในวันที่ 6 มิถุนายน 2567

² รวมโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)

³ ไม่รวมพื้นที่เอนกประสงค์และอาคารเอนกประสงค์ให้เช่า

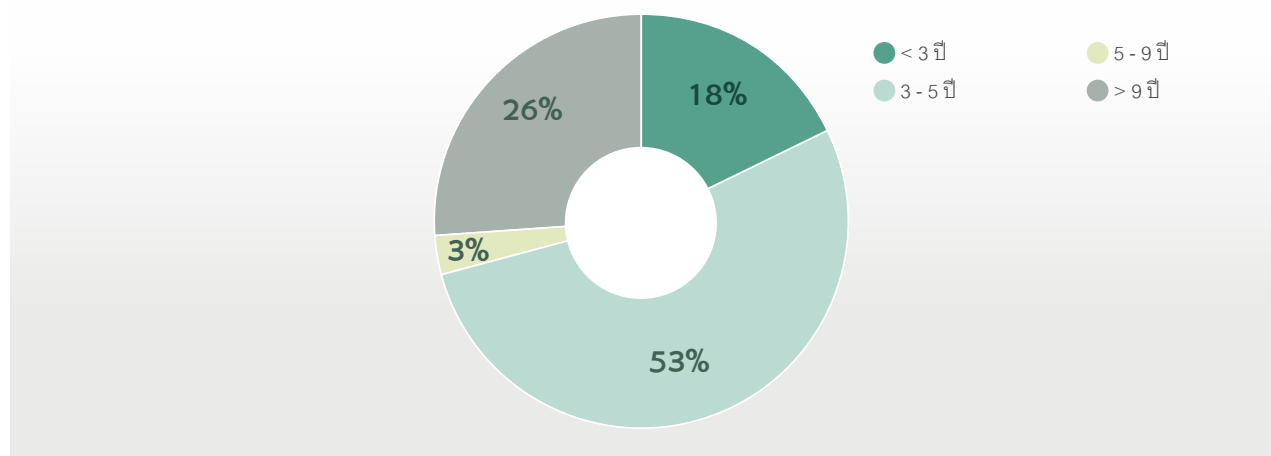
โดยในปี 2567 ทรัพย์สินกองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยดังนี้

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

ลักษณะและอายุของสัญญาเช่า

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

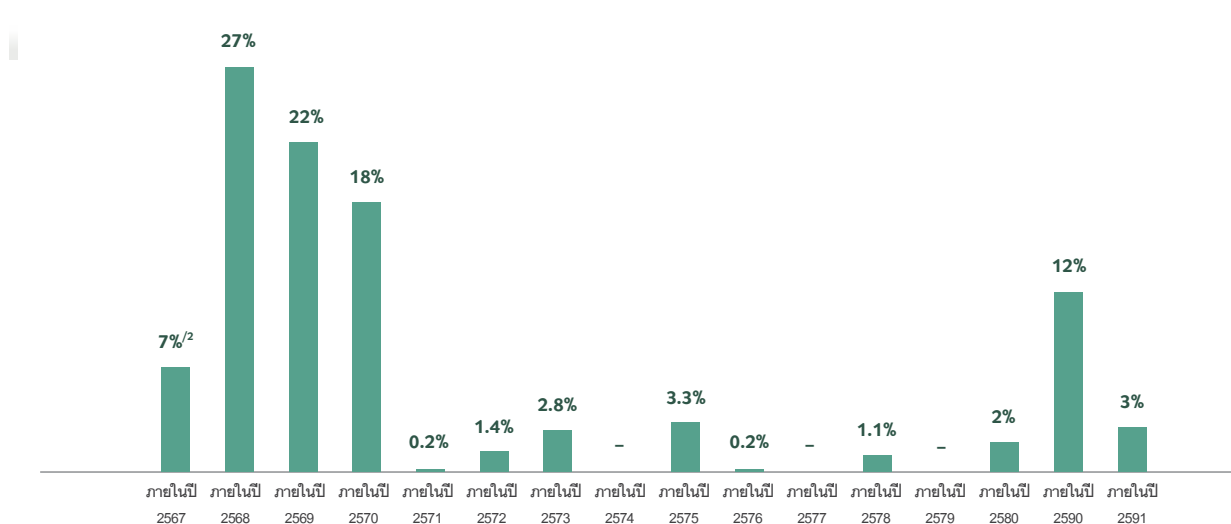
สัดส่วนอายุสัญญาเช่าของผู้เช่า¹



หมายเหตุ: ¹รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

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

สัดส่วนรายได้จากสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุในแต่ละปี¹



หมายเหตุ: ¹ อัตราส่วนของรายได้จากสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุในแต่ละปีต่อรายได้รวมทุกโครงการ
รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

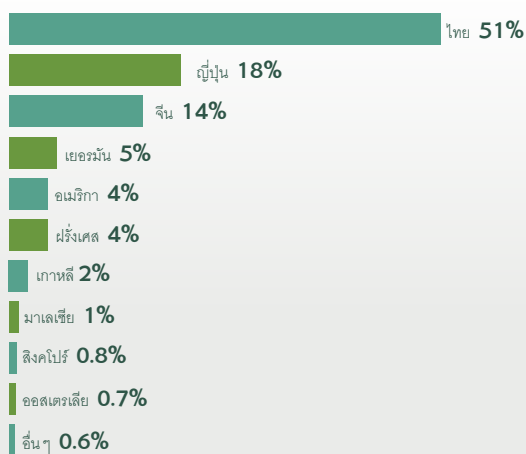
² สัดส่วนสัญญาที่หมดอายุภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งได้ดำเนินการเจรจากับผู้เช่าเรียบร้อยแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้เข้าพื้นที่มีการกระจายตัวแบ่งตามสัญชาติและประเภทธุรกิจ โดยมีรายละเอียดผู้เข้าหลัก 10 อันดับแรก ตามที่ระบุในตารางข้างท้ายนี้

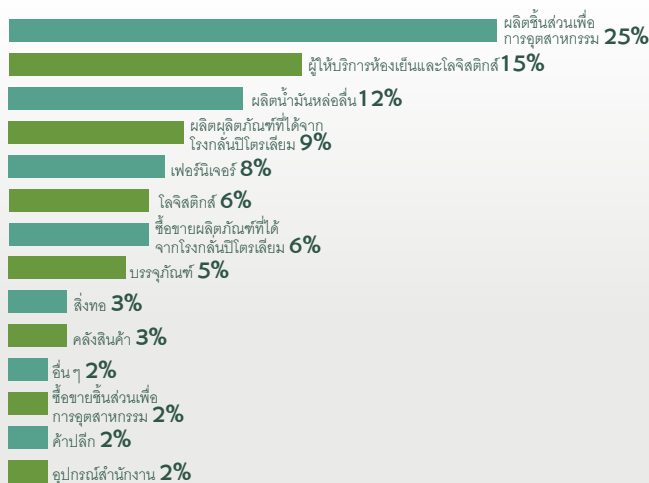
ลำดับ	ชื่อผู้เข้าหลัก 10 อันดับแรก	โครงการที่เข้า	อัตราส่วน รายได้ต่อ รายได้รวม ทุกโครงการ	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ
1.	บริษัท แปซิฟิค ห้างเย็น จำกัด	แปซิฟิค ห้างเย็น	7.10%	ไทย	ให้บริการห้องเย็น และโลจิสติกส์
2.	บริษัท เอสเอฟซี เอกเซลเลนซ์ จำกัด	สยามเคมี	6.94%	ไทย	ผลิตน้ำมันหล่อลื่น
3.	บริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน)	สยามเคมี	5.72%	ไทย	ผลิตน้ำมัน หล่อลื่นและผลิตภัณฑ์ ที่ได้จาก โรงกลั่นปิโตรเลียม
4.	บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิค จำกัด	เจดับเบิลยูดี แปซิฟิค	5.11%	ไทย	ให้บริการห้องเย็น และโลจิสติกส์
5.	บริษัท ท็อปเน็กซ์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	สยามเคมี	3.85%	ไทย	ผลิตผลิตภัณฑ์ที่ได้จาก โรงกลั่นปิโตรเลียม
6.	บริษัท ไอ.ซี.พี. เคมิคอลส์ จำกัด	สยามเคมี	3.66%	ไทย	ซื้อขายผลิตภัณฑ์ที่ได้ จากโรงกลั่นปิโตรเลียม
7.	บริษัท ซีว่า ลوجิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	ทิพย์ 8	3.61%	ฝรั่งเศส	โลจิสติกส์
8.	บริษัท ไทยเมก้าแคบ จำกัด	เอ็มเอส แวร์เฮาส์	3.44%	ไทย	เฟอร์นิเจอร์
9.	บริษัท เคเอ็นเอส โลจิสติกส์ เซอร์วิส จำกัด	สวนอุตสาหกรรมบางกะดี	2.78%	ไทย	คลังสินค้า
10.	บริษัท ยูนิคาบิเนต อินดัสทรี จำกัด	ฟรีเซียส วูด อินดัสทรี	2.78%	จีน	เฟอร์นิเจอร์

สัดส่วนรายได้ต่อรายได้รวมทุกโครงการ^{1/}

สัญชาติของผู้เข้า



ประเภทธุรกิจของผู้เข้า



หมายเหตุ: ^{1/}รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ข้อมูลของผู้เช่าหลัก

กองทรัสต์ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการเจดีย์เบ็ญดีแก่ผู้เช่าหลัก ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่ม SCGJWD โดยมีรายละเอียดของผู้เช่าหลักสำหรับแต่ละโครงการ ดังนี้

ข้อมูลทั่วไป (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)

• โครงการแปซิฟิค ห้างเย็น

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

• โครงการเจดีย์เบ็ญดี แปซิฟิค

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

• โครงการดาต้าเซฟ

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

• โครงการเจด็บเบิลยูดี นวนคร

ชื่อผู้เช่าหลัก	บริษัท เอสซีจี เจด็บเบิลยูดี โลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	36 ถนนเทพกรีฑา แขวงห้วยหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240
เลขทะเบียนบริษัท	0107557000306
โทรศัพท์	02-710-4000
ทุนจดทะเบียน	905,510,153 บาท
ทุนชำระแล้ว	905,510,153 บาท

คุณสมบัติและประสบการณ์ผู้เช่าหลัก

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

ผลกระทบในกรณีที่ต้องมีการเปลี่ยนผู้เช่าหลัก

ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องเปลี่ยนผู้เช่าหลักหรือใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาภายใต้สัญญาเช่า กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อมาทดแทนผู้เช่าหลัก ซึ่งอาจรวมไปถึงต้นทุนที่เป็นตัวเงินและต้นทุนค่าเสียโอกาสที่เพิ่มตามระยะเวลาการหาผู้เช่ารายใหม่ ทั้งนี้ หากกองทรัสต์สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการตกลงกับผู้เช่ารายใหม่เพื่อให้ได้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าฉบับใหม่ที่ไม่ดีไปกว่าสัญญาเช่าฉบับเดิม ซึ่งอาจมีผลต่อรายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับในอนาคต

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถของผู้เช่าหลักในการปฏิบัติตามสัญญา

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า ตั้งแต่ก่อนที่จะมีการจัดตั้งกองทรัสต์ ผู้เช่าหลักมีบุคลากรและทีมงานที่เป็น ผู้มีประสบการณ์ความเชี่ยวชาญในการทำหน้าที่ดูแลบริหารอสังหาริมทรัพย์ และมีมาตรฐานในการดำเนินงาน (Standard of Operation) ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว นอกจากนี้ ผู้เช่าหลักเป็นผู้เช่าที่มีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินในโครงการเจด็บเบิลยูดีเป็นอย่างดี มากกว่าผู้เช่ารายอื่น ๆ อีกทั้งโครงสร้างค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจะอ้างอิงจากอัตราค่าเช่าในส่วนที่เป็นค่าเช่าอาคาร ไม่รวมค่าบริการ และผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากทรัพย์สิน ซึ่งสามารถเทียบเคียงกับผลประโยชน์ในอดีตของทรัพย์สินในโครงการเจด็บเบิลยูดี ทั้งนี้ หากพิจารณาจากผลประโยชน์ของทรัพย์สินในโครงการเจด็บเบิลยูดีที่ผ่านมาและรายได้ที่จะได้รับจากธุรกิจให้บริการรับฝากและบริหารคลังสินค้า คาดว่ารายได้ที่จะได้รับอยู่ในระดับที่มากพอที่จะสร้างความมั่นใจได้ว่า ผู้เช่าหลักจะสามารถชำระค่าเช่าที่และปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้

มาตรการดำเนินการหากผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้

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

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมดูแลให้ผู้เช่าหลักดำเนินการชำระค่าเช่าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยจะมีการสอบถามและติดตามการชำระค่าเช่ากันล่วงหน้าอย่างน้อย 15 วัน ก่อนครบกำหนดชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าเพื่อป้องกันมิให้เกิดการชำระค่าเช่าล่าช้า หรือผิดสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากเกิดเหตุสุดวิสัยใดๆ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกให้มีการประชุมหารือกันก่อนถึงกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าดังกล่าว อย่างไรก็ตามในกรณีที่ผู้เช่าหลักไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะรายงานต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการของบริษัทฯ ให้ทราบโดยเร็ว และแจ้งต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาเหตุในการเลิกสัญญาเช่าและดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าหลักผิดนัดการชำระค่าเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการเจรจาตกลงกับผู้เช่าเพื่อช่วยหาวิธีให้ผู้เช่าหลักชำระค่าเช่าตามที่ตกลงกันในสัญญาโดยเร็วที่สุดและลดความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้ง บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด บริษัท สยามเหมมี จำกัด (มหาชน) บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด บริษัท ไทยเทพฟิต้า จำกัด บริษัท เอ็มเอส แวร์เฮาส์ เซอร์วิส จำกัด และบริษัท ทิม บี เมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินสำหรับ โครงการทิพย์ โครงการสยามเหมมี โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร โครงการไทยเทพฟิต้า โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ และโครงการพรีเมียมส์ วัลด์ อินด์สทรี ตามลำดับ และแต่งตั้ง บริษัท ปิ่นทอง อินด์สเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับ โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ และโครงการพีทีเอฟ โดยมีข้อมูลสำคัญสรุปได้ดังนี้

ข้อมูลทั่วไป (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)

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

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

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	159 หมู่ที่ 5 ถนนติวานนท์ ตำบลบางกะดี อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี 12000
เลขทะเบียนบริษัท	0125530000630
โทรศัพท์	02-501-1582
ทุนจดทะเบียน	66,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	66,000,000 บาท

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ซีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1168/80 อาคารลุมพินีทาวเวอร์ ชั้นที่ 27 ยูนิตดี ถนนพระรามสี่ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เลขทะเบียนบริษัท	0107558000181
โทรศัพท์	02-679-8870
ทุนจดทะเบียน	1,825,027,883 บาท
ทุนชำระแล้ว	1,275,028,883 บาท

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

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

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

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

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

ประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และคณะผู้บริหาร

• บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด

บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกันกับ TIP ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2554 โดยมีผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ กลุ่มไกรศักดิ์วัฒน์ ปัจจุบัน บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของ TIP ซึ่งมีคลังสินค้าและโรงงานตั้งอยู่บนถนนเทพารักษ์ ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ และถนนบางนาตราด กม. 19 อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 TIP พัฒนาคลังสินค้าและโรงงานมาแล้วทั้งสิ้นกว่า 800,000 ตารางเมตร ครอบคลุมตั้งแต่คลังสินค้าขนาดเล็ก โรงงานสำเร็จรูป และคลังกระจายสินค้าขนาดใหญ่ โดยบริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด มีทีมงานก่อสร้างคลังสินค้าเป็นของตนเอง ก่อให้เกิดประสิทธิภาพทั้งในด้านการเงิน การรักษามาตรฐานของคลังสินค้า และเพิ่มความคล่องตัวในการก่อสร้าง กล่าวคือ สามารถเร่งงานก่อสร้างให้เสร็จตามความต้องการของลูกค้า และสามารถให้บริการการดัดแปลงต่อเติมโรงงานตามที่ต้องการ นอกจากการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่ TIP เป็นเจ้าของซึ่งมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องแล้ว บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด ยังให้บริการช่วยเหลือลูกค้าในการขอใบอนุญาต และสาธารณูปโภคต่างๆ ตามความต้องการของลูกค้า รวมทั้งการให้บริการขอใบอนุญาตทำงานใน

ราชอาณาจักรสำหรับคนต่างชาติ และบริการทั่วไปตามที่ลูกค้าต้องการ ทำให้ถือเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่การบริการของ TIP ส่งผลให้ TIP สามารถรักษาค่าเช่าคลังสินค้าให้อยู่ในระดับสูงได้ อีกทั้ง TIP บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด และคณะผู้บริหารได้ดำเนินธุรกิจจำหน่ายหรือให้เช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานสำเร็จรูปรวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ประกอบการทั้งในและนอกนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ มากกว่า 20 ปี ทำให้มั่นใจได้ว่า บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด มีความรู้ความสามารถเพียงพอในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

• บริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน)

บริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทย เมื่อวันที่ 15 กันยายน 2502 และจดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนเมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2537 โดยมีผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ บริษัท จิระ โฮลดิ้ง จำกัด โดยปัจจุบัน SCC ประกอบกิจการให้เช่าและให้บริการถังเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว ให้เช่าคลังสินค้า และให้บริการท่าเรือ โดยทรัพย์สินของ SCC ตั้งอยู่ที่ถนนสุขสวัสดิ์ จังหวัดสมุทรปราการ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 SCC มีถังเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวจำนวน 85 ถัง ความจุรวม 97,207.00 กิโลลิตร และคลังสินค้า จำนวน 5 หลัง พื้นที่ให้เช่ารวม 20,220.00 ตารางเมตร ซึ่งถือเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ที่สุดในภาคกลาง โดย SCC เป็นผู้ริเริ่มธุรกิจการให้เช่าและให้บริการถังเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวในเชิงพาณิชย์ มีทีมงานที่มีประสบการณ์และรู้จักทรัพย์สินเป็นอย่างดี รวมถึงความสัมพันธ์ที่ต่อเนื่องยาวนานกับผู้เช่ากว่า 25 ปี ก่อให้เกิดความเข้าใจในการให้บริการเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าและควมมีประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินเป็นอย่างดี อีกทั้ง SCC และคณะผู้บริหารได้ดำเนินธุรกิจดังกล่าวมาเป็นระยะเวลากว่า 50 ปี ทำให้มั่นใจได้ว่า SCC มีความรู้ความสามารถเพียงพอในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

• บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด

บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2530 โดยมีผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ กลุ่มสุริยสัถย์ ประกอบกิจการสวนอุตสาหกรรมจัดสรรที่ดินและระบบสาธารณูปโภคเพื่อการอุตสาหกรรม โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี มีพื้นที่ประมาณ 1,200 ไร่ ตั้งอยู่ที่ถนนติวานนท์ จังหวัดปทุมธานี โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อพัฒนาอุตสาหกรรมของประเทศไทย เพิ่มการสร้างงานให้คนไทย และให้คนไทยได้รับการถ่ายทอดเทคโนโลยีที่ทันสมัย BIP มีประสบการณ์อันยาวนานกว่า 30 ปี ในการให้บริการโครงการสวนอุตสาหกรรม รวมถึงการอำนวยความสะดวกเกี่ยวกับการบำรุงรักษาและซ่อมแซมโรงงานและคลังสินค้าของลูกค้าที่ประกอบกิจการอยู่ในโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี นอกจากนี้ BIP ยังมีทีมงานที่เพียงพอพร้อมให้บริการได้อย่างรวดเร็ว และมีความเข้าใจและรู้จักทรัพย์สินที่บริหารเป็นอย่างดี สามารถให้บริการเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่า BIP จึงมีความรู้ความสามารถเพียงพอในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

• บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2551 โดยมีผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ บริษัท ซาติชวะ จำกัด ประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลัก นอกจากนี้ ในปี 2555 ได้พัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าควบคู่ไปด้วยจำนวน 1 โครงการ คือโครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ ซึ่งตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง เนื่องจาก CHEWA มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างยาวนาน และมีประสบการณ์ในการบริหารโรงงานสำเร็จรูปให้เช่ามากกว่า 10 ปี ทำให้มีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินที่บริหารเป็นอย่างดีและมีทีมงานที่เพียงพอในการซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่บริหาร ประกอบกับทีมงานมีความใกล้ชิดกับผู้เช่าทำให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้เช่าได้มีประสิทธิภาพ ทำให้มั่นใจได้ว่า CHEWA มีความรู้ความสามารถเพียงพอในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

• บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด

บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2532 โดยมีผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ บริษัท เอสซีจี เจดับเบิลยูดี โลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) โดย บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด ดำเนินธุรกิจด้านการลงทุนพัฒนากับบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร แบ่งการดำเนินงานเป็นสองสาย คือ สายพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นสำนักงานและคลังสินค้าสำหรับให้เช่า รวมทั้งให้คำปรึกษาด้านการลงทุนและการบริหารดูแลคลังสินค้า และสายบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ โดยให้บริการแบบครบวงจร ได้แก่ การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งหมด การบริหารจัดการด้านการเงิน การบริหารจัดการระบบความปลอดภัย การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม

และพลังงาน การให้คำปรึกษาด้านพระราชบัญญัติด้านอาคารชุด บริการตรวจสอบอาคาร และการฝึกอบรมด้านอัคคีภัย ทำให้มั่นใจได้ว่า บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด มีความรู้ความสามารถเพียงพอในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

• บริษัท ไทยแทพฟิต้า จำกัด

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

• บริษัท เอ็มเอส แวร์เฮาส์ เซอร์วิส จำกัด

บริษัท เอ็มเอส แวร์เฮาส์ เซอร์วิส จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 22 มกราคม 2567 โดยเป็นบริษัทในเครือของ บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิมในโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ โดยบริษัท เอ็มเอส แวร์เฮาส์ เซอร์วิส จำกัด เข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2567 เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างภายในของบริษัทในเครือของบริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด ซึ่งปัจจุบันดำเนินธุรกิจให้บริการบริหารจัดการแก่อุทกกิจในเครือ ประกอบด้วย กลุ่มธุรกิจค้าส่ง กลุ่มธุรกิจรับจำนำ และกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

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

• บริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)

บริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2538 โดยประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งเน้นการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมและพื้นที่โลจิสติกส์ โดยบริษัทฯ มีประสบการณ์มากกว่า 25 ปี ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารโรงงานและคลังสินค้าเพื่อเช่าและขายสำหรับผู้ประกอบการอุตสาหกรรม ซึ่ง ณ ปัจจุบัน มีจำนวน 7 โครงการ พื้นที่ประมาณ 8,900 ไร่ ในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) จังหวัดชลบุรีและระยอง

• บริษัท ทีม บี เมเนจเม้นท์ จำกัด

บริษัท ทีม บี เมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2562 โดยดำเนินธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มบริษัท พรีเมียม ู๊ด อินดัสทรี เช่น โรงแรมและพื้นที่ค้าปลีก ทำให้บุคลากรของบริษัทฯ มีประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินและผู้เช่าที่บริษัทฯ บริหารอยู่

ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

• บริษัท งานสมบุญ จำกัด

บริษัท งานสมบุญ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือ TIP ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม จากการที่บริษัท งานสมบุญ จำกัด เป็นบริษัทในกลุ่ม TIP โดยที่ TIP เป็นเจ้าของอาคารคลังสินค้าในบริเวณเดียวกับอาคารคลังสินค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมทั้งเป็นผู้ขายทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งบทบาท

ผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้น โดยได้ระบุรายละเอียดไว้ในหัวข้อ “กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์”

• บริษัท เอ็มเอส แวร์เฮาส์ เซอร์วิส จำกัด

บริษัท เอ็มเอส แวร์เฮาส์ เซอร์วิส จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

• บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)

บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม จากการที่ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) จำกัด เป็นเจ้าของที่ดินรวมถึงอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า รวมถึงทำหน้าที่บริหารพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าให้เช่าให้กับบุคคลอื่น ในบริเวณเดียวกับอาคารโรงงานและคลังสินค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งบทบาทดังกล่าวที่มีต่อกองทรัสต์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ในเรื่องการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ โดยการเลือกเสนอาคารโรงงานและคลังสินค้าของปิ่นทอง ให้ลูกค้าพิจารณาก่อนอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่กองทรัสต์ได้เช่าลงทุน รวมถึงการกำหนดราคาเช่าของอาคารโรงงานและคลังสินค้าด้วย อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้น โดยได้ระบุรายละเอียดไว้ในหัวข้อ “กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์”

• บริษัท ทีเอ็ม บี เมเนจเม้นท์ จำกัด

บริษัท ทีเอ็ม บี เมเนจเม้นท์ จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

คำตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้รับจากกองทรัสต์เป็นรายเดือน โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 2.75 ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
2. ค่าธรรมเนียมพิเศษ ไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปี ของกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์
3. ค่านายหน้าในการที่ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าและบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง โดยมีอัตราดังนี้
 - 1) อัตรา 0.50 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลา 3 ปี หรือลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) เป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริง ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาน้อยกว่า 3 ปี หรือเกินกว่า 3 ปี
 - 2) อัตรา 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลา 3 ปี หรือลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) เป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริง ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาน้อยกว่า 3 ปี หรือเกินกว่า 3 ปี

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือนจะเป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยไม่มีการเก็บค่าธรรมเนียมดังกล่าวเพิ่มเติมจากกองทรัสต์

อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

• บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	TIP		กองทรัสต์	
		จำนวนคลังสินค้า (หลัง)	พื้นที่คลังสินค้า (ตร.ม.)	จำนวนคลังสินค้า (หลัง)	พื้นที่คลังสินค้า (ตร.ม.)
TIP 1	สมุทรปราการ	42	33,500.00	-	-
TIP 2	สมุทรปราการ	6	14,103.50	-	-
TIP 3	สมุทรปราการ	4	9,623.00	-	-
TIP 4	สมุทรปราการ	14	11,357.25	-	-
TIP 5	สมุทรปราการ	24	30,591.79	7	27,775.00
TIP 6	สมุทรปราการ	22	17,535.00	-	-
TIP 7	สมุทรปราการ	3	24,498.00	5	21,651.10
TIP 8	สมุทรปราการ	40	88,318.75	5	42,691.30
TIP 9	สมุทรปราการ	30	247,699.00	-	-
รวม		185	477,226.29	17	92,117.40

• บริษัท สยามเขมมี จำกัด (มหาชน)

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

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

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

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

- บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้งโครงการ	BIP		กองทรัสต์	
		จำนวนดั่ง สินค้า (หลัง)	พื้นที่ดั่งสินค้า (ตร.ม.)	จำนวนดั่ง สินค้า (หลัง)	พื้นที่ดั่งสินค้า (ตร.ม.)
คลังสินค้า	ปทุมธานี	1	16,500.00	1	14,600.00

- บริษัท ชิวทัย จำกัด (มหาชน)

- ไม่มี -

- บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด

- ไม่มี -

- บริษัท ไทยเทพพิต้า จำกัด

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้งโครงการ	ไทยเทพพิต้า		กองทรัสต์	
		จำนวนดั่ง สินค้า (ยูนิต)	พื้นที่ดั่งสินค้า (ตร.ม.)	จำนวนดั่ง สินค้า (ยูนิต)	พื้นที่ดั่งสินค้า (ตร.ม.)
คลังสินค้า	ระยอง	7	66,264.00	4	38,083.00

- บริษัท เอ็มเอส แวร์เฮาส์ เซอร์วิส จำกัด

- ไม่มี -

- บริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล พาร์ค จำกัด (มหาชน)

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้งโครงการ	PIN		กองทรัสต์	
		จำนวนดั่ง สินค้า (ยูนิต)	พื้นที่ดั่งสินค้า (ตร.ม.)	จำนวนดั่ง สินค้า (ยูนิต)	พื้นที่ดั่งสินค้า (ตร.ม.)
โรงงานและคลังสินค้า	ชลบุรี	32	98,858.00	93	145,293.40 ¹

หมายเหตุ: ¹ ไม่รวมพื้นที่เอนกประสงค์และอาคารเอนกประสงค์ให้เข้าร่วม 12,175.00 ตารางเมตร

- บริษัท ทิม บี เมเนจเม้นท์ จำกัด

- ไม่มี -

กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และองค์กร

เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และองค์กร บริษัทฯ จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการกำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องให้ตลอดระยะเวลาที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขององค์กร ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงต่อองค์กรว่า กรณีที่มีผู้สนใจเช่าคลังสินค้า และ/หรือ ถังเก็บสารเคมีเหลว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอทรัพย์สินที่ว่างทั้งหมดต่อลูกค้า โดยพิจารณาตามความต้องการและประโยชน์ในการดำเนินงานของลูกค้าเป็นหลัก และจะดำเนินการให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจในการเลือกเช่าคลังสินค้า และ/หรือ ถังเก็บสารเคมีเหลวด้วยตนเอง โดยในการนำเสนอต่อลูกค้าแต่ละครั้งนั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ทำการชี้แนะหรือแบ่งแยกว่าทรัพย์สินให้เช่าเป็นทรัพย์สินขององค์กรหรือทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งจะดำเนินการให้มีการกำหนดค่าเช่าสำหรับคลังสินค้า และ/หรือ ถังเก็บสารเคมีเหลวที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล และรูปแบบของคลังสินค้า เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการดำเนินงาน และเพื่อให้ลูกค้ามีข้อมูลที่เพียงพอในการตัดสินใจเช่า

นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเสนอต่อผู้จัดการองค์กรตามที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนดหรือตามที่ได้กำหนดร่วมกัน

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และองค์กร ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างองค์กรกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ องค์กรจะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ ดังนี้

1. เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปขององค์กรในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้
 - 1) ในการทำธุรกรรมจะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องและเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดขององค์กร
 - 2) ธุรกรรมที่องค์กรจะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - 3) บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
2. การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างองค์กรกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
 - 1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 2) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการองค์กร และ/หรือ ผู้ถือหุ้นองค์กร
3. นโยบายการทำการค้ากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้
 - 1) การทำธุรกรรมประเภทต่าง ๆ ระหว่างองค์กรกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
 - 2) นอกจากนี้ องค์กรจะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินขององค์กรที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีขององค์กรด้วย

การกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และเพื่อนำไปชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 1

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

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 2

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

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 3

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 300.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ขึ้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนครั้งเดียวทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดระยะเวลา 6 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้

หลักประกันการกู้ยืม	1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การโอนสิทธิตามสัญญาประกันภัยแบบมีเงื่อนไข 3) หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	ไม่มี

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 4

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

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 5

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 550.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และเพื่อปรับโครงสร้างทางการเงิน
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส ในระยะเวลา 10 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกในปี 2570
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การโอนสิทธิตามสัญญาประกันภัยแบบมีเงื่อนไข 3) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	ไม่มี

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีอัตราส่วนการกู้ยืมเงิน เท่ากับร้อยละ 28.17 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม และสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินและข้อปฏิบัติอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเงินกู้ได้อย่างครบถ้วน

► ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจ การจัดหาผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ ที่ลงทุน

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

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

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

ที่มา:สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

แนวโน้มเศรษฐกิจประเทศไทย ปี 2568

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

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

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

ภาพรวมสภาวะการแข่งขัน

ตลาดอุตสาหกรรมในปี 2567 มีแนวโน้มฟื้นตัวขึ้นอย่างต่อเนื่องจากการขยายตัวตามสภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนในอุตสาหกรรมการผลิต โดยปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อการเติบโตธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงอุตสาหกรรมได้แก่ (1) ทิศทางเศรษฐกิจโลกและภาวะเศรษฐกิจ/การเมืองในประเทศ (2) นโยบายของบริษัทข้ามชาติในการกระจายฐานการผลิตและการลงทุนมายังประเทศไทย (3) ศักยภาพทางด้านกายภาพและภูมิศาสตร์ของประเทศ และ (4) กฎระเบียบ/หลักเกณฑ์ต่างๆ ของภาครัฐที่สนับสนุนการลงทุนภาคอุตสาหกรรมในประเทศ รวมถึงการให้สิทธิพิเศษเพิ่มเติมแก่นักลงทุน ซึ่งปัจจัยเหล่านี้คาดว่าจะยังส่งผลบวกต่อการเติบโตและความต้องการเช่าของอสังหาริมทรัพย์เชิงอุตสาหกรรมในปี 2568

ภาพรวมอุตสาหกรรมคลังสินค้าให้เช่าและโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

ภาพรวมอุตสาหกรรมคลังสินค้าให้เช่าและโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในปี 2567 ที่ผ่านมามีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องโดย Krungsri Research ได้ประมาณการปริมาณความต้องการเช่าพื้นที่อยู่ที่ 5.9 ล้านตารางเมตร คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 จากปี 2566 โดยได้รับอานิสงส์จาก (1) กิจกรรมการผลิตและการค้ามีทิศทางที่เติบโตตามทิศทางการค้าระหว่างประเทศ (2) การเติบโตของภาคการท่องเที่ยว มีส่วนหนุนธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการอุปโภคบริโภคให้เติบโตขึ้น (3) การเติบโตของธุรกิจอี-คอมเมิร์ซทำให้มีความต้องการพื้นที่สต็อกสินค้ามากขึ้น และ (4) การย้ายฐานการผลิตของผู้ผลิตต่างชาติมาที่ไทยโดยเฉพาะ Supply chain ของธุรกิจยานยนต์ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์

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

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

ภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าห้องเย็น

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

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

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

ที่มา: กระทรวงพาณิชย์, สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า

ภาพรวมตลาดถังเก็บสารเคมีเหลวให้เช่า

ความต้องการเช่าถังเก็บสารเคมีเหลว ส่วนใหญ่จะเกี่ยวข้องกับการเก็บสารเคมีเหลวประเภทสารทำละลายหรือตัวทำละลาย (Solvent) สำหรับการผลิตในอุตสาหกรรมต่าง ๆ รวมทั้งการผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคในชีวิตประจำวัน เช่น สีทาภายในและภายนอกอาคาร ยางรถยนต์ เฟอรินเจอร์ ผลิตภัณฑ์ของใช้ส่วนตัว บรรจุภัณฑ์ ยารักษาโรค รวมไปถึงยาฆ่าแมลง ผลิตภัณฑ์ดูแลครัวเรือน สารทำความสะอาด และหมึกพิมพ์ เป็นต้น โดยสารทำละลายหรือตัวทำละลายส่วนมากเป็นผลผลิตที่ได้จากโรงกลั่นน้ำมันหรือโรงงานปิโตรเคมีที่ใช้น้ำมันดิบ ก๊าซธรรมชาติ หรือผลิตภัณฑ์การเกษตรเป็นวัตถุดิบตั้งต้น ซึ่งโรงกลั่นน้ำมันในประเทศไทยยังไม่สามารถผลิตตัวทำละลายได้เพียงพอกับความต้องการใช้ภายในประเทศ ดังนั้น ประเทศไทยจึงต้องนำเข้าตัวทำละลายกว่าร้อยละ 80 จากต่างประเทศที่กำลังการผลิตของโรงกลั่นน้ำมันในปริมาณมากมาอย่างต่อเนื่อง โดยเป็นการนำเข้าผ่านการขนส่งทางเรือเป็นหลัก และจะถูกนำไปจัดเก็บในถังเก็บสารเคมีเหลวเพื่อรอการกระจายต่อไปให้โรงงานในภาคการผลิตต่าง ๆ ผ่านทางเรือหรือรถบรรทุก โดยอาจมีการแบ่งบรรจุใส่ในถังเก็บสารเคมีเหลวขนาดเล็กก่อนการขนส่ง

เนื่องจากตัวทำละลายส่วนใหญ่ถูกนำเข้ามาในประเทศไทยผ่านการขนส่งทางเรือเป็นหลัก ดังนั้น ท่าเรือบริเวณลุ่มแม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งอยู่ใกล้อ่าวไทยและมีความลึกเพียงพอสำหรับเรือขนส่งสินค้าขนาดใหญ่สามารถเข้ามาจอดเทียบท่าเพื่อลำเลียงสารเคมีเหลวได้สะดวก จึงเป็นทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับการทำธุรกิจถังเก็บสารเคมีเหลวให้เช่า ทั้งนี้ การแข่งขันในตลาดนี้

อยู่ในระดับที่ต่ำ ผู้เล่นในตลาดถึงเก็บสารเคมีเหลวให้เข้ามีจำนวนน้อยราย โดยถึงเก็บสารเคมีเหลวส่วนใหญ่ถูกสร้างขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้สอยเองภายในกลุ่มบริษัท และมีเพียงส่วนน้อยที่ปล่อยเช่าให้แก่บุคคลภายนอก ดังนั้นความต้องการเช่าถึงเก็บสารเคมีเหลวจึงค่อนข้างคงที่และมีความผันผวนต่ำ เนื่องด้วยปัจจัยสนับสนุนจากอุปสงค์ของตัวทำละลายที่เพิ่มขึ้นตามการเติบโตของภาคอุตสาหกรรมการผลิตและเศรษฐกิจในภาพรวม เนื่องจากตัวทำละลายนี้นี้ใช้เป็นสารตั้งต้นในอุตสาหกรรมการผลิตสินค้าต่าง ๆ เช่น อุตสาหกรรมก่อสร้าง อุตสาหกรรมยานยนต์ อุตสาหกรรมพลาสติกและบรรจุภัณฑ์ อุตสาหกรรมยา รวมถึงอุตสาหกรรมสินค้าอุปโภคบริโภคอื่น ๆ

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

สำหรับประมาณการดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (MPI) ปี 2568 มีแนวโน้มที่จะขยายตัวในกรอบร้อยละ 1.5 - 2.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) การค้าระหว่างประเทศของไทยกับคู่ค้าที่มีทิศทางเติบโตอย่างต่อเนื่อง (2) ภาคการท่องเที่ยวและภาคบริการมีทิศทางขยายตัวเพิ่มขึ้น (3) การขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชน (4) การเร่งรัดการใช้จ่ายและการลงทุนของภาครัฐ และ (5) การจัดทำข้อตกลงการค้าเสรี (FTA) กับประเทศคู่ค้าที่สำคัญ อย่างไรก็ตามยังมีปัจจัยเสี่ยงที่ต้องเฝ้าระวังซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อขยายตัวของผลผลิตอุตสาหกรรม ได้แก่ (1) ความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ที่ขยายตัวเพิ่มขึ้นในหลายภูมิภาค (2) นโยบายกีดกันทางการค้าของสหรัฐอเมริกา (3) ต้นทุนการผลิตและค่าครองชีพที่ปรับตัวสูงขึ้น (4) หนี้สินภาคธุรกิจและครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง และ (5) สภาพภูมิอากาศที่แปรปรวนจากภาวะโลกร้อน ด้วยปัจจัยสนับสนุนและความเสี่ยงที่กล่าวมาข้างต้น แนวโน้มตลาดถึงเก็บสารเคมีเหลวให้เข้าจึงน่าจะสามารถรักษาระดับที่คงตัว ไม่เปลี่ยนแปลงจากปี 2567 มากนัก

ที่มา: กระทรวงอุตสาหกรรม, สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม

นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการที่ลงทุน

นโยบายการตลาดของโครงการที่ลงทุนมีการมุ่งเน้นที่จะรักษาสถานลูกค้าปัจจุบันและขยายฐานลูกค้าสู่กลุ่มเป้าหมายที่มีคุณภาพ ผ่านการบริการที่มีคุณภาพจากทีมงานที่มีประสบการณ์ ประกอบกับคุณภาพทรัพย์สินของโครงการที่ลงทุนที่ได้มาตรฐาน ทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม และการกำหนดอัตราค่าเช่าที่สอดคล้องกับสถานะตลาด ทำให้มีความมั่นใจได้ว่าการรักษาสถานผู้เช่าปัจจุบันและการขยายฐานลูกค้ารายใหม่จะสามารถเป็นไปตามเป้าหมาย

สำหรับการแข่งขันของโครงการที่กองทรัสต์ลงทุนตามประเภทของทรัพย์สิน อันประกอบด้วย คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า คลังห้องเย็น และถึงเก็บสารเคมีเหลวนั้น จากอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินทุกโครงการที่รักษาระดับไว้สูงอย่างต่อเนื่องในปี 2567 ซึ่งเป็นระดับที่สูงกว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยรวมของตลาดในบริเวณเดียวกัน สะท้อนให้เห็นถึงความแข็งแกร่งของทรัพย์สินที่ถูกคัดเลือกเข้ากองทรัสต์เป็นอย่างดี

► ปัจจัยความเสี่ยง

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

สำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์ในรอบปี 2567 บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า มีปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ ซึ่งผู้ลงทุนควรพิจารณา ดังต่อไปนี้

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนบางโครงการ เช่น โครงการสยามเมโม โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี โครงการเจดับเบิลยูดีนวนคร โครงการไทยแพฟพิด้า และ โครงการพรีเซียส วู้ด อินด์สทรี เป็นต้น เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่า ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์

2. ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายการตลาดและกลยุทธ์ในภาพรวมเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมอบหมายนโยบายดังกล่าวให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถจัดการตามกลยุทธ์ได้อย่างเหมาะสมตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือหากมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคลากรสำคัญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก และ/หรือ รายได้ที่กองทรัสต์ควรได้รับซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยบริษัทฯ ได้จัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย เป็นประจำทุกปี ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร และมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ และในกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ให้เหมาะสมกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนการแต่งตั้ง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เเออเอ็ม อินดัสทรีล จำกัด

3. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัทงานสมบูรณ์ จำกัด บริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน) บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) บริษัท ไทยแท่งไฟฟ้า จำกัด บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด บริษัท เอ็มเอส แวร์เฮาส์ เซอร์วิส จำกัด บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ทีม บี เมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามกฎหมายที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บางรายมีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ในฐานะเป็นผู้ให้เช่า ผู้ขาย หรือบริษัทในเครือของผู้ขายทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ดังนั้น การจัดหาผลประโยชน์และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสนับสนุน บริหาร หรือลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกิจอื่นที่อาจมีการแข่งขันโดยตรงกับกองทรัสต์

นอกจากนี้ เนื่องจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บริษัทในเครือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงเป็นเจ้าของที่ดิน อาคาร คลังสินค้า และ/หรือ ดังเก็บสารเคมีเหลวให้เช่า ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งทำให้บทบาทต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีต่อกองทรัสต์ในฐานะที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการคัดเลือกที่ดิน อาคารคลังสินค้า และ/หรือ ดังเก็บสารเคมีเหลวให้เข้ามาเสนอให้กับกองทรัสต์ รวมถึงการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นโดยมีการกำหนดให้ตลอดระยะเวลาที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องบอกกองทรัสต์ว่า ทุกครั้งที่มีส่วนได้ส่วนเสียที่ดิน อาคารคลังสินค้า และ/หรือ ดังเก็บสารเคมีเหลวให้เช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอทรัพย์สินที่ว่างทั้งหมดที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า ให้ลูกค้าเป็น ผู้พิจารณาตัดสินใจ โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าสำหรับอาคารที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ลูกค้ามีข้อมูลเพียงพอในการตัดสินใจ เว้นแต่กองทรัสต์จะพิจารณาการดำเนินการที่เหมาะสมอื่นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานต่าง ๆ เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือตามที่บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้อนุมัติร่วมกัน

4. ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง

ค่าเช่าและค่าบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการจะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้นกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ได้หากผู้เช่าพื้นที่รายสำคัญรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย หรือผู้เช่าพื้นที่จำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่งมีฐานะการเงินที่ด้อยลง อาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระเงินล่าช้าหรือไม่สามารถชำระหนี้ได้

นอกจากนี้ หากเกิดกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อครบกำหนดระยะเวลา หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการปัจจุบัน อาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

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

5. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

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

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใด ๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญา หรือคู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเยียวขาดความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

6. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินระยะยาวเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวจากความเสี่ยงของภาวะเศรษฐกิจ และอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญาเงินกู้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ย และเงินต้น และอาจจะกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ย และ/หรือ เงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้ดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน รวมถึงการบังคับจำนองในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้

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

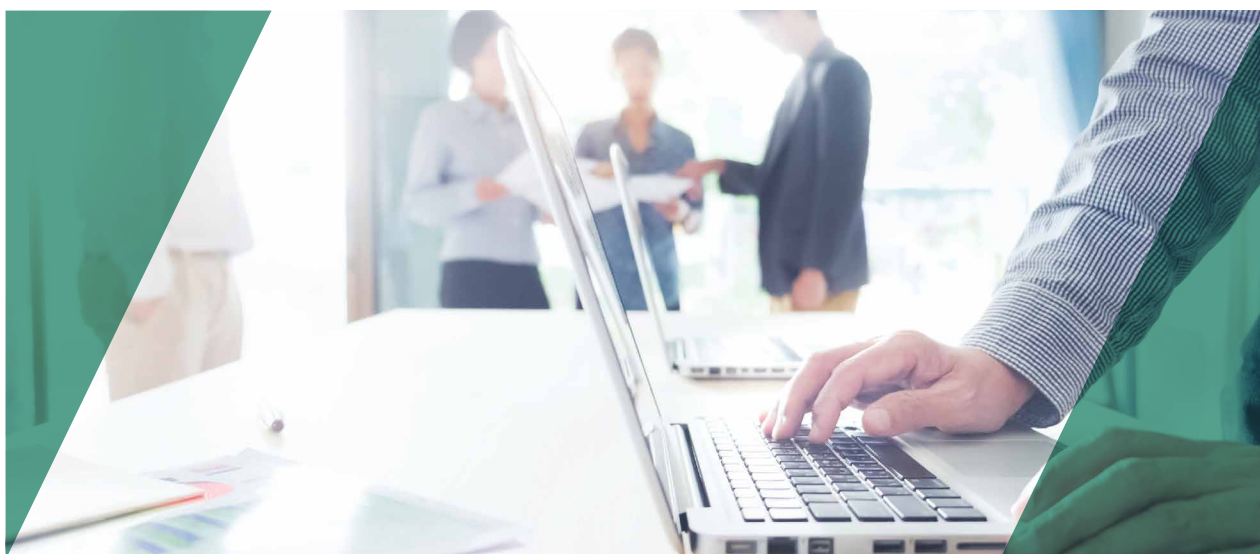
7. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน หรือบุคคลที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินกำหนด หรือบริษัทผู้พัฒนาโครงการ สำหรับการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางบางประการ

การให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางบางประการของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ในบางโครงการ อาทิเช่น ทางสัญจรส่วนกลาง น้ำเพื่ออุตสาหกรรม และบริการระบบบำบัดน้ำเสีย อาจดำเนินการโดยผู้ให้บริการซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้พัฒนาโครงการ หรือบุคคลที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินกำหนด หรือบุคคลภายนอกในฐานะผู้พัฒนาโครงการ

อย่างไรก็ดี ตามสัญญาลงทุนของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องจะมีข้อตกลงของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเกี่ยวกับการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางของกองทรัสต์ เช่น ข้อกำหนดให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินต้องดำเนินการให้มีการจดทะเบียนให้กองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระที่ดินในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยไม่มีค่าตอบแทนตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุน หรือต้องดำเนินการให้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยไม่มีค่าตอบแทนและไม่กำหนดเวลา เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นทางเดินทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ข้อกำหนดว่าในกรณีที่ดินที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนได้ใช้หรือมีสิทธิใช้สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางใดในการดำเนินกิจการโครงการมาก่อนวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (ไม่ว่าจะมีการจดทะเบียนให้เป็นทรัพย์สินหรือไม่ก็ตาม) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงยินยอมให้กองทรัสต์มีสิทธิในการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางนั้นได้ต่อไปตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุน หรือข้อกำหนดให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งได้เข้าทำสัญญาบริการ (เขตอุตสาหกรรม) กับบริษัทผู้พัฒนาโครงการ ต้องจัดให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนได้รับบริการภายใต้สัญญาบริการ (เขตอุตสาหกรรม) ดังกล่าว ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นต้น

ทั้งนี้ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ในโครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ และโครงการพีพีเอฟ เนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม บริษัทผู้พัฒนาโครงการจึงต้องอยู่ภายใต้บังคับของกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. 2548 ที่กำหนดให้ นิคมอุตสาหกรรมแต่ละแห่งต้องจัดให้มีระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวก และบริการที่จำเป็นตามความเหมาะสมกับลักษณะและขนาดของนิคมอุตสาหกรรมแต่ละประเภท ซึ่งรวมไปถึงระบบถนนภายในหรือทางเชื่อมต่อกับถนนหรือทางภายนอกนิคมอุตสาหกรรมอยู่แล้ว

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



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

กรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์สูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สูญเสียบุคลากรหลักดังกล่าวไป จะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ความรู้สายสัมพันธ์ทางธุรกิจ และความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก จึงอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง และอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความสามารถในการทำกำไรลดลงหรือทำให้ขาดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ และจะต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พิจารณาว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่แทนบุคลากรหลักรายเดิมและไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ชักช้า เพื่อให้การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นไปอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบหากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารกองทรัสต์และต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์โดยเร็วเพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์และให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างต่อเนื่อง

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อ การจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า

กองทรัสต์มีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) แก่ผู้ประกอบการต่าง ๆ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ถึงเก็บสารเคมีเหลว อาคารคลังสินค้า อาคารคลังห้องเย็น และ/หรือ อาคารโรงงานโดยการประกอบธุรกิจการให้เช่าถึงเก็บสารเคมีเหลว อาคารคลังสินค้า อาคารคลังห้องเย็น และ/หรือ อาคารโรงงานดังกล่าวอาจมีการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการที่ผู้ประกอบการรายอื่นก่อสร้างอาคารประเภทเดียวกันขึ้นใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทำให้เกิดการแข่งขันในการแสวงหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ การต่ออายุของผู้เช่าพื้นที่รายเดิมและการปรับลดอัตราค่าเช่าเพื่อให้ดึงดูดต่อผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ต่อการประกอบธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

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

2. ความเสี่ยงจากการที่ผู้ประกอบการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวไม่ปฏิบัติตามที่

สำหรับโครงการสยามเคมี กองทรัสต์จะรับโอนเฉพาะสิทธิและหน้าที่ของ SCC ในฐานะผู้ให้เช่าพื้นที่ ภายใต้สัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่เท่านั้น ส่วน SCC จะยังคงเป็นผู้ประกอบการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวโดยตรงแก่ผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาบริการที่ SCC เข้าทำกับผู้เช่าพื้นที่ (ในฐานะผู้รับบริการ) โดยตรง (ซึ่งบริการที่ SCC ให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาบริการ เช่น การขนถ่ายสินค้าเข้า-ออกจากถังเก็บสารเคมีเหลว การขนถ่ายสินค้าลงจากเรือ เป็นต้น) ดังนั้น การที่ผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเคมี พึ่งพิงการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ประกอบการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวของ SCC กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงหาก SCC ไม่ปฏิบัติตามที่ ในฐานะผู้ประกอบการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวหรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งจะทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่ได้รับบริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่ถังเก็บสารเคมีเหลว และ/หรือ อาคารคลังสินค้า ซึ่งอาจเป็นเหตุให้ผู้เช่าพื้นที่ยกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนด ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อหารายได้ของกองทรัสต์ในการประกอบการถังเก็บสารเคมีเหลวและคลังสินค้าให้เช่า

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

นอกจากนี้ ในกรณีที่ SCC จงใจไม่ปฏิบัติตามที่ผู้ประกอบการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว หรือจงใจลดมาตรฐานและคุณภาพการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวจนถึงระดับที่ด้อยกว่ามาตรฐานของผู้ประกอบการและผู้ให้บริการรายอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน สำหรับทรัพย์สินที่เช่าประเภทถังเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าโดยไม่มีเหตุอันควรจนส่งผลให้อัตราการปล่อยเช่าของทรัพย์สินประเภทถังเก็บสารเคมีเหลวที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเคมีลดลงต่ำกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนทรัพย์สินประเภทถังเก็บสารเคมีเหลวที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเคมีทั้งหมด เป็นระยะเวลา 2 ปีติดต่อกัน หรือกรณีที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สิ้นสุดลงอันเนื่องมาจากเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของ SCC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะมีสิทธิแต่งตั้งบุคคลอื่นที่มีใบอนุญาตในการประกอบการและการให้บริการคลังสินค้าและจัดเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวครบถ้วนให้เข้ามาเป็นผู้ประกอบการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวเพิ่มเติมในโครงการสยามเคมี สำหรับทรัพย์สินประเภทถังเก็บสารเคมีเหลวที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเคมี (“ผู้ประกอบการรายใหม่”) โดย SCC ตกลงจะอำนวยความสะดวกและดำเนินการตามที่กองทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ เพื่อให้ผู้ประกอบการรายใหม่สามารถประกอบการภายในโครงการสยามเคมี ให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ภายในทรัพย์สินประเภทถังเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าของกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของ SCC ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเมย์กองทรัสต์ และ SCC จะมีการเข้าทำสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเหตุในการใช้สิทธิบังคับจำนองของกองทรัสต์ ได้แก่ (ก) การที่ SCC ในฐานะผู้ให้เช่าจงใจขัดขวางไม่ให้กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า หรือจงใจฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญหรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า (รวมถึงแต่ไม่จำกัด เพียงการที่ SCC จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในการเป็นผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมัน และสารเคมีเหลว ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งถือเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาเช่าด้วย) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่า ไม่สามารถใช้และจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ในระหว่างระยะเวลาเช่าตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่า (ข) การที่ SCC ในฐานะผู้ให้เช่าจงใจขัดขวางไม่ให้กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าเข้าใช้ และ/หรือ SCC ในฐานะผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการ บำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็นสำหรับทรัพย์สินที่เช่าอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาเช่า (ค) การที่ SCC ไม่ดำรง ไว้ซึ่งใบอนุญาตที่จำเป็นดังกล่าวข้างต้นอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาเช่า และการกระทำดังกล่าวข้างต้นส่งผลกระทบต่อ ทางลบต่อการใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเมย์ และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวของ กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่า ทั้งนี้ แม้กองทรัสต์จะเป็นเจ้าหนี้ปริสิทธิบนทรัพย์สินที่จำนองในวงเงินจำนอง ซึ่งหากกองทรัสต์ ได้รับความเสียหายมากกว่าวงเงินจำนอง กองทรัสต์ยังคงมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจาก การที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาเกิดขึ้นนั้นจาก SCC

แม้ว่ากองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีมาตรการดังกล่าวข้างต้นแล้ว กองทรัสต์ก็อาจมีความเสี่ยงในการสรรหาผู้ประกอบการ รายใหม่เพื่อให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ในโครงการสยามเมย์ เนื่องจากผู้ประกอบการรายใหม่ต้องเป็นผู้ประกอบ กิจการที่ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนด อีกทั้งยังต้องเป็นผู้ประกอบการที่สามารถ ให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ของโครงการสยามเมย์ ได้ไม่ด้อยไปกว่าที่ SCC เคยให้บริการ อย่างไรก็ดี จากการศึกษาของบริษัทฯ พบว่า มีผู้ประกอบการในธุรกิจที่มีลักษณะประเภทเดียวกันซึ่งสามารถให้บริการได้ในลักษณะเช่นเดียวกับ SCC

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพึ่งพิงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในโครงการสยามเมย์

เนื่องจากโครงการสยามเมย์เป็นทรัพย์สินที่มีคุณลักษณะเฉพาะซึ่งต้องอาศัยผู้ที่มีประสบการณ์ความรู้และความสามารถ เฉพาะทางในการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทดังกล่าว ดังนั้น ในกรณีที่ SCC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ลาออก หรือ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้สิทธิในการถอดถอน SCC จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงในการสรรหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ที่มีประสบการณ์ความรู้ และความสามารถเฉพาะทางสำหรับทรัพย์สินประเภทดังกล่าว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความเห็นว่า หากเกิดเหตุการณ์ ที่ต้องเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้เช่าพื้นที่ เช่น บริษัท ท็อปเน็กซ์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด นั้น มีความรู้ และความสามารถเพียงพอที่จะมาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์ได้ นอกจากนี้ ผู้ให้บริการรายอื่น เช่น บริษัท เลนโซ่ เทอร์มินอล จำกัด ก็สามารถเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์ได้เช่นกัน



4. ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าหลักของโครงการ เจดับเบิลยูดี และความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักซึ่งอาจ ทำให้รายได้ขององค์กรเปลี่ยนแปลง

สำหรับโครงการเจดับเบิลยูดี ภายหลังจากที่องค์กรลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว กลุ่ม JWD ได้เช่าทรัพย์สินที่องค์กรลงทุนในโครงการเจดับเบิลยูดีทั้งหมดเพื่อนำไปดำเนินการคลังห้องเย็น และอาคารคลังสินค้า/โรงงาน โดยรายได้ส่วนใหญ่จากการดำเนินธุรกิจของกลุ่ม JWD ในฐานะผู้เช่าหลักของโครงการเจดับเบิลยูดี เป็นรายได้จากการดำเนินธุรกิจการให้บริการรับฝากและบริหารสินค้าควบคุมอุณหภูมิแช่เย็นและแช่แข็ง การเปลี่ยนแปลงทางด้านสถานะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่เช่าให้บริการดังกล่าว จึงอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการดำเนินงาน กระแสเงินสด และฐานะทางการเงินของกลุ่มผู้เช่าหลัก ทำให้เกิดความเสี่ยงที่กลุ่มผู้เช่าหลักจะไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญา ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ขององค์กรได้ อย่างไรก็ตาม บริษัท เห็นว่า กลุ่ม JWD ได้ทำการปรับรูปแบบการดำเนินธุรกิจคลังห้องเย็น โดยเพิ่มสัดส่วนของสินค้าควบคุมอุณหภูมิแช่เย็นและแช่แข็งอื่น นอกจากสินค้าอาหารทะเล เช่น สัตว์ปีก อาหารแช่แข็งพร้อมรับประทาน ชีส และไวน์ เป็นต้น โดยส่วนใหญ่เป็นสินค้ากลุ่มอาหารและสินค้าส่งออก ซึ่งเป็นสินค้าในกลุ่มอุตสาหกรรมหลักของประเทศ อีกทั้งกลุ่มลูกค้าของกลุ่ม JWD ก็เป็นบริษัทชั้นนำที่มีความแข็งแกร่งทางด้านธุรกิจและเสถียรภาพทางการเงิน และมีความหลากหลายซึ่งสามารถช่วยกระจายความเสี่ยงได้ดียิ่งขึ้น ดังนั้น โอกาสที่ผู้เช่าหลักจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของสถานะอุตสาหกรรมที่เช่าให้บริการในช่วงเวลาเดียวกันและทำให้ไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญา อันส่งผลกระทบต่อองค์กรน่าจะมีความเป็นไปได้ไม่สูงมากนัก

นอกจากนี้ หากผู้เช่าหลักยกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินเมื่อสัญญาครบกำหนด และองค์กรไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนได้ หรือองค์กรอาจหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนได้แต่เงื่อนไขในการเช่าอาจไม่เหมือนกับเงื่อนไขในการเช่าของผู้เช่าหลัก การกระทำดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อด้านผลตอบแทนต่อธุรกิจผลการดำเนินงาน และฐานะทางการเงิน และรายได้ขององค์กรอย่างไรก็ดี โครงการเจดับเบิลยูดีเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ และสัญญาเช่าที่องค์กรเช่าเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าหลักนั้น เป็นสัญญาเช่าระยะยาวและได้ดำเนินการจดทะเบียนการเช่ากับสำนักงานที่ดิน นอกจากนี้ สถานที่ตั้งของทรัพย์สินหลักขององค์กรนี้ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม มีเส้นทางการคมนาคมไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจึงสามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการอื่นเข้ามาเช่าทรัพย์สินหลักขององค์กรเพื่อเป็นการทดแทนได้เป็นอย่างดี และเพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจเพิ่มเติมให้แก่องค์กร องค์กรยังได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง JWD BJJ และผู้เช่าหลัก โดย JWD มีหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าวที่จะให้ความสนับสนุนทางการเงินแก่ผู้เช่าหลัก รวมถึงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่ผู้เช่าหลักขาดสภาพคล่องทางการเงิน หรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการดำเนินกิจการโครงการเจดับเบิลยูดี หรือรวมถึงเงินใด ๆ เพื่อให้ผู้เช่าหลักสามารถดำเนินกิจการโครงการเจดับเบิลยูดีได้ตามวัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุดตามที่ผู้เช่าหลักได้มีข้อตกลงไว้กับองค์กร ตลอดจนกำกับดูแลและให้ความช่วยเหลือที่จำเป็นแก่ผู้เช่าหลัก เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่ากับองค์กรตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าหลักเป็นผู้เช่า ภายใต้อสัญญาเช่าดังกล่าว นอกจากนี้ JWD จะมีข้อผูกพันตามข้อตกลงการรับประกันค่าเช่า ในฐานะผู้รับประกันรายได้ โดยเป็นลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่าหลักตามวงเงินและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งจะเป็นมาตรการที่ช่วยให้ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้เช่าหลักลดน้อยลงได้อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากการรับประกันรายได้โดย JWD

5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตของผู้ประกอบการให้บริการ คลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว และใบอนุญาต เพื่อใช้ในการประกอบกิจการของผู้เช่าหลัก

5.1 โครงการสยามเมมโม

เนื่องจากกองทรัสต์จะรับโอนเฉพาะสิทธิและหน้าที่ของ SCC ในฐานะผู้ให้เช่าพื้นที่ ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่าพื้นที่เท่านั้น ส่วน SCC จะยังคงเป็นผู้ประกอบการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวโดยตรงแก่ผู้เช่าพื้นที่ภายใต้ สัญญาบริการที่ SCC เข้าทำกับผู้เช่าพื้นที่ (ในฐานะผู้รับบริการ) โดยตรง ดังนั้น SCC จะต้องได้รับใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการ และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว หาก SCC ไม่ได้รับ ใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการ และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมัน และสารเคมีเหลว หรือใบอนุญาตดังกล่าวของ SCC ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือไม่มีผลการต่ออายุ หรือผู้ให้เช่ามีการทำผิดเงื่อนไข ของใบอนุญาต หรือเงื่อนไขใด ๆ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือมีข้อโต้แย้งใด ๆ อันจะทำให้ไม่สามารถใช้ใบอนุญาตดังกล่าว ตามที่ได้รับอนุญาตนั้นต่อไปได้ จะมีผลกระทบในทางลบต่อการใช้ทรัพย์สินที่เช่าและการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า ของกองทรัสต์ กล่าวคือ จะทำให้กองทรัสต์ไม่ได้ใช้สาธารณูปโภคที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการประกอบกิจการถึงเก็บสารเคมีเหลว และคลังสินค้าให้เช่า และจะทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่ได้รับบริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่ถึงเก็บสารเคมีเหลว และ/หรือ อาคารคลังสินค้า ซึ่งอาจเป็นเหตุให้ผู้เช่าพื้นที่ยกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนด ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการหารายได้ของกองทรัสต์ ในการประกอบกิจการถึงเก็บสารเคมีเหลวและคลังสินค้าให้เช่า อีกทั้งอาจเป็นผลให้ SCC ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนด และเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการได้ เนื่องจากสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญา ตกลงกระทำการกำหนดไว้ว่า ตลอดระยะเวลาการเช่าและตลอดระยะเวลาที่ SCC ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ประกอบการและผู้ให้บริการ คลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว SCC ต้องดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตที่จำเป็นตามกฎหมายสำหรับการดำเนินการ ตามสัญญาตกลงกระทำการและสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ การดำเนินการที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า และสำหรับการเป็นผู้ ประกอบกิจการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว และจะต้องดำเนินการเป็นผู้ประกอบการ และผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวแก่ผู้เช่าพื้นที่สำหรับทรัพย์สินประเภทถึงเก็บสารเคมีเหลว และอาคารคลังสินค้าภายในโครงการสยามเมมโม โดย SCC ตกลงจะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ประกอบการและผู้ให้บริการคลังสินค้า และบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวแก่ผู้เช่าพื้นที่อย่างเต็มความสามารถในมาตรฐานเดียวกันกับผู้ประกอบการ และผู้ให้บริการรายอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน และจะไม่กระทำการใด ๆ อันจะส่งผลกระทบในทางลบต่อการใช้ทรัพย์สิน ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเมมโม และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์

ดังนั้นการที่ SCC ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการได้ จะเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญา โดยกองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการได้ และกองทรัสต์ จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญา อย่างไรก็ตาม ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาข้างต้น แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใด ๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของ คู่สัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญา หรือคู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ ไม่สามารถ คาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเยียวยา ต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับ ผลประโยชน์ตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

นอกจากนี้ เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของ SCC ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์และ SCC ได้เข้าทำสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเหตุในการใช้สิทธิบังคับจำนองของกองทรัสต์จะรวมถึงการที่ SCC ไม่ดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตที่จำเป็นดังกล่าวข้างต้นอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาการเช่า ซึ่งส่งผลกระทบในทางลบต่อ การใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเมมโม และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าด้วย แต่หากกองทรัสต์ได้รับความเสียหายมากกว่าวงเงินจำนอง กองทรัสต์ยังคงมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใด อันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาเกิดขึ้นนั้นจาก SCC

กรีสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เอไอเอ็ม อินดัสทรีล กรุ๊ป

5.2 โครงการเจดดับเบิลยูดี

เช่าหลักจะต้องได้รับใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการ และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการอาคารคลังห้องเย็น หากผู้เช่าหลักไม่ได้รับใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการ และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการอาคารคลังห้องเย็น หรือใบอนุญาตดังกล่าวของผู้เช่าหลักถูกยกเลิก เพิกถอน หรือไม่มีการต่ออายุ จะมีผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่าหลัก กล่าวคือ จะทำให้ผู้เช่าหลักไม่สามารถดำเนินการกิจการอาคารคลังห้องเย็นต่อไปได้ ทั้งนี้ อาจเป็นผลให้ผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าได้

การที่ผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าได้ จะเป็นเหตุเลิกสัญญา โดยกองทรัสต์ จะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าได้ และกองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญา อนึ่ง จนกว่ากองทรัสต์จะดำเนินการหาผู้สัญญาเช่ารายใหม่แทนผู้เช่าหลักและสามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่ารายใหม่ได้สำเร็จ หรือหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้สัญญาเช่ารายใหม่เพื่อมาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่ารายใหม่ในสัญญาฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ได้ กระแสรายได้ของกองทรัสต์อาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจส่งผลกระทบในด้านลบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง JWD BJL และผู้เช่าหลัก โดย JWD มีหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าวที่จะให้ความสนับสนุนทางการเงินแก่ผู้เช่าหลัก รวมถึงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นในกรณี que ผู้เช่าหลักขาดสภาพคล่องทางการเงิน หรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการดำเนินการโครงการเจดดับเบิลยูดี หรือรวมถึงวงเงินใด ๆ เพื่อให้ JPAC สามารถดำเนินการโครงการเจดดับเบิลยูดีได้ตามวัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุดตามที่ผู้เช่าหลักได้มีข้อตกลงไว้กับกองทรัสต์ ตลอดจนกำกับดูแลและให้ความช่วยเหลือที่จำเป็นแก่ผู้เช่าหลัก เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าหลักเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าว นอกจากนี้ JWD จะมีข้อผูกพันตามข้อตกลงการรับประกันค่าเช่า ในฐานะผู้รับประกันรายได้ โดยเป็นลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่าหลักตามวงเงินและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งจะเป็นมาตรการที่ช่วยให้ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้เช่าหลักลดน้อยลงได้อย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากการประกันรายได้โดย JWD

6. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าของกองทรัสต์

เนื่องจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ในบางโครงการ ได้แก่ โครงการสยามเมโม โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี โครงการเจดดับเบิลยูดี นวนคร โครงการไทยเทพฟิต้า และโครงการฟรีเซียส วู้ด อินดัสทรี เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน และ/หรือ ถึงเก็บสารเคมีเหลว กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่เมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าของกองทรัสต์ เนื่องจากช่วงระยะเวลาการเช่าเป็นปัจจัยหนึ่งในการพิจารณาของผู้เช่าพื้นที่ในการเข้าทำสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ

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

7. ความเสี่ยงเรื่องการใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา

สัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่บางรายในโครงการ PPF มีข้อสัญญาที่ให้สิทธิผู้เช่าในการเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาได้ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขในการเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าดังกล่าวแตกต่างกัน เช่น บางกรณีผู้ให้เช่าสามารถยึดเงินประกันจากผู้เช่าพื้นที่ได้ หรือบางกรณีผู้ให้เช่าสามารถยึดเงินประกันจากผู้เช่าพื้นที่ได้และมีสิทธิเรียกให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการที่คงเหลือนับตั้งแต่วันที่บอกเลิกสัญญาจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าได้ เป็นต้น (“สิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลา”)

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

8. ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่บางรายสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์รับโอนจากกองทุนรวม PPF มีระยะเวลาเช่าเกินกว่า 3 ปี และยังไม่ได้จดทะเบียนการเช่า

ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ มีสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์รับโอนจากกองทุนรวม PPF ที่มีการแปลงหนี้ใหม่โดยการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์เข้าเป็นผู้ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่แทนกองทุนรวม PPF มีระยะเวลาเช่าคงเหลือเกินกว่า 3 ปี ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ และยังไม่ได้จดทะเบียนการเช่าจำนวน 3 สัญญา ซึ่งการเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปี ที่ไม่ได้ดำเนินการเช่านั้นไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะสามารถฟ้องบังคับคดีได้เพียง 3 ปีเท่านั้น โดยเมื่อสิ้นสุดระยะเวลา 3 ปีแล้ว หากผู้เช่ายังคงเช่าทรัพย์สินอยู่ และผู้ให้เช่าไม่ได้โต้แย้งใด ๆ จะถือเป็นกรณีการเช่าต่อไปโดยไม่มีการกำหนดระยะเวลา ทั้งนี้ สัญญาเช่าใหม่ที่ไม่มีการกำหนดระยะเวลาดังกล่าวจะถูกสันนิษฐานว่าให้ใช้เนื้อหาของสัญญาเช่นเดียวกับสัญญาเช่าเดิมทุกประการ ยกเว้นข้อตกลงเกี่ยวกับกำหนดระยะเวลาที่จะไม่ส่งผลบังคับต่อไป และหากผู้เช่าพื้นที่ไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่านั้นจะเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยกองทรัสต์ จะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าและจะมีสิทธิในการฟ้องร้องผู้เช่าพื้นที่และเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญา (ทั้งนี้ ยกเว้นเรื่องกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ไม่มีผลบังคับต่อไป) อนึ่ง การเช่าโดยไม่มีการกำหนดระยะเวลานั้นหากคู่สัญญาฝ่ายใดประสงค์จะบอกเลิกสัญญาเช่า ก็สามารถบอกเลิกได้โดยการบอกกล่าวล่วงหน้า 1 รอบการจ่ายค่าเช่าแต่ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้ากว่า 2 เดือน ดังนั้น หากสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวไม่ได้มีการจดทะเบียนการเช่า จึงอาจมีความเสี่ยงที่ผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวได้โดยการบอกกล่าวล่วงหน้าเพียง 1 รอบการจ่ายค่าเช่า ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่รายนั้นตามที่คาดการณ์ไว้ตามกำหนดระยะเวลาการเช่าของสัญญาเช่า

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ มีข้อตกลงเกี่ยวกับค่าเช่ากรณีย้ายออกก่อนของปันทอง และ LF สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์รับโอนจากกองทุนรวม PPF ซึ่งเป็นมาตรการเพิ่มเติมในการลดความเสี่ยงดังกล่าว อีกทั้ง บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่มีมาตรฐาน ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีซึ่งเป็นจุดยุทธศาสตร์ของการประกอบธุรกิจ มีระบบสาธารณูปโภคที่ครบถ้วนและมีสภาพพร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์อันทำให้ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นที่น่าสนใจ ซึ่งเมื่อประกอบกับประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทำให้มีโอกาสที่กองทรัสต์จะสามารถหาผู้เช่าพื้นที่สำหรับทรัพย์สินดังกล่าวได้

นอกจากนี้ เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดความเสี่ยงข้างต้น บริษัทฯ จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำเนินการให้กองทรัสต์จดทะเบียนการเช่าสำหรับสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวภายในระยะเวลา 3 ปีแรกนับตั้งแต่วันโอนทรัพย์สินและภาระ

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

สำหรับทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรีสต์ ในโครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ นั้น บริษัท ปิ่นทอง โซลาร์ พาวเวอร์ จำกัด (“PSP”) ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของปิ่นทอง ได้สิทธิจากกองทรีสต์ในการติดตั้งแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคา รวมถึงการติดตั้งอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องบนพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรีสต์ ในโครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ ที่มีใช้พื้นที่หลังคา เพื่อการประกอบกิจการโครงการ Solar Rooftop (“การติดตั้ง Solar Rooftop”) ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวของ PSP อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรีสต์ ในโครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์และรายได้ของกองทรีสต์

อย่างไรก็ตามสัญญาใช้พื้นที่หลังคาเพื่อติดตั้ง Solar Rooftop ระหว่างกองทรีสต์ในฐานะผู้ให้พื้นที่และ PSP ในฐานะผู้ใช้พื้นที่ (ซึ่งกองทรีสต์ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้ให้พื้นที่เดิมในวันที่กองทรีสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินของกองทรีสต์ ในโครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้) ได้กำหนดมาตรการต่าง ๆ ไว้สำหรับความเสี่ยงดังกล่าว กล่าวคือ มีการกำหนดให้ในกรณีที่การติดตั้ง Solar Rooftop ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรือทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรีสต์ ในโครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ หรือในกรณีที่ผู้ให้พื้นที่ และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้พื้นที่กำหนดให้เป็นผู้ดำเนินการติดตั้ง Solar Rooftop กระทำผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ผู้ใช้พื้นที่ตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญา รวมถึงการกำหนดให้ผู้ให้พื้นที่จะต้องจัดทำประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (All Risks Insurance) เพื่อครอบคลุมความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการติดตั้ง Solar Rooftop ดังกล่าว รวมถึงจะต้องจัดทำประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities) โดยต้องระบุชื่อกองทรีสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมกับผู้ให้พื้นที่ในกรมธรรม์ประกันภัย เพื่อคุ้มครองความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่ผู้ให้พื้นที่อาจมีต่อบุคคลภายนอก ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้พื้นที่ อีกทั้งยังมีการกำหนดให้การติดตั้ง Solar Rooftop ของผู้ให้พื้นที่นั้นจะต้องไม่ทำให้เกิดผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ตามปกติของกองทรีสต์และผู้เช่าพื้นที่ของกองทรีสต์ในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรีสต์ ในโครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จนเกินสมควร โดยผู้ให้พื้นที่ตกลงจะดำเนินการใด ๆ เพื่อลดผลกระทบอันอาจเกิดขึ้นดังกล่าวให้น้อยที่สุดเท่าที่จะสามารถทำได้ นอกจากนั้น ผู้ใช้พื้นที่จะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ Solar Rooftop ซึ่งรวมถึงการเปลี่ยนอะไหล่อุปกรณ์สิ้นเปลืองต่าง ๆ ที่ใช้ ณ ทรัพย์สินของกองทรีสต์ ในโครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ ที่เป็นพื้นที่โครงการ Solar Rooftop

10. ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการแปซิฟิก ห้างเย็น

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

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

การที่เจ้าของที่ดินคนเดิมแสดงเจตนาขายที่ดินให้เป็นทางสาธารณะประโยชน์และยอมให้ประชาชนทั่วไปใช้ที่ดินนั้นเป็นทางสัญจรไปมาเป็นเวลาหลายสิบปี ย่อมถือได้ว่ามีเจตนาอุทิศการที่เจ้าของที่ดินคนเดิมแสดงเจตนาขายที่ดินให้เป็นทางสาธารณะประโยชน์และยอมให้ที่ดินนั้นเป็นทางสาธารณะโดยปริยายมาตั้งแต่ต้นแล้ว โดยเมื่อที่ดินตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามมาตรา 1304 (2) ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ย่อมมีผลทันทีโดยไม่ต้องจดทะเบียนเป็นทางสาธารณะประโยชน์อีก และยอมไม่สามารถโอนให้แก่กันได้โดยทางนิติกรรม (คำพิพากษาฎีกา ที่ 2907/2543) ลักษณะของทางสาธารณะอาจเป็นได้ 2 กรณี คือ เจ้าของที่ดินอุทิศให้เป็นทางสาธารณะ กับการที่มีประชาชนใช้สอยเป็นเวลานานโดยไม่มีการหวงห้าม ซึ่งเข้าลักษณะเป็นทางสาธารณะโดยปริยาย (คำพิพากษาฎีกา ที่ 4723/2538) อีกทั้ง สำนักงานอัยการสูงสุดได้ให้ความเห็นไว้ในทำนองเดียวกันว่า ที่ดินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันนั้น เจ้าของที่ดินไม่จำเป็นต้องแสดงเจตนาอุทิศหรือยกให้โดยชัดแจ้ง หรือจดทะเบียนยกให้เป็นทางสาธารณะต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นหลักฐานทางราชการต่อไป ให้ผู้มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามกฎหมายเป็นผู้ดำเนินการขึ้นทะเบียนที่ดินสาธารณะประโยชน์ และดำเนินการให้มีการแก้ไขเอกสารสิทธิที่เกี่ยวข้องโดยร้องขอต่อศาลตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ด้วย

อย่างไรก็ดี แม้ว่าจากแนวคำพิพากษาฎีกาและความเห็นตามสำนวนข้อหรือสำนักงานอัยการสูงสุดได้มีแนวทางว่าที่ดินแปลงทางเข้าออกดังกล่าวจะถือได้ว่าเป็นการอุทิศให้เป็นทางสาธารณะโดยปริยายแล้ว แต่กองทรัสต์ยังอาจมีความเสี่ยงที่เจ้าของที่ดินตามโฉนดที่ดินอาจร้องสู่ศาลว่า เจ้าของที่ดินไม่ได้มีความประสงค์จะอุทิศที่ดินแปลงดังกล่าวให้เป็นทางสาธารณะได้ ดังนั้น กองทรัสต์จึงได้ดำเนินการจัดให้มีการรับรองโดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในสัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ระหว่างบริษัทเจ้าของทรัพย์สินกับกองทรัสต์ว่า ทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ ในโครงการแปซิฟิค ห้างเย็น มีทางเข้าออกที่เหมาะสมตามสภาพ อีกทั้ง บริษัทฯ เห็นว่า เนื่องจากทางดังกล่าวมีสภาพเป็นทางสาธารณะแล้ว จึงมีประชาชนที่พักอาศัยและผู้ประกอบการรายอื่นได้ใช้เส้นทางดังกล่าวเป็นทางสัญจรเข้าออกพื้นที่เช่นกันด้วยเหตุดังกล่าว การปิดกั้นหรือจำกัดการใช้ทางดังกล่าวจึงมีแนวโน้มต่ำเนื่องจากจะก่อให้เกิดผลกระทบและความเดือดร้อนกับประชาชนที่พักอาศัยและผู้ประกอบการรายอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงและใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อการสัญจร

11. ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซม หรือ การปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจมีไม่เพียงพอ

กองทรัสต์จะต้องดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ อย่างเหมาะสม เพื่อให้อาคารมีสภาพเหมาะสมในการจัดหาผลประโยชน์หากกองทรัสต์มิได้ดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินอย่างเหมาะสม อาคารอาจมีสภาพด้อยลง หรืออาคารอาจมีลักษณะรูปแบบอาคารและการใช้สอยล้าสมัยซึ่งอาจไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ตลอดการลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักได้อย่างเหมาะสม และมีผลกระทบทางลบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ ในกรณีที่กองทรัสต์เกิดปัญหาเงินเก็บสำรองไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม และ/หรือ การปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน เพื่อรักษาค่าศักยภาพในการแข่งขันก็อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน สถานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้

ภายใต้สัญญาลงทุนของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้อง กองทรัสต์ได้มีการกำหนดหน้าที่และค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนแปลงทรัพย์สินหลัก ระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ไว้อย่างชัดเจน โดยในบางกรณีที่กองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซม กองทรัสต์จะทยอยเก็บสำรองเงินทุนเพื่อการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอย่างต่อเนื่อง รวมถึงภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีการกำหนดหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการซ่อมแซม ปรับปรุง พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ทั้งนี้ หากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มิได้ดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินอย่างเหมาะสม อาจส่งผลให้ทรัพย์สินดังกล่าวมีสภาพด้อยลง ไม่สามารถใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพตามอายุการใช้งานจริง และอาจส่งผลกระทบทางลบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ตาม เพื่อรักษาผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ บริษัทฯ มีระบบในการกำกับดูแลและควบคุมการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินทั้งหมด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เอไอเอ็ม อินดัสทรีเรียล เอสเตท

ของกองทรัสต์ อย่างสม่ำเสมอ โดยแบ่งเป็นการกำกับดูแลรายเดือน การกำกับดูแลรายไตรมาส การกำกับดูแลรายปี

การดำเนินการตรวจสอบความสมเหตุสมผลของการซ่อมแซมทรัพย์สิน และการติดตามและควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะครอบคลุมถึงการตรวจสอบทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ จากประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอดีต บริษัทฯ จะมีการวางแผนร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Major Maintenance) ส่วนใหญ่ อาทิ การทำสีอาคาร การปรับปรุง/เปลี่ยน เครื่องปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย หลังคา หม้อแปลงไฟฟ้า เป็นต้น และจะมีการวางแผนในการประมาณการค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินเพื่อทำการสำรองเงินในการปรับปรุงและซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินทุกปี โดยพิจารณาจากแผนการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไม่สามารถปรับปรุงหรือซ่อมแซม หรือทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็วตามการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีที่เกี่ยวข้อง ทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักดังกล่าวในการสร้างกำไรได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ อันเนื่องมาจากสถานะการแข่งขันอายุของทรัพย์สิน หรือ ปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลง อาจทำให้ต้องมีการลงทุนใช้เงินเพิ่มเติมในการเปลี่ยนทรัพย์สินดังกล่าวหรือจัดหาทรัพย์สินใหม่มาทดแทน เพื่อให้มีลักษณะการจัดหาประโยชน์ที่สามารถสร้างกำไรได้อย่างเต็มประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

1. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอนาคต

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการกำหนดผังเมืองใหม่ในอนาคตหรืออาจมีการบังคับใช้กฎหมายใหม่ในอนาคตที่จำกัดประเภทกิจการที่สามารถประกอบได้ในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งการเปลี่ยนแปลงประเภทกิจการที่ได้รับอนุญาตให้ดำเนินการได้ในบริเวณดังกล่าว อาจทำให้กองทรัสต์มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สำหรับกรณีที่ประสงค์จะมีการเปลี่ยนตัวผู้เช่าพื้นที่เป็นรายใหม่ (ซึ่งอาจถือได้ว่าไม่ใช่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยตรง) หรือกรณีที่ประสงค์จะมีการเปลี่ยนประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร ซึ่งจะสามารถกระทำการดังกล่าวได้โดยใช้เป็นประเภทและโดยมีวัตถุประสงค์ตามกฎหมายผังเมือง หรือกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม หรือตามที่กฎหมายผังเมืองหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอื่นใดในอนาคตจะกำหนดเท่านั้น หรือต้องใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในประเภทและโดยมีวัตถุประสงค์เดิม (กล่าวคือ ประกอบกิจการลำดับเดิมและจำพวกเดิมที่ได้รับอนุญาตก่อนมีการกำหนดผังเมืองใหม่หรือก่อนมีการบังคับใช้กฎหมายใหม่) และเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยตรงต่อเนื่องตามกฎหมายผังเมือง โดยมีฐานตามกฎหมายในการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ถูกต้องตามกฎหมายแต่ต้น

2. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนหรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวต่ำกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ ทั้งในส่วนของการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน โดยจำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลา

การเช่าทรัพย์สินที่เหลือนอยู่ หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้น ๆ ในอนาคต

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้น อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

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

4. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

ในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ เช่น อุทกภัย และ/หรือ จากการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน และเพื่อให้ได้เงื่อนไขการรับประกันภัยที่ดีที่สุดกองทรัสต์ได้ทำประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าว โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุในวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) และการประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลที่สาม (Public Liability Insurance) ด้วย

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงจากราคาหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากเสนอขายหน่วยทรัสต์

ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เช่น โอกาสทางธุรกิจและการลงทุนของกองทรัสต์ สภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในทัศนะของนักลงทุน การคาดการณ์จากนักลงทุนและนักวิเคราะห์มูลค่าตลาดของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เมื่อเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารทุนอื่น ๆ ความสมดุลระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายหน่วยทรัสต์ ขนาดและสภาพคล่องของตลาดการลงทุนในหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในอนาคต การเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้อง อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ย ตลอดจนความผันผวนของตลาดตราสารทุน

ด้วยปัจจัยดังกล่าว หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย การที่กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินงานเพื่อใช้ในการลงทุน เป็นทุนสำรองสำหรับการดำเนินงาน หรือเพื่อใช้ในการอื่น ๆ เงินทุนเหล่านี้แม้จะเพิ่มมูลค่าให้แก่สินทรัพย์ แต่อาจมิได้เพิ่มราคาตลาดให้แก่หน่วยทรัสต์ด้วย หากกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความคาดหมายของตลาดได้ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคตหรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

นอกจากนั้น หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินซึ่งคุ้มครองเงินลงทุน และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงิน หรือเป็นการได้รับประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้เงินที่ตนลงทุนคืน ดังนั้น นักลงทุนอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้เงินลงทุนคืนทั้งหมดหรือบางส่วน

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับตลอดจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้นอกจากนี้ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่าในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่าที่ได้รับนั้นเพิ่มสูงขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนั้นจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้นอันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

ทั้งนี้ ในการคำนวณผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์นั้น จะพิจารณาจากผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เท่านั้นไม่ได้ โดยจะต้องคำนวณเป็นเงินได้หลังหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการการให้เช่า การชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ ภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระ โดยพิจารณาสถานะเงินสดและค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ ดังนั้น ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์จึงน้อยกว่าผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

3. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษี หรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขายโอน หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อขาย โอน หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

➤ ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ไม่มีข้อพิพาทซึ่งกองทรัสต์เป็นคู่ความหรือคู่กรณี ที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อกองทรัสต์ ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ รวมถึงไม่มีคดีหรือข้อพิพาทใดที่กระทบต่อการลงทุน และการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ โดยที่คดีหรือข้อพิพาทดังกล่าวยังไม่สิ้นสุด

➤ ข้อมูลสำคัญอื่น

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

ทั้งนี้ ไม่พบว่ามีคู่สัญญารายใดของกองทรัสต์ที่ไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการดังกล่าวแต่อย่างใด





ส่วนที่ 3

การจัดการและ
การทำกับดูละกองทรัสต์

➤ ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน่วยทรัสต์

ข้อมูลหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

จำนวนเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	8,701,097,194 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	791,500,104 หน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	9,767,177,991 บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	12.3400 บาท
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์

โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

ข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 ลำดับแรก ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567

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

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชีโดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว หมายความว่า กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต.กำหนด หรือที่มีประกาศแก้ไขเปลี่ยนแปลง เช่น การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามแผน¹ หรือการหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพัน² เป็นต้น

2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตามข้อ 1. ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
3. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
4. ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อบรรยายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยหากเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี และหากเป็นประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (หากมี) ภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยในการกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป
5. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- 1) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทนก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เพื่อกำหนดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทน ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย

หมายเหตุ ¹ เพื่อให้การบริหารจัดการค่าใช้จ่ายด้านการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากันเงินสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซม บำรุงรักษาหรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ในแต่ละปีสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในอัตราร้อยละ 1.00 - 7.00 ของรายได้รวมทั้งปีของแต่ละโครงการ และ/หรือ ตามอัตราที่ระบุในสัญญา หรืออาจพิจารณาตามความเหมาะสม

² ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากันเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันในแต่ละปีโดยพิจารณาตาม "รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม" ที่ระบุในส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ หรืออาจพิจารณาตามความเหมาะสม

- ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือ
 - ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
 - ประกาศผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ เว็บไซต์ของกองทรัสต์ หรือ
 - ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 ฉบับ
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละประเภท
 - 4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นทรัสต์และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่แจ้งไว้โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้
 - 5) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
6. เงื่อนไขและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ถือหุ้นทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณีกำหนด และผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวนั้น ให้ตกเป็นของผู้ถือหุ้นทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานของปี 2567 ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดังนี้

รอบผลการดำเนินงาน	อัตราประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)	วันจ่ายประโยชน์ตอบแทน
1 มกราคม 2567 - 30 เมษายน 2567	0.2867	13 มิถุนายน 2567
1 พฤษภาคม 2567 - 30 มิถุนายน 2567	0.1433	12 กันยายน 2567
1 กรกฎาคม 2567 - 30 กันยายน 2567	0.2150	13 ธันวาคม 2567
1 ตุลาคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567	0.2150	21 มีนาคม 2568

➤ โครงสร้างการจัดการ ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2559 มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ โดยบริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 26 มกราคม 2560 และได้รับความเห็นชอบต่อใบอนุญาตผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว เมื่อวันที่ 26 มกราคม 2565

สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัท

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด AIM REIT Management Company Limited										
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 93/1 อาคารจีพีเอฟ วิทย์ อาคารบี ชั้น 8 ห้อง 803 ถนนวิทย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330										
เลขทะเบียนบริษัท	0105559110379										
โทรศัพท์	02-254-0441-2										
โทรสาร	02-254-0443										
Website	www.aimirt.com										
Email	ir@aimreit.com										
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท										
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	100,000 หุ้น										
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาทต่อหุ้น										
ประเภทธุรกิจ	ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)										
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท อีเทคโนโลยีสันไชน์ แคปปิตอล จำกัด (ร้อยละ 60)										
รายชื่อกรรมการ (ข้อมูล ณ วันที่ 11 ธันวาคม 2567)	<table> <tr> <td>นายธนัชชัย</td><td>สันติชัยกุล</td></tr> <tr> <td>นายไพสิฐ</td><td>แก่นจันทร์</td></tr> <tr> <td>เรืออากาศโทศุภกร</td><td>จันทศาสตร์</td></tr> <tr> <td>นายอมร</td><td>จุฬาลักษณ์านุกูล</td></tr> <tr> <td>นายจรัสฤทธิ์</td><td>อรรถเวทยวรรดิ</td></tr> </table>	นายธนัชชัย	สันติชัยกุล	นายไพสิฐ	แก่นจันทร์	เรืออากาศโทศุภกร	จันทศาสตร์	นายอมร	จุฬาลักษณ์านุกูล	นายจรัสฤทธิ์	อรรถเวทยวรรดิ
นายธนัชชัย	สันติชัยกุล										
นายไพสิฐ	แก่นจันทร์										
เรืออากาศโทศุภกร	จันทศาสตร์										
นายอมร	จุฬาลักษณ์านุกูล										
นายจรัสฤทธิ์	อรรถเวทยวรรดิ										
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม (ข้อมูล ณ วันที่ 11 ธันวาคม 2567)	นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล ลงลายมือชื่อร่วมกับนายไพสิฐ แก่นจันทร์ หรือนายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรรดิ รวมเป็นสองคน และประทับตราสำคัญของบริษัทฯ										
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม										

โครงสร้างการถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (%)
1	บริษัท อีเทคโนโลยีสันไชน์ แคปปิตอล จำกัด ^{1/}	60,000	60.00
2	นายมานพ ชินวิริยกุล	30,000	30.00
3	นายอมร จุฬาลักษณ์านุกุล	6,000	6.00
4	บริษัท ทีเอสเค แคปปิตอล โฮลดิ้ง จำกัด ^{2/}	4,000	4.00
รวม		100,000	100.00

หมายเหตุ: ^{1/} บริษัท อีเทคโนโลยีสันไชน์ แคปปิตอล จำกัด เป็นบริษัทที่ประกอบกิจการบริการที่ปรึกษาการลงทุน และมีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (%)
1	นายอมร จุฬาลักษณ์านุกุล	9,500	47.50
2	นายจรุสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณิ	6,500	32.50
3	นายธนาเดช โอภาสยานนท์	4,000	20.00
รวม		20,000	100.00

^{2/} บริษัท ทีเอสเค แคปปิตอล โฮลดิ้ง จำกัด เป็นบริษัทที่ประกอบกิจการเป็นบริษัทโฮลดิ้งที่ไม่ได้ลงทุนในธุรกิจการเงินเป็นหลัก และมีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (%)
1	นายบัญญัติ ครุจิต	2,700,000	20.00
2	นายศักดิ์ชัย ครุจิต	2,700,000	20.00
3	นางเสาวคุณ ครุจิต	2,700,000	20.00
4	นายศรัชัย ครุจิต	2,700,000	20.00
5	นายทวีชัย ครุจิต	2,700,000	20.00
รวม		13,500,000	100.00

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ คือ บริษัท อีเทคโนโลยีสันไชน์ แคปปิตอล จำกัด และนายมานพ ชินวิริยกุล ซึ่งถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 60.00 และร้อยละ 30.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดตามลำดับ ทั้งนี้ บริษัท อีเทคโนโลยีสันไชน์ แคปปิตอล จำกัด มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมคือ นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล ซึ่งถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 47.50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และนายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ ซึ่งถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 32.50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยบริษัท อีเทคโนโลยีสันไชน์ แคปปิตอล จำกัด ประกอบกิจการบริการที่ปรึกษาการลงทุน ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีบริษัทย่อย ดังนี้

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
บริษัท เอไอเอ็ม เรียดเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)	100.00
บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)	60.00

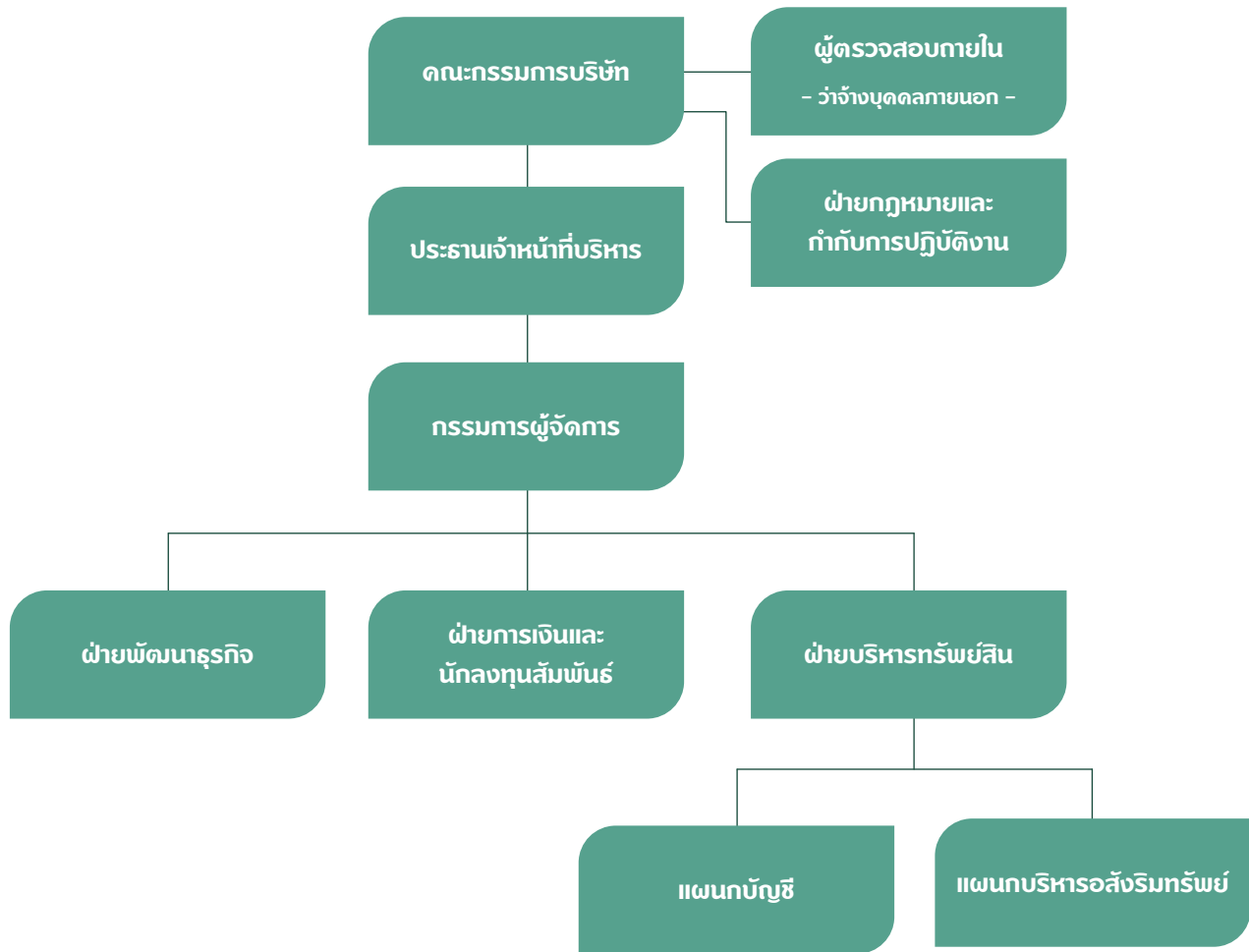
โครงสร้างการจัดการ โครงสร้างองค์กร

ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงาน โดยฝ่ายงานต่าง ๆ มีความเป็นอิสระ มีระบบการทำงาน คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นสำคัญ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีการแบ่งฝ่ายการดำเนินงานให้สอดคล้องกับหน้าที่ของการเป็นผู้บริหารกองทรัสต์ โดยประกอบด้วย 5 ฝ่ายงานหลัก อันได้แก่ ฝ่ายพัฒนารูธุรกิจ ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน และฝ่ายตรวจสอบภายใน

หน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานจะครอบคลุมทั้งการบริหารงานของบริษัทและการบริหารงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจว่าจ้างให้บุคคลภายนอกที่มีประสบการณ์เป็นผู้ดำเนินการแทนบริษัทในบางฝ่ายงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่กำหนดไว้ (ตามที่จะกล่าวต่อไป) โดยอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างใกล้ชิด



แผนผังโครงสร้างองค์กร



ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

คณะกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 11 ธันวาคม 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์มีคณะกรรมการ 1 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วย ผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 5 ท่าน ดังนี้

- | | |
|--------------------------------|------------------------------|
| 1. นายธนะชัย สันติชัยกุล | ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ |
| 2. นายไพสิฐ แก่นจันทร์ | กรรมการ |
| 3. เรืออากาศโทศุภกร จันทศาสตร์ | กรรมการอิสระ |
| 4. นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล | กรรมการ |
| 5. นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ | กรรมการ |

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ คือ นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายไพสิฐ แก่นจันทร์ หรือ นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท และกรรมการอิสระ จะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง

คณะผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์มีผู้บริหาร จำนวน 5 ท่าน ดังนี้

- | | |
|--------------------------------|---|
| 1. นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 2. นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ | กรรมการผู้จัดการและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ |
| 3. นางสาวญาณิศา ชาดิวกอบกุล | ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ |
| 4. นายพงษ์ธร สุจิพันธ์ | ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน |
| 5. นางสาวยศรดา เอกเวชวิท | ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับกับการปฏิบัติงาน |

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ หน้าที่และความรับผิดชอบต่อบริษัทฯ และหน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

หน้าที่และความรับผิดชอบต่อบริษัทฯ

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง รักษาผลประโยชน์ และมีความรับผิดชอบที่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นโดยไม่ขัดกับบทบาทหน้าที่การเป็นผู้จัดการกองทรัสต์
2. กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทฯ และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบอย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
3. พิจารณาดัดสินใจในเรื่องที่มีสาระสำคัญ เช่น แผนธุรกิจ อำนาจการบริหารและรายการอื่นใดที่กฎหมายกำหนด
4. ดำเนินการให้มีรายงานทางการเงิน การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิผลและเชื่อถือได้
5. ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายบริหารมีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างมีจริยธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
6. กรรมการอิสระและกรรมการจากภายนอกอื่นมีความพร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระในการให้ความคิดเห็นในการบริหารงาน การกำหนดกลยุทธ์ และการกำหนดมาตรฐานการดำเนินงาน ตลอดจนพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่นๆ หรือ ฝ่ายบริหาร ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย
7. พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนกรรมการท่านเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท
8. รายงานข้อมูลตาม “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง” ต่อบริษัทฯ ตามเกณฑ์ที่กำหนด

หน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการ

1. ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียซึ่งได้รับความไว้วางใจด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์ สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นโดยรวมน
2. บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

3. พิจารณากำหนดนโยบายที่สำคัญต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เช่น กลยุทธ์และทิศทางการดำเนินงานของกองทรัสต์ โครงสร้างทางการเงินและการลงทุนของกองทรัสต์ และระบบการบริหารความเสี่ยง เป็นต้น
4. พิจารณานุมัติการซื้อ และ/หรือ ขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
5. พิจารณานุมัติการจัดหาแหล่งเงินทุนให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแหล่งที่มาของเงินทุน จำนวน ข้อกำหนด และเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
6. พิจารณานุมัติการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
7. พิจารณานุมัติงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์
8. พิจารณานุมัติการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
9. พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
10. ดูแลให้กองทรัสต์มีการควบคุมภายในที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์
11. คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ รวมทั้งจัดประชุมผู้สอบบัญชีตามความเหมาะสม
12. พิจารณานุมัติการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้อง ครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนด
13. พิจารณาดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียน และ/หรือ ข้อพิพาทเกี่ยวกับกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกตามการเสนอของผู้บริหารบริษัท

หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

1. พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูล ในรายงานทางการเงินของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ให้มีความถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้และทันเวลา
2. พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
3. พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
4. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระ พิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับเรื่อง ดังต่อไปนี้

- 1) รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
- 2) จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระจะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

หน้าที่ทั่วไป

ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติตามที่เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม

หน้าที่ตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

1. มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
2. เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
3. ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหายหรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
4. ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

อนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงว่า การดำเนินการดังกล่าวจะต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

5. ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการหรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใด ๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
6. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งรวมถึงการขออนุมัติ การขอความเห็นชอบ หรือการเปิดเผยข้อมูลที่น่าจะส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ ตลาดหลักทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- 1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำเสนอข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในการเข้าไปตรวจสอบสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์จะต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าตามสมควร และหากอสังหาริมทรัพย์นั้นให้เข้าไปแล้วระยะเวลาที่ทรัสต์แจ้งดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าระยะเวลาแจ้งขอตรวจทรัพย์สินที่เข้าที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า

- 2) จัดทำและจัดส่งข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ วิธีการจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำในนามกองทรัสต์กับบริษัทฯ หรือบุคคลต่าง ๆ การเข้าลงทุนเพิ่มเติม การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และการก่อภาระหนี้ให้แก่ทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์ นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- 3) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตน ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม

หน้าที่ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์

ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
2. ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อย ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - 1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
 - 2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้
3. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
4. ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ และลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามเหตุ และกระบวนการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
5. เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติแทนสำเร็จลุล่วงไป
6. ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษา หรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้
 - 1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาซึ่งได้รับการคัดเลือกจากการมีส่วนร่วมได้เสียในเรื่องที่ตนพิจารณา
 - 2) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
7. จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้น ต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
8. จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

9. จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดเอาไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญหรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสาร หรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ
 10. หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือก หรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์ และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานทุกคนของผู้จัดการกองทรัสต์ รับค่านายหน้า/ค่าธรรมเนียม อันเนื่องมาจากการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์
 - 11.เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุม เพื่อขออนุมัติทำรายการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น
- ทั้งนี้ “บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์” ให้ใช้นิยามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้ำประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่กัน เป็นต้น
12. ติดตามการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทำรายงานกระจายยอดประโยชน์ตอบแทน และดำเนินงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวโดยให้เป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ และอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้
 13. ติดต่อ ประสานงาน และให้ข้อมูลต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์หรือเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่าย ที่กองทรัสต์มีหน้าที่หัก ณ ที่จ่าย โดยอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้

หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

1. เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องมีระบบงานดังต่อไปนี้
 - 1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายและกฎเกณฑ์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - 2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายเพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
 - 3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
 - 4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี)

เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ

- 5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด
- 6) เปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามหลักเกณฑ์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535
- 7) การปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุน (Back Office)
- 8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
- 9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- 10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ทั้งนี้ การจัดให้มีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นผู้จัดทำขึ้นด้วยตนเอง เว้นแต่เป็นกรณีการจัดระบบปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้ภายใต้หลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- 1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- 2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง ในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
- 3) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

อย่างไรก็ดี การมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการข้างต้น ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานที่เกี่ยวข้องกับนโยบายและการดำเนินการจัดการลงทุน ระบบการกำกับดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยง ระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระบบการคัดเลือกบุคลากรและผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้อง และระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน

2. บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
ทั้งนี้ หากทรัสต์ในนามกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาใด ๆ กับบุคคลภายนอก (เช่น สัญญากู้เงินที่ทรัสต์ในนามกองทรัสต์เข้าทำกับผู้ให้กู้) ที่กำหนดให้ทรัสต์ในนามกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ให้ทรัสต์แจ้งข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่กองทรัสต์มีความผูกพันกับบุคคลภายนอกและอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับหนังสือดังกล่าวจากทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ถือปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ทรัสต์กำหนดไว้ในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เพื่อมิให้กองทรัสต์กระทำผิดสัญญาใด ๆ ที่ทรัสต์ได้เข้าทำไว้ในนามกองทรัสต์กับบุคคลภายนอก
3. คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยให้ยึดถือและปฏิบัติตามเป็นมาตรฐานขั้นต่ำในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
4. ดำเนินการต่าง ๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น

- 1) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อมูลพื้นฐานที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวน
 - 2) กำหนดวงเงินการก่อหนี้และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวน
 - 3) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใด
 - 4) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
 - 5) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - 6) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม (เช่น ครอบคลุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงโครงสร้างอาคาร ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า) ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์
 - 7) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าที่เหมาะสมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (Tenant Mix)
 - 8) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า
 - 9) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
 - 10) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีตเพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและจัดทำสัญญาเช่าให้เหมาะสมและประเมินผลความถูกต้องของการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า เพื่อบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ หรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
 - 11) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
 - 12) กำหนดและใช้นโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษาและปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
5. ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิโดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน รวมทั้งสัญญาต่าง ๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญาที่มีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
 6. จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงิน และเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่าง ๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
 7. จัดทำและเผยแพร่ทางการเงินรายงานประจำปีและข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการ ผู้บริหาร และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใด ได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้องครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว
8. ควบคุมดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์

9. ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
10. จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กล่าวคือ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
11. ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวกระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน ภายใต้วงเงินที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ และต้องจัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่สมควร
12. ดำเนินการจัดทำ และ/หรือ จัดส่งและรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือตามที่ทรัสต์เห็นสมควรให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงไม่จำกัดเพียง ข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ รายงานประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

1. เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออก
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏเหตุดังต่อไปนี้
 - เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
 - ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่สามารถแก้ไขได้ภายใน 90 วัน
- 3) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 วัน ตามประกาศ สช. 29/2555
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม
- 5) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศ สช. 29/2555
- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ปฏิบัติตามหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

2. วิธีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

- 1) กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ นอกเหนือจากเหตุที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด ให้ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยไม่ต้องมีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยในการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร
- 2) กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด ให้ทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ และในการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติเพื่อถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์และแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม และแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร

การถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีผลเมื่อทรัสต์บอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์เพราะการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอาศัยเหตุตามสัญญาและ/หรือ ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ตลอดจนประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ แล้วแต่กรณีสามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด บริษัท สยามเมมี จำกัด (มหาชน) บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด บริษัท ไทยเทพฟิต้า จำกัด บริษัท เอ็มเอส แวร์เฮาส์ เซอร์วิส จำกัด บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ทีม บี เมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ ทรัพย์สินโครงการทิพย์ 7 และโครงการทิพย์ 8 โครงการสยามเมมี โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร โครงการไทยเทพฟิต้า โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ กับโครงการ PPF และ โครงการพรีเมียมส์ วู้ด อินดัสทรี (ตามลำดับ) โดยมีข้อมูลสำคัญสรุปได้ ดังนี้

สรุปข้อมูลสำคัญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	333 หมู่ที่ 9 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
เลขทะเบียนบริษัท	0115554010121
โทรศัพท์	02-170-8888
ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท สยามเมมี จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	196 หมู่ที่ 1 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลปากคลองบางปลากด อำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ 10290
เลขทะเบียนบริษัท	0107537002346
โทรศัพท์	02-815-7030
ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	159 หมู่ที่ 5 ถนนติวานนท์ ตำบลบางกะดี อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี 12000
เลขทะเบียนบริษัท	0125530000630
โทรศัพท์	02-501-1582
ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1168/80 อาคารลุมพินีทาวเวอร์ ชั้นที่ 27 ยูนิตดี ถนนพระรามสี่ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เลขทะเบียนบริษัท	0107558000181
โทรศัพท์	02-679-8870

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ เลขทะเบียนบริษัท โทรศัพท์	บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด
	36 ถนนกรุงเทพกรีฑา แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240
	0105532002338
	02-170-4010
ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ เลขทะเบียนบริษัท โทรศัพท์	บริษัท ไทยเทพฟิวด้า จำกัด
	2 อาคารจัสมิน ซิตี ชั้น 22 โซนซี ซอยสุขุมวิท 23 (ประสานมิตร) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
	0105530030113
	02-260-5186-9
ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ เลขทะเบียนบริษัท โทรศัพท์	บริษัท เอ็มเอส แวร์เฮาส์ เซอร์วิส จำกัด
	4366/1-6 ถนนพระราม 4 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
	0105567014791
	02-712-0800
ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ เลขทะเบียนบริษัท โทรศัพท์	บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)
	789 หมู่ที่ 1 ถนนสายหนองค้อ-แหลมฉบัง ตำบลหนองขาม อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี 20230
	0107559000036
	038-296-335
ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ เลขทะเบียนบริษัท โทรศัพท์	บริษัท ทีม พี เมเนจเม้นท์ จำกัด
	15/4 ซอยร่วมฤดี แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
	0105562033932
	02-254-8768

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. หน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

- 1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ารายได้ที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์นั้นได้มาโดยวิธีการให้เช่าหรือวิธีการอื่นใด และบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามขอบเขตหน้าที่ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ กฎ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงกฎและประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.
- 2) จัดหาผู้เช่ารายย่อยเพื่อเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ ประสานงาน รวมถึงเจรจากับผู้เช่ารายย่อยในการเข้าทำสัญญาเช่า และสัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

- 3) ประสานงาน เรียกเก็บ ติดตาม ทวงถามให้ผู้เช่ารายย่อยชำระเงินค่าเช่า เงินประกัน ค่าบริการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ การจัดเก็บค่าธรรมเนียม ค่าปรับ และค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง และหนี้สินใด ๆ (หากมี) การคืนเงินประกันตามสัญญาเช่า และสัญญาบริการ และการออกไปกำกับภาษี ใบเสร็จรับเงินชั่วคราว และใบเสร็จรับเงิน ในนามของกองทรัสต์และนำส่งเงินดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์โดยโอนไปยังบัญชีของกองทรัสต์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
- 4) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่ารายย่อยปฏิบัติตามสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่ารายย่อยเป็นคู่สัญญาอย่างเคร่งครัด
- 5) บำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อพร้อมนำออกให้เช่าหรือขาย ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซม ปรับปรุง พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์สูงกว่างบประมาณที่ได้รับอนุมัติ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องขอความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรก่อน ซึ่งความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวจะไม่ถูกระงับไว้โดยไม่มีเหตุอันสมควร
- 6) จัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงอสังหาริมทรัพย์ตามความจำเป็นและสมควร
- 7) บริหารจัดการและควบคุมดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมตลอดถึงการบำรุงรักษาทรัพย์สินใด ๆ ตามที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ในการบริหาร (Preventive Maintenance) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงระบบรักษาความปลอดภัย ระบบการป้องกันอัคคีภัย ระบบการสื่อสารและการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน
- 8) ดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในกรณีที่เกิดเหตุภัยพิบัติต่ออสังหาริมทรัพย์
- 9) พิจารณาตรวจสอบสภาพของอสังหาริมทรัพย์ก่อนส่งมอบให้แก่ผู้เช่ารายย่อยหรือกองทรัสต์ รวมถึงส่งรายงานการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการใหม่ ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการหรือเมื่อสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการเดิมสิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี
- 10) รวบรวม ตรวจสอบ และส่งมอบข้อมูลและเอกสารทั้งหมดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะสัญญาต่าง ๆ ที่จัดทำขึ้นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์กับบุคคลภายนอกเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และเพื่ออำนวยความสะดวกและช่วยเหลือผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์
- 11) ตรวจสอบและชำระค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์หรือค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยหรือสัญญาอื่นใดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติ และจัดเตรียมหนังสือรับรองการหัก ณ ที่จ่ายสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องและนำส่งให้กับกรมสรรพากร
- 12) ดำเนินการ และ/หรือ ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดการให้ผู้เช่ารายย่อยได้รับบริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา โทรศัพท์ การกำจัดขยะ การบำรุงรักษาอุปกรณ์ต่าง ๆ การรักษาความปลอดภัย ที่จอดรถ รวมถึงการบริการอื่นใดที่จำเป็นสำหรับอสังหาริมทรัพย์
- 13) อำนวยความสะดวกให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบุคคลดังกล่าวข้างต้น ในการสำรวจและตรวจตราอสังหาริมทรัพย์
- 14) ดำเนินการใด ๆ เพื่อจัดหา และ/หรือ รับโอน และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
- 15) ประสานงานและอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่ารายย่อยในการขอรับใบอนุญาตเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมหรือสวนอุตสาหกรรม แล้วแต่กรณี
- 16) เรียก ร้อง ต่อสู้ หรือดำเนินกระบวนการทางกฎหมายเพื่อใช้สิทธิแทนผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการบริหารจัดการหรือเกิดจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติเป็นครั้งคราวไป

2. หน้าที่ในการจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

- 1) จัดให้มีบัญชีและรายงานต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานรับชำระหนี้ประจำวัน รายงานลูกหนี้ค้างชำระ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน รวมทั้งเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่เกี่ยวกับรายได้จากการดำเนินงานโดยรวมของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ เพื่อจัดส่งบัญชีรายงานและเอกสารดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่กำหนด
- 2) บริหารจัดการเงินสดย่อยหมุนเวียน (Petty Cash) ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้อนุมัติ รวมถึงจัดเตรียมรายงานการใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดสำหรับเบิกเงินคืนจากผู้จัดการกองทรัสต์
- 3) อำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขอ

3. หน้าที่ในการทำการตลาด

- 1) ให้คำแนะนำแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการจัดการและการตลาดของอสังหาริมทรัพย์โดยรวม ตลอดจนกลยุทธ์ด้านการลงทุนและนโยบายการลงทุน เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 2) ทำการตลาดและจัดหาผู้เช่ารายย่อย ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการอำนวยความสะดวกในการเยี่ยมชมอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ได้รับการร้องขอ การตอบข้อสงสัย การให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และกิจกรรมอื่นใดที่นำมาซึ่งรายได้จากอสังหาริมทรัพย์
- 3) ให้คำแนะนำแก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับสภาพหรือแนวโน้มของสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ และผลกระทบที่จะมีต่อกองทรัสต์จากสภาวะดังกล่าว

4. หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

- 1) ควบคุม ดูแล รวมทั้งสร้างมาตรการในการควบคุมดูแล และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ผู้เช่ารายย่อยปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับหรือข้อกำหนดอื่นใดของอสังหาริมทรัพย์ หรือนโยบายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการควบคุมดูแล เรียกเก็บและส่งคืนเงินประกัน
- 2) ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่ารายย่อย เมื่อผู้เช่ารายย่อยประสงค์จะโอน และ/หรือ เปลี่ยนแปลง และ/หรือ แก้ไขสิทธิตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมทั้งการเลิกสัญญาดังกล่าว เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปโดยราบรื่น
- 3) กำหนดและเสนออัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าธรรมเนียมอื่นใดภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะคล้ายคลึงหรือเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เมื่อได้รับการร้องขอจากผู้จัดการกองทรัสต์
- 4) พัฒนาระบบการดำเนินการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้มีขั้นตอนหรือระบบที่เหมาะสมสำหรับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ การให้บริการ และการลงทุนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ซึ่งรวมถึงการพัฒนาและรักษาไว้ซึ่งหลักเกณฑ์และขั้นตอนในการคัดเลือกผู้เช่ารายย่อยหรือผู้ให้บริการ รวมถึงให้คำแนะนำแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการพิจารณาดังกล่าว

5. หน้าที่ต่อกองทรัสต์

- 1) จัดทำและจัดส่งรายงานหรือข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ภายในเวลาอันสมควรหรือภายในเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดเมื่อได้รับการร้องขอจากผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม รวมถึงจัดเตรียมและส่งมอบเอกสาร หรือรายงานเพิ่มเติมในกรณีที่ทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ด. ผู้ตรวจสอบบัญชี กรมสรรพากร หรือหน่วยงานราชการอื่นใดที่เกี่ยวข้องได้ขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งรายงานดังกล่าวให้แก่บุคคลดังกล่าวตามจำเป็นและสมควร

- 2) จัดทำและจัดส่งบัญชีอสังหาริมทรัพย์ซึ่งรวมถึงการทบทวนบัญชีดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และ/หรือ เมื่ออสังหาริมทรัพย์มีการเปลี่ยนแปลงโดยมีนัยสำคัญ
- 3) จัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และนำเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อขออนุมัติ โดยคู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาและแก้ไขแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในไม่น้อยกว่า 30 วัน ก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี

ทรัสต์

สรุปข้อมูลสำคัญของทรัสต์

ชื่อทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7 – 8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เลขทะเบียนบริษัท	0105535048398
ใบอนุญาตประกอบธุรกิจทรัสต์	ใบอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. วันที่ 18 กันยายน 2566
โทรศัพท์	02-949-1500
เว็บไซต์	www.scbam.com
ทุนจดทะเบียน	200,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	100,000,000 บาท

โครงสร้างการถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นของทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. บริษัท ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	19,999,998	100.00
2. นางสาวอัจฉรา ศัสตราศาสตร์	1	0.00
3. นายดรณัฐ บันเปี่ยมวัชรกุล	1	0.00
รวม	20,000,000	100.00



หน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์

1. หน้าที่ทั่วไป

ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ทรัสต์อาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่ที่ทรัสต์จะพิจารณาเห็นสมควร อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์ตั้งเว้นการกระทำอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่า ได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน

2. หน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน

- 1) ทรัสต์ต้องมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก ซึ่งทรัสต์อาจดำเนินการด้วยตนเองได้หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้
- 2) การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการในการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่ และจัดให้มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายในโดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว
 - ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม

3. หน้าที่ในการจัดระบบงานของทรีสต์

ทรีสต์มีหน้าที่ในการจัดให้มีระบบงานอย่างเหมาะสมตามพระราชบัญญัติทรีสต์ฯ และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของทรีสต์ครอบคลุมเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- 1) การแยกกองทรีสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรีสต์ โดยในการเก็บรักษาทรัพย์สิน จะต้องมีการแยกกองทรีสต์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรีสต์ ออกจากทรัพย์สินของกองทรีสต์อื่นหรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรีสต์
- 2) การตรวจสอบการจัดการกองทรีสต์ของผู้จัดการกองทรีสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรีสต์ และพระราชบัญญัติทรีสต์ฯ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- 3) การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรีสต์ รายได้ รายจ่ายและหนี้สินของกองทรีสต์ ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรีสต์
- 4) การตรวจสอบดูแลและติดตามการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรีสต์ เพื่อสิทธิประโยชน์ของกองทรีสต์
- 5) การควบคุม ตรวจสอบ และป้องกันมิให้มีการจัดการกองทรีสต์ไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรีสต์ และพระราชบัญญัติทรีสต์ฯ และมีให้มีการทุจริตในการจัดการกองทรีสต์
- 6) จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรีสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่น ๆ ของทรีสต์ ในกรณีทรีสต์จัดการกองทรีสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรีสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วน และเป็นปัจจุบัน รวมทั้งในการจัดการกองทรีสต์ ทรีสต์ต้องแยกกองทรีสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรีสต์ และทรัพย์สินอื่นที่ทรีสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรีสต์จัดการกองทรีสต์หลายกอง ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรีสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย
- 7) ในกรณีที่ทรีสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 6) ดังกล่าวข้างต้น จนเป็นเหตุให้กองทรีสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรีสต์จนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรีสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรีสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า
 - ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรีสต์
 - ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรีสต์
 - ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรีสต์
 ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้น หมายความว่ารวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย
- 8) ในกรณีที่ทรีสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 6) ดังกล่าวข้างต้น จนเป็นเหตุให้กองทรีสต์แต่ละกองปะปนกันจนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรีสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าวเป็นของกองทรีสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน

4. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรีสต์

- 1) ทรีสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นทรีสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรีสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรีสต์ต้องปฏิบัติตามต่อไปนี้
 - ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรีสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรีสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าว หรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรีสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษามลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์

- 2) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- 3) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์ อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- 4) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอก ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดแจ้งว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- 5) ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่เข้าขอยกเว้นให้ทรัสต์มีสิทธิมอบหมายงานได้ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เรื่องการมอบหมายงานการจัดการกองทรัสต์ และหน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน
- 6) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ ดำเนินการแทนได้โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ และการออกเอกสารแสดงสิทธิ และการโอนและข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบ และระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์
- 7) ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์มีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เรื่องการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์และการออกเอกสารแสดงสิทธิ
- 8) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร
- 9) ทรัสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศ และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการของทรัสต์ในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง
- 10) ทรัสต์มีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น

นอกจากนี้ ทรัสต์มีหน้าที่ให้ความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อหน่วยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ออกรายงานประจำปีในแต่ละรอบระยะเวลา โดยจัดพิมพ์ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่ส่งให้แก่ทรัสต์ด้วย

- 11) ทรัพย์สินจากหนี้ และ/หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัพย์สิน พระราชบัญญัติทรัพย์สินฯ ประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด
- 12) ทรัพย์สินไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใด ๆ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะทรัสต์ และทรัพย์สินไม่มีหน้าที่อื่นใด ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือ บุคคลอื่นใด นอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ที่กฎหมาย ได้บัญญัติไว้ อนึ่ง การที่ทรัสต์เข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือผลการประกอบการ ของกองทรัสต์ หรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่าไม่ว่ารายใด
- 13) เมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลง ให้ทรัสต์ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน โดยต้องชำระสะสางหนี้สิน และค่าใช้จ่ายเมื่อทรัสต์สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัพย์สินฯ
- 14) ให้ทรัสต์แยกงบการเงินของกองทรัสต์ออกจากงบการเงินของกองทรัสต์อื่น หรือของทรัสต์ โดยคำนึงถึงมาตรฐาน ที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็น โดยผู้สอบบัญชีก่อนที่จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และต้องมีใช้กรรมการ พนักงาน หรือลูกจ้างของทรัสต์
- 15) ให้ทรัสต์งดเว้นการใช้สิทธิรับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์สำหรับค่าใช้จ่ายที่ชำระให้กับบุคคลภายนอก

5. หน้าที่ในการติดตาม ดูแลและตรวจสอบผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี)

- 1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลา ที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
- 2) ติดตาม ดูแล และดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้ง ผู้รับมอบหมายรายใหม่
- 3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมาย ที่เกี่ยวข้อง
- 5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมาย รายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- 6) ในกรณีที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ทรัสต์อาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควร และไม่เป็นการก่อภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เรื่องที่ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และหากการดังกล่าว ก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์มากเกินไป ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงร่วมกันต่อไป
- 7) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นการกระทำจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์มีหน้าที่รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว และดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหาย ที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร

- 8) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ เมื่อทรัสต์เห็นว่ากรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด เป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้ทรัสต์สามารถเข้าไปดำเนินการแทนผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมก็ได้

นอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หากผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการใด ๆ ที่มีผลกระทบ แก่ไข หรือเปลี่ยนแปลงส่วนใดส่วนหนึ่งอันเป็นสาระสำคัญของทรัพย์สินหลัก เช่น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทรัพย์สิน การแก้ไขเปลี่ยนแปลงประเภทหรือลักษณะการใช้งานทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อนการดำเนินการในเรื่องดังกล่าว

6. หน้าที่เกี่ยวกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- 1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาไม่เป็นไปตามข้อ 1) ข้างต้น ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ เพื่อดูแลรักษาสภาพประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลังและสัญญามีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้นตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ



ข้อมูลของผู้ให้บริการที่เกี่ยวข้อง

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)

ผู้สอบบัญชี

ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงานอีวาย จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	193/136-137 อาคารเลครัชดา ชั้น 33 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์	02-264-9090

นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	93 ชั้น 14 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	02-009-9999

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	บริษัท เอ็ดมันด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	2 อาคารสีลมเอจ ชั้น 10 ห้องเลขที่ S10020, S10023, S10076 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์	02-114-3827

ชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	บริษัท แกรอนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	238 อาคารไทยรุ่งเรือง ชั้น 16 ห้อง ยูนิตที่ 5 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	02-294-9099

ชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพรซอล จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	89 ถนนงามวงศ์วาน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์	02-077-7230

ชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	5/15 ถนนนนทรี แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	02-295-2294



คณะกรรมการ บริษัท

(ข้อมูล ณ วันที่ 11 ธันวาคม 2567)



นายเนชัย สันติชัยกุล

ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก :
11 สิงหาคม 2559

วุฒิการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA)
คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ประกาศนียบัตรชั้นสูงด้านสอบบัญชี
คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต (ต้นทุน)
คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- หลักสูตรการเมืองการปกครองในระบอบประชาธิปไตย
สำหรับผู้บริหารระดับสูง (ปปร. รุ่นที่ 11)
สถาบันพระปกเกล้า
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงสถาบันวิทยาการตลาดทุน
(วตท. รุ่นที่ 1) สถาบันวิทยาการตลาดทุน
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP)
รุ่นที่ 18/2002
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์การทำงาน

- บริษัท อีเทอเนล เอนเนอจี จำกัด (มหาชน)
ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ
(2564 - 2567)
- บริษัท เอไอเอ็ม เรย์ลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
(2561 - ปัจจุบัน)
- บริษัท เนชั่น กรุ๊ป (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)
กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
(2561 - ปัจจุบัน)
- บริษัท สาลี พรินท์ติ้ง จำกัด (มหาชน)
กรรมการบริหาร
(2565 - ปัจจุบัน)
กรรมการและกรรมการผู้จัดการ
(2561 - 2565)
- บริษัท สยามซินดิเคทเทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)
ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
(2560 - ปัจจุบัน)
- บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
(2559 - ปัจจุบัน)
- บริษัท อีสเทิร์น โพลีเมอร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
(2556 - ปัจจุบัน)
- สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
ที่ปรึกษากลุ่มอุตสาหกรรมพิมพ์และบรรจุภัณฑ์กระดาษ
(2555 - ปัจจุบัน)
- สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์
กรรมการในคณะกรรมการวิชาชีพบัญชีด้านการบัญชีบริหาร
(2563 - 2566)
- บริษัท ชาเล็คต้า จำกัด (มหาชน)
ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
(2556 - 2566)



นายไพสิฐ แก่นจันทน์ กรรมการ

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก :
11 สิงหาคม 2559

วุฒิการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท Executive MBA
สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโท Development Administration,
Western Michigan University, Michigan สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาโท Political Science
Western Michigan University, Michigan สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี รัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- Risk Management Committee Program (RMP)
วันที่ 4/2014 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- Role of the Compensation Committee Program (RCC)
วันที่ 18/2014 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- Role of the Nomination and Governance
Committee Program (RNG) วันที่ 6/2014
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- Advanced Audit Committee Program (AACP)
วันที่ 13/2013 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- Certificate in Hotel Real Estate Investment & Asset
Management 2008, Cornell University สหรัฐอเมริกา
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP)
วันที่ 56/2005 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- นักบริหารระดับสูง ธรรมศาสตร์เพื่อสังคม (นมธ.) วันที่ 1

ประสบการณ์การทำงาน

- บริษัท ยูเรก้า ดีไซน์ จำกัด (มหาชน)
ประธานกรรมการและกรรมการตรวจสอบ
(2565 - ปัจจุบัน)
รองประธานกรรมการและกรรมการตรวจสอบ
(2563 - 2565)
- บริษัท 168 ลักกี้เทรด จำกัด
กรรมการ
(2562 - ปัจจุบัน)
- บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
กรรมการ
(2561 - ปัจจุบัน)
- บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
กรรมการ
(2559 - ปัจจุบัน)
- บริษัท ฮอสพิเทลลิที แอดไวซอรี เซอร์วิสเชส จำกัด
ผู้ก่อตั้งและผู้ให้คำปรึกษาหลัก (Principal)
(2553 - ปัจจุบัน)
- บริษัท หลักทรัพย์ ปียอนด์ จำกัด (มหาชน)
ประธานกรรมการบริหาร
(2563 - 2565)
กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
(2560 - 2563)
- บริษัท พร้าว เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)
กรรมการผู้จัดการ
(2562 - 2563)
- Marriott Hotels & Resorts Asia
หัวหน้าคณะผู้แทนการพัฒนาโรงแรมประจำประเทศไทย
(Chief Representative Hotel Development Thailand)
(2553 - 2555)
- TCC Hotel Group & TCC Land Development
SEVP & Chief Investment/Operation Officer
(2550 - 2552)
- บริษัท แกรนด์ แอสเสท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
กรรมการผู้จัดการใหญ่
(2539 - 2549)



เรืออากาศโทสุกร จันทาสวัสดิ์

กรรมการอิสระ

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก :
30 มกราคม 2560

วุฒิการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ
สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์
แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP)
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์การทำงาน

- บริษัท เอไอเอ็ม เรย์ลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
กรรมการอิสระ
(2561 - ปัจจุบัน)
- บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
กรรมการอิสระ
(2560 - ปัจจุบัน)
- ห้างหุ้นส่วนจำกัด สยามอุปกรณ์เครื่องเขียน
หุ้นส่วนผู้จัดการ
(2558 - ปัจจุบัน)
- บริษัท ทูโฟร์ทรี จำกัด
ที่ปรึกษา
(2553 - ปัจจุบัน)
- บริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด
กรรมการผู้จัดการ
(2549 - 2553)
- บริษัท เทิร์นอะราวด์ จำกัด
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
(2545 - 2549)
- บริษัท เงินทุนสินเช่เอเชีย จำกัด (มหาชน)
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
(2542 - 2545)
- คาเซนอฟ เอเชีย ลิมิเตด
ผู้จัดการ
(2541 - 2542)



นายอมร จุฬาลักษณ์านุกุล กรรมการ

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก :
11 สิงหาคม 2559

วุฒิการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท บริหารการจัดการ (MBA)
Ashland University สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ระหว่างประเทศ
คณะเศรษฐศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP)
รุ่นที่ 204/2015
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์การทำงาน

- บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)
กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
(2562 - 2565)
- บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ
(2561 - ปัจจุบัน)
- บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ
(2559 - ปัจจุบัน)
- บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด
กรรมการผู้จัดการ
(2557 - 2559)
- ธนาคาร ไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน) /
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้อำนวยการอาวุโส
(2546 - 2557)
- บริษัท ดิจิตอล ออเน้า จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารระดับสูงทางการเงิน
(2544 - 2546)



นายรตนา อรรถเวทจรวุฒิ กรรมการ

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก :
30 มกราคม 2560

วุฒิการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท (เกียรตินิยม) บริหารธุรกิจ (MBA)
สาขาการบริหารการเงิน
Lubin School of Business, Pace University,
New York สหรัฐอเมริกา
- Diploma in Finance University of California,
Berkeley สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สาขาการเงินและการธนาคาร
คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP)
รุ่นที่ 253/2018
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร ESG in Boardroom : The Practical Guide
for Board Class รุ่นที่ 5/2024
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์การทำงาน

- บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
กรรมการผู้จัดการและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
(2561 - ปัจจุบัน)
ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์
(2563 - 2566)
- บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
กรรมการผู้จัดการและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
(2560 - ปัจจุบัน)
ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์
(2563 - 2565)
- บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้จัดการทั่วไปและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
(2558 - 2559)
- ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้อำนวยการ - ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์
(2556 - 2558)
- ธนาคาร ซุมิโตโม มิตซุย แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น
ผู้อำนวยการ - ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์
(2552 - 2556)



คณะผู้บริหาร

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)



นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

วุฒิการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท บริหารการจัดการ (MBA)
Ashland University สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตรระหว่างประเทศ
คณะเศรษฐศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP)
รุ่นที่ 204/2015
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์การทำงาน

- บริษัท เอไอเอ็ม เรย์ลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ
(2561 - ปัจจุบัน)
- บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ
(2559 - ปัจจุบัน)
- บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)
กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
(2562 - 2565)
- บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด
กรรมการผู้จัดการ
(2557 - 2559)
- ธนาคาร ไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน) /
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้อำนวยการอาวุโส
(2546 - 2557)
- บริษัท ดิจิตอล ออเน้า จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารระดับสูงทางการเงิน
(2544 - 2546)



นายรศกฤต อรรถเวทยวรุฒิ กรรมการผู้จัดการ และผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

วุฒิการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท (เกียรตินิยม) บริหารธุรกิจ (MBA)
สาขาการบริหารการเงิน
Lubin School of Business, Pace University,
New York สหรัฐอเมริกา
- Diploma in Finance University of California,
Berkeley สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สาขาการเงินและการธนาคาร
คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP)
รุ่นที่ 253/2018
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร ESG in Boardroom : The Practical Guide
for Board Class รุ่นที่ 5/2024
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์การทำงาน

- บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
กรรมการผู้จัดการและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
(2561 - ปัจจุบัน)
ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์
(2563 - 2566)
- บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
กรรมการผู้จัดการและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
(2560 - ปัจจุบัน)
ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์
(2563 - 2565)
- บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้จัดการทั่วไปและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
(2558 - 2559)
- ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้อำนวยการ - ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์
(2556 - 2558)
- ธนาคาร ซุมิโตโม มิตซูบิ แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น
ผู้อำนวยการ - ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์
(2552 - 2556)



นางสาวณานิชตา ชาติวุฒิโกอบกุล ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์

วุฒิการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท สาขาการเงิน
University of Massachusetts, Boston สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA)
สาขาการบัญชีและการบริหารธุรกิจระหว่างประเทศ
University of Massachusetts, Boston สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ (เกียรตินิยมอันดับ 1)
สาขาการเงินและการธนาคาร
คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- หลักสูตรที่ปรึกษาทางการเงิน (Financial Advisor License)
ชมรมวาณิชธนกิจ สมาคมบริษัทหลักทรัพย์ไทย
(Investment Banking Club - Association of
Thai Securities Companies)
- IR Professional Development Program
Certificate in Investor Relations 2018
สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย
- CFO Certification Program
Strategic CFO in Capital Markets 2019
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ประสบการณ์การทำงาน

- บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์
(2561 - ปัจจุบัน)
- บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์
(2559 - ปัจจุบัน)
- บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์
(2559)
- ธนาคาร ชุมิตโม มิตรชัย แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น
ผู้อำนวยการ - นักวิเคราะห์สินเชื่ออาวุโส
(2558 - 2559)
- ธนาคารอาร์ เอช บี จำกัด
ผู้จัดการฝ่ายพิจารณาสินเชื่อ
(2557 - 2558)
- ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้ช่วยผู้อำนวยการ - ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์
(2557)
- ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
เจ้าหน้าที่วิเคราะห์สินเชื่อโครงการ - ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์
(2554 - 2557)



นายพงษ์ธร สุธีรพันธ์

ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพยากร

วุฒิการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท สาขาการกำกับดูแลกิจการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโท สาขาการจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศ มหาวิทยาลัยวลัยลักษณ์
- ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ (บัญชี) มหาวิทยาลัยราชภัฏนครศรีธรรมราช

ประสบการณ์การทำงาน

- บริษัท เอ็ม อินฟินิท จำกัด
กรรมการ
(2564 - ปัจจุบัน)
- บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพยากร
(2566 - ปัจจุบัน)
ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี
(2561 - 2566)
- บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพยากร
(2565 - ปัจจุบัน)
ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี
(2559 - 2565)
- บริษัท ดี.ไอ.ไอ. จำกัด
กรรมการ
(2555 - ปัจจุบัน)
- บริษัท เอ แอนด์ เค คอนสตรัคชั่น อินเตอร์เนชั่นแนล 2018 จำกัด
กรรมการ
(2555 - ปัจจุบัน)
- บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี
(2558 - 2559)
- บริษัท อาราเม็กซ์ (ประเทศไทย) จำกัด
ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน
(2557 - 2558)
- บริษัท เจริญ จิบเซ่ง กรุ๊ป จำกัด
ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน
(2554 - 2557)
- บริษัท อัครา ไมนิ่ง จำกัด
เจ้าหน้าที่บัญชีอาวุโส
(2544 - 2554)



นางสาวสรดา เอกเวชวิท

**ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย
และกำกับการปฏิบัติงาน**

วุฒิการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท สาขากฎหมายทรัพย์สินทางปัญญา
School of Law, Queen Mary University of London
- ปริญญาโท สาขากฎหมายภาษี
School of Law, Queen Mary University of London
- ปริญญาตรี นิติศาสตร์ สาขากฎหมายธุรกิจ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- หลักสูตร Company Secretary Program
(CSP) รุ่น 151/2567
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์การทำงาน

- บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน
(2566 - ปัจจุบัน)
ผู้จัดการฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน - ผู้ช่วยผู้อำนวยการ
ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน
(2563 - 2566)
- บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน
(2566 - ปัจจุบัน)
ผู้จัดการฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน - ผู้ช่วยผู้อำนวยการ
ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน
(2563 - 2566)
- บริษัท ทีซีซี แอสเซ็ทส์ (ประเทศไทย) จำกัด
นิติกร - นิติกรอาวุโส
(2561 - 2563)

➤ การกำกับดูแลกองทรัสต์



นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญา ก่อตั้งทรัสต์โดยปฏิบัติหน้าที่ด้วยความโปร่งใส ความซื่อสัตย์สุจริตและความรับผิดชอบ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เป็นสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม ทั้งนี้ การกำกับดูแลกองทรัสต์นั้นผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามนโยบายสำคัญดังต่อไปนี้

1. เปิดเผยข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าว ต้องมีความชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้ผู้ลงทุนเกิดความสับสนในข้อมูลนั้น
2. ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
3. ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งเกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
4. ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่กับทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งรวมถึงการขออนุมัติ การขอความเห็นชอบ หรือการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
5. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ มีสิทธิเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในวาระต่างๆ ในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ตนถืออยู่

คณะกรรมการชุดย่อย

โครงสร้างกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ประกอบด้วยคณะกรรมการชุดย่อยทั้งหมด 2 ชุด ดังนี้

1. **คณะกรรมการบริษัท**
รายละเอียดตามที่ปรากฏในประวัติคณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์
2. **คณะกรรมการบริหาร**
รายละเอียดตามที่ปรากฏในประวัติคณะผู้บริหารผู้จัดการกองทรัสต์

การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

ข้อกำหนดการประชุม

1. การเรียกประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

ในการเรียกประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการคนหนึ่งคนใดสามารถเรียกประชุมคณะกรรมการได้โดยการจัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ในกรณีทั่วไปจัดส่งให้คณะกรรมการทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุม
2. ในกรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมคณะกรรมการไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้นๆ

ทั้งนี้ การประชุมคณะกรรมการบริษัทจะดำเนินการเรียกประชุมอย่างน้อยไตรมาสละหนึ่งครั้ง และ/หรือ กรณีมีเหตุสำคัญซึ่งต้องได้รับมติจากคณะกรรมการบริษัท ให้กรรมการดำเนินการเรียกประชุมคณะกรรมการได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดดังกล่าวข้างต้น

2. เหตุที่ต้องขอมติ

1. การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
2. การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
3. การพิจารณาและอนุมัติงบประมาณการเงินของกองทรัสต์
4. การพิจารณาแต่งตั้งกรรมการ
5. การพิจารณากำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการ
6. การเปลี่ยนแปลงและแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชี
7. การพิจารณาและอนุมัติงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์
8. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่ไม่กระทบสิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
9. การแต่งตั้งที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์
10. การจ่ายหรืองดจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
11. การกู้ยืมเงิน การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการชำระคืนเงินกู้
12. การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
13. กรณีอื่นใดที่กรรมการหรือผู้บริหารเห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว

3. องค์ประชุมคณะกรรมการและการออกเสียงลงคะแนน

การประชุมคณะกรรมการทุกครั้งต้องมีกรรมการเข้าร่วมการประชุมด้วยตนเองอย่างน้อยกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด

การออกเสียงลงมติในแต่ละวาระ กรรมการหนึ่งคนมีหนึ่งเสียง ทั้งนี้ ในกรณีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานกรรมการหรือประธานในที่ประชุมแล้วแต่กรณี มีคะแนนอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

4. การทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุม คณะกรรมการบริษัทในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

วันที่	รายละเอียด
28 กุมภาพันธ์ 2567	<ul style="list-style-type: none"> พิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT สำหรับไตรมาสที่ 4/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 พิจารณาและอนุมัติงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ AIMIRT สำหรับปี 2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 พิจารณาและอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ สำหรับรอบการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 พิจารณาและอนุมัติงบประมาณของกองทรัสต์ AIMIRT ประจำปี 2567 พิจารณารับทราบรายการระหว่างกันที่เกิดจากการดำเนินการตามปกติของกองทรัสต์ AIMIRT ประจำปี 2566 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 พิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ AIMIRT ประจำปี 2567 พิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้งผู้บริหารหรือสภามิตรพิสัยใหม่ของโครงการ เอ็มเอส แวร์เฮาส์ พิจารณาและกำหนดวัน เวลา และสถานที่จัดการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) แบบพบปะผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ประจำปี 2567
15 พฤษภาคม 2567	<ul style="list-style-type: none"> พิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT สำหรับไตรมาสที่ 1/2567 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 พิจารณาและอนุมัติงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ AIMIRT สำหรับไตรมาสที่ 1/2567 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 พิจารณาและอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ สำหรับผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2567
14 สิงหาคม 2567	<ul style="list-style-type: none"> พิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT สำหรับไตรมาสที่ 2/2567 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 พิจารณาและอนุมัติงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ AIMIRT สำหรับไตรมาสที่ 2/2567 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 พิจารณาและอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ สำหรับผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2567 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2567 พิจารณาและอนุมัติงบประมาณของกองทรัสต์ AIMIRT ประจำปี 2567 (ฉบับปรับปรุง)
14 พฤศจิกายน 2567	<ul style="list-style-type: none"> พิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT สำหรับไตรมาสที่ 3/2567 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 พิจารณาและอนุมัติงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ AIMIRT สำหรับไตรมาสที่ 3/2567 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 พิจารณาและอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ สำหรับผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2567 พิจารณาและอนุมัติงบประมาณของกองทรัสต์ AIMIRT ประจำปี 2568

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายให้กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายใน ต้องไม่ใช่ข้อมูลภายในของกองทรัสต์ ซึ่งบริษัทเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ที่เป็นสาระสำคัญ และยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน เพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือบุคคลอื่นในทางที่มีขอบ โดยกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายใน มีหน้าที่รายงานการถือครองหน่วยทรัสต์ทุกครั้งที่มีการซื้อขาย หรือโอนหน่วยทรัสต์ผ่าน “ระบบการจัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงหลักทรัพย์และสัญญาซื้อขายล่วงหน้าของกรรมการ ผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี ผู้ทำแผน และผู้บริหารแผน (แบบ 59)” ผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงาน ก.ล.ต. นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดส่งข้อความทางไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Mail) แจ้งห้ามการซื้อขาย หรือ โอนหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 30 วัน ก่อนวันเผยแพร่งบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปีต่อตลาดหลักทรัพย์ หรือก่อนการเปิดเผยข้อมูลภายในของกองทรัสต์อันมีสาระสำคัญหรือมีผลกระทบต่อราคาหน่วยทรัสต์

การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

การลงทุนในทรัพย์สินหลัก

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยงในเรื่องการลงทุนของกองทรัสต์ที่สำคัญสรุปได้ ดังนี้

- ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะเป็นผู้สรรหาโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก และดำเนินการตรวจสอบเบื้องต้นเพื่อพิจารณาว่าการลงทุนดังกล่าวเหมาะสมตามวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ ภูมิหายที่เกี่ยวข้อง และหลักเกณฑ์ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือไม่ จากนั้นจึงนำเสนอรายงานการลงทุนเบื้องต้นให้กับประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาอนุมัติ
- กรณีที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารอนุมัติรายงานการลงทุนเบื้องต้น ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะดำเนินการตรวจสอบและสอบทานรายละเอียดของทรัพย์สิน (Due Diligence) อย่างละเอียด ซึ่งรวมถึงข้อมูล เอกสารสิทธิ และเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินนั้น
- กรณีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในต่างประเทศ จะต้องมีการตรวจสอบและสอบทานความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศนั้นๆ โดยต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องในกฎหมายของประเทศนั้นประกอบการตรวจสอบและสอบทาน
- ดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระภายนอก และร่วมสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการประกอบการตัดสินใจลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว
- ดำเนินการนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ โดยภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะดำเนินการส่งข้อมูลดังกล่าวให้ทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการพิจารณาอนุมัติ ขึ้นอยู่กับประเภทรายการ และขนาดของธุรกรรม โดยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาดังต่อไปนี้

การได้มา / จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก

ขนาดรายการ	อำนาจอนุมัติ		
	ประธาน เจ้าหน้าที่บริหาร	คณะกรรมการบริษัท	ผู้ถือหุ้น หน่วยทรัสต์
รายการขนาดเล็ก คือ ขนาดรายการต่ำกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	✓		
รายการขนาดกลาง คือ ขนาดรายการตั้งแต่ร้อยละ 10 แต่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์		✓	
รายการขนาดใหญ่ คือ ขนาดรายการตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์			✓

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

ขนาดรายการ (เลือกค่าสูง)	อำนาจอนุมัติ		
	ประธาน เจ้าหน้าที่บริหาร	คณะกรรมการ บริษัท	ผู้ถือ หน่วยทรัสต์
รายการขนาดเล็ก คือ กรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าไม่เกิน 1 ล้านบาท หรือน้อยกว่าร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์	✓		
รายการขนาดกลาง คือ กรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป		✓	
รายการขนาดใหญ่ คือ กรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์			✓

ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ กรณีการพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกก่อนจัดตั้งกองทรัสต์ ไม่ต้องผ่านการเห็นชอบจากทรัสต์

6. ดำเนินการตามกระบวนการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สิน

การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์



1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าสังหาริมทรัพย์หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้ ทั้งนี้ ตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้เช่าสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประโยชน์ของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี
3. ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (Full Replacement Cost) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาวงเงินประกันภัยข้างต้นที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัยและวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันควร
5. ในกรณีที่ กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ ความเชี่ยวชาญ และมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ตลอดจนกฎหมายและประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป ดังนั้น ในการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น การบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้



1. มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม ระบบงานที่สามารถป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์
2. มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
3. จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
4. จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น ขอให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ส่งรายงานประเมินระบบการควบคุมภายใน (ถ้ามี) ของทั้งผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ให้กับผู้จัดการกองทรัสต์
5. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ความน่าเชื่อถือดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามอำนาจหน้าที่และตามมาตรฐานวิชาชีพอันเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปของผู้ประกอบวิชาชีพเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทนหรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

การติดตามดูแลการปฏิบัติงาน ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบกำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป ซึ่งมีดังนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนการดำเนินงานประจำปี พร้อมงบประมาณประจำปีที่มีมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้จัดทำรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละปี เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ และไม่มองข้ามรายจ่ายจำเป็นที่ต้องเกิดขึ้นอย่างแน่นอนในแต่ละปีกำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้ในแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์เป็นไปตามแผนการดำเนินงานและงบประมาณที่วางไว้ข้างต้น โดยแผนงบประมาณประจำปีดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
2. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่มุ่งใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
3. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์
4. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาพื้นที่เช่าจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถตอบสนองและตรงกับความต้องการของผู้สนใจจะเช่าให้ได้มากที่สุด
5. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำข้อตกลงเกี่ยวกับรูปแบบการจัดหาและแบ่งผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่า (ถ้ามี) และการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นสำคัญ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับภาระผูกพันของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่กับผู้เช่าตามสัญญาเช่าเดิมให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทราบเพื่อนำไปใช้ในการกำหนดราคาประเมินที่ยุติธรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อตกลงดังกล่าว
6. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่ารายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการวางแผนการจัดส่วนประเภทรูรกิจของผู้เช่าเพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
7. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้อัตราค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่เป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดในขณะนั้น
8. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทรัสต์โดยแท้จริง
9. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่ากองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนเกินความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
10. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าชำระค่าใช้จ่ายและค่าภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินให้กับกองทรัสต์ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด และให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดทำรายงานการค้างชำระค่าภาษีและค่าเบี่ยงเบนกันภัยของผู้เช่าเป็นรายปีหรือรายเดือนหรือรายไตรมาส (ขึ้นอยู่กับรอบการชำระ) เพื่อประโยชน์ในการติดตามให้ผู้เช่าชำระให้ครบถ้วนโดยเร็ว และผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาความจำเป็นในการบอกเลิกสัญญาเช่าหรือปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการเช่าหรืออัตราค่าเช่าสำหรับผู้เช่ารายนี้ในระยะต่อไป

11. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
 12. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตาม ตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ
- นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ควรให้มีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์อย่างน้อยดังต่อไปนี้
- 1) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์โดยครบถ้วนถูกต้อง
 - 2) ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนเกิดความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
 - 3) จัดเก็บ ควบคุม และดูแลทรัพย์สินในการดำเนินงานที่สำคัญ รวมทั้งดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
 - 4) แบ่งแยกหน้าที่งานที่สำคัญ เช่น การอนุมัติการทำรายการ การจัดเก็บดูแลทรัพย์สิน และการบันทึกการรายการทางการเงินและสารสนเทศที่เกิดขึ้นออกจากกัน เพื่อให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลระหว่างกัน
 - 5) จัดให้มีแผนฉุกเฉิน (Contingency Plan) เพื่อรองรับเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ที่ไม่คาดฝันที่อาจเกิดขึ้น หรืออาจมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัพย์สินของกองทรัสต์
 - 6) ดำเนินการตามมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์
13. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประชุมหรือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทุกรายปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนงบประมาณและเป้าหมายที่วางไว้

การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะเป็นผู้กำกับดูแล ตรวจสอบ และควบคุมอย่างใกล้ชิด เพื่อเป็นการรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและบริหารรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์เพื่อให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ในระบบการติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีดังนี้



1. ตรวจสอบรายงานการจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการ
2. ตรวจสอบรายงานค่าใช้จ่ายในการจัดซื้อจัดจ้างสำหรับงานบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
3. ตรวจสอบการจัดเก็บรายได้ และการนำส่งให้กองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วน
4. ตรวจสอบรายงานค้างชำระค่าภาษีและค่าเบี้ยประกันรายปีหรือรายเดือนหรือรายไตรมาส
5. มีการหรือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอเพื่อประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และหาแนวทางที่เหมาะสมเพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทรัสต์

คำตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์



คำตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์ที่สำคัญสรุปได้ ดังนี้

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์ตกลงจะจ่ายค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Total Asset Value “TAV”) โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในวันสุดท้ายของแต่ละเดือนเป็นฐานในการคำนวณ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5,000,000 บาทต่อปี โดยกองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน

ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Performance Fee)

สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวม PPF

ปีที่ 1 ถึงปีที่ 3

นับตั้งแต่วันที่ได้นำซึ่งทรัพย์สินหลัก
ของกองทรัสต์ในแต่ละคราว:
ร้อยละ **2** ต่อปีของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่า
และสัญญาบริการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ปีที่ 4 เป็นต้นไป

นับตั้งแต่วันที่ได้นำซึ่งทรัพย์สินหลัก
ของกองทรัสต์ในแต่ละคราว:
ร้อยละ **2.75** ต่อปีของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่า
และสัญญาบริการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ทั้งนี้ รายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หมายถึง รายได้ที่ได้รับมาจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะค่าเช่าและค่าบริการและเงินค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักสำหรับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ของกองทรัสต์ (หากมี) หักด้วยหนี้สงสัยจะสูญจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี)

โดยกองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวม PPF ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน

สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวม PPF

ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวม PPF (Performance Fee) ในอัตราร้อยละ 4 ต่อปีของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวม PPF

ทั้งนี้ รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวม PPF หมายถึง รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวม PPF

โดยกองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวม PPF ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน

ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)

สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ไม่ใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวม PPF

ค่าธรรมเนียมพิเศษ หมายถึง ค่าตอบแทนส่วนเพิ่มเติมจากการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในอัตรา ดังต่อไปนี้

ปีที่ 1 ถึงปีที่ 3

นับตั้งแต่วันที่ไดมาซึ่งทรัพย์สินหลัก
ของกองทรัสต์ในแต่ละคราว:
ร้อยละ 3 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงาน
ของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ปีที่ 4 เป็นต้นไป

นับตั้งแต่วันที่ไดมาซึ่งทรัพย์สินหลัก
ของกองทรัสต์ในแต่ละคราว:
ร้อยละ 4 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงาน
ของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ทั้งนี้ กำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หมายถึง รายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ บวกค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับอันเนื่องมาจากประกันภัยทรัพย์สินประเภทประกันภัยแบบสรรพภัยสำหรับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ของกองทรัสต์ หักด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆในการดำเนินการและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ของกองทรัสต์ (ไม่รวมค่าธรรมเนียมในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์)

โดยกองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมพิเศษสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวม PPF ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน

สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวม PPF

ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) หมายถึง ค่าตอบแทนส่วนเพิ่มเติมจากการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวม PPF ในอัตราร้อยละ 2 ต่อปีของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวม PPF

ทั้งนี้ กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวม PPF หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่ได้รับจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวม PPF หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวม PPF ทั้งนี้ ไม่รวมค่าตอบแทนและค่าใช้จ่าย เช่น ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน เป็นต้น

โดยกองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมพิเศษสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวม PPF ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน

ค่านายหน้า (Commission Fee)

สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ไม่ใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวม PPF

- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาเท่ากับ 3 ปี กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่านายหน้าให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เท่ากับอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวจำนวน 0.5 เดือน ในกรณีที่เป็นการต่อสัญญามากกว่าหรือน้อยกว่า 3 ปี กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่านายหน้าให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มขึ้นหรือลดลง (แล้วแต่กรณี) โดยคำนวณตามสัดส่วน
- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาเท่ากับ 3 ปี กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่านายหน้าให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เท่ากับอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวจำนวน 1 เดือน ในกรณีที่เป็นการทำสัญญามากกว่าหรือน้อยกว่า 3 ปี กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่านายหน้าให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มขึ้นหรือลดลง (แล้วแต่กรณี) โดยคำนวณตามสัดส่วน

สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวม PPF

- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาดั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่านายหน้าให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในอัตรา 1 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการของสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ที่เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวม PPF แทนผู้เช่ารายย่อยรายเดิมที่สัญญาเช่าและสัญญาบริการสิ้นสุดลง

ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Service Fee)

ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง หมายถึง ค่าธรรมเนียมรายเดือนที่พึงชำระให้แก่ผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนสำหรับแต่ละโครงการ (ถ้ามี) ในอัตราตามที่ผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางรายนั้นๆ ได้เรียกเก็บจริง อย่างไรก็ตาม อัตราค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางดังกล่าวจะมีอัตราเพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ 3.5 ต่อปี โดยกองทรัสต์ตกลงชำระค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางให้แก่ผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางเป็นรายเดือน

ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน (Acquisition Fee)

ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ของกองทรัสต์: ไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว

ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (Disposal Fee)

สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ไม่ใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวม PPF

ค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ของกองทรัสต์: ไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ในแต่ละคราว และราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวม PPF

ค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวม PPF และอุปกรณ์ (ถ้ามี) ของกองทรัสต์ ในอัตราร้อยละ 3 ของราคาขายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวม PPF

การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญต่อการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไปเพื่อให้สามารถเข้าถึงข้อมูลของกองทรัสต์ได้อย่างสะดวก ทั้งถึงและเท่าเทียมกัน โดยการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลาอย่างสม่ำเสมอ ทั้งข้อมูลทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และข้อมูลสำคัญอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนได้ใช้ข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุนโดยผ่านช่องทางการเผยแพร่ข้อมูลต่างๆ เช่น สำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนผ่านทางเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำ และ/หรือ กำกับดูแล รวบรวมข้อมูลจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องให้เปิดเผยข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะต้องดำเนินการเปิดเผยข้อมูล ประสานงาน และปฏิบัติหน้าที่ร่วมกันกับทรัสต์ ตาม “บันทึกข้อตกลงการปฏิบัติงานร่วมกัน ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับทรัสต์” โดยมีระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูล ดังนี้



1. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานรวบรวมกฎระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญ
2. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจัดเตรียมแผนงานตรวจสอบ (Check List) เพื่อใช้เป็นแนวทางในการเปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง ครบถ้วน และตรงตามกำหนดเวลา
3. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานติดตามการเปลี่ยนแปลงของกฎเกณฑ์ข้างต้นเพื่อให้เป็นปัจจุบันพร้อมเผยแพร่ให้ผู้บริหาร และ/หรือ ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องทราบอย่างสม่ำเสมอ
4. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการเปิดเผยข้อมูลให้ตรงตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
5. การเปิดเผยข้อมูลต่อทรัสต์ ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการเปิดเผยข้อมูล ประสานงาน และ ปฏิบัติหน้าที่ร่วมกันกับทรัสต์ ตาม “บันทึกข้อตกลงการปฏิบัติงานร่วมกันระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับทรัสต์” ซึ่งตามข้อตกลงนี้ กองทรัสต์จะต้องส่งรายงานประเภทต่างๆ ให้ทรัสต์ตามรอบระยะเวลาที่กำหนดหรือเมื่อมีเหตุการณ์สำคัญ โดยฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะรวบรวมข้อมูล ความเห็น หลักการและเหตุผล รวมถึงเอกสารประกอบจากหน่วยงานภายในที่เกี่ยวข้อง เพื่อจัดทำรายงานส่งให้ทรัสต์

การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

เหตุในการขอมติ

เหตุในการขอมติจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส มีดังต่อไปนี้

1. การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
2. การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
3. การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์ (General Mandate)
4. การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือ เกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
5. การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
6. การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์
7. การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์
8. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอย่างมีนัยสำคัญ
9. การเลิกกองทรัสต์
10. กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว
11. การปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน

หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

1. เมื่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสซึ่งถือหุ้นรายไตรมาสรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสภายใน 45 วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
2. ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสพิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสภายในหนึ่ง 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
3. ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสพิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ไม่ว่าด้วยวิธีพบบปะกับผู้ถือหุ้นรายไตรมาสโดยตรงหรือด้วยวิธีการใดเพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของกองทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ จะต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1. ในกรณีที่ทั่วไปจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันประชุม
2. ในกรณีที่วาระที่ต้องได้มติผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงทั้งหมด ต้องจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบไม่น้อยกว่า 14 วัน ก่อนวันประชุม

ในกรณีที่มิได้ประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้นๆ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับ ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 วัน นับแต่วันที่รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ภายในระยะเวลา 1 เดือน นับแต่วันที่รับหนังสือจากทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดดังกล่าวข้างต้นโดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้ว 1 ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัด เพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

สิทธิในการลงคะแนนเสียง

ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังต่อไปนี้ มีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน

1. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ.49/2555 ประกาศที่ กร.14/2555 และประกาศที่ สช.29/2555 แล้วแต่กรณี หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. จะได้ประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว
2. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ

มติของผู้ถือหุ้นยทรีสต์

หากสัญญาก่อตั้งยทรีสต์ไม่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นยทรีสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

1. ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นยทรีสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
2. ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นยทรีสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - 1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองยทรีสต์
 - 2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองยทรีสต์ที่ได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งยทรีสต์
 - 3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองยทรีสต์
 - 4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองยทรีสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองยทรีสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองยทรีสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
 - 5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นยทรีสต์
 - 6) การเปลี่ยนแปลงยทรีสต์ หรือผู้จัดการกองยทรีสต์
 - 7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งยทรีสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นยทรีสต์อย่างมีนัยสำคัญ
 - 8) การเลิกกองยทรีสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นยทรีสต์ที่จะเป็นผลให้กองยทรีสต์หรือการจัดการกองยทรีสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ หรือพระราชบัญญัติยทรีสต์ฯ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

การสรรหาและแต่งตั้ง กรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด การคัดเลือกการสรรหาและแต่งตั้ง กรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

ผู้จัดการกองยทรีสต์มีระบบการคัดเลือกและตรวจสอบว่าด้วยบุคลากรที่เป็นผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ดังนี้

1. เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดการผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 ปี ก่อนวันเริ่มเข้าทำงานกับบริษัท
2. เป็นผู้ที่ไม่มีลักษณะต้องห้ามของบุคคลที่มีอำนาจในการจัดการกองยทรีสต์ ซึ่งเป็นลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม

คณะกรรมการบริษัท หรือผู้ได้รับมอบหมาย (แล้วแต่กรณี) จะเป็นผู้ดูแลคัดเลือกผู้บริหารระดับสูงสุด ตามคุณสมบัติที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยมีฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานร่วมตรวจสอบคุณสมบัติของผู้สมัครด้วย

ระบบการติดตามดูแลคุณสมบัติของบุคลากร

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการติดตามดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้มีคุณสมบัติเหมาะสม โดยมอบหมายให้ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการ ดังนี้

- เมื่อกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับการแต่งตั้ง ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการแจ้งกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวให้ทราบถึงลักษณะต้องห้ามของการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์
- ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการให้กรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ กรอกข้อมูลและลงนามใน “แบบรับรองประวัติบุคคลที่จะเป็นกรรมการ ผู้จัดการ รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่ายและผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์” เพื่อรับรองว่าบุคคลดังกล่าวไม่มีลักษณะต้องห้าม และใน “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจในการจัดการ และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง” เพื่อแจ้งบริษัทให้ทราบถึงข้อมูลส่วนตัวและความสัมพันธ์กับผู้เกี่ยวข้องของบุคคลดังกล่าว ซึ่งบริษัทจะใช้เป็นข้อมูลตรวจสอบการมีส่วนได้เสียของบุคคลดังกล่าวในการทำธุรกรรมใดๆ กับกองทรัสต์
- ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการแจ้งให้กรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจในการจัดการ จัดทำ “แบบรับรองประวัติบุคคลที่เป็นหรือจะเป็นกรรมการ ผู้จัดการ รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่ายและผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์” และนำเสนอฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานเพื่อแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 14 วันนับแต่วันที่มีการเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญ และจัดทำ “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง” อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลและนำเสนอฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.
- หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่มีความสำคัญ ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบ
- คณะกรรมการบริษัทรายงานให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ หากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวขัดต่อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการตรวจสอบประวัติของกรรมการ ผู้บริหารและบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของกองทรัสต์ว่าเป็นผู้มีคุณสมบัติ และเงื่อนไขตามหลักเกณฑ์และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น กรมบังคับคดีสำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน เป็นต้น เป็นประจำทุกปี

การคัดเลือกกรรมการอิสระ

ในการคัดเลือกกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ (นับรวมบุคคลที่เกี่ยวข้องตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ)
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษา ที่ได้รับเงินเดือนประจำจากผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัทในเครือ บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี
3. ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทในเครือ บริษัทร่วม ในลักษณะที่จะทำให้ขาดความเป็นอิสระ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
4. ไม่เป็นญาติสนิทกับผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือผู้มีอำนาจควบคุม
5. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่

6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
7. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษา ที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัทย่อย
9. พร้อมทั้งจะใช้ดุลยพินิจของตนอย่างเป็นอิสระและในกรณีที่น่าจำเป็นเพื่อผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่นๆ หรือของฝ่ายจัดการ
10. สามารถเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการ เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์
11. มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
12. ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
13. ไม่เคยต้องคำพิพากษาหรืออยู่ระหว่างถูกกล่าวหาโทษว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายธุรกิจ สถาบันการเงิน กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกันไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นกรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต
14. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า คณะกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุดทุกท่านมีประสบการณ์และมีคุณสมบัติครบถ้วนเหมาะสมแก่การดำรงตำแหน่งและปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,891,000 บาท



➤ ความรับผิดชอบต่อสังคมและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

ผู้จัดการกองทรัสต์มุ่งมั่นเป็นผู้นำในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์อิสระและบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เติบโตอย่างยั่งยืน โดยมุ่งเน้นการบริหารจัดการให้กองทรัสต์สามารถสร้างรายได้ที่สม่ำเสมออย่างต่อเนื่อง มีการกระจายความเสี่ยงที่ดี สร้างความเจริญเติบโตของทรัพย์สินที่หลากหลาย ภายใต้การบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม และดูแลผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างสมดุล และยั่งยืน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสังคม

ผู้จัดการกองทรัสต์เล็งเห็นถึงความสำคัญของการดำเนินธุรกิจอย่างรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ไม่ว่าจะเป็นผู้เช่า คู่ค้า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทรัสต์ไปจนถึงชุมชนด้วย ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีนโยบายการบริหารที่มุ่งเน้นการประกอบธุรกิจโดยรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืนร่วมกันของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย รวมถึงสังคมและส่วนรวม

แนวทางการดำเนินการสำหรับการจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสังคม ตัวอย่างเช่น

การเคารพสิทธิมนุษยชนและปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิขั้นพื้นฐานของบุคคล ทั้งสิทธิในชีวิตและเสรีภาพ โดยตระหนักเป็นอย่างยิ่งว่าการเคารพสิทธิมนุษยชนเป็นรากฐานของการพัฒนาบุคคล โดยมีการสนับสนุนให้มีความเสมอภาคตามกฎหมายการแสดงออกซึ่งความคิดเห็นโดยเสรี กำหนดสิทธิในการทำงานตามกฎหมายแรงงาน สิทธิในการได้รับสวัสดิการสังคม และการคัดเลือกพนักงานเข้าปฏิบัติงานอย่างเท่าเทียมโดยไม่มีการจำกัดเชื้อชาติ ศาสนา และเพศ

ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

เนื่องด้วยกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่มีรายได้ประจำในรูปค่าเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้แต่งตั้งบุคคลภายนอกที่มีความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะเป็นผู้กำกับดูแล ตรวจสอบ และควบคุมอย่างใกล้ชิดในการบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและมีความรับผิดชอบต่อผู้เช่า โดยคำนึงถึงความปลอดภัยและสุขอนามัยของผู้เช่า โดยมุ่งเน้นการดำเนินการด้านบริหารอสังหาริมทรัพย์รักษามาตรฐานในการบริการ และส่งมอบงานบริการที่มีคุณภาพปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อผู้เช่า

การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญกับการดำเนินงานที่ส่งเสริมการพัฒนาอย่างยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อม ซึ่งถือเป็นหนึ่งในแกนหลักของการบริหารทรัพย์สิน โดยมีเป้าหมายเพื่อสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงควบคู่กับการดูแลสิ่งแวดล้อม โดยได้สนับสนุนและส่งเสริมมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้การดำเนินงานของทรัพย์สินภายใต้การดูแลเป็นไปตามมาตรฐานที่ได้รับการยอมรับ ทั้งในด้านการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ การจัดการทรัพยากร และการควบคุมผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

โดยเชื่อมั่นว่าแนวทางดังกล่าว ไม่เพียงช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเท่านั้น แต่ยังส่งผลดีโดยตรงต่อผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งในด้านการลดต้นทุนจากการใช้พลังงาน สภาพแวดล้อมในการทำงานที่ดีขึ้น และการเสริมสร้างภาพลักษณ์ที่ดีในสายตาของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

ในภาพรวม แนวทางด้านสิ่งแวดล้อมนี้ช่วยเพิ่มความสามารถในการแข่งขันของทั้งกองทรัสต์และผู้เช่า เสริมสร้างมูลค่าทรัพย์สินในระยะยาว และดึงดูดผู้เช่าคุณภาพที่ให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน

แนวทางการดำเนินการสำหรับการจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม ตัวอย่างเช่น

การส่งเสริมการใช้พลังงานสะอาดหรือพลังงานหมุนเวียนและลดการใช้พลังงานที่ทำให้เกิดก๊าซเรือนกระจก

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สนับสนุนการติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์บนหลังคาอาคารและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของโครงการ เพื่อช่วยลดการพึ่งพาไฟฟ้าจากระบบสาธารณูปโภค และลดต้นทุนด้านพลังงานในระยะยาว โดยโครงการที่มีการดำเนินการดังกล่าว อาทิเช่น โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ โครงการทิพย์ 8 โครงการพรีเมียมส์ วู้ด อินด์สทรี

นอกจากนี้ในอาคารคลังสินค้าและโรงงานในหลายโครงการได้เปลี่ยนมาใช้หลอดไฟ LED ซึ่งช่วยลดการใช้พลังงานไฟฟ้าและลดต้นทุนค่าไฟฟ้าของผู้เช่า รวมถึงการติดตั้งหลังคาโปร่งแสงบนหลังคาอาคารคลังสินค้าและโรงงาน เพื่อเพิ่มการใช้แสงธรรมชาติ ลดการใช้ไฟฟ้าสำหรับแสงสว่างในเวลากลางวัน ยกตัวอย่างเช่น โครงการกลุ่มทิพย์ โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ โครงการไทยแทพฟิต้า และโครงการพีทีเอฟ ที่มีการติดตั้งแผ่นโปร่งแสง (Skylight) บนหลังคาทุกอาคาร

ในระยะยาว กองทรัสต์ยังมีแผนขยายการติดตั้งระบบพลังงานแสงอาทิตย์ในทรัพย์สินอื่น ๆ ที่เหมาะสม เพื่อส่งเสริมการลดต้นทุนด้านพลังงานของผู้เช่า เพิ่มประสิทธิภาพในการจัดการพลังงาน และสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับทรัพย์สินอย่างยั่งยืน

ระบบบำบัดน้ำและการหมุนเวียนกลับมาใช้ใหม่

เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นทรัพย์สินที่ได้รับการก่อสร้างและพัฒนาภายใต้มาตรฐานที่ดี โครงการต่าง ๆ จึงมีระบบบริหารจัดการน้ำที่สอดคล้องกับข้อกำหนดและมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อมอย่างเหมาะสม โดยเฉพาะโครงการที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ตัวอย่างโครงการในกลุ่มนี้ได้แก่ โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ และโครงการพีทีเอฟ ซึ่งล้วนปฏิบัติตามข้อกำหนดที่ให้ทุกโรงงานหรืออาคารต้องมีระบบบำบัดน้ำเสียตามมาตรฐานของ กนอ. เพื่อควบคุมผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและสนับสนุนการดำเนินงานที่ยั่งยืน

นอกจากนี้อาคารที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมปิโตร 3 ในโครงการพีทีเอฟ ยังมีการดำเนินงานตามแนวทาง Zero Discharge ซึ่งหมายถึงการไม่ปล่อยน้ำเสียออกนอกพื้นที่โครงการ โดยน้ำที่ผ่านการบำบัดแล้วจะถูกนำกลับมาใช้ใหม่ในกิจกรรมที่ไม่จำเป็นต้องใช้น้ำสะอาด เช่น การรดน้ำต้นไม้และดูแลพื้นที่สีเขียว แนวทางนี้ไม่เพียงช่วยลดการใช้น้ำประปาและต้นทุนค่าน้ำอย่างต่อเนื่อง แต่ยังช่วยลดปริมาณน้ำเสียที่ปล่อยออกจากอาคาร ส่งผลให้การดำเนินงานของทรัพย์สินสอดคล้องกับแนวทางการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมของกองทรัสต์

ระบบการจัดการขยะ

ทุกโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีการดำเนินมาตรการคัดแยกขยะและจัดการขยะตามมาตรฐานที่เหมาะสมอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะโครงการที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของ กนอ. ที่กำหนดให้มีระบบจัดการและกำจัดขยะ รวมถึงของเสียอันตรายอย่างถูกต้องตามหลักสิ่งแวดล้อม

ในกรณีของโครงการพีทีเอฟ ผู้เช่าบางรายที่ได้รับการรับรองมาตรฐานสากล ISO 9001 (ระบบบริหารคุณภาพ) และ ISO 14001 (ระบบการจัดการสิ่งแวดล้อม) ได้ดำเนินการจัดการขยะและทรัพยากรตามแนวทางของมาตรฐานดังกล่าว โดยมีการแยกประเภทขยะอย่างเป็นระบบ เช่น ขยะทั่วไป ขยะรีไซเคิล ขยะอันตราย พร้อมทั้งจัดเก็บและกำจัดอย่างเหมาะสม เพื่อให้ปลอดภัยต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนโดยรอบ

สำหรับโครงการ SCC ซึ่งเป็นโครงการที่มีการดำเนินงานเกี่ยวข้องกับสารเคมี ได้ดำเนินการตามขั้นตอนปฏิบัติงานด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental Management Procedure) สำหรับการควบคุมสิ่งปนเปื้อนและวัสดุที่ไม่ใช่แล้ว (Non-Hazardous and Hazardous Waste) การดำเนินการครอบคลุมตั้งแต่การจัดเก็บ แยกประเภท เคลื่อนย้าย ไปจนถึงการกำจัดอย่างถูกต้องตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการสนับสนุนธุรกิจอย่างยั่งยืน และลดความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้นในระยะยาว

ระบบการบริหารจัดการสารเคมีและมลพิษ

ในโครงการที่ผู้เช่ามีการดำเนินธุรกิจเกี่ยวข้องกับสารเคมี เช่น สารทำความเย็น (Refrigerants) สารเคมีในกระบวนการผลิต หรือการจัดเก็บสินค้าที่มีส่วนประกอบของสารเคมี ผู้เช่าได้มีการบริหารจัดการสารเคมีอย่างเหมาะสม ตามข้อกำหนดของกฎหมาย และมาตรฐานด้านความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้อง

ตัวอย่างโครงการที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กลุ่มอาคารห้องเย็น เช่น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก และโครงการแปซิฟิก ห้องเย็น ซึ่งใช้สารทำความเย็นและต้องมีระบบควบคุมการรั่วไหลที่ได้มาตรฐาน คลังสินค้าและโรงงาน เช่น โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร โครงการชีวาทย อมตะซิตี้ โครงการฟรีเซียส วั๊ด อินดัสทรี ที่ผู้เช่าดำเนินธุรกิจเกี่ยวข้องกับการจัดเก็บวัตถุดิบหรือใช้สารเคมีในกระบวนการผลิต รวมถึงกลุ่มโครงการในนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของ กนอ. ด้านการจัดเก็บสารเคมีและควบคุมการปล่อยมลพิษ

นอกจากนี้ โครงการ SCC ได้ดำเนินการแนวทางตามขั้นตอนปฏิบัติงานด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental Management Procedure) สำหรับการจัดการสารเคมีอย่างรัดกุม ครอบคลุมตั้งแต่การระบุและจำแนกประเภทสารเคมี การจัดเก็บและใช้งานอย่างปลอดภัย การกำจัดตามข้อกำหนดของกฎหมาย การควบคุมการรั่วไหลหรืออุบัติเหตุจากสารเคมีอันตราย รวมถึงการว่าจ้างหน่วยงานภายนอก (Third Party) เพื่อตรวจสอบและติดตามการปล่อยมลพิษอย่างสม่ำเสมอ

แนวทางดังกล่าวช่วยเสริมสร้างความปลอดภัยในการดำเนินงาน และลดความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม อันเป็นส่วนหนึ่งของความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนของกองทรัสต์

การส่งเสริมและจัดให้มีพื้นที่สีเขียวในโครงการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญกับการส่งเสริมพื้นที่สีเขียวภายในทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดยสนับสนุนให้มีการจัดสรรพื้นที่ว่างให้เหมาะสมกับลักษณะและสภาพแวดล้อมของแต่ละโครงการ รวมทั้งส่งเสริมให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ตัวอย่างเช่น ในโครงการพีทีเอฟ และโครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ได้มีการกำหนดให้ต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด และมีการจัดสรรแนวพื้นที่สีเขียวเป็นเขตกันชน (Buffer Zone) ระหว่างชุมชนหรือถนนหลัก รวมถึงผู้เช่าโรงงานในพื้นที่ยังมีหน้าที่ดูแลรักษาพื้นที่สีเขียวที่อยู่ภายใต้ความรับผิดชอบของตน เช่น พื้นที่ด้านหน้าอาคาร พื้นที่ว่างรอบโกดัง หรือบริเวณรอบรั้ว

สำหรับโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี ซึ่งเป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเอกชน ก็มีการกำหนดให้จัดพื้นที่สีเขียวในอัตราที่สูงกว่า โดยภายในพื้นที่ตั้งของโครงการมีพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ทั้งหมด ซึ่งเป็นไปตามนโยบายด้านสิ่งแวดล้อมของสวนอุตสาหกรรมบางกะดีเอง

ในแต่ละโครงการ พื้นที่สีเขียวได้ถูกออกแบบและจัดให้มีหลากหลายรูปแบบ อาทิ พื้นที่ปลูกต้นไม้รอบอาคาร สวนหย่อมหรือจุดพักผ่อนสำหรับพนักงาน แนวไม้พุ่มหรือต้นไม้ใหญ่ที่ช่วยบังแดดและลดความร้อนของอาคาร เป็นต้น



การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติธรรมาภิบาล

ผู้จัดการกองทรัสต์มุ่งมั่นประกอบกิจการตามหลักธรรมาภิบาลซึ่งเป็นรากฐานสำคัญสำหรับการพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยมีนโยบายการกำกับดูแลกองทรัสต์ เพื่อเป็นกรอบในการดำเนินธุรกิจให้เป็นไปโดยถูกต้องตามกฎหมายและสอดคล้องกับกฎเกณฑ์ของสำนักงาน กสท. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งส่งเสริมให้พนักงานปฏิบัติหน้าที่ด้วยจรรยาบรรณธุรกิจและความซื่อสัตย์สุจริตเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

แนวทางการดำเนินการสำหรับการจัดการด้านความยั่งยืนในมิติธรรมาภิบาล ตัวอย่างเช่น

การประกอบกิจการอย่างเป็นธรรม

การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม เป็นจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญและพึงปฏิบัติในการบริหารกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารกองทรัสต์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนการยึดหลักธรรมาภิบาล หลักเล็งการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ปฏิบัติต่อผู้เช่าทุกรายอย่างเป็นธรรม และไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือเปิดเผยข้อความอันเป็นเท็จอันอาจก่อให้เกิดความสับสน ความเข้าใจผิดและความเสียหายต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ และนักลงทุนทั่วไป ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง และเป็นการสร้างความเชื่อมั่นแก่นักลงทุนในระยะยาว

การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

ผู้จัดการกองทรัสต์ต่อต้านการคอร์รัปชันทุกรูปแบบ โดยไม่มีนโยบายเสนอเงิน สิ่งจูงใจ ของกำนัล สิทธิประโยชน์พิเศษในรูปแบบใด ๆ ไม่ว่าทางตรงหรือผ่านบุคคลที่สามแก่ลูกค้า คู่ค้า หน่วยงานภายนอก หรือเจ้าหน้าที่ของรัฐ เพื่อให้ได้มาหรือคงไว้ซึ่งประโยชน์หรือความได้เปรียบทางธุรกิจ รวมทั้งไม่มีนโยบายจ่ายเงินรางวัลหรือการจ่ายเงินอื่นใดเพื่อเร่งการดำเนินการหรืออำนวยความสะดวก ยกเว้นการให้การเลี้ยงรับรองทางธุรกิจตามประเพณีนิยม

การหลีกเลี่ยงความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ในอนาคตและมีแนวทางในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลดังกล่าว โดยได้ระบุรายละเอียดไว้ในหัวข้อ “การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์”

การป้องกันการใช้อิทธิพลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายให้กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายใน ต้องไม่ใช้ข้อมูลภายในของกองทรัสต์ที่เป็นสาระสำคัญและยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน เพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือบุคคลอื่นในทางที่มิชอบ โดยกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายใน มีหน้าที่รายงานการถือครองหน่วยทรัสต์ทุกครั้งที่มีการซื้อ ขาย หรือโอนหน่วยทรัสต์ผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ ตามที่กฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดส่งข้อความทางไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Mail) แก่แจ้งกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายในเพื่อแจ้งเตือนห้ามการซื้อ ขาย หรือ โอนหน่วยทรัสต์ ภายในระยะเวลา 30 วันก่อนวันเผยแพร่งบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปีต่อตลาดหลักทรัพย์หรือก่อนการเปิดเผยข้อมูลภายในของกองทรัสต์อันมีสาระสำคัญหรือมีผลกระทบต่อราคาหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน นำข้อมูลต่าง ๆ โดยเฉพาะข้อมูลความลับของลูกค้า ผู้เช่า คู่ค้า ผู้มีส่วนได้เสีย หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องในการทำธุรกรรมต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ ไปใช้เพื่อผลประโยชน์ของตนหรือบุคคลอื่น เว้นแต่เป็นข้อมูลที่ต้องเปิดเผยตามที่กฎหมายกำหนด

➤ การควบคุมภายใน และการบริหารจัดการความเสี่ยง

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบการควบคุมภายใน โดยผู้ตรวจสอบภายในจะทำหน้าที่ติดตามดูแลและตรวจสอบ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีการปฏิบัติงานเป็นไปตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์ หลักการดำเนินธุรกิจ ปฏิบัติหน้าที่ โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวัง ไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตลอดจนไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสม

ในการดำเนินการตรวจสอบภายใน ผู้ตรวจสอบภายในจะดำเนินการตรวจสอบตามขั้นตอนของระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

- กำหนดปัจจัยเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของผู้จัดการกองทรัสต์ และทำการประเมินความเสี่ยงเพื่อใช้ในการจัดทำแผนงานการตรวจสอบภายในทุก 2 ปี
- ดำเนินการจัดทำแผนงานการตรวจสอบภายในทุก 2 ปี ซึ่งครอบคลุมถึงการปฏิบัติหน้าที่ตามระบบงานและการตรวจสอบค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์
- นำเสนอแผนการตรวจสอบภายในเพื่อขออนุมัติจากกรรมการอิสระ
- ดำเนินการตรวจสอบภายในตามแผนการตรวจสอบภายในที่ได้รับการอนุมัติ และนำเสนอรายงานการตรวจสอบภายใน ซึ่งรวมถึงรายงานการปฏิบัติงานที่ไม่สอดคล้อง และ/หรือ ผิดกฎระเบียบ และ/หรือ ประเด็นที่พบจากการตรวจสอบภายในต่อกรรมการอิสระ
- ติดตามการปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติงานที่ไม่เป็นไปตามกฎระเบียบ จัดทำรายงานการติดตามการแก้ไข และนำเสนอต่อกรรมการอิสระ
- กรณีพบการปฏิบัติงานผิดกฎระเบียบ ผู้ตรวจสอบภายในจะประสานงานกับฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน เพื่อแจ้งต่อหน่วยงานที่ปฏิบัติผิดกฎระเบียบ เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนด
- จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ประจำปีของคณะกรรมการ กรรมการรายบุคคล และประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นประจำทุกปี โดยพิจารณาประสิทธิภาพการทำงานที่ในประเด็นดังต่อไปนี้
 - การทำหน้าที่ด้านกลยุทธ์ในการกำหนดกลยุทธ์และนโยบายต่างๆ ให้คำแนะนำฝ่ายบริหาร และติดตามผลการนำไปปฏิบัติ
 - การทำหน้าที่ด้านการกำกับดูแลให้บริษัทมีกระบวนการดำเนินงานที่ถูกต้องตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ และมาตรฐานทางการบัญชี มีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย
 - โครงสร้างและองค์ประกอบของคณะกรรมการ การมีคณะกรรมการชุดย่อย สมาชิกที่มีทักษะ ประสบการณ์ และคุณลักษณะที่หลากหลายสอดคล้องกับกลยุทธ์ ช่วยให้คณะกรรมการทำหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งจะมีประโยชน์ต่อการพัฒนากรรมการปัจจุบันและสรรหากรรมการใหม่ต่อไป
 - กระบวนการทำงานภายในคณะกรรมการครอบคลุมเรื่องวาระการประชุมที่เอื้อให้ทำหน้าที่ได้อย่างสมดุล คุณภาพของการประชุม ข้อมูลที่ได้รับ รวมถึงการทำงานร่วมกันระหว่างคณะกรรมการกับฝ่ายบริหาร

สำหรับการประเมินกรรมการรายบุคคล เป็นการประเมินประสิทธิภาพของการมีส่วนร่วมของกรรมการแต่ละคน ในการทำหน้าที่ของคณะกรรมการ ความทุ่มเทและการจัดสรรเวลา จรรยาบรรณในการทำหน้าที่ ไปถึงทักษะการสื่อสาร และความสัมพันธ์ระหว่างบุคคล

ผลการประเมินการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ จะนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณารับทราบ และนำไปจัดทำแผนปรับปรุงประสิทธิภาพและพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ และเพื่อเป็นแนวทางในการปรับปรุงองค์ประกอบของคณะกรรมการในอนาคต ในกรณีผลการประเมินการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการอยู่ในเกณฑ์ที่ต้องปรับปรุงหรือกรรมการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเหมาะสม ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะนำเสนอรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาแนวทางการปรับปรุงการปฏิบัติหน้าที่กรรมการ หรือพิจารณาให้กรรมการออกจากตำแหน่ง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายใน โดยกรรมการอิสระจะเป็นผู้ดูแลอย่างใกล้ชิดเพื่อให้ผู้ตรวจสอบภายในปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามระบบงานการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในของผู้จัดการกองทรัสต์

► การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในอนาคต แนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต และแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคตและมีแนวทางในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลดังกล่าว ดังต่อไปนี้

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ กล่าวคือ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะร่วมกันดูแลให้การทำธุรกรรมเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

- ต้องเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนไม่ขัดกับกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และที่สำคัญต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์
- ต้องมีความสมเหตุสมผล กระทำบนราคา และเงื่อนไขตลาดที่เป็นธรรม
- ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- ผู้มีส่วนได้เสียในการทำธุรกรรมจะต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจอนุมัติการเข้าทำธุรกรรม
- กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องไม่รับผลประโยชน์ตอบแทนใด ๆ เป็นการส่วนตัวจากลูกค้า ผู้เช่า คู่ค้า ผู้มีส่วนได้เสียหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องในการทำธุรกรรมต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์
- กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องไม่ให้หรือกู้ยืมเงิน หรือเรียกรับเงิน สิ่งของจากลูกค้า ผู้เช่า คู่ค้า ผู้มีส่วนได้เสียหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องในการทำธุรกรรมต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ เว้นแต่เป็นการกู้ยืมเงินจากธนาคารหรือสถาบันการเงินในฐานะของลูกค้าของธนาคารหรือสถาบันการเงินดังกล่าว
- การทำธุรกิจส่วนตัวใด ๆ ของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องไม่กระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่และเวลาทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และห้ามประกอบธุรกิจหรือมีส่วนร่วมในธุรกิจใดอันเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ ไม่ว่ากรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานจะได้รับประโยชน์ทางตรงหรือทางอ้อมก็ตาม

นอกจากนี้ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ไม่ควรถือหุ้นในกิจการที่เป็นคู่แข่งของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ ซึ่งมีผลให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ตามปกติ หรือส่งผลต่อการปฏิบัติหน้าที่ทั้งทางตรงและทางอ้อม

- กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ไม่ควรกระทำการใด ๆ ที่เป็นการขัดต่อผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ หรือจากการใช้โอกาสหรือข้อมูลที่ได้จากการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ในการหาผลประโยชน์ส่วนตัวและ/หรือ บุคคลอื่น

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดต่อผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องเปิดเผยข้อมูลต่อบริษัทก่อนเข้าทำรายการ เพื่อให้ฝ่ายกฎหมายและกำกับกับการปฏิบัติงานพิจารณาตรวจสอบว่าเป็นธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ หรือไม่ เพื่อยืนยันต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทเพื่อรับทราบและอนุมัติการทำรายการดังกล่าว

โดยฝ่ายกฎหมายและกำกับกับการปฏิบัติงานจะทำหน้าที่ดูแลและป้องกันไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผ่านการดำเนินการดังนี้

- รวบรวมรายชื่อบุคคล หรือนิติบุคคลที่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน เพื่อนำส่งข้อมูลให้ทรัสต์ทุก 6 เดือน เพื่อใช้ในการพิจารณารายการระหว่างกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
- ตรวจสอบว่าเป็นธุรกรรมที่บุคคลเกี่ยวข้องของกองทรัสต์มีส่วนได้เสียหรือไม่ และจำเป็นต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ก่อนที่จะทำธุรกรรมดังกล่าวหรือไม่
- หากเป็นธุรกรรมที่บุคคลเกี่ยวข้องของกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย จะดำเนินการให้ฝ่ายพัฒนารุณกิจนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาตรวจสอบก่อนส่งเรื่องให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบว่าเป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ภายหลังจากที่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ ฝ่ายกฎหมายและกำกับกับการปฏิบัติงาน จะดำเนินการให้ฝ่ายพัฒนารุณกิจนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวแก่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ หรือนำเสนอต่อคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อดำเนินการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับขนาดของธุรกรรมและเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด (และที่อาจมีการประกาศเปลี่ยนแปลง)

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจสอบธุรกรรมต่าง ๆ ของกองทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมกับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์หรือไม่ หากเป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะนำส่งข้อมูลไปยังฝ่ายกฎหมายและกำกับกับการปฏิบัติงาน เพื่อพิจารณาวิธีการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์และนักลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรม โดยมีวิธีการเปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้

- เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ ตามหลักเกณฑ์และข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้กระทำในการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น

ทั้งนี้ ในการตรวจสอบการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ฝ่ายกฎหมายและกำกับกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการตรวจสอบการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ตามระบบการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.

- เมื่อพิจารณาจัดหาวิธีการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือผู้ลงทุนที่เหมาะสมได้แล้ว ฝ่ายกฎหมายและกำกับกับการปฏิบัติงาน จะเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ และนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติและเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวตามลำดับ
- เมื่อได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ฝ่ายกฎหมายและกำกับกับการปฏิบัติงานจะเปิดเผยข้อมูลการทำธุรกรรมช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่เป็นการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถคัดค้านในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นได้ หากไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์คัดค้าน หรือคัดค้านในจำนวนไม่เกิน 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะดำเนินการเข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์ หลังจากนั้นจะรายงานผลการทำธุรกรรมต่อคณะกรรมการบริษัท และดำเนินการเปิดเผยข้อมูลตามลำดับ

รายการระหว่างกันในรอบระยะเวลาบัญชีในปีที่ผ่านมา

ธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

1. รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2567 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ ของ กองทรัสต์ แต่งตั้ง บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีสิทธิและหน้าที่ตาม สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการ กองทรัสต์	ค่าธรรมเนียม พื้นฐานใน การบริหาร จัดการ กองทรัสต์	55.65	<ul style="list-style-type: none"> รายการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากคณะกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภท คลังสินค้าเป็นอย่างดี อัตราค่าธรรมเนียมพื้นฐาน เป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียง ได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมพื้นฐานผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สิน รวมของกองทรัสต์ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5,000,000 (ห้าล้าน) บาทต่อปี ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
	ค่าธรรมเนียม การบริหาร จัดการทรัพย์สิน หลักของ กองทรัสต์	29.07	<ul style="list-style-type: none"> รายการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นรายการปกติธุรกิจของกองทรัสต์ อัตราค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์ เป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียม การบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่น โดยกองทรัสต์จะ จ่ายค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.75 ของรายได้สุทธิ จากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลัก ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
	ค่าธรรมเนียม พิเศษการ บริหารจัดการ ทรัพย์สิน ของกองทรัสต์	33.79	<ul style="list-style-type: none"> รายการบริหารจัดการทรัพย์สินนี้ เป็นการให้ค่าตอบแทน พิเศษเพื่อเป็นแรงจูงใจให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหาร ทรัพย์สิน โดยคำนวณค่าตอบแทนดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับ กำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ รายการดังกล่าว จึงมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของ ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2567 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
			<ul style="list-style-type: none"> อัตราค่าธรรมเนียมพิเศษการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นอัตราที่ตกลงกันตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อเป็นแรงจูงใจในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปี ของกำไรจากการดำเนินงานสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
	ค่านายหน้า	12.35	<ul style="list-style-type: none"> อัตราค่านายหน้า เป็นอัตราที่ตกลงกันตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อเป็นแรงจูงใจในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
	ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	84.95	<ul style="list-style-type: none"> อัตราค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน เป็นอัตราที่ตกลงกันตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อเป็นแรงจูงใจในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้น

2. รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ซึ่งเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2567 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์	ค่าธรรมเนียมทรัสต์	19.90	<ul style="list-style-type: none"> รายการแต่งตั้งทรัสต์ดังกล่าว มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากเป็นรายการปกติธุรกิจของกองทรัสต์ อัตราค่าธรรมเนียมทรัสต์ เป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5,000,000 (ห้าล้าน) บาทต่อปี ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์

3. รายการระหว่างกองทรัสต์กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2567 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
กองทรัสต์ฝากเงินกับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด	ดอกเบี้ยรับ	1.11	<ul style="list-style-type: none"> รายการฝากเงินกับธนาคารไทยพาณิชย์เป็นรายการที่สมเหตุสมผลเนื่องจากการใช้บริการธนาคารทั่วไป อัตราผลตอบแทนที่ได้รับจากการฝากเงิน เป็นอัตราดอกเบี้ยเงินฝากซึ่งสามารถเทียบกับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ทั่วไป ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

4. รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท เคเอ็นเอส โลจิสติกส์ เซอร์วิส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นร่วมกันกับ BIP ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงการ BIP สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2567 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัท เคเอ็นเอส โลจิสติกส์ เซอร์วิส จำกัด เช่าพื้นที่คลังสินค้าของกองทรัสต์	รายได้ค่าเช่า	31.51	<ul style="list-style-type: none"> ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า บริษัท เคเอ็นเอส โลจิสติกส์ เซอร์วิส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือเดียวกับ BIP ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ BIP จึงเป็นผู้เช่าที่มีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินดังกล่าวเป็นอย่างดีมากกว่าผู้เช่ารายอื่น ๆ อัตราค่าเช่าเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ และ บริษัท เคเอ็นเอส โลจิสติกส์ เซอร์วิส จำกัด โดยมีความสอดคล้องกับโครงสร้างผลประโยชน์การในอดีตของทรัพย์สินโครงการ BIP ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า อัตราค่าเช่าเป็นอัตราที่สมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม

5. รายการระหว่างกองทรัสต์กับ SFC ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ SCC ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการสยามเมมี สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2567 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
SFC เช่าพื้นที่คลังสินค้าและถึงเก็บสารเคมีเหลวของกองทรัสต์	รายได้ค่าเช่า	75.74	<ul style="list-style-type: none"> ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า SFC ซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินเดิมตั้งแต่ก่อนกองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเมมี เป็นผู้เช่าที่มีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินโครงการสยามเมมีเป็นอย่างดี มากกว่าผู้เช่ารายอื่น ๆ และมีความเชี่ยวชาญในการทำหน้าที่ดูแลและบริหารอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่อง อัตราค่าเช่าเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และ SFC ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า อัตราค่าเช่าเป็นอัตราที่สมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม

6. รายการระหว่างกองทรัสต์กับ PCW ซึ่งเป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นร่วมกับ Team B ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ PCW สำหรับรอบระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2567 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
PCW เช่าพื้นที่คลังสินค้าของกองทรัสต์	รายได้ค่าเช่า	22.85	<ul style="list-style-type: none"> ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า PCW ซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินเดิมตั้งแต่ก่อนกองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการ PCW เป็นผู้เช่าที่มีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินโครงการ PCW เป็นอย่างดี มากกว่าผู้เช่ารายอื่น ๆ และมีความเชี่ยวชาญในการทำหน้าที่ดูแลและบริหารอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่อง อัตราค่าเช่าเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และ PCW ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า อัตราค่าเช่าเป็นอัตราที่สมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม
	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ (ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง)	2.13	<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากค่าใช้จ่ายดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการดำเนินธุรกิจเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นรายบุคคล อัตราค่าใช้จ่ายในการดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางเป็นค่าใช้จ่ายตามสัญญา โดยอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับตลาด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล

7. รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท เอ็ม อินฟินิท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัท ที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นกรรมการของบริษัท เอไอเอ็ม ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งอยู่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2567 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัท เอ็ม อินฟินิท จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงิน	ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน	23.95	<ul style="list-style-type: none"> ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การคัดเลือกที่ปรึกษาทางการเงิน จะต้องไม่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินของกองทรัสต์อื่น ที่อาจจะเป็นคู่แข่งโดยตรงกับกองทรัสต์ AIMIRT และ บริษัท เอ็ม อินฟินิท จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ และมีทีมงานที่มีความรู้และความพร้อมในการให้บริการ โดยอัตราค่าธรรมเนียมเป็นไปตามอัตราตลาด เมื่อเปรียบเทียบกับค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาการเงินอื่น และพิจารณาแล้ว ถือว่าสมเหตุสมผลเนื่องจากเป็นค่าธรรมเนียมที่ไม่ได้สูงไปกว่า ค่าธรรมเนียมของธุรกรรมที่ผ่านมา





ส่วนที่ 4

ฐานทางการเงินและ
ผลการดำเนินงาน

➤ ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ด้วยกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีหน้าที่นำส่งงบการเงินต่อตลาดหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด รวมทั้งมีหน้าที่จัดส่งงบการเงินต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในวันเดียวกับวันที่กองทรัสต์ได้ยื่นงบการเงินดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
2567	นางสาวศรัญญา ผลัดศรี	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6768 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2566	นางสาวศรัญญา ผลัดศรี	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6768 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2565	นางสาวรัตนา จาละ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ตรวจสอบและสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์ในระยะเวลาที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

ประเภท	หมายเหตุ
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2567	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2566	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2565	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ตารางสรุปงบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย : บาท)

งบดุล	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	238,667,380	199,782,972	172,119,459
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	13,186,400,000	10,569,500,000	10,590,567,088
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	598,637,009	271,096,518	375,655,867
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ	870,835	546,151	345,149
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	25,833,668	18,729,424	13,041,225
สินทรัพย์อื่น	8,069,708	8,317,287	2,450,286
รวมสินทรัพย์	14,058,478,600	11,067,972,352	11,154,179,074
หนี้สิน			
เจ้าหนี้จากดอกเบี้ยค้างจ่าย	25,654,823	25,075,694	15,804,108
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	41,593,912	39,279,512	66,242,586
สำรองหนี้สิน	27,164,673	17,928,794	19,353,025
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่า	236,878,588	178,414,990	199,872,258
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	3,960,008,613	3,464,659,720	3,481,028,296
รวมหนี้สิน	4,291,300,609	3,725,358,710	3,782,300,273
สินทรัพย์สุทธิ	9,767,177,991	7,342,613,642	7,371,878,801
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	8,701,097,194	6,642,894,176	6,642,894,176
กำไรสะสม	1,066,080,797	699,719,466	728,984,625
สินทรัพย์สุทธิ	9,767,177,991	7,342,613,642	7,371,878,801
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.3400	12.3305	12.3797
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	791,500,104	595,480,769	595,480,769

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย : บาท)

งบกำไรขาดทุน	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565
รายได้จากเงินลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	983,769,605	902,855,354	865,273,535
รายได้ดอกเบี้ย	7,786,094	5,156,121	2,034,177
รายได้อื่น	50,127,210	3,866,749	10
รวมรายได้	1,041,682,909	911,878,224	867,307,722
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	55,654,262	49,077,176	45,862,306
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	19,896,218	18,007,296	17,054,046
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,193,544	1,782,337	1,444,622
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	75,210,559	65,887,414	54,024,991
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	102,672,673	79,413,080	64,373,150
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	42,431,206	2,835,545	3,594,159
ค่าใช้จ่ายอื่น	7,880,589	8,706,480	3,667,723
ต้นทุนทางการเงิน	173,809,788	160,248,541	110,912,733
รวมค่าใช้จ่าย	479,748,839	385,957,869	300,933,730
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	561,934,070	525,920,355	566,373,992
รายการกำไร(ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	4,402	(4,402)	-
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	155,618,739	(24,013,803)	122,057,783
รายการกำไรสุทธิจากการรับโอนสินทรัพย์สุทธิจากกองทุนรวมที่เกิดจากการแปลงสภาพ	231,139,862	-	-
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	386,763,003	(24,018,205)	122,057,783
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	948,697,073	501,902,150	688,431,775

งบกระแสเงินสด

(หน่วย : บาท)

งบกระแสเงินสด	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์ สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิ ได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:	948,697,073	501,902,150	688,431,775
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์	(2,228,594,968)	-	(892,337,088)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(430,456,380)	(669,156,975)	(172,119,459)
ขายและรับชำระเงินคืนทุนจากเงินลงทุน ในหลักทรัพย์	391,698,262	642,457,655	109,551,476
การรับรู้ส่วนลดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(121,887)	(968,596)	
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับเพิ่มขึ้น	(7,104,244)	(5,688,199)	(2,775,038)
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น	(1,298,854)	(8,813,716)	(4,939,723)
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	2,314,400	(26,963,074)	28,817,653
สำรองหนี้สินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	9,235,879	(1,424,231)	6,094,769
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่า เพิ่มขึ้น (ลดลง)	58,463,598	(21,457,268)	28,693,913
ต้นทุนทางการเงิน	173,809,788	160,248,541	110,912,733
รายได้ดอกเบี้ย	(7,786,094)	(5,156,121)	(2,034,177)
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(4,402)	4,402	-
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์	(155,618,739)	24,013,803	(122,057,783)
รายการกำไรสุทธิจากการรับโอนสินทรัพย์สุทธิ จากกองทุนรวม	(231,139,862)	-	-
ดอกเบี้ยรับ	7,461,410	4,955,119	1,887,364
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(1,470,445,020)	593,953,490	(221,873,585)

(หน่วย : บาท)

งบกระแสเงินสด	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับสุทธิจากการขายหน่วยทรัสต์	2,058,203,018	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	521,363,859	-	894,990,217
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(25,702,220)	(17,285,254)	(6,390,000)
เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(582,335,742)	(531,167,309)	(528,784,971)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(1,303,409)	-	(854,314)
ดอกเบี้ยจ่าย	(172,239,995)	(150,060,276)	(101,454,637)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,797,985,511	(698,512,839)	257,506,295
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	327,540,491	(104,559,349)	35,632,710
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	271,096,518	375,655,867	340,023,157
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	598,637,009	271,096,518	375,655,867

➤ รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นยทรีสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของยทรีสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (กองยทรีสต์ฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของยทรีสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ยทรีสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและยทรีสต์เพื่อการลงทุนใน โครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองยทรีสต์ฯตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับ เรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบ งบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้า ได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อ ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบ สำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบ มีดังต่อไปนี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ฯมีเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 13,186 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 94 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคา ตลาดเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จึงกำหนดมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนดังกล่าว โดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณา จากรายได้ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ายุติธรรม ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญ กับการตรวจสอบการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว โดยการสอบถามและพิจารณาขอบเขตในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ ประเมินความเหมาะสมของเทคนิคและแบบจำลองที่เลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม ตลอดจนพิจารณาความสม่ำเสมอของการใช้เทคนิคและแบบจำลอง นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมิน โดยการสอบถามและเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการผลการดำเนินงานกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของกองทรัสต์ฯ และตรวจสอบกับสัญญาเช่า ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและข้อสมมติข้างต้น

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่อยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ ตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต่อการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตาม แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดง ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการ ดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์ การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯ หรือหยุด ดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจาก การแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความ เชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถ ตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการ ทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริง แต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงิน เหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเป็นเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์ฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่
ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุม
ภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับ
ความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้า
เชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือ
มาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการ
ตรวจสอบ งบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้
ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะหรือใน
สถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการ
กระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้
มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



ศรัณูญา พลัดศรี

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6768

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 21 กุมภาพันธ์ 2568

➤ งบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์ัสเทรียล โกรท

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2567	2566
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม			
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	6	238,667,380	199,782,972
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์			
ตามมูลค่ายุติธรรม	7	13,186,400,000	10,569,500,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8, 17	598,637,009	271,096,518
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ	17	870,835	546,151
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	9, 17	25,833,668	18,729,424
สินทรัพย์อื่น		8,069,708	8,317,287
รวมสินทรัพย์		14,058,478,600	11,067,972,352

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2567	2566
หนี้สิน			
เจ้าหนี้จากคอกเบี้ยค้างจ่าย		25,654,823	25,075,694
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	17	41,593,912	39,279,512
สำรองหนี้สิน	18.4	27,164,673	17,928,794
เงินมัดจำจากผู้เช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่า	17, 18.3	236,878,588	178,414,990
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	10	3,960,008,613	3,464,659,720
รวมหนี้สิน		4,291,300,609	3,725,358,710
สินทรัพย์สุทธิ		9,767,177,991	7,342,613,642
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	11	8,701,097,194	6,642,894,176
กำไรสะสม	12	1,066,080,797	699,719,466
สินทรัพย์สุทธิ		9,767,177,991	7,342,613,642
		-	-
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		12.3400	12.3305
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		791,500,104	595,480,769

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอ.เอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

งบประกอบรายละเอียดลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ ใบคดเลขที่	พื้นที่ให้เช่า	ที่ตั้ง	อาคารโรงงานเลขที่/ คลังสินค้าเลขที่/หมายเลข	2567		2566			
				ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์									
กรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และสิ่งหริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำดาเนเย็น									
157963	17,562.00 ตร.ม.	โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น	6, 7	804,700,000	980,400,000	7.30	804,700,000	955,600,000	8.87
85905	10,058.00 ตร.ม.	ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	-	544,200,000	549,000,000	4.09	544,200,000	554,000,000	5.15
		โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก							
		ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต							
		อำเภอเมืองจะเจิงเพรา จังหวัดจะเจิงเพรา							
	2,708.40 ตร.ม.	โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	-	101,518,751	139,000,000	1.04	101,518,751	140,300,000	1.30
		ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต							
		อำเภอเมืองจะเจิงเพรา จังหวัดจะเจิงเพรา							
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารคลังสินค้า									
85904	9,288.00 ตร.ม.	โครงการดาด้าเพฟ	-	192,100,000	191,000,000	1.42	192,100,000	200,300,000	1.86
		ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต							
		อำเภอเมืองจะเจิงเพรา จังหวัดจะเจิงเพรา							
128496, 144679	21,651.10 ตร.ม.	โครงการทิพย์ 7	PD2	599,000,000	659,800,000	4.92	599,000,000	646,300,000	6.00
128498		ถนนเสียดคลองส่งน้ำชลหารพิจิตร ตำบลบางปลา	PD4						
128499		อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	PD5						
128500			PD6						
3572			PD7						
140207, 162282	34,692.60 ตร.ม.	โครงการทิพย์ 8	TIP8-A	998,000,000	1,057,800,000	7.88	998,000,000	1,044,600,000	9.70
162283		ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี	TIP8-B						
140208		จังหวัดสมุทรปราการ	TIP8-C						
140201			TIP8-D						

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

งบประกอบรายละเอียดลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ตามรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ โฉนดเลขที่	พื้นที่ให้เช่า	ที่ตั้ง	อาคารโรงงานเลขที่/ คลังสินค้าเลขที่หมายเลขถัง	2567		2566	
				ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)							
กรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน							
15000	17,120.00 ตร.ม.	โครงการชีวาแพย์ อมตะซิตี้	7/374-7/378	474,611,440	562,700,000	4.19	5.11
		ตำบลบางยางพร อำเภอปากแคว จังหวัดระยอง	7/422-7/426				
3670, 7090, 105539	35,773.65 ตร.ม.	โครงการทิพย์ 5 และ โครงการทิพย์ 8	CA5, CA12-2, CA13	1,038,000,000	1,010,000,000	7.52	9.44
105540, 122744, 122745		ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี	CA14-1, CA14-2, RB16, 19				
123002, 123003, 129233		จังหวัดสมุทรปราการ	TIP8-E				
129342, 131267, 131268							
140202							
55123	43,481.00 ตร.ม.	โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์	MS1, MS2	790,000,000	891,000,000	6.64	8.25
		ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี	MSSA, 3B				
		จังหวัดสมุทรปราการ	MS4				
151902	10,955.00 ตร.ม.	โครงการโรงงานเซฟตี้ฟิง แอนด์ ฟาสลิตี	B05	326,870,804	356,900,000	2.66	3.28
		ตำบลหนองแขม อำเภอสรีราชา					
		จังหวัดชลบุรี					
89987, 89988, 89989, 89990, 89991, 89971	137,768.80 ตร.ม.	โครงการปิ่นทอง อินดัสตริอัล ปาร์ค 1	พส1-14	2,459,734,828	2,574,500,000	19.18	-
100637, 100638, 100670, 185742, 69646	86,550 ตร.ม.	โครงการปิ่นทอง อินดัสตริอัล ปาร์ค 2	พศ9, 11, 15				
89974, 185319, 146321, 165426, 165352	18,029.60 ตร.ม.	และโครงการปิ่นทอง อินดัสตริอัล ปาร์ค 3	พศ 16				
165353, 165354, 165355, 165356, 129974		ตำบลหนองแขม อำเภอสรีราชา					
129973, 131704, 131705, 161576, 173117		จังหวัดชลบุรี					
173115, 173119, 173123, 173121, 173124							
173122, 173125, 177826, 177825, 177827							

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอ.ไอ.เอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

งบประกอบรายละเอียดลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนที่ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ ใบคดเลขที่	พื้นที่ให้เช่า	ที่ตั้ง	อาคาร/โรงงานเลขที่/ คลังสินค้าเลขที่ที่หมายเลขถัง	2567			2566		
				ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)									
สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า									
30670	14,600.00 ตร.ม.	โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี ตำบลบางกะดี อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี	-	300,000,000	309,300,000	2.30	300,000,000	315,500,000	2.93
2896, 2883, 29145	38,083.00 ตร.ม.	โครงการไทยเทฟฟ้า ตำบลหัวโพง อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง	WH06, WH07	440,440,271	461,000,000	3.43	440,440,271	468,500,000	4.35
29146, 34252		โครงการพีริเซีย ภูเก็ต อื่นคัสท์รี	WH08						
34256, 57091		จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	WH09						
54023, 54037	55,926.00 ตร.ม.	ตำบลลำตาเสา อำเภอรังษี	-	565,466,284	561,500,000	4.18	565,466,284	546,200,000	5.07
54039, 54041									
สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า และถังเก็บสารเคมีเหลว									
10036, 10037	16,726.00 ตร.ม. และ	โครงการเอสซีซี	P1-P9, P301-P326	2,771,057,640	2,764,500,000	20.59	2,771,057,640	2,763,400,000	25.66
12381, 12726	85,580.00 กิโลลิตร	ตำบลปากคลองบางปลากด (ตำบลบางปลากด)	P401-P411						
15311, 15870		อำเภอเมืองสมุทรปราการ	501-504, C1-C11						
9355, 11537		จังหวัดสมุทรปราการ	WH14, WH15						
(ตารางเลขที่ 432 - 437, 443, 614, 442 ⁴⁴⁵)			WH19						
สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน									
26779	6,620.00 ตร.ม.	โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี	-	127,884,385	118,000,000	0.88	127,884,385	125,400,000	1.17
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์									
				12,533,584,403	13,186,400,000	98.22	10,073,849,575	10,569,500,000	98.14

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสทรีเรียล โกรท

งบประกอบรายละเอียดลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

การแสดงผลและเียะเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

		2567		2566	
ประเภทเงินลงทุน	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์					
เงินฝากประจำที่มีอายุเกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มา					
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	15 มีนาคม 2567	1.85	-	-	0.33
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	15 มีนาคม 2567	1.50	-	35,460,293	0.33
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	28 มิถุนายน 2567	1.50	-	35,000,000	0.42
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	30 มิถุนายน 2568	1.30	46,171,835	45,448,969	-
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	25 มีนาคม 2568	1.90	35,883,093	-	-
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	17 มีนาคม 2568	1.90	60,612,452	-	-
ธนาคาร ซูมิโตโม มิตซูบิชิ ทรัสต์ (ไทย) จำกัด (มหาชน)	17 มีนาคม 2568	2.07	48,000,000	-	-
ธนาคาร ซูมิโตโม มิตซูบิชิ ทรัสต์ (ไทย) จำกัด (มหาชน)	17 มีนาคม 2568	1.90	48,000,000	-	-
รวมเงินฝากประจำที่มีอายุเกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มา			238,667,380	115,909,262	1.08
พันธบัตรรัฐบาล					
ธนาคารแห่งประเทศไทย	25 มกราคม 2567	2.21	-	83,873,710	0.78
รวมพันธบัตรรัฐบาล			-	83,873,710	0.78
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์			238,667,380	199,448,970	1.86
รวมเงินลงทุน			12,772,251,783	10,769,282,972	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์ัสเทรียล โกรท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2567	2566
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	17	983,769,605	902,855,354
รายได้ดอกเบี้ย	17	7,786,094	5,156,121
รายได้อื่น		50,127,210	3,866,749
รวมรายได้		1,041,682,909	911,878,224
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	14.1, 17	55,654,262	49,077,176
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	14.2, 17	19,896,218	18,007,296
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	14.3	2,193,544	1,782,337
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	14.4, 17	75,210,559	65,887,414
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	14.5, 17	102,672,673	79,413,080
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		42,431,206	2,835,545
ค่าใช้จ่ายอื่น		7,880,589	8,706,480
ต้นทุนทางการเงิน		173,809,788	160,248,541
รวมค่าใช้จ่าย		479,748,839	385,957,869
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		561,934,070	525,920,355
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		4,402	(4,402)
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของเงินลงทุน			
ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		155,618,739	(24,013,803)
รายการกำไรสุทธิจากการรับโอนสินทรัพย์สุทธิจากกองทุนรวม			
ที่เกิดจากการแปลงสภาพ		231,139,862	-
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		386,763,003	(24,018,205)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		948,697,073	501,902,150

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท

งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2567	2566
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		561,934,070	525,920,355
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		4,402	(4,402)
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		155,618,739	(24,013,803)
รายการกำไรสุทธิจากการรับโอนสินทรัพย์สุทธิจากกองทุนรวม ที่เกิดจากการแปลงสภาพ		231,139,862	-
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		948,697,073	501,902,150
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		2,058,203,018	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	13	(582,335,742)	(531,167,309)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		2,424,564,349	(29,265,159)
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		7,342,613,642	7,371,878,801
สินทรัพย์สุทธิปลายปี		9,767,177,991	7,342,613,642
		-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์ัสเทรียล โกรท

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	948,697,073	501,902,150
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น		
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:		
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(2,228,594,968)	-
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(430,456,380)	(669,156,975)
ขายและรับชำระเงินคืนทุนจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	391,698,262	642,457,655
การรับรู้ส่วนลดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(121,887)	(968,596)
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับเพิ่มขึ้น	(7,104,244)	(5,688,199)
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น	(1,298,854)	(8,813,716)
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	2,314,400	(26,963,074)
สำรองหนี้สินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	9,235,879	(1,424,231)
เงินมัดจำจากผู้เช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	58,463,598	(21,457,268)
ต้นทุนทางการเงิน	173,809,788	160,248,541
รายได้ดอกเบี้ย	(7,786,094)	(5,156,121)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(4,402)	4,402
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		
ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(155,618,739)	24,013,803
รายการกำไรสุทธิจากการรับโอนสินทรัพย์สุทธิจากกองทุนรวม	(231,139,862)	-
ดอกเบี้ยรับ	7,461,410	4,955,119
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(1,470,445,020)	593,953,490

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์ัสเทรียล โกรท

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	2,058,203,018	-
เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(582,335,742)	(531,167,309)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	521,363,859	-
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(25,702,220)	(17,285,254)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(1,303,409)	-
ดอกเบี้ยจ่าย	(172,239,995)	(150,060,276)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,797,985,511	(698,512,839)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น - สุทธิ	327,540,491	(104,559,349)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	271,096,518	375,655,867
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี (หมายเหตุ 8)	598,637,009	271,096,518
	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์ัสเทรียล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์ัสเทรียล โกรท (“กองทรัสต์ฯ”) เป็นกองทรัสต์ฯตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2560 ระหว่างบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ กองทรัสต์ฯได้จัดตั้งโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ฯ และเป็นกองทรัสต์ฯประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์ฯมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินไปลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอื่นอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว การลงทุนของกองทรัสต์ฯมีรายละเอียดดังนี้

อสังหาริมทรัพย์	สถานที่ตั้ง	ลักษณะการถือครองอสังหาริมทรัพย์
โครงการแปซิฟิก ห้างเซ็น	จังหวัดสมุทรสาคร	กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับการทำความเย็น
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก	จังหวัดฉะเชิงเทรา	กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับการทำความเย็น
โครงการคาต้าเซฟ	จังหวัดฉะเชิงเทรา	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า
โครงการทิพย์ 7	จังหวัดสมุทรปราการ	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	จังหวัดฉะเชิงเทรา	กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อาคารคลังห้องเย็น และอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับการทำความเย็น
โครงการทิพย์ 8	จังหวัดสมุทรปราการ	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า
โครงการ ชีวทัช อมตะซิตี้	จังหวัดระยอง	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร โรงงาน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน
โครงการเอสซีซี	จังหวัดสมุทรปราการ	สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน ถังเก็บสารเคมีเหลว อาคารคลังสินค้า และสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 8 สิงหาคม 2592)
โครงการสวนอุตสาหกรรม บางกะดี	จังหวัดปทุมธานี	สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคาร โรงงาน และอาคารคลังสินค้า โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 8 สิงหาคม 2592)

อสังหาริมทรัพย์	สถานที่ตั้ง	ลักษณะการถือครองอสังหาริมทรัพย์
โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร	จังหวัดปทุมธานี	สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 21 เมษายน 2594)
โครงการทิพย์ 5 และ โครงการทิพย์ 8	จังหวัดสมุทรปราการ	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร โรงงาน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน
โครงการไทยเทพฟิต้า	จังหวัดระยอง	สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคาร โรงงาน และอาคารคลังสินค้า โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 28 กรกฎาคม 2594)
โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์	จังหวัดสมุทรปราการ	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร โรงงาน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน
โครงการโรงงานเช่าลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้	จังหวัดชลบุรี	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร โรงงาน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน
โครงการฟรีเชิส วู้ด อินด์สทรี	จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคาร โรงงาน และอาคารคลังสินค้า โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 28 ธันวาคม 2595)
โครงการปิ่นทอง อินด์สเตรียล ปาร์ค 1, โครงการปิ่นทอง อินด์สเตรียล ปาร์ค 2 และ โครงการปิ่นทอง อินด์สเตรียล ปาร์ค 3	จังหวัดชลบุรี	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร โรงงาน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 9 มกราคม 2561 เป็นต้นไป

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ และมีบริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด บริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน) บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด บริษัท ไทยเทพฟิต้า จำกัด บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด บริษัท ปิ่นทอง อินด์สเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และบริษัท ทีม บี แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการทิพย์ 5 โครงการทิพย์ 7 - 8 โครงการเอสซีซี โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร โครงการไทยเทพฟิต้า โครงการ เอ็มเอส แวร์เฮาส์ โครงการโรงงานเช่าลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ โครงการปิ่นทอง อินด์สเตรียล ปาร์ค 1 โครงการปิ่นทอง อินด์สเตรียล ปาร์ค 2 และโครงการปิ่นทอง อินด์สเตรียล ปาร์ค 3 และโครงการฟรีเชิส วู้ด อินด์สทรี ตามลำดับ

1.2 การรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค

เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ ครั้งที่ 1/2566 ได้อนุมัติการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค (“กองทุนรวม PPF”) แผนการแปลงสภาพ การรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF และชำระค่าตอบแทนให้กองทุนรวม PPF เป็นหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสดเพื่อนำไปสับเปลี่ยนกับหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนถืออยู่ตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ต่อ 0.8731 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT พร้อมเงินสดจำนวน 0.75 บาท ต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF โดยอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์จะไม่ผันแปรไปตามราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ และราคาตลาดของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และร่างหนังสือชี้ชวนต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และได้รับอนุญาตให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2567 และแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และร่างหนังสือชี้ชวนดังกล่าวมีผลบังคับใช้ในวันที่ 22 เมษายน 2567 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และเมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2567 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้มีผลบังคับใช้แล้ว

เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2567 กองทรัสต์ AIMIRT ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF และผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ดำเนินการออกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT จำนวน 196,019,335 หน่วย พร้อมเงินสดจำนวน 168,382,500 บาท ให้แก่กองทุนรวม PPF เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ก) สิ่งตอบแทนที่โอนให้

รายละเอียดของมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

เงินสดจ่าย	168,387
มูลค่าหน่วยทรัสต์ AIMIRT	2,058,203 ⁽¹⁾
รวมสิ่งตอบแทนที่โอนให้	2,226,590

(1) หน่วยทรัสต์ AIMIRT จำนวน 196,019,335 หน่วย โดยมูลค่าหน่วยละ 10.50 บาท ซึ่งเป็นราคาตลาด ณ วันที่ทำการรายการของกองทรัสต์ฯ

ข) ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF จำนวน 48 ล้านบาท ได้บันทึกรวมอยู่ในค่าใช้จ่าย ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ค) มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ของกองทุนรวม PPF ณ วันที่แปลงสภาพ มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

สินทรัพย์	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	2,374,780
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	130,000
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	6,607
สินทรัพย์อื่น	7,220
หนี้สิน	
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(1,733)
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	(59,127)
หนี้สินอื่น	(969)
สินทรัพย์สุทธิที่รับโอนมายังกองทรัสต์ฯ	2,456,778
หัก: รายการกำไรสุทธิจากการรับโอนสินทรัพย์สุทธิจากกองทุนรวม PPF ที่เกิดจากการแปลงสภาพ	(230,188)
สิ่งตอบแทนที่โอนให้	2,226,590

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- 2.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์ฯ อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์เดิม

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่า กำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการ ดังนี้

- (1) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า

- (2) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ฯตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปีหรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- (3) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

2.2 ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ฯตามข้อมูลข้างต้นในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

2.3 ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว เพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดหางบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้ค่าบริการรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

รายได้ดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงิน

รายได้ดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินบันทึกเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 เครื่องมือทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ จัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยต้นทุนในการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

กองทรัสต์ฯ จัดประเภทเงินลงทุนในหลักทรัพย์ทั้งหมดเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

กองทรัสต์ฯ ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุนผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนจะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

กองทรัสต์ฯ ตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกัน ซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดจำหน่าย

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกองทรัสต์ฯ คาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

4.3 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในเงินลงทุน

ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและต้นทุนโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ฯ ต้องจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ กำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินโดยอ้างอิงราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ)

กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

4.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.5 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีหรือค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสีย ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามที่จ่ายจริงในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563 จะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี ตลอดระยะเวลาคงเหลือ และค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มและเกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ที่เกิดขึ้นหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป กองทรัสต์ฯ จะแสดงค่าใช้จ่ายดังกล่าวหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.6 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อม ซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญและกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันสามารถสรุปได้ ดังนี้

บริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์
บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ทรัสต์
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ของทรัสต์
บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการทิพย์ 5 โครงการทิพย์ 7 และโครงการทิพย์ 8
บริษัท สยามเชมิ จำกัด (มหาชน)	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการเอสซีซี
บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี
บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้
บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร
บริษัท ไทยเทพฟิวด้า จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการไทยเทพฟิวด้า

บริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์
บริษัท เอ็มเอส แวร์เฮาส์ เซอร์วิส จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์
บริษัท เอสเอฟซี เอกเซลเล้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการเอสซีซี
บริษัท โตชิบา ไทยแลนด์ จำกัด	ผู้ถือหุ้นร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี
บริษัท เคเอ็นเอส โลจิสติกส์ เซอร์วิส จำกัด	ผู้ถือหุ้นร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี
บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด	กิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการทิพย์ 5 โครงการทิพย์ 7 และโครงการทิพย์ 8
บริษัท เอสซีจี เจดับเบิลยูดี โลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร
บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการโรงงานเช่าลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ โครงการปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค 1 โครงการปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค 2 และโครงการปิ่นทองอินดัสเตรียล ปาร์ค 3
บริษัท ลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด	ผู้ถือหุ้นร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการโรงงานเช่าลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้
บริษัท ทิม บี เมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการฟรีเชส วู้ด อินดัสทรี
บริษัท ฟรีเชส วู้ด อินดัสทรี จำกัด	ผู้ถือหุ้นร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการฟรีเชส วู้ด อินดัสทรี

4.7 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

กองทรัสต์ฯ บันทึกรายการกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

4.8 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีการระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

4.9 ประเมินการหนี้สิน

กองทรัสต์ฯ จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯ จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯ สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.10 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์ฯ จะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

5.1 มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯ วัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งอ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวใช้วิธีการพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้และไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้โดยตรง ข้อสมมติที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้แก่ อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า อัตราการขึ้นค่าเช่า อัตราคิดลด อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

5.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่บันทึกในงบแสดงฐานะการเงินที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่าซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงความเสี่ยงทางด้านเครดิตสภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว การเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติที่เกี่ยวข้องกับตัวแปรที่ใช้ในการคำนวณ อาจมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน และการเปิดเผยลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

6. เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินลงทุนในหลักทรัพย์ แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2567	2566
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	199,783	172,119
ซื้อเงินลงทุน	430,456	669,157
จำหน่าย/รับชำระเงินคืนเมื่อครบกำหนด	(391,698)	(642,458)
การรับรู้ส่วนลดมูลค่าเงินลงทุน	122	969
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุน	4	(4)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	238,667	199,783

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

ยอดคงเหลือของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

		2567		2566	
	วันที่ลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
กลุ่มกรรมสิทธิ์					
โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น	26 ธันวาคม 2560	804,700	980,400	804,700	955,600
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก	26 ธันวาคม 2560	544,200	549,000	544,200	554,000
โครงการคาล่าเซฟ	26 ธันวาคม 2560	192,100	191,000	192,100	200,300
โครงการทิพย์ 7	26 ธันวาคม 2560	599,000	659,800	599,000	646,300
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก					
(ส่วนขยายเพิ่มเติม)	21 ธันวาคม 2561	101,519	139,000	101,519	140,300
โครงการทิพย์ 8	9 สิงหาคม 2562	998,000	1,057,800	998,000	1,044,600
โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้	20 สิงหาคม 2563	474,611	562,700	474,611	550,600
โครงการทิพย์ 5 และ 8	29 กรกฎาคม 2564	1,038,000	1,010,000	1,038,000	1,016,500
โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์	9 กันยายน 2564	790,000	891,000	790,000	888,800
โครงการโรงงานเช่าลิฟวิ่ง					
แอนด์ ฟาซิลิตี้	5 พฤษภาคม 2565	326,871	356,900	326,871	353,500
โครงการปิ่นทอง อินดัสเตรียล					
ปาร์ค 1 โครงการปิ่นทอง					
อินดัสเตรียล ปาร์ค 2 และ					
โครงการปิ่นทอง อินดัสเตรียล					
ปาร์ค 3	6 มิถุนายน 2567	2,459,735	2,574,500	-	-
กลุ่มสิทธิการเช่า					
โครงการเอสซีซี	9 สิงหาคม 2562	2,771,058	2,764,500	2,771,058	2,763,400
โครงการสวนอุตสาหกรรม					
บางกะดี	9 สิงหาคม 2562	300,000	309,300	300,000	315,500
โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร	22 เมษายน 2564	127,884	118,000	127,885	125,400
โครงการไทยเทพฟิต้า	29 กรกฎาคม 2564	440,440	461,000	440,440	468,500
โครงการพีริเซียส วู้ด อินดัสทรี	29 ธันวาคม 2565	565,466	561,500	565,466	546,200
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์					
และสิทธิการเช่า					
อสังหาริมทรัพย์		12,533,584	13,186,400	10,073,850	10,569,500

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ฯ มีสัญญาโอนสิทธิภายใต้สัญญาประกันภัยและสัญญาโอนสิทธิรับเงินภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาตกลงกระทำการเพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน นอกจากนี้ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการแปซิฟิก ห้างเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (รวมส่วนขยายเพิ่มเติม) โครงการทิพย์ 5 โครงการทิพย์ 7 โครงการทิพย์ 8 โครงการคาต้าเซฟ โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ โครงการโรงงานเช่าลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ และโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ โครงการปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค 1 โครงการปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค 2 และโครงการปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค 3 ได้จดจำนองค้ำประกันวงเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน และกองทรัสต์ฯ ได้นำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเอสซีซี โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี และโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร ไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจเพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2567	2566
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	10,569,500	10,590,567
เงินลงทุนเพิ่มขึ้น	2,459,735	-
รายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	1,546	2,947
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	155,619	(24,014)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	13,186,400	10,569,500

กองทรัสต์ฯ ได้รับโอนทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม PPF โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) โครงการปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค 1
- 2) โครงการปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค 2
- 3) โครงการปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค 3

ประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 151 ไร่ 1 งาน 87.1 ตารางวา กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและคลังสินค้าจำนวน 90 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่ารวมประมาณ 134,338.40 ตารางเมตร และพื้นที่อเนกประสงค์และอาคารอเนกประสงค์ให้เช่า (ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ให้เช่าบริเวณอาคารโรงงานและคลังสินค้า พื้นที่สำนักงานและโรงอาหารให้เช่า และอาคารอเนกประสงค์ให้เช่า) ประมาณ 9,592.00 ตารางเมตร รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดประมาณ 143,930.40 ตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กองทรัสต์ฯ ประมาณมูลค่ายุติธรรมเงินของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวน 13,186 ล้านบาท (ราคาทุน 12,534 ล้านบาท) และ 10,570 ล้านบาท (ราคาทุน 10,074 ล้านบาท) ตามลำดับ โดยใช้ราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า อัตราการขึ้นค่าเช่า อัตราคิดลด อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) และผลกระทบต่อมูลค่า เมื่อข้อสมมติเปลี่ยนแปลงได้ดังนี้

ข้อสมมติหลัก	อัตรา		ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมเมื่ออัตราตามข้อสมมติเพิ่มขึ้น
	2567	2566	
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	90.0 - 100.0	90.0 - 100.0	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราการขึ้นค่าเช่า (ร้อยละต่อปี)	0.0 - 2.5	0.0 - 2.5	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	9.0 - 10.0	9.0 - 10.0	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ร้อยละ)	6.5 - 8.0	6.5	มูลค่ายุติธรรมลดลง

7.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และเงินลงทุนในหลักทรัพย์

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปี (ไม่รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงิน) เป็นจำนวนเงิน 2,457 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 21.17 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (2566: 84 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 1.14 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี)

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังต่อไปนี้

	2567		2566	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	ยอดคงเหลือ (พันบาท)	ต่อปี (ร้อยละ)	ยอดคงเหลือ (พันบาท)	ต่อปี (ร้อยละ)
เงินฝากธนาคาร				
เงินฝากประเภทออมทรัพย์	83,400	0.40	61,207	0.50 - 0.55
เงินฝากประจำที่มีอายุไม่เกิน 3 เดือน	515,237	1.25 - 1.85	209,889	1.25 - 1.80
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	598,637		271,096	

9. ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ	2567	2566
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	4,687	4,494
ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน	4,790	7,551
รวมลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	9,477	12,045
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ - กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	1,860	2,173
ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน	10,828	4,505
ค้างชำระเกิน 3 เดือน	3,669	6
รวมลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ - กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	16,357	6,684
รวมลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	25,834	18,729

10. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	2567	2566
ยอดคงเหลือต้นปี	3,468,844	3,486,129
กู้ยืมเพิ่มเติม	521,364	-
จ่ายชำระคืนเงินกู้	(25,702)	(17,285)
ยอดคงเหลือสิ้นปี	3,964,506	3,468,844
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(4,497)	(4,184)
รวม	3,960,009	3,464,660

วงเงินสินเชื่อ	จำนวนเงิน (พันบาท)		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	กำหนดการจ่ายชำระคืน
	2567	2566		
วงเงิน 1)	411,177	411,177	MLR ลบอัตราคงที่	ชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นภายใน 5 ปี นับจากวันที่เบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก
วงเงิน 2)	477,962	477,962	MLR ลบอัตราคงที่	ชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นภายใน 5 ปี นับจากวันที่เบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก
วงเงิน 3)	126,478	130,390	MLR ลบอัตราคงที่	ชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นภายใน 10 ปี นับจากวันที่เบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก
วงเงิน 4)	1,246,050	1,258,830	อัตราคงที่สำหรับระยะเวลาสองปีแรก และปรับเพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 0.50 ต่อปีสำหรับระยะเวลาที่เหลือ	ชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นภายใน 10 ปี นับจากวันที่เบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก
วงเงิน 5)	300,000	300,000	อัตราคงที่สำหรับระยะเวลาสองปีแรก และ MLR ลบอัตราคงที่สำหรับระยะเวลาที่เหลือ	ชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นภายใน 6 ปี นับจากวันที่เบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก
วงเงิน 6)	323,914	327,264	อัตราคงที่สำหรับระยะเวลาสองปีแรก และปรับเพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 0.50 ต่อปีสำหรับระยะเวลาที่เหลือ	ชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นภายใน 10 ปี นับจากวันที่เบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก
วงเงิน 7)	557,560	563,221	MLR ลบอัตราคงที่	ชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นให้เสร็จภายใน 10 ปี นับจากวันที่เบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก
วงเงิน 8)	521,365	-	MLR ลบอัตราคงที่	ชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นให้เสร็จภายใน 10 ปี นับจากวันที่เบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก
	<u>3,964,506</u>	<u>3,468,844</u>		

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการโอนสิทธิภายใต้สัญญาประกันภัย การโอนสิทธิรับเงินภายใต้สัญญาเช่า และสัญญาตกลงกระทำการ การจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และการนำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 7

ภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน กองทรัสต์ฯ จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงินในเรื่อง Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio และ Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio เป็นต้น

11. ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 หน่วยทรัสต์ฯ ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 791.50 ล้านหน่วย โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท (2566: 595.48 ล้านหน่วย) ทั้งนี้ ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ไม่มีรายการเปลี่ยนแปลงในบัญชีทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

รายการของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ สรุปได้ดังนี้

	2567			2566		
	ราคาเสนอขาย	จำนวน	จำนวนเงิน	ราคาเสนอขาย	จำนวน	จำนวนเงิน
	หน่วยทรัสต์ (บาท)	หน่วย (พันหน่วย)		หน่วยทรัสต์ (บาท)	หน่วย (พันหน่วย)	
จัดตั้งกองทรัสต์ปี 2560	10.0	155,000	1,550,000	10.0	155,000	1,550,000
เพิ่มทุนครั้งที่ 1 ปี 2562	11.5	271,250	3,119,375	11.5	271,250	3,119,375
เพิ่มทุนครั้งที่ 2 ปี 2564	11.7	169,231	1,973,519	11.7	169,231	1,973,519
เพิ่มทุนจากการรับแปลง สภาพกองทุน PPF ปี 2567	10.5	196,019	2,058,203	-	-	-
รวม		791,500	8,701,097		595,481	6,642,894

(1) สุทธิจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องจำนวนประมาณ 6 ล้านบาท

12. กำไรสะสม

(หน่วย: พันบาท)

	2567	2566
ยอดคงเหลือต้นปี	699,720	728,985
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	561,934	525,920
กำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของ เงินลงทุนในหลักทรัพย์	4	(4)
รายการกำไรสุทธิจากการรับโอนสินทรัพย์สุทธิจากกองทุนรวม PPF	231,140	-
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	155,619	(24,014)
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(582,336)	(531,167)
ยอดคงเหลือปลายปี	1,066,081	699,720

13. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ประโยชน์ตอบแทนที่ประกาศจ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียด ดังนี้

วันที่อนุมัติ	กำไรจากผลการดำเนินงานสำหรับงวด	อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม (พันบาท)
14 พฤศจิกายน 2567	วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึง 30 กันยายน 2567	0.2150	170,161
14 สิงหาคม 2567	วันที่ 1 พฤษภาคม 2567 ถึง 30 มิถุนายน 2567	0.1433	113,423
15 พฤษภาคม 2567	วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 30 เมษายน 2567	0.2867	170,724
28 มีนาคม 2567	วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566	0.2150	128,028
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567		0.8600	582,336
14 พฤศจิกายน 2566	วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 ถึง 30 กันยายน 2566	0.2230	132,792
11 สิงหาคม 2566	วันที่ 1 เมษายน 2566 ถึง 30 มิถุนายน 2566	0.2230	132,792
15 พฤษภาคม 2566	วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 มีนาคม 2566	0.2230	132,792
27 กุมภาพันธ์ 2566	วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565	0.2230	132,792
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566		0.8920	531,168

14. ค่าใช้จ่าย

14.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ฯ ตามรายละเอียดดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- (2) ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ฯ ในแต่ละคราว และค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ฯ ในแต่ละคราว และราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

14.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

14.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดเป็นรายเดือนตามที่จ่ายจริง

14.4 ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าว ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ฯ ตามรายละเอียดดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 2.75 ต่อปี ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปี ของกำไรจากการดำเนินงานสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ
- (3) ค่านายหน้าในการที่ผู้เช่ารายย่อยต่อสัญญาเช่าและบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง โดยคำนวณเป็นอัตราไม่เกิน 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อย

14.5 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการต่างๆ เช่น ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าประกันภัย ภาษีโรงเรือน และค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินการ เป็นต้น

15. การรับประกันการจ่ายชำระค่าเช่า

การรับประกันค่าเช่าสำหรับโครงการแปซิฟิก ห้างเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก โครงการคาต้าเซฟ และโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)

บริษัท เอสซีจี เจดับเบิลยูดี โลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) ขอมผูกพันตนในฐานะผู้รับประกันรายได้ที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจากผู้เช่า และในฐานะลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่า ตามวงเงินและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาตกลงกระทำการ โดยตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน หากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือชำระค่าเช่าไม่ครบเต็มจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเช่าทรัพย์สิน บริษัท เอสซีจี เจดับเบิลยูดี โลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) ตกลงจะชำระค่าเช่าส่วนที่ผู้เช่าไม่ได้ชำระหรือชำระไม่ครบเต็มจำนวนดังกล่าว ให้แก่กองทรัสต์ฯ จนครบเต็มจำนวนค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญา

16. มาตรการลดความเสี่ยงในการสูญเสียรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด ตกลงที่จะเช่าพื้นที่โรงงานอาคารเช่าที่ 1 และพื้นที่เปล่าจากกองทรัสต์ฯ เป็นระยะเวลาเช่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าและสัญญาบริการกับฟูรกาวาหรือบริษัท ฟูรกาวา ออร์โตโมทอป ซีสเต็มส์ (ประเทศไทย) จำกัด ครบกำหนด (สิ้นสุดเดือนเมษายน 2572)

บริษัท ฟรีเซียส ภูเก็ต อินคัสทรี จำกัด ตกลงจะเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่เพื่อเช่าช่วงพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการกับยูนิคาบิเนตส่วนที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ตามระยะเวลาการเช่าพื้นที่ที่กองทรัสต์ฯ กำหนด ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าพื้นที่สูงสุดไม่เกินระยะเวลา 15 ปี นับตั้งแต่วันที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่า (สิ้นสุดเดือน ธันวาคม 2580) โดยค่าเช่ารวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯ คาดการณ์ไว้จะเป็นไปตามที่ระบุในสัญญา

17. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ ทั้งนี้ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในนโยบายกำหนดราคาของรายการธุรกิจและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2567	2566	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้ค่าเช่าและบริการ	243,238	262,950	อัตราตามสัญญา
รายได้คอกเบี้ย	1,114	1,096	อัตราตลาด
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน	55,645	49,077	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.1
ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	84,955	-	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.1
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	19,896	18,007	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.2
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ			
ทรัพย์สินของกองทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ	29,071	24,697	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.4
ค่าธรรมเนียมพิเศษ	33,793	33,731	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.4
ค่านายหน้า	12,346	7,459	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.4
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ			
ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง	9,628	8,309	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.5
ค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินการ	25,996	25,370	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.5

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กองทรัสต์ฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2567	2566
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	83,400	92,207
ลูกหนี้จากคอกเบี้ยค้างรับ	6	142
ลูกหนี้รายได้อื่นและค่าบริการค้างรับ	9,477	12,045
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	18,868	15,602
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าและเงินประกันรายได้อื่น	28,095	31,304

18. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

18.1 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14

18.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามสิทธิการเช่าซึ่งจะต้องจ่ายค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการในอนาคตที่ต้องจ่ายชำระภายใน 1 ปี เป็นจำนวนประมาณ 25 ล้านบาท และใน 2 - 25 ปีข้างหน้า (สิ้นสุดในเดือนสิงหาคม 2592) เป็นจำนวนเงินไม่ต่ำกว่าปีละ 25 ล้านบาท

18.3 กองทรัสต์ฯ จะต้องส่งมอบดอกผลสุทธิจากเงินมัดจำรับจากผู้เช่าและเงินประกันรายได้อื่นของโครงการเจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิก โครงการเจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น และโครงการคาต้าเซฟ ให้แก่ผู้เช่าและคู่สัญญาในจำนวนเท่ากับที่กองทรัสต์ฯ ได้รับ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มียอดที่ต้องชำระในอนาคตจำนวนประมาณ 2.7 ล้านบาท (2566: 2 ล้านบาท)

18.4 ภายใต้สัญญาเช่า กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่ต้องสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่ต้องจ่ายสำหรับอาคารห้องเย็นโครงการแปซิฟิก ห้องเย็น โครงการเจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิก โครงการเจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) และโครงการเอสซีซี ภาระผูกพันดังกล่าวทำให้กองทรัสต์ฯ ต้องสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นไป (เฉพาะโครงการเอสซีซี ตั้งแต่สิงหาคม 2562 เป็นต้นไป)

18.5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับค่าบริการซึ่งจะต้องจ่ายค่าใช้จ่ายในอนาคตโดยจ่ายชำระภายใน 1 ปี เป็นจำนวนประมาณ 0.6 ล้านบาท

18.6 การค้าประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ฯ มีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกองทรัสต์ฯ เหลืออยู่เป็นจำนวน 1.6 ล้านบาท เพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า (2566: 1.6 ล้านบาท)

19. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้บริการพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวน 1 ราย เป็นจำนวนเงินประมาณ 76 ล้านบาท ซึ่งมาจากการให้เช่าและบริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (2566: จำนวน 1 ราย เป็นจำนวนเงินประมาณ 89 ล้านบาท)

20. การบริหารความเสี่ยง

วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

20.1 ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ และเงินฝากกับสถาบันการเงิน โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯ อาจต้องสูญเสียจากความเสี่ยงด้านเครดิตคือมูลค่าตามที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ บริหารความเสี่ยงโดยการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินค่าเช่าพื้นที่และบริการล่วงหน้า นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ ยังเรียกเก็บเงินมัดจำรับจากผู้เช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่ารวมถึงการได้รับประกันการจ่ายชำระค่าเช่าและมีมาตรการลดความเสี่ยงในการสูญเสียรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ดังนั้น กองทรัสต์ฯ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากความเสี่ยงด้านเครดิต

เงินฝากธนาคาร

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านเครดิตของเงินฝากธนาคารไม่สูงมากนัก เนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีเงินฝากกับธนาคารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูงซึ่งประเมินโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิต

20.2 ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านตลาด ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ซึ่งกองทรัสต์ฯ บริหารความเสี่ยงดังกล่าว ดังนี้

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน กองทรัสต์ฯ จะพิจารณาคัดเลือกเงินลงทุน โดยวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงานและติดตามข้อมูลข่าวสารอย่างสม่ำเสมอเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ จะติดตามสภาพการณ์เศรษฐกิจ ภาวะตลาดเงินและตลาดทุน และทิศทางอัตราดอกเบี้ยเพื่อกำหนดมาตรการต่าง ๆ ในการรองรับความเสี่ยง

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2567				อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยปรับ			รวม	
	ขึ้นลงตามอัตราตลาด	มีอัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่า					
ยุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	239	-	239	1.30 - 2.07
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	83	515	-	598	0.40 - 1.85
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	2,095	1,870	-	3,965	3.80 - 5.73

(หน่วย: ล้านบาท)

	2566				อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยปรับ				
	ขึ้นลงตาม	มีอัตรา	ไม่มีอัตรา		
	อัตราตลาด	ดอกเบี้ยคงที่	ดอกเบี้ย	รวม	
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่า					
ยุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	200	-	200	1.00 - 2.21
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	61	210	-	271	0.50 - 1.80
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	1,886	1,583	-	3,469	3.98 - 5.74

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรของกองทรัสต์ฯ จากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 แสดงได้ดังนี้

	อัตราดอกเบี้ย เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	ผลกระทบต่อกำไร เพิ่มขึ้น / (ลดลง)
	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	0.5	(19.8)
	(0.5)	19.8

การวิเคราะห์ผลกระทบข้างต้นจัดทำขึ้นโดยใช้สมมติฐานว่าจำนวนเงินกู้ยืมและตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ตลอด 1 ปี ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยมีผลตลอด 1 ปีเต็ม ทั้งนี้ ข้อมูลนี้ไม่ใช่การคาดการณ์หรือพยากรณ์สถานะตลาดในอนาคต

20.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องคือ ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ฯ อาจได้รับความเสียหายอันสืบเนื่องมาจากที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเปลี่ยนสินทรัพย์เป็นเงินสดและ/หรือไม่สามารถจัดหาเงินทุนได้เพียงพอตามความต้องการและทันต่อเวลาที่กองทรัสต์ฯ จะต้องนำไปชำระภาระผูกพันได้เมื่อครบกำหนด

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายในการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง โดยจัดให้มีการติดตามและวางแผนเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพื่อให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ฯ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2567				
	เมื่อ	ภายใน			
	งวด	1 ปี	1 - 5 ปี	เกิน 5 ปี	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน					
กำไรหรือขาดทุน	-	239	-	-	239
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	83	515	-	-	598
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	889	300	2,775	3,965

(หน่วย: ล้านบาท)

	2566				
	เมื่อ	ภายใน			
	งวด	1 ปี	1 - 5 ปี	เกิน 5 ปี	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน					
กำไรหรือขาดทุน	-	200	-	-	200
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	61	210	-	-	271
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	37	1,872	1,560	3,469

21. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

22. ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนและเครื่องมือทางการเงิน

วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้น โดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน				
เงินฝากประจำที่มีอายุเกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มา	-	239	-	239
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า				
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	13,186	13,186

(หน่วย: ล้านบาท)

	2566			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน				
เงินฝากประจำที่มีอายุเกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มา	-	116	-	116
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า				
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	10,570	10,570

นอกจากนี้ เครื่องมือทางการเงินอื่นจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์ฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

กองทรัสต์ฯ มีวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนและเครื่องมือทางการเงิน ดังนี้

- ก) เงินลงทุนในกองทุนเปิดแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของหน่วยลงทุน ซึ่งผู้จัดการกองทุนฯ พิจารณาแล้วว่าเป็นตัวแทนที่ดีที่สุดของมูลค่ายุติธรรม
- ข) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมแสดงมูลค่ายุติธรรมตามวิธีและสมมติฐานที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 7
- ค) เงินฝากประจำรวมถึงสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินอื่นที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้นแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

- ง) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราดอกเบี้ยในตลาดและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาดแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ในระหว่างปีปัจจุบัน กองทรัสต์ฯ ไม่มีการเปลี่ยนวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน และไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ทั้งนี้รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมเป็นประจำและมีลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมเป็นลำดับที่ 3 แสดงอยู่ในหมายเหตุ 7

23. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2568 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ในอัตรา 0.2150 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ โดยกำหนดจ่ายประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 21 มีนาคม 2568

24. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2568

► การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการ กองทรัสต์

สรุปผลการดำเนินงานปี 2567

ในรอบปี 2567 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม คือ กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน คลังสินค้าสำหรับโครงการพีพีเอฟ เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2567 มีพื้นที่อาคารโรงงานคลังสินค้าให้เช่ารวม 134,338.00 ตารางเมตร จากการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีพื้นที่ให้เช่าอาคารคลังห้องเย็น อาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานรวมทั้งสิ้น 469,583.15 ตารางเมตร และมีความจุของถังเก็บสารเคมีเหลวให้เช่ารวม 85,580.00 กิโลลิตร

รายได้

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

ค่าใช้จ่าย

ในรอบปี 2567 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 479.75 ล้านบาท^{1/} เพิ่มขึ้น 93.79 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.30 จากปีก่อนหน้า ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 102.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23.26 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า และค่าใช้จ่ายกองทรัสต์จำนวน 203.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 56.97 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า โดยค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นเป็นผลจากการที่กองทรัสต์รับรู้ค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มโครงการพีพีเอฟ ตั้งแต่วันที่ 6 มิถุนายน 2567 รวมมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพหน่วยลงทุน (One – time expenses) เช่น ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าตรวจสอบบัญชี เป็นต้น ในส่วนของต้นทุนทางการเงินซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 173.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.56 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า เนื่องจากกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมที่สูงขึ้นเพื่อสนับสนุนการลงทุนเพิ่มในโครงการพีพีเอฟ เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2567

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ในรอบปี 2567 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 561.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 53.94 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้น 36.01 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.85 จากปีก่อนหน้า โดยกำไรที่เพิ่มขึ้นหลัก ๆ เกิดจากการรับรู้ผลประโยชน์ประกอบการในโครงการพีพีเอฟ เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2567 เช่นกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์มีรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 155.62 ล้านบาท จากการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปี และมีรายการกำไรจากการรับแปลงสภาพหน่วยลงทุนโครงการพีพีเอฟ 231.14 ล้านบาท จากการที่มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ PPF สูงกว่ามูลค่าสิ่งตอบแทนตามราคาตลาด ณ วันที่แปลงสภาพ ส่งผลให้ในปี 2567 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิ

^{1/} ด้วยปัจจุบันกองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นรายย่อยและผู้ลงทุนที่สนใจในกองทรัสต์เป็นจำนวนมาก ซึ่งบริษัทฯ เล็งเห็นถึงความจำเป็นในการให้ข้อมูลแก่ผู้ลงทุนเพื่อให้เกิดความเข้าใจอย่างถูกต้องและทั่วถึงจึงได้ตั้งงบประมาณค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์เช่น ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์ด้วยช่องทางต่างๆ การส่งเสริมการขายการจัดกิจกรรมการส่งเสริมการขายสื่อสิ่งพิมพ์หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ประจำปี 2568 เป็นจำนวนไม่เกิน 5.38 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าใช้จ่ายประกาศต่างๆ เว็บไซต์ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายย่อยหรือสิ่งพิมพ์ที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย) ซึ่งจะถูกรวมเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นไปตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

จากการดำเนินงานเท่ากับ 948.70 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 446.79 ล้านบาท หรือร้อยละ 89.02 จากปีก่อนหน้า ทั้งนี้ รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และรายการกำไรจากการรับแปลงสภาพหน่วยลงทุนดังกล่าว เป็นการบันทึกรายการทางบัญชี ซึ่งไม่มีผลต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

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

หนี้สิน

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

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

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 9,767.18 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวน 8,701.10 ล้านบาท และกำไรสะสมจำนวน 1,066.08 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์เท่ากับ 12.3400 บาท เพิ่มขึ้นจาก 12.3305 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นผลจากรายการกำไรจากการรับแปลงสภาพหน่วยลงทุนโครงการพีพีเอฟ จากการที่มูลค่าสุทธิของสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม PPF สูงกว่ามูลค่าสิ่งตอบแทนตามราคาตลาด ณ วันที่แปลงสภาพ และรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี ทั้งนี้ รายการกำไรจากการรับแปลงสภาพหน่วยลงทุน และกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นการบันทึกรายการทางบัญชี ซึ่งไม่มีผลต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์

สภาพคล่อง

สำหรับปี 2567 กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 1,470.45 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากกองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการพีพีเอฟสุทธิ จำนวน 2,230.14 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 1,797.98 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย การเพิ่มขึ้นของมูลค่าหน่วยลงทุนจากการแปลงสภาพจำนวน 2,058.20 ล้านบาท เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ 582.34 ล้านบาท เงินสดรับจากสถาบันการเงินจำนวน 521.36 ล้านบาท เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 25.70 ล้านบาท และดอกเบี้ยจ่าย 172.24 ล้านบาท ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวนทั้งสิ้น 327.54 ล้านบาท

การวิเคราะห์เปรียบเทียบประมาณการงบการเงิน และผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง

รายการ	Pro forma 1 มกราคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รวมรายได้	1,144	1,042	(8.91)
รวมค่าใช้จ่าย	453	480	5.96
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	691	562	(18.6)

กองทรัสต์ได้จัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสถานการณ์สมมุติ สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 หลังจากกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และได้แสดงในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค โดยหากเปรียบเทียบผลการดำเนินการจริงกับประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมุติฐานสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 (Pro forma) ที่ได้เปิดเผยในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค นั้น ผลการดำเนินงานจริงมีรายได้รวมน้อยกว่าที่ประมาณการ 102 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.91 เนื่องจากกองทรัสต์เริ่มรับรู้ผลประโยชน์จากการจากทรัพย์สินใหม่ที่เขาลงทุนเพิ่มในวันที่ 6 มิถุนายน 2567 ซึ่งยังไม่ครบรอบ 1 ปี ตามช่วงเวลาประมาณการ โดยค่าใช้จ่ายรวมมากกว่าที่ประมาณการ 27 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.96 เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการและต้นทุนทางการเงินที่เกิดขึ้นจริงสูงกว่าประมาณการ ส่งผลให้รายได้จากการลงทุนสุทธิน้อยกว่าที่ประมาณการ 129 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18.6

ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

ในปี 2568 เศรษฐกิจไทยและเศรษฐกิจโลกอาจเผชิญกับความผันผวนจากการเปลี่ยนทางการเมืองสหรัฐฯ นำมาซึ่งนโยบายสงครามการค้าที่มีผลต่อหลายประเทศทั่วโลก เช่น การขึ้นภาษีนำเข้า ฯลฯ อย่างไรก็ตาม ท่ามกลางความผันผวนของเศรษฐกิจโลก การเฝ้าติดตามสถานการณ์ที่อาจกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของโครงการอย่างใกล้ชิดและพยายามบริหารจัดการโครงการอย่างเต็มที่ รวมถึงนโยบายการเลือกลงทุนในทรัพย์สินที่มีพื้นฐานที่ดีของกองทรัสต์ที่ได้ปฏิบัติตามโดยตลอด ทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลกระทบโดยตรงหรือไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจให้เช่าอาคารห้องเย็น อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน และถึงเก็บสารเคมีเหลว และภาพรวมการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยปัจจุบันกองทรัสต์มีโครงสร้างการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินที่สามารถช่วยบรรเทาความเสี่ยงที่อาจจะก่อให้เกิดจากภาวะความผันผวนทางเศรษฐกิจ อันได้แก่ การกระจายตัวของผู้เช่าในหลากหลายกลุ่มธุรกิจและ กลุ่มอุตสาหกรรม ซึ่งส่งผลให้ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงในกลุ่มธุรกิจหรืออุตสาหกรรมใดเป็นพิเศษ นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีสัดส่วนการลงทุนในกรรมสิทธิ์ร้อยละ 68.04 และสิทธิการเช่าร้อยละ 31.96 และมีสัดส่วนของสัญญาเช่าระยะยาวมากกว่า 5 ปี รวมทั้งสิ้นประมาณร้อยละ 29.17 ของรายได้รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อันเป็นการช่วยสร้างเสถียรภาพในช่วงภาวะตลาดที่อาจมีความผันผวนได้ อย่างไรก็ตาม ในปี 2568 กองทรัสต์ยังคงมีแนวทางในการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมโดยมุ่งเน้นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ มีความหลากหลายและการกระจายตัวของกลุ่มผู้เช่า ประเภทธุรกิจและอุตสาหกรรม จึงคาดว่า การลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะก่อให้เกิดความมั่นคงต่อรายได้ของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่องในอนาคต

ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

28 มีนาคม 2568

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม) (นายเกร์ อิชยพฤษย์)

ทรัสต์

หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

Management Co., Ltd. (Head Office)

Park Plaza 1 No. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax. 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM



บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

93/1 อาคารจีพีเอฟ วิทยุ อาคารบี ชั้น 8

ห้อง 803 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

Tel. +662 254 0441-2 Fax.+662 254 0443