

รายงานประจำปี 2568

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โทรก



AIMIRT
AIM Industrial Growth REIT



AIMIRT

AIM Industrial Growth REIT

จุดเด่นของ AIMIRT



REIT กองแรกในไทย
ที่ลงทุนในห้องเย็น



ทำเลยุทธศาสตร์



อัตราการเช่าสูง



อายุสัญญาเช่า
เฉลี่ยสูง



บริหารจัดการ
อย่างโปร่งใสและเป็นกลาง

สารบัญ

สารจากประธานกรรมการ	4
คำจำกัดความ	5

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	9
-----------------------------	---

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานของกองทรัสต์

ข้อมูลทั่วไป	25
นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	26
ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์ จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	66
ปัจจัยความเสี่ยง	71
ข้อพิพาททางกฎหมาย	88
ข้อมูลสำคัญอื่น	89

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	91
โครงสร้างการจัดการ	94
ประวัติคณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์	122
ประวัติคณะกรรมการรรรมากิบาลและบริหารความเสี่ยง	128
ประวัติคณะผู้บริหารผู้จัดการกองทรัสต์	133
การกำกับดูแลกองทรัสต์	138
ความรับผิดชอบต่อสังคมและการพัฒนาอย่างยั่งยืน	157
การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	179
การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	181

ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	188
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	193
งบการเงิน	199
การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	237
ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	240

สารจากประธานกรรมการ



“

การดำเนินงานในปี 2569 นั้น บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นบริหารจัดการเพื่อให้กองทรัสต์ AIMIRT เป็นผู้นำของกองทรัสต์อสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยยังคงผลักดันให้กองทรัสต์มุ่งหน้าหาโอกาสในการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินใหม่ ๆ เพื่อสร้างความเติบโตและผลตอบแทนที่สม่ำเสมอ และยังคงดำเนินงานด้วยความระมัดระวังและมุ่งมั่นให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

”

ในปี 2568 สภาพเศรษฐกิจและความมั่นคงของประเทศไทยโดยรวม ยังได้รับผลกระทบจากปัจจัยกดดันรอบด้านอย่างต่อเนื่องจากการชะลอตัวของการลงทุนทั้งจากภาครัฐและภาคเอกชน รวมถึงเหตุการณ์สงครามไทย-กัมพูชา ซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงต่อการค้าขายระหว่างทั้ง 2 ประเทศ ถึงแม้ว่าจะได้รับแรงกระตุ้นเชิงบวกบ้างจากอัตราดอกเบี้ยที่ปรับลดลง แต่ความเชื่อมั่นในการลงทุนและการบริโภคยังคงไม่มีความชัดเจน ซึ่งสะท้อนให้เห็นได้จากสภาพตลาดทุนในประเทศรวมถึงตลาดทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ที่ยังคงรอสัญญาณในการฟื้นตัวตลอดทั้งปี

อย่างไรก็ตามกองทรัสต์ AIMIRT ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าประเภทที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมการผลิตและการกระจายสินค้านั้น ไม่ได้รับผลกระทบที่รุนแรงจากสภาพการณ์ที่เกิดขึ้น และยังคงสามารถสร้างรายได้เพิ่มขึ้นจาก 1,041.68 ล้านบาทเป็น 1,097.29 ล้านบาท หรือเติบโตประมาณร้อยละ 5.34 และมีการเติบโตของทรัพย์สินจาก 14,058.48 ล้านบาทเป็น 15,420.36 ล้านบาท หรือเติบโตประมาณร้อยละ 9.69 และผลกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT ยังคงอยู่ในระดับที่แข็งแกร่งที่ 633.90 ล้านบาท เติบโตจากปีก่อนหน้าคิดเป็นร้อยละ 12.81

โดยในปี 2568 กองทรัสต์ AIMIRT ได้ขยายการลงทุนโดยให้ความสำคัญในการคัดเลือกทรัพย์สินที่มีคุณภาพและศักยภาพสูงและมีความเสี่ยงต่ำ ซึ่งกองทรัสต์ AIMIRT ได้มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมทั้งหมด 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ พริชชั่น วาส์ โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 3 และโครงการแอลฟา บางนา กม.22 รวมเป็นเงินลงทุนทั้งสิ้น

1,430.22 ล้านบาท ซึ่งทรัพย์สินทั้ง 3 โครงการตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ที่มีศักยภาพสูง มีผู้บริหารทรัพย์สินที่มีความเชี่ยวชาญ และมีผู้เช่าที่มีสถานะทางธุรกิจที่ดีและมีความน่าเชื่อถือ โดยโครงการ พริชชั่น วาส์ และโครงการแอลฟา บางนา กม.22 เป็นโครงการที่กองทรัสต์ AIMIRT มีสัญญาเช่ากับผู้เช่าที่มีระยะเวลายาวกว่า 10 ปี ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงความระมัดระวังและแนวทางในการคัดเลือกทรัพย์สินเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ที่คำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่ยังคงกดดันสภาพเศรษฐกิจของประเทศไทยในปี 2568 อย่างระมัดระวัง

สำหรับแนวทางการดำเนินงานในปี 2569 นั้น บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นบริหารจัดการเพื่อให้กองทรัสต์ AIMIRT เป็นผู้นำของกองทรัสต์อสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยยังคงผลักดันให้กองทรัสต์มุ่งหน้าหาโอกาสในการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินใหม่ ๆ เพื่อสร้างความเติบโตและผลตอบแทนที่สม่ำเสมอ และยังคงดำเนินงานด้วยความระมัดระวังและมุ่งมั่นให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ บริษัทฯ ขอขอบคุณผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ทุกท่านที่ให้ความเชื่อมั่นและไว้วางใจการบริหารจัดการกองทรัสต์ของ บริษัทฯ ด้วยดีเสมอมา ตลอดจนพันธมิตรทางธุรกิจทุกท่าน และหวังเป็นอย่างยิ่งว่าเราจะเติบโตร่วมกันอย่างแข็งแกร่งต่อไป

นายธนชัย สันติชัยกุล

ประธานกรรมการ

คำจำกัดความ

กองทรัสต์ หรือ กองทรัสต์ AIMIRT	หมายถึง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดิสทรีล โกรท
กลุ่ม SCGJWD	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	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บิณฑอง อินดิสทรีล ปาร์ค
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
โครงการเจดับเบิลยูดี	หมายถึง	โครงการต่าง ๆ 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
โครงการเจดับเบิลยูดี 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 ตำบลคลองนกร เมืองเวท อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา
โครงการ JPAC 2	หมายถึง	โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 99/3 หมู่ 11 ตำบลคลองนกรเมืองเวท อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา
โครงการชีวากัย อมตะซิตี้ หรือโครงการ CHEWA	หมายถึง	โครงการชีวากัย ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 7/374, 7/375, 7/376, 7/377, 7/378, 7/422, 7/423, 7/424, 7/425 และ 7/426 หมู่ 6 ตำบลมายางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
โครงการดาต้าเซฟ หรือโครงการ DTS	หมายถึง	โครงการดาต้าเซฟ ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 99 หมู่ 11 ตำบลคลองนกรเมืองเวท อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา
โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 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 หรือโครงการ TIP 8	หมายถึง	โครงการทิพย์ 8 ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 333/96, 333/97, 333/98 และ 333/99 หมู่ที่ 6 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

โครงการไทยแพฟฟ์ตา หรือ โครงการ Thai Taffeta	หมายถึง	โครงการไทยแพฟฟ์ตา ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 13 ตำบลห้วยโป่ง อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง
โครงการแปซิฟิก ห้างเย็น หรือโครงการ PCS	หมายถึง	โครงการแปซิฟิก ห้างเย็น ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 47/29 ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
โครงการพรีเมียส วู้ด อินดัสทรี หรือ โครงการ PCW	หมายถึง	โครงการพรีเมียส วู้ด อินดัสทรี ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 65 หมู่ 9 ตำบลลำตาเสา อำเภอนาย้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
โครงการพรีเมชัน วาล์ว หรือ โครงการ Precision	หมายถึง	โครงการพรีเมชัน วาล์ว ซึ่งตั้งอยู่ที่ นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) ตำบลตาสีห์ อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
โครงการปั่นทอง ครั้งที่ 1	หมายถึง	โครงการปั่นทอง ครั้งที่ 1 (ชื่อเดิม โครงการสิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ หรือ โครงการ LF) ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 789/131 หมู่ที่ 1 ตำบลหนองงาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
โครงการปั่นทอง ครั้งที่ 2	หมายถึง	โครงการปั่นทอง ครั้งที่ 2 (ชื่อเดิม โครงการพีพีเอฟ หรือ โครงการ PPF) ซึ่งตั้งอยู่ที่ ตำบลหนองงาม และตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
โครงการปั่นทอง ครั้งที่ 3	หมายถึง	โครงการปั่นทอง ครั้งที่ 3 ซึ่งตั้งอยู่ที่ ตำบลหนองงาม และตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี และตำบลนิคมพัฒนา อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง
โครงการสยามเขมร หรือ โครงการ SCC	หมายถึง	โครงการ SCC ซึ่งตั้งอยู่ที่ ตำบลปากคลองบางปลากด (ตำบลบางปลากด) อำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ
โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	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
โครงการแอลฟา บางนา กม.22 หรือ โครงการ Alpha Bangna Km.22	หมายถึง	โครงการแอลฟา บางนา กม.22 ซึ่งตั้งอยู่ที่ ตำบลศีรษะจรเข้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
งานสมบูรณ์	หมายถึง	บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ทริสต์	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ประกาศที่ กร. 14/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทริสต์ และการเป็นทริสต์ของทริสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ กจ. 49/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ กจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทริสต์ของทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ สช. 29/2555	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทริสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

ผู้จัดการกองทริสต์ หรือ บริษัทฯ	หมายถึง	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้เช่าพื้นที่	หมายถึง	ผู้เช่าทรัพย์สินหลักที่กองทริสต์เข้าลงทุน โดยชำระค่าตอบแทนแก่กองทริสต์ เป็นค่าเช่าและค่าบริการ (หากมี)
พระราชบัญญัติทริสต์ฯ	หมายถึง	พระราชบัญญัติทริสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
สำนักงาน ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
2 Tiger Prop	หมายถึง	บริษัท ทู ไทเกอร์ พร็อพ จำกัด
ALPHA	หมายถึง	บริษัท แอลฟา อินดัสเทรียล โซลูชั่น จำกัด
BIP	หมายถึง	บริษัท สวอนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด
BJL	หมายถึง	บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด
CHEWA	หมายถึง	บริษัท ชีวากัย 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) ซึ่งได้ทำการควบรวมกิจการกับ บริษัท เอสซีจี โลจิสติกส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2566)
LF	หมายถึง	บริษัท ลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด
มอนทา หรือ Monta	หมายถึง	บริษัท มอนทา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด
เอ็มเอส แวร์เฮาส์ เซอร์วิส หรือ MS Warehouse Service	หมายถึง	บริษัท เอ็มเอส แวร์เฮาส์ เซอร์วิส จำกัด
PCS	หมายถึง	บริษัท แปซิฟิค ห้องเย็น จำกัด
PCW	หมายถึง	บริษัท พรซิเยส วูด อินดสทรี จำกัด
ปิ่นทอง หรือ Pinthong	หมายถึง	บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)
Precision Valve	หมายถึง	บริษัท พรซิชั่น วาล์ว (ไทยแลนด์) จำกัด
PURE	หมายถึง	บริษัท ปิ่นทอง ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ รีนิวเอเบิล เอ็นเนอร์ยี จำกัด
SCC	หมายถึง	บริษัท สยามเซมิ จำกัด (มหาชน)
SFC	หมายถึง	บริษัท เอสเอฟซี เอกเซลเลนซ์ จำกัด
Team B	หมายถึง	บริษัท ทีม บี แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ไทยแทฟฟิต้า หรือ Thai Taffeta	หมายถึง	บริษัท ไทยแทฟฟิต้า จำกัด
TIP	หมายถึง	บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด



ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ ของกองทรัสต์

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์



ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(คำเตือนกรณีกองทรัสต์ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด: (หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์เมื่อสิ้นสุดสัญญา)

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย):	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสทรีเอล โกรธ
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:	8,627.35 ล้านบาท
ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี:	10.90 บาท
จำนวนหน่วย:	791,500,104 หน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV):	9,786,455,722 บาท
NAV ต่อหน่วย:	12.3644 บาท
ทุนจดทะเบียน:	7,915,001,040 บาท
Par ต่อหน่วย:	10.00 บาท
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์:	22 ธันวาคม 2560
P/NAV:	0.88
อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก:	24.7 ปี

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม
15,420 ล้านบาท

กำไรสะสม
1,085 ล้านบาท

หนี้สินรวม
5,634 ล้านบาท

สัดส่วนการกู้ยืม
33.6%

ส่วนทุน
9,786 ล้านบาท

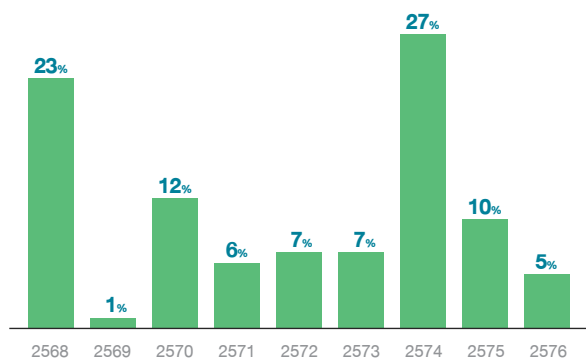
สัดส่วนการลงทุน^{1/}



33% สิทธิการเช่า
67% กรรมสิทธิ์

หมายเหตุ: ^{1/}คำนวณจากมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายละเอียดการครบกำหนดชำระ
ของเงินกู้ยืม^{2/}



หมายเหตุ: ^{2/} ร้อยละของยอดเงินกู้ยืมระยะยาวคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

สัดส่วนอายุสัญญาเช่าของผู้เช่า^{3/}



13% < 3 ปี
52% 3 - 5 ปี
3% 5 - 9 ปี
32% > 9 ปี

หมายเหตุ: ^{3/} รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

โครงสร้างรายได้^{4/}



17% คลังห้องเย็น
19% ถังเก็บ
สารเคมีเหลว
31% คลังสินค้า
34% อาคารโรงงาน

หมายเหตุ: ^{4/} รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568

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

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน (ตามมูลค่าประเมิน)

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)
กรมสิทธิอาคารคลังห้องเย็น โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น	982.00 ²
กรมสิทธิอาคารคลังห้องเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก	556.00 ²
กรมสิทธิอาคารคลังห้องเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	140.00 ²
กรมสิทธิอาคารคลังสินค้า โครงการคาต้าเซฟ	189.00 ²
กรมสิทธิอาคารคลังสินค้า โครงการทิพย์ 7	671.30 ³
กรมสิทธิอาคารคลังสินค้า โครงการทิพย์ 8	1,073.20 ³
กรมสิทธิอาคารโรงงาน โครงการชีวาภัย อมตะซิตี้	561.97 ⁴
กรมสิทธิอาคารคลังสินค้า โครงการทิพย์ 5 และ โครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)	1,007.30 ¹
กรมสิทธิอาคารคลังสินค้า โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์	911.60 ¹
กรมสิทธิอาคารโรงงาน โครงการปันทอง ครั้งที่ 1	361.20 ¹
สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า และสิทธิการเช่าเก็บสารเคมีเหลว โครงการสยามเขม	2,734.00 ²
สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	308.30 ³
สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร	117.00 ²
สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า โครงการไทยเทพฟิต้า	452.00 ¹
สิทธิการเช่าอาคารโรงงาน โครงการพริชชีส วู้ด อินดัสทรี (โดยไม่รวมพื้นที่ส่วนหลังคา)	554.30 ⁴
กรมสิทธิอาคารโรงงานและคลังสินค้า โครงการปันทอง ครั้งที่ 2	2,613.50 ¹
กรมสิทธิใน อาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน โครงการ พริชชีน วาส์	325.28 ⁵
กรมสิทธิใน อาคารโรงงาน สำนักงาน และคลังสินค้า โครงการปันทอง ครั้งที่ 3	429.00 ²
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารห้องเย็น และคลังสินค้า โครงการแอลฟา บางนา กม.22	631.00 ²

หมายเหตุ:

¹ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท เอ็ดมอนด์ โด แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

²ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท แกรนต์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

³ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด

⁴ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียวเอสเตท แอฟเฟิร์ส จำกัด

⁵ ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด

สามารถดาวน์โหลดรายงานการประเมินได้ที่

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

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

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

กรรณยสินหลักที่ลงทุน (ตามขนาดพื้นที่หรือความจุให้เช่า)

โครงการ	ขนาดพื้นที่หรือความจุให้เช่า (ตารางเมตร/กิโลลิตร)	
1. โครงการเจดบเบ็ลยุด: เป็นการลงทุนในกรรณยสินที่ตึน อาคารคลังห้งยึน สัหารกรรณยที่เกี่ยวกับการทำควมยึน และอาคารคลังสินค้า และเป็นการลงทุนในสิทธกรรณยเช่าระยเวลา 30 ปี ในที่ตึนและอาคารคลังสินค้า		
• โครงการแปซิฟค ห้งยึน	17,562.00	ตารางเมตร
• โครงการเจดบเบ็ลยุด แปซิฟค ¹	12,766.40	ตารางเมตร
• โครงการคาต้าเซฟ	9,288.00	ตารางเมตร
• โครงการเจดบเบ็ลยุด นวนคร	6,620.00	ตารางเมตร
รวมโครงการเจดบเบ็ลยุด	46,236.40	ตารางเมตร
2. โครงการกัพย: เป็นการลงทุนในกรรณยสินที่ตึน และอาคารคลังสินค้า		
• โครงการกัพย 5 และโครงการกัพย 8 (ส่วนลงทุนเพ่มเติม)	35,773.65	ตารางเมตร
• โครงการกัพย 7	21,651.10	ตารางเมตร
• โครงการกัพย 8	34,692.60	ตารางเมตร
รวมโครงการกัพย	92,117.35	ตารางเมตร
3. โครงการสยามเขม: เป็นการลงทุนในสิทธกรรณยเช่าระยเวลา 30 ปี ในที่ตึน กัเก็บสารเคมีเหลว และอาคารคลังสินค้า รวมถึกรรณยสินอื่น ได้แก่ กัเก็บเรือ จันวน 1 กั พื้นที่ 3,050 ตารางเมตร ถนนส่วนกลาง รวมถึงสารานูปโภคต่าง ๆ กัพนถ่ายสารเคมี ระบบขนถ่ายสารเคมี งานระบบ สังคัตตังต้งตรา สังอ้านวยควมสะควกต่าง ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ตึนและสัปลูกสัร้งคังกล่าว		
• โครงการสยามเขม	16,726.00 ตารางเมตร และ 85,580.00 กิโลลิตร	
4. โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะค: เป็นการลงทุนในสิทธกรรณยเช่าระยเวลา 30 ปี ในที่ตึน และอาคารคลังสินค้า		
• โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะค	14,600.00	ตารางเมตร
5. โครงการชัวกัย อมตะชัค: เป็นการลงทุนในกรรณยสินที่ตึน และอาคารร้งงาน		
• โครงการชัวกัย อมตะชัค	17,120.00	ตารางเมตร
6. โครงการไทยเทพฟัตา: เป็นการลงทุนในสิทธกรรณยเช่าระยเวลา 30 ปีในที่ตึน และอาคารคลังสินค้า		
• โครงการไทยเทพฟัตา	38,083.00	ตารางเมตร
7. โครงการเอ็มเอส แวร์แฮส: เป็นการลงทุนในกรรณยสินที่ตึน และอาคารคลังสินค้า		
• โครงการเอ็มเอส แวร์แฮส	43,481.00	ตารางเมตร
8. โครงการป่นทอง ครั้งที่ 1: เป็นการลงทุนในกรรณยสินที่ตึน อาคารร้งงานและสัำนักงาน		
• โครงการป่นทอง ครั้งที่ 1	10,955.00	ตารางเมตร ²
9. โครงการพรึเชยส วัค อินคัสครั: เป็นการลงทุนในสิทธกรรณยเช่าระยเวลา 30 ปีในที่ตึน อาคารร้งงานและคลังสินค้า		
• โครงการพรึเชยส วัค อินคัสครั	55,926.00	ตารางเมตร
10. โครงการป่นทอง ครั้งที่ 2: เป็นการลงทุนในกรรณยสินที่ตึน และอาคารร้งงานและคลังสินค้า		
• โครงการป่นทอง ครั้งที่ 2	134,338.40	ตารางเมตร ²
11. โครงการพรึชัชน วาสั: เป็นการลงทุนในกรรณยสินที่ตึน อาคารร้งงาน อาคารคลังสินค้าและสัำนักงาน		
• โครงการพรึชัชน วาสั	11,407	ตารางเมตร
12. โครงการป่นทอง ครั้งที่ 3: เป็นการลงทุนในกรรณยสินที่ตึน อาคารร้งงาน อาคารคลังสินค้าและสัำนักงาน		
• โครงการป่นทอง ครั้งที่ 3	16,336	ตารางเมตร
13. โครงการแอลฟา บางนา กม.22: เป็นการลงทุนในสิทธกรรณยเช่าระยเวลา 27 ปี ในการเช่าช่วงที่ตึน และสิทธกรรณยเช่าอาคารคลังห้งยึน และสัหารกรรณยที่เกี่ยวกับการทำควมยึน		
• โครงการแอลฟา บางนา กม.22	21,660	ตารางเมตร ³
รวมทุกโครงการ	519,358.15 ตารางเมตร และ 85,580 กิโลลิตร	

หมายเหตุ: ¹ รวมโครงการเจดบเบ็ลยุด แปซิฟค (ส่วนขยายเพ่มเติม)

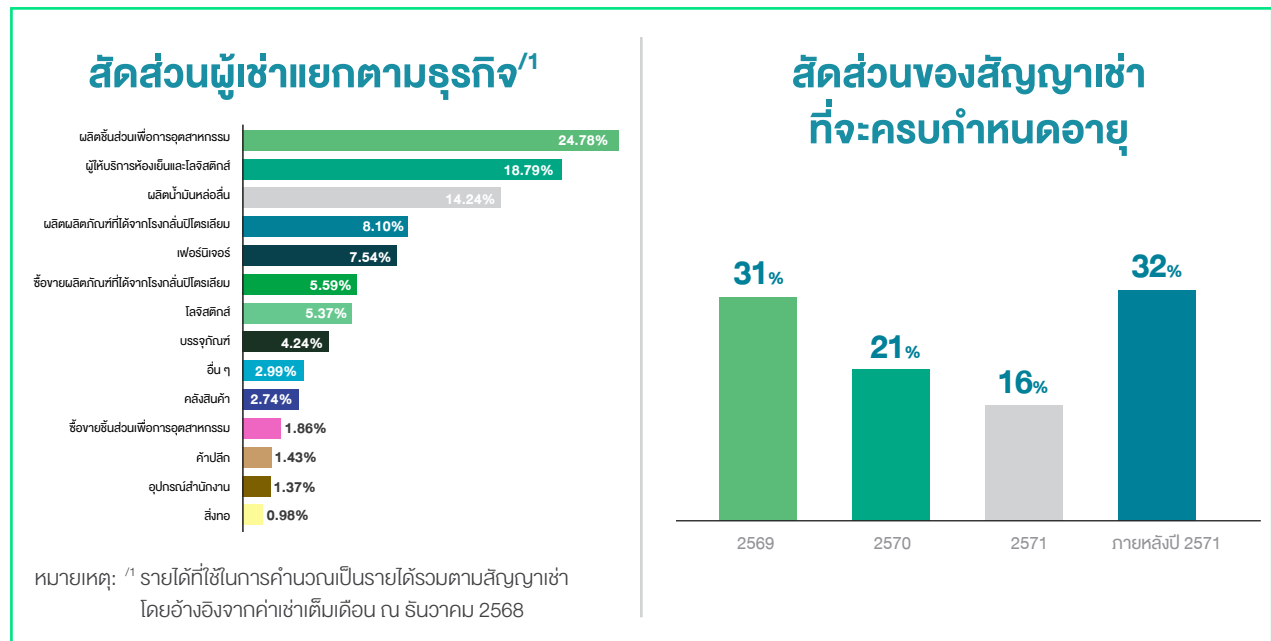
² ไม่รวมพื้นที่เอนกประสงค์และอาคารเอนกประสงค์ให้เช่า

³ ไม่รวมพื้นที่เช่าหลังคา 7,180.00 ตารางเมตร

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

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

รายละเอียดของผู้เช่า



สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 อันดับแรก

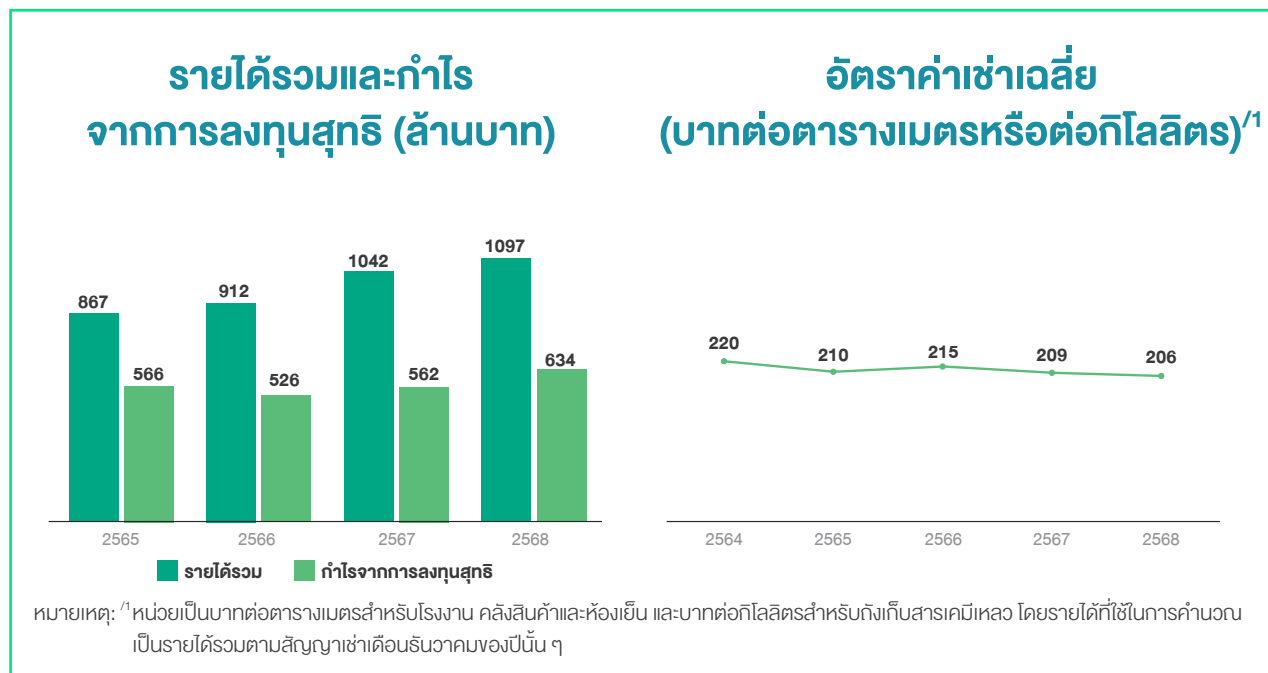
ลำดับ	ชื่อผู้เช่าหลัก 10 อันดับแรก	สัดส่วนรายได้ รวมทุกโครงการ ¹
1.	บริษัท แปซิฟิค ห้องเย็น จำกัด	11.92%
2.	บริษัท เอสเอฟซี เอกเซลเลนซ์ จำกัด	7.16%
3.	บริษัท เจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค จำกัด	4.62%
4.	บริษัท ท็อปเน็กซ์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	3.48%
5.	บริษัท ไอ.ซี.พี.เคมิคอลส์ จำกัด	3.39%
6.	บริษัท ไทยเมก้าแคบ จำกัด	3.11%
7.	บริษัท สยามเซมิ จำกัด (มหาชน)	3.07%
8.	บริษัท เคเอ็นเอส โลจิสติกส์ เซอร์วิส จำกัด	2.55%
9.	บริษัท ออกรูป อินดัสทรี (อยุธยา) จำกัด	2.46%
10.	บริษัท พรซิชั่น วาล์ว (ไทยแลนด์) จำกัด	2.27%
รวม		44.06%

หมายเหตุ: ¹ รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

	2566	2567	2568
อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า (%)	74.58	84.53	80.67

ผลการดำเนินงาน



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (หน่วย : ล้านบาท)	2566	2567	2568
รายได้จากให้เช่าและบริการ / Rent and Service Income	902.86	983.77	1,075.52
รายได้ดอกเบี้ย / Interest Income	5.16	7.79	9.92
รายได้อื่น / Other Income	3.87	50.13	11.85
รายได้จากการลงทุนสุทธิ / Net Investment Income	525.92	561.93	633.90
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน / Increase in Net Assets from Operation	501.90	948.70	684.13
กำไรต่อหน่วย (บาท) / EPU (THB)	0.8429	1.1986	0.8643
เงินปันผลต่อหน่วย (บาท) / DPU (THB)	0.8840	0.8600	0.8300
หนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (เท่า) / Debt / Total Asset Value Ratio (Times)	0.31	0.28	0.34
ต้นทุนทางการเงินต่อรายได้รวม / Finance Cost (%)	17.57	16.69	16.58

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (หน่วย : ล้านบาท)	2566	2567	2568
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน / Operating Cash Flow	593.95	(1,470.45)	(308.78)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน / Financing Cash Flow	(698.51)	1,797.99	376.11
กระแสเงินสดสุทธิ / Net Cash Flow	(104.56)	327.54	67.33
สินทรัพย์สุทธิ (บาท) / NAV (THB)	7,342.61	9,767.18	9,786.46
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด / Market Cap	6,193.00	8,389.90	8,627.35
ราคาปิด ณ สิ้นปี (บาท) / Closing Price (THB)	10.40	10.60	10.90

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สรุปผลการดำเนินงานปี 2568

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

รายได้

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

ค่าใช้จ่าย

ในรอบปี 2568 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 463.39 ล้านบาท¹ ลดลง 16.36 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.41 จากปีก่อนหน้า ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 94.89 ล้านบาท ลดลง 7.78 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า และค่าใช้จ่ายกองทรัสต์จำนวน 186.59 ล้านบาท ลดลง 16.67 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า โดยค่าใช้จ่ายที่ลดลงเป็นผลจากการที่ในปี 2567 กองทรัสต์รับรู้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพหน่วยลงทุน (One – time expenses) โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 2 เช่น ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงินค่าตรวจสอบบัญชี เป็นต้น ในส่วนของต้นทุนทางการเงินซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 181.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.10 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า เนื่องจากกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมที่สูงขึ้นเพื่อสนับสนุนการเข้าลงทุนเพิ่มในโครงการพริชชั่น วาส์ เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2568 โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 3 เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2568 และโครงการแอลฟา บางนา กม.22 เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2568

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ในรอบปี 2568 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 633.90 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.77 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้น 71.96 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.81 จากปีก่อนหน้า โดยกำไรที่เพิ่มขึ้นหลัก ๆ เกิดจากการรับรู้ผลประโยชน์ประกอบกำไรในโครงการปีนทองครั้งที่ 2 ที่เข้าลงทุนเมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2567 เดิมที รวมถึงเริ่มรับรู้ผลประโยชน์ประกอบกำไรในโครงการที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในปี 2568 อีกทั้ง กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายที่ลดลงจากการไม่มีรายการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพหน่วยลงทุน (One-time expenses) โครงการปีนทอง ครั้งที่ 2 ในส่วนของรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สินของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในปีนี้จำนวน 50.23 ล้านบาท จากการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปี ส่งผลให้ในปี 2568 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 684.13 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 264.56 ล้านบาท หรือร้อยละ 27.89 จากปีก่อนหน้า เนื่องจากในปี 2567 กองทรัสต์มีรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สินของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 115.62 ล้านบาท และมีรายการกำไรจากการแปลงสภาพหน่วยลงทุนโครงการปีนทอง ครั้งที่ 2 จำนวน 231.14 ล้านบาท ทั้งนี้ รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สินของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และรายการกำไรจากการรับแปลงสภาพหน่วยลงทุนดังกล่าว เป็นการบันทึกรายการทางการเงินบัญชี ซึ่งไม่มีผลต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 15,420.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,361.88 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.69 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยหลักประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่าทรัพย์สินจำนวน 14,662.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.09 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งรายการดังกล่าวปรับเปลี่ยนจากมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นจำนวน 1,476.49 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.20 โดยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการเข้าลงทุนเพิ่มในโครงการพริชชี้น วาสว โครงการปีนทอง ครั้งที่ 3 และโครงการแอลฟา บางนา กม.22 จำนวนรวม 1,430.22 ล้านบาท และจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สินของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2568 จำนวน 46.27 ล้านบาท

หนี้สิน

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

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

หมายเหตุ: ^{1/} ด้วยปัจจุบันกองทรัสต์มีผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนที่สนใจในกองทรัสต์เป็นจำนวนมาก ซึ่งบริษัทฯ เล็งเห็นถึงความจำเป็นในการให้ข้อมูลแก่ผู้ลงทุนเพื่อให้เกิดความเข้าใจอย่างถูกต้องและทั่วถึง จึงได้ตั้งงบประมาณค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์ด้วยช่องทางต่างๆ การส่งเสริมการขาย การจัดกิจกรรม การจัดสัมมนา สื่อโฆษณา สื่อสิ่งพิมพ์ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ประจำปี 2569 เป็นจำนวนไม่เกิน 6.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าใช้จ่ายประกาศต่างๆ เว็บไซต์การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือสิ่งพิมพ์ที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์) ซึ่งจะถูกรวบรวมเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นไปตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

สินทรัพย์สุทธิ

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

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

- ☒ ไม่มีเงื่อนไข
- ☐ อื่น ๆ

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 1

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 1,065.00 ล้านบาท ประกอบด้วย วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวนไม่เกิน 415.00 ล้านบาท วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวนไม่เกิน 480.00 ล้านบาท วงเงินกู้ที่ 3: วงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวนไม่เกิน 170.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	วงเงินกู้ที่ 1: เพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ วงเงินกู้ที่ 2: เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง วงเงินกู้ที่ 3: เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ายอดนิยม
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 นับจากวันเบิกใช้เงินกู้โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกในปี 2565 วงเงินกู้ที่ 2: ชำระคืนเป็นรายปี ในระยะเวลา 10 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกในปี 2566
หลักประกันการกู้ยืม	1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า สิทธิการรับเงิน และกรรมสิทธิ์ประกันภัยเป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ 3) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	1) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio) ให้ไม่เกินร้อยละ 35 2) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อ 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) ปรับสลับด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนครั้งเดียวทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดระยะเวลา 6 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้
หลักประกันการกู้ยืม	1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การโอนสิทธิตามสัญญาประกันภัยแบบมีเงื่อนไข 3) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	ไม่มี

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 4

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

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 5

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

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 6

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 895.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส ในระยะเวลา 7 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกในปี 2570
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า สิทธิการรับเงิน และกรรมสิทธิ์ประกันภัยเป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ 3) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio) ณ วันสิ้นสุดบัญชีรายปี ตามงบการเงินที่ได้ผ่านการรับรองโดยผู้สอบบัญชีต้องไม่ต่ำกว่า 1.20 เท่า

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 7

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 322.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส ในระยะเวลา 7 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกในปี 2569
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า สิทธิการรับเงิน และกรรมสิทธิ์ประกันภัยเป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ 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 8

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 660.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับเปลี่ยนด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส ในระยะเวลา 7 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกในปี 2569
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า สิทธิการรับเงิน และกรรมสิทธิ์ประกันภัยเป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ 3) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio) ณ วันสิ้นสุดบัญชีรายปี ตามงบการเงินที่ได้ผ่านการรับรองโดยผู้สอบบัญชีต้องไม่ต่ำกว่า 1.20 เท่า

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 9

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 435.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย THOR (Thai Overnight Repurchase Rate) ปรับเพิ่มด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย THOR (Thai Overnight Repurchase Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยตลาดซื้อคืนพันธบัตรภาคเอกชนระยะข้ามคืน
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส ในระยะเวลา 7 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกในปี 2571
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า สิทธิการรับเงิน และกรรมสิทธิ์ประกันภัยเป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ 3) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio) ณ วันสิ้นสุดบัญชีรายปี ตามงบการเงินที่ได้ผ่านการรับรองโดยผู้สอบบัญชีต้องไม่ต่ำกว่า 1.20 เท่า

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

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

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
2. ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
3. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
4. ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง
5. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
6. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
7. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน หรือบุคคลที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินกำหนดหรือบริษัทผู้พัฒนาโครงการ สำหรับการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางบางประการ
8. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
9. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า
10. ความเสี่ยงจากการที่ผู้ประกอบการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวไม่ปฏิบัติตามหน้าที่
11. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพึ่งพิงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในโครงการสยามเขมีย์
12. ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าหลักของโครงการเจดับเบิลยูดี และความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักซึ่งอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป
13. ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตของผู้ประกอบการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวและใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการของผู้เช่าหลัก
14. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าของกองทรัสต์
15. ความเสี่ยงเรื่องการใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา

16. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากโครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar Rooftop) (“โครงการ Solar Rooftop”) ที่ดำเนินการในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ในโครงการปีนทอง ครั้งที่ 1
17. ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการแปซิฟิค ห้องเย็น
18. ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซม หรือ การปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจมีไม่เพียงพอ
19. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอนาคต
20. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน
21. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้น อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้ง ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น
22. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย
23. ความเสี่ยงจากราคาหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากเสนอขายหน่วยทรัสต์
24. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับ จากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
25. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	93/1 อาคารจีพีเอฟ วิทยุ อาคารบี ชั้นที่ 8 ห้องเลขที่ 803 ถนนวิทยุ 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

การดำเนินงานกิจการ ของกองทรัสต์

ข้อมูลทั่วไป



ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล ไทรสต์
ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ)	AIM Industrial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัสต์	AIMIRT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัท หลักทรัสต์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด บริษัท สยามเขมีย์ จำกัด (มหาชน) บริษัท สวณอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด บริษัท ชิวากัย จำกัด (มหาชน) บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด บริษัท เอ็มเอส แวร์เฮาส์ เซอร์วิส จำกัด บริษัท ไทยเทพไฟฟ้า จำกัด บริษัท ปิ่นทอง ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ รีนิวเอเบิล เอ็นเนอร์ยี จำกัด บริษัท ทิม บี แมนเนจเม้นท์ จำกัด
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	7,915,001,040.00 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	791,500,104 หน่วย
อายุกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ประเภทของกองทรัสต์	ไม่ใช้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์



วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุน ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เสนอขายต่อประชาชนตามประกาศที่ กจ. 49/2555 และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ในวันที่ 9 มกราคม 2561

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

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

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

กองกรีสตได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติกรีสตฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นกรีสตของกองกรีสต และแต่งตั้งบริษัท เอไอเอ็ม ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองกรีสต เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2560 โดยมีเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองกรีสตในปี 2568 ดังต่อไปนี้

26 สิงหาคม 2568

กองกรีสตได้เข้าลงทุนในโครงการพีริซัน วาส์ โดยลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคาร โรงงาน สำนักงานและคลังสินค้า รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ในมูลค่าการลงทุนประมาณ 325 ล้านบาท

1 กันยายน 2568

ผู้จัดการกองกรีสตแต่งตั้งให้ PURE ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของปิ่นทอง เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 1 และ โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 2 แทนปิ่นทอง โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2568 เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างบริหารภายในของบริษัทในเครือของปิ่นทอง โดยข้อตกลงและเงื่อนไขในสาระสำคัญอื่นๆ นอกเหนือจากการเปลี่ยนคู่สัญญาจากปิ่นทองเป็น PURE ยังคงเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมทุกประการ

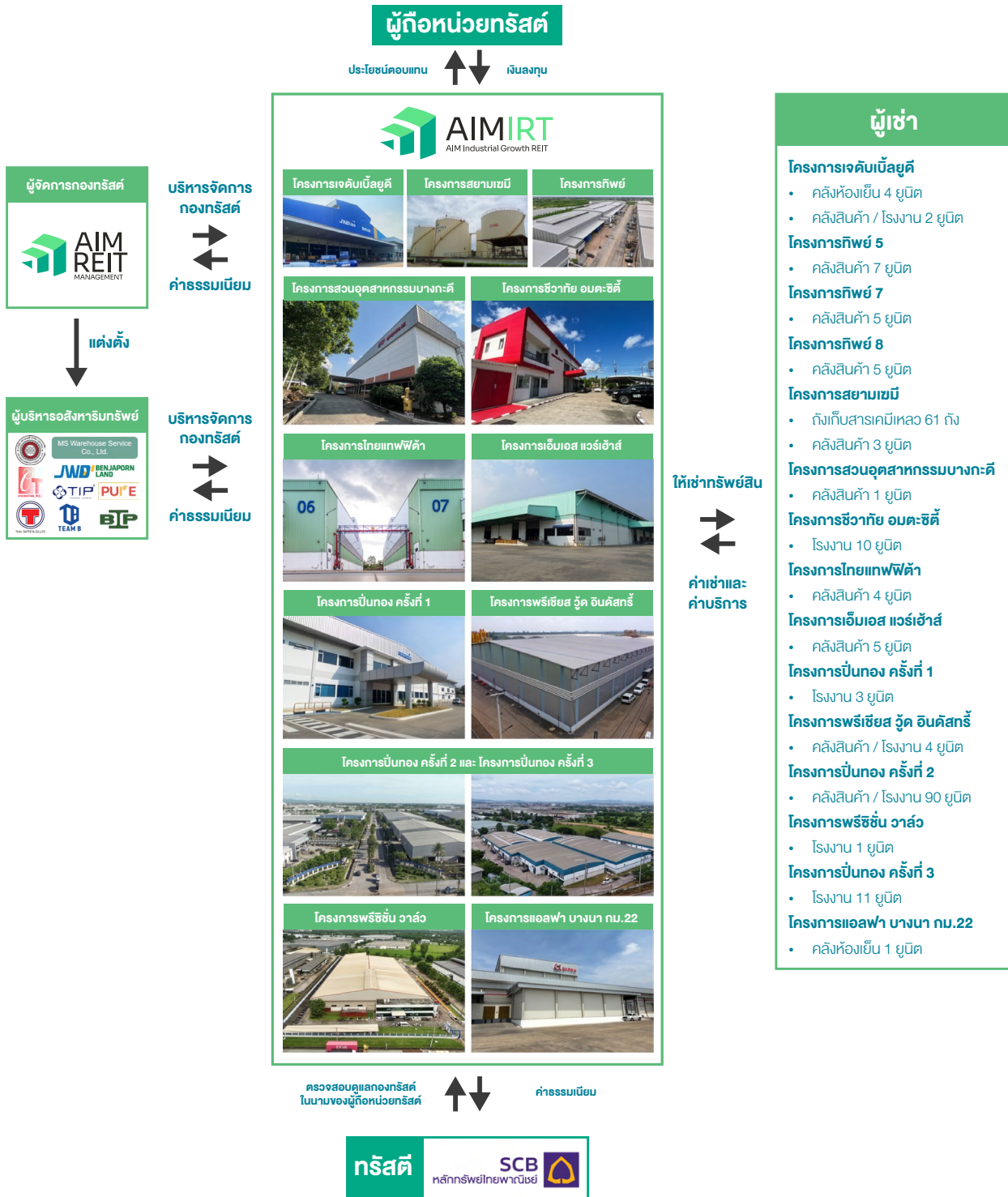
19 ธันวาคม 2568

กองกรีสตได้เข้าลงทุนในโครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 3 โดยลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงาน คลังสินค้าและสำนักงาน ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 1 นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 3 และนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 6 ในมูลค่าการลงทุนประมาณ 422 ล้านบาท และได้แต่งตั้งให้ PURE เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 3

26 ธันวาคม 2568

กองกรีสตได้เข้าลงทุนในโครงการแอลฟาบางนาท.22 โดยลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารห้องเย็นคลังสินค้า สำนักงาน และอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องมีกำหนดระยะเวลาเช่าประมาณ 27 ปี ในมูลค่าการลงทุนประมาณ 627 ล้านบาท

โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์



ข้อมูลองทรัพย์สินของกองทรัสต์

รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ข้อมูลองทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีรายละเอียดแยกตามโครงการตามที่ระบุในตารางข้างล่างนี้

โครงการ	ประเภทการลงทุน	ราคาทุน (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	อัตราส่วนมูลค่ายุติธรรมต่อมูลค่ายุติธรรมทั้งหมด (ร้อยละ)
1. โครงการเจดีย์เบ็ญตึ: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น สัมหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น และอาคารคลังสินค้า และการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า / โรงงาน				
• โครงการแปซิฟิค ห้องเย็น	กรรมสิทธิ์อาคารคลังห้องเย็น จำนวน 2 หลัง (2 ยูนิต)	804.70	982.00	6.70
• โครงการเจดีย์เบ็ญตึ แปซิฟิค ¹	กรรมสิทธิ์อาคารคลังห้องเย็น จำนวน 2 หลัง (2 ยูนิต)	645.72	696.00	4.75
• โครงการดาต้าเซฟ	กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต)	192.10	189.00	1.29
• โครงการเจดีย์เบ็ญตึ นวนคร	สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต)	127.88	117.00	0.80
รวมโครงการเจดีย์เบ็ญตึ	6 หลัง (6 ยูนิต)	1,770.40	1,984.00	13.54
2. โครงการทิพย์: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการทิพย์ 7	กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า จำนวน 5 หลัง (5 ยูนิต)	599.00	671.30	4.58
• โครงการทิพย์ 8	กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง (4 ยูนิต)	998.00	1,073.20	7.32
• โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)	กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า จำนวน 7 หลัง (8 ยูนิต)	1,038.00	1,007.30	6.87
รวมโครงการทิพย์	16 หลัง (17 ยูนิต)	2,635.00	2,751.80	18.77
3. โครงการสยามเขม: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน กังเก็บสารเคมีเหลว และอาคารคลังสินค้า รวมถึงทรัพย์สินอื่น ได้แก่ ท่าเทียบเรือ จำนวน 1 ท่า พื้นที่ 3,050 ตารางเมตร ถนนส่วนกลาง รวมถึงสาธารณูปโภคต่าง ๆ ท่อขนถ่ายสารเคมี ระบบขนถ่ายสารเคมี งานระบบ สิ่งติดตั้งโครงสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว				
• โครงการสยามเขม	สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 3 หลัง (3 ยูนิต) และกังเก็บสารเคมีเหลว จำนวน 61 กัง (61 ยูนิต)	2,771.06	2,734.00	18.65
4. โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะ: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะ	สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต)	300.00	308.30	2.10

โครงการ	ประเภทการลงทุน	ราคาทุน (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	อัตราส่วนมูลค่า ยุติธรรมต่อมูลค่า ยุติธรรมทั้งหมด (ร้อยละ)
5. โครงการชีวากัย อมตะซิตี้: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารโรงงาน				
• โครงการชีวากัย อมตะซิตี้	กรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน จำนวน 10 หลัง (10 ยูนิต)	474.61	561.97	3.83
6. โครงการไทยแก๊พไฟฟ้า: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะยาว 30 ปีในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการไทยแก๊พไฟฟ้า	สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง (4 ยูนิต)	440.44	452.00	3.08
7. โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์	กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า จำนวน 3 หลัง (5 ยูนิต)	790.00	911.60	6.22
8. โครงการปั่นทอง ครั้งที่ 1: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารโรงงานและสำนักงาน				
• โครงการปั่นทอง ครั้งที่ 1	กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน และสำนักงาน 3 หลัง (3 ยูนิต)	326.87	361.20	2.46
9. โครงการพรีเซส วู้ด อินดัสทรี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะยาว 30 ปีในที่ดิน และอาคารโรงงานและคลังสินค้า (โดยไม่รวมพื้นที่ ส่วนหลังคา)				
• โครงการพรีเซส วู้ด อินดัสทรี	สิทธิการเช่าในอาคารโรงงาน และคลังสินค้า 3 หลัง (5 ยูนิต)	565.47	554.30	3.78
10. โครงการปั่นทอง ครั้งที่ 2: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารโรงงานและคลังสินค้า				
• โครงการปั่นทอง ครั้งที่ 2	กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและ คลังสินค้า 29 หลัง (90 ยูนิต)	2,459.73	2,613.50	17.82
11. โครงการพรีเซส วาล์ว: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงาน สำนักงานและคลังสินค้า				
• โครงการพรีเซส วาล์ว	กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน และคลังสินค้า 1 หลัง (1 ยูนิต)	324.77	324.77	2.21
12. โครงการปั่นทอง ครั้งที่ 3: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงาน สำนักงานและคลังสินค้า				
• โครงการปั่นทอง ครั้งที่ 3	กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน 6 หลัง (11 ยูนิต)	421.97	421.97	2.88
13. โครงการแอลฟา บางนา กม.22: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารห้องเย็นคลังสินค้า และสำนักงาน				
• โครงการแอลฟา บางนา กม.22	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการ เช่าอาคารห้องเย็นคลังสินค้า 1 หลัง (1 ยูนิต)	683.47	683.47	4.66
รวมทุกโครงการ	86 หลัง (157 ยูนิต) และ 61 ไร่	13,963.80	14,662.89	100.00

หมายเหตุ: *รวมโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม)

โดยมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คือ 12.3644 บาท ต่อหน่วยทรัสต์

ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน



อาคารคลังห้องเย็นและสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น

อาคารคลังห้องเย็นสามารถรองรับการจัดเก็บสินค้าที่ต้องการความเย็นอุณหภูมิระหว่าง -25 ถึง 20 องศาเซลเซียส พื้นอาคารสามารถรับน้ำหนักได้ 5 ตันต่อตารางเมตร และมีเพดานสูงถึง 9 เมตร ซึ่งเหมาะกับการนำสินค้าเข้าและออก



อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปประเภทอาคารเดี่ยว

เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1-3 ชั้น พร้อมชั้นลอย และส่วนสำนักงาน ลักษณะของอาคารพัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานแต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าแต่ละรายได้ พื้นอาคารสามารถรับน้ำหนักได้ 3-5 ตันต่อตารางเมตร



ถังเก็บสารเคมีเหลว

มีลักษณะเป็นถังขนาดใหญ่และเป็นถังชนิดหลังคาไม่เคลื่อนที่ ส่วนผนังและพื้นผลิตจากเหล็กกล้าขึ้นรูป ผิวภายนอกทาสีกันสนิมป้องกันการผุกร่อน ภายในเคลือบป้องกันการกัดกร่อนจากไอและของเหลวภายในถัง โดยขนาดถังมีความจุตั้งแต่ 670 - 4,300 กิโลลิตร



อาคารโรงงานประเภทอาคารเดี่ยว (Detached Building)

เป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยและส่วนสำนักงาน ลักษณะของอาคารพัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐาน และพื้นอาคารสามารถรับน้ำหนักได้ 3 ตันต่อตารางเมตร



อาคารโรงงานประเภทอาคารแบบติดกัน (Attached Building)

เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1-2 ชั้น พร้อมสำนักงาน ขนาดประมาณ 1,000 - 1,500 ตารางเมตร ลักษณะของอาคารพัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐาน พื้นอาคารสามารถรองรับน้ำหนักได้ 3 ตันต่อตารางเมตร ความสูงจากพื้นถึงเพดานประมาณ 7-10 เมตร ติดตั้งหลังคาแบบมัลติสแต็กแบบม้วนบนกันความร้อน

ตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินที่องค์กรซื้อลงทุน

1. ทรัพย์สินประเภทคลังห้องเย็น

- โครงการแปซิฟิกห้องเย็น

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

- โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก

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

- โครงการแอลฟา บางนา กม.22

ผู้พัฒนา	ALPHA
สถานที่ตั้ง	ตำบลศรีษะจรูญใหญ่ อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ระยะทางโดยประมาณ	40 กิโลเมตร จากกรุงเทพมหานคร
จำนวนอาคาร	จำนวน 1 หลัง พื้นที่ 21,660.00 ตารางเมตร ¹

หมายเหตุ: ¹ไม่รวมพื้นที่เช่าหลังคา 7,180.00 ตารางเมตร

2. กรัฟฟี่สินประเภทคลังสินค้า

- โครงการดาต้าเซฟ

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

- โครงการเจดีย์เบ็ญญิตี นวนคร

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

- โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)

ผู้พัฒนา	BJL
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

- โครงการสยามเขมร

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

- โครงการไทยเทพฟิวด้า

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

- โครงการเอ็มเอส เวอร์ฮ้าส์

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

- โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 2

ผู้พัฒนา	ปิ่นทอง
สถานที่ตั้ง	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 2 ตำบลหนองขาม อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี
ระยะทางโดยประมาณ	120 กิโลเมตร จากกรุงเทพมหานคร
จำนวนอาคาร	จำนวน 2 หลัง พื้นที่ 11,000.00 ตารางเมตร ²

หมายเหตุ: ²ไม่รวมอาคารเอนกประสงค์ให้เช่า 1,419.00 ตารางเมตร

3. กรัฟฟี่สินประเภทถึงเก็บสารเคมีเหลว

- โครงการสยามเขมมี

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

4. กรัฟฟี่สินประเภทอาคารโรงงาน

- โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้

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

- โครงการฟรีเซียส วูด อินด์สทรี

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

- โครงการพรีเมียม วาล์ว

ผู้พัฒนา	Precision Valve
สถานที่ตั้ง	นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์น ซิบอร์ด (ระยอง) ตำบลตาสิทธิ์ อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง
ระยะทางโดยประมาณ	75 กิโลเมตร จากกรุงเทพมหานคร
จำนวนอาคาร	จำนวน 1 หลัง พื้นที่ 11,407.00 ตารางเมตร

- โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 1

ผู้พัฒนา	LF
สถานที่ตั้ง	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 1 ตำบลหนองาม อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี
ระยะทางโดยประมาณ	120 กิโลเมตร จากกรุงเทพมหานคร
จำนวนอาคาร	จำนวน 3 หลัง พื้นที่ 10,955.00 ตารางเมตร ⁴

หมายเหตุ: ⁴ ไม่รวมพื้นที่นอกประสงค์ให้เช่า 2,583.00 ตารางเมตร

• โครงการปันทอง ครั้งที่ 2

ผู้พัฒนา	ปันทอง
สถานที่ตั้ง	นิคมอุตสาหกรรมปันทอง 1 ตำบลหนองงู อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมปันทอง 3 ตำบลบึง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี
ระยะทางโดยประมาณ	120 กิโลเมตร จากกรุงเทพมหานคร
จำนวนอาคาร	จำนวน 27 หลัง พื้นที่ 123,338.40 ตารางเมตร ⁵

หมายเหตุ: ⁵ ไม่รวมพื้นที่เอนกประสงค์ให้เช่า 8,173.00 ตารางเมตร

• โครงการปันทอง ครั้งที่ 3

ผู้พัฒนา	ปันทอง
สถานที่ตั้ง	นิคมอุตสาหกรรมปันทอง 1 ตำบลหนองงู อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมปันทอง 3 ตำบลบ่อวิน อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมปันทอง 6 ตำบลนิคมพัฒนา อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง
ระยะทางโดยประมาณ	120 กิโลเมตร จากกรุงเทพมหานคร
จำนวนอาคาร	จำนวน 6 หลัง พื้นที่ 16,336.00 ตารางเมตร

การได้มาซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

โครงการ	กรรมสิทธิ์ / อายุการเช่า	ราคาที่เข้าลงทุน (ล้านบาท)	อายุอาคารเฉลี่ย โดยประมาณ (ปี) ¹
1. โครงการเจดีย์เบ็ญจตุ: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น สำหรับทรัพย์ที่เกี่ยวกับการทำความเย็น และอาคารคลังสินค้า และการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปีในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า			
• โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น (วันที่เข้าลงทุน 26 ธันวาคม 2560)	กรรมสิทธิ์	804.70	12.68
• โครงการเจดีย์เบ็ญจตุ แปซิฟิก (วันที่เข้าลงทุน 26 ธันวาคม 2560)	กรรมสิทธิ์	544.20	12.02
• โครงการเจดีย์เบ็ญจตุ แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) (วันที่เข้าลงทุน 21 ธันวาคม 2561)	กรรมสิทธิ์	101.52	7.84
• โครงการคาต้าเซฟ (วันที่เข้าลงทุน 26 ธันวาคม 2560)	กรรมสิทธิ์	192.10	12.16
• โครงการเจดีย์เบ็ญจตุ นวนคร (วันที่เข้าลงทุน 22 เมษายน 2564)	สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน	127.88	5.32
รวมโครงการเจดีย์เบ็ญจตุ		1,770.40	
2. โครงการทิพย์: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า			
• โครงการทิพย์ 7 (วันที่เข้าลงทุน 26 ธันวาคม 2560)	กรรมสิทธิ์	599.00	10.76
• โครงการทิพย์ 8 (วันที่เข้าลงทุน 9 สิงหาคม 2562)	กรรมสิทธิ์	998.00	8.27
• โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) (วันที่เข้าลงทุน 29 กรกฎาคม 2564)	กรรมสิทธิ์	1,038.00	10.64
รวมโครงการทิพย์		2,635.00	
3. โครงการสยามเขมิ: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน กังเก็บสารเคมีเหลว และอาคารคลังสินค้า รวมถึงทรัพย์สินอื่น ได้แก่ ท่าเทียบเรือ จำนวน 1 ท่า พื้นที่ 3,050 ตารางเมตร ถนนส่วนกลาง รวมถึงสาธารณูปโภคต่าง ๆ ท่อขนถ่ายสารเคมี ระบบขนถ่ายสารเคมี งานระบบ สิ่งติดตั้งโครงสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว			
• โครงการสยามเขมิ (วันที่เข้าลงทุน 9 สิงหาคม 2562)	สิทธิการเช่า ระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน	2,771.06	อาคาร : 11.71 กังเก็บสารเคมี เหลว : 31.38
4. โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า			
• โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี (วันที่เข้าลงทุน 9 สิงหาคม 2562)	สิทธิการเช่า ระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน	300.00	21.12
5. โครงการชีวากัย อมตะซิตี้: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารโรงงาน			
• โครงการชีวากัย อมตะซิตี้ (วันที่เข้าลงทุน 20 สิงหาคม 2563)	กรรมสิทธิ์	474.61	12.25
6. โครงการไทยแพฟฟิต้า: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปีในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า			
• โครงการไทยแพฟฟิต้า (วันที่เข้าลงทุน 29 กรกฎาคม 2564)	สิทธิการเช่า ระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน	440.44	5.50

โครงการ	กรรมสิทธิ์ / อายุการเช่า	ราคาที่เข้าลงทุน (ล้านบาท)	อายุอาคารเฉลี่ย โดยประมาณ (ปี) ¹
7. โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า			
• โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ (วันที่เข้าลงทุน 9 กันยายน 2564)	กรรมสิทธิ์	790.00	26.59
8. โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 1: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงานและสำนักงาน			
• โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 1 (วันที่เข้าลงทุน 5 พฤษภาคม 2565)	กรรมสิทธิ์	326.87	11.58
9. โครงการพรีเมียมส์ วู้ด อินดัสทรี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปีในที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้า (โดยไม่รวมพื้นที่ส่วน หลังคา)			
• โครงการพรีเมียมส์ วู้ด อินดัสทรี (วันที่เข้าลงทุน 29 ธันวาคม 2565)	สิทธิการเช่า ระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	565.47	19.02
10. โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 2: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารโรงงานและคลังสินค้า			
• โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 2 (วันที่เข้าลงทุน 6 มิถุนายน 2567)	กรรมสิทธิ์	2,459.73	18.12
11. โครงการพรีเมียมส์ วาล์ว: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงาน สำนักงานและคลังสินค้า			
• โครงการพรีเมียมส์ วาล์ว (วันที่เข้าลงทุน 26 สิงหาคม 2568)	กรรมสิทธิ์	324.77	19.16
12. โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 3: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงาน สำนักงานและคลังสินค้า			
• โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 3 (วันที่เข้าลงทุน 19 ธันวาคม 2568)	กรรมสิทธิ์	421.97	10.04
13. โครงการแอลฟา บางนา กม.22: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารห้องเย็นคลังสินค้า และสำนักงาน			
• โครงการแอลฟา บางนา กม.22 (วันที่เข้าลงทุน 26 ธันวาคม 2568)	สิทธิการเช่า ระยะเวลา ประมาณ 27 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน	683.48	2.93
รวมทุกโครงการ		13,963.80	

หมายเหตุ:¹อายุอาคารและถึงเก็บสารเคมีเฉลี่ยโดยประมาณ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คำนวณจากค่าเฉลี่ยอายุอาคารและถึงเก็บสารเคมีถ่วงน้ำหนัก
ด้วยพื้นที่เช่าและปริมาตรในแต่ละโครงการตามลำดับ

การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สำหรับปี 2568 นี้ จัดทำขึ้นโดย บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวเซอร์ จำกัด บริษัท เอ็ดมอนด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด และ บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ พิจารณาเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

โครงการ	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่มีการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก	556.00 ^{/1}	1 เมษายน 2568
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	140.00 ^{/1}	
โครงการดาต้าเซฟ	189.00 ^{/1}	
โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	308.30 ^{/3}	
โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร	117.00 ^{/1}	
โครงการกิพย์ 5 และโครงการกิพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)	1,007.30 ^{/2}	
โครงการไทยเทพฟิต้า	452.00 ^{/2}	
โครงการเอ็มเอส เวอร์ฮาสส์	911.60 ^{/2}	1 ตุลาคม 2568
โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 1	361.20 ^{/2}	
โครงการพรีเมียร์ส วูด อินดัสทรี	554.30 ^{/4}	
โครงการแปซิฟิก ห้างเย็น	982.00 ^{/1}	
โครงการกิพย์ 7	671.30 ^{/3}	
โครงการกิพย์ 8	1,073.20 ^{/3}	
โครงการสยามเขมร	2,734.00 ^{/1}	
โครงการชีวาเกีย อมตะซิตี้	561.97 ^{/4}	1 ตุลาคม 2568
โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 2	2,613.50 ^{/2}	
รวม	13,232.67	

หมายเหตุ: ^{/1} ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวเซอร์ จำกัด

^{/2} ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท เอ็ดมอนด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

^{/3} ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด

^{/4} ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด

รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชี

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนเพิ่มเติมมีดังนี้

• โครงการพรีเมิชั่น วาล์ว

รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม	โครงการพรีเมิชั่น วาล์ว
ผู้ขายทรัพย์สิน	Precision Valve
วันที่เข้าลงทุน	26 สิงหาคม 2568
มูลค่าเข้าลงทุน	324.77 ¹ ล้านบาท
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นรายบุคคล
แหล่งเงินทุนที่ใช้	สภาพคล่องส่วนเกินจากการดำเนินงานและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วน
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1) บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด 2) บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1 กรกฎาคม 2568
วิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)
ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1) 331.20 ล้านบาท 2) 325.28 ล้านบาท

• โครงการปันทอง ครั้งที่ 3

รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม	โครงการปันทอง ครั้งที่ 3
ผู้ขายทรัพย์สิน	ปันทอง
วันที่เข้าลงทุน	17 ธันวาคม 2568
มูลค่าเข้าลงทุน	421.97 ¹ ล้านบาท
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นรายบุคคล
แหล่งเงินทุนที่ใช้	เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1) บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด 2) บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวซอรี จำกัด
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1 ธันวาคม 2568
วิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)
ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1) 430.80 ล้านบาท 2) 429.00 ล้านบาท

• โครงการแอลฟา บางนา กม.22

รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม	โครงการแอลฟา บางนา กม.22
ผู้ขายทรัพย์สิน	ALPHA
วันที่เข้าลงทุน	26 ธันวาคม 2568
มูลค่าเข้าลงทุน	683.48 ¹ ล้านบาท
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
แหล่งเงินทุนที่ใช้	เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1) บริษัท แกรนด์ เอสเตท แอดไวซอรี จำกัด 2) บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริงแวลูเอชัน จำกัด
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1 ตุลาคม 2568
วิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)
ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1) 631.00 ล้านบาท 2) 634.70 ล้านบาท

หมายเหตุ: ¹ เนื่องจากขนาดรายการในการได้มามีมูลค่าไม่ถึงร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นกรณีที่ไม่จำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์และไม่ต้องขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในการเข้าทำรายการ

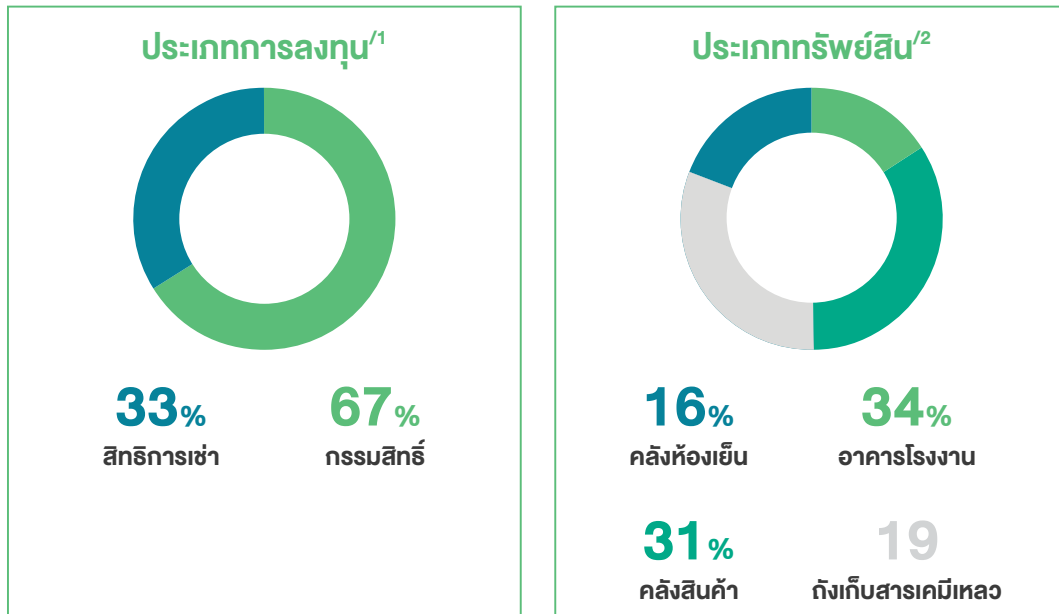
การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

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

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

สัดส่วนลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินต่อรายได้รวมทุกโครงการ



หมายเหตุ: ¹มูลค่ายุติธรรมที่ใช้ในการคำนวณเป็นมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

² รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

รูปแบบการนำทรัพย์สินออกให้เช่าสามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภท ซึ่งมีลักษณะสัญญาเช่าและโครงสร้างรายได้ ดังนี้

ประเภทที่ 1 การให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแก่เจ้าของทรัพย์สินเดิมหรือบริษัทในเครือ

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

- โครงการแปซิฟิค ห้องเย็น และโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค มีระยะเวลาการเช่า 10 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่า (วันที่ 26 ธันวาคม 2560) โดยกองทรัสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 2 คราว คราวละ 10 ปี รวมทั้งสิ้นเป็น 30 ปี
- โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) มีระยะเวลาการเช่า 9 ปี 5 วัน นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่า (วันที่ 21 ธันวาคม 2561) โดยกองทรัสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 2 คราว คราวละ 10 ปี รวมทั้งสิ้นเป็น 29 ปี 5 วัน
- โครงการดาต้าเซฟ มีระยะเวลาการเช่า 10 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่า (วันที่ 26 ธันวาคม 2560)
- โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร มีระยะเวลาการเช่า 14 ปี 7 เดือน 9 วัน นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่า (วันที่ 22 เมษายน 2564)
- โครงการสยามเมย์ (ส่วนที่เป็นถังเก็บสารเคมีเหลว จำนวน 19 ถัง และอาคารคลังสินค้า จำนวน 3 ยูนิต) โดยสัญญาเช่าถังเก็บสารเคมีเหลวมีระยะเวลา 3 ปี และสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้ามีระยะเวลาการเช่า 30 ปี
- โครงการพริชชีส วู้ด อินดัสทรี (บางส่วน) มีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่า (วันที่ 29 ธันวาคม 2565) โดยกองทรัสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 4 คราว คราวละ 3 ปี รวมทั้งสิ้นเป็น 15 ปี
- โครงการพริชชีน วาสว มีระยะเวลาการเช่า 15 ปี นับแต่วันที่เริ่มต้นการเช่า (วันที่ 26 สิงหาคม 2568) โดยผู้เช่ามีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 4 คราว คราวละ 3 ปี รวมทั้งสิ้นเป็น 27 ปี

ทั้งนี้ รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจะประกอบด้วย รายได้ค่าเช่ารายเดือน ซึ่งมาจากค่าเช่าอาคารห้องเย็น ค่าเช่า

อาคารคลังสินค้า ค่าเช่าอาคารโรงงาน และค่าเช่าถังเก็บสารเคมีเหลว โดยอัตราค่าเช่ารายเดือนเป็นอัตราคงที่และมีการปรับขึ้นของอัตราค่าเช่าเป็นลำดับขึ้น ตามที่ได้ตกลงกันระหว่างอายุสัญญา

ประเภทที่ 2 การให้เช่าและให้บริการทรัพย์สินที่กองกรรสดเ้าลงทุนกับผูเช่ารายย่อยโดยตรง

กองกรรสดโดยกรรสดจะเ้าเป็นคู่สัญญากับผูเช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าสำหรับทรัพย์สินที่กองกรรสดเ้าลงทุนในโครงการกัพย์ 7 โครงการกัพย์ 8 โครงการกัพย์ 5 และโครงการกัพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม) โครงการสยามเขมิ (บางส่วน) โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี โครงการชีวากัย อมตะซิตี้ โครงการไทยแกฟฟ์ต้า โครงการเอ็มเอส แวร์ฮาส โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 1 โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 2 โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 3 โครงการพรีเซียส วู้ด อินดัสทรี (บางส่วน) และโครงการแอลฟา บางนา กม.22 ซึ่งรายได้และกระแสเงินสดที่กองกรรสดจะได้รับจะประกอบด้วย รายได้ค่าเช่ารายเดือนและค่าบริการรายเดือน รวมถึงรายได้อื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าทรัพย์สินเช่นรายได้ค่าสาธารณูปโภคจากการเช่าอาคารคลังสินค้าถังเก็บสารเคมีเหลว และอาคารโรงงาน ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นสัญญามาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่คล้ายคลึงกัน เช่น รายได้ค่าเช่ารายเดือนมาจากการให้เช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า ถังเก็บสารเคมีเหลว และอาคารโรงงาน ส่วนรายได้ค่าบริการรายเดือนมาจากการให้บริการพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งรวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ระบบไฟแสงสว่าง ระบบระบายน้ำ ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น โดยระยะเวลาเช่าและการให้บริการ ส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าและบริการที่ระยะเวลาประมาณ 1 - 3 ปี ซึ่งมีอัตราค่าเช่ารายเดือนคงที่

โครงการ	ขนาดพื้นที่หรือความจุให้เช่า (ตารางเมตร/กิโลลิตร)	อัตราเช่าพื้นที่ (ร้อยละ) ¹	อายุเฉลี่ยของ สัญญาเช่า รายย่อย (ปี)	รายได้ใน รอบปีบัญชี 2568 (ล้านบาท)
1. โครงการเจดับเบิ้ลยูดี: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น สหกรณ์กัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น และอาคารคลังสินค้า และการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปีในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น	17,562.00 ตารางเมตร	100.00	30.00	74.00
• โครงการเจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิก ²	12,766.40 ตารางเมตร	100.00	29.80 ²	53.86
• โครงการคาต้าเซฟ	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	154.26
2. โครงการกัพย์: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการกัพย์ 5 และโครงการกัพย์ 8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)	35,773.65 ตารางเมตร	100.00	3.04	75.86
• โครงการกัพย์ 7	21,651.10 ตารางเมตร	94.49	2.93	45.37
• โครงการกัพย์ 8	34,692.60 ตารางเมตร	71.51	2.03	55.69
รวมโครงการกัพย์	92,117.35 ตารางเมตร	87.82	2.69	176.92
3. โครงการสยามเขมิ: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน ถังเก็บสารเคมีเหลว และอาคารคลังสินค้า รวมถึงทรัพย์สินอื่น ได้แก่ กำแพงเรือ จำนวน 1 ท่า พื้นที่ 3,050 ตารางเมตร ถนนส่วนกลาง รวมถึงสาธารณูปโภคต่างๆ ท่อขนถ่ายสารเคมี ระบบขนถ่ายสารเคมี งานระบบ สิ่งติดตั้งโครงสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว				
• โครงการสยามเขมิ	16,726.00 ตารางเมตร และ 85,580.00 กิโลลิตร	84.92	30.00 และ 3.74	250.04
4. โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	ตารางเมตร	100.00	9.00	31.43

โครงการ	ขนาดพื้นที่หรือความจุให้เช่า (ตารางเมตร/กิโลลิตร)	อัตราเช่าพื้นที่ (ร้อยละ) ¹	อายุเฉลี่ยของ สัญญาเช่า รายย่อย (ปี)	รายได้ใน รอบปีบัญชี 2568 (ล้านบาท)
5. โครงการชีวากัย อมตะซิตี้: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารโรงงาน				
• โครงการชีวากัย อมตะซิตี้	17,120.00 ตารางเมตร	100.00	2.96	42.31
6. โครงการไทยแกฟฟ์ดำ: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปีในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการไทยแกฟฟ์ดำ	38,083.00 ตารางเมตร	100.00	2.89	41.71
7. โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์	43,481.00 ตารางเมตร	59.14	2.96	47.23
8. โครงการปั่นทอง ครั้งที่ 1: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงานและสำนักงาน				
• โครงการปั่นทอง ครั้งที่ 1	10,955.00 ตารางเมตร ³	100.00	3.00	26.17
9. โครงการพรีเมียมส์ วู้ด อินดัสทรี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปีในที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้า				
• โครงการพรีเมียมส์ วู้ด อินดัสทรี	55,926.00 ตารางเมตร	100.00	8.18	52.93
10. โครงการปั่นทอง ครั้งที่ 2: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารโรงงานและคลังสินค้า				
• โครงการปั่นทอง ครั้งที่ 2	134,338.40 ตารางเมตร ³	96.99	2.98	240.38
11. โครงการพรีเมียมส์ วาส์: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงาน สำนักงาน และคลังสินค้า				
• โครงการพรีเมียมส์ วาส์	11,407.00 ตารางเมตร	100.00	15.00	9.65
12. โครงการปั่นทอง ครั้งที่ 3: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงาน สำนักงานและคลังสินค้า				
• โครงการปั่นทอง ครั้งที่ 3	16,336.00 ตารางเมตร	100.00	2.80	1.24
13. โครงการแอลฟา บางนา กม.22: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารห้องเย็นคลังสินค้า และสำนักงาน				
• โครงการแอลฟา บางนา กม.22	21,660.00 ตารางเมตร ⁴	100.00	27.30	1.25
รวมทุกโครงการ	519,358.15 ตารางเมตร และ 85,580 กิโลลิตร	90.94	8.10	1,075.52

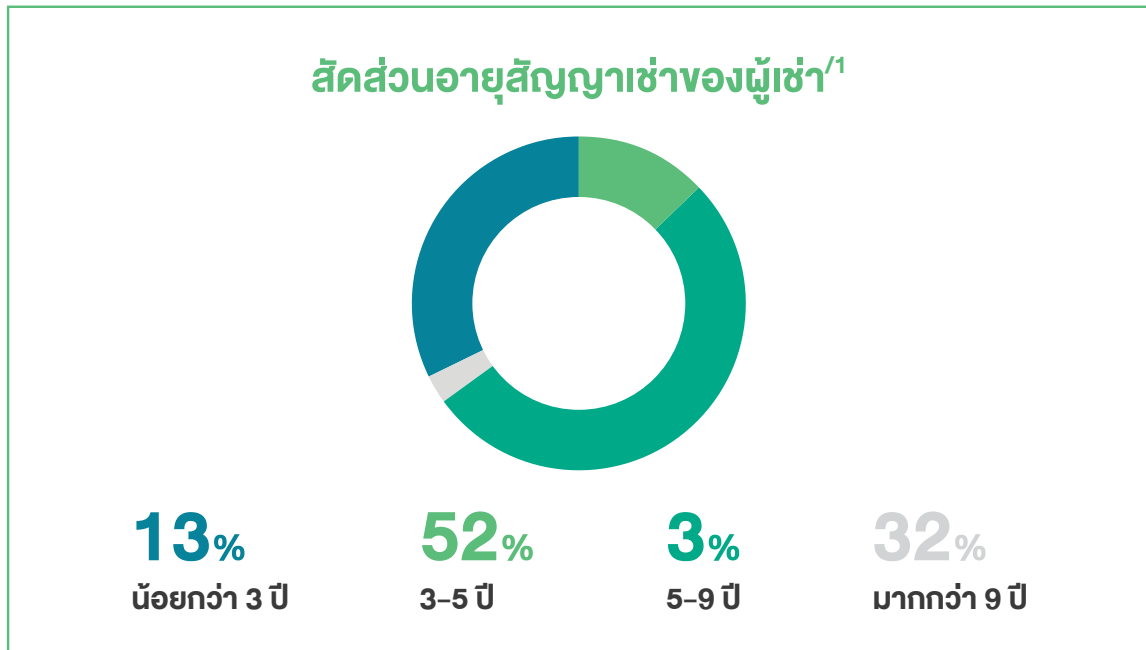
หมายเหตุ: ¹ อัตราเช่าพื้นที่ที่ใช้ในการคำนวณเป็นอัตราเฉลี่ยทั้งปี 2568 ยกเว้นโครงการพรีเมียมส์ วาส์ โครงการปั่นทอง ครั้งที่ 3 และโครงการแอลฟา บางนา กม.22 ที่เป็นอัตราเฉลี่ยตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการดังกล่าว ซึ่งมีอัตราเช่าเต็มร้อยละ 100.00
² รวมโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม)
³ ไม่รวมพื้นที่นอกประสงค์และอาคารนอกประสงค์ให้เช่า
⁴ ไม่รวมพื้นที่เช่าหลังคา 7,180.00 ตารางเมตร

โดยในปี 2568 ทรัยพ์สินกองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยดังนี้

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

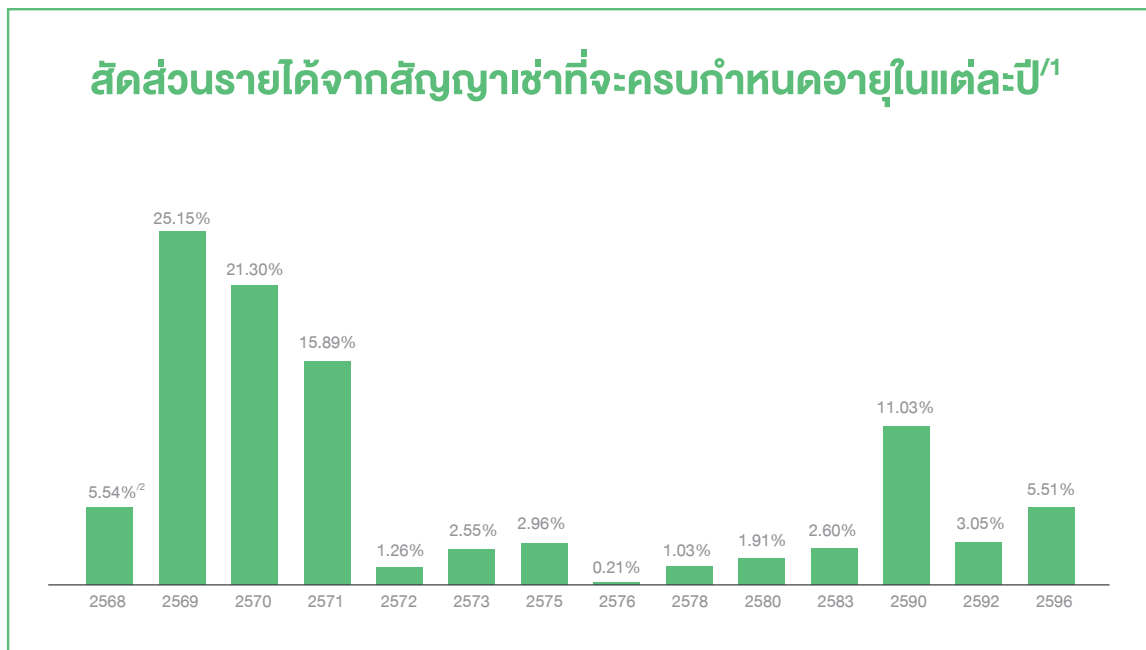
ลักษณะและอายุของสัญญาเช่า

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



หมายเหตุ: ¹ รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

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



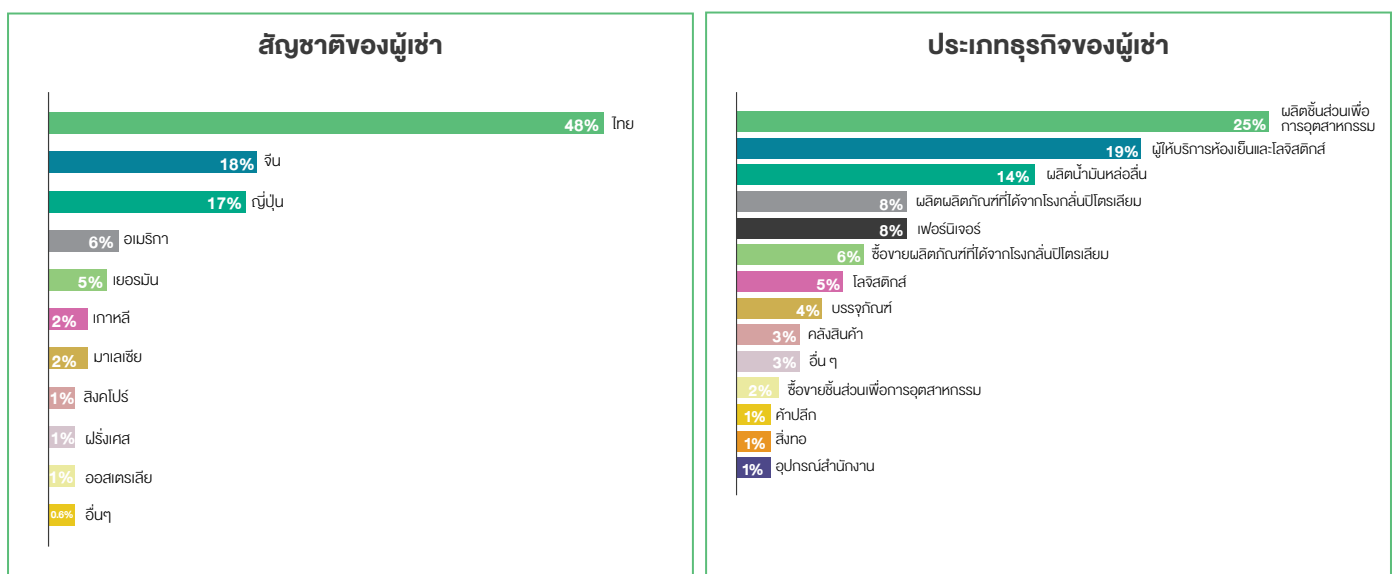
หมายเหตุ: ¹ อัตราส่วนของรายได้จากสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุในแต่ละปีต่อรายได้รวมทุกโครงการ รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

² สัดส่วนสัญญาที่หมดอายุภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งได้ดำเนินการเจรจากับผู้เช่าเรียบร้อยแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้เข้าพื้นที่มีการกระจายตัวแบ่งตามสัญชาติและประเภทธุรกิจ โดยมีรายละเอียดผู้เข้าหลัก 10 อันดับแรก ตามที่ระบุในตารางข้างล่างนี้

ลำดับ	ชื่อผู้เข้าหลัก 10 อันดับแรก	โครงการที่เข้า	อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมทุกโครงการ	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ
1.	บริษัท แปซิฟิค ห้างเย็น จำกัด	แปซิฟิค ห้างเย็น	11.92%	ไทย	ให้บริการห้างเย็นและโลจิสติกส์
2.	บริษัท เอสเอฟซี เอกเซลเลนซ์ จำกัด	สยามเคมี	7.16%	ไทย	ผลิตน้ำมันหล่อลื่น
3.	บริษัท เจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค จำกัด	เจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค	4.62%	ไทย	ให้บริการห้างเย็นและโลจิสติกส์
4.	บริษัท ท็อปเน็กซ์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	สยามเคมี	3.48%	ไทย	ผลิตผลิตภัณฑ์ที่ได้จากโรงกลั่นปิโตรเลียม
5.	บริษัท ไอ.ซี.พี.เคมิคอลส์ จำกัด	สยามเคมี	3.39%	ไทย	ซื้อขายผลิตภัณฑ์ที่ได้จากโรงกลั่นปิโตรเลียม
6.	บริษัท ไทยเมก้าแคบ จำกัด	เอ็มเอส แวร์ฮาส	3.11%	ไทย	เฟอร์นิเจอร์
7.	บริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน)	สยามเคมี	3.07%	ไทย	ผลิตน้ำมันหล่อลื่นและผลิตภัณฑ์ที่ได้จากโรงกลั่นปิโตรเลียม
8.	บริษัท เคเอ็นเอส โลจิสติกส์ เซอร์วิส จำกัด	สวนอุตสาหกรรมบางกะดี	2.55%	ไทย	คลังสินค้า
9.	บริษัท อกรูป อินดัสทรี (อยุธยา) จำกัด	พรีเซียส วูด อินดัสทรี	2.46%	จีน	เฟอร์นิเจอร์
10.	บริษัท พร็ิชั่น วาส์ (ไทยแลนด์) จำกัด	พร็ิชั่น วาส์	2.27%	อเมริกา	ผลิตผลิตภัณฑ์พลาสติก

สัดส่วนรายได้ต่อรายได้รวมทุกโครงการ¹



หมายเหตุ: ¹ รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ข้อมูลของผู้เช่าหลัก

กองทรัสต์ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการเจดิมเบิลยูดีแก่ผู้เช่าหลัก ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่ม SCGJWD โดยมีรายละเอียดของผู้เช่าหลักสำหรับแต่ละโครงการ ดังนี้

ข้อมูลทั่วไป (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

• โครงการแปซิฟิค ห้างเย็น

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

• โครงการเจดิมเบิลยูดี แปซิฟิค

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

• โครงการคาต้าเซฟ

ชื่อผู้เช่าหลัก	บริษัท คาต้าเซฟ 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

• โครงการเจดีย์เบ็ญติ นวนคร

ชื่อผู้เช่าหลัก	บริษัท เอสซีจี เจดีย์เบ็ญติ โลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	36 ถนนกรุงเทพกรีฑา 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 ผู้เช่าหลักยังมีบุคลากรและทีมงานที่เป็นผู้มีประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญในการทำหน้าที่ดูแลบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผลกระทบในกรณีที่ต้องมีการเปลี่ยนผู้เช่าหลัก

ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องเปลี่ยนผู้เช่าหลักหรือใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาภายใต้สัญญาเช่า กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อมาทดแทนผู้เช่าหลัก ซึ่งอาจรวมไปถึงต้นทุนที่เป็นตัวเงินและต้นทุนค่าเสียโอกาสที่เพิ่มตามระยะเวลาการหาผู้เช่ารายใหม่ ทั้งนี้ หากกองทรัสต์สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการตกลงกับผู้เช่ารายใหม่เพื่อให้ได้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าฉบับใหม่ที่ไม่ดีไปกว่าสัญญาเช่าฉบับเดิม ซึ่งอาจมีผลต่อรายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับในอนาคต

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถของผู้เช่าหลักในการปฏิบัติตามสัญญา

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า ตั้งแต่ก่อนที่จะมีการจัดตั้งกองทรัสต์ ผู้เช่าหลักมีบุคลากรและทีมงานที่เป็นผู้มีประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญในการทำหน้าที่ดูแลบริหารอสังหาริมทรัพย์ และมีมาตรฐานในการดำเนินงาน (Standard of Operation) ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว นอกจากนี้ ผู้เช่าหลักเป็นผู้เช่าที่มีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินในโครงการเจดีย์เบ็ญติเป็นอย่างดี มากกว่าผู้เช่ารายอื่น ๆ อีกทั้งโครงสร้างค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจะอ้างอิงจากอัตราค่าเช่าในส่วนที่เป็นค่าเช่าอาคาร ไม่รวมค่าบริการ และผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากทรัพย์สิน ซึ่งสามารถเทียบเคียงกับผลประโยชน์ในอัตรของทรัพย์สินในโครงการเจดีย์เบ็ญติ ทั้งนี้ หากพิจารณาจากผลประโยชน์จากการประกอบกิจการของทรัพย์สินในโครงการเจดีย์เบ็ญติที่ผ่านมา และรายได้ที่จะได้รับจากธุรกิจให้บริการรับฝากและบริหารคลังสินค้า คาดว่ารายได้ที่จะได้รับอยู่ในระดับที่มากพอที่จะสร้างความมั่นใจได้ว่า ผู้เช่าหลักจะสามารถชำระค่าเช่าและปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้

มาตรการดำเนินการหากผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้

หากผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้ ผู้เช่าหลักต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ผู้เช่าหลักได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือ เงินค้ำชำระอย่างไรใด ๆ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาเช่า ให้ถือว่ากองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที ทั้งนี้ เว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองกรรฐจะควบคุมดูแลให้ผู้เช่าหลักดำเนินการชำระค่าเช่าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยจะมีการสอบถามและติดตามการชำระค่าเช่ากันล่วงหน้าอย่างน้อย 15 วัน ก่อนครบกำหนดชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่า เพื่อป้องกันมิให้เกิดการชำระค่าเช่าล่าช้า หรือผิดสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากเกิดเหตุสุดวิสัยใด ๆ ผู้จัดการกองกรรฐจะเรียกให้มีการประชุมหารือกันก่อนถึงกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าดังกล่าว อย่างไรก็ตามในกรณีที่ผู้เช่าหลักไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้จัดการกองกรรฐจะรายงานต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการของบริษัทฯ ให้ทราบโดยเร็ว และแจ้งต่อกรรฐเพื่อพิจารณาเหตุในการเลิกสัญญาเช่าและดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าหลักผิดนัดการชำระค่าเช่า ผู้จัดการกองกรรฐจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการเจรจาตกลงกับผู้เช่าเพื่อช่วยหาวิธีให้ผู้เช่าหลักชำระค่าเช่าตามที่ตกลงกันในสัญญาโดยเร็วที่สุดและลดความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นแก่ผู้ถือหุ้นกรรฐ

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองกรรฐที่ตั้ง บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด บริษัท สยามเขมิ จำกัด (มหาชน) บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด บริษัท ชวาทัย จำกัด (มหาชน) บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด บริษัท ไทยแกฟฟ์ต้า จำกัด บริษัท เอ็มเอส แวร์เฮาส์ เซอร์วิส จำกัด และบริษัท ทิม บี เมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินสำหรับ โครงการทิพย์ โครงการสยามเขมิ โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี โครงการชวาทัย อมตะซิตี้ โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร โครงการไทยแกฟฟ์ต้า โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ และโครงการพรีเมียส วู้ด อินด์สทรี ตามลำดับ และแต่งตั้ง บริษัท ปิ่นทอง ยูทิลิตี้ แอนด์ รีนิวเอเบิล เอ็นเนอร์ยี จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับ โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 1 โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 2 และ โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 3 โดยมีข้อมูลสำคัญสรุปได้ดังนี้

ข้อมูลทั่วไป (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

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



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

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ชีวากัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	967 ซอยลาดพร้าว 71 แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท	0107558000181
โทรศัพท์	02-679-8870
ทุนจดทะเบียน	1,825,027,883 บาท
ทุนชำระแล้ว	1,275,028,883 บาท

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

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ไทยแอฟฟิคำ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	2 อาคารจัสมิน ซิตี้ 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 ปันทอง ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ รีนิวเอเบิล เอ็นเนอร์ยี จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	789/200 หมู่ 1 ตำบลหนองจอก อำเภอกะสราฯ จังหวัดชลบุรี 20230
เลขทะเบียนบริษัท	0205564022023
โทรศัพท์	038-296-335
ทุนจดทะเบียน	50,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	50,000,000 บาท

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

ประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และคณะผู้บริหาร

บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด

บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกันกับ TIP ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2554 โดยมีผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ กลุ่มโกลด์คิงดอม จำกัด ปัจจุบัน บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของ TIP ซึ่งมีคลังสินค้าและโรงงานตั้งอยู่บนถนนเทพารักษ์ ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ และถนนบางนาตราด กม. 19 อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 TIP พัฒนาคลังสินค้าและโรงงานมาแล้วทั้งสิ้นกว่า 800,000 ตารางเมตร ครอบคลุมตั้งแต่คลังสินค้าขนาดเล็ก โรงงานสำเร็จรูป และคลังกระจายสินค้าขนาดใหญ่ โดยบริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด มีทีมงานก่อสร้างคลังสินค้าเป็นของตนเอง ก่อให้เกิดประสิทธิภาพทั้งในด้านการเงิน การรักษามาตรฐานของคลังสินค้า และเพิ่มความคล่องตัวในการก่อสร้าง กล่าวคือ สามารถเร่งงานก่อสร้างให้เสร็จตามความต้องการของลูกค้า และสามารถให้บริการการดัดแปลงต่อเติมโรงงานตามที่ถูกคำต้องการ นอกจากการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่ TIP เป็นเจ้าของซึ่งมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องแล้ว บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด ยังให้บริการช่วยเหลือลูกค้าในการขอใบอนุญาต และสาธารณูปโภคต่าง ๆ ตามความต้องการของลูกค้า รวมทั้งการให้บริการขอใบอนุญาตทำงานในราชอาณาจักรสำหรับคนต่างชาติ และบริการทั่วไปตามที่ถูกคำต้องการ ทำให้ถือเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่การบริการของ TIP ส่งผลให้ TIP สามารถรักษาอัตราค่าเช่าคลังสินค้าให้อยู่ในระดับสูงได้ อีกทั้ง TIP บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด และคณะผู้บริหารได้ดำเนินธุรกิจจำหน่ายหรือให้เช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานสำเร็จรูปรวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ประกอบการทั้งในและนอกนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ มากกว่า 20 ปี ทำให้มั่นใจได้ว่า บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด มีความรู้ความสามารถเพียงพอในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท สยามเขมมี จำกัด (มหาชน)

บริษัท สยามเขมมี จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทย เมื่อวันที่ 15 กันยายน 2502 และจดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนเมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2537 โดยมีผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ บริษัท จีระ โฮลดิ้ง จำกัด โดยปัจจุบัน SCC ประกอบกิจการให้เช่าและให้บริการถังเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว ให้เช่าคลังสินค้า และให้บริการท่าเรือ โดยทรัพย์สินของ SCC ตั้งอยู่ที่ถนนสุขสวัสดิ์ จังหวัดสมุทรปราการ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 SCC มีถังเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว จำนวน 85 ถัง ความจุรวม 97,207.00 กิโลลิตร และคลังสินค้า จำนวน 5 หลัง พื้นที่ให้เช่ารวม 20,220.00 ตารางเมตร ซึ่งถือว่าเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ที่สุดในภาคกลาง โดย SCC เป็นผู้ริเริ่มธุรกิจการให้เช่าและให้บริการถังเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวในเชิงพาณิชย์ มีทีมงานที่มีประสบการณ์และรู้จักทรัพย์สินเป็นอย่างดี รวมถึงความสัมพันธ์ที่ดีอันยาวนานกับผู้เช่ากว่า 25 ปี ก่อให้เกิดความเข้าใจในการให้บริการเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าและมีความมีประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินเป็นอย่างดี อีกทั้ง SCC และคณะผู้บริหารได้ดำเนินธุรกิจดังกล่าวมาเป็นระยะเวลากว่า 50 ปี ทำให้มั่นใจได้ว่า SCC มีความรู้ความสามารถเพียงพอในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด

บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2530 โดยมีผู้ถือหุ้นหลัก 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 จึงมีความสามารถเพียงพอในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ชวาทัย จำกัด (มหาชน)

บริษัท ชวาทัย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2551 โดยมีผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ บริษัท ชวาทัย จำกัด ประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อก่ออยู่อาศัยเป็นหลัก นอกจากนี้ ในปี 2555 ได้พัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าควบคู่ไปด้วยจำนวน 1 โครงการ คือโครงการชวาทัย อมตะซิตี้ ซึ่งตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง เนื่องจาก CHEWA มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างยาวนาน และมีประสบการณ์ในการบริหารโรงงานสำเร็จรูปให้เช่ามากกว่า 10 ปี ทำให้มีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินที่บริหารเป็นอย่างดีและมีทีมงานที่เพียงพอในการซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่บริหาร ประกอบกับทีมงานมีความใกล้ชิดกับลูกค้าทำให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้มีประสิทธิภาพ ทำให้มั่นใจได้ว่า CHEWA มีความรู้ความสามารถเพียงพอในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด

บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2532 โดยมีผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ บริษัท เอสซีจี เจดับเบิ้ลยูดี โกลด์สตาร์ จำกัด (มหาชน) โดย บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด ดำเนินธุรกิจด้านการลงทุนพัฒนาที่ดินบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร แบ่งการดำเนินงานเป็นสองสาย คือ สายพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นสำนักงานและคลังสินค้าสำหรับให้เช่า รวมทั้งให้คำปรึกษาด้านการลงทุนและการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ โดยให้บริการแบบครบวงจร ได้แก่ การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งหมด การบริหารจัดการด้านการเงิน การบริหารจัดการระบบความปลอดภัย การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมและพลังงาน การให้คำปรึกษาด้านพระราชบัญญัติด้านอาคารชุด บริการตรวจสอบอาคาร และการฝึกซ้อมด้านอัคคีภัย ทำให้มั่นใจได้ว่า บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด มีความรู้ความสามารถเพียงพอในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ไทยแพฟฟ์ต้า จำกัด

บริษัท ไทยแพฟฟ์ต้า จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2530 โดยมีผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ กลุ่มซีอีโอ ปัจจุบันบริษัท ไทยแพฟฟ์ต้า จำกัด เป็นผู้ผลิตสิ่งทอระดับโลกที่มีการบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพผ่านระบบ Lean Manufacturing ซึ่งผลิตภัณฑ์หลัก คือ ผ้าไมลอนและผ้าโพลีเอสเตอร์ โดยผลิตภัณฑ์ดังกล่าวใช้สำหรับการผลิตเครื่องนุ่งห่มและอุปกรณ์สำหรับกีฬาและกิจกรรมกลางแจ้ง เช่น เสื้อแจ็คเก็ต กระเป๋า เต็นท์ เสื้อชูชีพ นอกจากนี้ ยังสามารถใช้สำหรับการผลิตชุดปลอดภัยในอุตสาหกรรมทางการแพทย์ อาหาร และอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งผลิตภัณฑ์ของบริษัท ไทยแพฟฟ์ต้า จำกัด ส่วนใหญ่ได้ส่งออกไปให้กับแบรนด์ที่มีชื่อเสียงทั่วโลก โดยบริษัท ไทยแพฟฟ์ต้า จำกัด ได้ริเริ่มโครงการคลังสินค้าให้เช่าในปี 2561 และเล็งเห็นถึงความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าที่เพิ่มขึ้นในบริเวณดังกล่าว จึงพัฒนาพื้นที่ดินโดยรอบของบริษัท ไทยแพฟฟ์ต้า 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 เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างภายในของ บริษัท ในเครือของ บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด ซึ่งปัจจุบันดำเนินธุรกิจให้บริการบริหารจัดการแก๊สในเครือ ประกอบด้วย กลุ่มธุรกิจค้าส่ง กลุ่มธุรกิจโรงรับจำนำ และกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

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

บริษัท ปันทอง ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ รีนิวเอเบิล เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด

บริษัท ปันทอง ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ รีนิวเอเบิล เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2564 โดยเป็นบริษัทในเครือของ บริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รายเดิมในโครงการปันทอง ครั้งที่ 1 และโครงการปันทอง ครั้งที่ 2 ทั้งนี้ บริษัท ปันทอง ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ รีนิวเอเบิล เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด ได้เข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2568 อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างบริหารภายใน ของกลุ่มบริษัทในเครือของ บริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)

ซึ่งผู้บริหารและทีมงานของบริษัท ปันทอง ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ รีนิวเอเบิล เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด เป็นบุคลากรชุดเดิม กับ บริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม ซึ่งบุคลากรมีความรู้ความเข้าใจในกีฬาพัฒนาและ บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมและพื้นที่โลจิสติกส์ และมีประสบการณ์กว่า 30 ปี ในธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารโรงงานและคลังสินค้าเพื่อเช่าและขายสำหรับผู้ประกอบการอุตสาหกรรม ปัจจุบันพัฒนา โครงการที่เปิดดำเนินการแล้วรวม 8 โครงการ พื้นที่ประมาณ 9,927 ไร่ ในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) จังหวัดชลบุรีและ ระยอง

บริษัท ทิม บี เมเนจเม้นท์ จำกัด

บริษัท ทิม บี เมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2562 โดยดำเนินธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายในกลุ่มบริษัท พรินซิเพิล วูด อินดัสทรี เช่น โรงแรมและพื้นที่ค้าปลีก ทำให้บุคลากร ของบริษัทฯ มีประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินและผู้เช่าที่บริษัทฯ บริหารอยู่

ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด

บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือ TIP ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการ กองทรัสต์ อย่างไรก็ดี จากการที่บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด เป็นบริษัทในกลุ่ม TIP โดยที่ TIP เป็นเจ้าของอาคารคลังสินค้าใน บริเวณเดียวกับอาคารคลังสินค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมทั้งเป็นผู้ขายทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งบทบาท ดังกล่าวที่มีต่อกองทรัสต์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ในเรื่องการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ โดยการเลือก เสนออาคารคลังสินค้าของ TIP ให้ลูกค้าพิจารณา ก่อนอาคารคลังสินค้าที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุน รวมถึงการกำหนดราคาค่าเช่า ของคลังสินค้าด้วย อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการป้องกัน ปัญหาที่อาจเกิดขึ้น โดยได้ระบุรายละเอียดไว้ในหัวข้อ “กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกัน ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์”

บริษัท สยามเขมมี จำกัด (มหาชน)

บริษัท สยามเขมมี จำกัด (มหาชน) ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี จากการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นเจ้าของที่ดินเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าในบริเวณเดียวกับที่ดินเก็บ สารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมทั้งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งบทบาท ดังกล่าวที่มีต่อกองทรัสต์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ในเรื่องการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ โดยการ เลือกเสนอที่ดินเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าของ SCC ให้ลูกค้าพิจารณา ก่อนที่ดินเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้า ที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุน รวมถึงการกำหนดราคาค่าเช่าของที่ดินเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าด้วย อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการ กองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางการกำกับดูแล การบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้น โดยได้ระบุรายละเอียดไว้ในหัวข้อ “กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์”

บริษัท สอนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด

บริษัท สอนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม จากการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นเจ้าของที่ดิน รวมถึงอาคารคลังสินค้าในบริเวณเดียวกับอาคารคลังสินค้า ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมทั้งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งบทบาทดังกล่าวที่มีต่อกองทรัสต์ อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ในเรื่องการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ โดยการเลือกเสนออาคารคลังสินค้าของ BIP ให้ลูกค้าพิจารณาก่อนอาคารคลังสินค้าที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุน รวมถึงการกำหนดราคาค่าเช่าของอาคารคลังสินค้าด้วย อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้น โดยได้ระบุรายละเอียดไว้ในหัวข้อ “กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์”

บริษัท ชวาทัย จำกัด (มหาชน)

บริษัท ชวาทัย จำกัด (มหาชน) ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เบลูจอร์แลนด์ จำกัด

บริษัท เบลูจอร์แลนด์ จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ไทยแทฟเฟต้า จำกัด

บริษัท ไทยแทฟเฟต้า จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม จากการที่ บริษัท ไทยแทฟเฟต้า จำกัด เป็นเจ้าของที่ดิน รวมถึงอาคารคลังสินค้าในบริเวณเดียวกับอาคารคลังสินค้า ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง รวมทั้งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง ซึ่งบทบาทดังกล่าวที่มีต่อกองทรัสต์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ในเรื่องการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ โดยการเลือกเสนออาคารคลังสินค้าของ Thai Taffeta ให้ลูกค้าพิจารณาก่อนอาคารคลังสินค้าที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุน รวมถึงการกำหนดราคาค่าเช่าของอาคารคลังสินค้าด้วย อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้น โดยได้ระบุรายละเอียดไว้ในหัวข้อ “กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์”

บริษัท เอ็มเอส แวร์เฮาส์ เซอร์วิส จำกัด

บริษัท เอ็มเอส แวร์เฮาส์ เซอร์วิส จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ปันทอง ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ รีนิวเอเบิล เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด

บริษัท ปันทอง ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ รีนิวเอเบิล เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม จากการที่ บริษัท ปันทอง ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ รีนิวเอเบิล เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทในเครือของปันทอง ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินรวมถึงอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า รวมถึงทำหน้าที่บริหารพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าให้เช่าให้กับบุคคลอื่น ในบริเวณเดียวกับอาคารโรงงานและคลังสินค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งบทบาทดังกล่าวที่มีต่อกองทรัสต์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ในเรื่องการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ โดยการเลือกเสนออาคารโรงงานและคลังสินค้าของปันทอง ให้ลูกค้าพิจารณาก่อนอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุน รวมถึงการกำหนดราคาค่าเช่าของอาคารโรงงานและคลังสินค้าด้วย อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้น โดยได้ระบุรายละเอียดไว้ในหัวข้อ “กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์”

บริษัท ทิม บี เมเนจเม้นท์ จำกัด

บริษัท ทิม บี เมเนจเม้นท์ จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

คำตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากกองทรัสต์ เป็นรายเดือน โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 2.75 ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
2. ค่าธรรมเนียมพิเศษ ไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปี ของกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์
3. ค่าหน้าหน้ในการที่ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าและบริการ และค่าหน้าหน้ในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง 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 ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน จะเป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยไม่มีการเก็บค่าธรรมเนียมดังกล่าวเพิ่มเติมจากกองทรัสต์

อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

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

บริษัท สยามเขมวี จำกัด (มหาชน)

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

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

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ประเภท ทรัพย์สิน	ที่ตั้งโครงการ	SCC		กองทรัสต์	
		จำนวนถัง (ถัง)	ปริมาตร (กิโลลิตร)	จำนวน (ถัง)	ปริมาตร (กิโลลิตร)
ถังเก็บสารเคมี เหลว	สมุทรปราการ	5	10,925.00	61	85,580.00
ถังเก็บสารเคมี เหลว (ขนาดเล็ก)	สมุทรปราการ	19	902.00	-	-
รวม		24	11,827.00	61	85,580.00

บริษัท สอนอุตสาหกรรมบางกะปิ จำกัด

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ประเภท ทรัพย์สิน	ที่ตั้งโครงการ	BIP		กองทรัสต์	
		จำนวนคลังสินค้า (หลัง)	พื้นที่คลังสินค้า (ตร.ม.)	จำนวน คลังสินค้า (หลัง)	พื้นที่คลังสินค้า (ตร.ม.)
คลังสินค้า	ปทุมธานี	1	16,500.00	1	14,600.00

บริษัท ชีวากัย จำกัด (มหาชน)

- ไม่มี -

บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด

- ไม่มี -

บริษัท ไทยเทพไฟฟ้า จำกัด

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ประเภท ทรัพย์สิน	ที่ตั้งโครงการ	ไทยเทพไฟฟ้า		กองทรัสต์	
		จำนวนคลังสินค้า (ยูนิต)	พื้นที่คลังสินค้า (ตร.ม.)	จำนวน คลังสินค้า (ยูนิต)	พื้นที่คลังสินค้า (ตร.ม.)
คลังสินค้า	ระยอง	7	74,734.00	4	38,083.00

บริษัท เอ็มเอส เวอร์เอ้าส์ เซอร์วิส จำกัด

- ไม่มี -

บริษัท ปันทอง ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ รีนิวเอเบิล เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด

ประเภท ทรัพย์สิน	ที่ตั้งโครงการ	PURE		กองทรัสต์	
		จำนวนคลังสินค้า (ยูนิต)	พื้นที่คลังสินค้า (ตร.ม.)	จำนวน คลังสินค้า (ยูนิต)	พื้นที่คลังสินค้า (ตร.ม.)
โรงงานและคลัง สินค้า	ชลบุรีและระยอง	26	92,942.00	104	161,629.40 ¹

หมายเหตุ: ¹ ไม่รวมพื้นที่นอกประสงค์และอาคารนอกประสงค์ให้เข้ารวม 12,175.00 ตารางเมตร

บริษัท ทีเอ็ม บี เมเนจเม้นท์ จำกัด

- ไม่มี -

กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์

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

นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนดหรือตามที่ได้กำหนดร่วมกัน

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ ดังนี้

1. เมื่อไฟและจะกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้
 - 1) ในการทำธุรกรรมจะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องและเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - 2) ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - 3) บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
2. การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
 - 1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 2) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์
3. นโยบายการทำรายการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้
 - 1) การทำธุรกรรมประเภทต่าง ๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
 - 2) นอกจากนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

การกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และเพื่อนำไปชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 1

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 1,065.00 ล้านบาท ประกอบด้วย วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวนไม่เกิน 415.00 ล้านบาท วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวนไม่เกิน 480.00 ล้านบาท วงเงินกู้ที่ 3: วงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวนไม่เกิน 170.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	วงเงินกู้ที่ 1: เพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ วงเงินกู้ที่ 2: เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง วงเงินกู้ที่ 3: เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้านายใหญ่ชั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: ชำระคืนครั้งเดียวทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดระยะเวลา 5 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ วงเงินกู้ที่ 2: ชำระคืนครั้งเดียวทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดระยะเวลา 5 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ วงเงินกู้ที่ 3: ชำระคืนเป็นรายไตรมาส ในระยะเวลา 10 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกเมื่อสิ้นเดือนที่ 3 ของปีที่ 4 นับจากวันเบิกใช้เงินกู้
หลักประกันการกู้ยืม	1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ 3) การโอนสิทธิรับเงินภายใต้สัญญาเช่าแบบมีเงื่อนไข 4) การโอนสิทธิตามสัญญาประกันภัยแบบมีเงื่อนไข 5) 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: เพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทริสต์ วงเงินกู้ที่ 2: เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทริสต์ และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
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) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทริสต์เข้าลงทุน 2) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า สิทธิการรับเงิน และกรรมธรรม์ประกันภัยเป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ 3) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	1) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio) ให้ไม่เกินร้อยละ 35 2) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ให้ไม่เกิน 5.5 เท่า

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 3

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 300.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทริสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชนิด
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน

ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนครั้งเดียวทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดระยะเวลา 6 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้
หลักประกันการกู้ยืม	1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การโอนสิทธิตามสัญญาประกันภัยแบบมีเงื่อนไข 3) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	- ไม่มี -

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 4

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 567.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลบด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้านายใหญ่ชั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส ในระยะเวลา 10 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกเมื่อสิ้นเดือนที่ 9 นับจากเดือนที่เบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก
หลักประกันการกู้ยืม	1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	1) กรณีผู้กู้มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในเกณฑ์ที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีการะดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio) ให้ไม่เกินร้อยละ 60 2) กรณีผู้กู้ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีการะดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio) ให้ไม่เกินร้อยละ 35 3) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีการะดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ให้ไม่เกิน 5.5 เท่า

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 5

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

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 6

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 895.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้าย่อยใหญ่ชั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส ในระยะเวลา 7 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกในปี 2570
หลักประกันการกู้ยืม	1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า สิทธิการรับเงิน และกรรมสิทธิ์ประกันภัยเป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ 3) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio) ณ วันสิ้นสุดบัญชีรายปี ตามงบการเงินที่ได้ผ่านการรับรองโดยผู้สอบบัญชี ต้องไม่ต่ำกว่า 1.20 เท่า

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 7

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

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 8

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 660.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลบด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส ในระยะเวลา 7 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกในปี 2569



หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า สิทธิการรับเงิน และกรรมธรรม์ประกันภัยเป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ 3) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio) ณ วันสิ้นสุดบัญชีรายปี ตามงบการเงินที่ได้ผ่านการรับรองโดยผู้สอบบัญชี ต้องไม่ต่ำกว่า 1.20 เท่า

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 9

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 435.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย THOR (Thai Overnight Repurchase Rate) ปรับเพิ่มด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้โดยอัตราดอกเบี้ย THOR (Thai Overnight Repurchase Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยตลาดซื้อคืนพันธบัตรภาคเอกชนระยะข้ามคืน
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส ในระยะเวลา 7 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกในปี 2571
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า สิทธิการรับเงิน และกรรมธรรม์ประกันภัยเป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ 3) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio) ณ วันสิ้นสุดบัญชีรายปี ตามงบการเงินที่ได้ผ่านการรับรองโดยผู้สอบบัญชี ต้องไม่ต่ำกว่า 1.20 เท่า

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

ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจ การจัดหาผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ ที่ลงทุน



ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

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

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

ที่มา: สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

แนวโน้มเศรษฐกิจประเทศไทย ปี 2569

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

- 1. การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภค** ประกอบด้วย (1) การบริโภคภาคเอกชน คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.1 ในปี 2569 ลดลงจากร้อยละ 2.7 ในปี 2568 โดยมีปัจจัยกดดันหลัก คือ ระดับหนี้สินครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูงซึ่งเป็นข้อจำกัดในการเข้าถึงสินเชื่อ และกำลังซื้อที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ของกลุ่มเปราะบาง อีกทั้งมาตรการกระตุ้นการอุปโภคบริโภคของภาครัฐได้สิ้นสุดลง ในขณะที่ (2) การอุปโภคภาครัฐบาล คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 1.2 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 0.6 ในปี 2568 จากความต่อเนื่องในการเบิกจ่ายงบประมาณของภาครัฐ และมาตรการประคับประคองเศรษฐกิจที่คาดว่าจะประกาศเพิ่มเติมในปี 2569
- 2. การลงทุนรวม** คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 1.8 ในปี 2569 ชะลอตัวลงอย่างมีนัยสำคัญจากร้อยละ 4.9 ในปี 2568 โดย (1) การลงทุนภาคเอกชนปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9 ในปี 2569 ลดลงจากร้อยละ 3.5 ในปี 2568 โดยมีสาเหตุมาจากการชะลอการลงทุนจากกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายใหม่ รวมถึงภาระหนี้ภาคธุรกิจและครัวเรือนยังอยู่ในระดับสูง ส่งผลต่อความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน รวมถึงความผันผวนของเศรษฐกิจโลก ในขณะที่ (2) การลงทุนภาครัฐมีการชะลอตัวลงอย่างมีนัยสำคัญจากร้อยละ 8.9 ในปี 2568 เหลือร้อยละ 1.7 ในปี 2569 เนื่องจากการสิ้นสุดของการเร่งรัดการเบิกจ่ายสำหรับการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ที่ตกค้างมาจากปีก่อนหน้า รวมถึงภาระหนี้สาธารณะในระดับสูง ทำให้ภาครัฐต้องคำนึงถึงวินัยและความยั่งยืนทางการคลัง
- 3. มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปเงินดอลลาร์สหรัฐอเมริกา** คาดว่าจะขยายตัวเพียงร้อยละ 2.0 ซึ่งถือเป็นการชะลอตัวลงอย่างมากเมื่อเทียบกับการขยายตัวร้อยละ 12.7 ในปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักมาจากมาตรการทางภาษีเพื่อกีดกันทางการค้า (Reciprocal Tariff) ของสหรัฐอเมริกาจะเริ่มส่งผลกระทบต่ออย่างชัดเจน โดยเฉพาะกลุ่มสินค้าอุตสาหกรรมสำคัญชาติจีนที่ใช้ไทยเป็นฐานการผลิต รวมถึงการชะลอตัวของประเทศคู่ค้าสำคัญอย่างจีน และยุโรปโซน อันเนื่องมาจากผลกระทบของความขัดแย้งทางภูมิศาสตร์
- 4. มูลค่าการนำเข้าสินค้าในรูปเงินดอลลาร์สหรัฐอเมริกา** มีทิศทางสอดคล้องกับการส่งออก โดยคาดว่าจะขยายตัวเพียงร้อยละ 3.2 ชะลอลงอย่างมีนัยสำคัญจากร้อยละ 13.0 ในปี 2568 โดยสาเหตุหลักมาจากการชะลอตัวของการลงทุนทั้งภาครัฐและภาคเอกชน ประกอบกับอุปสงค์ภายในประเทศที่อ่อนตัวลง รวมถึงการชะลอตัวของการส่งออกซึ่งส่งผลให้การนำเข้าสินค้าและวัตถุดิบที่เกี่ยวข้องกับการผลิตเพื่อการส่งออกลดลง
- 5. ดุลการค้า** คาดว่าจะเกินดุลที่ 2.0 หมื่นล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา โดยขยายตัวในอัตราที่ชะลอลงอยู่ที่ร้อยละ 2.4 จากร้อยละ 3.1 ในปี 2568 แม้จะยังเผชิญความท้าทายจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์และการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก
- 6. เสถียรภาพทางการค้า** อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยในปี 2569 คาดว่าจะอยู่ระหว่างร้อยละ -0.3 – 0.7 บ่งชี้ถึงภาวะเงินฝืดหรือกำลังซื้อในประเทศที่ยังไม่ฟื้นตัวมากนัก

ภาพรวมสภาวะการแข่งขัน

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

โดยปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อกิจกรรมภาคอุตสาหกรรม ได้แก่

- (1) มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจและการใช้จ่ายภาครัฐ อาทิ โครงการดิจิทัลวอลเล็ต และมาตรการยกเว้นการตรวจลงตรา (Free Visa) ซึ่งสนับสนุนการบริโภคและการจ้างงานในประเทศ
- (2) การขยายตัวของภาคการส่งออกตามทิศทางเศรษฐกิจโลกที่ยังเติบโตได้ และการเร่งเจรจาความตกลงการค้าเสรี (FTA) เพื่อเปิดตลาดใหม่
- (3) การลงทุนภาคเอกชนและเงินลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในอุตสาหกรรมเป้าหมาย และ
- (4) แนวโน้มการย้ายฐานการผลิตเข้ามายังประเทศไทย ซึ่งช่วยเสริมสร้างขีดความสามารถในการแข่งขันของภาคอุตสาหกรรมไทยในระยะยาว โดยปัจจัยดังกล่าวคาดว่าจะช่วยประคับประคองการเติบโตของภาคอุตสาหกรรมในปี 2569 ต่อไป

ที่มา: ฝ่ายเศรษฐกิจและวิชาการสภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

ภาพรวมอุตสาหกรรมคลังสินค้าให้เช่าและโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

ภาพรวมอุตสาหกรรมคลังสินค้าให้เช่าและโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในปี 2568 มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องโดย Krungsri Research ได้ประเมินว่าความต้องการเช่าพื้นที่เติบโตขึ้นร้อยละ 1.0 จากปี 2567 โดยมีปัจจัยหนุนจาก

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

ในส่วนของอุปทานคลังสินค้าและโรงงานสำเร็จรูป ผู้ประกอบการยังคงขยายพื้นที่อย่างต่อเนื่อง จากการทยอยเปิดให้บริการคลังสินค้าใหม่ตามแผน โดยเฉพาะจากกลุ่มธุรกิจก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้อุปทานในปี 2568 มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 จากปี 2567

สำหรับแนวโน้มของปี 2569 ความต้องการเช่าคลังสินค้าและโรงงานสำเร็จรูปมีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0-3.0 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก

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

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

ที่มา: Krungsri Research

ภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าห้องเย็น

ธุรกิจคลังสินค้าห้องเย็นมีแนวโน้มทรงตัวหรือขยายตัวเล็กน้อย โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากความต้องการบริโภคอาหารสด อาหารทะเล อาหารแช่เย็นและแช่แข็ง รวมถึงอาหารพร้อมทานที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ตลอดจนความต้องการจัดเก็บยา วัคซีน และเวชภัณฑ์ที่สอดคล้องกับกระแสการดูแลสุขภาพที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม อุตสาหกรรมยังคงเผชิญแรงกดดันจากอุปทานใหม่ที่ทยอยเข้าสู่ตลาด รวมถึงต้นทุนการดำเนินงานที่ปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะค่าไฟฟ้าและค่าแรงงาน ซึ่งอาจทำให้อัตราการเติบโตของกำไรในอุตสาหกรรมอยู่ในระดับจำกัด

สำหรับด้านอุปสงค์ ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจาก

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

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

ที่มา: Krungsri Research, Nexdigm

ภาพรวมตลาดกึ่งเก็บสารเคมีเหลวให้เช่า

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

สารทำละลายหรือตัวทำละลายส่วนมากเป็นผลผลิตที่ได้จากโรงกลั่นน้ำมัน หรือโรงงานปิโตรเคมีที่ใช้น้ำมันดิบ ก๊าซธรรมชาติ หรือผลิตภัณฑ์การเกษตรเป็นวัตถุดิบตั้งต้น อย่างไรก็ตาม กำลังการผลิตจากโรงกลั่นน้ำมันในประเทศไทยยังไม่สามารถรองรับความต้องการใช้ภายในประเทศได้เพียงพอ ส่งผลให้ประเทศไทยต้องนำเข้าตัวทำละลายกว่าร้อยละ 80 จากต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง ผ่านทางขนส่งทางเรือก่อนนำมาจัดเก็บในกึ่งเก็บสารเคมีเหลวเพื่อรอการกระจายต่อไปยังโรงงานในภาคการผลิตต่างๆ ผ่านทางเรือหรือรถบรรทุก และอาจมีการแบ่งบรรจุใส่ในกึ่งเก็บสารเคมีเหลวขนาดเล็กก่อนการขนส่ง

เนื่องจากตัวทำละลายส่วนใหญ่ถูกนำเข้าทางเรือ พื้นที่ท่าเรือบริเวณลุ่มแม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งอยู่ใกล้อ่าวไทยและมีความลึกเพียงพอสำหรับเรือขนส่งสินค้าขนาดใหญ่สามารถเข้ามาจอดเทียบท่าเพื่อลำเลียงสารเคมีเหลวได้สะดวก จึงเป็นทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับการทำธุรกิจกึ่งเก็บสารเคมีเหลวให้เช่า

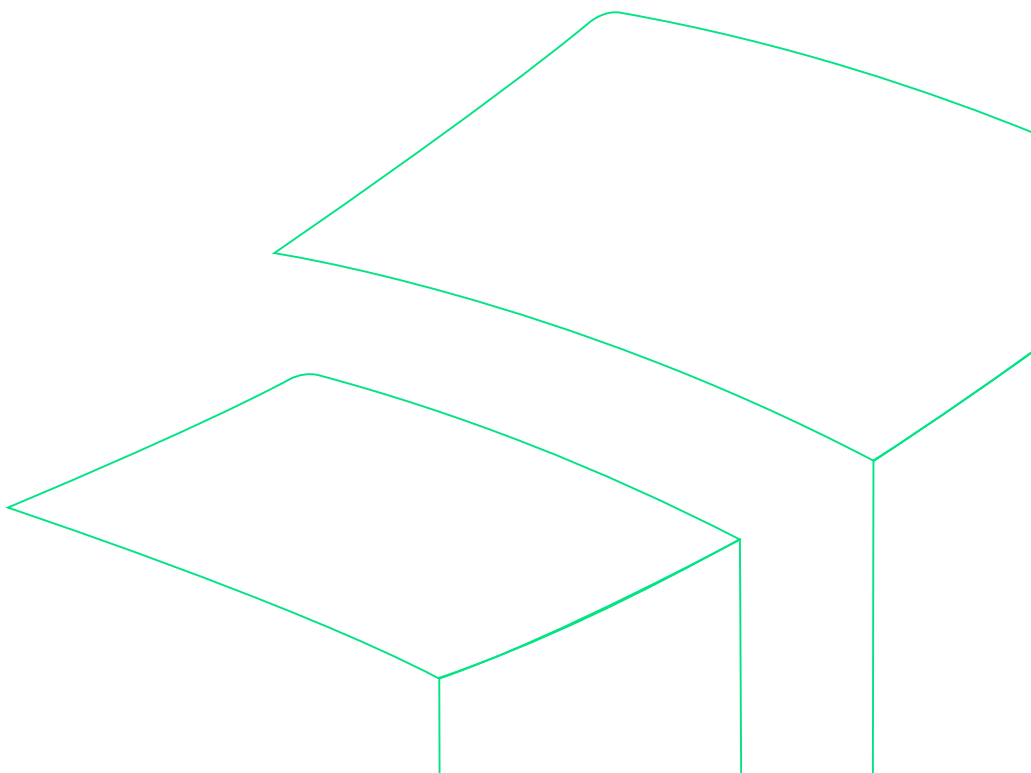
โดยภาพรวม การแข่งขันในตลาดถึงเก็บสารเคมีเหลวให้เข้าอยู่ในระดับที่ค่อนข้างต่ำ เนื่องจากผู้เล่นในตลาดถึงเก็บสารเคมีเหลวให้เข้ามีจำนวนน้อยราย โดยถึงเก็บสารเคมีเหลวส่วนใหญ่ถูกสร้างขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้สอยเองภายในกลุ่มบริษัท และมีเพียงส่วนน้อยที่ปล่อยเช่าให้แก่บุคคลภายนอก ดังนั้น ความต้องการเช่าถึงเก็บสารเคมีเหลวจึงมีแนวโน้มค่อนข้างคงที่ และมีความผันผวนต่ำ

ที่มา: กระทรวงอุตสาหกรรม, สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม

นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการที่ลงทุน

นโยบายการตลาดของโครงการที่ลงทุนมีการมุ่งเน้นที่จะรักษาฐานลูกค้าปัจจุบันและขยายฐานลูกค้าสู่กลุ่มเป้าหมายที่มีคุณภาพ ผ่านการบริการที่มีคุณภาพจากทีมงานที่มีประสบการณ์ ประกอบกับคุณภาพทรัพย์สินของโครงการที่ลงทุนที่ได้มาตรฐาน ทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม และการกำหนดอัตราค่าเช่าที่สอดคล้องกับสภาวะตลาด ซึ่งช่วยสนับสนุนให้กองทรีสต์สามารถรักษาอัตราการเช่าและดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ได้อย่างต่อเนื่อง

สำหรับการแข่งขันของโครงการที่กองทรีสต์ลงทุนตามประเภทของทรัพย์สิน อันประกอบด้วย คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า คลังห้องเย็น และถึงเก็บสารเคมีเหลวนั้น ในปี 2568 สภาพเศรษฐกิจในและต่างประเทศมีความผันผวนสูง ทั้งจากการขึ้นราคาน้ำมันของสหรัฐฯ ความไม่แน่นอนของการเมืองภายในประเทศ กองทรีสต์ยังคงรักษาอัตราการเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินทุกโครงการที่ระดับสูงอย่างต่อเนื่อง สะท้อนถึงคุณภาพของทรัพย์สินที่คัดเลือกการลงทุนและประสิทธิภาพในการบริหารจัดการสินทรัพย์ของกองทรีสต์



ปัจจัยความเสี่ยง



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

สำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์ในรอบปี 2568 บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า มีปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ ซึ่งผู้ลงทุนควรพิจารณา ดังต่อไปนี้

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนบางโครงการ เช่น โครงการสยามเขมิ โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี โครงการเจดับเบิลยูดิโนนคร โครงการไทยเทพไฟฟ้า และ โครงการพรชัยส วู้ด อินดัสทรี เป็นต้น เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์

2. ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายการตลาดและกลยุทธ์ในภาพรวมเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมอบหมายนโยบายดังกล่าวให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถจัดการตามกลยุทธ์ได้อย่างเหมาะสมตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือหากมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคลากรสำคัญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจส่งกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก และ/หรือ รายได้ที่กองทรัสต์ควรได้รับ ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ

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

3. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด บริษัท สยามเซมิ จำกัด (มหาชน) บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด บริษัท ชวาทัย จำกัด (มหาชน) บริษัท ไทยแก๊วพีต้า จำกัด บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด บริษัท เอ็มเอส แอร์แอส์ เซอร์วิส จำกัด บริษัท ปันทอง ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ รีนิวเอเบิล เอ็นเนอร์ยี จำกัด และ บริษัท ทีเอ็ม บี เมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามกลยุทธ์และนโยบายที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บางรายมีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ในฐานะเป็นผู้ให้เช่า ผู้ขาย หรือบริษัทในเครือของผู้ขายทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ดังนั้น การจัดหาผลประโยชน์และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสนับสนุน บริหาร หรือลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกรรมอื่นที่อาจมีการแข่งขันโดยตรงกับกองทรัสต์

นอกจากนี้ เนื่องจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บริษัทในเครือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงเป็นเจ้าของที่ดินอาคารคลังสินค้า และ/หรือ กังเก็บสารเคมีเหลวให้เข้า ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งทำให้บทบาทต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีต่อกองทรัสต์ในฐานะที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการคัดเลือกที่ดิน อาคารคลังสินค้า และ/หรือ กังเก็บสารเคมีเหลวให้เข้ามาเสนอให้กับกองทรัสต์ รวมถึงการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น โดยมีการกำหนดให้ตลอดระยะเวลาที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงต่อกองทรัสต์ว่า ทุกครั้งที่มีผู้สนใจเช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า และ/หรือ ถึงเก็บสารเคมีเหลวให้เช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอทรัพย์สินที่ว่างทั้งหมดที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า ให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าสำหรับอาคารที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุ ให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ลูกค้ามีข้อมูลเพียงพอในการตัดสินใจ เว้นแต่กองทรัสต์จะพิจารณาการดำเนินการที่เหมาะสมอื่นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานต่าง ๆ เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือตามที่บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้อนุมัติร่วมกัน

4. ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง

ค่าเช่าและค่าบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ จะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ได้ หากผู้เช่าพื้นที่รายสำคัญรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย หรือผู้เช่าพื้นที่จำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่งมีฐานะการเงินที่ด้อยลง อาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระเงินล่าช้าหรือไม่สามารถชำระหนี้ได้

นอกจากนี้ หากเกิดกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อครบกำหนดระยะเวลา หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการปัจจุบัน อาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีนโยบายในการเจรจาต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่ล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนสัญญาเช่าและสัญญาบริการจะครบกำหนด ดังนั้น เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการและผู้เช่าไม่ประสงค์ที่จะต่อสัญญา บริษัทฯ ยังคงมีเวลาเพียงพอสำหรับการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาแทนที่



5. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ สัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาตกลงกระทำการ (แล้วแต่กรณี) เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใด ๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญา หรือคู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

6. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินระยะยาวเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวจากความเสี่ยงของภาวะเศรษฐกิจ และอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญาเงินกู้ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ย และเงินต้น และอาจจะกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ย และ/หรือ เงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้กู้ยืมเงินอาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์ หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน รวมถึงการบังคับจำนองในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และได้บริหารจัดการกองทรัสต์โดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่าง ๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ย อย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) หรือการดำเนินการใด ๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอยาวระยะเวลากำหนดชำระหนี้ การขอผ่อนผันเงินต้นที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้อง และประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ



7. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพารายได้จากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน หรือบุคคลที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินกำหนด หรือบริษัทผู้พัฒนาโครงการ สำหรับการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางบางประการ

การให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางบางประการของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ในบางโครงการ อาทิเช่น ทางสัญจรส่วนกลาง น้ำเพื่ออุตสาหกรรม และบริการระบบบำบัดน้ำเสีย อาจดำเนินการโดยผู้ให้บริการซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้พัฒนาโครงการ หรือบุคคลที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินกำหนด หรือบุคคลภายนอกในฐานะผู้พัฒนาโครงการ

อย่างไรก็ดี ตามสัญญาลงทุนของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องจะมีข้อตกลงของ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเกี่ยวกับการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางของกองทรัสต์ เช่น ข้อกำหนดให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินต้องดำเนินการให้มีการจดทะเบียนให้กองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์ในการติดตั้งในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยไม่มีค่าตอบแทน ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุน หรือต้องดำเนินการให้มีการจดทะเบียนการจ่ายอรรถประโยชน์ที่ดินที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยไม่มีค่าตอบแทนและไม่กำหนดเวลา เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ก่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ข้อกำหนดว่าในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนได้ใช้หรือมีสิทธิใช้สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางใดในการดำเนินกิจการโครงการมาก่อนวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (ไม่ว่าจะมีการจดทะเบียนให้เป็นทรัพย์สินหรือไม่ก็ตาม) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงยินยอมให้กองทรัสต์มีสิทธิในการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางนั้นได้ต่อไปตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุน หรือข้อกำหนดให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งได้เข้าทำสัญญาบริการ (เวตอุตสาหกรรม) กับบริษัทผู้พัฒนาโครงการ ต้องจัดให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนได้รับบริการภายใต้สัญญาบริการ (เวตอุตสาหกรรม) ดังกล่าว ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นต้น

ทั้งนี้ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ในโครงการชีววิถี อมตะซิตี้ โครงการปิ่นทองครั้งที่ 1 และโครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 2 เนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม บริษัทผู้พัฒนาโครงการจึงต้องอยู่ภายใต้บังคับของกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการ 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. ความเสี่ยงที่องค์กรอาจสูญเสียผู้จัดการองค์กร และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการองค์กร และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูง และบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการองค์กร และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การที่องค์กรสูญเสียผู้จัดการองค์กร และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่ผู้จัดการองค์กร และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สูญเสียบุคลากรหลักดังกล่าวไป จะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจ และความชำนาญการหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก จึงอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง และอาจส่งผลให้องค์กรมีความสามารถในการทำกำไรลดลงหรือทำให้ขาดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ และจะต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และเป็นผู้ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พิจารณาว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่แทนบุคลากรหลักรายเดิมและไม่มีผลกระทบต่อการทำงานที่ต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ชักช้า เพื่อให้การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่องค์กรลงทุนเป็นไปอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการองค์กรมีหน้าที่ต้องแจ้งให้กรรตราบหากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารองค์กรและต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์โดยเร็วเพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานที่ต่างๆ ของผู้จัดการองค์กรและให้การบริหารจัดการองค์กรเป็นไปอย่างต่อเนื่อง



ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า

กองทรัสต์มีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) แก่ผู้ประกอบการต่าง ๆ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ทั้งเก็บสารเคมีเหลว อาคารคลังสินค้า อาคารคลังห้องเย็น และ/หรือ อาคารโรงงาน โดยการประกอบธุรกิจการให้เช่าทั้งเก็บสารเคมีเหลว อาคารคลังสินค้า อาคารคลังห้องเย็น และ/หรือ อาคารโรงงานดังกล่าวอาจมีการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการที่ผู้ประกอบการรายอื่นก่อสร้างอาคารประเภทเดียวกันขึ้นใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทำให้เกิดการแข่งขันในการแสวงหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ การต่ออายุของผู้เช่าพื้นที่รายเดิมและการปรับลดอัตราค่าเช่าเพื่อให้ดึงดูดต่อผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในจังหวัดปทุมธานี ฉะเชิงเทรา สมุทรปราการ สมุทรสาคร ระยอง ชลบุรี และพระนครศรีอยุธยา ซึ่งเป็นทำเลที่เหมาะสม มีเส้นทางการคมนาคมไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจึงสามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการเข้ามาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ดี นอกจากนี้ การที่เจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภททั้งเก็บสารเคมีเหลว อาคารคลังสินค้า อาคารคลังห้องเย็น และ/หรือ อาคารโรงงานให้เข้ามาเป็นระยะเวลาพอสมควร จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้

2. ความเสี่ยงจากการที่ผู้ประกอบการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวไม่ปฏิบัติตามหน้าที่

สำหรับโครงการสยามเชมิ กองทรัสต์จะรับโอนเฉพาะสิทธิและหน้าที่ของ SCC ในฐานะผู้ให้เช่าพื้นที่ ภายใต้สัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่เท่านั้น ส่วน SCC จะยังคงเป็นผู้ประกอบกิจการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวโดยตรงแก่ผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาบริการที่ SCC เข้าทำกับผู้เช่าพื้นที่ (ในฐานะผู้รับบริการ) โดยตรง (ซึ่งบริการที่ SCC ให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาบริการ เช่น การขนถ่ายสินค้าเข้า-ออกจากถังเก็บสารเคมีเหลว การขนถ่ายสินค้าลงจากเรือ เป็นต้น) ดังนั้น การที่ผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเชมิ พึ่งพิงการปฏิบัติตามหน้าที่เป็นผู้ประกอบกิจการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวของ SCC กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงหาก SCC ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ในฐานะผู้ประกอบกิจการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวหรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งจะทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่ได้รับบริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเช่าพื้นที่ทั้งเก็บสารเคมีเหลว และ/หรือ อาคารคลังสินค้า ซึ่งอาจเป็นเหตุให้ผู้เช่าพื้นที่ยกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนด ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการหารายได้ของกองทรัสต์ในการประกอบกิจการทั้งเก็บสารเคมีเหลวและคลังสินค้าให้เช่า

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

นอกจากนี้ ในกรณีที่ SCC จงใจไม่ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวหรือจงใจลดมาตรฐานและคุณภาพการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวจนถึงระดับที่ต่ำกว่ามาตรฐานของผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการรายอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน สำหรับทรัพย์สินที่เช่าประเภทถังเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าโดยไม่มีเหตุอันควร จนส่งผลให้อัตราการปล่อยเช่าของทรัพย์สินประเภทถังเก็บสารเคมีเหลวที่องค์กรต้องเช่าลงทุนในโครงการสยามเขามีผลต่ำกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนทรัพย์สินประเภทถังเก็บสารเคมีเหลวที่องค์กรต้องเช่าลงทุนในโครงการสยามเขามีทั้งหมด เป็นระยะเวลา 2 ปีติดต่อกัน หรือกรณีที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สิ้นสุดลงอันเนื่องมาจากเหตุผิดนัดสัญญาโดยความผิดของ SCC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ องค์กรจะมีสิทธิแต่งตั้งบุคคลอื่นที่มีใบอนุญาตในการประกอบกิจการและการให้บริการคลังสินค้าและจัดเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวครบถ้วนให้เข้ามาเป็นผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวเพิ่มเติมในโครงการสยามเขามีสำหรับทรัพย์สินประเภทถังเก็บสารเคมีเหลวที่องค์กรต้องเช่าลงทุนในโครงการสยามเขามี (“ผู้ประกอบกิจการรายใหม่”) โดย SCC ตกลงจะอำนวยความสะดวกและดำเนินการตามที่องค์กรต้องร้องขอตามที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ เพื่อให้ผู้ประกอบการรายใหม่สามารถประกอบกิจการภายในโครงการสยามเขามี ให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ภายในทรัพย์สินประเภทถังเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าขององค์กรได้อย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของ SCC ณ วันที่องค์กรต้องเช่าลงทุนในโครงการสยามเขามี องค์กรและ SCC จะมีการเข้าทำสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเหตุในการใช้สิทธิบังคับจำนองขององค์กร ได้แก่

- (ก) การที่ SCC ในฐานะผู้ให้เช่าจงใจงดวางไม่ให้องค์กรในฐานะผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า หรือจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญหรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า (รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการที่ SCC จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในการเป็นผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมัน และสารเคมีเหลว ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งถือเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาเช่าด้วย) จนเป็นเหตุให้องค์กรในฐานะผู้เช่าไม่สามารถใช้และจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ในระหว่างระยะเวลาเช่า ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่า
- (ข) การที่ SCC ในฐานะผู้ให้เช่าจงใจงดวางไม่ให้องค์กรในฐานะผู้เช่าเข้าใช้ และ/หรือ SCC ในฐานะผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็นสำหรับทรัพย์สินที่เช่าอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาเช่า
- (ค) การที่ SCC ไม่ดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตที่จำเป็นดังกล่าวข้างต้นอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาเช่า และการกระทำดังกล่าวข้างต้นส่งผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์สินที่องค์กรต้องเช่าลงทุนในโครงการสยามเขามี และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวขององค์กรในฐานะผู้เช่า ทั้งนี้ แม้องค์กรจะเป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิบนทรัพย์สินที่จำนองในวงเงินจำนอง ซึ่งหากองค์กรได้รับความเสียหายมากกว่าวงเงินจำนอง องค์กรยังคงมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดสัญญาเกิดขึ้นนั้นจาก SCC

แม้ว่าองค์กรจะดำเนินการจัดให้มีมาตรการดังกล่าวข้างต้นแล้ว องค์กรก็อาจมีความเสี่ยงในการสรรหาผู้ประกอบการรายใหม่เพื่อให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ขององค์กรในโครงการสยามเขามี เนื่องจากผู้ประกอบการรายใหม่ต้องเป็นผู้ประกอบกิจการที่ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนด อีกทั้งยังต้องเป็นผู้ประกอบกิจการที่สามารถให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ของโครงการสยามเขามี ได้ไม่ด้อยไปกว่าที่ SCC เคยให้บริการ อย่างไรก็ตามจากการศึกษาของบริษัทฯ พบว่า มีผู้ประกอบการในธุรกิจที่มีลักษณะประเภทเดียวกันซึ่งสามารถให้บริการได้ในลักษณะเช่นเดียวกับ SCC

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพึ่งพิงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในโครงการสยามเขามี

เนื่องจากโครงการสยามเขามีเป็นทรัพย์สินที่มีคุณลักษณะเฉพาะซึ่งต้องอาศัยผู้ที่มีประสบการณ์ความรู้และความสามารถเฉพาะทางในการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทดังกล่าว ดังนั้น ในกรณีที่ SCC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ลาออก หรือในกรณีที่ผู้จัดการองค์กรใช้สิทธิในการถอดถอน SCC จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ องค์กรจึงอาจมีความเสี่ยงในการสรรหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ที่มีประสบการณ์ความรู้และความสามารถเฉพาะทางสำหรับทรัพย์สินประเภทดังกล่าว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความเห็นว่า หากเกิดเหตุการณ์ที่ต้องเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้เช่าพื้นที่ เช่น บริษัท กีโอแปซิฟิก อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด นั้น มีความรู้และความสามารถเพียงพอที่จะมาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับองค์กรได้ นอกจากนี้ ผู้ให้บริการรายอื่น เช่น บริษัท เลนโซ่ เทอร์มินอล จำกัด ก็สามารถเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับองค์กรได้เช่นกัน

4. ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าหลักของโครงการเจดีย์เบ็ญดี และความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักซึ่งอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป

สำหรับโครงการเจดีย์เบ็ญดี หลังจากที่ยกกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว กลุ่ม SCGJWD ได้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการเจดีย์เบ็ญดีทั้งหมดเพื่อนำไปดำเนินการคลังห้องเย็นและอาคารคลังสินค้า/โรงงาน โดยรายได้ส่วนใหญ่จากการดำเนินธุรกิจของกลุ่ม SCGJWD ในฐานะผู้เช่าหลักของโครงการเจดีย์เบ็ญดี เป็นรายได้จากการดำเนินธุรกิจการให้บริการรับฝากและบริหารสินค้าควบคุมอุณหภูมิแช่เย็นและแช่แข็ง การเปลี่ยนแปลงทางด้านสภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่มาใช้บริการดังกล่าว จึงอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงาน กระแสเงินสด และฐานะทางการเงินของกลุ่มผู้เช่าหลัก ทำให้เกิดความเสี่ยงที่กลุ่มผู้เช่าหลักจะไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญา ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ เห็นว่า กลุ่ม SCGJWD ได้ทำการปรับรูปแบบการดำเนินธุรกิจคลังห้องเย็น โดยเพิ่มสัดส่วนของสินค้าควบคุมอุณหภูมิแช่เย็นและแช่แข็งอื่น นอกจากสินค้าอาหารทะเล เช่น สัตว์ปีก อาหารแช่แข็ง พร้อมรับประทาน ชีส และไอศ cream เป็นต้น โดยส่วนใหญ่เป็นสินค้ากลุ่มอาหารและสินค้าส่งออก ซึ่งเป็นสินค้าในกลุ่มอุตสาหกรรมหลักของประเทศ อีกทั้งกลุ่มลูกค้าของกลุ่ม SCGJWD ก็เป็นบริษัทชั้นนำที่มีความแข็งแกร่งทางด้านธุรกิจและเสถียรภาพทางการเงิน และมีความหลากหลายซึ่งสามารถช่วยกระจายความเสี่ยงได้ดียิ่งขึ้น ดังนั้น โอกาสที่ผู้เช่าหลักจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของสภาวะอุตสาหกรรมที่มาใช้บริการในช่วงเวลาเดียวกันและทำให้ไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญา อันส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์น่าจะเป็นไปได้ไม่สูงมากนัก

นอกจากนี้ หากผู้เช่าหลักยกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินเมื่อสัญญาครบกำหนด และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนได้ หรือกองทรัสต์อาจหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนได้แต่เงื่อนไขในการเช่าอาจไม่เหมือนกับเงื่อนไขในการเช่าของผู้เช่าหลัก การกระทำดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อ ผลการดำเนินงาน และฐานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม โครงการเจดีย์เบ็ญดีเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ และสัญญาเช่าที่กองทรัสต์เข้าเป็นผู้สัญญากับผู้เช่าหลักนั้น เป็นสัญญาเช่าระยะยาวและได้ดำเนินการจดทะเบียนการเช่ากับสำนักงานที่ดิน นอกจากนี้ สถานที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นี้ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม มีเส้นทางคมนาคมไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจึงสามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการอื่นเข้ามาเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อเป็นการทดแทนได้เป็นอย่างดี และเพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ กองทรัสต์ยังได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง JWD และผู้เช่าหลัก โดย JWD มีหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าวที่จะให้ความสนับสนุนทางการเงินแก่ผู้เช่าหลัก รวมถึงวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่ผู้เช่าหลักขาดสภาพคล่องทางการเงิน หรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการดำเนินการโครงการเจดีย์เบ็ญดี หรือรวมถึงวงเงินใด ๆ เพื่อให้ผู้เช่าหลักสามารถดำเนินการโครงการเจดีย์เบ็ญดีได้ตามวัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุดตามที่ผู้เช่าหลักได้มีข้อตกลงไว้กับกองทรัสต์ ตลอดจนกำกับดูแลและให้ความช่วยเหลือที่จำเป็นแก่ผู้เช่าหลัก เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าหลักเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าว นอกจากนี้ JWD จะมีข้อผูกพันตามข้อตกลงการรับประกันค่าเช่า ในฐานะผู้รับประกันรายได้ โดยเป็นลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่าหลักตามวงเงินและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งจะเป็มาตรการที่ช่วยให้ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้เช่าหลักลดน้อยลงได้อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากการรับประกันรายได้โดย JWD

5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตของผู้ประกอบการให้บริการ คลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว และใบอนุญาต เพื่อใช้ในการประกอบการของผู้เช่าหลัก

5.1 โครงการสยามเคมี

เนื่องจากกองกรีสต์จะรับโอนเฉพาะสิทธิและหน้าที่ของ SCC ในฐานะผู้ให้เช่าพื้นที่ ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่าพื้นที่เท่านั้น ส่วน SCC จะยังคงเป็นผู้ประกอบการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวโดยตรงแก่ผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาบริการที่ SCC เข้าทำกับผู้เช่าพื้นที่ (ในฐานะผู้รับบริการ) โดยตรง ดังนั้น SCC จะต้องได้รับใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบการ และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว หาก SCC ไม่ได้รับใบอนุญาต เพื่อใช้ในการประกอบการ และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว หรือใบอนุญาตดังกล่าวของ SCC ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือไม่มีการต่ออายุ หรือผู้ให้เช่ามีการทำผิดเงื่อนไขของใบอนุญาต หรือ เงื่อนไขใด ๆ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือมีข้อโต้แย้งใด ๆ อันจะทำให้ไม่สามารถใช้ใบอนุญาตดังกล่าวตามที่ได้รับอนุญาตนั้นต่อไปได้ จะมีผลกระทบในทางลบต่อการใช้ทรัพย์สินที่เช่าและการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าของกองกรีสต์ กล่าวคือ จะทำให้กองกรีสต์ ไม่ได้ใช้สาธารณูปโภคที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการประกอบการถึงเก็บสารเคมีเหลวและคลังสินค้าให้เช่า และจะทำให้ผู้เช่าพื้นที่ ไม่ได้รับบริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเช่าพื้นที่ถึงเก็บสารเคมีเหลว และ/หรือ อาคารคลังสินค้า ซึ่งอาจเป็นเหตุให้ผู้เช่าพื้นที่ยกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนด ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการหารายได้ของกองกรีสต์ในการประกอบการถึงเก็บสารเคมีเหลวและ คลังสินค้าให้เช่า อีกทั้งอาจเป็นผลให้ SCC ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และ สัญญาตกลงกระทำการได้ เนื่องจากสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการกำหนดไว้ว่า ตลอดระยะเวลาเช่า และตลอดระยะเวลาที่ SCC ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ประกอบการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว SCC ต้องดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตที่จำเป็นตามกฎหมายสำหรับการดำเนินการตามสัญญาตกลงกระทำการและสัญญาเช่า อสังหาริมทรัพย์ การดำเนินการที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า และสำหรับการเป็นผู้ประกอบการให้บริการคลังสินค้าและบริการ เก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว และจะต้องดำเนินการเป็นผู้ประกอบการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว แก่ผู้เช่าพื้นที่สำหรับทรัพย์สินประเภทถึงเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าภายในโครงการสยามเคมี โดย SCC ตกลงจะปฏิบัติ หน้าที่เป็นผู้ประกอบการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวแก่ผู้เช่าพื้นที่อย่างเต็มความสามารถ ในมาตรฐานเดียวกันกับผู้ประกอบการและผู้ให้บริการรายอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน และจะไม่กระทำการใด ๆ อันจะส่งผลกระทบ ในทางลบต่อการใช้ทรัพย์สินที่กองกรีสต์เช่าลงทุนในโครงการสยามเคมี และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวของกองกรีสต์

ดังนั้น การที่ SCC ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลง กระทำการได้ จะเป็นเหตุพินิจพิเคราะห์โดยกองกรีสต์จะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการได้ และกองกรีสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญา อย่างไรก็ตาม ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา จ้างต้น แม้กองกรีสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใด ๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญา ของคู่สัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองกรีสต์ไม่ได้ผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญา หรือคู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองกรีสต์ เรียกร้อง ดังนั้น กองกรีสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทย ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองกรีสต์จะได้รับชดเชยเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษา ให้กองกรีสต์ชนะคดี กองกรีสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นรายกรีสต์ จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

นอกจากนี้ เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของ SCC ณ วันที่กองกรีสต์เช่าลงทุนในทรัพย์สินที่กองกรีสต์ เช่าลงทุน กองกรีสต์และ SCC ได้เข้าทำสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเหตุในการใช้สิทธิบังคับจำนองของกองกรีสต์ จะรวมถึงการที่ SCC ไม่ดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตที่จำเป็นดังกล่าวข้างต้นอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาเช่า ซึ่งส่งผลกระทบ ในทางลบต่อการใช้ทรัพย์สินที่กองกรีสต์เช่าลงทุนในโครงการสยามเคมี และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวของ กองกรีสต์ในฐานะผู้เช่าด้วย แต่หากกองกรีสต์ได้รับความเสียหายมากกว่าวงเงินจำนอง กองกรีสต์ยังคงมีสิทธิในการเรียกร้อง ค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุพินิจพิเคราะห์สัญญาเกิดขึ้นนั้นจาก SCC

5.2 โครงการเจดบเบ็ลยุดี

ผู้เช่าหลักจะต้องได้รับใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการ และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการอาคารคลังห้องเย็น หากผู้เช่าหลักไม่ได้รับใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการ และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการอาคารคลังห้องเย็น หรือใบอนุญาตดังกล่าวของผู้เช่าหลักถูกยกเลิก เพิกถอน หรือไม่มีการต่ออายุ จะมีผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่าหลัก กล่าวคือ จะทำให้ผู้เช่าหลักไม่สามารถดำเนินกิจการอาคารคลังห้องเย็นต่อไปได้ ทั้งนี้ อาจเป็นผลให้ผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าได้

การที่ผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าได้ จะเป็นเหตุเลิกสัญญา โดยกองทรีสต์ จะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าได้ และกองทรีสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญา อนึ่ง จนกว่ากองทรีสต์จะดำเนินการหาผู้สัญญาเช่ารายใหม่แทนผู้เช่าหลักและสามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่ารายใหม่ได้สำเร็จ หรือหากกองทรีสต์ไม่สามารถหาผู้สัญญาเช่ารายใหม่เพื่อมาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่ารายใหม่ในสัญญาฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรีสต์ได้ กระแสรายได้ของกองทรีสต์อาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจส่งผลกระทบในด้านลบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรีสต์

อย่างไรก็ดี กองทรีสต์ได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง JWD B.J.L. และผู้เช่าหลัก โดย JWD มีหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าวที่จะให้ความสนับสนุนทางการเงินแก่ผู้เช่าหลัก รวมถึงวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่ผู้เช่าหลักขาดสภาพคล่องทางการเงิน หรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการดำเนินการโครงการเจดบเบ็ลยุดี หรือรวมถึงวงเงินใด ๆ เพื่อให้ JPAC สามารถดำเนินการโครงการเจดบเบ็ลยุดีได้ตามวัตถุประสงค์ และมีประโยชน์สูงสุดตามที่ผู้เช่าหลักได้มีข้อตกลงไว้กับกองทรีสต์ ตลอดจนกำกับดูแลและให้ความช่วยเหลือที่จำเป็นแก่ผู้เช่าหลัก เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่ากับกองทรีสต์ตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าหลักเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าว นอกจากนี้ JWD จะมีข้อผูกพันตามข้อตกลงการรับประกันค่าเช่า ในฐานะผู้รับประกันรายได้ โดยเป็นลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่าหลักตามวงเงินและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งจะเป็นมาตรการที่ช่วยลดความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้เช่าหลักลดน้อยลงได้อย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากการรับประกันรายได้โดย JWD



6. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาเช่าของกองทรีสต์

เนื่องจากทรัพย์สินของกองทรีสต์ ในบางโครงการ ได้แก่ โครงการสยามเขมมี โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี โครงการเจดบเบ็ลยุดี นวนคร โครงการไทยเทพฟ้า และโครงการพรีเซียส วู้ด อินดัสทรี เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน และ/หรือ ถึงเก็บสารเคมีเหลว กองทรีสต์จึงมีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่เมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาเช่าของกองทรีสต์ เนื่องจากช่วงระยะเวลาการเช่าเป็นปัจจัยหนึ่งในการพิจารณาของผู้เช่าพื้นที่ในการเข้าทำสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ

อย่างไรก็ดี เนื่องจากการทำสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่นั้น โดยส่วนมากมีลักษณะเป็นสัญญามาตรฐานที่มีอายุของสัญญาไม่เกิน 3 ปี ให้ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรีสต์ได้เข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในโครงการนั้น ๆ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรีสต์ในโครงการดังกล่าวเท่านั้น นอกจากนี้ เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่บางส่วนอาจมีความต้องการเช่าอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน และ/หรือ ถึงเก็บสารเคมีเหลวระยะสั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะสามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่ในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าของกองทรีสต์ได้

7. ความเสี่ยงเรื่องการใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา

สัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่บางรายในโครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 2 มีข้อสัญญาที่ให้สิทธิผู้เช่าในการเลิกสัญญา ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาได้ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขในการเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ดังกล่าวแตกต่างกัน เช่น บางกรณีผู้ให้เช่าสามารถยึดเงินประกันจากผู้เช่าพื้นที่ได้ หรือบางกรณีผู้ให้เช่าสามารถยึดเงินประกันจากผู้เช่าพื้นที่ได้และมีสิทธิเรียกให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการที่ค้างเหลือนับตั้งแต่วันที่บอกเลิกสัญญาจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าได้ เป็นต้น (“สิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลา”)

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

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

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



อย่างไรก็ดี ตามสัญญาใช้พื้นที่หลังคาเพื่อติดตั้ง Solar Rooftop ระหว่างกองทรัสต์ ในฐานะผู้ให้เช่าพื้นที่ และ PSP ในฐานะผู้ให้เช่าพื้นที่ (ซึ่งกองทรัสต์ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัสต์สินในฐานะผู้ให้เช่าพื้นที่เดิมในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัสต์สินของกองทรัสต์ ในโครงการปันทอง ครั้งที่ 1) ได้กำหนดมาตรการต่าง ๆ ไว้สำหรับความเสี่ยงดังกล่าว กล่าวคือ มีการกำหนดให้ในกรณีที่การติดตั้ง Solar Rooftop ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรือทรัสต์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ ในโครงการปันทอง ครั้งที่ 1 หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่าพื้นที่ และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้เช่าพื้นที่กำหนดให้เป็นผู้ดำเนินการติดตั้ง Solar Rooftop กระทำผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ผู้ให้เช่าพื้นที่ตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดยกเว้นทางแพ่งและทางอาญา รวมถึงการกำหนดให้ผู้ให้เช่าพื้นที่จะต้องจัดทำประกันความเสี่ยงภัยในทรัสต์สิน (All Risks Insurance) เพื่อครอบคลุมความเสียหายใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการติดตั้ง Solar Rooftop ดังกล่าว รวมถึงจะต้องจัดทำประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities) โดยต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้อุปประกันร่วมกับผู้ให้เช่าพื้นที่ในกรมธรรม์ประกันภัย เพื่อคุ้มครองความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่ผู้ให้เช่าพื้นที่อาจมีต่อบุคคลภายนอก ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าพื้นที่ อีกทั้งยังมีการกำหนดให้การติดตั้ง Solar Rooftop ของผู้ให้เช่าพื้นที่นั้นจะต้องไม่ทำให้เกิดผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ตามปกติของกองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ในทรัสต์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ ในโครงการปันทอง ครั้งที่ 1 จนเกินสมควร โดยผู้ให้เช่าพื้นที่ตกลงจะดำเนินการใด ๆ เพื่อลดผลกระทบอันอาจเกิดขึ้นดังกล่าวให้น้อยที่สุดเท่าที่จะสามารถทำได้ นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าพื้นที่จะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ Solar Rooftop ซึ่งรวมถึงการเปลี่ยนอะไหล่อุปกรณ์สิ้นเปลืองต่าง ๆ ที่ใช้ ณ ทรัสต์สินของกองทรัสต์ ในโครงการปันทอง ครั้งที่ 1 ที่เป็นพื้นที่โครงการ Solar Rooftop

9. ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการแปซิฟิค ห้างเย็น

ในปัจจุบันทางเข้าออกหลักของโครงการแปซิฟิค ห้างเย็น ที่ลูกค้าและผู้ใช้บริการใช้ในการเดินทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ (ถนนพระราม 2) อยู่ในปัจจุบัน มีบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ ได้มีหนังสือเรื่อง การตรวจสอบสถานะที่ดินของเอกชนที่ปัจจุบันมีสภาพเป็นทางสาธารณะ ซึ่งออกโดยสำนักงานเทศบาลตำบลลาดหญ้า ลงวันที่ 25 พฤษภาคม 2560 ระบุว่า เทศบาลตำบลลาดหญ้าได้ดำเนินการตรวจสอบพื้นที่ที่ดินดังกล่าวและพบว่า ปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ โดยมีการใช้เป็นเส้นทางสัญจรมาแล้วไม่น้อยกว่า 15 ปี และไม่พบเอกสารการอุทธรณ์ที่ดินแต่อย่างใด

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

การที่เจ้าของที่ดินคนเดิมแสดงเจตนายกที่ดินให้เป็นทางสาธารณะประโยชน์และยอมให้ประชาชนทั่วไปใช้ที่ดินนั้นเป็นทางสัญจรไปมาเป็นเวลาหลายสิบปี ย่อมถือได้ว่ามีเจตนาอุทิศให้ที่ดินนั้นเป็นทางสาธารณะโดยปริยายมาตั้งแต่ต้นแล้ว โดยเมื่อที่ดินตกเป็นสาธารณะสมบัติของแผ่นดินประเภททรัสต์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามมาตรา 1304 (2) ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ย่อมมีผลทันทีโดยไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนเป็นทางสาธารณะประโยชน์อีก และย่อมไม่สามารถโอนให้แก่กันได้โดยทางนิติกรรม (คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 2907/2543) ลักษณะของทางสาธารณะอาจเป็นได้ 2 กรณี คือ เจ้าของที่ดินอุทิศให้เป็นทางสาธารณะ กับกรณีที่ประชาชนใช้สอยเป็นเวลานานโดยไม่มีการหวงห้าม ซึ่งเข้าลักษณะเป็นทางสาธารณะโดยปริยาย (คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 4723/2538) อีกทั้ง สำนักงานอัยการสูงสุดได้ให้ความเห็นไว้ในทำนองเดียวกันว่า ที่ดินซึ่งเป็นสาธารณะสมบัติของแผ่นดินประเภททรัสต์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันนั้น เจ้าของที่ดินไม่จำเป็นต้องแสดงเจตนาอุทิศหรือยกให้โดยชัดแจ้ง หรือจดทะเบียนยกให้เป็นทางสาธารณะต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นหลักฐานทางราชการต่อไป ให้ผู้มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณะสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามกฎหมาย เป็นผู้ดำเนินการขึ้นทะเบียนที่ดินสาธารณะประโยชน์ และดำเนินการให้มีการแก้ไขเอกสารสิทธิที่เกี่ยวข้องโดยร้องขอต่อศาลตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ด้วย

อย่างไรก็ดี แม้ว่าจากแนวคำพิพากษากฎหมายและความเห็นตามสำนวนข้อหาหรือสำนักงานอัยการสูงสุดได้มีแนวทางว่าที่ดินแปลงทางเข้าออกดังกล่าวจะถือได้ว่าเป็นทางสาธารณะโดยปริยายแล้ว แต่องค์กรก็ยังอาจมีความเสี่ยงที่เจ้าของที่ดินตามโฉนดที่ดินอาจร้องฟ้องศาลว่า เจ้าของที่ดินไม่ได้มีความประสงค์จะอุทิศที่ดินแปลงดังกล่าวให้เป็นทางสาธารณะได้ ดังนั้น องค์กรจึงได้ดำเนินการจัดให้มีการรับรองโดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในสัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ระหว่างบริษัทเจ้าของทรัพย์สินกับองค์กรว่า ทรัพย์สินปัจจุบันขององค์กร ในโครงการแปซิฟิก ห้างเย็น มีทางเข้าออกที่เหมาะสมตามสภาพ อีกทั้ง บริษัทฯ เห็นว่า เนื่องจากทางดังกล่าวมีสภาพเป็นทางสาธารณะแล้ว จึงมีประชาชนที่พักอาศัยและผู้ประกอบการรายอื่นได้ใช้เส้นทางดังกล่าวเป็นทางสัญจรเข้าออกพื้นที่เช่นกัน ด้วยเหตุดังกล่าว การปิดกั้นหรือจำกัดการใช้ทางดังกล่าวจึงมีแนวโน้มต่ำ เนื่องจากจะก่อให้เกิดผลกระทบและความเดือดร้อนกับประชาชนที่พักอาศัยและผู้ประกอบการรายอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงและใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อการสัญจร

10. ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซม หรือ การปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลักขององค์กรอาจมีไม่เพียงพอ

องค์กรจะต้องดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินทั้งหมดขององค์กร อย่างเหมาะสม เพื่อให้อาคารมีสภาพเหมาะสมในการจัดหาผลประโยชน์ หากองค์กรไม่ได้ดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินอย่างเหมาะสม อาคารอาจมีสภาพด้อยลง หรืออาคารอาจมีลักษณะรูปแบบอาคารและการใช้สอยล้าสมัยซึ่งอาจไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ตลอดการลงทุนขององค์กรในทรัพย์สินหลักได้อย่างเหมาะสม และมีผลกระทบทางลบต่อผลการดำเนินงานขององค์กรได้ ในกรณีที่องค์กรเกิดปัญหาเงินเก็บสำรองไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม และ/หรือ การปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน เพื่อรักษาสภาพภาพในการแข่งขันที่อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนขององค์กรให้แก่ผู้ถือหุ้นองค์กรได้

ภายใต้สัญญาลงทุนขององค์กรที่เกี่ยวข้อง องค์กรได้มีการกำหนดหน้าที่และค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนแปลงทรัพย์สินหลัก ระหว่างองค์กรกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ไว้อย่างชัดเจน โดยในบางกรณีที่องค์กรเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซม องค์กรจะทยอยเก็บสำรองเงินทุนเพื่อการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอย่างต่อเนื่อง รวมถึงภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการองค์กรมีการกำหนดหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการซ่อมแซม ปรับปรุง พัฒนอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ทั้งนี้ หากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่ได้ดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินอย่างเหมาะสม อาจส่งผลให้ทรัพย์สินดังกล่าวมีสภาพด้อยลง ไม่สามารถใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพตามอายุการใช้งานจริง และอาจส่งผลกระทบทางลบต่อการดำเนินงานขององค์กรได้ อย่างไรก็ดี เพื่อรักษาผลประโยชน์ที่ดีที่สุดขององค์กรและผู้ถือหุ้นองค์กร บริษัทฯ มีระบบในการกำกับดูแลและควบคุมการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินทั้งหมดขององค์กรอย่างสม่ำเสมอ โดยแบ่งเป็นการกำกับดูแลรายเดือน การกำกับดูแลรายไตรมาส การกำกับดูแลรายปี การดำเนินการตรวจสอบความสมเหตุสมผลของการซ่อมแซมทรัพย์สิน และการติดตามและควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะครอบคลุมถึงการตรวจสอบทรัพย์สินหลักขององค์กร และการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหุ้นองค์กรว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินหลักขององค์กรอย่างมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ จากประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอดีต บริษัทฯ จะมีการวางแผนร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Major Maintenance) ส่วนใหญ่ อาทิ การทาสีอาคาร การปรับปรุง/เปลี่ยน เครื่องปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย หลังคา หม้อแปลงไฟฟ้า เป็นต้น และจะมีการวางแผนในการประมาณการค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินเพื่อทำการสำรองเงินในการปรับปรุง และซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินทุกปี โดยพิจารณาจากแผนการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ทรัพย์สินหลักขององค์กรไม่สามารถปรับปรุงหรือซ่อมแซม หรือทรัพย์สินหลักขององค์กรอาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็วตามการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีที่เกี่ยวข้อง ทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักดังกล่าวในการสร้างกำไรได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ อันเนื่องมาจากสภาวะการแข่งขัน อายุของทรัพย์สิน หรือ ปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลง อาจทำให้ต้องมีการลงทุนใช้เงินเพิ่มเติมในการเปลี่ยนทรัพย์สินดังกล่าว หรือจัดหาทรัพย์สินใหม่มาทดแทน เพื่อให้มีลักษณะการจัดหาประโยชน์ที่สามารถสร้างกำไรได้อย่างเต็มประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

1. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอนาคต

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการกำหนดผังเมืองใหม่ในอนาคตหรืออาจมีการบังคับใช้กฎหมายใหม่ในอนาคตที่จำกัดประเภทกิจการที่สามารถประกอบได้ในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งการเปลี่ยนแปลงประเภทกิจการที่ได้รับอนุญาตให้ดำเนินการได้ในบริเวณดังกล่าว อาจทำให้กองทรัสต์มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สำหรับกรณีที่ประสงค์จะมีการเปลี่ยนตัวผู้เช่าพื้นที่เป็นรายใหม่ (ซึ่งอาจถือได้ว่าไม่ใช่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยต่อเนื่อง) หรือกรณีที่ประสงค์จะมีการเปลี่ยนประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร ซึ่งจะสามารถกระทำการดังกล่าวได้โดยใช้เป็นประเภทและโดยมีวัตถุประสงค์ตามกฎหมายหรือกฎกระทรวงผังเมือง หรือกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม หรือตามที่กฎหมายผังเมือง หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอื่นใดในอนาคตจะกำหนดเท่านั้น หรือต้องใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในประเภทและโดยมีวัตถุประสงค์เดิม (กล่าวคือ ประกอบกิจการลำดับเดิมและจำพวกเดิมที่ได้รับอนุญาตก่อนมีการกำหนดผังเมืองใหม่หรือก่อนมีการบังคับใช้กฎหมายใหม่) และเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยต่อเนื่องตามกฎหมายผังเมือง โดยมีฐานตามกฎหมายในการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ถูกต้องตามกฎหมายแต่ต้น

2. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนหรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ ทั้งในส่วนผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน โดยจำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เหลืออยู่ หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้น ๆ ในอนาคต

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้น อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

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

4. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

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

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงจากราคาหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากเสนอขายหน่วยทรัสต์

ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เช่น โอกาสทางธุรกิจและการลงทุนของกองทรัสต์ สภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในทัศนะของนักลงทุน การคาดการณ์จากนักลงทุนและนักวิเคราะห์มูลค่าตลาดของทรัสต์สินของกองทรัสต์ ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เมื่อเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารทุนอื่น ๆ ความสมดุลระหว่างผู้ซื้อ และผู้ขายหน่วยทรัสต์ ขนาดและสภาพคล่องของตลาดการลงทุนในหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในอนาคต การเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้อง อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ย ตลอดจนความผันผวนของตลาดตราสารทุน

ด้วยปัจจัยดังกล่าว หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย การที่กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินงานเพื่อใช้ในการลงทุน เป็นทุนสำรองสำหรับการดำเนินงาน หรือเพื่อใช้ในการอื่น ๆ เงินทุนเหล่านี้แม้จะเพิ่มมูลค่าให้แก่สินทรัพย์ แต่อาจมิได้เพิ่มราคาตลาดให้แก่หน่วยทรัสต์ด้วย หากกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดได้ ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคตหรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

นอกจากนั้น หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินซึ่งคุ้มครองเงินลงทุน และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงิน หรือเป็นการได้รับประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้เงินที่ตนลงทุนคืน ดังนั้น นักลงทุนอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้เงินลงทุนคืนทั้งหมดหรือบางส่วน

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับตลอดจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน หรือรักษาอัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่า ระดับของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่าในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่าที่ได้รับนั้น เพิ่มขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนั้นจะเพิ่มขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มขึ้นได้

ทั้งนี้ ในการคำนวณผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์นั้น จะพิจารณาจากผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เท่านั้นไม่ได้ โดยจะต้องคำนวณเป็นเงินได้หลังหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ การให้เช่า การชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ การผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระ โดยพิจารณาฐานะเงินสดและค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ ดังนั้น ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์จึงน้อยกว่าผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

3. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ผู้ถือหุ้นบริษัทอาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษี หรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทุนทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขาย โอน หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งกองทุนทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทุนทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน



ข้อพิพาททางกฎหมาย



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทริสต์ไม่มีข้อพิพาทซึ่งกองทริสต์เป็นคู่ความหรือคู่กรณี ที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อกองทริสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทริสต์ รวมถึงไม่มีคดีหรือข้อพิพาทใดที่กระทบต่อการลงทุนและการจัดหาประโยชน์ของกองทริสต์อย่างมีนัยสำคัญ โดยที่คดีหรือข้อพิพาทดังกล่าวยังไม่สิ้นสุด

ข้อมูลสำคัญอื่น



กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ



ส่วนที่ 3

การจัดการและ

การกำกับดูแลองค์กร

ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์



หน่วยทรัสต์

ข้อมูลหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

จำนวนเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	8,701,097,194 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	791,500,104 หน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	9,786,455,722 บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	12.3644 บาท
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับได้ก่อนหน่วยทรัสต์

โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

ข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 ลำดับแรก ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เอไอเอ็ม อินดิस्टเรียล โกรธ

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนขององค์กร

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนขององค์กร

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการองค์กรจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นองค์กรไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นองค์กรนั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละในกรณีทั่วไปจัดสงให้คณะกรรมการทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุมไตรมาส ทั้งนี้ กรณีที่องค์กรมีการเพิ่มทุน องค์กรอาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหุ้นองค์กรเดิม
กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ให้นิยามถึง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต.กำหนด หรือที่มีประกาศแก้ไขเปลี่ยนแปลง เช่น การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการซ่อมแซมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินขององค์กรตามแผน^{1/} หรือการหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือการผูกพัน^{2/} เป็นต้น
2. ในกรณีที่องค์กรมีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีขององค์กรตามข้อ 1. ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการองค์กรอาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นองค์กรจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
3. ในกรณีที่องค์กรยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการองค์กรจะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นองค์กร
4. ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นองค์กรในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการองค์กรจะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นองค์กรและปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นองค์กร เพื่อบูรณาการชื่อผู้ถือหุ้นองค์กรที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นองค์กรโดยหากเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี ผู้จัดการองค์กรจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี และหากเป็นประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล ผู้จัดการองค์กรจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (หากมี) ภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยในการกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการองค์กรซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยกิตระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการองค์กรจะสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป
5. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นองค์กรให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้
 - 1) ผู้ถือหุ้นองค์กรที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหุ้นองค์กรที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นองค์กรขององค์กร ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นองค์กรเพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหุ้นองค์กรของผู้ถือหุ้นแต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหุ้นองค์กรขององค์กรเกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหุ้นองค์กรเกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
 - 2) ผู้จัดการองค์กรจะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทนก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นองค์กรตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เพื่อกำหนดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทน ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย

หมายเหตุ: ^{1/} เพื่อให้การบริหารจัดการค่าใช้จ่ายด้านการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินขององค์กรเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ผู้จัดการองค์กรอาจพิจารณาเงินสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซม บำรุงรักษาหรือปรับปรุงทรัพย์สินขององค์กรในแต่ละปีสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในอัตราร้อยละ 1.00 - 7.00 ของรายได้รวมทั้งปีของโครงการ และ/หรือ ตามอัตราที่ระบุในสัญญา หรืออาจพิจารณาตามความเหมาะสม

^{2/} ผู้จัดการองค์กรอาจพิจารณากำหนดเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือการผูกพันในแต่ละปี โดยพิจารณาตาม “รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม” ที่ระบุในส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญขององค์กร หรืออาจพิจารณาตามความเหมาะสม

- ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นหน่วยกฤษฎีกาที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยกฤษฎีกาของกองกฤษฎีกา ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยกฤษฎีกา หรือ
 - ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองกฤษฎีกา หรือ
 - ประกาศผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองกฤษฎีกา และ/หรือ เว็บไซต์ของกองกฤษฎีกา หรือ
 - ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 ฉบับ
- 3) ผู้จัดการกองกฤษฎีกาจะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยกฤษฎีกาแต่ละประเภท
- 4) ผู้จัดการกองกฤษฎีกาจะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คจัดคร่อมเฉพาะสิ่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นหน่วยกฤษฎีกา และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยกฤษฎีการะบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยกฤษฎีกา หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นหน่วยกฤษฎีกาตามที่แจ้งไว้โดยผู้ถือหุ้นหน่วยกฤษฎีกาจะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และการระดมความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยผู้จัดการกองกฤษฎีกาจะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้
- 5) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยกฤษฎีกาไม่ใช้สิทธิหรือรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองกฤษฎีกา โดยผู้จัดการกองกฤษฎีกาจะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองกฤษฎีกา
6. เงื่อนไขและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยกฤษฎีกา

ผู้ถือหุ้นหน่วยกฤษฎีกาหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นหน่วยกฤษฎีกาที่ถือหน่วยกฤษฎีกาเกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ กจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนโดยผู้ถือหุ้นหน่วยกฤษฎีกาหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นหน่วยกฤษฎีกาดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยกฤษฎีกาในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศที่ กจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณีกำหนด และผู้จัดการกองกฤษฎีกาจะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยกฤษฎีกาที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยกฤษฎีกาแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยกฤษฎีกาของผู้ถือหุ้นหน่วยกฤษฎีกาแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สิ่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยกฤษฎีกาดังกล่าวนั้น ให้ตกเป็นของผู้ถือหุ้นหน่วยกฤษฎีการายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยกฤษฎีกา โดยผู้จัดการกองกฤษฎีกาจะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยกฤษฎีกาที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองกฤษฎีกาได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานของปี 2568 ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยกฤษฎีกา ดังนี้

รอบผลการดำเนินงาน	อัตราประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)	วันจ่ายประโยชน์ตอบแทน
1 มกราคม 2568 - 31 มีนาคม 2568	0.2150	6 มิถุนายน 2568
1 เมษายน 2568 - 30 มิถุนายน 2568	0.2050	5 กันยายน 2568
1 กรกฎาคม 2568 - 30 กันยายน 2568	0.2050	4 ธันวาคม 2568
1 ตุลาคม 2568 - 31 ธันวาคม 2568	0.2050	20 มีนาคม 2569

โครงสร้างการจัดการ



ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2559 มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ โดยบริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว 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 วิทยุ อาคารบี ชั้น 8 ห้อง 803 ถนนวิทยุ 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 อีทอนอลชั่นส์ จำกัด (ร้อยละ 60)
รายชื่อกรรมการ	นายธนชัย สันติชัยกุล นายไพสิฐ แก่นจันทร์ นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรุตม์ นายรณเดช โอภาสยานนท์
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรุตม์ และ นายรณเดช โอภาสยานนท์ กรรมการสองในสามคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

โครงสร้างการถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

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

หมายเหตุ: ^{1/} บริษัท อีทอนอลชั่นส์ จำกัด เป็นบริษัทที่ประกอบกิจการบริการที่ปรึกษาการลงทุน และมีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (%)
1.	นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล	9,500	47.50
2.	นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรุตม์	6,500	32.50
3.	นายรณเดช โอภาสยานนท์	4,000	20.00
รวม		20,000	100.00

หมายเหตุ: ^{2/} บริษัท ทีเอสเค แคปปิตอล โฮลดิ้ง จำกัด เป็นบริษัทที่ประกอบกิจการเป็นบริษัทโฮลดิ้งที่ไม่ได้ลงทุนในธุรกิจการเงินเป็นหลัก และมีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (%)
1.	บริษัท ทีเอสเค เวนเจอร์ จำกัด ^{3/}	13,499,999	100.00
2.	นายบัญญัติ ครุจิต	1	0.00
รวม		13,500,000	100.00

หมายเหตุ: ^{3/} บริษัท ทีเอสเค เวนเจอร์ จำกัด เป็นบริษัทที่ประกอบกิจการเป็นบริษัทโฮลดิ้งที่ไม่ได้ลงทุนในธุรกิจการเงินเป็นหลัก และมีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (%)
1.	นางสาวคุณ ครุจิต	200,000	20.00
2.	นายศักดิ์ชัย ครุจิต	200,000	20.00
3.	นายบัญญัติ ครุจิต	200,000	20.00
4.	นายศรชัย ครุจิต	200,000	20.00
5.	นายทวีชัย ครุจิต	200,000	20.00
รวม		1,000,000	100.00

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ คือ บริษัท อีเทคโนโลยีสันโซ่ แคปปิตอล จำกัด และนายมานพ ชินวิริยกุล ซึ่งถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 60.00 และร้อยละ 30.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดตามลำดับ ทั้งนี้ บริษัท อีเทคโนโลยีสันโซ่ แคปปิตอล จำกัด มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมคือ นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล ซึ่งถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 47.50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และนายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ ซึ่งถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 32.50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยบริษัท อีเทคโนโลยีสันโซ่ แคปปิตอล จำกัด ประกอบกิจการบริการที่ปรึกษาการลงทุน ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีบริษัทย่อย ดังนี้

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

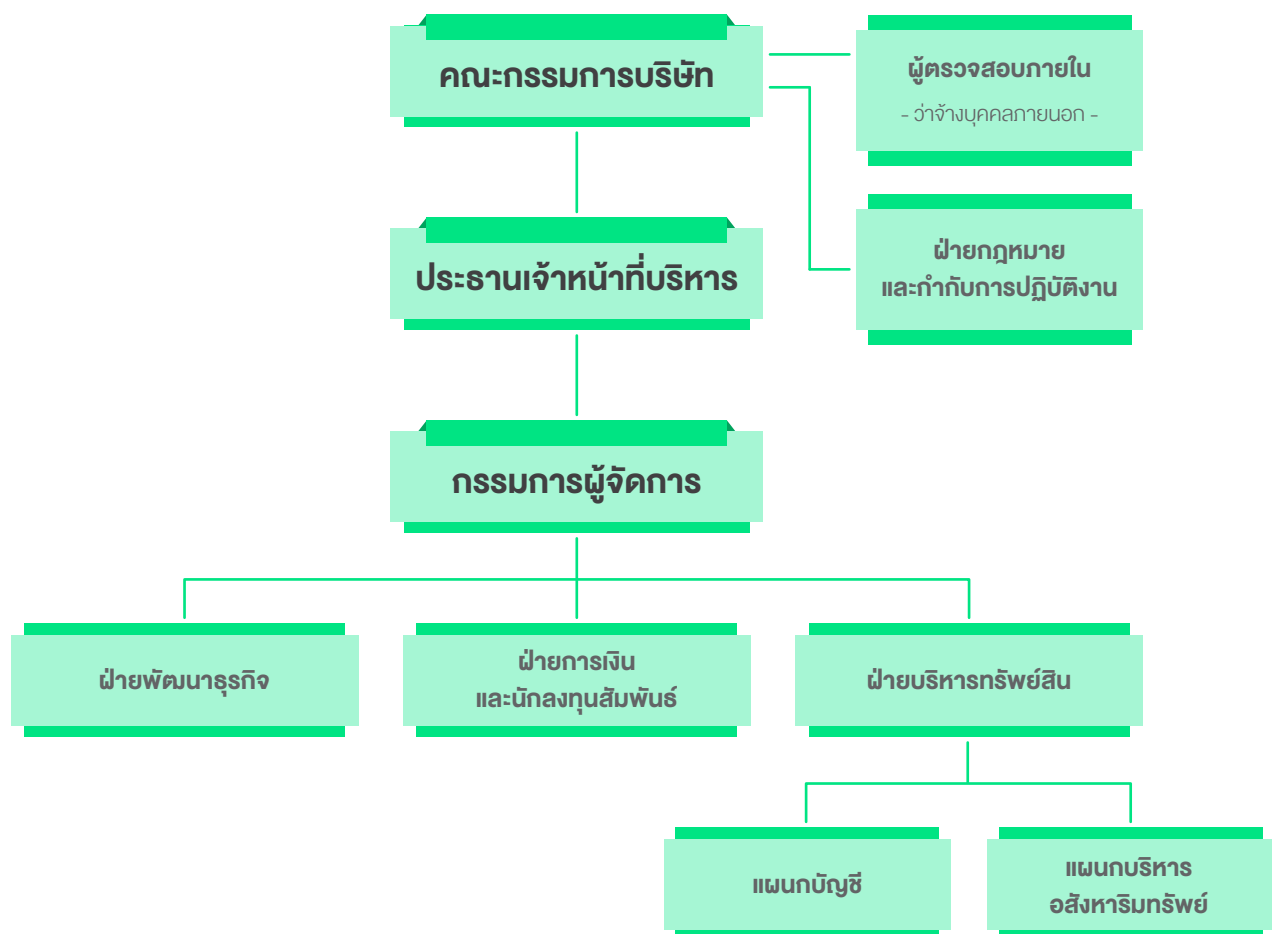
โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างองค์กร

ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงาน โดยฝ่ายงานต่าง ๆ มีความเป็นอิสระ มีระบบการทำงาน คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงและความชัดเจนทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีการแบ่งฝ่ายการดำเนินงานให้สอดคล้องกับหน้าที่ของการเป็นผู้บริหารกองทรัสต์ โดยประกอบด้วย 5 ฝ่ายงานหลัก อันได้แก่ ฝ่ายพัฒนารุทกิจ ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน และฝ่ายตรวจสอบภายใน

หน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานจะครอบคลุมทั้งการบริหารงานของบริษัทและการบริหารงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจว่าจ้างให้บุคคลภายนอกที่มีประสบการณ์เป็นผู้ดำเนินการแทนบริษัทในบางฝ่ายงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่กำหนดไว้ (ตามที่จะกล่าวต่อไป) โดยอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างใกล้ชิด

แผนผังโครงสร้างองค์กร



ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

คณะกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์มีคณะกรรมการ 1 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 5 ท่าน ดังนี้

1. นายธนชัย	สันติชัยกุล	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
2. นายไพสิฐ	แก่นจันทร์	กรรมการอิสระ
3. นายอมร	จุฬาลักษณ์านุกูล	กรรมการ
4. นายจรัสฤทธิ์	อรรถเวทวรวัฑฒ์	กรรมการ
5. นายนาเดช	โอกาสยานนท์	กรรมการ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ คือ นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทวรวัฑฒ์ และ นายนาเดช โอกาสยานนท์ กรรมการสองในสามคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท และกรรมการอิสระ จะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง

คณะกรรมการชด้อยของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการธรรมาภิบาลและบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์มีคณะกรรมการชด้อย 1 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการธรรมาภิบาลและบริหารความเสี่ยง ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 4 ท่าน ดังนี้

1. นายไพสิฐ	แก่นจันทร์	ประธานกรรมการ
2. นายอมร	จุฬาลักษณ์านุกูล	กรรมการ
3. นายจรัสฤทธิ์	อรรถเวทวรวัฑฒ์	กรรมการ
4. นายนาเดช	โอกาสยานนท์	กรรมการ

คณะผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์มีผู้บริหาร จำนวน 5 ท่าน ดังนี้

1. นายจรัสฤทธิ์	อรรถเวทวรวัฑฒ์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายนาเดช	โอกาสยานนท์	กรรมการผู้จัดการและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
3. นางสาวญาณิศา	ชาติวุฒิโกศลกุล	ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์
4. นายพงษ์รณ	สุธีรพันธ์	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพยากร
5. นางสาวยศรดา	เอกเวชวิ	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับปฏิบัติตาม

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ หน้าที่และความรับผิดชอบต่อบริษัทฯ และหน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

หน้าที่และความรับผิดชอบต่อบริษัทฯ

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ะมัดระวัง รักษาผลประโยชน์ และมีความรับผิดชอบที่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นโดยไม่ขัดกับบทบาทหน้าที่การเป็นผู้จัดการกองทรัสต์
2. กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทฯ และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบาย และกฎระเบียบอย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
3. พิจารณาตัดสินใจในเรื่องที่มีสาระสำคัญ เช่น แผนธุรกิจ อำนาจการบริหารและรายการอื่นใดที่กฎหมายกำหนด
4. ดำเนินการให้มีรายงานทางการเงิน การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพและเชื่อถือได้
5. ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายบริหารมีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างมีจริยธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
6. กรรมการอิสระและกรรมการจากภายนอกอื่น มีความพร้อมที่จะใช้ดุลพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระในการให้ความคิดเห็น ในการบริหารงาน การกำหนดกลยุทธ์ และการกำหนดมาตรฐานการดำเนินงาน ตลอดจนพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของ กรรมการอื่น ๆ หรือ ฝ่ายบริหาร ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย
7. พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนกรรมการท่านเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท
8. รายงานข้อมูลตาม “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง” ต่อบริษัทฯ ตามเกณฑ์ที่กำหนด



หน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองกร์ภายใต้การบริหารจัดการ

1. ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์ สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นโดยรวม
2. บริหารจัดการองค์กรให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งองค์กรและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
3. พิจารณากำหนดนโยบายที่สำคัญต่อการบริหารจัดการองค์กร เช่น กลยุทธ์และทิศทางการดำเนินงานขององค์กร โครงสร้างทางการเงินและการลงทุนขององค์กร และระบบการบริหารความเสี่ยง เป็นต้น
4. พิจารณานุมัติการซื้อ และ/หรือ ขายทรัพย์สินขององค์กร โดยการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่องค์กรจะเข้าลงทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งองค์กร
5. พิจารณานุมัติการจัดหาแหล่งเงินทุนให้แก่องค์กร ซึ่งรวมถึงแหล่งที่มาของเงินทุน จำนวน ข้อกำหนด และเงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
6. พิจารณานุมัติการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น
7. พิจารณานุมัติงบประมาณประจำปีขององค์กร
8. พิจารณานุมัติการจัดประชุมผู้ถือหุ้น
9. พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันขององค์กรตามหลักเกณฑ์และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
10. ดูแลให้องค์กรมีการควบคุมภายในที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในระบบการควบคุมภายในขององค์กร
11. คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีขององค์กร รวมทั้งจัดประชุมผู้สอบบัญชีตามความเหมาะสม
12. พิจารณานุมัติการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับองค์กรให้ถูกต้อง ครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด
13. พิจารณาดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียน และ/หรือ ข้อพิพาทเกี่ยวกับองค์กรจากบุคคลภายนอกตามการเสนอของผู้บริหารบริษัท

หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

1. พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัท ในฐานะผู้จัดการองค์กรและองค์กรให้มีความถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้และทันเวลา
2. พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการองค์กร
3. พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับองค์กร ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองกร์
4. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองกร์

จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับเรื่อง ดังต่อไปนี้

- 1) รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับองค์กร
- 2) จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการองค์กร และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระจะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินงาน ในฐานะผู้จัดการองค์กรให้เป็นไปตามกฎหมายและสัญญาที่เกี่ยวข้อง



หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการชุดย่อยของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการธรรมาภิบาลและบริหารความเสี่ยง

1. ดูแลและส่งเสริมให้มีการดำเนินการในการปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการให้มีผลอย่างต่อเนื่องและเหมาะสมกับธุรกิจของบริษัท
2. ให้คำแนะนำแก่บริษัท คณะกรรมการบริษัท ฝ่ายบริหารและคณะทำงานในเรื่องที่เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี
3. พิจารณาความเสี่ยงที่สำคัญของบริษัทที่สอดคล้องกับธุรกิจของบริษัท เช่น ด้านการลงทุน ด้านการเงิน ด้านความปลอดภัย ด้านกฎหมายและกฎระเบียบ โดยให้เสนอแนะวิธีป้องกันและวิธีลดระดับความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ พร้อมทั้งติดตามประเมินผลและปรับปรุงแผนการดำเนินงานเพื่อลดความเสี่ยงอย่างต่อเนื่องและเหมาะสมกับสภาวะการดำเนินธุรกิจ
4. รายงานการกำกับดูแลกิจการและการปฏิบัติงานด้านการบริหารความเสี่ยงของบริษัทต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อทราบอย่างสม่ำเสมอ และในกรณีที่มีเรื่องสำคัญซึ่งส่งผลกระทบต่อบริษัทอย่างมีนัยสำคัญจะต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัททันทีเพื่อพิจารณา รวมทั้งให้ความเห็นในแนวปฏิบัติและข้อเสนอแนะเพื่อปรับปรุงแก้ไขตามความเหมาะสม

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

หน้าที่ทั่วไป

ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม

หน้าที่ตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

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

อนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงว่า การดำเนินการดังกล่าวจะต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงให้เห็นว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

5. ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ พระราชบัญญัติกริสต์ฯ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของ กองกริสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ หลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
6. ผู้จัดการกองกริสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของกริสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งรวมถึงการขออนุมัติ การขอความเห็นชอบ หรือการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองกริสต์ อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบต่อกริสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ ตลาดหลักทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ให้รวมถึงหน้าที่ ดังต่อไปนี้
 - 1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูล เกี่ยวกับกองกริสต์ โดยเมื่อกริสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองกริสต์ต้องให้ความร่วมมือ ในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่กริสต์ ร้องขอ เพื่อให้กริสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่น่าเชื่อถือได้ว่าผู้จัดการกองกริสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือ ข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งกริสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ออกหน่วยกริสต์ ทั้งนี้ ในการเข้าไปตรวจสอบ สถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ กริสต์จะต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองกริสต์ทราบล่วงหน้าตามสมควร และ หากอสังหาริมทรัพย์นั้นให้เข้าไปแล้ว ระยะเวลาที่กริสต์แจ้งดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าระยะเวลาแจ้งขอตรวจทรัพย์สิน ที่เข้าที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า
 - 2) จัดทำและจัดส่งข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของกองกริสต์วิธีการจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองกริสต์ สัญญาที่ผู้จัดการกองกริสต์ได้ทำในนามกองกริสต์กับบริษัทฯ หรือบุคคลต่างๆ การจ้างลงทุนเพิ่มเติม การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และการก่อการหนี้ให้แก่กริสต์ เพื่อให้กริสต์ นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูล ของกองกริสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ
 - 3) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตน ในฐานะเป็นผู้จัดการกองกริสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลา แห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองกริสต์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม

หน้าที่ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองกริสต์

- ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองกริสต์ ผู้จัดการกองกริสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
1. ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกองกริสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 2. ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองกริสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อย ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - 1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองกริสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองกริสต์ แล้วแต่กรณี
 - 2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบถาม (การทำ Due Dilligence) อสังหาริมทรัพย์ตาม หลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและกริสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความ รวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจาก การก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้
 3. จัดให้มีการประชุมผู้ออกหน่วยกริสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกริสต์
 4. ดำเนินการเพิ่มทุนของกองกริสต์และลดทุนชำระแล้วของกองกริสต์ตามเหตุและกระบวนการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกริสต์

5. เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองกรรฐ ให้ผู้จัดการกองกรรฐดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติแทนสำเร็จลุล่วงไป
 6. ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษา หรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองกรรฐปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้
 - 1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาซึ่งได้รับการคัดเลือกแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่ตนพิจารณา
 - 2) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
 7. จัดทำงบการเงินของกองกรรฐ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
 8. จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองกรรฐ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกรรฐ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองกรรฐ
 9. จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองกรรฐต่อกรรฐ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหุ้นรายกรรฐ ตามที่กำหนดเอาไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งกรรฐ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองกรรฐให้แก่ผู้ถือหุ้นรายกรรฐ และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองกรรฐอย่างมีนัยสำคัญหรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองกรรฐมีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสาร หรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ
 10. หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองกรรฐโดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาเลือก หรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์ และบริการอื่นใดให้แก่กองกรรฐ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองกรรฐ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองกรรฐ และพนักงานทุกคนของผู้จัดการกองกรรฐรับ ค่านายหน้า/ค่าธรรมเนียม อันเนื่องมาจากการพิจารณาเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และบริการอื่นใดให้แก่กองกรรฐ
 11. เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองกรรฐและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองกรรฐจากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองกรรฐไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยกรรฐ หนังสือเชิญประชุม เพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองกรรฐ เพื่อผู้ลงทุนและกรรฐจะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองกรรฐในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองกรรฐและความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น
- ทั้งนี้ “บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองกรรฐ” ให้ใช้นิยามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้าประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น
12. ติดตามการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายกรรฐ ทำรายงานกระจายยอดประโยชน์ตอบแทน และดำเนินงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวโดยให้เป็นค่าใช้จ่ายของกองกรรฐ และอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้
 13. ติดตาม ประสานงาน และให้ข้อมูลต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกองกรรฐหรือเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองกรรฐลงทุนที่กองกรรฐมีหน้าที่ต้องชำระต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ตามที่ได้รับมอบหมายจากกรรฐ และดำเนินการหักภาษี หัก ณ ที่จ่าย ที่กองกรรฐมีหน้าที่หัก ณ ที่จ่าย โดยอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้

หน้าที่ในการบริหารจัดการองค์กร

1. เพื่อให้การดูแลจัดการองค์กรตามที่ได้รับมอบหมายจากกรรฐ์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ให้ผู้จัดการองค์กรมีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องมีระบบงานดังต่อไปนี้

- 1) การกำหนดนโยบายในการจัดการองค์กร การจัดโครงสร้างเงินทุนขององค์กร การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งกรรฐ์ และเป็นไปตามที่กฎหมายและกฎเกณฑ์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ขององค์กรและผู้ถือหุ้นองค์กรโดยรวม
- 2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการองค์กรตามที่ได้รับมอบหมายเพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- 3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างองค์กรกับผู้จัดการองค์กรและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการองค์กร ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดขององค์กรหรือผู้ถือหุ้นองค์กรโดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- 4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการองค์กรและผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการขององค์กร (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ
- 5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการองค์กร รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการองค์กรเพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งกรรฐ์กำหนด
- 6) เปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกรรฐ์ และตามหลักเกณฑ์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535
- 7) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- 8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
- 9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- 10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ทั้งนี้ การจัดให้มีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการองค์กรจะต้องเป็นผู้จัดทำขึ้นด้วยตนเอง เว้นแต่เป็นกรณีการจัดระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน ผู้จัดการองค์กรอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้ภายใต้หลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- 1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการองค์กร
- 2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง ในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
- 3) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นขององค์กร ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

อย่างไรก็ดี การมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการข้างต้น ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานที่เกี่ยวข้องกับนโยบายและการดำเนินการจัดการลงทุน ระบบการกำกับดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยง ระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ระบบการคัดเลือกบุคลากรและผู้รับมอบหมาย ในงานที่เกี่ยวข้อง และระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน



2. บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ หากทรัสต์ในนามกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาใด ๆ กับบุคคลภายนอก (เช่น สัญญากู้เงินที่ทรัสต์ในนามกองทรัสต์เข้าทำกับผู้ให้กู้) ที่กำหนดให้ทรัสต์ในนามกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวซึ่งอาจส่งผลต่อการดำเนินงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ให้ทรัสต์แจ้งข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่กองทรัสต์มีความผูกพันกับบุคคลภายนอกและอาจส่งผลต่อการดำเนินงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับหนังสือดังกล่าวจากทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ถือปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ทรัสต์กำหนดไว้ในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เพื่อมิให้กองทรัสต์กระทำผิดสัญญาใดๆ ที่ทรัสต์ได้เข้าทำไว้ในนามกองทรัสต์กับบุคคลภายนอก
3. คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยให้ยึดถือและปฏิบัติตามเป็นมาตรฐานขั้นต่ำในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
4. ดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ เช่น
 - 1) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวน
 - 2) กำหนดวงเงินการก่อภาระหนี้และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวน
 - 3) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ กจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใด
 - 4) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
 - 5) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - 6) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม (เช่น ครอบคลุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงโครงสร้างอาคาร ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า) ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์
 - 7) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าที่เหมาะสมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (Tenant Mix)
 - 8) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า
 - 9) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
 - 10) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีตเพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและจัดทำสัญญาเช่าให้เหมาะสมและประเมินผลความถูกต้องของการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า เพื่อบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ หรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
 - 11) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
 - 12) กำหนดและใช้นโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษาและปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน

5. ตรวจสอบให้มั่นใจว่าองค์กรมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิโดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่องค์กรเข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
 6. จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานขององค์กร หนังสือเชิญประชุม ผู้ถือหุ้นองค์กร แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยองค์กร หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีขององค์กร งบการเงิน และเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีขององค์กร และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับองค์กรและทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
 7. จัดทำและเผยแพร่งบการเงินรายงานประจำปีและข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับองค์กรให้ถูกต้องครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งองค์กร สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการองค์กร แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยองค์กร หนังสือชี้ชวน รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการองค์กร รวมถึงกรรมการ ผู้บริหาร และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับองค์กร ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นองค์กร และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยองค์กร หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นองค์กร เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใด ได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้องครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว
8. ดูแลให้ผู้ถือหุ้นองค์กรได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งองค์กร แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยองค์กร หนังสือชี้ชวน และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
 9. ควบคุมดูแลให้องค์กรปฏิบัติตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานขององค์กร รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
 10. จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นองค์กรตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งองค์กร กล่าวคือ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดขององค์กร โดยจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่องค์กรยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นองค์กร
 11. ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งองค์กรกำหนดให้ผู้จัดการองค์กรสามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินขององค์กรได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวจะทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน ภายใต้วงเงินที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ และต้องจัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ ภายในระยะเวลาที่สมควร
 12. ดำเนินการจัดทำ และ/หรือ จัดส่งและรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการองค์กร ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการองค์กรตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการองค์กร สัญญาก่อตั้งองค์กร และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือตามที่ทรัสต์เห็นสมควรให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงไม่จำกัดเพียงข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ขององค์กรและมูลค่าหน่วยองค์กร รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ขององค์กร

วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทริสต์

1. เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทริสต์มีดังต่อไปนี้

- 1) ผู้จัดการกองทริสต์ลาออก
- 2) ผู้จัดการกองทริสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏเหตุดังต่อไปนี้
 - เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทริสต์มิได้จัดการกองทริสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทริสต์ พระราชบัญญัติทริสต์ฯ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทริสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทริสต์ และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทริสต์
 - ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้จัดการกองทริสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
 - ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทริสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทริสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่สามารถแก้ไขได้ภายใน 90 วัน
- 3) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทริสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทริสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 วัน ตามประกาศ สช. 29/2555
- 4) ผู้จัดการกองทริสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม
- 5) ผู้จัดการกองทริสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศ สช. 29/2555
- 6) ผู้จัดการกองทริสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทริสต์ ในกรณีที่ทริสต์มิได้ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทริสต์

2. วิธีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทริสต์รายใหม่

- 1.) กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทริสต์ นอกเหนือจากเหตุที่ผู้จัดการกองทริสต์มิได้จัดการกองทริสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทริสต์ พระราชบัญญัติทริสต์ฯ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด ให้ทริสต์เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทริสต์โดยไม่ต้องมีการขอมติผู้ถือหุ้นทริสต์ โดยในการแต่งตั้งผู้จัดการกองทริสต์รายใหม่ ให้ทริสต์ขอมติผู้ถือหุ้นทริสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทริสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทริสต์และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นทริสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทริสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทริสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทริสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทริสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร
- 2.) กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทริสต์เนื่องจากผู้จัดการกองทริสต์มิได้จัดการกองทริสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทริสต์ พระราชบัญญัติทริสต์ฯ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด ให้ทริสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทริสต์เพื่อขอมติผู้ถือหุ้นทริสต์ในการถอดถอนผู้จัดการกองทริสต์ และในการแต่งตั้งผู้จัดการกองทริสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทริสต์ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นทริสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติเพื่อถอดถอนผู้จัดการกองทริสต์และแต่งตั้งผู้จัดการกองทริสต์รายใหม่แล้ว

แต่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองกรรสรายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้กรรสดำเนินการถอดถอนผู้จัดการกองกรรสรายเดิม และแต่งตั้งผู้จัดการกองกรรสรายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นกรรส โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร

การถอดถอนผู้จัดการกองกรรส ให้มีผลเมื่อกรรสบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองกรรสและกรรสไม่ต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้จัดการกองกรรสเพราะการถอดถอนผู้จัดการกองกรรส โดยอาศัยเหตุตามสัญญานี้ และ/หรือ ตามพระราชบัญญัติกรรสฯ ตลอดจนประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ให้ผู้จัดการกองกรรสรายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้กรรส หรือผู้จัดการกองกรรสรายใหม่ แล้วแต่กรณีสามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้กรรสหรือผู้จัดการกองกรรสรายใหม่ด้วย

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองกรรสได้แต่งตั้ง บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด บริษัท สยามเขมิ จำกัด (มหาชน) บริษัท สอนอุตสาหกรรม บางกะดี จำกัด บริษัท ชิวากัย จำกัด (มหาชน) บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด บริษัท ไทยเทพไฟฟ้า จำกัด บริษัท เอ็มเอส แวร์เฮาส์ เซอร์วิส จำกัด บริษัท ปันทอง ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ รีนิวเอเบิล เอ็นเนอร์ยี จำกัด และ บริษัท ทีเอ็ม บี เมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกรรยสินโครงการทิพย์ 7 และโครงการทิพย์ 8 โครงการสยามเขมิ โครงการสอนอุตสาหกรรมบางกะดี โครงการชิวากัย อมตะซิตี้ โครงการเจดับเบิ้ลยูดี นวนคร โครงการไทยเทพไฟฟ้า โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ โครงการปันทอง ครั้งที่ 1 โครงการปันทอง ครั้งที่ 2 กับ โครงการปันทอง ครั้งที่ 3 และ โครงการพรีเมียมส์ วู้ด อินดัสทรี (ตามลำดับ) โดยมีข้อมูลสำคัญ สรุปได้ ดังนี้

สรุปข้อมูลสำคัญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	333 หมู่ที่ 9 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
เลขทะเบียนบริษัท	0115554010121
โทรศัพท์	02-170-8888

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท สยามเขมิ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	196 หมู่ที่ 1 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลปากคลองบางปลากด อำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ 10290
เลขทะเบียนบริษัท	0107537002346
โทรศัพท์	02-815-7030

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท สวณอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	159 หมู่ที่ 5 ถนนติวานนท์ ตำบลบางกะดี อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี 12000
เลขทะเบียนบริษัท	0125530000630
โทรศัพท์	02-501-1582

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	967 ซอยลาดพร้าว 71 แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท	0107558000181
โทรศัพท์	02-679-8870

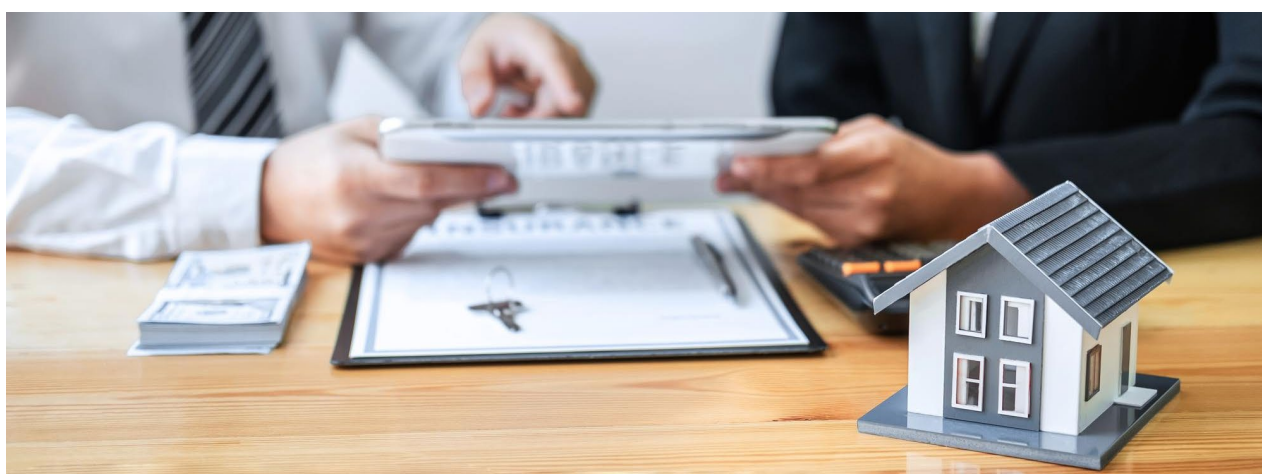
ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	36 ถนนกรุงเทพกรีฑา แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240
เลขทะเบียนบริษัท	0105532002338
โทรศัพท์	02-170-4010

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ไทยเทพไฟฟ้า จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	2 อาคารจัสมิน ซิตี้ ชั้น 22 โซนซี ซอยสุขุมวิท 23 (ประสานมิตร) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
เลขทะเบียนบริษัท	0105530030113
โทรศัพท์	02-260-5186-9

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เอ็มเอส แอร์แอส เซอร์วิส จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	4366/1-6 ถนนพระราม 4 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
เลขทะเบียนบริษัท	0105567014791
โทรศัพท์	02-712-0800

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ปันทอง ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ รีนิวเอเบิล เอ็นเนอร์ยี จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	789/200 หมู่ที่ 1 ตำบลหนองงาม อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี 20230
เลขทะเบียนบริษัท	0205564022023
โทรศัพท์	03-829-6335

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ทีเอ็ม บี เมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	15/4 ซอยร่วมฤดี แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
เลขทะเบียนบริษัท	0105562033932
โทรศัพท์	02-254-8768





หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. หน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

- 1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ารายได้ที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์นั้นได้มาโดยวิธีการให้เช่าหรือวิธีการอื่นใด และบริหารจัดการ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามขอบเขตหน้าที่ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับมอบหมายจาก ผู้จัดการกองทรัสต์ กฎ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงกฎและประกาศของสำนักงาน ก.ล.ด.
- 2) จัดหาผู้เช่ารายย่อยเพื่อเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ ประสานงาน รวมถึงเจรจากับผู้เช่ารายย่อยในการเข้าทำสัญญาเช่าและ สัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 3) ประสานงาน เรียกเก็บ ติดตาม ทวงถามให้ผู้เช่ารายย่อยชำระเงินค่าเช่า เงินประกัน ค่าบริการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ การจัดเก็บค่าธรรมเนียม ค่าปรับ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และหนี้สินใด ๆ (หากมี) การคืนเงินประกันตามสัญญาเช่า และสัญญาบริการ และการออกใบกำกับภาษี ใบเสร็จรับเงินชั่วคราว และใบเสร็จรับเงิน ในนามของกองทรัสต์ และนำส่งเงิน ดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์โดยโอนไปยังบัญชีของกองทรัสต์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
- 4) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่ารายย่อยปฏิบัติตามสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่ารายย่อยเป็น คู่สัญญาอย่างเคร่งครัด
- 5) บำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อพร้อมนำออกให้เช่าหรือขาย ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซม ปรับปรุง พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา อย่างไรก็ดีตาม ในกรณีที่ใช้ค่าใช้จ่าย ที่ใช้ในการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์สูงกว่างบประมาณที่ได้รับอนุมัติ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องขอความเห็นชอบ จากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรก่อน ซึ่งความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวจะไม่ถูกระงับไว้ โดยไม่มีเหตุอันสมควร
- 6) จัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงอสังหาริมทรัพย์ตามความจำเป็นและสมควร
- 7) บริหารจัดการและควบคุมดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงตลอดถึงการบำรุงรักษาทรัพย์สินใดๆ ตามที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ในการบริหาร (Preventive Maintenance) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงระบบรักษาความปลอดภัย ระบบการป้องกันอัคคีภัย ระบบการสื่อสารและการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน
- 8) ดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในกรณีที่เกิดเหตุภัยพิบัติต่ออสังหาริมทรัพย์
- 9) พิจารณาตรวจสอบสภาพของอสังหาริมทรัพย์ก่อนส่งมอบให้แก่ผู้เช่ารายย่อยหรือกองทรัสต์ รวมถึงส่งรายงาน การตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อมีการทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการใหม่ ต่ออายุสัญญาเช่า และสัญญาบริการ หรือเมื่อสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการเดิมสิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี
- 10) รวบรวม ตรวจสอบ และส่งมอบข้อมูลและเอกสารทั้งหมดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิประโยชน์ ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะสัญญาต่างๆ ที่จัดทำขึ้นระหว่าง ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์กับบุคคลภายนอกเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ และเพื่ออำนวยความสะดวกและช่วยเหลือผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์
- 11) ตรวจสอบและชำระค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์หรือค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาที่ทำกับ ผู้เช่ารายย่อยหรือสัญญาอื่นใดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ในการบริหารจัดการ อสังหาริมทรัพย์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติ และจัดเตรียมหนังสือรับรองการหัก ณ ที่จ่ายสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง และนำส่งให้กับกรมสรรพากร
- 12) ดำเนินการ และ/หรือ ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดการ ให้ผู้เช่ารายย่อยได้รับบริการสาธารณูปโภคต่างๆ ในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา โทรศัพท์ การกำจัดขยะ การบำรุงรักษาอุปกรณ์ต่างๆ การรักษาความปลอดภัย ที่จอดรถ รวมถึงการบริการอื่นใด ที่จำเป็นสำหรับอสังหาริมทรัพย์
- 13) อำนวยความสะดวกให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบุคคล ดังกล่าวข้างต้น ในการสำรวจและตรวจตราอสังหาริมทรัพย์

- 14) ดำเนินการใดๆ เพื่อจัดหา และ/หรือ รับโอน และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
- 15) ประสานงานและอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่ารายย่อยในการขอรับใบอนุญาตเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรม แล้วแต่กรณี
- 16) เรียกร้อง ต่อสู้ หรือดำเนินกระบวนการทางกฎหมายเพื่อใช้สิทธิแทนผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการบริหารจัดการหรือเกิดจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติเป็นครั้งคราวไป

2. หน้าที่ในการจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

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

3. หน้าที่ในการทำการตลาด

- 1) ให้คำแนะนำแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการจัดการและการตลาดของอสังหาริมทรัพย์โดยรวมตลอดจนกลยุทธ์ด้านการลงทุนและนโยบายการลงทุน เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 2) ทำการตลาดและจัดหาผู้เช่ารายย่อย ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการอำนวยความสะดวกในการเยี่ยมชมอสังหาริมทรัพย์ตามที่ได้รับร้องขอ การตอบข้อสงสัย การให้ข้อมูลที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และกิจกรรมอื่นใดที่นำมาซึ่งรายได้จากอสังหาริมทรัพย์
- 3) ให้คำแนะนำแก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับสภาพหรือแนวโน้มของสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ และผลกระทบที่มีต่อกองทรัสต์จากสภาวะดังกล่าว

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 และการลงทุนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ใดๆ ซึ่งรวมถึงการพัฒนาและรักษาไว้ซึ่งหลักเกณฑ์และขั้นตอนในการคัดเลือกผู้เช่ารายย่อยหรือผู้ให้บริการ รวมถึงให้คำแนะนำแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการพิจารณาดังกล่าว

5. หน้าที่ต่อกองกรีสต

- 1) จัดทำและจัดส่งรายงานหรือข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารทรัพย์สินของกองกรีสตให้ผู้จัดการกองกรีสตภายในเวลาอันสมควรหรือภายในเวลาที่ผู้จัดการกองกรีสตกำหนดเมื่อได้รับการร้องขอจากผู้จัดการกองกรีสตในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม รวมถึงจัดเตรียมและส่งมอบเอกสาร หรือรายงานเพิ่มเติมในกรณีที่กรีสต สำนักงาน ก.ล.ต. ผู้ตรวจสอบบัญชี กรมสรรพากร หรือหน่วยงานราชการอื่นใดที่เกี่ยวข้องได้ขอให้ผู้จัดการกองกรีสตจัดส่งรายงานดังกล่าวให้แก่บุคคลดังกล่าวตามจำเป็นและสมควร
- 2) จัดทำและจัดส่งบัญชีทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงการยกทอนบัญชีดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองกรีสตอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และ/หรือ เมื่อทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงโดยมีนัยสำคัญ
- 3) จัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีในการบริหารทรัพย์สิน และนำเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีของทรัพย์สินดังกล่าวต่อผู้จัดการกองกรีสตเพื่อขออนุมัติ โดยคู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาและแก้ไขแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในไม่น้อยกว่า 30 วัน ก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี

กรีสต

สรุปข้อมูลสำคัญของกรีสต

ชื่อกรีสต	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7 - 8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เลขทะเบียนบริษัท	0105535048398
ใบอนุญาตประกอบธุรกิจกรีสต	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

ผู้ถือหุ้นของกรีสต ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. บริษัท ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	19,999,998	100.00
2. นางสาวอัจฉรา ศัสตราศาสตร์	1	0.00
3. นายดรณัฐ ปันเปี่ยมรัษฎ์	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 ให้ทรัสต์ตั้งคณะกรรมการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่า ได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน

2. หน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน

- 1) ทรัสต์ต้องมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก ซึ่งทรัสต์อาจดำเนินการด้วยตนเองได้หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้
- 2) การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการในการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่ และจัดให้มีมาตรการป้องกันการล่องรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว
 - ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุน โดยอนุโลม

3. หน้าที่ในการจัดระบบงานของทรีสต์

ทรีสต์มีหน้าที่ในการจัดให้มีระบบงานอย่างเหมาะสมตามพระราชบัญญัติทรีสต์ฯ และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของทรีสต์ครอบคลุมเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้

- 1) การแยกกองทรีสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรีสต์ โดยในการเก็บรักษาทรัพย์สิน จะต้องมีการแยกกองทรีสต์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรีสต์ ออกจากทรัพย์สินของกองทรีสต์อื่นหรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรีสต์
- 2) การตรวจสอบการจัดการกองทรีสต์ของผู้จัดการกองทรีสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรีสต์ และพระราชบัญญัติทรีสต์ฯ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- 3) การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรีสต์ รายได้ รายจ่ายและหนี้สินของกองทรีสต์ ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรีสต์
- 4) การตรวจสอบดูแลและติดตามการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรีสต์ เพื่อสิทธิประโยชน์ของกองทรีสต์
- 5) การควบคุม ตรวจสอบ และป้องกันมิให้มีการจัดการกองทรีสต์ไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรีสต์ และพระราชบัญญัติทรีสต์ฯ และมีให้มีการทุจริตในการจัดการกองทรีสต์
- 6) จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรีสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่นๆ ของทรีสต์ ในกรณีทรีสต์จัดการกองทรีสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรีสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งในการจัดการกองทรีสต์ ทรีสต์ต้องแยกกองทรีสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรีสต์ และทรัพย์สินอื่นที่ทรีสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรีสต์จัดการกองทรีสต์หลายกอง ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรีสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย
- 7) ในกรณีที่ทรีสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 6) ดังกล่าวข้างต้น จนเป็นเหตุให้กองทรีสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรีสต์จนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรีสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรีสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า
 - ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรีสต์
 - ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรีสต์
 - ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรีสต์
 ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้น ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย
- 8) ในกรณีที่ทรีสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 6) ดังกล่าวข้างต้น จนเป็นเหตุให้กองทรีสต์แต่ละกองปะปนกันจนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรีสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใดๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรีสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน

4. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรีสต์

- 1) ทรีสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นทรีสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรีสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรีสต์ต้องปฏิบัติตามดังนี้
 - ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรีสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรีสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าว หรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรีสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ทรีสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรีสต์ในกองทรีสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นทรีสต์ ให้ทรีสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรีสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรีสต์ของกองทรีสต์

- 2) กริสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองกริสต์กับบุคคลอื่น
- 3) ห้ามมิให้กริสต์นำหน้าที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นกริสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้กริสต์ อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองกริสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- 4) ในกรณีที่กริสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่างๆ กับบุคคลภายนอก ให้กริสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกกว่าเป็นการกระทำในฐานะกริสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะกริสต์
- 5) ในการจัดการกองกริสต์ กริสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองกริสต์มิได้ เว้นแต่เข้าขอยกเว้นให้กริสต์มีสิทธิมอบหมายงานได้ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกริสต์ เรื่องการมอบหมายงานการจัดการกองกริสต์ และหน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน
- 6) กริสต์มีหน้าที่จัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นกริสต์โดยกริสต์อาจมอบหมายให้ผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักกริสต์ตามพระราชบัญญัติหลักกริสต์ฯ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยกริสต์ กริสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในการจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นกริสต์ และการออกเอกสารแสดงสิทธิ และการโอนและข้อจำกัดการโอนหน่วยกริสต์ แห่งสัญญาก่อตั้งกริสต์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบ และระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักกริสต์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักกริสต์
- 7) กริสต์หรือนายทะเบียนหลักกริสต์มีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยกริสต์ หรือใบหน่วยกริสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นกริสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกริสต์ เรื่องการจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นกริสต์และการออกเอกสารแสดงสิทธิ
- 8) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นกริสต์ขอให้กริสต์หรือนายทะเบียนหลักกริสต์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยกริสต์ใหม่หรือใบหน่วยกริสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้กริสต์หรือนายทะเบียนหลักกริสต์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยกริสต์หรือใบหน่วยกริสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นกริสต์ภายในเวลาอันควร
- 9) กริสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นของกริสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองกริสต์ในรายงานประจำปีของกองกริสต์ ซึ่งผู้จัดการกองกริสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหุ้นกริสต์ โดยกริสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองกริสต์ในการบริหารจัดการกองกริสต์เป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งกริสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศ และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองกริสต์มิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งกริสต์ หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการของกริสต์ในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง
- 10) กริสต์มีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองกริสต์และมูลค่าหน่วยกริสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อที่ผู้จัดการกองกริสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น

นอกจากนี้ กริสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อให้ผู้จัดการกองกริสต์คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของทรัพย์สินของกองกริสต์ต่อหน่วยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เมื่อผู้จัดการกองกริสต์ออกรายงานประจำปีในแต่ละรอบระยะเวลา โดยจัดพิมพ์ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยในรายงานประจำปีของกองกริสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองกริสต์ต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองกริสต์จะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่ส่งให้แก่กริสต์ด้วย



- 11) กริสต์อาจก่อนนี้ และ/หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกริสต์พระราชบัญญัติกริสต์ฯ ประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด
- 12) กริสต์ไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใดๆ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะกริสต์ และกริสต์ไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อผู้ถือหุ้นกริสต์ และ/หรือ บุคคลอื่นใด นอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกริสต์ และ/หรือ ที่กฎหมายได้บัญญัติไว้
อนึ่ง การที่กริสต์เข้าทำสัญญาก่อตั้งกริสต์มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือผลการประกอบการของกริสต์หรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เข้าไม่ว่ารายใด
- 13) เมื่อกริสต์สิ้นสุดลง ให้กริสต์ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน โดยต้องชำระสะสางหนี้สิน และค่าใช้จ่ายเมื่อกริสต์สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดในพระราชบัญญัติกริสต์ฯ
- 14) ให้กริสต์แยกงบการเงินของกริสต์ออกจากงบการเงินของกริสต์อื่น หรือของกริสต์ โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีก่อนที่จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และต้องมีใช้กรรมการพนักงาน หรือลูกจ้างของกริสต์
- 15) ให้กริสต์งดเว้นการใช้สิทธิรับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกริสต์สำหรับค่าใช้จ่ายที่ชำระให้กับบุคคลภายนอก

5. หน้าที่ในการติดตาม ดูแลและตรวจสอบผู้จัดการกริสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี)

- 1) ดูแลให้การบริหารจัดการกริสต์กระทำโดยผู้จัดการกริสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กริสต์ตั้งอยู่
- 2) ติดตาม ดูแล และดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
- 3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกริสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกริสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการำธุรกรรมเพื่อกริสต์ของผู้จัดการกริสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นกริสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกริสต์ต่อผู้ถือหุ้นกริสต์หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- 6) ในกรณีที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ของกริสต์และผู้ถือหุ้นกริสต์โดยรวม กริสต์อาจกำหนดให้ผู้จัดการกริสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควร และไม่เป็นการก่อการให้แก่งัดผู้จัดการกริสต์เกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกริสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เรื่องที่ให้ผู้จัดการกริสต์ดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งกริสต์ หรือกฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง และหากการดังกล่าวก่อให้เกิดการและค่าใช้จ่ายแก่ผู้จัดการกริสต์มากเกินไปจนสมควร กริสต์และผู้จัดการกริสต์จะตกลงร่วมกันต่อไป
- 7) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกริสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กริสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งกริสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้กริสต์มีหน้าที่รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว และดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กริสต์ตามที่เห็นสมควร

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

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

นอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หากผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการใด ๆ ที่มีผลกระทบ แก่ไ้ หรือเปลี่ยนแปลงส่วนใดส่วนหนึ่งอันเป็นสาระสำคัญของทรัพย์สินหลัก เช่น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทรัพย์สิน การแก้ไขเปลี่ยนแปลงประเภทหรือลักษณะการใช้งานทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อนการดำเนินการในเรื่องดังกล่าว

6. หน้าที่เกี่ยวกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- 1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาไม่เป็นไปตามข้อ 1)ข้างต้น ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลังและสัญญามีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ



ข้อมูลของผู้ให้บริการที่เกี่ยวข้อง

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

ผู้สอบบัญชี

ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงานอวิชัย จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1875 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 3 ชั้นที่ 34-37 ถนนพระรามที่ 4 แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
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 เอ็ดมอนด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	2 อาคารสีลมเอง ชั้น 10 ห้องเลขที่ S10020, S10023, S10076 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์	02-114-3827

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

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

ชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ รีเอสเสตค แอฟเฟร์ส จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	5/15 ถนนนนทรี แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	02-295-2294

ชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	731 อาคารพีเอ็มทาวเวอร์ ชั้น 4 ถนนอโศก-ดินแดง แขวงดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	02-247-4715

ชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	42 ถนนรัตนวิบูลย์ ตำบลบางกระสอ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี 11000
โทรศัพท์	02-045-5010

ชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	100/12 อาคารว่องวานิช บี ชั้นที่ 12 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	02-530-4333



คณะกรรมการบริษัท

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)



นายเนชัย สันติชัยกุล

ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก
11 สิงหาคม 2559

วุฒิการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA)
คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ประกาศนียบัตรชั้นสูงด้านสอบบัญชี
คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต (ต้นกุน)
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 เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
(2561 - ปัจจุบัน)
- บริษัท เนชั่น กรุ๊ป (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)
กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
(2561 - ปัจจุบัน)

• บริษัท สาลี่ 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)

• บริษัท อีเทอนิล เอนเนอจี จำกัด (มหาชน)

ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ
(2564 - 2567)

• สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์

กรรมการในคณะกรรมการวิชาชีพบัญชีด้านการบัญชีบริหาร
(2563 - 2566)

• บริษัท ชาล็คต้า จำกัด (มหาชน)

ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
(2556 - 2566)



นายพิสิฐ แก่นจันทร์

กรรมการอิสระ

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก
11 สิงหาคม 2559

วุฒิการศึกษาและการอบรม

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

ประสบการณ์การทำงาน

- **บริษัท ยูเรกา ดีไซน์ จำกัด (มหาชน)**
ประธานกรรมการและกรรมการตรวจสอบ (2565 - ปัจจุบัน)
รองประธานกรรมการและกรรมการตรวจสอบ (2563 - 2565)
- **บริษัท 168 ลักกี้เทรด จำกัด**
กรรมการ (2562 - ปัจจุบัน)
- **บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
กรรมการอิสระ (2567 - ปัจจุบัน)
กรรมการ (2561 - 2567)
- **บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
กรรมการอิสระ (2567 - ปัจจุบัน)
กรรมการ (2559 - 2567)
- **บริษัท ฮอสพิเทลลิตี้ แอดไวซอรี เซอร์วิส จำกัด**
ผู้ก่อตั้งและผู้ให้คำปรึกษาหลัก (Principal) (2553 - ปัจจุบัน)
- **บริษัท หลักทรัพย์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน)**
ประธานกรรมการบริหาร (2563 - 2565)
กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ (2560 - 2563)
- **บริษัท พร้าว เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)**
กรรมการผู้จัดการ (2562 - 2563)
- **Marriott Hotels & Resorts Asia**
หัวหน้าคณะผู้แทนการพัฒนาโรงแรมประจำประเทศไทย (2553 - 2555)
- **TCC Hotel Group & TCC Land Development**
SEVP & Chief Investment/Operation Officer (2550 - 2552)
- **บริษัท แกรนด์ แอสเสท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)**
กรรมการผู้จัดการใหญ่ (2539 - 2549)



นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล

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 แอนด์ จำกัด (มหาชน)**
กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
(2562 - 2565)
- **บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตค แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
กรรมการ
(2561 - ปัจจุบัน)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
(2561 - 2567)
- **บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
กรรมการ
(2559 - ปัจจุบัน)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
(2559 - 2567)
- **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)



นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรุฒิ

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 เรียวเอสเตค แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (2568 - ปัจจุบัน)
กรรมการผู้จัดการและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (2561 - 2567)
ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ (2563 - 2566)
- **บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (2568 - ปัจจุบัน)
กรรมการผู้จัดการและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (2560 - 2567)
ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ (2563 - 2565)
- **บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
ผู้จัดการทั่วไปและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (2558 - 2559)
- **ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)**
ผู้อำนวยการ - ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (2556 - 2558)
- **ธนาคาร ซูมิโตโม มิตซูบิชิ แบงก์ คอร์ปอเรชั่น**
ผู้อำนวยการ - ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (2552 - 2556)



นายนาเดช โอภาสยานนท์

กรรมการ

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก

12 ธันวาคม 2567

วุฒิการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ (MBA)
Ann Arbor - Ross School of Business,
The University of Michigan
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต (เกียรตินิยม)
สาขาการธนาคารและการเงิน
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์การทำงาน

- **บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตค แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
กรรมการผู้จัดการและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
(2568 - ปัจจุบัน)
ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน
(2563 - 2566)
ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
(2563)
- **บริษัท เอไอเอ็ม ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
กรรมการผู้จัดการและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
(2568 - ปัจจุบัน)
ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน
(2563 - 2566)
ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
(2563)
- **บริษัท เอ็ม อินฟินิก จำกัด**
กรรมการผู้จัดการ
(2564 - ปัจจุบัน)
- **ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)**
เจ้าหน้าที่อาวุโส - ผู้อำนวยการอาวุโส
(2551 - 2563)
- **ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)**
เจ้าหน้าที่ - เจ้าหน้าที่อาวุโส
(2544 - 2549)



คณะกรรมการ ธรรมาภิบาลและ บริหารความเสี่ยง

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)



นายพิสิต แก่นจันทน์

ประธานคณะกรรมการธรรมาภิบาลและบริหารความเสี่ยง

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก

14 พฤศจิกายน 2567

วุฒิการศึกษาและการอบรม

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

ประสบการณ์การทำงาน

- **บริษัท ยูเรกา ดีไซน์ จำกัด (มหาชน)**
ประธานกรรมการและกรรมการตรวจสอบ (2565 - ปัจจุบัน)
รองประธานกรรมการและกรรมการตรวจสอบ (2563 - 2565)
- **บริษัท 168 ลักกี้เทรด จำกัด**
กรรมการ (2562 - ปัจจุบัน)
- **บริษัท เอไอเอ็ม เรย์ลเอสเตค แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
กรรมการอิสระ (2567 - ปัจจุบัน)
กรรมการ (2561 - 2567)
- **บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
กรรมการอิสระ (2567 - ปัจจุบัน)
กรรมการ (2559 - 2567)
- **บริษัท ฮอสพิเทลลิตี้ แอดไวซอรี่ เซอร์วิสเชส จำกัด**
ผู้ก่อตั้งและผู้ให้คำปรึกษาหลัก (Principal) (2553 - ปัจจุบัน)
- **บริษัท หลักทรัพย์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน)**
ประธานกรรมการบริหาร (2563 - 2565)
กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ (2560 - 2563)
- **บริษัท พร้าว เรย์ลเอสเตค จำกัด (มหาชน)**
กรรมการผู้จัดการ (2562 - 2563)
- **Marriott Hotels & Resorts Asia**
หัวหน้าคณะผู้แทนการพัฒนาโรงแรมประจำประเทศไทย (2553 - 2555)
- **TCC Hotel Group & TCC Land Development**
SEVP & Chief Investment/Operation Officer (2550 - 2552)
- **บริษัท แกรนด์ แอสเสท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)**
กรรมการผู้จัดการใหญ่ (2539 - 2549)



นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล

กรรมการ

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก
14 พฤศจิกายน 2567

วุฒิการศึกษาและการอบรม

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

ประสบการณ์การทำงาน

- บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)
กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
(2562 - 2565)
- บริษัท เอไอเอ็ม เรย์ลอสเตก แมนเนจเม้นท์ จำกัด
กรรมการ
(2561 - ปัจจุบัน)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
(2561 - 2567)
- บริษัท เอไอเอ็ม ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด
กรรมการ
(2559 - ปัจจุบัน)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
(2559 - 2567)
- 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)



นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทจรวุฒิ

กรรมการ

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก
14 พฤศจิกายน 2567

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 เรียวเอสเตค แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (2568 - ปัจจุบัน)
กรรมการผู้จัดการและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (2561 - 2567)
ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ (2563 - 2566)
- **บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (2568 - ปัจจุบัน)
กรรมการผู้จัดการและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (2560 - 2567)
ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ (2563 - 2565)
- **บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
ผู้จัดการทั่วไปและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (2558 - 2559)
- **ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)**
ผู้อำนวยการ - ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (2556 - 2558)
- **ธนาคาร ชูมิโตโม มิตซู แบงก์ คอร์ปอเรชั่น**
ผู้อำนวยการ - ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (2552 - 2556)



นายนาเดช โอภาสยานนท์

กรรมการ

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก
14 พฤศจิกายน 2567

วุฒิการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ (MBA)
Ann Arbor - Ross School of Business,
The University of Michigan
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต (เกียรตินิยม)
สาขาการธนาคารและการเงิน
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์การทำงาน

- **บริษัท เอไอเอ็ม เรย์ลอสเตค แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
กรรมการผู้จัดการและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนารัฐกิจ
(2568 - ปัจจุบัน)
ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน
(2563 - 2566)
ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนารัฐกิจ
(2563)
- **บริษัท เอไอเอ็ม ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
กรรมการผู้จัดการและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนารัฐกิจ
(2568 - ปัจจุบัน)
ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน
(2563 - 2566)
ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนารัฐกิจ
(2563)
- **บริษัท เอ็ม อินฟินิก จำกัด**
กรรมการผู้จัดการ
(2564 - ปัจจุบัน)
- **ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)**
เจ้าหน้าที่อาวุโส - ผู้อำนวยการอาวุโส
(2551 - 2563)
- **ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)**
เจ้าหน้าที่ - เจ้าหน้าที่อาวุโส
(2544 - 2549)



คณะผู้บริหารของบริษัท

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)



นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรุฒิ

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

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 เรียวเอสเตค แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (2568 - ปัจจุบัน)
กรรมการผู้จัดการและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (2561 - 2567)
ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ (2563 - 2566)
- **บริษัท เอไอเอ็ม ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (2568 - ปัจจุบัน)
กรรมการผู้จัดการและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (2560 - 2567)
ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ (2563 - 2565)
- **บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
ผู้จัดการทั่วไปและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (2558 - 2559)
- **ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)**
ผู้อำนวยการ - ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (2556 - 2558)
- **ธนาคาร ซูมิโตโม มิตซูย แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น**
ผู้อำนวยการ - ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (2552 - 2556)



นายนาเดช โอภาสยานนท์

กรรมการผู้จัดการและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

วุฒิการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ (MBA)
Ann Arbor - Ross School of Business,
The University of Michigan
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต (เกียรตินิยม)
สาขาการธนาคารและการเงิน
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์การทำงาน

- **บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
กรรมการผู้จัดการและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
(2568 - ปัจจุบัน)
ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน
(2563 - 2566)
ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
(2563)
- **บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
กรรมการผู้จัดการและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
(2568 - ปัจจุบัน)
ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน
(2563 - 2566)
ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
(2563)
- **บริษัท เอ็ม อินฟินิก จำกัด**
กรรมการผู้จัดการ
(2564 - ปัจจุบัน)
- **ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)**
เจ้าหน้าที่อาวุโส - ผู้อำนวยการอาวุโส
(2551 - 2563)
- **ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)**
เจ้าหน้าที่ - เจ้าหน้าที่อาวุโส
(2544 - 2549)



นางสาวณานิศา ชาติวุฒิกอบกุล

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) ชมรมวานิชธนกิจ
สมาคมบริษัทหลักทรัพย์ไทย
- IR Professional Development Program - Certificate
in Investor Relations 2018 สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย
- CFO Certification Program - Strategic CFO in
Capital Markets 2019 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ประสบการณ์การทำงาน

- บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเสตก แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์
(2561 - ปัจจุบัน)
- บริษัท เอไอเอ็ม ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์
(2559 - ปัจจุบัน)
- บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์
(2559)
- ธนาคาร ซูมิโตโม มิตซู แบงก์ 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 สุจิรพันธ์

ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพยากร

วุฒิการศึกษาและการอบรม

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

ประสบการณ์การทำงาน

- **บริษัท เอ็ม อินฟิไนท์ จำกัด**
กรรมการ
(2564 - ปัจจุบัน)
- **บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตค แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพยากร
(2566 - ปัจจุบัน)
ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี
(2561 - 2566)
- **บริษัท เอไอเอ็ม ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพยากร
(2565 - ปัจจุบัน)
ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี
(2559 - 2565)
- **บริษัท ดี.โอ.ไอ. จำกัด**
กรรมการ (2555 - ปัจจุบัน)
- **บริษัท เอ แอนด์ เค คอนสตรัคชั่น อินเตอร์ เนชั่นแนล**
2018 จำกัด
กรรมการ
(2555 - ปัจจุบัน)
- **บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี
(2558 - 2559)
- **บริษัท อารามิโก (ประเทศไทย) จำกัด**
ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน
(2557 - 2558)
- **บริษัท เจริญ จิบเซ่ง กรุ๊ป จำกัด**
ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน
(2554 - 2557)
- **บริษัท อัครา ไมนิ่ง จำกัด**
เจ้าหน้าที่บัญชีอาวุโส
(2544 - 2554)



นางสาวศรดา เอกเวชวิท

ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับการณ์ปฏิบัติงาน

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) รุ่นที่ 151/2024 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Financial Statements for Directors (FSD) รุ่นที่ 55/2025 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Board Reporting Program (BRP) รุ่นที่ 53/2025 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์การทำงาน

- **บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับการณ์ปฏิบัติงาน (2566 - ปัจจุบัน)
ผู้จัดการฝ่ายกฎหมายและกำกับการณ์ปฏิบัติงาน - ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับการณ์ปฏิบัติงาน (2563 - 2566)
- **บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับการณ์ปฏิบัติงาน (2566 - ปัจจุบัน)
ผู้จัดการฝ่ายกฎหมายและกำกับการณ์ปฏิบัติงาน - ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับการณ์ปฏิบัติงาน (2563 - 2566)
- **บริษัท ทีซีซี แอสเซิร์ส (ประเทศไทย) จำกัด**
นิติกร - นิติกรอาวุโส (2559 - 2563)
- **บริษัท สัตยะพล แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด**
ทนายความ (2558 - 2559)

การกำกับดูแลกองทรัสต์



นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญา ก่อตั้งทรัสต์โดยปฏิบัติหน้าที่ด้วยความโปร่งใส ความซื่อสัตย์สุจริตและความรับผิดชอบ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เป็นสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม ทั้งนี้ การกำกับดูแลกองทรัสต์นั้นผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามนโยบายสำคัญดังต่อไปนี้

1. เปิดเผยข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าว ต้องมีความชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้ผู้ลงทุนเกิดความสำคัญผิดในข้อมูลนั้น
2. ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
3. ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งเกิดขึ้น ต้องดำเนินการ ให้มั่นใจว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
4. ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่กับทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งรวมถึงการขออนุมัติ การขอความเห็นชอบ หรือการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
5. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ มีสิทธิเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในวาระต่าง ๆ ในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ตนถืออยู่

คณะกรรมการชุดย่อย

โครงสร้างกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ประกอบด้วยคณะกรรมการชุดย่อยทั้งหมด 2 ชุด ดังนี้

1. คณะกรรมการธรรมาภิบาลและบริหารความเสี่ยง

รายละเอียดตามที่ปรากฏในประวัติคณะกรรมการธรรมาภิบาลและบริหารความเสี่ยง

2. คณะกรรมการบริหาร

รายละเอียดตามที่ปรากฏในประวัติคณะผู้บริหารผู้จัดการกองทรัสต์

การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

ข้อกำหนดการประชุม

1. การเรียกประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

ในการเรียกประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการคนหนึ่งคนใดสามารถเรียกประชุมคณะกรรมการได้ โดยการจัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุด่วนที่วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) ในกรณีทั่วไปจัดส่งให้คณะกรรมการทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุม
- 2) ในกรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมคณะกรรมการไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น ๆ

ทั้งนี้ การประชุมคณะกรรมการบริษัทจะดำเนินการเรียกประชุมอย่างน้อยไตรมาสละหนึ่งครั้ง และ/หรือ กรณีมีเหตุสำคัญซึ่งต้องได้รับมติจากคณะกรรมการบริษัท ให้กรรมการดำเนินการเรียกประชุมคณะกรรมการได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดดังกล่าวข้างต้น

2. เหตุที่ต้องขอมติ

- 1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- 2) การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
- 3) การพิจารณาและอนุมัติงบการเงินของกองทรัสต์
- 4) การพิจารณาแต่งตั้งกรรมการ
- 5) การพิจารณากำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการ
- 6) การเปลี่ยนแปลงและแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชี
- 7) การพิจารณาและอนุมัติงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์
- 8) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่ไม่กระทบสิทธิผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอย่างมีนัยสำคัญ
- 9) การแต่งตั้งที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์
- 10) การจ่ายหรืองดจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- 11) การกู้ยืมเงิน การก่อการผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการชำระคืนเงินกู้
- 12) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมายกระชับและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 13) กรณีอื่นใดที่กรรมการหรือผู้บริหารเห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว



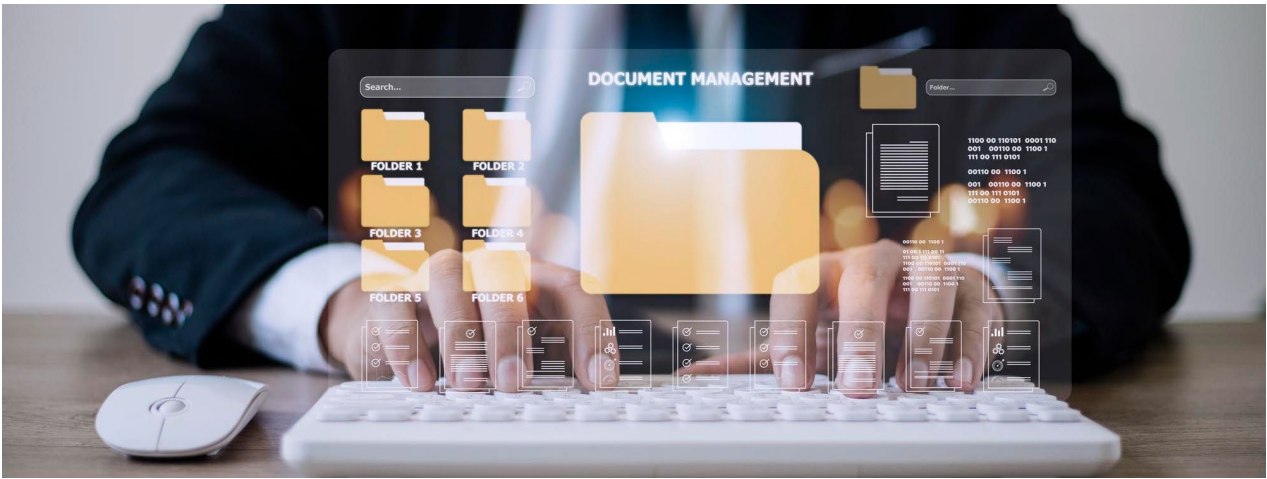
3. องค์ประชุมคณะกรรมการและการออกเสียงลงคะแนน

การประชุมคณะกรรมการทุกครั้งต้องมีกรรมการเข้าร่วมการประชุมด้วยตนเองอย่างน้อยกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด การออกเสียงลงมติในแต่ละวาระ กรรมการหนึ่งคนมีหนึ่งเสียง ทั้งนี้ ในกรณีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานกรรมการหรือประธานในที่ประชุมแล้วแต่กรณี มีคะแนนเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

4. การทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

วันที่	รายละเอียด
21 กุมภาพันธ์ 2568	<ul style="list-style-type: none">พิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT สำหรับไตรมาสที่ 4/2567 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567พิจารณาและอนุมัติงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ AIMIRT สำหรับปี 2567 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567พิจารณาและอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส สำหรับรอบการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567พิจารณารับทราบรายการระหว่างกันที่เกิดจากการดำเนินการตามปกติของกองทรัสต์ AIMIRT ประจำปี 2567 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567พิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ AIMIRT ประจำปี 2568พิจารณารับทราบการแต่งตั้งคณะทำงานและการดำเนินการเบื้องต้นเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม สัมคม และบรรษัทภิบาลพิจารณาและกำหนดวัน เวลา และสถานที่จัดการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) แบบพบปะผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ AIMIRT ประจำปี 2568
7 พฤษภาคม 2568	<ul style="list-style-type: none">พิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT สำหรับไตรมาสที่ 1/2568 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568พิจารณาและอนุมัติงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ AIMIRT สำหรับไตรมาสที่ 1/2568 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568พิจารณาและอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส สำหรับผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2568พิจารณาและอนุมัติการศึกษาความเป็นไปได้การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมโครงการ พรชชื่น วาลวพิจารณาและอนุมัติการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมโครงการ พรชชื่น วาลว จำนวนรวมไม่เกินมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และการให้หลักประกัน ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ AIMIRTพิจารณาและอนุมัติการศึกษาความเป็นไปได้การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมโครงการ แปซิฟิค ห้างเย็น (ส่วนต่อขยาย)พิจารณาและอนุมัติการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมโครงการ แปซิฟิค ห้างเย็น (ส่วนต่อขยาย) จำนวนรวมไม่เกินมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ AIMIRT

วันที่	รายละเอียด
7 สิงหาคม 2568	<ul style="list-style-type: none"> พิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองกรรสด์ AIMIRT สำหรับไตรมาสที่ 2/2568 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 พิจารณาและอนุมัติงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนของกองกรรสด์ AIMIRT สำหรับไตรมาสที่ 2/2568 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 พิจารณาและอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นกรรสด์ สำหรับผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2568 พิจารณาและอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โครงการ พรชชช วา่ว พิจารณาและอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกรรสด์ของกองกรรสด์ AIMIRT เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โครงการ พรชชช วา่ว พิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ของโครงการ โรงงานเช่า ลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ พิจารณาและอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการ โรงงานเช่า ลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ พิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ของโครงการ PPF พิจารณาและอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ สำหรับโครงการ PPF พิจารณาและอนุมัติการศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและพิจารณาและอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โครงการแอลฟา บางนา กม.22 พิจารณาและอนุมัติการกู้ยืมเงินเพื่อปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมตามสัญญากู้ยืมเงินเดิม (Refinance) และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมของกองกรรสด์ AIMIRT
17 ตุลาคม 2568	<ul style="list-style-type: none"> พิจารณาและอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกรรสด์ของกองกรรสด์ AIMIRT เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โครงการแอลฟา บางนา กม.22 พิจารณาและอนุมัติการกู้ยืมเงินของกองกรรสด์ AIMIRT เพื่อการลงทุนใน ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โครงการ แอลฟา บางนา กม.22 จำนวนรวมไม่เกิน มูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องและการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองกรรสด์ AIMIRT พิจารณาและอนุมัติการศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการ ปันทอง ครั้งที่ 3 พิจารณาและอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการ ปันทอง ครั้งที่ 3 พิจารณาและอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกรรสด์ของกองกรรสด์ AIMIRT เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการ ปันทอง ครั้งที่ 3 พิจารณาและอนุมัติการกู้ยืมเงินของกองกรรสด์ AIMIRT เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการ ปันทอง ครั้งที่ 3 จำนวนรวมไม่เกินมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองกรรสด์ AIMIRT
7 พฤศจิกายน 2568	<ul style="list-style-type: none"> พิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองกรรสด์ AIMIRT สำหรับไตรมาสที่ 3/2568 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 พิจารณาและอนุมัติงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนของกองกรรสด์ AIMIRT สำหรับไตรมาสที่ 3/2568 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 พิจารณาและอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นกรรสด์ สำหรับผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2568 พิจารณาและอนุมัติงบประมาณของกองกรรสด์ AIMIRT ประจำปี 2569



การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการบริหารจัดการองค์กร ผู้จัดการองค์กรมีนโยบายให้กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายใน ต้องไม่ใช้ข้อมูลภายในขององค์กร ซึ่งบริษัทเป็นผู้จัดการองค์กรที่เป็นสาระสำคัญ และยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน เพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือบุคคลอื่นในทางที่มิชอบ โดยกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายใน มีหน้าที่รายงานการถือครองหน่วยทรัสต์ทุกครั้งที่มีการซื้อ ขาย หรือโอนหน่วยทรัสต์ ผ่าน “ระบบการจัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงหลักทรัพย์และสัญญาซื้อขายล่วงหน้าของกรรมการ ผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี ผู้ทำแผน และผู้บริหารแผน (แบบ 59)” ผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงาน ก.ล.ต. นอกจากนี้ ผู้จัดการองค์กรจะจัดส่งข้อความทางไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Mail) แจ้งห้ามการซื้อขาย หรือ โอนหน่วยทรัสต์ ภายในระยะเวลา 30 วัน ก่อนวันเผยแพร่งบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปีต่อตลาดหลักทรัพย์ หรือก่อนการเปิดเผยข้อมูลภายในขององค์กรอันมีสาระสำคัญ หรือมีผลกระทบต่อราคาหน่วยทรัสต์

การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการองค์กร

การลงทุนในทรัพย์สินหลัก

ผู้จัดการองค์กรมีระบบในการดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยงในเรื่องการลงทุนขององค์กรที่สำคัญสรุปได้ ดังนี้

- ฝ่ายพัฒนารุทกิจจะเป็นผู้สรรหาโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก และดำเนินการตรวจสอบเบื้องต้นเพื่อพิจารณาว่าการลงทุนดังกล่าวเหมาะสมตามวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนขององค์กร กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และหลักเกณฑ์ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือไม่ จากนั้นจึงนำเสนอรายงานการลงทุนเบื้องต้นให้กับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร พิจารณานุมัติ
- กรณีที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารอนุมัติรายงานการลงทุนเบื้องต้น ฝ่ายพัฒนารุทกิจจะดำเนินการตรวจสอบและสอบถามรายละเอียดของทรัพย์สิน (Due Diligence) อย่างละเอียด ซึ่งรวมถึงข้อมูล เอกสารสิทธิ และเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินนั้น

3. กรณีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในต่างประเทศ จะต้องมีการตรวจสอบและสอบถามความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศนั้นๆ โดยต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องในกฎหมายของประเทศนั้นประกอบการตรวจสอบและสอบถาม
4. ดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระภายนอก และร่วมสอบถามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการประกอบการตัดสินใจลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว
5. ดำเนินการนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ โดยภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะดำเนินการส่งข้อมูลดังกล่าวให้ทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ในการพิจารณาอนุมัติ ขึ้นอยู่กับประเภทรายการ และขนาดของธุรกรรม โดยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาดังต่อไปนี้

การได้มา / จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก

ขนาดรายการ	อำนาจอนุมัติ		
	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	คณะกรรมการบริษัท	ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์
รายการขนาดเล็ก คือ ขนาดรายการต่ำกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	✓		
รายการขนาดกลาง คือ ขนาดรายการตั้งแต่ร้อยละ 10 แต่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์		✓	
รายการขนาดใหญ่ คือ ขนาดรายการตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์			✓

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

ขนาดรายการ (เลือกค่าสูง)	อำนาจอนุมัติ		
	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	คณะกรรมการบริษัท	ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์
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. ดำเนินการตามกระบวนการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สิน

การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์



1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้ ทั้งนี้ ตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้เช่าสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องมีการตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประโยชน์ของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี
3. ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดการรายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทน หรือต้นทุนเปลี่ยนแปลง (Full Replacement Cost) และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาวงเงินประกันภัยข้างต้นที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัยและวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันควร
5. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ ความเชี่ยวชาญ และมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ตลอดจนกฎหมาย และประกาศต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป ดังนั้น ในการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น การบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

1. การประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ 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. จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น ขอให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ส่งรายงานประเมินระบบการควบคุมภายใน (ถ้ามี) ของทั้งผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ให้กับผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมทำให้เกิดการทุจริตได้โดยง่าย

5. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ความน่าเชื่อถือดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามอำนาจหน้าที่และตามมาตรฐานวิชาชีพอันเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปของผู้ประกอบวิชาชีพเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบกำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป ซึ่งมีดังนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนการดำเนินงานประจำปี พร้อมงบประมาณประจำปีที่มีขอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้จัดทำรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละปี เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ และไม่มองข้ามรายจ่ายจำเป็นที่ต้องเกิดขึ้นอย่างแน่นอนในแต่ละปีกำหนดเป้าหมายการจัดการรายได้ในแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์เป็นไปตามแผนการดำเนินงานและงบประมาณที่วางไว้ข้างต้น โดยแผนงบประมาณประจำปีดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
2. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่มุ่งใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
3. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์
4. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาพื้นที่เช่าจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถตอบสนองและตรงกับความต้องการของผู้สนใจเช่าให้ได้มากที่สุด
5. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำข้อตกลงเกี่ยวกับรูปแบบการจัดหาและแบ่งผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่า (ถ้ามี) และการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นสำคัญ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับการผูกพันของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่กับผู้เช่าตามสัญญาเช่าเดิมให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทราบเพื่อนำไปใช้ในการกำหนดราคาประเมินที่ยุติธรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อตกลงดังกล่าว
6. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่ารายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนการจัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าเพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
7. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้อัตราค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่เป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดในขณะนั้น
8. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูงเกินไปและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทรัสต์โดยแท้จริง
9. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่ากองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาจ้างกำหนดไว้ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
10. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าชำระค่าใช้จ่ายและค่าภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินให้กับกองทรัสต์ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด และให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดทำรายงานการค้างชำระค่าภาษีและค่าเบี้ยประกันภัยของผู้เช่าเป็นรายปีหรือรายเดือนหรือรายไตรมาส (ขึ้นอยู่กับรอบการชำระ) เพื่อประโยชน์ในการติดตามให้ผู้เช่าชำระให้ครบถ้วนโดยเร็ว และผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาความจำเป็นในการบอกเลิกสัญญาเช่าหรือปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการเช่าหรืออัตราค่าเช่าสำหรับผู้เช่ารายนี้ในระยะต่อไป

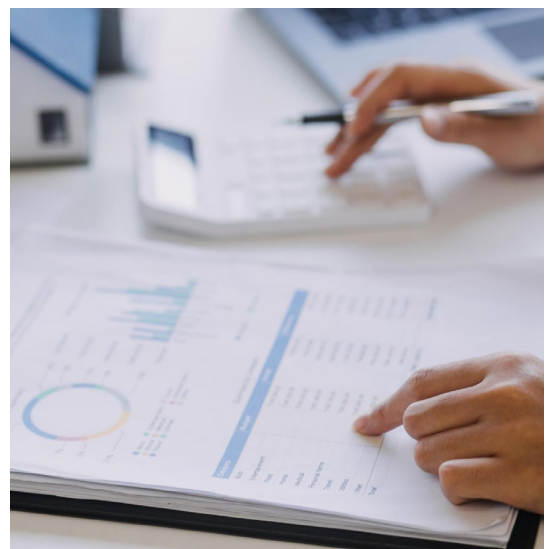
11. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
12. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตาม ตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ
นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีระบบในการติดตามควบคุม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

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทุกรายปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนงบประมาณและเป้าหมายที่วางไว้

การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะเป็นผู้กำกับดูแล ตรวจสอบ และควบคุมอย่างใกล้ชิด เพื่อเป็นการรักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและบริหารรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์เพื่อให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ในระบบการติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีดังนี้

1. ตรวจสอบรายงานการจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการ
2. ตรวจสอบรายงานค่าใช้จ่ายในการจัดซื้อจัดจ้างสำหรับงานบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
3. ตรวจสอบการจัดเก็บรายได้ และการนำส่งให้กองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วน
4. ตรวจสอบรายงานค้างชำระค่าภาษีและค่าเบี้ยประกันรายปี หรือรายเดือนหรือรายไตรมาส
5. มีการหารือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และหาแนวทางที่เหมาะสมเพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทรัสต์



คำตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์



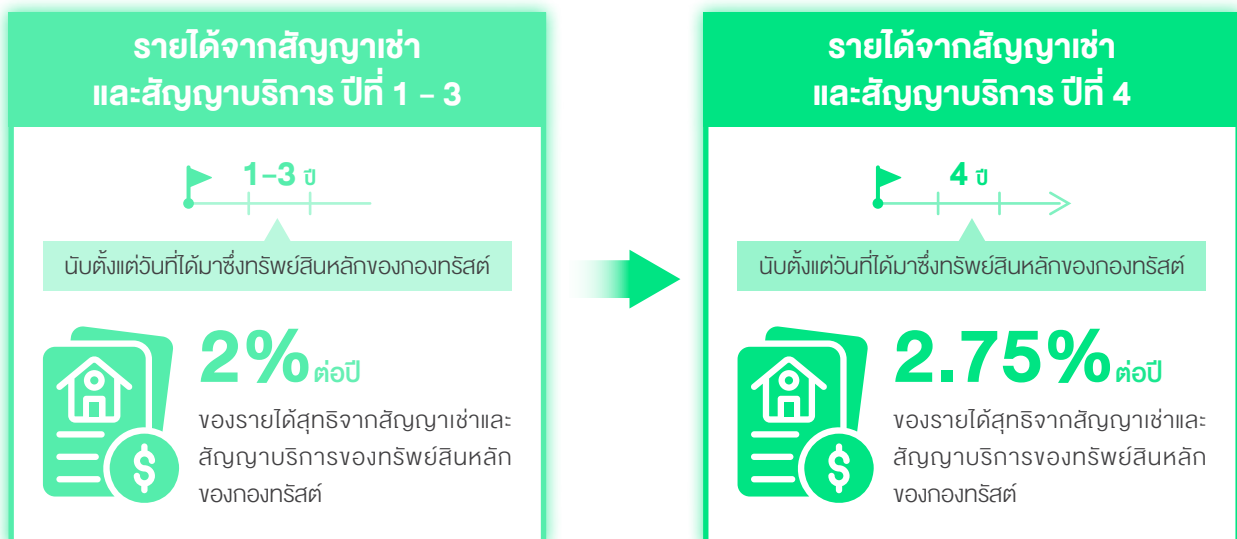
คำตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์ที่สำคัญสรุปได้ ดังนี้

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

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

ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Performance Fee)

สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวม PPF



ทั้งนี้ รายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หมายถึง รายได้ที่ได้รับมาจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะค่าเช่าและค่าบริการ และเงินค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการประกันภัยธุรกิจหุ้ยดชะงักสำหรับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ของกองทรัสต์ (หากมี) หักด้วยหนี้สงสัยจะสูญจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี)

โดยกองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวม PPF ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน

สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวม PPF

ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวม PPF (Performance Fee) ในอัตราร้อยละ 4.00 ต่อปีของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวม PPF

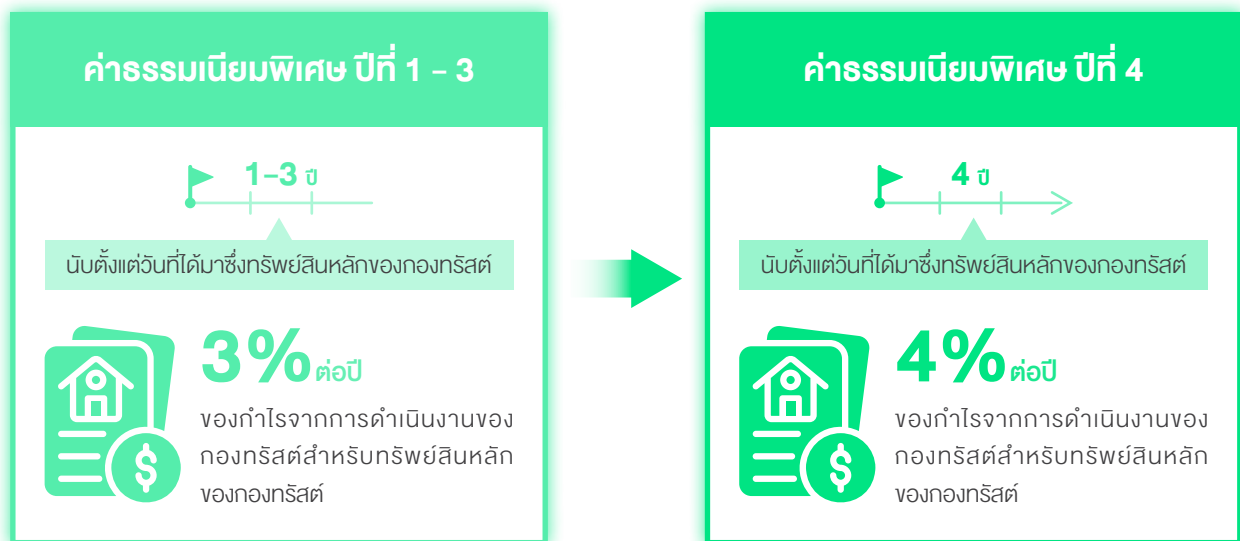
ทั้งนี้ รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวม PPF หมายถึง รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวม PPF

โดยกองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวม PPF ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน

ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)

สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ไม่ใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวม PPF

ค่าธรรมเนียมพิเศษ หมายถึง ค่าตอบแทนส่วนเพิ่มเติมจากการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในอัตราดังต่อไปนี้



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 ค่าตอบแทนผู้บริหารหรือสมาชิกทรัพย์สิน 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

- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่านายหน้าให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในอัตรา 1 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการของสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ที่เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวม PPF แทนผู้เช่ารายย่อยรายเดิมที่สัญญาเช่าและสัญญาบริการสิ้นสุดลง

ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Service Fee)

ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง หมายถึง ค่าธรรมเนียมรายเดือนที่พึงชำระให้แก่ผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนสำหรับแต่ละโครงการ (ถ้ามี) ในอัตราตามที่ผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางรายนั้น ๆ 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

การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาส



ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญต่อการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสและผู้ลงทุนทั่วไปเพื่อให้สามารถเข้าถึงข้อมูลของกองทรัสต์ได้อย่างสะดวก ท्वัดึง และเท่าเทียมกัน โดยการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลาอย่างสม่ำเสมอ ทั้งข้อมูลทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และข้อมูลสำคัญอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสและผู้ลงทุนได้ใช้ข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุน โดยผ่านช่องทางการเผยแพร่ข้อมูลต่าง ๆ เช่น สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนผ่านทางเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำ และ/หรือ กำกับดูแล รวบรวมข้อมูลจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องให้เปิดเผยข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการเปิดเผยข้อมูล ประสานงาน และปฏิบัติหน้าที่ร่วมกันกับทรัสต์ ตาม “บันทึกข้อตกลงการปฏิบัติงานร่วมกัน ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับทรัสต์” โดยมีระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูล ดังนี้

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

การจัดประชุมผู้ถือหุ้นองค์กร

เหตุในการขอมติ

เหตุในการขอมติจากผู้ถือหุ้นองค์กร มีดังต่อไปนี้

1. การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมขององค์กร ทั้งนี้ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
2. การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วขององค์กรที่มีได้ระบุมไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งองค์กร
3. การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปขององค์กร (General Mandate)
4. การทำธุรกรรมกับผู้จัดการองค์กรหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการองค์กร ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือ เกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิขององค์กร แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
5. การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นองค์กร
6. การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนองค์กร
7. การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการองค์กร
8. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งองค์กรในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหุ้นองค์กรอย่างมีนัยสำคัญ
9. การเลิกองค์กร
10. กรณีอื่นใดที่องค์กรหรือผู้จัดการองค์กรเห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหุ้นองค์กรพิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว
11. การปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน

หน้าที่ของผู้จัดการองค์กรในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นองค์กร

ผู้จัดการองค์กรมีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นองค์กรอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

1. เมื่อผู้ถือหุ้นองค์กรซึ่งถือหุ้นองค์กรรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นองค์กรที่กำหนดได้แล้วทั้งหมดเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการองค์กรเรียกประชุมผู้ถือหุ้นองค์กร โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นองค์กรเข้าชื่อกันทำหนังสือให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นองค์กรแล้ว ให้ผู้จัดการองค์กรจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นองค์กรภายใน 45 วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นองค์กร
2. ในกรณีเรื่องใดที่องค์กรเห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นองค์กรพิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการองค์กรจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นองค์กรภายในหนึ่ง 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากองค์กร ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิองค์กรในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการองค์กรถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
3. ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการองค์กรเห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นองค์กรพิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการองค์กร ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิองค์กรในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการองค์กรถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

ทั้งนี้ ผู้จัดการองค์กรมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ไม่ว่าด้วยวิธีพบปะกับผู้ถือหุ้นองค์กรโดยตรงหรือด้วยวิธีการใดเพื่อให้ผู้ถือหุ้นองค์กรสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีขององค์กร

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่เสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่เสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ให้รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสจะได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส จะต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1. ในกรณีที่ไปจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทราบไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันประชุม
2. ในกรณีที่มิวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงทั้งหมด ต้องจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทราบไม่น้อยกว่า 14 วัน ก่อนวันประชุม

ในกรณีที่มิวาระกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น ๆ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับ ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสภายในระยะเวลา 45 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส และ/หรือ ภายในระยะเวลา 1 เดือน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดดังกล่าวข้างต้น โดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสแทนผู้จัดการกองทรัสต์ ดังกล่าวได้ตามจริง

องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

การประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ต้องมีผู้ถือหุ้นรายไตรมาสมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของจำนวนผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้ว 1 ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นรายไตรมาสซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสครั้งนั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นรายไตรมาสร้องขอตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสครั้งนั้นมีใช้เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นรายไตรมาสร้องขอตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

สิทธิในการลงคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสมีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสดังต่อไปนี้ มีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน

1. ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ กท.49/2555 ประกาศที่ กส.14/2555 และประกาศที่ สช.29/2555 แล้วแต่กรณี หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. จะได้ประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว
2. ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ

มติของผู้ถือหุ้นองค์กร

หากสัญญาก่อตั้งองค์กรไม่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นองค์กรให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

1. ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นองค์กรที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
2. ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นองค์กรที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - 1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมขององค์กร
 - 2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วขององค์กรที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งองค์กร
 - 3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปขององค์กร
 - 4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการองค์กรหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกับผู้จัดการองค์กร ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิขององค์กร แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
 - 5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นองค์กร
 - 6) การเปลี่ยนแปลงองค์กร หรือผู้จัดการองค์กร
 - 7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งองค์กรในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นองค์กรอย่างมีนัยสำคัญ
 - 8) การเลิกองค์กร

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นองค์กรที่จะเป็นผลให้องค์กรหรือการจัดการองค์กรมีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ หรือพระราชบัญญัติองค์กรฯ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

การคัดเลือกการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

ผู้จัดการองค์กรมีระบบการคัดเลือกและตรวจสอบว่าด้วยบุคลากรที่เป็นผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ดังนี้

1. เป็นผู้มีประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 ปี ก่อนวันเริ่มเข้าทำงานกับบริษัท
2. เป็นผู้ที่ไม่มีลักษณะต้องห้ามของบุคคลที่มีอำนาจในการจัดการองค์กร ซึ่งเป็นลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม

คณะกรรมการบริษัทฯ 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 ผู้อำนวยการ ฝ่ายและผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์” เพื่อรับรองว่าบุคคลดังกล่าวไม่มีลักษณะต้องห้าม และใน “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจในการจัดการ และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง” เพื่อแจ้งบริษัทให้ทราบถึงข้อมูลส่วนตัวและความสัมพันธ์กับผู้เกี่ยวข้องของบุคคลดังกล่าว ซึ่งบริษัทจะใช้เป็นข้อมูลตรวจสอบการมีส่วนได้เสียของบุคคลดังกล่าวในการทำธุรกรรมใด ๆ กับกองทรัสต์
- ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการแจ้งให้กรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจในการจัดการ จัดทำ “แบบรับรองประวัติบุคคลที่เป็นหรือจะเป็นกรรมการ ผู้จัดการ รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการ ฝ่ายและผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์” และนำส่งฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานเพื่อแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 14 วันนับแต่วันที่มีการเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญ และจัดทำ “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง” อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลและนำส่งฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.
- หากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่มีนัยสำคัญ ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบ
- คณะกรรมการบริษัทรายงานให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ หากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวขัดต่อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการตรวจสอบประวัติของกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของกองทรัสต์ว่าเป็นผู้มีคุณสมบัติ และเฝ้าติดตามหลักเกณฑ์และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น กรมบังคับคดี สำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน เป็นต้น เป็นประจำทุกปี

การคัดเลือกกรรมการอิสระ

ในการคัดเลือกกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ (นับรวมบุคคลที่เกี่ยวข้องตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ)
- ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำจากผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัทในเครือ บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี
- ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทในเครือ บริษัทร่วม ในลักษณะที่จะทำให้เกิดความเป็นอิสระ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- ไม่เป็นญาติสนิทกับผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือผู้มีอำนาจควบคุม
- ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่

6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
7. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัทย่อย
9. พร้อมทั้งจะใช้ดุลยพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระและในกรณีที่น่าจะเป็นเพื่อผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่นๆ หรือของฝ่ายจัดการ
10. สามารถเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการ เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์
11. มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
12. ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
13. ไม่เคยต้องคำพิพากษาหรืออยู่ระหว่างถูกกล่าวหาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายธุรกิจสถาบันการเงิน กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกันไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต
14. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า คณะกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุดทุกท่านมีประสบการณ์และมีคุณสมบัติครบถ้วนเหมาะสมแก่การดำรงตำแหน่งและปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,931,500 บาท



ความรับผิดชอบต่อสังคม และการพัฒนาอย่างยั่งยืน



ผู้จัดการกองทรัสต์มุ่งมั่นเป็นผู้นำในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์อิสระและบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เติบโตอย่างยั่งยืน โดยมุ่งเน้นการบริหารจัดการให้กองทรัสต์สามารถสร้างรายได้ที่สม่ำเสมออย่างต่อเนื่อง มีการกระจายความเสี่ยงที่ดี สร้างความเจริญเติบโตของทรัพย์สินที่หลากหลาย ภายใต้การบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม และดูแลผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างสมดุลและยั่งยืน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

การบริหารจัดการผู้มีส่วนได้เสียอย่างมีประสิทธิภาพ ถือเป็นรากฐานสำคัญของการเติบโตอย่างยั่งยืนและการสร้างมูลค่าในระยะยาวสำหรับกองทรัสต์ AIMIRT นโยบายนี้จัดทำขึ้นเพื่อกำหนดกรอบการดำเนินงานเชิงกลยุทธ์ที่ชัดเจนและเป็นระบบในการมีปฏิสัมพันธ์กับกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียที่สำคัญทุกกลุ่ม เพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์สามารถตอบสนองต่อความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียได้อย่างเหมาะสม สอดคล้องกับเป้าหมายของกองทรัสต์ หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG) ภายใต้การบริหารจัดการผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดมั่นในหลักการสำคัญดังต่อไปนี้ เพื่อเป็นแนวทางในการสร้างความสัมพันธ์ที่แข็งแกร่งและยั่งยืนกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

- 1) ความโปร่งใสและการเปิดเผยข้อมูล: ผู้จัดการกองทรัสต์มีพันธสัญญาในการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญต่อการตัดสินใจของผู้มีส่วนได้เสียอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา และเท่าเทียมกัน เพื่อสะท้อนถึงการบริหารจัดการอย่างโปร่งใสและเป็นกลาง
- 2) การปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับ: ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินธุรกิจภายใต้กรอบของกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด รวมถึงข้อกำหนดของ สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์
- 3) ความเป็นธรรมและความรับผิดชอบต่อสังคม: ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดถือหลักการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างเป็นธรรมและเสมอภาค และตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสังคมในการดำเนินงานเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีการกำกับดูแลอย่างเข้มงวดจากทรัสต์
- 4) การสร้างคุณค่าอย่างยั่งยืน: ผู้จัดการกองทรัสต์มุ่งเน้นการบริหารจัดการทรัพย์สินอย่างมืออาชีพเพื่อสร้างผลตอบแทนที่สม่ำเสมอและยั่งยืนให้แก่ผู้ลงทุน ควบคู่ไปกับการสร้างประโยชน์ร่วมกันให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย เพื่อการเติบโตร่วมกันอย่างแข็งแกร่ง

นโยบายนี้ครอบคลุมการดำเนินงานและกิจกรรมทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMIRT ซึ่งบริหารจัดการโดยผู้จัดการกองทรัสต์

แนวปฏิบัติในการมีส่วนร่วมสำหรับผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่ม

1) ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกท่านคือผู้รับประโยชน์ และเป็นเจ้าของแหล่งเงินทุนที่สำคัญในการขับเคลื่อนกองทรัสต์ จึงเป็นผู้มีส่วนได้เสียที่มีความสำคัญสูงสุด การสร้างและรักษาความเชื่อมั่นของผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงเป็นหัวใจสำคัญของการเติบโตอย่างยั่งยืนและความมั่นคงของกองทรัสต์

ความคาดหวัง	แนวทางการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์	ช่องทางการสื่อสารและการมีส่วนร่วม
<ul style="list-style-type: none">• การได้รับผลตอบแทนที่สม่ำเสมอและยั่งยืน: คาดหวังการจ่ายเงินปันผลที่สม่ำเสมอและยั่งยืน• การเติบโตของมูลค่าทรัพย์สินในระยะยาว: คาดหวังการเพิ่มขึ้นของมูลค่าสินทรัพย์รวมและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย• ความโปร่งใสและธรรมาภิบาล: คาดหวังการดำเนินงานที่มีธรรมาภิบาลและเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน การบริหารงานที่โปร่งใสและการกำกับดูแลกิจการที่ดี	<ul style="list-style-type: none">• การบริหารจัดการทรัพย์สินอย่างรอบคอบและเป็นมืออาชีพ: มุ่งมั่นบริหารจัดการทรัพย์สินและโครงสร้างทางการเงินด้วยความระมัดระวังเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์• การแสวงหาโอกาสในการลงทุน: พิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ ๆ ที่มีศักยภาพ• การรักษาวินัยทางการเงิน: ควบคุมสัดส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมและเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด• นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน: ยึดมั่นในนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว และเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด• การบริหารจัดการเชิงกลยุทธ์: มุ่งรักษาอัตราการเข้า อัตราการต่อสัญญาเช่า และเพิ่มความหลากหลายของประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) เพื่อสร้างเสถียรภาพของรายได้และเป็นการกระจายความเสี่ยง	<ul style="list-style-type: none">• การสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) / การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์: จัดประชุมเพื่อรายงานผลการดำเนินงาน หรือขอมติในประเด็นสำคัญตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์• กิจกรรม Opportunity Day: ซึ่งจัดโดยตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้ผู้บริหารนำเสนอข้อมูลผลประโยชน์ประกอบการและแผนธุรกิจแก่นักลงทุน• ระบบดิจิทัลและเว็บไซต์: เปิดเผยข้อมูลสำคัญ เช่น NAV ผลการดำเนินงานรายไตรมาส ผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์ และเว็บไซต์ของกองทรัสต์ (www.aimirt.com) และจัดให้มีช่องนักลงทุนสัมพันธ์ให้ทางผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถติดต่อและสอบถามข้อมูล รวมถึงช่องทางการแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียน (Whistleblowing) เพื่อให้ข้อเสนอแนะ และ/หรือ ร้องเรียนในเรื่องที่อาจทำให้เกิดความเสียหายต่อกองทรัสต์ได้โดยตรง



2) ผู้เช่า

ผู้เช่าถือเป็นพันธมิตรทางธุรกิจที่สำคัญยิ่ง เนื่องจากเป็นแหล่งที่มาหลักของรายได้ของกองทรัสต์ การสร้างความพึงพอใจแก่ผู้เช่าเพื่อรักษาฐานผู้เช่าเก่าไว้และการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ที่มีศักยภาพจึงเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลโดยตรงต่อเสถียรภาพและกระแสเงินสดที่สม่ำเสมอของกองทรัสต์

ความคาดหวัง	แนวทางการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์	ช่องทางการสื่อสารและการมีส่วนร่วม
<ul style="list-style-type: none"> • ทรัพย์สินคุณภาพสูงและได้รับการบำรุงรักษาอย่างดี: คาดหวังให้ทรัพย์สินที่เช่ามีคุณภาพ พร้อมใช้งาน มีความปลอดภัย และมีปัจจัยสนับสนุนที่เอื้อต่อการประกอบธุรกิจของผู้เช่า • เงื่อนไขสัญญาเช่าที่เป็นธรรม: คาดหวังข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่สมเหตุสมผลและเป็นธรรมต่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย • บริหารจัดการทรัพย์สินอย่างมีประสิทธิภาพ: ต้องการการดูแลและตอบสนองต่อปัญหาอย่างรวดเร็ว 	<ul style="list-style-type: none"> • การคัดเลือกทรัพย์สินที่เข้าลงทุน: เน้นการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ มีลักษณะทางกายภาพที่ดี มีการก่อสร้างที่มีมาตรฐาน มีระบบสาธารณูปโภคที่ครบถ้วน รวมถึงความถูกต้องตามกฎหมาย • กำหนดเงื่อนไขสัญญาเช่ามาตรฐาน: โดยกำหนดเงื่อนไขสัญญาเช่ามาตรฐานที่มีความเป็นธรรมทั้งกับผู้เช่าและผู้ให้เช่า และสอดคล้องกับสภาวะตลาด รวมถึงมีความเหมาะสมกับทรัพย์สินแต่ละประเภท เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่าในกลุ่มธุรกิจต่าง ๆ • การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มืออาชีพ: ว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญหลากหลาย เพื่อให้บริการที่มีคุณภาพและประสิทธิภาพสูงสุดครอบคลุมทรัพย์สินทุกประเภทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน • การบำรุงรักษาทรัพย์สิน: มุ่งเน้นการดูแลรักษาสภาพทรัพย์สินเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของผู้เช่า ทั้งบำรุงรักษาเมื่อทรัพย์สินมีการชำรุดเสียหาย และการบำรุงรักษาตามแผนเพื่อป้องกันทรัพย์สินชำรุดเสียหายในอนาคต รวมทั้งปรับปรุงสภาพลักษณะให้ทันสมัยเพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน 	<ul style="list-style-type: none"> • การติดต่อกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์: เป็นช่องทางหลักในการประสานงานและแก้ไขปัญหากับการใช้งานทรัพย์สิน • การติดต่อโดยตรงกับผู้จัดการกองทรัสต์: สำหรับการเจรจาในประเด็นสำคัญหรือเรื่องเชิงกลยุทธ์ที่เกี่ยวข้องกับนโยบายกองทรัสต์

3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คือ นิติบุคคลภายนอกที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะทาง ซึ่งได้รับการแต่งตั้งหรือว่าจ้างโดยผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อทำหน้าที่เป็นส่วนงานที่ขยายออกมาในการดูแลการดำเนินงานประจำวัน (Day-to-day Operations) และรักษามูลค่าของทรัสต์สินให้พร้อมจัดหาประโยชน์อย่างมีประสิทธิภาพ โดยผู้จัดการกองทรัสต์เลือกใช้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์สูงสำหรับแต่ละโครงการ

ความคาดหวัง	แนวทางการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์	ช่องทางการสื่อสารและการมีส่วนร่วม
<ul style="list-style-type: none">การสนับสนุนด้านนโยบายและกลยุทธ์: คาดหวังทิศทางการตลาดและกลยุทธ์ภาพรวมที่ชัดเจนเพื่อนำไปปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพสัญญาและค่าตอบแทนที่เป็นธรรม: ต้องการข้อสัญญาที่ชัดเจนและเป็นธรรม รวมถึงอัตราค่าตอบแทนที่จูงใจ ซึ่งสะท้อนความสำเร็จในการบริหารโครงการการตอบสนองที่รวดเร็วและงบประมาณที่ชัดเจน: คาดหวังการอนุมัติแผนงานที่รวดเร็ว ภายในระยะเวลาที่เหมาะสมและการจัดสรรงบประมาณที่เพียงพอต่อการบำรุงรักษาทรัพย์สิน	<ul style="list-style-type: none">กำหนดนโยบายและกลยุทธ์การบริหาร: ผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่กำหนดนโยบายการตลาด กลยุทธ์การจัดหาผลประโยชน์ และแผนการดำเนินงานในภาพรวม เพื่อให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำไปขับเคลื่อนการหาผู้เช่าและการบริหารพื้นที่กำหนดโครงสร้างค่าธรรมเนียมที่จูงใจ: ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยพิจารณาตามความสามารถในการปฏิบัติงาน เช่น Performance Fee (อิงตามรายได้สุทธิ) Incentive Fee (อิงตามกำไรจากการดำเนินงาน) และ ค่านายหน้า (Commission Fee) เพื่อสร้างแรงจูงใจในการเพิ่มรายได้ให้กับกองทรัสต์พิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปี: ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมพิจารณาและอนุมัติงบประมาณประจำปีสำหรับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดทำขึ้นเพื่อให้เพียงพอต่อการดูแลทรัสต์สินแต่ละโครงการและพิจารณาให้ความเห็นชอบค่าใช้จ่ายซ่อมแซมเพิ่มเติมที่อยู่นอกเหนือจากงบประมาณที่กำหนดการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่: ระบุขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างชัดเจนในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นประจำทุกปี และมีเกณฑ์ในการประเมินที่ชัดเจน	<ul style="list-style-type: none">การประชุมติดตามผลสม่ำเสมอ: จัดประชุมหารือร่วมกันเป็นประจำ (รายเดือน) เพื่อติดตามผลการดำเนินงานเกี่ยวกับเป้าหมายและงบประมาณระบบการรายงานผลและแจ้งเหตุ: ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำและนำเสนอรายงานตามรอบที่กำหนด เช่น รายรับ-รายจ่าย รายงานลูกหนี้ค้างชำระ เป็นต้น

4) คู่ค้าและผู้ให้บริการ

คู่ค้าและผู้ให้บริการ ซึ่งรวมถึงที่ปรึกษามืออาชีพ เช่น ผู้สอบบัญชี ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ที่ปรึกษากฎหมายและที่ปรึกษาทางการเงิน เป็นต้น และผู้รับจ้างทั่วไป เป็นส่วนสำคัญที่ช่วยสนับสนุนความเป็นเลิศในการดำเนินงานและความน่าเชื่อถือของกองกริสต์

ความคาดหวัง	แนวทางการดำเนินงานของผู้จัดการกองกริสต์	ช่องทางการสื่อสารและการมีส่วนร่วม
<ul style="list-style-type: none"> กระบวนการคัดเลือกที่โปร่งใส: คาดหวังการจัดซื้อจัดจ้างที่ยุติธรรม ปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และเปิดโอกาสให้มีการแข่งขันอย่างเท่าเทียม การปฏิบัติตามสัญญาและให้ความร่วมมือในการดำเนินการ: คาดหวังให้กองกริสต์ยึดมั่นและปฏิบัติตามข้อตกลงตามสัญญาว่าจ้าง และให้ความร่วมมือรวมถึงให้ข้อมูลที่จำเป็นแก่การปฏิบัติงานตามหน้าที่ของผู้รับจ้าง การชำระค่าบริการตรงตามเวลาที่ตกลง: คาดหวังการชำระเงินตามกำหนดเวลาและการทำงานร่วมกันในฐานะพันธมิตรทางธุรกิจระยะยาวเพื่อความยั่งยืนของธุรกิจ 	<ul style="list-style-type: none"> การคัดเลือกผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน: พิจารณาจากประสบการณ์ ชื่อเสียง ผลงาน และผู้ให้บริการที่อยู่ในรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด การประเมินผลการปฏิบัติงาน: ผู้จัดการกองกริสต์มีการประเมินผลการทำงานของที่ปรึกษาและผู้ให้บริการ เพื่อตรวจสอบความคุ้มค่าและคุณภาพตามมาตรฐานวิชาชีพ รวมถึงพิจารณาความเหมาะสมในการร่วมงานกันต่อไปในอนาคต 	<ul style="list-style-type: none"> สัญญาว่าจ้าง: เข้าทำสัญญาที่กำหนดขอบเขตหน้าที่ มาตรฐานการทำงาน และค่าตอบแทนที่สมเหตุสมผลตามราคาตลาดของคู่ค้าหรือผู้ให้บริการ การประชุมและประสานงาน: จัดประชุมหรือการติดต่อผ่านทางอีเมล video conference และโทรศัพท์ ระบบการรับเรื่องร้องเรียน: เปิดช่องทางการสื่อสารให้คู่ค้าสามารถแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนผ่านระบบการแจ้งเบาะแส (Whistleblowing) ของผู้จัดการกองกริสต์

5) เจ้าหนี้

เจ้าหนี้เป็นผู้สนับสนุนแหล่งเงินทุนที่จำเป็นสำหรับการเข้าซื้อทรัพย์สินและการเติบโตของกองกริสต์ การรักษาวินัยทางการเงินสถานะสินเชื่อก่อนที่แข็งแกร่ง และการปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญาเงินกู้อย่างเคร่งครัด จึงเป็นสิ่งสำคัญอย่างยิ่งในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนด้วยต้นทุนที่เหมาะสม วินัยทางการเงินนี้ไม่เพียงแต่เป็นการปฏิบัติตามภาระผูกพัน แต่ยังเป็นการรับประกันว่ากองกริสต์จะสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ๆ ที่สร้างมูลค่าเพิ่มในอนาคต ซึ่งสอดคล้องโดยตรงกับความคาดหวังของผู้ถือหุ้นกริสต์ในการเติบโตระยะยาว

ความคาดหวัง	แนวทางการดำเนินงานของผู้จัดการกองกริสต์	ช่องทางการสื่อสารและการมีส่วนร่วม
<ul style="list-style-type: none"> การชำระหนี้ตรงตามกำหนด: คาดหวังการชำระคืนดอกเบี้ยรายเดือน และเงินต้นตามงวดที่ระบุในสัญญา (เช่น กยอยชำระรายไตรมาส หรือชำระคืนครั้งเดียวเมื่อครบกำหนด) การปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน: คาดหวังให้กองกริสต์ดำรงอัตราส่วนทางการเงิน (Financial Covenants) ให้เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ตลอดอายุสัญญา 	<ul style="list-style-type: none"> การดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้: มุ่งมั่นดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อ EBITDA, Debt to Total Assets, Interest Rate Coverage Ratio (ICR) และ Debt Service Coverage Ratio (DSCR) ไม่เกินอัตราส่วนที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด การบริหารความเสี่ยงอัตราดอกเบี้ย: ติดตามภาวะเศรษฐกิจและแนวโน้มดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ และพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงิน เช่น Interest Rate Swap เพื่อลดความเสี่ยงจากดอกเบี้ยลอยตัว 	<ul style="list-style-type: none"> รายงานการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน: จัดทำและส่งรายงานการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามรอบเวลาที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ การประชุมและเจรจา: ติดต่oprสานงานเพื่อจัดหาแหล่งเงินทุนใหม่ การปรับโครงสร้างหนี้ หรือการขอผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการ

6) กรรณิศา

กรรณิศาคือผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกรรณิศาในนามของผู้ถือหุ้นกรรณิศา และทำหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกรรณิศาเพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกรรณิศา โดยให้ผู้จัดการกรรณิศาจะต้องปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกรรณิศาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด อาทิ

ความคาดหวัง	แนวทางการดำเนินงานของผู้จัดการกรรณิศา	ช่องทางการสื่อสารและการมีส่วนร่วม
<ul style="list-style-type: none">การปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งกรรณิศาและกฎหมาย: คาดหวังให้ผู้จัดการกรรณิศาบริหารงานภายใต้กรอบของสัญญาก่อตั้งกรรณิศา พระราชบัญญัติกรรณิศาฯ และกฎระเบียบของสำนักงาน ก.ล.ด. อย่างเคร่งครัดความโปร่งใสและการรักษาผลประโยชน์สูงสุด: การดำเนินงานต้องเป็นธรรม ซื่อสัตย์ และมุ่งเน้นประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นกรรณิศา โดยรวมการดำเนินงานที่โปร่งใส รับผิดชอบ และรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นกรรณิศา	<ul style="list-style-type: none">การรายงานและตรวจสอบ: รายงานผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินต่อกรรณิศาอย่างสม่ำเสมอ พร้อมให้ความร่วมมือในการตรวจสอบการปฏิบัติงานของสำนักงานของผู้จัดการกรรณิศาและสถานที่ตั้งทรัพย์สินที่กรรณิศาเข้าลงทุนการขอความเห็นชอบหรือขออนุมัติรายการสำคัญ: ขอความเห็นชอบจากกรรณิศาต่อการดำเนินการในรายการที่มีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินหลัก หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และดำเนินการตามขั้นตอนที่กฎหมาย และ/หรือ ประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนดการจัดทำงบประมาณ: จัดทำแผนการดำเนินงานและงบประมาณประจำปีเพื่อให้กรรณิศาพิจารณาเห็นชอบ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ	<ul style="list-style-type: none">การประชุมและรายงาน: การประชุมร่วมกันอย่างเป็นทางการในการประชุมผู้ถือหุ้นกรรณิศาหรือการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) เพื่อตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าพึงทำได้ตามกฎหมายหรือไม่ช่องทางสื่อสารทางการ: ติดต่อผ่านหนังสือแจ้งอย่างเป็นทางการ อีเมล และโทรศัพท์บันทึกข้อตกลงการปฏิบัติงาน: ประสานงานและเปิดเผยข้อมูลตามที่ตกลงร่วมกันในบันทึกข้อตกลงการปฏิบัติงานร่วมกันระหว่างผู้จัดการกรรณิศากับกรรณิศาและ/หรือที่ระบุตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนดรายงานความเห็นของกรรณิศาประจำปี: กรรณิศาจัดทำรายงานแสดงความเห็นต่อการปฏิบัติงานของผู้จัดการกรรณิศาเพื่อเผยแพร่ในรายงานประจำปี

7) หน่วยงานกำกับดูแลและหน่วยงานภาครัฐ

หน่วยงานกำกับดูแล เช่น สำนักงาน ก.ล.ด. และ ตลาดหลักทรัพย์ เป็นผู้ออกใบอนุญาตและกำหนดกรอบการดำเนินงานของกรรณิศา การปฏิบัติตามกฎระเบียบอย่างเคร่งครัดจึงเป็นสิ่งจำเป็นและไม่สามารถต่อรองได้ เพื่อรักษาไว้ซึ่งสถานะทางกฎหมายและความน่าเชื่อถือของกรรณิศาในตลาดทุน

ความคาดหวัง	แนวทางการดำเนินงานของผู้จัดการกรรณิศา	ช่องทางการสื่อสารและการมีส่วนร่วม
<ul style="list-style-type: none">การปฏิบัติตามกฎหมาย: คาดหวังให้กรรณิศาปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องทุกฉบับ เช่น พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ และ พระราชบัญญัติกรรณิศาฯ และประกาศที่เกี่ยวข้องการยื่นข้อมูลที่ถูกต้องและตรงเวลา: ต้องการให้ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและเปิดเผยข้อมูลตามกำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วนความร่วมมือในการให้ข้อมูล: คาดหวังความร่วมมือในการตอบข้อซักถามหรือการตรวจสอบ	<ul style="list-style-type: none">จัดให้มีระบบกำกับดูแลที่มีประสิทธิภาพ: จัดให้มีหน่วยงานกำกับดูแลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพนำส่งรายงานตามกำหนดเวลา: นำส่งรายงานทางการเงินและข้อมูลที่ต้องเปิดเผยต่อสำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์ตามกำหนดเวลาการให้ความร่วมมือในการตรวจสอบ: ให้ข้อมูล เอกสารหลักฐาน และอำนวยความสะดวกให้เจ้าหน้าที่ในการตรวจสอบ	<ul style="list-style-type: none">ระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์: เพื่อแจ้งมติที่ประชุม ข่าวสารสำคัญ และรายงานต่าง ๆการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล: ผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงาน ก.ล.ด. และการติดต่อสื่อสารผ่านอีเมลหรือโทรศัพท์การติดต่อสื่อสารผ่านทางผู้จัดการกรรณิศา: การติดต่อสื่อสารผ่านทางผู้จัดการกรรณิศาโดยตรงในกรณีที่ประเด็นเร่งด่วนหรือข้อซักถามเฉพาะเจาะจง

8) ชุมชน

การมีส่วนร่วมกับชุมชนและการรักษาความสัมพันธ์อันดีกับชุมชนที่อยู่โดยรอบทรัพย์สินของกองทรัสต์ถือเป็นรากฐานสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยเฉพาะทรัพย์สินประเภทอุตสาหกรรมของกองทรัสต์ เช่น อาคารคลังสินค้า โรงงาน และถังเก็บสารเคมีเหลว ซึ่งการมีส่วนร่วมกับชุมชนและการรักษาความสัมพันธ์อันดีกับชุมชนนั้น สามารถกระทำได้ในหลายรูปแบบ ไม่ใช่แต่เพียงในรูปแบบของกิจกรรมเพื่อสังคมแต่เป็นกลยุทธ์การบริหารจัดการทรัพย์สินที่ส่งเสริมการเป็นส่วนหนึ่งของชุมชนเพื่อการเติบโตและอยู่ร่วมกันกับชุมชนได้อย่างยั่งยืน

ความคาดหวัง	แนวทางการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์	ช่องทางการสื่อสารและการมีส่วนร่วม
<ul style="list-style-type: none"> • ความปลอดภัย: คาดหวังการบริหารจัดการทรัพย์สินที่มีความเสี่ยง (เช่น ถังเก็บสารเคมีเป็นต้น) ด้วยมาตรฐาน Safety First เพื่อป้องกันอุบัติเหตุต่อชุมชน • การจัดการสิ่งแวดล้อม: คาดหวังการดำเนินงานที่ไม่ปล่อยมลพิษหรือของเสียออกสู่สาธารณะและไม่รบกวนการดำรงชีวิตโดยปกติสุขของสังคมและชุมชนบริเวณใกล้เคียงโครงการ • การสร้างมูลค่าทางสังคม: คาดหวังให้โครงการเป็นแหล่งจ้างงานและพื้นที่สีเขียวที่ช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตของสังคมและชุมชนบริเวณใกล้เคียงโครงการ 	<ul style="list-style-type: none"> • มาตรฐานการดำเนินงานระดับสูง: จัดจ้างผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน (PM) ดูแลระบบป้องกันอัคคีภัย สุขอนามัย และแผนรองรับสถานการณ์ฉุกเฉินอย่างเคร่งครัด • นโยบาย Zero Discharge: ส่งเสริมให้มีการบำบัดและหมุนเวียนน้ำกลับมาใช้ใหม่ ในกิจกรรมที่ไม่จำเป็นต้องใช้น้ำสะอาด โดยไม่ปล่อยน้ำเสียออกนอกพื้นที่โครงการ • พื้นที่กันชน (Buffer Zone): ส่งเสริมการจัดให้มีพื้นที่สีเขียว เพื่อเป็นแนวกันชนระหว่างโครงการกับชุมชน • มาตรการคัดแยกขยะและจัดการขยะ: ส่งเสริมให้ผู้เช่าภายในโครงการมีระบบคัดแยกขยะและจัดการขยะโดยเฉพาะโครงการที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม • มาตรการป้องกันมลภาวะทางเสียง: ระบุไว้ในเงื่อนไขสัญญาเช่า ให้ผู้เช่าต้องไม่ก่อมลภาวะทางเสียง • มาตรการจัดการควันและฝุ่นละออง: ระบุไว้ในเงื่อนไขสัญญาเช่า ให้ผู้เช่าต้องไม่ก่อมลภาวะทางอากาศ • การเคารพสิทธิมนุษยชน: ปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรมและสนับสนุนความเสมอภาคโดยไม่เลือกปฏิบัติ 	<ul style="list-style-type: none"> • การบริหารจัดการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์: ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทำหน้าที่เป็นตัวแทนของกองทรัสต์ในการประสานงานและรับฟังข้อกังวลจากชุมชนบริเวณใกล้เคียงโครงการ • ระบบการรับเรื่องร้องเรียน: มีช่องทางการแจ้งเบาะแสและร้องเรียน (Whistleblowing) โดยผู้ร้องเรียนสามารถแจ้งผ่านเว็บไซต์ของกองทรัสต์โดยตรง หรือแจ้งผ่านผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสังคม

ผู้จัดการกองทรัสต์เล็งเห็นถึงความสำคัญของการดำเนินธุรกิจอย่างรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ไม่ว่าจะเป็นผู้เช่า คู่ค้า ผู้ถือหุ้นกองทรัสต์ ทรัสต์ รวมไปถึงชุมชนด้วย ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีนโยบายการบริหารที่มุ่งเน้นการประกอบธุรกิจโดยรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืนร่วมกันของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย รวมถึงสังคมและส่วนรวม

แนวทางการดำเนินการสำหรับการจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสังคม ตัวอย่างเช่น

1.1 นโยบายสิทธิมนุษยชน

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้การเคารพสิทธิมนุษยชนเป็นหลักการสำคัญในการดำเนินธุรกิจ โดยยึดถือปฏิญญาสากลว่าด้วยสิทธิมนุษยชน (Universal Declaration of Human Rights: UDHR) และหลักการชี้แนะแห่งสหประชาชาติว่าด้วยธุรกิจกับสิทธิมนุษยชน (United Nations Guiding Principles on Business and Human Rights: UNGPs) เป็นกรอบแนวทางในการดำเนินงานภายใต้โครงสร้างของกองทรัสต์ ซึ่งเน้นการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่พร้อมจัดหาประโยชน์แล้ว ผ่านการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่า โดยมีได้ทำหน้าที่เป็นผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เองโดยตรง

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ถือเป็นกลไกทางการลงทุน ที่มีบทบาทสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจในด้านการเพิ่มสภาพคล่องให้แก่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งช่วยสนับสนุนให้เกิดการลงทุนและการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่อย่างต่อเนื่อง เนื่องจากการเข้าลงทุนการบริหารจัดการทรัพย์สินและการนำทรัพย์สินออกจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์มีส่วนสนับสนุนให้เกิดการจ้างงานในพื้นที่อื่นเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างต่อเนื่อง โดยผ่านการบริหารและการให้บริการสนับสนุนที่เกี่ยวข้อง เช่น การบริหารทรัพย์สิน การรักษาความปลอดภัย การดูแลทำความสะอาด และการบำรุงรักษาระบบอาคาร ซึ่งอาจก่อให้เกิดรายได้แก่แรงงานและผู้ประกอบการในชุมชนโดยรอบ รวมถึงมีส่วนช่วยสนับสนุนการจัดเก็บรายได้ภาครัฐในทางอ้อม

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักว่าการะบวนการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และห่วงโซ่อุปทานที่เกี่ยวข้อง อาจมีความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชนในหลายมิติ เช่น มาตรฐานด้านความปลอดภัยและสภาพการทำงานของแรงงานในห่วงโซ่อุปทาน ตลอดจนการคำนึงถึงสิทธิของชุมชนโดยรอบทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หากมิได้มีการกำกับดูแลอย่างเหมาะสมอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสีย และอาจกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้ลงทุนได้

ด้วยเหตุนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้จัดทำนโยบายด้านสิทธิมนุษยชนนี้ขึ้น เพื่อใช้เป็นกรอบในการบริหารจัดการและติดตามความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการชี้แนะแห่งสหประชาชาติว่าด้วยธุรกิจกับสิทธิมนุษยชน (United Nations Guiding Principles on Business and Human Rights: UNGPs) ซึ่งประกอบด้วยหลักการสำคัญ 3 ประการ กล่าวคือ หลักการคุ้มครอง (Protect) หลักการเคารพ (Respect) และ หลักการเยียวยา (Remedy) ตามกรอบขององค์การสหประชาชาติ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับเอาแนวปฏิบัติตามหลักการชี้แนะแห่งสหประชาชาติว่าด้วยธุรกิจกับสิทธิมนุษยชน (United Nations Guiding Principles on Business and Human Rights: UNGPs) ดังกล่าวมาใช้โดยสมัครใจ เพื่อสนับสนุนให้เกิดการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคม โปร่งใส และยั่งยืน

นโยบายด้านสิทธิมนุษยชนนี้ ใช้บังคับกับ กรรมการ ผู้บริหาร และบุคลากรทุกคนของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงครอบคลุมการดำเนินงานและบุคคลสำคัญในห่วงโซ่อุปทานของกองทรัสต์ เช่น ผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ชุมชน และคู่ค้าของกองทรัสต์ เป็นต้น

กลุ่มเป้าหมาย	ขอบเขตการบังคับใช้
ผู้ถือหุ้นกองทรัสต์	ผู้ถือหุ้นกองทรัสต์ของกองทรัสต์ ทั้งที่เป็นผู้ถือหุ้นรายย่อยและสถาบันการเงินต่าง ๆ
บุคลากรภายในองค์กร	พนักงานทุกระดับและทุกรูปแบบการทำงาน (ประจำ/ชั่วคราว) ของ ผู้จัดการกองทรัสต์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และคู่ค้า (Outsource)	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับแต่งตั้ง ที่ปรึกษาด้านต่างๆ ผู้ให้บริการ รวมถึงบุคลากร ลูกจ้าง พนักงาน และตัวแทนของบุคคลดังกล่าวข้างต้น



กลุ่มเป้าหมาย	ขอบเขตการบังคับใช้
ผู้เช่าและลูกค้า	ผู้เช่าพื้นที่และผู้ให้บริการภายในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงบุคลากร ลูกจ้าง พนักงาน ตัวแทน ลูกค้า และผู้มาติดต่อของบุคคลดังกล่าวข้างต้น
กลุ่มประชากร	บุคคลที่อาจได้รับผลกระทบมากกว่าปกติ เช่น สตรี เด็ก ผู้พิการ ผู้สูงอายุ แรงงานข้ามชาติ เป็นต้น
ชุมชน	ชุมชนโดยรอบพื้นที่ตั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์มุ่งมั่นดำเนินธุรกิจโดยยึดมั่นในหลักการเคารพสิทธิมนุษยชนต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยเฉพาะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และแรงงานในห่วงโซ่อุปทาน แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ได้เป็นผู้บริหารจัดการทรัพย์สินโดยตรง แต่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดมาตรฐานและแนวปฏิบัติที่ชัดเจนภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยึดถือปฏิบัติพร้อมทั้งสื่อสารความคาดหวังเรื่องการเคารพสิทธิมนุษยชนเพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายยึดถือเป็นแนวทางปฏิบัติอย่างเหมาะสม

1.1.1. แนวปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นยกริสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ยึดถือความไว้วางใจของผู้ถือหุ้นยกริสต์เป็นหัวใจสำคัญของการดำเนินธุรกิจ เราตระหนักว่าผู้ถือหุ้นยกริสต์ทุกคนพึงได้รับการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรมตามหลักสิทธิมนุษยชนสากล ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมุ่งมั่นที่จะดำเนินงานด้วยความโปร่งใส ปราศจากการเลือกปฏิบัติ และคุ้มครองสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นยกริสต์อย่างเต็มความสามารถ เพื่อสร้างการเติบโตที่ยั่งยืนและส่งต่อคุณค่าร่วมกันให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน

1) การเคารพสิทธิขั้นพื้นฐานและการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นยกริสต์อย่างเท่าเทียม

ความเสมอภาค: ผู้จัดการกองทรัสต์มุ่งเน้นการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นยกริสต์ทุกรายอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นยกริสต์รายใหญ่หรือรายย่อย และปราศจากการเลือกปฏิบัติด้วยเหตุแห่งความแตกต่างทางเชื้อชาติ ศาสนา เพศ อายุ หรือสถานะทางสังคม

สิทธิในการเข้าถึงข้อมูล: ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีช่องทางสื่อสารและรับข้อมูลข่าวสารที่หลากหลายและเข้าถึงได้ง่าย เช่น ผ่านเว็บไซต์ของกองทรัสต์ ผ่านเว็บไซต์และระบบการเปิดเผยข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ รวมไปถึงแพลตฟอร์มออนไลน์ เป็นต้น โดยมีการนำเสนอข้อมูลในรูปแบบที่หลากหลาย เช่น รูปแบบเอกสารนำเสนอ รูปแบบวิดีโอคลิป เป็นต้น

2) สิทธิในการมีส่วนร่วมและการตัดสินใจ

การอำนวยความสะดวกในการใช้สิทธิ: ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดการประชุมผู้ถือหุ้นยกริสต์และการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ในวัน เวลา และสถานที่ที่สะดวกต่อการเดินทาง เพื่อส่งเสริมการมีส่วนร่วมอย่างทั่วถึง

เสรีภาพในการแสดงความคิดเห็น: เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นยกริสต์สอบถามและเสนอความคิดเห็นได้อย่างอิสระ โดยมีกระบวนการรับฟังและตอบสนองต่อข้อเสนอแนะอย่างมีประสิทธิภาพ

3) การคุ้มครองความเป็นส่วนตัวของข้อมูล

ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดมั่นในการรักษาความลับและคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ถือหุ้นยกริสต์ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเข้มงวด โดยไม่มีการนำข้อมูลไปใช้ผิดวัตถุประสงค์ หรือเปิดเผยต่อบุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับอนุญาต ทั้งนี้ เป็นไปตามนโยบายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของผู้จัดการกองทรัสต์

1.1.2. แนวปฏิบัติต่อบุคลากรภายในองค์กร

ผู้จัดการองค์กรควรตระหนักและเคารพสิทธิมนุษยชนของบุคลากรทุกคนภายใต้การจ้างงานโดยตรงของผู้จัดการองค์กร โดยมุ่งเน้นการสร้างวัฒนธรรมองค์กรบนพื้นฐานของความเสมอภาค ปราศจากการเลือกปฏิบัติ การคุกคาม หรือการกลั่นแกล้งทุกรูปแบบ นอกจากนี้ ยังยึดถือปฏิบัติตามกฎหมายแรงงานและมาตรฐานสากลอย่างเคร่งครัด โดยมีนโยบายไม่สนับสนุนแรงงานเด็ก แรงงานผิดกฎหมาย แรงงานบังคับ และการค้ามนุษย์ในทุกรูปแบบ พร้อมทั้งดูแลให้บุคลากรได้รับสิทธิประโยชน์และค่าตอบแทนที่เหมาะสมต่อค่าครองชีพ ควบคู่ไปกับการส่งเสริมศักยภาพและการเติบโตในสายอาชีพอย่างยั่งยืน

1) การจ้างงานที่เป็นธรรมและการไม่เลือกปฏิบัติ

โอกาสที่เท่าเทียม: ตั้งแต่กระบวนการสรรหา การคัดเลือก การประเมินผล และการเลื่อนตำแหน่ง จะพิจารณาจากความรู้ความสามารถและศักยภาพเป็นสำคัญ โดยปราศจากอคติทางเพศ อายุ ศาสนา ความพิการ หรือสภาวะทางเพศ

ค่าตอบแทนและสวัสดิการ: กำหนดค่าจ้างที่เหมาะสมและเป็นธรรม จัดให้มีวันหยุด วันลา รวมถึงสวัสดิการที่ไม่น้อยกว่ากฎหมายกำหนด

2) การเคารพสิทธิในที่ทำงานและความเป็นส่วนตัว

เสรีภาพในการแสดงความคิดเห็น: สนับสนุนเสรีภาพในการสื่อสาร การเจรจาต่อรอง และการเสนอแนะแนวทางปรับปรุงสภาพการทำงานอย่างสร้างสรรค์

การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล: ปกป้องข้อมูลส่วนบุคคลของพนักงานตามกฎหมาย และเคารพความเป็นส่วนตัวโดยไม่ก้าวล่วงชีวิตส่วนบุคคลโดยไม่จำเป็น

เสรีภาพในการรวมกลุ่ม: พนักงานมีสิทธิและเสรีภาพในการจัดตั้ง หรือ เข้าร่วมสมาคม องค์กร หรือการรวมกลุ่มในรูปแบบใด ๆ ที่ไม่ขัดต่อกฎหมาย รวมถึงการร่วมเจรจาต่อรองตามกฎหมายเพื่อผลประโยชน์ร่วมกันได้ โดยไม่กระทบต่อสถานะการจ้างงาน และไม่นำไปสู่การลงโทษ ทัณฑ์ คุกคาม หรือเลิกจ้าง

3) อาชีวอนามัย ความปลอดภัย และสภาพแวดล้อมการทำงาน

ความปลอดภัยในที่ทำงาน: จัดให้มีสภาพแวดล้อมการทำงานที่เหมาะสม เพื่อลดความเสี่ยงต่อสุขภาพทั้งทางร่างกายและจิตใจ และไม่ยอมรับการคุกคามต่อพนักงานในทุกรูปแบบ ทั้งทางวาจา ร่างกาย หรือทางเพศ

คุณภาพชีวิตที่ดี: ให้ความสำคัญกับการกำหนดปริมาณงานที่เหมาะสมสำหรับพนักงาน และมีนโยบายการทำงานที่ยืดหยุ่น รวมถึงมีการนำเทคโนโลยีและระบบคอมพิวเตอร์เข้ามาช่วยสนับสนุนการทำงานของพนักงานเพื่อลดการงานส่วนเวลาที่เกินความจำเป็น

4) สิทธิสตรี

ผู้จัดการองค์กรให้ความสำคัญกับการดูแลพนักงานที่ตั้งครรภ์และพนักงานที่เป็นมารดา โดยจัดให้มีสิทธิลาคลอดตามที่กฎหมายกำหนดโดยไม่กระทบต่อสถานะการจ้างงานหรือโอกาสในการเติบโต พร้อมทั้งพิจารณาจัดสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม เช่น พื้นที่สำหรับดูแลบุตรหรือการให้นมบุตร และลักษณะงานที่ยืดหยุ่นตามความจำเป็น

1.1.3. แนวปฏิบัติต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และลูกค้า

ผู้จัดการองค์กรตระหนักว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และลูกค้าที่เกี่ยวข้องถือเป็นส่วนสำคัญในห่วงโซ่อุปทานขององค์กร และให้ความสำคัญกับการส่งเสริมด้านสิทธิมนุษยชนแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจว่าเงินลงทุนของผู้ถือหุ้นองค์กรไม่ได้นำไปใช้สนับสนุนการละเมิดสิทธิมนุษยชน ผู้จัดการองค์กรจะกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการแต่งตั้งตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องให้คำรับรองว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ฝ่าฝืนหลักการด้านสิทธิมนุษยชนและจะปฏิบัติตามกฎหมายแรงงานที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมสาระสำคัญ ดังนี้



1. จัดให้พนักงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสภาพการทำงานและสภาพความเป็นอยู่ที่เหมาะสมและปลอดภัย
2. รับรองสิทธิตามกฎหมายแรงงาน ค่าตอบแทน ชั่วโมงการทำงาน วันลา และสวัสดิการตามกฎหมาย
3. ไม่ใช้แรงงานเด็ก
4. ไม่ใช้แรงงานต่างด้าวที่ไม่มีเอกสารถูกต้องตามกฎหมาย
5. ไม่ใช้แรงงานบังคับ หรือ การค้ามนุษย์ในทุกรูปแบบ
6. ปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเสมอภาค ปราศจากการเลือกปฏิบัติ การคุกคาม หรือการกลั่นแกล้ง

และกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำส่งสถิติการเกิดอุบัติเหตุในบริเวณทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้นเป็นรายเดือน

สำหรับลูกค้า ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายไม่สนับสนุนลูกค้าที่มีประวัติการใช้แรงงานบังคับ แรงงานเด็ก หรือการเลือกปฏิบัติ โดยมีการคัดกรองลูกค้าผ่านการตอบแบบสอบถามเกี่ยวกับนโยบายสิทธิมนุษยชนสำหรับลูกค้าของกองทรัสต์ พร้อมทั้งกำหนดให้ลูกค้าให้คำรับรองว่าจะไม่ฝ่าฝืนหลักการด้านสิทธิมนุษยชน และจะปฏิบัติตามกฎหมายแรงงานที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ในลักษณะเดียวกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีช่องทางแจ้งเบาะแสที่เปิดโอกาสให้พนักงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ลูกค้าสามารถรายงานการละเมิดสิทธิมนุษยชนมายังผู้จัดการกองทรัสต์ได้โดยตรง (Whistleblowing) และมีการมาตรการในการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส รายละเอียดปรากฏตามนโยบายการแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียน (Whistleblowing Policy)

1.1.4. แนวปฏิบัติต่อผู้เช่า

ผู้จัดการกองทรัสต์มุ่งให้การใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นไปอย่างปลอดภัย ถูกสุจริต โดยให้ความสำคัญกับความปลอดภัยของอาคาร การดูแลสภาพแวดล้อมภายในโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อให้ผู้เช่ารู้สึกปลอดภัยในการใช้งานทรัพย์สินที่เช่า

1) มาตรฐานความปลอดภัยและสุขอนามัยของอาคาร

สภาพแวดล้อมที่ปลอดภัย: ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้มีการตรวจสอบและบำรุงรักษาระบบวิศวกรรมอาคารระบบป้องกันอัคคีภัย และโครงสร้างทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าพื้นที่เช่าและพื้นที่ส่วนกลางมีความปลอดภัยสูงสุดต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่า และให้มีมาตรการดูแลความสะอาดและการจัดสุขาภิบาลที่สอดคล้องกับมาตรฐานอาคารและข้อกำหนดทางสาธารณสุข เพื่อลดความเสี่ยงด้านสุขภาพและสร้างสภาพแวดล้อมที่ส่งเสริมคุณภาพชีวิตที่ดีในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่า

2) การเคารพสิทธิในความเป็นส่วนตัวและการปฏิบัติอย่างเท่าเทียม

การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล: มีการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของผู้เช่าตามกฎหมาย และไม่นำข้อมูลส่วนบุคคลไปใช้ผิดวัตถุประสงค์

การปฏิบัติอย่างเท่าเทียมและไม่เลือกปฏิบัติ: กำกับดูแลให้บุคลากรที่ปฏิบัติหน้าที่ในโครงการ ปฏิบัติต่อบุคคลภายนอกด้วยความสุภาพ เคารพในศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ โดยไม่เลือกปฏิบัติด้วยเหตุแห่งเพศ อายุ ศาสนา ความพิการ หรือสถานะทางสังคม

3) กลไกการรับเรื่องร้องเรียนที่เป็นธรรม

จัดให้มีช่องทางรับแจ้งเหตุหรือข้อร้องเรียนในกรณีที่พบการละเมิดสิทธิมนุษยชนหรือความไม่ปลอดภัยในพื้นที่ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีกลไกแสวงหาข้อเท็จจริงและจัดการข้อร้องเรียนอย่างเหมาะสม พร้อมทั้ง มีกระบวนการติดตามและเยียวยาผลกระทบอย่างรวดเร็ว

1.1.5. แนวปฏิบัติต่อกลุ่มเปราะบาง

สำหรับกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินขององค์กร ผู้จัดการองค์กรมุ่งดำเนินงานโดยคำนึงถึงสิทธิและศักดิ์ศรีของกลุ่มเปราะบาง ซึ่งหมายถึง บุคคลหรือกลุ่มบุคคลที่อาจได้รับผลกระทบจากกิจกรรมทางธุรกิจได้ง่ายหรือรุนแรงกว่ากลุ่มอื่น เนื่องจากข้อจำกัดทางกายภาพ สังคม เศรษฐกิจ หรือกฎหมาย เช่น สตรี เด็ก ผู้พิการ แรงงานข้ามชาติ และผู้สูงอายุ เป็นต้น โดยผู้จัดการองค์กรมีการดำเนินการและกำหนดแนวทางให้ผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัพย์สินปฏิบัติตาม ดังนี้

1. จัดให้มีมาตรการด้านความปลอดภัย สุขอนามัย และสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อการใช้งานของกลุ่มเปราะบาง เช่น การจัดระบบสัญญาณและการสื่อสารที่เข้าใจง่าย
2. บริหารจัดการ แก้อั้ว และเยียวยาผลกระทบที่เกิดขึ้นอย่างเหมาะสม เป็นธรรม และทันก่วงที่ โดยคำนึงถึงระดับความเปราะบางของผู้ได้รับผลกระทบเป็นสำคัญ
3. หลีกเลี่ยงการดำเนินการใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดการเลือกปฏิบัติ การตีตรา หรือการละเมิดศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ของบุคคลหรือกลุ่มเปราะบางในทุกรูปแบบ

1.1.6. แนวปฏิบัติต่อชุมชน

ผู้จัดการองค์กรเคารพสิทธิ ศักดิ์ศรี และวิถีชีวิตของชุมชนโดยรอบพื้นที่ตั้งของทรัพย์สินขององค์กร โดยตระหนักว่าการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนทั้งทางตรงและทางอ้อม หากขาดการบริหารจัดการที่เหมาะสม

ผู้จัดการองค์กรกำหนดให้ผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัพย์สินดำเนินงานโดยคำนึงถึงการอยู่ร่วมกับชุมชนอย่างเกื้อกูลและยั่งยืนผ่านแนวปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

1. เคารพสิทธิของชุมชนในด้านที่ดิน ทรัพยากรธรรมชาติ สิ่งแวดล้อม และสุขภาพ โดยหลีกเลี่ยงหรือป้องกันกิจกรรมที่อาจก่อให้เกิดมลภาวะ เสี่ยงรบกวน หรือผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมและสังคมที่ไม่เหมาะสม
2. จัดให้มีช่องทางการสื่อสาร การรับฟังความคิดเห็น และการรับข้อร้องเรียนจากชุมชนที่ชัดเจนและเข้าถึงได้ง่าย เพื่อให้สามารถรับทราบข้อกังวลและนำไปปรับปรุงการดำเนินงานอย่างเหมาะสม
3. สนับสนุนการสร้างคุณค่าร่วมกับชุมชน (Shared Value) เช่น การส่งเสริมการจ้างงานในพื้นที่ การใช้บริการจากผู้ประกอบการท้องถิ่น และการสนับสนุนกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาชุมชนตามความเหมาะสม
4. ในกรณีที่การดำเนินงานก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชน ผู้จัดการองค์กรจะกำกับดูแลให้มีการตรวจสอบข้อเท็จจริง และดำเนินการแก้ไขหรือเยียวยาผลกระทบอย่างเป็นธรรม โปร่งใส และสอดคล้องกับหลักการด้านสิทธิมนุษยชน

1.1.7. กลไกการรับเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับการละเมิดสิทธิมนุษยชนและการเยียวยา

ผู้จัดการองค์กรจัดให้มีกลไกการร้องเรียนและการเยียวยาที่เหมาะสม มีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับหลักการชี้แนะขององค์การสหประชาชาติว่าด้วยธุรกิจกับสิทธิมนุษยชน (UNGPs) เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มในห่วงโซ่มูลค่าขององค์กรสามารถเข้าถึงและใช้สิทธิในการร้องเรียนเมื่อได้รับหรืออาจได้รับผลกระทบด้านสิทธิมนุษยชนจากการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับองค์กร

กลไกดังกล่าวครอบคลุมผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ได้แก่ ผู้ถือหุ้นองค์กร บุคลากรของผู้จัดการองค์กร ผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัพย์สิน และลูกค้า ผู้เช่าและลูกค้า รวมถึงชุมชนและกลุ่มเปราะบาง โดยมีหลักการสำคัญ ดังต่อไปนี้

1) หลักความไม่ซับซ้อนในการเข้าถึง

จัดให้มีช่องทางการร้องเรียนที่หลากหลาย เหมาะสม และไม่ซับซ้อน โดยคำนึงถึงข้อจำกัดด้านภาษา กายภาพ และสังคม เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มสามารถเข้าถึงได้อย่างเท่าเทียม โดยเฉพาะกลุ่มเปราะบาง

2) หลักความเป็นธรรมและไม่เลือกปฏิบัติ

ผู้ร้องเรียนจะได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม ปราศจากการเลือกปฏิบัติ การคุกคาม หรือการตอบโต้ในทุกรูปแบบ

3) หลักความโปร่งใสและความเหมาะสมของกระบวนการ

ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดขั้นตอนการรับเรื่อง การตรวจสอบข้อเท็จจริง การพิจารณา และการแจ้งผลอย่างเหมาะสม เพื่อให้ผู้ร้องเรียนสามารถคาดการณ์กระบวนการได้อย่างสมเหตุสมผล

4) หลักการคุ้มครองข้อมูลและความเป็นส่วนตัว

ผู้จัดการกองทรัสต์จะรักษาความลับและคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ร้องเรียนตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5) หลักการแก้ไขและเยียวยา

ในกรณีที่ตรวจพบว่าการละเมิดหรือผลกระทบด้านสิทธิมนุษยชน ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำกับดูแลให้มีการดำเนินการแก้ไขและเยียวยาอย่างเหมาะสม เป็นธรรม และสอดคล้องกับลักษณะและระดับของผลกระทบที่เกิดขึ้น

ทั้งนี้ ผู้ร้องเรียนสามารถใช้กลไกในการติดต่อ การแจ้งข่าว และ/หรือ การแจ้งข้อร้องเรียนผ่านทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์ หรือโดยทางอีเมล (E-Mail) แจ้งฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ รายละเอียดของนโยบายการแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียนสามารถพิจารณาเพิ่มเติมได้ในหัวข้อการแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียน และที่เปิดเผยบนเว็บไซต์ของกองทรัสต์

1.2 แผนการจัดการผู้เช่า

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาให้ผู้เช่าเป็นพันธมิตรทางธุรกิจที่สำคัญยิ่ง เนื่องจากเป็นแหล่งที่มาหลักของรายได้และความมั่นคงของกองทรัสต์ เป้าหมายสูงสุดคือการสร้างความพึงพอใจเพื่อรักษาฐานผู้เช่าเดิมและสรรหาผู้เช่าใหม่ที่มีศักยภาพ ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อเสถียรภาพของกระแสเงินสดในระยะยาวของกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์มุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง มีการก่อสร้างที่ได้มาตรฐาน ได้รับการบำรุงรักษาอย่างดี และมีระบบสาธารณูปโภคที่ครบถ้วนเพื่อสนับสนุนการประกอบธุรกิจของผู้เช่าอย่างมีประสิทธิภาพ

1.2.1 โครงสร้างค่าธรรมเนียมซึ่งสร้างแรงจูงใจในการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้ระบบการจ่ายค่าตอบแทนแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เชื่อมโยงผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อผลักดันให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติงานอย่างเต็มศักยภาพและรักษาความพึงพอใจของผู้เช่า โดยประกอบด้วยค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

1) ค่าธรรมเนียมตามผลการดำเนินงาน (Performance Fee)

กำหนดให้มีการจ่ายค่าตอบแทนตามรายได้ที่จัดเก็บได้จริง จากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัสต์สินหลัก เพื่อยังให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มุ่งเน้นการจัดหาประโยชน์จากพื้นที่อย่างเต็มประสิทธิภาพ การบริหารจัดการพอร์ตผู้เช่าให้มีความมั่นคง และเสริมสร้างศักยภาพในการเรียกเก็บรายได้ให้เป็นไปตามเป้าหมายของกองทรัสต์

2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)

กำหนดให้มีการจ่ายค่าตอบแทนเพิ่มเติมโดยพิจารณาจาก ความสำเร็จในการสร้างกำไรจากการดำเนินงาน (Operating Profit) กลไกนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อกระตุ้นให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริหารจัดการโครงการอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด ทั้งในด้านการเพิ่มรายได้ และการควบคุมต้นทุนการดำเนินงานอย่างรัดกุม

3) ค่านายหน้า (Commission Fee)

เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รักษาอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) ให้อยู่ในระดับสูงอย่างสม่ำเสมอ โดยครอบคลุมทั้งการบริหารความสัมพันธ์เพื่อยังให้ผู้เช่าเดิมต่ออายุสัญญา และการใช้กลยุทธ์การตลาดเชิงรุกเพื่อจัดหาผู้เช่ารายใหม่ที่มีศักยภาพเข้ามาในโครงการเมื่อมีพื้นที่ว่าง เพื่อสร้างความต่อเนื่องของกระแสเงินสดในระยะยาว

1.2.2 หน้าทีและคามรับผดชอบของผูบริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกเหนือจากระบบค่าธรรมเนียมตามที่กล่าวไปข้างต้น หน้าทีและคามรับผดชอบของผูบริหารอสังหาริมทรัพย์ยังได้รับการกำหนดไว้อย่างละเอียดในสัญญาแต่งตั้งผูบริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผูบริหารอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการ (“สัญญาแต่งตั้งผูบริหารอสังหาริมทรัพย์”) เพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินหลักจะถูกบริหารจัดการอย่างมืออาชีพและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผูถือหน่วยทรัสต์ โดยมีรายละเอียดหน้าที่ที่สำคัญดังนี้

1) การบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สิน

มีหน้าที่ดูแลรักษาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมสำหรับการนำออกให้เช่าหรือขายตลอดเวลา ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซม ปรับปรุง และพัฒนาทรัพย์สิน โดยผู้เช่าจะได้รับมอบพื้นที่และเข้าใช้ประโยชน์ในพื้นที่เช่าที่มีสภาพสมบูรณ์และพร้อมใช้ประโยชน์ได้ทันที

2) การบำรุงรักษาเชิงป้องกัน

บริหารจัดการและควบคุมดูแลการบำรุงรักษาทรัพย์สินตามกำหนดและความจำเป็น เพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการระยะยาว ซึ่งครอบคลุมถึงระบบรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบการสื่อสาร และการจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน ช่วยลดความเสี่ยงจากอุบัติเหตุและเหตุขัดข้องของระบบต่าง ๆ ที่อาจทำให้การดำเนินงานหยุดชะงัก นอกจากนี้บุคลากรของผู้เช่าจะได้รับการดูแลด้านความปลอดภัยและสุขอนามัยตามมาตรฐานการบริการที่เป็นเลิศ

3) การดัดแปลงและฟื้นฟูอสังหาริมทรัพย์

จัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู หรือดัดแปลงอสังหาริมทรัพย์ตามความจำเป็นและสมควรเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้เช่าหรือสภาวะตลาด ซึ่งสร้างความยืดหยุ่นในการใช้พื้นที่ โดยผู้เช่าสามารถปรึกษาเพื่อดัดแปลงหรือต่อเติมโรงงาน/คลังสินค้าให้เหมาะสมกับรูปแบบธุรกิจหรือเทคโนโลยีการผลิตที่เปลี่ยนไปของตนเองได้

4) การจัดหาและประสานงานด้านสาธารณูปโภค

ดำเนินการ และ/หรือ ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดหาให้ผู้เช่ารายย่อยได้รับบริการสาธารณูปโภคต่างๆ ในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา โทรศัพท์ การกำจัดขยะ การบำรุงรักษาอุปกรณ์ต่าง ๆ การรักษาความปลอดภัย ที่จอดรถ รวมถึงการบริการอื่นใดที่จำเป็นสำหรับพื้นที่เช่า โดยจะลดภาระในการประสานงานกับผู้ให้บริการภายนอกหลายรายด้วยตนเอง ทำให้ผู้เช่าสามารถทุ่มเทเวลาและทรัพยากรไปกับการดำเนินธุรกิจหลัก (Core Business) ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ

5) การอำนวยความสะดวกสำหรับการขอใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจ

ประสานงานและอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่ารายย่อยในการขอรับใบอนุญาตเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่า ซึ่งช่วยลดขั้นตอนที่ซับซ้อนและระยะเวลาในการประสานงานกับหน่วยงานราชการ ซึ่งเป็นบริการส่วนที่สร้างมูลค่าให้แก่ผู้เช่า

ทั้งนี้ ผูบริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องถูกประเมินผลการปฏิบัติงานเป็นประจำทุกปีจากผู้จัดการกองทรัสต์ และหากผลงานไม่เป็นที่น่าพอใจ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งผลการประเมินต่อผูบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขการดำเนินงาน และผูบริหารอสังหาริมทรัพย์อาจถูกบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผูบริหารอสังหาริมทรัพย์ หากผูบริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผูบริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ซึ่งเป็นแรงกดดันให้ต้องรักษามาตรฐานการบริการให้ดียิ่งขึ้น

1.2.3 การคัดเลือกผู้เช่า

เพื่อให้ได้ผู้เช่าที่มีศักยภาพและลดความเสี่ยงด้านการดำเนินงานของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีกระบวนการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่า ดังนี้

- ประเภทธุรกิจและจริยธรรม (Business Type & Ethics) พิจารณาธุรกิจของผู้เช่าให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ของอาคาร รวมถึงตรวจสอบว่าไม่ใช่ธุรกิจที่ผิดกฎหมาย หรือธุรกิจที่มีความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อมและสังคมสูงเกินกว่าที่มาตรฐานกำหนด
- ความสอดคล้องกับพอร์ตโฟลิโอ (Strategic Alignment) พิจารณาสัดส่วนประเภทอุตสาหกรรมของผู้เช่า (Industry Mix) เพื่อกระจายความเสี่ยงและสร้างความเกี่ยวเนื่องกันในโครงการ

1.2.4 เป้าหมายการจัดการผู้เช่าและการวัดผลความพึงพอใจของผู้เช่า

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้วางเป้าหมายในการจัดการผู้เช่าคือ การสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้แก่ผู้เช่าผ่านการบริหารจัดการทรัพย์สินของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะสะท้อนผ่านอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่าเดิมและอัตราการเช่าของแต่ละโครงการ

1.2.5 การจัดการข้อร้องเรียนของผู้เช่า

ผู้จัดการกองทรัสต์คำนึงถึงการให้บริการและการอำนวยความสะดวก รวมถึงการรักษาความสัมพันธ์อันดีต่อผู้เช่า จึงจัดให้มีระบบและขั้นตอนสำหรับผู้เช่าให้สามารถติดต่อ หรือร้องเรียนเกี่ยวกับการให้บริการ โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

- 1) ผู้เช่าสามารถติดต่อหรือร้องเรียนต่อฝ่ายบริหารทรัพย์สินได้โดยตรง ผ่านทางข้อมูลการติดต่อที่ได้แจ้งไว้กับผู้เช่า
- 2) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินดำเนินการตรวจสอบและวิเคราะห์สาเหตุข้อร้องเรียนและแจ้งให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบ
- 3) นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าเรื่องร้องเรียนดังกล่าวได้ถูกตอบรับและจัดการอย่างครบถ้วน ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดให้มีการเข้าพบ หรือประชุมร่วมกับผู้เช่าโดยตรงอย่างสม่ำเสมอ

ช่องทางการรับข้อร้องเรียนของผู้เช่า

ติดต่อฝ่ายบริหารทรัพย์สินของผู้จัดการกองทรัสต์โดยตรงทั้งในช่องทางโทรศัพท์ และ e-mail



2. การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญกับการดำเนินงานที่ส่งเสริมการพัฒนาอย่างยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อม ซึ่งถือเป็นหนึ่งในแกนหลักของการบริหารทรัพย์สิน โดยมีเป้าหมายเพื่อสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงควบคู่กับการดูแลสิ่งแวดล้อม โดยได้สนับสนุนและส่งเสริมมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้การดำเนินงานของทรัพย์สินภายใต้การดูแลเป็นไปตามมาตรฐานที่ได้รับการยอมรับ ทั้งในด้านการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ การจัดการทรัพยากร และการควบคุมผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

โดยเชื่อมั่นว่าแนวทางดังกล่าว ไม่เพียงช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเท่านั้น แต่ยังส่งผลดีโดยตรงต่อผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งในด้านการลดต้นทุนจากการใช้พลังงาน สภาพแวดล้อมในการทำงานที่ดีขึ้น และการเสริมสร้างภาพลักษณ์ที่ดีในสายตาของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

ในภาพรวม แนวทางด้านสิ่งแวดล้อมนี้ช่วยเพิ่มความสามารถในการแข่งขันของทั้งกองทรัสต์และผู้เช่า เสริมสร้างมูลค่าทรัพย์สินในระยะยาว และดึงดูดผู้เช่าคุณภาพดีที่มีความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน

แนวทางการดำเนินการสำหรับการจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม ตัวอย่างเช่น

2.1 การส่งเสริมการใช้พลังงานสะอาดหรือพลังงานหมุนเวียน และลดการใช้พลังงานที่ทำให้เกิดก๊าซเรือนกระจก

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สนับสนุนการติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์บนหลังคาอาคารและสิ่งปลูกสร้างของทุกโครงการ เพื่อช่วยลดการพึ่งพาไฟฟ้าจากระบบสาธารณูปโภค และลดต้นทุนด้านพลังงานในระยะยาว โดยโครงการที่มีการดำเนินการดังกล่าว อาทิเช่น โครงการ ปันทอง ครั้งที่ 1 และโครงการทิพย์ 8

นอกจากนี้ ในอาคารคลังสินค้าและโรงงานในหลายโครงการได้เปลี่ยนมาใช้หลอดไฟ LED ซึ่งช่วยลดการใช้พลังงานไฟฟ้า และลดต้นทุนค่าไฟฟ้าของผู้เช่า รวมถึงการติดตั้งหลังคาโปร่งแสงบนหลังคาอาคารคลังสินค้าและโรงงาน เพื่อเพิ่มการใช้แสงธรรมชาติ ลดการใช้ไฟฟ้าสำหรับแสงสว่างในเวลากลางวัน ยกตัวอย่างเช่น โครงการกลุ่มทิพย์ โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ โครงการไทยเทพไฟฟ้า และโครงการปันทอง ครั้งที่ 2 ที่มีการติดตั้งแผ่นโปร่งแสง (Skylight) บนหลังคาทุกอาคาร

ในระยะยาว กองทรัสต์ยังมีแผนขยายการติดตั้งระบบพลังงานแสงอาทิตย์ในทรัพย์สินอื่น ๆ ที่เหมาะสม เพื่อส่งเสริมการลดต้นทุนด้านพลังงานของผู้เช่า เพิ่มประสิทธิภาพในการจัดการพลังงาน และสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับทรัพย์สินอย่างยั่งยืน

2.2 ระบบบำบัดน้ำและการหมุนเวียนกลับมาใช้ใหม่

เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นทรัพย์สินที่ได้รับการก่อสร้างและพัฒนาภายใต้มาตรฐานที่ดี โครงการต่างๆ จึงมีระบบบริหารจัดการน้ำที่สอดคล้องกับข้อกำหนดและมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อมอย่างเหมาะสม โดยเฉพาะโครงการที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ตัวอย่างโครงการในกลุ่มนี้ ได้แก่ โครงการชีวาทียอมตะซิตี้ โครงการปันทองทั้งหมด ซึ่งล้วนปฏิบัติตามข้อกำหนดที่ให้ทุกโรงงานหรืออาคารต้องมีระบบบำบัดน้ำเสียตามมาตรฐานของ กนอ. เพื่อควบคุมผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและสนับสนุนการดำเนินงานที่ยั่งยืน

นอกจากนี้ อาคารที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมปันทอง 3 ยังมีการดำเนินงานตามแนวทาง Zero Discharge ซึ่งหมายถึงการไม่ปล่อยน้ำเสียออกนอกพื้นที่โครงการ โดยน้ำที่ผ่านการบำบัดแล้วจะถูกนำกลับมาใช้ในกิจกรรมที่ไม่จำเป็นต้องใช้น้ำสะอาด เช่น การรดน้ำต้นไม้และดูแลพื้นที่สีเขียว แนวทางนี้ไม่เพียงช่วยลดการใช้น้ำประปาและต้นทุนค่าน้ำอย่างต่อเนื่อง แต่ยังช่วยลดปริมาณน้ำเสียที่ปล่อยออกจากอาคาร ส่งผลให้การดำเนินงานของทรัพย์สินสอดคล้องกับแนวทางการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมของกองทรัสต์

2.3 ระบบการจัดการขยะ

ทุกโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีการดำเนินการมาตรฐานการคัดแยกขยะและจัดการขยะตามมาตรฐานที่เหมาะสมอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะโครงการที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของ กนอ. ที่กำหนดให้มีระบบจัดการและกำจัดขยะ รวมถึงของเสียอันตรายอย่างถูกต้องตามหลักสิ่งแวดล้อม



ในกรณีของโครงการปั่นทอง ครั้งที่ 2 ผู้เข้าบางรายที่ได้รับการรับรองมาตรฐานสากล ISO 9001 (ระบบบริหารคุณภาพ) และ ISO 14001 (ระบบการจัดการสิ่งแวดล้อม) ได้ดำเนินการจัดการขยะและทรัพยากรตามแนวทางของมาตรฐานดังกล่าว โดยมีการแยกประเภทขยะอย่างเป็นระบบ เช่น ขยะทั่วไป ขยะรีไซเคิล ขยะอันตราย พร้อมทั้งจัดเก็บและกำจัดอย่างเหมาะสม เพื่อให้เกิดความปลอดภัยต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนโดยรอบ

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

2.4 ระบบการบริหารจัดการสารเคมีและมลพิษ

ในโครงการที่ผู้เข้ามีการดำเนินธุรกิจเกี่ยวข้องกับสารเคมี เช่น สารทำความเย็น (Refrigerants) สารเคมีในกระบวนการผลิต หรือการจัดเก็บสินค้าที่มีส่วนผสมของสารเคมี ผู้เข้าได้มีการบริหารจัดการสารเคมีอย่างเหมาะสม ตามข้อกำหนดของกฎหมายและมาตรฐานด้านความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้อง

ตัวอย่างโครงการที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กลุ่มอาคารห้องเย็น เช่น โครงการเจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิก และโครงการแปซิฟิก ห้องเย็น ซึ่งใช้สารทำความเย็นและต้องมีระบบควบคุมการรั่วไหลที่ได้มาตรฐาน คลังสินค้าและโรงงาน เช่น โครงการเจดับเบิ้ลยูดี นวนคร โครงการชีวท้าย อนาคต-ซีดี โครงการพรีเมียร์สวีตอินดัสทรี ที่ผู้เข้าดำเนินธุรกิจเกี่ยวข้องกับการจัดเก็บวัตถุดิบหรือใช้สารเคมีในกระบวนการผลิต รวมถึงกลุ่มโครงการในนิคมอุตสาหกรรมซึ่งต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของ กนอ. ด้านการจัดเก็บสารเคมีและควบคุมการปล่อยมลพิษ

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

แนวทางดังกล่าวช่วยเสริมสร้างความปลอดภัยในการดำเนินงาน และลดความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม อันเป็นส่วนหนึ่งของความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนของกองทรัสต์

2.5 การส่งเสริมและจัดให้มีพื้นที่สีเขียวในโครงการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญกับการส่งเสริมพื้นที่สีเขียวภายในทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดยสนับสนุนให้มีการจัดสรรพื้นที่ว่างให้เหมาะสมกับลักษณะและสภาพแวดล้อมของแต่ละโครงการ รวมทั้งส่งเสริมให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ตัวอย่างเช่น ในโครงการปั่นทองทั้งหมด ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมปั่นทอง ได้มีการกำหนดให้ต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด และมีการจัดสรรแนวพื้นที่สีเขียวเป็นเขตกันชน (Buffer Zone) ระหว่างชุมชนหรือถนนหลัก รวมถึงผู้เช่าโรงงานในพื้นที่ยังมีหน้าที่ดูแลรักษาพื้นที่สีเขียวที่อยู่ภายใต้ความรับผิดชอบของตน เช่น พื้นที่ด้านหน้าอาคาร พื้นที่ว่างรอบโกดัง หรือบริเวณรอบรั้ว

สำหรับโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี ซึ่งเป็นโครงการเพื่อการอุตสาหกรรมที่ถูกพัฒนาโดยเอกชน โดยมีการกำหนดให้จัดพื้นที่สีเขียวในอัตราที่สูงกว่า โดยภายในพื้นที่ตั้งของโครงการมีพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ทั้งหมด ซึ่งเป็นไปตามนโยบายด้านสิ่งแวดล้อมของสวนอุตสาหกรรมบางกะดีเอง

ในแต่ละโครงการ พื้นที่สีเขียวได้ถูกออกแบบและจัดให้มีหลากหลายรูปแบบ อาทิ พื้นที่ปลูกต้นไม้รอบอาคาร สวนหย่อมหรือจุดพักผ่อนสำหรับพนักงาน แนวไม้พุ่มหรือต้นไม้ใหญ่ที่ช่วยบังแดดและลดความร้อนของอาคาร เป็นต้น

3. การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติธรรมาภิบาล

ผู้จัดการกองทรัสต์มุ่งมั่นประกอบกิจการตามหลักธรรมาภิบาลซึ่งเป็นรากฐานสำคัญสำหรับการพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยมีนโยบายการกำกับดูแลองค์กร เพื่อเป็นกรอบในการดำเนินธุรกิจให้เป็นไปโดยถูกต้องตามกฎหมายและสอดคล้องกับกฎเกณฑ์ของสำนักงาน กสท. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งส่งเสริมให้พนักงานปฏิบัติหน้าที่ด้วยจรรยาบรรณธุรกิจและความซื่อสัตย์สุจริตเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและกองทรัสต์เป็นสำคัญ

แนวทางการดำเนินการสำหรับการจัดการด้านความยั่งยืนในมิติธรรมาภิบาล ตัวอย่างเช่น

3.1 จรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของผู้จัดการกองทรัสต์

3.1.1. ความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นและผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มุ่งมั่นเป็นตัวแทนที่ดีของผู้ถือหุ้นในการดำเนินธุรกิจ รวมถึงการบริหารจัดการกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นและผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยคำนึงถึงการเจริญเติบโตของมูลค่าผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ในระยะยาวด้วยผลตอบแทนที่ดีและต่อเนื่อง รวมทั้งการดำเนินการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสและเชื่อถือได้ต่อผู้ถือหุ้นและผู้ถือหน่วยทรัสต์

3.1.2. การประกอบกิจการอย่างเป็นธรรม

การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม เป็นจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญและพึงปฏิบัติในการบริหารกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารกองทรัสต์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนการยึดหลักธรรมาภิบาล หลักเสียงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ปฏิบัติต่อผู้เข้าทุกรายอย่างเป็นธรรม และไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือเปิดเผยข้อความอันเป็นเท็จอันอาจก่อให้เกิดความสับสน ความเข้าใจผิดและความเสียหายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และนักลงทุนทั่วไป ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง และเป็นการสร้างความเชื่อมั่นแก่นักลงทุนในระยะยาว

3.1.3. การเคารพสิทธิมนุษยชน และปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิขั้นพื้นฐานของบุคคล ทั้งสิทธิในชีวิตและเสรีภาพ โดยตระหนักเป็นอย่างยิ่งว่าการเคารพสิทธิมนุษยชนเป็นรากฐานของการพัฒนาบุคคล โดยมีการสนับสนุนให้มีความเสมอภาคตามกฎหมาย การแสดงออกซึ่งความคิดเห็นโดยเสรี กำหนดสิทธิในการทำงานตามกฎหมายแรงงาน สิทธิในการได้รับสวัสดิการสังคม และการคัดเลือกพนักงานเข้าปฏิบัติงานอย่างเท่าเทียมโดยไม่มีการจำกัดเชื้อชาติ ศาสนา และเพศ

3.1.4. ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค (ผู้เช่า)

เนื่องด้วยกองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน อาคารคลังห้องเย็น รวมถึงถึงเก็บสารเคมีเหลว ผู้จัดการกองทรัสต์จึงให้ความสำคัญกับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและมีความรับผิดชอบต่อผู้เช่าโดยคำนึงถึงความปลอดภัยและสุขอนามัยของผู้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ควบคุมและกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด เพื่อรักษามาตรฐานในการบริการ และส่งมอบงานบริการที่มีคุณภาพปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อผู้เช่า

3.1.5. การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักและมุ่งให้ความสำคัญในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม การอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ และการลดผลกระทบต่าง ๆ ต่อสิ่งแวดล้อม โดยถือว่าการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมเป็นหน้าที่ร่วมกันของทุกคน ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงสนับสนุนให้พนักงานใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ โดยการเลือกใช้อุปกรณ์ที่คำนึงถึงการประหยัดพลังงาน และส่งเสริมให้มีการนำทรัพยากรกลับมาใช้ใหม่ ตลอดจนรณรงค์การใช้พลังงานอย่างประหยัด และปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด

3.1.6. การต่อต้านการคอร์รัปชัน

ผู้จัดการกองทรัสต์ต่อต้านการคอร์รัปชันทุกรูปแบบ โดยไม่มีนโยบายเสนอเงิน สิ่งจูงใจ ของกำนัล สิกิริประโยชน์พิเศษ ในรูปแบบใด ๆ ไม่ว่าทางตรงหรือผ่านบุคคลที่สามแก่ลูกค้า คู่ค้าของผู้จัดการกองทรัสต์ หน่วยงานภายนอก หรือเจ้าหน้าที่ของรัฐ เพื่อให้ได้มาหรือคงไว้ซึ่งประโยชน์หรือความได้เปรียบทางธุรกิจ รวมทั้งไม่มีนโยบายจ่ายเงินรางวัลหรือการจ่ายเงินอื่นใดเพื่อเร่งการดำเนินการหรืออำนวยความสะดวก ยกเว้นการให้การเลี้ยงรับรองทางธุรกิจตามประเพณีนิยม

3.1.7. การหลีกเลี่ยงความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในการทำงานให้กับผู้จัดการกองทรัสต์อาจเกิดสถานการณ์ที่ผลประโยชน์ส่วนตนของพนักงานอาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ ความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้น อาจเกิดขึ้นได้ในหลายรูปแบบ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้กำหนดแนวทางที่พนักงานทุกคนพึงถือปฏิบัติเพื่อหลีกเลี่ยงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังนี้

1) การรับเงินหรือประโยชน์ตอบแทน

พนักงานต้องไม่รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนใด ๆ เป็นการส่วนตัวจากลูกค้า ผู้เช่า คู่ค้า ของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือจากบุคคลใดอื่นเนื่องจากการทำงานในนามผู้จัดการกองทรัสต์

พนักงานจะต้องไม่ให้กู้หรือกู้ยืมเงิน หรือเรียกรับเงิน สิ่งของจากลูกค้าหรือผู้ทำธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่เป็นการกู้ยืมเงินจากธนาคารหรือสถาบันการเงินในฐานะของลูกค้ายของธนาคารหรือสถาบันการหาดังกล่าว

2) การประกอบธุรกิจอื่นนอกผู้จัดการกองทรัสต์

การทำธุรกิจส่วนตัวใด ๆ ของพนักงาน ต้องไม่กระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่และเวลาทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และห้ามประกอบธุรกิจหรือมีส่วนร่วมในธุรกิจใดอื่นเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของกลุ่มผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าพนักงานดังกล่าวจะได้รับประโยชน์โดยตรงหรือโดยทางอ้อมก็ตาม

3) การทำธุรกิจใด ๆ กับกลุ่มผู้จัดการกองทรัสต์

การทำธุรกิจใด ๆ กับผู้จัดการกองทรัสต์ทั้งในนามส่วนตัว ครอบครัว หรือในนามนิติบุคคลใด ๆ ที่พนักงานนั้นมีส่วนได้ส่วนเสีย จะต้องเปิดเผยส่วนได้ส่วนเสียต่อผู้จัดการกองทรัสต์ก่อนเข้าทำรายการ

ห้ามพนักงานที่มีส่วนได้เสียเป็นผู้อนุมัติในการตกลงเข้าทำรายการหรือกระทำการใด ๆ ในนามผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ทำรายการในนามผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องตรวจสอบความสัมพันธ์ของคู่ค้าว่าเกี่ยวข้องกับพนักงานหรือไม่ ก่อนทำรายการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้น ทั้งนี้ นโยบายของความสัมพันธ์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของผู้จัดการกองทรัสต์จดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกันของคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์



3.1.8. การปกป้อง ดูแลรักษาทรัพย์สินของผู้จัดการกองทรัสต์

พนักงานทุกระดับมีหน้าที่และความรับผิดชอบ ในการดูแลรักษา การใช้ทรัพย์สินของกลุ่มผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์สูงสุดของกลุ่มผู้จัดการกองทรัสต์ โดยไม่นำไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองหรือผู้อื่น ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายจะจัดทำเอกสารทางธุรกิจ บันทึกข้อมูลทางการเงินและบัญชี และจัดทำรายงานทางการเงิน ด้วยความสุจริต ทันเวลา ถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป

พนักงานทุกคนต้องควบคุมข้อมูลความลับอย่างเหมาะสม และต้องไม่สื่อสารข้อมูลอันมีสาระสำคัญ และยังมีได้เปิดเผยสู่สาธารณชน ซึ่งได้รับรู้มาจากหน้าทำงาน ไปยังหน่วยงานอื่น ๆ และบุคคลภายนอกที่ไม่สมควรต้องรับรู้ข้อมูลนั้น และมีหน้าที่ต้องใช้ความพยายามอย่างดีที่สุด เพื่อป้องกันไว้ซึ่งข้อมูลที่เป็นความลับดังกล่าว ทั้งนี้ รวมไปถึงการจัดเก็บเอกสารข้อมูลที่เป็นความลับ

3.1.9. ทรัพย์สินทางปัญญา

ทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ ลิขสิทธิ์ต่าง ๆ สิทธิบัตร เครื่องหมายการค้า ความลับทางการค้า เป็นสิ่งสำคัญในการรักษาความได้เปรียบทางการแข่งขันของผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น พนักงานทุกคนมีหน้าที่ปกป้อง รักษา และพิทักษ์สิทธิที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีต่อทรัพย์สินทางปัญญาทั้งหมด และใช้สิทธิเหล่านั้นอย่างรับผิดชอบ นอกจากนี้พนักงานทุกคนต้องเคารพสิทธิที่ชอบด้วยกฎหมายในทรัพย์สินทางปัญญาของบุคคลอื่นด้วย

3.1.10. การป้องกันการใช้อุบายภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

พนักงานทุกระดับต้องไม่ใช้อุบายภายในหรือข้อมูลที่มีสาระสำคัญของกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์จดทะเบียน ที่กองทรัสต์เข้าทำธุรกรรมด้วยและยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน เพื่อประโยชน์ของตนเองหรือส่งต่อข้อมูลนั้นไปยังบุคคลอื่น ในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์หรือหลักทรัพย์ของผู้จัดการกองทรัสต์จดทะเบียนดังกล่าว

พนักงานทุกระดับมีสิทธิเสรีภาพในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ พนักงานที่มีความประสงค์จะซื้อขายหน่วยทรัสต์ต้องปฏิบัติตามนโยบายการซื้อขายหลักทรัพย์ของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นและทำให้มั่นใจว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกคนจะได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรมและโปร่งใส

3.1.11. การให้ข้อมูลข่าวสาร หรือให้สัมภาษณ์ต่อสาธารณชน

การให้ข้อมูลใดๆ เกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องอยู่บนพื้นฐานข้อมูลที่แท้จริง ถูกต้อง และปฏิบัติด้วยความระมัดระวัง

ผู้ที่ไม่มีหน้าที่เกี่ยวข้องหรือไม่ได้รับมอบหมายไม่สามารถให้ข้อมูลข่าวสารหรือให้สัมภาษณ์ต่อสื่อมวลชนหรือต่อสาธารณชนใดๆ เกี่ยวกับหรือพาดพิงผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ ไม่ว่าในด้านใด อันอาจส่งผลกระทบต่อชื่อเสียง และการดำเนินธุรกิจของกลุ่มผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์

3.1.12. รายการระหว่างกันระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์

ในกรณีที่มีการทำรายการระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนในการพิจารณาอนุมัติ โดยถือเสมือนหนึ่งเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก

3.1.13. การรักษาความปลอดภัยของข้อมูลและระบบสารสนเทศ

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดวิธีการใช้งานข้อมูลระบบสารสนเทศในส่วนที่เป็นฐานข้อมูลกลาง เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์นำไปปฏิบัติได้อย่างถูกต้อง อันจะทำให้การบริหารจัดการข้อมูลภายในของผู้จัดการกองทรัสต์มีความปลอดภัย น่าเชื่อถือ และสามารถเข้าถึงได้ตลอดระยะเวลา

ในการบริหารจัดการข้อมูลในแต่ละฐานข้อมูลนั้น ให้แต่ละฝ่ายงานมีหน้าที่รับผิดชอบในการกำกับดูแลให้ข้อมูลที่อยู่ในความรับผิดชอบของตนเองถูกจัดเก็บอย่างถูกต้อง ปลอดภัย และพร้อมนำมาใช้งานได้ตลอดเวลา โดยแต่ละฝ่ายงานต้องจำแนกกลุ่มข้อมูล กำหนดกลุ่มผู้ใช้งาน และกำหนดสิทธิของกลุ่มผู้ใช้งาน

3.1.14. การตอบสนองต่อเหตุการณ์

เพื่อให้มั่นใจว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะสามารถดำเนินไปได้โดยไม่หยุดชะงักแม้ในภาวะที่ต้องเผชิญกับสภาวะวิกฤตหรือเหตุการณ์ฉุกเฉิน กระบวนการเพื่อรองรับสภาวะวิกฤตหรือเหตุการณ์ฉุกเฉินจึงเป็นสิ่งสำคัญที่จะช่วยรับมือกับเหตุการณ์ที่ไม่คาดคิด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถกลับมาดำเนินการได้ในเวลาที่เหมาะสม ซึ่งจะช่วยลดผลกระทบต่อการดำเนินการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือ การดำเนินการของกองทรัสต์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผลกระทบทางการเงิน กฎหมาย ภาพลักษณ์ และผลกระทบอื่นๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงจัดทำแผนความต่อเนื่องทางธุรกิจหรือเรียกว่า Business Continuity Plan (“BCP”) ที่มีประสิทธิภาพ และสามารถนำไปใช้งานได้จริง เพื่อรองรับกรณีเกิดสภาวะวิกฤตหรือเหตุการณ์ฉุกเฉิน ทำให้ไม่สามารถเข้า-ออกอาคารสำนักงานได้ และมีผลกระทบต่อการพยากรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงานตามปกติของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งครอบคลุมเหตุการณ์ 5 ประเภท ดังนี้

1. กรณีเกิดเหตุการณ์ภัยธรรมชาติ
2. กรณีเกิดเหตุการณ์อุบัติเหตุ
3. กรณีเกิดการชุมนุมปิดล้อมผู้จัดการกองทรัสต์
4. กรณีเกิดเหตุการณ์โรคระบาด หรือ โรคติดต่อร้ายแรง
5. กรณีเกิดเหตุการณ์ถูกโจรกรรมทางระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ

3.2 จรรยาบรรณคู่ค้า

ผู้จัดการกองทรัสต์มุ่งมั่นส่งเสริมการดำเนินธุรกิจอย่างมีจริยธรรมและความรับผิดชอบในทุกมิติตลอดห่วงโซ่อุปทาน ครอบคลุมทั้งด้านสิทธิมนุษยชน แรงงาน อาชีวอนามัยและความปลอดภัย สิ่งแวดล้อม การต่อต้านการทุจริต และการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีการกำหนดแนวทางการคัดกรองคู่ค้า รวมไปถึงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (รวมเรียกว่า “คู่ค้า”) ซึ่งถือเป็นพันธมิตรทางธุรกิจและเป็นส่วนสำคัญในห่วงโซ่อุปทานที่ช่วยสร้างมูลค่าให้แก่กองทรัสต์ โดยมีเป้าหมายเพื่อมิให้เงินลงทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ถูกนำไปใช้ในการสนับสนุนการกระทำที่ขัดต่อกฎหมายหรือหลักจริยธรรมผ่านบริษัทคู่ค้า ไม่ว่าในรูปแบบใดๆ

โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้คู่ค้าที่ได้รับการแต่งตั้งหรือว่าจ้าง ตอบแบบสอบถามด้านสิทธิมนุษยชนสำหรับคู่ค้าและให้คำรับรองเป็นลายลักษณ์อักษรว่าจะไม่ฝ่าฝืนหลักการด้านสิทธิมนุษยชน และจะปฏิบัติตามกฎหมายแรงงานที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด โดยครอบคลุมหลักการทางสิทธิมนุษยชนที่สำคัญดังนี้

1) สภาพการทำงานที่เหมาะสมและปลอดภัย

คู่ค้าจะจัดให้พนักงานและผู้ปฏิบัติงานทุกคนมีสภาพแวดล้อมในการทำงานที่เหมาะสม ถูกสุขอนามัย และปลอดภัยตามมาตรฐาน Safety First โดยเฉพาะในการบริหารทรัพย์สินที่มีความเสี่ยงสูง เช่น กังเก็บบาสเซอรี เป็นต้น

2) สิทธิตามกฎหมายแรงงาน

คู่ค้าต้องรับรองและดูแลให้พนักงานและผู้ปฏิบัติงานทุกคนได้รับค่าตอบแทน ชั่วโมงการทำงาน วันลา และสวัสดิการต่าง ๆ ตามที่กฎหมายแรงงานกำหนดอย่างครบถ้วน รวมถึงการจ่ายค่าจ้างไม่ต่ำกว่าอัตราขั้นต่ำที่กฎหมายกำหนด

3) การไม่ใช้แรงงานที่ผิดกฎหมาย

คู่ค้าต้องไม่มีการใช้แรงงานเด็ก แรงงานต่างด้าวที่ไม่มีเอกสารสิทธิถูกต้องตามกฎหมาย และต้องไม่มีการใช้แรงงานบังคับ หรือเกี่ยวข้องกับการค้ามนุษย์ในทุกรูปแบบ

4) ความเสมอภาคและการไม่เลือกปฏิบัติ

คู่ค้าต้องปฏิบัติต่อพนักงานและผู้ปฏิบัติงานทุกคนอย่างเสมอภาค ปราศจากการเลือกปฏิบัติ การคุกคาม หรือการกลั่นแกล้ง ไม่ว่าด้วยเหตุแห่งความแตกต่างในเรื่องเชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา เพศ อายุ ความพิการ หรือสถานภาพใด ๆ

อีกทั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีช่องทางแจ้งเบาะแสที่เปิดโอกาสให้พนักงานของคู่ค้า สามารถรายงานการละเมิดสิทธิมนุษยชนมายังผู้จัดการกองทรัสต์ได้โดยตรง (Whistleblowing) และมีมาตรการในการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสรายละเอียดปรากฏตามนโยบายการแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียน (Whistleblowing Policy) ของผู้จัดการกองทรัสต์

สำหรับคู่ค้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะขอความร่วมมือจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้จัดทำและนำส่งข้อมูลสถิติการเกิดอุบัติเหตุหรือเหตุการณ์ด้านความปลอดภัยภายในบริเวณทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นรายเดือน หรือภายในระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังกำหนดให้คู่ค้าตอบแบบฟอร์ม Third Party Due Diligence เพื่อตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของคู่ค้าและความเสี่ยงอื่นที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

3.3 นโยบายการแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียน (Whistleblowing Policy)

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีและความโปร่งใสในการดำเนินงาน จึงได้จัดให้มีนโยบายการแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียน เพื่อเป็นกลไกสำคัญให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มสามารถแจ้งเบาะแสหรือร้องเรียนเมื่อพบเห็นการกระทำที่ฝ่าฝืนกฎหมาย การทุจริตคอร์รัปชัน หรือพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสม โดยเปิดรับเรื่องร้องเรียนผ่านช่องทางที่ปลอดภัยและเข้าถึงง่ายทั้งทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์และอีเมลของผู้จัดการกองทรัสต์ พร้อมทั้งกำหนดมาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียนและผู้ให้ความร่วมมืออย่างรัดกุม โดยจะรักษาข้อมูลเป็นความลับขั้นสูงสุดและป้องกันมิให้เกิดการข่มขู่ คุกคาม หรือกลั่นแกล้งในทุกรูปแบบ

ผู้ร้องเรียนสามารถใช้กลไกในการติดต่อ การแจ้งข่าว และ/หรือ การแจ้งข้อร้องเรียนผ่านทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์ หรือโดยทางอีเมล (E-Mail) แจ้งฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์

ช่องทางที่ 1 ทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์

สามารถแจ้งข้อร้องเรียนผ่าน
<https://www.aimirt.com/th/contact/complaint-form>

ช่องทางที่ 2 ทางอีเมลของผู้จัดการกองทรัสต์

สามารถแจ้งข้อร้องเรียนผ่านอีเมล
(E-mail): ir@aimreit.com

สำหรับรายละเอียดของนโยบายการแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียน (Whistleblowing Policy) สามารถพิจารณาเพิ่มเติมได้ที่เปิดเผยบนเว็บไซต์ของกองทรัสต์

การควบคุมภายในและ การบริหารจัดการความเสี่ยง



ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบการควบคุมภายใน โดยผู้ตรวจสอบภายในจะทำหน้าที่ติดตามดูแลและตรวจสอบ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีการปฏิบัติงานเป็นไปตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์ หลักการดำเนินธุรกิจ ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเพียงพอประกอบวิชาชีพ ปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ 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 โดยพิจารณาประสิทธิภาพการดำเนินงานที่ประเมินดังต่อไปนี้
 - การทำหน้าที่ด้านกลยุทธ์ในการกำหนดกลยุทธ์และนโยบายต่างๆ ให้คำแนะนำฝ่ายบริหาร และติดตามผลการนำไปปฏิบัติ
 - การทำหน้าที่ด้านการกำกับดูแลให้บริษัทมีกระบวนการดำเนินงานที่ถูกต้องตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ และมาตรฐานทางบัญชี มีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย
 - โครงสร้างและองค์ประกอบของคณะกรรมการ การมีคณะกรรมการชุดย่อย สมาชิกที่มีทักษะ ประสบการณ์ และคุณลักษณะที่หลากหลายสอดคล้องกับกลยุทธ์ ช่วยให้คณะกรรมการทำหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งมีประโยชน์ต่อการพัฒนากรรมการปัจจุบันและสรรหากรรมการใหม่ต่อไป
 - กระบวนการทำงานภายในคณะกรรมการครอบคลุมเรื่องวาระการประชุมที่เอื้อให้ทำหน้าที่ได้อย่างสมดุล คุณภาพของการประชุม ข้อมูลที่ได้รับ รวมถึงการทำงานร่วมกันระหว่างคณะกรรมการกับฝ่ายบริหาร

สำหรับการประเมินกรรมการรายบุคคล เป็นการประเมินประสิทธิภาพของการมีส่วนร่วมของกรรมการแต่ละคนในการทำหน้าที่ของคณะกรรมการ ความทุ่มเทและการจัดสรรเวลา จรรยาบรรณในการทำหน้าที่ ไปถึงทักษะการสื่อสารและความสัมพันธ์ระหว่างบุคคล

ผลการประเมินการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ จะนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณารับทราบ และนำไปจัดทำแผนปรับปรุงประสิทธิภาพและพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ และเพื่อเป็นแนวทางในการปรับปรุงองค์ประกอบของคณะกรรมการในอนาคต ในกรณีผลการประเมินการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการอยู่ในเกณฑ์ที่ต้องปรับปรุง หรือกรรมการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเหมาะสม ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะนำเสนอรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาแนวทางการปรับปรุงการปฏิบัติหน้าที่กรรมการ หรือพิจารณาให้กรรมการออกจากตำแหน่ง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายใน โดยกรรมการอิสระจะเป็นผู้ดูแลอย่างใกล้ชิดเพื่อให้ผู้ตรวจสอบภายในปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามระบบงานการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในของผู้จัดการกองทรัสต์



การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์



นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในอนาคต แนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต และแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคตและมีแนวทางในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลดังกล่าว ดังต่อไปนี้

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ กล่าวคือ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและฝ่ายกฎหมายและดำเนินการปฏิบัติงานจะร่วมกันดูแลให้การทำธุรกรรมเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

- ต้องเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนไม่ขัดกับกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และที่สำคัญต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์
- ต้องมีความสมเหตุสมผล กระทำบนราคา และเงื่อนไขตลาดที่เป็นธรรม
- ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- ผู้มีส่วนได้เสียในการทำธุรกรรมจะต้องมีส่วนร่วมในการตัดสินใจอนุมัติการเข้าทำธุรกรรม
- กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องไม่รับผลประโยชน์ตอบแทนใด ๆ เป็นการส่วนตัวจากลูกค้า ผู้เช่า คู่ค้า ผู้มีส่วนได้เสีย หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องในการทำธุรกรรมต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์

- กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องไม่ให้กู้หรือยืมเงิน หรือเรียกรับเงิน สิ่งของจากลูกค้า ผู้เช่า คู่ค้า ผู้มีส่วนได้เสีย หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องในการทำธุรกรรมต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ เว้นแต่เป็นการกู้ยืมเงินจากธนาคาร หรือสถาบันการเงินในฐานะของลูกค้ายของธนาคารหรือสถาบันการเงินดังกล่าว
- การทำธุรกรรมส่วนตัวใด 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 หรือจากการใช้โอกาส หรือข้อมูลที่ได้จากการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ในการหาผลประโยชน์ส่วนตัว และ/หรือ บุคคลอื่น

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดต่อผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องเปิดเผยข้อมูลต่อบริษัทก่อนเข้าทำรายการ เพื่อให้ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานพิจารณาตรวจสอบว่าเป็นธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ หรือไม่ เพื่อรายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทเพื่อรับทราบและอนุมัติการทำรายการดังกล่าว

โดยฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะทำหน้าที่ดูแลและป้องกันไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผ่านการดำเนินการดังนี้

- รวบรวมรายชื่อบุคคล หรือนิติบุคคลที่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องและปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน เพื่อนำส่งข้อมูลให้ทรัสต์ทุก 6 เดือน เพื่อใช้ในการพิจารณารายการระหว่างกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
- ตรวจสอบว่าเป็นธุรกรรมที่บุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์มีส่วนได้เสียหรือไม่ และจำเป็นต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นรายย่อยก่อนที่จะทำธุรกรรมดังกล่าวหรือไม่
- หากเป็นธุรกรรมที่บุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย จะดำเนินการให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาตรวจสอบก่อนส่งเรื่องให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ภายหลังจากที่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวแก่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ หรือนำเสนอต่อคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อดำเนินการขอมติจากผู้ถือหุ้นรายย่อยแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับขนาดของธุรกรรมและเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด (และที่อาจมีการประกาศเปลี่ยนแปลง)

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจสอบธุรกรรมต่าง ๆ ของกองทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมกับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์หรือไม่ หากเป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะนำส่งข้อมูลไปยังฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน เพื่อพิจารณาวិธีการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นรายย่อยและนักลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรม โดยมีวิธีการเปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้

- เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ ตามหลักเกณฑ์และข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นรายย่อยสามารถเข้าถึงข้อมูลการทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง

- มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่เหมาะสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงความคิดเห็นที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นหรือกรรมการเพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้กระทำการขอมติผู้ถือหุ้นหรือกรรมการนั้น ทั้งนี้ ในการตรวจสอบการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการตรวจสอบการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ตามระบบการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.
- เมื่อพิจารณาจัดหาวิธีการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นหรือผู้ลงทุนที่เหมาะสมได้แล้ว ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน จะเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ และนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติและเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวตามลำดับ
- เมื่อได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะเปิดเผยข้อมูลการทำธุรกรรมช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงความคิดเห็นที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่เป็นการขอมติผู้ถือหุ้นหรือกรรมการในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือผู้ลงทุน ซึ่งผู้ถือหุ้นหรือผู้ลงทุนสามารถคัดค้านในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือผู้ลงทุนได้ หากไม่มีผู้ถือหุ้นหรือกรรมการคัดค้าน หรือคัดค้านในจำนวนไม่เกิน 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะดำเนินการเข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์ หลังจากนั้นจะรายงานผลการทำธุรกรรมต่อคณะกรรมการบริษัท และดำเนินการเปิดเผยข้อมูลตามลำดับ

รายการระหว่างกันในรอบระยะเวลาบัญชีในปีที่ผ่านมา

ธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

1. รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท เอไอเอ็ม ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2568 (ล้านบาท)	ความเหมาะสมของรายการ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ ของ กองทรัสต์ แต่งตั้ง บริษัท เอไอเอ็ม ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีสิทธิและหน้าที่ตามสัญญา แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์	ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการบริหารจัดการกองทรัสต์	62.27	<ul style="list-style-type: none"> • รายการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว มีความเหมาะสมผล เนื่องจากคณะกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าเป็นอย่างดี • อัตราค่าธรรมเนียมพื้นฐาน เป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมพื้นฐานผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5,000,000 บาทต่อปี ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหรือผู้ลงทุน

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2568 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
	ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	33.50	<ul style="list-style-type: none"> รายการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากเป็นรายการปกติธุรกิจของกองทรัสต์ อัตราค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่น โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.75 ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกองทรัสต์
	ค่าธรรมเนียมพิเศษการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	36.06	<ul style="list-style-type: none"> รายการบริหารจัดการทรัพย์สินนี้ เป็นการให้ค่าตอบแทนพิเศษเพื่อเป็นแรงจูงใจให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารทรัพย์สิน โดยคำนวณค่าตอบแทนดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ รายการดังกล่าวจึงมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกองทรัสต์ อัตราค่าธรรมเนียมพิเศษการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นอัตราที่ตกลงกันตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อเป็นแรงจูงใจในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปี ของกำไรจากการดำเนินงานสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกองทรัสต์
	ค่านายหน้า	3.11	<ul style="list-style-type: none"> อัตราค่านายหน้า เป็นอัตราที่ตกลงกันตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อเป็นแรงจูงใจในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกองทรัสต์
	ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	41.96	<ul style="list-style-type: none"> อัตราค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน เป็นอัตราที่ตกลงกันตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อเป็นแรงจูงใจในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกองทรัสต์

2. รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ซึ่งเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2568 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์	ค่าธรรมเนียมทรัสต์	21.77	<ul style="list-style-type: none"> รายการแต่งตั้งทรัสต์ดังกล่าว มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากเป็นรายการปกติธุรกิจของกองทรัสต์ อัตราค่าธรรมเนียมทรัสต์ เป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5,000,000 บาทต่อปี ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกองทรัสต์



3. รายการระหว่างกองทรัสต์กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของกองทรัสต์ของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2568 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
กองทรัสต์ฝากเงินกับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด	ดอกเบี้ยรับ	0.55	<ul style="list-style-type: none"> รายการฝากเงินกับธนาคารไทยพาณิชย์เป็นรายการที่สมเหตุสมผลเนื่องจากการใช้บริการธนาคารทั่วไป อัตราผลตอบแทนที่ได้รับจากการฝากเงิน เป็นอัตราดอกเบี้ยเงินฝากซึ่งสามารถเทียบเคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ทั่วไป ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกองทรัสต์

4. รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท เคเอ็นเอส โลจิสติกส์ เซอร์วิส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นร่วมกันกับ BIP ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงการ BIP สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2568 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัท เคเอ็นเอส โลจิสติกส์ เซอร์วิส จำกัด เข้าพื้นที่คลังสินค้าของกองทรัสต์	รายได้ค่าเช่า	31.42	<ul style="list-style-type: none"> ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า บริษัท เคเอ็นเอส โลจิสติกส์ เซอร์วิส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือเดียวกับ BIP ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ BIP จึงเป็นผู้เช่าที่มีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินดังกล่าวเป็นอย่างดีมากกว่าผู้เช่ารายอื่น ๆ อัตราค่าเช่าเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และบริษัท เคเอ็นเอส โลจิสติกส์ เซอร์วิส จำกัด โดยมีความสอดคล้องกับโครงสร้างผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์โครงการ BIP ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า อัตราค่าเช่าเป็นอัตราที่สมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ยังมิทำรายการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม

5. รายการระหว่างกองทรัสต์กับ SFC ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ SCC ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการสยามเขามี สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2568 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
SFC เข้าพื้นที่คลังสินค้าและถึงเก็บสารเคมีเหลวของกองทรัสต์	รายได้ค่าเช่า	78.76	<ul style="list-style-type: none"> ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า SFC ซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินเดิมตั้งแต่ก่อนกองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเขามี เป็นผู้เช่าที่มีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินโครงการสยามเขามีเป็นอย่างดี มากกว่าผู้เช่ารายอื่น ๆ และมีความเชี่ยวชาญในการทำหน้าที่ดูแลและบริหารอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่อง อัตราค่าเช่าเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และ SFC ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า อัตราค่าเช่าเป็นอัตราที่สมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ยังมิทำรายการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม

6. รายการระหว่างกองทรัสต์กับ PCW ซึ่งเป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นร่วมกันกับ Team B ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์โครงการ PCW สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2568 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
PCW เช่าพื้นที่คลังสินค้า ของกองทรัสต์	รายได้ค่าเช่า	23.22	<ul style="list-style-type: none"> ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า PCW ซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินเดิมตั้งแต่ก่อนกองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการ PCW เป็นผู้เช่าที่มีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินโครงการ PCW เป็นอย่างดี มากกว่าผู้เช่ารายอื่น ๆ และมีความเชี่ยวชาญในการทำหน้าที่ดูแลและบริหารอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่อง อัตราค่าเช่าเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และ PCW ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า อัตราค่าเช่าเป็นอัตราที่สมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ยังมิได้จากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม
	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ (ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง)	2.13	<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากค่าใช้จ่ายดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการดำเนินธุรกิจ เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นกองทรัสต์ อัตราค่าใช้จ่ายในการดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางเป็นค่าใช้จ่ายตามสัญญา โดยอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับตลาด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล



ส่วนที่ 4

ฐานทางการเงินและ ผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ



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

สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
2568	นางสาวศรัญญา พลัดศรี	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6768 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2567	นางสาวศรัญญา พลัดศรี	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6768 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2566	นางสาวศรัญญา พลัดศรี	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6768 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ตรวจสอบและสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์ในระยะเวลาที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

ประเภท	ผู้สอบบัญชี
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2568	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2567	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2566	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ตารางสรุปงบการเงิน

งบฐานะการเงิน

(หน่วย : บาท)

	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในหลักทรัพ์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	46,715,772	238,667,380	199,782,972
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	14,662,886,538	13,186,400,000	10,569,500,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	665,963,218	598,637,009	271,096,518
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ	258,660	870,835	546,151
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	19,997,980	25,833,668	18,729,424
ลูกหนี้จากกรมสรรพากร	8,788,325	-	-
สินทรัพย์อื่น	15,746,220	8,069,708	8,317,287
รวมสินทรัพย์	15,420,356,713	14,058,478,600	11,067,972,352
หนี้สิน			
เจ้าหนี้จากดอกเบี้ยค้างจ่าย	22,979,266	25,654,823	25,075,694
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	88,045,903	41,593,912	39,279,512
สำรองหนี้สิน	17,778,565	27,164,673	17,928,794
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่า	262,872,206	236,878,588	178,414,990
หนี้สินตามสัญญาเช่า	56,718,917	-	-
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	5,185,506,134	3,960,008,613	3,464,659,720
รวมหนี้สิน	5,633,900,991	4,291,300,609	3,725,358,710
สินทรัพย์สุทธิ	9,786,455,722	9,767,177,991	7,342,613,642
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น	8,701,097,194	8,701,097,194	6,642,894,176
กำไรสะสม	1,085,358,528	1,066,080,797	699,719,466
สินทรัพย์สุทธิ	9,786,455,722	9,767,177,991	7,342,613,642
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.3644	12.3400	12.3305
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	791,500,104	791,500,104	595,480,769

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย : บาท)

	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,075,521,061	983,769,605	902,855,354
รายได้ดอกเบี้ย	9,918,574	7,786,094	5,156,121
รายได้อื่น	11,849,296	50,127,210	3,866,749
รวมรายได้	1,097,288,931	1,041,682,909	911,878,224
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	62,275,005	55,654,262	49,077,176
ค่าธรรมเนียมทริสตี	21,770,396	19,896,218	18,007,296
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,404,590	2,193,544	1,782,337
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	80,116,991	75,210,559	65,887,414
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	94,891,860	102,672,673	79,413,080
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	6,081,510	42,431,206	2,835,545
ค่าใช้จ่ายอื่น	13,944,198	7,880,589	8,706,480
ต้นทุนทางการเงิน	181,908,865	173,809,788	160,248,541
รวมค่าใช้จ่าย	463,393,415	479,748,839	385,957,869
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	633,895,516	561,934,070	525,920,355
รายการกำไร(ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนใน หลักทรัพย์	-	4,402	(4,402)
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงิน ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	50,234,600	155,618,739	(24,013,803)
รายการกำไรสุทธิจากการรับโอนสินทรัพย์สุทธิจาก กองทุนรวมที่เกิดจากการแปลงสภาพ	-	231,139,862	-
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	50,234,600	386,763,003	(24,018,205)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิ จากการดำเนินงานในระหว่างปี	684,130,116	948,697,073	501,902,150

งบกระแสเงินสด

(หน่วย : บาท)

	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	684,130,116	948,697,073	501,902,150
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:			
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(1,373,500,974)	(2,228,594,968)	-
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(354,186,902)	(430,456,380)	(669,156,975)
ขายและรับชำระเงินคืนทุนจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	546,138,510	391,698,262	642,457,655
การรับรู้ส่วนลดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	(121,887)	(968,596)
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับลดลง (เพิ่มขึ้น)	5,835,688	(7,104,244)	(5,688,199)
ลูกหนี้กรมสรรพากรเพิ่มขึ้น	(8,788,325)	-	-
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น	(3,711,715)	(1,298,854)	(8,813,716)
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	46,451,991	2,314,400	(26,963,074)
สำรองหนี้สินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(9,386,108)	9,235,879	(1,424,231)
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	25,993,618	58,463,598	(21,457,268)
หนี้สินตามสัญญาเช่า	(42,582)	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	181,908,865	173,809,788	160,248,541
รายได้ดอกเบี้ย	(9,918,574)	(7,786,094)	(5,156,121)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	(4,402)	4,402
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าธุรกรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(50,234,600)	(155,618,739)	24,013,803
รายการกำไรสุทธิจากการรับโอนสินทรัพย์สุทธิจากกองทุนรวม	-	(231,139,862)	-
ดอกเบี้ยรับ	10,530,749	7,461,410	4,955,119
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(308,780,243)	(1,470,445,020)	593,953,490

(หน่วย : บาท)

	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับสุทธิจากการเพิ่มทุน	-	2,058,203,018	-
เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายตัว	(664,852,385)	(582,335,742)	(531,167,309)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	2,147,884,970	521,363,859	-
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(918,100,706)	(25,702,220)	(17,285,254)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(5,369,712)	(1,303,409)	-
ดอกเบี้ยจ่าย	(183,455,715)	(172,239,995)	(150,060,276)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	376,106,452	1,797,985,511	(698,512,839)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	67,326,209	327,540,491	(104,559,349)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	598,637,009	271,096,518	375,655,867
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	665,963,218	598,637,009	271,096,518

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นยทรีสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของยทรีสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของยทรีสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ยทรีสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและยทรีสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับ เรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบ งบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้า ได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อ ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบ สำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบ มีดังต่อไปนี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 14,663 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 95 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

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมี ความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ ตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตาม 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 ทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการคำนวณอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริง แต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงิน เหล่านี้



ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์ฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบ งบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะหรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



ศรัญญา พลัดศรี

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6768

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 20 กุมภาพันธ์ 2569

งบการเงิน

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินเตอร์เรียล โกรส

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2568	2567
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม			
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	6	46,715,772	238,667,380
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์			
ตามมูลค่ายุติธรรม	7	14,662,886,538	13,186,400,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8, 18	665,963,218	598,637,009
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ	18	258,660	870,835
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	9, 18	19,997,980	25,833,668
ลูกหนี้จากกรมสรรพากร		8,788,325	-
สินทรัพย์อื่น		15,746,220	8,069,708
รวมสินทรัพย์		15,420,356,713	14,058,478,600

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดิสเทรียล โทรค

งบฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2568	2567
หนี้สิน			
เจ้าหนี้จากดอกเบี้ยค้างจ่าย		22,979,266	25,654,823
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	18	88,045,903	41,593,912
สำรองหนี้สิน	19.4	17,778,565	27,164,673
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่า	18, 19.3	262,872,206	236,878,588
หนี้สินตามสัญญาเช่า	10	56,718,917	-
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	11	5,185,506,134	3,960,008,613
รวมหนี้สิน		5,633,900,991	4,291,300,609
สินทรัพย์สุทธิ		9,786,455,722	9,767,177,991
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	12	8,701,097,194	8,701,097,194
กำไรสะสม	13	1,085,358,528	1,066,080,797
สินทรัพย์สุทธิ		9,786,455,722	9,767,177,991
		-	-
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		12.3644	12.3400
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		791,500,104	791,500,104

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

การแสดง รายละเอียดเงินลงทุนให้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ โฉนดเลขที่	พื้นที่ให้เช่า	ที่ตั้ง	อาคารโรงงานและที่ ถัดสินค้าเลขที่หมายเลขหลัง	2568		2567		ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	
				ราคาทุน (บาท)	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์									
กรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารสิ่งก่อสร้าง และสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวข้องกับการทำเหมือง									
157963	17,562.00 ตร.ม.	โครงการแปซิฟิก ห้องขึ้น	6, 7	804,700,000	982,000,000	6.68	804,700,000	980,400,000	7.30
85905	10,058.00 ตร.ม.	ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	-	544,200,000	556,000,000	3.78	544,200,000	549,000,000	4.09
		โครงการเจดีย์มัลดีส์ แปซิฟิก							
		ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต							
		อำเภอเมืองจะเชิงมทรา จังหวัดจะเชิงมทรา							
	2,708.40 ตร.ม.	โครงการเจดีย์มัลดีส์ แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	-	101,518,751	140,000,000	0.95	101,518,751	139,000,000	1.04
		ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต							
		อำเภอเมืองจะเชิงมทรา จังหวัดจะเชิงมทรา							
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารคลังสินค้า									
85904	9,288.00 ตร.ม.	โครงการค้ำไฑฟ	-	192,100,000	189,000,000	1.28	192,100,000	191,000,000	1.42
		ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต							
		อำเภอเมืองจะเชิงมทรา จังหวัดจะเชิงมทรา							
128496, 144679	21,651.10 ตร.ม.	โครงการทิพย์ 7	PD2	599,000,000	671,300,000	4.56	599,000,000	659,800,000	4.92
128498		ถนนเลียบคลองส่งน้ำชลหารพิจิตร ตำบลบางปลา	PD4						
128499		อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	PD5						
128500			PD6						
3572			PD7						
140207, 162282	34,692.60 ตร.ม.	โครงการทิพย์ 8	TIP8-A	998,000,000	1,073,200,000	7.30	998,000,000	1,057,800,000	7.88
162283		ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี	TIP8-B						
140208		จังหวัดสมุทรปราการ	TIP8-C						
140201			TIP8-D						

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

รหัสสำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสทรีเอส ไทโรก

งบประกอบรายละเอียดการลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

การแสดงรายละเอียดการลงทุน/รายการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทการลงทุน/ ใบจดทะเบียน	พื้นที่ให้เช่า	ที่ตั้ง	อาคารโรงงานและ/หรือที่ดินสำหรับให้เช่า/ขาย	2568		2567	
				ราคาทุน (บาท)	มูลค่าเสื่อม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ) กรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน	15000	17,120.00 ตร.ม.	โครงการวิจัย อิมเมจซี	7/374-7/378	561,970,000	3.82	474,611,440
			ตำบลบางทราย อำเภอบางพลี	7/422-7/426			562,700,000
			จังหวัดระยอง				4.19
	3670, 7090, 105539	35,773.65 ตร.ม.	โครงการที่พัก 5 และ โครงการที่พัก 8	CA5, CA12-2, CA13	1,007,300,000	6.85	1,038,000,000
	105540, 122744, 122745		ตำบลบางพลี อำเภอบางพลี	CA14-1, CA14-2, RB16, 19			1,010,000,000
	123002, 123003, 129233		จังหวัดสมุทรปราการ	TTP8-E			7.52
	129342, 131267, 131268						
	140202						
	55123	43,481.00 ตร.ม.	โครงการอิมเมจซี แอร์เวย์	MS1, MS2	911,600,000	6.20	790,000,000
			ตำบลบางทราย อำเภอบางพลี	MS3A, 3B			891,000,000
			จังหวัดสมุทรปราการ	MS4			
	151902	10,955.00 ตร.ม.	โครงการโรงงานผลิตไฟฟ้าเอ็นดี ฟาสต์	B05	361,200,000	2.46	326,870,804
			ตำบลหนองจอก อำเภอศรีราชา				356,900,000
			จังหวัดชลบุรี				2.66
	10091	12,594 ตร.ม.	โครงการ ฟรีซชั่น วาล์ว	P-28	324,773,280	2.20	-
			ตำบล ดาเคิลท์ อำเภอบางพลี				-
			จังหวัดชลบุรี				
	89987,89988,89989,89990,89991,89971	137,768.80 ตร.ม.	โครงการปิ่นทอง อินดัสทรีพาร์ค 1	พต1-14	2,613,500,000	17.77	2,459,734,828
	100637,100638,100670,185742,69646	86,550 ตร.ม.	โครงการปิ่นทอง อินดัสทรีพาร์ค 2	พต9,11,15			2,574,500,000
	89974,185319,146321,165426,165352	18,029.60 ตร.ม.	และ โครงการปิ่นทอง อินดัสทรีพาร์ค 3	พต 16			
	165353,165354,165355,165356,129974		ตำบลหนองจอก อำเภอศรีราชา				
	129973,131704,131705,161576,173117		จังหวัดชลบุรี				
	173115,173119,173123,173121,173124						
	173122,173125,177826,177825,177827						

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุน/การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ ใบจดทะเบียน	พื้นที่ให้เช่า	ที่ตั้ง	อาคาร โรงงานและ/หรือ คลังสินค้าตามที่กำหนดข้าง	2568		2567	
				ราคาทุน (บาท)	มูลค่าเฉลี่ยรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน (ต่อ)	205249,64276,182082	7,016 ตร.ม.	โครงการปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค 1 ตำบลหนองแขม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	18A,18C,19A			
	239385,239386	7,700 ตร.ม.	โครงการปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค 3 ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	20A1,20A2,20A3,20A4 20B1,20B2,20B3	421,968,211	421,968,211	2.86
	102888	1,620 ตร.ม.	โครงการปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค 6 ตำบลนิคมพัฒนา อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง	25B			
สิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า	30670	14,600.00 ตร.ม.	โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี ตำบลบางกะดี อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี	-	300,000,000	308,300,000	2.10
	2896, 2883, 29145 29146, 34252 34256, 57091	38,083.00 ตร.ม.	โครงการไทยเทคพาร์ค ตำบลหัวไผ่ อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง	WH06, WH07 WH08 WH09	440,440,271	452,000,000	3.07
	54023, 54037 54039, 54041	55,926.00 ตร.ม.	โครงการพรีซิชั่น 300 อินดัสทรี ตำบลลำตาเสา อำเภอรังษี จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	-	565,466,284	554,300,000	3.77

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนของงบการเงินนี้

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินเตอร์เรียล โกรส

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ โอนเฉพาะที่	พื้นที่ให้เช่า	ที่ตั้ง	อาคารโรงงานเดิม/ คลังสินค้าเดิมที่/หมายเลขแจ้ง	2568		2567	
				ราคาทุน (บาท)	มูลค่าเสื่อม (บาท)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่าเสื่อม (บาท)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)							
สิทธิการเช่าไปที่ดิน อาคารคลังสินค้า และสิ่งก่อสร้างเดิมแล้ว							
10036, 10037	16,726.00 ตร.ม. และ	โครงการเอสซีซี	P1-P9, P301-P326	2,771,057,640	18.59	2,771,057,640	20.59
12381, 12726	85,580.00 กิโลลิตร	ตำบลปกคลองบางปลากด (ตำบลบางปลากด)	P401-P411				
15311, 15870		อำเภอเมืองสมุทรปราการ	501-504, CI-C11				
9355, 11537		จังหวัดสมุทรปราการ	WH14, WH15				
(ตราจองเลขที่ 432 - 437, 443, 614, 442) ⁽⁴⁵⁾			WH19				
สิทธิการเช่าไปที่ดิน อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน							
26779	6,620.00 ตร.ม.	โครงการจัดตั้งบัสสเตชัน นวนคร	-	127,884,385	0.80	127,884,385	0.88
		ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอลาดหลุมแก้ว					
		จังหวัดปทุมธานี					
สิทธิการเช่าไปที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และสิ่งหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น							
35821	28,840.00 ตร.ม.	โครงการแอตฟาร์มบางนา กม.22	-	683,475,047	4.64	-	-
		ตำบลลำไโรงเหนือ อำเภอมืองสมุทรปราการ					
		จังหวัดสมุทรปราการ					
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				13,963,800,941	14,662,886,538	12,533,584,403	13,186,400,000
					99.68		
							98.22

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินเตอร์เรียล โกรส

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

2568						2567	
ประเภทเงินลงทุน	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ร้อยละของ	
						มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์							
เงินฝากประจำที่มีอายุเกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มา							
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	30 มิถุนายน 2568	1.30	-	-	-	46,171,835	0.34
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	25 มีนาคม 2568	1.90	-	-	-	35,883,093	0.27
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	17 มีนาคม 2568	1.90	-	-	-	60,612,452	0.45
ธนาคาร ซูมิโตโม มิตซูซุ ทริสต์ (ไทย) จำกัด (มหาชน)	17 มีนาคม 2568	2.07	-	-	-	48,000,000	0.36
ธนาคาร ซูมิโตโม มิตซูซุ ทริสต์ (ไทย) จำกัด (มหาชน)	17 มีนาคม 2568	1.90	-	-	-	48,000,000	0.36
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	30 มิถุนายน 2569	0.60	46,715,772	46,715,772	0.32	-	-
รวมเงินฝากประจำที่มีอายุเกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มา						238,667,380	1.78
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์						238,667,380	1.78
รวมเงินลงทุน						13,425,067,380	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัทเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และกิจการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินเตอร์เรียล โกรท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2568	2567
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	18	1,075,521,061	983,769,605
รายได้ดอกเบี้ย	18	9,918,574	7,786,094
รายได้อื่น		11,849,296	50,127,210
รวมรายได้		1,097,288,931	1,041,682,909
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	15.1, 18	62,275,005	55,654,262
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	15.2, 18	21,770,396	19,896,218
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	15.3	2,404,590	2,193,544
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	15.4, 18	80,116,991	75,210,559
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	15.5, 18	94,891,860	102,672,673
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		6,081,510	42,431,206
ค่าใช้จ่ายอื่น		13,944,198	7,880,589
ต้นทุนทางการเงิน		181,908,865	173,809,788
รวมค่าใช้จ่าย		463,393,415	479,748,839
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		633,895,516	561,934,070
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		-	4,402
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของเงินลงทุน			
ในอสังหาริมทรัพย์และกิจการเช่าอสังหาริมทรัพย์		50,234,600	155,618,739
รายการกำไรสุทธิจากการรับโอนสินทรัพย์สุทธิจากกองทุนรวม			
ที่เกิดจากการแปลงสภาพ		-	231,139,862
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		50,234,600	386,763,003
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		684,130,116	948,697,073

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินเตอร์เรียล โกรส

งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2568	2567
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		633,895,516	561,934,070
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		-	4,402
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าชุดกรรมของเงินลงทุน			
ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		50,234,600	155,618,739
รายการกำไรสุทธิจากการรับโอนสินทรัพย์สุทธิจากกองทุนรวม			
ที่เกิดจากการแปลงสภาพ		-	231,139,862
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		684,130,116	948,697,073
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		-	2,058,203,018
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	14	(664,852,385)	(582,335,742)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		19,277,731	2,424,564,349
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		9,767,177,991	7,342,613,642
สินทรัพย์สุทธิปลายปี		9,786,455,722	9,767,177,991
		-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โทรม

งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

	(หน่วย: บาท)	
	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	684,130,116	948,697,073
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น		
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:		
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(1,373,500,974)	(2,228,594,968)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(354,186,902)	(430,456,380)
ขายและรับชำระเงินคืนทุนจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	546,138,510	391,698,262
การรับรู้ส่วนลดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	(121,887)
ลูกหนี้รายได้อื่นและค่าบริการค้างรับลดลง (เพิ่มขึ้น)	5,835,688	(7,104,244)
ลูกหนี้สรรพากรเพิ่มขึ้น	(8,788,325)	-
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น	(3,711,715)	(1,298,854)
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น	46,451,991	2,314,400
สำรองหนี้สินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(9,386,108)	9,235,879
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าและเงินประกันรายได้อื่นเพิ่มขึ้น	25,993,618	58,463,598
หนี้สินตามสัญญาเช่า	(42,582)	-
ต้นทุนทางการเงิน	181,908,865	173,809,788
รายได้ดอกเบี้ย	(9,918,574)	(7,786,094)
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	(4,402)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		
ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(50,234,600)	(155,618,739)
รายการกำไรสุทธิจากการรับโอนสินทรัพย์สุทธิจากกองทุนรวม	-	(231,139,862)
ดอกเบี้ยรับ	10,530,749	7,461,410
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(308,780,243)	(1,470,445,020)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินเตอร์เรียล โกรส

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

	(หน่วย: บาท)	
	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	-	2,058,203,018
เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(664,852,385)	(582,335,742)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	2,147,884,970	521,363,859
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(918,100,706)	(25,702,220)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(5,369,712)	(1,303,409)
ดอกเบี้ยจ่าย	(183,455,715)	(172,239,995)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	376,106,452	1,797,985,511
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น - สุทธิ	67,326,209	327,540,491
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	598,637,009	271,096,518
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี (หมายเหตุ 8)	665,963,218	598,637,009
	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล 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 ห้องเย็น	จังหวัดสมุทรสาคร	กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก	จังหวัดฉะเชิงเทรา	กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น
โครงการดาด้าเซฟ	จังหวัดฉะเชิงเทรา	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า
โครงการทิพย์ 7	จังหวัดสมุทรปราการ	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	จังหวัดฉะเชิงเทรา	กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อาคารคลังห้องเย็น และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น
โครงการทิพย์ 8	จังหวัดสมุทรปราการ	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า
โครงการ ชีวาทัย อมตะซิตี้	จังหวัดระยอง	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน
โครงการเอสซีซี	จังหวัดสมุทรปราการ	สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน ดึงเก็บสารเคมีเหลว อาคารคลังสินค้า และสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 8 สิงหาคม 2592)
โครงการสวนอุตสาหกรรม บางกะดี	จังหวัดปทุมธานี	สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้า โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 8 สิงหาคม 2592)



อสังหาริมทรัพย์	สถานที่ตั้ง	ลักษณะการถือครองอสังหาริมทรัพย์
โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร	จังหวัดปทุมธานี	สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 21 เมษายน 2594)
โครงการทิพย์ 5 และ โครงการทิพย์ 8	จังหวัดสมุทรปราการ	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน
โครงการไทยเทพฟิวด้า	จังหวัดระยอง	สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้า โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 28 กรกฎาคม 2594)
โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์	จังหวัดสมุทรปราการ	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน
โครงการโรงงานเช่าลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้	จังหวัดชลบุรี	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน
โครงการพีริเซียส วู้ด อินด์สตรี้	จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้า โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 28 ธันวาคม 2595)
โครงการปิ่นทอง อินด์สเตรียล ปาร์ค 1 โครงการปิ่นทอง อินด์สเตรียล ปาร์ค 2 และ โครงการปิ่นทอง อินด์สเตรียล ปาร์ค 3	จังหวัดชลบุรี	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน
โครงการ พริชชั่น วาล์ว	จังหวัดระยอง	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน
โครงการปิ่นทอง อินด์สเตรียล ปาร์ค 6	จังหวัดระยอง	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน
โครงการแอลฟา บางนา กม.22	จังหวัดสมุทรปราการ	สิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น (สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2596)

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

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ และมีบริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด บริษัท สยามเหมิ จำกัด (มหาชน) บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด บริษัท ไทยเทพฟิวด้า จำกัด บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด บริษัท ปิ่นทอง ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ รีนิวเอเบิล เอ็นเนอร์ยี จำกัด และบริษัท ทิม บี แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการทิพย์ 5 โครงการทิพย์ 7 - 8 โครงการเอสซีซี โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร โครงการไทยเทพฟิวด้า โครงการ เอ็มเอส แวร์เฮาส์ โครงการโรงงานเช่าลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ โครงการปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค 1 โครงการปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค 2 และโครงการปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค 3 และโครงการปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค 6 และโครงการฟรีเซียส วิลล์ อินดัสทรี ตามลำดับ

1.2 การรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค

เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ ครั้งที่ 1/2566 ได้อนุมัติการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค (“กองทุนรวม PPF”) แผนการแปลงสภาพ การรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF และชำระค่าตอบแทนให้กองทุนรวม PPF เป็นหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสดเพื่อนำไปสับเปลี่ยนกับหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนถืออยู่

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

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- 2.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์ฯ อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์เดิม



กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการ ดังนี้

- (1) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
 - (2) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ฯตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปีหรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
 - (3) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)
- 2.2 ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ฯตามข้อมูลข้างต้นในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- 2.3 ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว เพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดการทางการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมวันแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้ค่าบริการรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

รายได้ดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงิน

รายได้ดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินบันทึกเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 เครื่องมือทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ จัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยต้นทุนในการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

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 โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

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 กองทรัสต์จะแสดงค่าใช้จ่ายดังกล่าวหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.6 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นสัญญาเช่า กองทรัสต์ฯ จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กองทรัสต์ฯ ใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กองทรัสต์ฯ บันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิง และหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้ส่วนที่ไม่ได้รวมอยู่ในเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนการด้อยค่าของสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ประมาณการต้นทุนในการรื้อถอนและการขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงหรือสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิง และหักด้วยสิ่งสูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทรัสต์ฯ จะวัดมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้โดยใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม



หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยการจ่ายชำระคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อ ซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผล และการจ่ายชำระค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากองทรัสต์ฯ จะใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า กองทรัสต์ฯ บันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรารับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กองทรัสต์ฯ คิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่า หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทรัสต์ฯ หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือมีการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

4.7 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อม 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 สยามเมมโบริ จำกัด (มหาชน)	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการเอสซีซี
บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี
บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้
บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร
บริษัท ไทยเทพฟิเด้ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการไทยเทพฟิเด้
บริษัท เอ็มเอส แวร์เฮาส์ เซอร์วิส จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์
บริษัท เอสเอฟซี เอกเซลเล้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการเอสซีซี
บริษัท โคชิบา 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 ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ รีนิวเอเบิล เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการโรงงานเช่าลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ โครงการปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค 1 โครงการปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค 2 และโครงการปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค 3 และโครงการปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค 6
บริษัท ลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด	ผู้ถือหุ้นร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการโรงงานเช่าลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้
บริษัท ทีม บี แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการฟรีเชิส วู้ด อินดัสทรี
บริษัท ฟรีเชิส วู้ด อินดัสทรี จำกัด	ผู้ถือหุ้นร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการฟรีเชิส วู้ด อินดัสทรี

4.8 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

กองทรัสต์ฯ บันทึกผลการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

4.9 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

4.10 ประเมินการหนี้สิน

กองทรัสต์ฯ จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯ จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯ สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.11 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์ฯ จะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

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)

	2568	2567
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	238,667	199,783
ซื้อเงินลงทุน	354,187	430,456
จำหน่าย/รับชำระเงินคืนเมื่อครบกำหนด	(546,138)	(391,698)
การรับรู้ส่วนลดมูลค่าเงินลงทุน	-	122
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุน	-	4
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	46,716	238,667

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

ยอดคงเหลือของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	วันที่ลงทุน	2568		2567	
		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
กลุ่มกรรมสิทธิ์					
โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น	26 ธันวาคม 2560	804,700	982,000	804,700	980,400
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก	26 ธันวาคม 2560	544,200	556,000	544,200	549,000
โครงการดาต้าเซฟ	26 ธันวาคม 2560	192,100	189,000	192,100	191,000
โครงการทิพย์ 7	26 ธันวาคม 2560	599,000	671,300	599,000	659,800
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	21 ธันวาคม 2561	101,519	140,000	101,519	139,000
โครงการทิพย์ 8	9 สิงหาคม 2562	998,000	1,073,200	998,000	1,057,800
โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้	20 สิงหาคม 2563	474,611	561,970	474,611	562,700
โครงการทิพย์ 5 และ 8	29 กรกฎาคม 2564	1,038,000	1,007,300	1,038,000	1,010,000
โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์	9 กันยายน 2564	790,000	911,600	790,000	891,000
โครงการโรงงานเซาท์ฟิวจ์ แลนด์ ฟาซิลิตี้	5 พฤษภาคม 2565	326,871	361,200	326,871	356,900
โครงการปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค 1 โครงการปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค 2 และ โครงการปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค 3	6 มิถุนายน 2567	2,459,735	2,613,500	2,459,735	2,574,500
โครงการ พริชชั่น วาล์ว	26 สิงหาคม 2568	324,773	324,773	-	-
โครงการปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค 1 โครงการปิ่นทอง อินดัสเตรียลปาร์ค 3 และ โครงการปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค 6	19 ธันวาคม 2568	421,968	421,968	-	-
กลุ่มสิทธิการเช่า					
โครงการเอสซีซี	9 สิงหาคม 2562	2,771,058	2,734,000	2,771,058	2,764,500
โครงการสวนอุตสาหกรรม บางกะดี	9 สิงหาคม 2562	300,000	308,300	300,000	309,300
โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร	22 เมษายน 2564	127,884	117,000	127,884	118,000
โครงการไทยเทพฟิวด้า	29 กรกฎาคม 2564	440,440	452,000	440,440	461,000
โครงการพริเชียส วัลด์ อินดัสทรี	29 ธันวาคม 2565	565,466	554,300	565,466	561,500
โครงการแอลฟา	26 ธันวาคม 2568	683,475	683,475	-	-
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		13,963,800	14,662,886	12,533,584	13,186,400

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ฯ มีสัญญาโอนสิทธิภายใต้สัญญาประกันภัยและสัญญาโอนสิทธิรับเงินภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาตกลงกระทำการเพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน นอกจากนี้ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการแปซิฟิก ห้างเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (รวมส่วนขยายเพิ่มเติม) โครงการทิพย์ 5 โครงการทิพย์ 7 โครงการทิพย์ 8 โครงการคาต้าเซฟ โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ โครงการโรงงานเช่าลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ โครงการปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค 1 โครงการปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค 2 และโครงการปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค 3 และโครงการปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค 6 ได้จดทะเบียนค้ำประกันวงเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน และกองทรัสต์ฯ ได้นำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเอสซีซี โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี และโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร ไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจเพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2568	2567
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	13,186,400	10,569,500
เงินลงทุนเพิ่มขึ้น	1,316,785	2,459,735
สินทรัพย์สิทธิการใช้	56,716	-
รายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	52,750	1,546
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	50,235	155,619
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	14,662,886	13,186,400

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 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ ประมาณมูลค่ายุติธรรมเงินของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวน 14,663 ล้านบาท (ราคาทุน 13,964 ล้านบาท) และ 13,186 ล้านบาท (ราคาทุน 12,534 ล้านบาท) ตามลำดับ โดยใช้ราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า อัตราการขึ้นค่าเช่า อัตราคิดลด อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) และผลกระทบต่อมูลค่า เมื่อข้อสมมติเปลี่ยนสรุปได้ดังนี้

ข้อสมมติหลัก	อัตรา		ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมเมื่ออัตราตามข้อสมมติเพิ่มขึ้น
	2568	2567	
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	90.0 - 100.0	90.0 - 100.0	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราการขึ้นค่าเช่า (ร้อยละต่อปี)	0.0 - 3.0	0.0 - 2.5	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	9.0 - 10.0	9.0 - 10.0	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ร้อยละ)	6.5 - 8.0	6.5 - 8.0	มูลค่ายุติธรรมลดลง

7.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และเงินลงทุนในหลักทรัพย์

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปี (ไม่รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงิน) เป็นจำนวนเงิน 1,374 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 14.06 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (2567: 2,457 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 21.17 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี)

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังต่อไปนี้

	2568		2567	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	ยอดคงเหลือ	ต่อปี	ยอดคงเหลือ	ต่อปี
	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)
เงินฝากธนาคาร				
เงินฝากประเภทออมทรัพย์	369,981	0.10 - 0.25	83,400	0.40
เงินฝากประจำที่มีอายุไม่เกิน 3 เดือน	295,982	1.14 - 1.20	515,237	1.25 - 1.85
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	665,963		598,637	

9. ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ	2568	2567
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	5,670	4,687
ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน	3,541	4,790
รวมลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9,211	9,477
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	3,780	1,860
ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน	5,096	10,828
ค้างชำระเกิน 3 เดือน	1,911	3,669
รวมลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	10,787	16,357
รวมลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	19,998	25,834

10. หนี้สินตามสัญญาเช่า

กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่จัดเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ระยะเวลาการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการเหลืออยู่ประมาณ 27 ปี 3 เดือน นับจากวันที่ 26 ธันวาคม 2568 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2596 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 หนี้สินตามสัญญามีมูลค่า 57 ล้านบาท สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้องมีมูลค่า 57 ล้านบาท บันทึกรวมอยู่ในเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

11. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	3,964,506	3,468,844
กู้ยืมเพิ่มเติม	2,147,885	521,364
จ่ายชำระคืนเงินกู้	(918,101)	(25,702)
ยอดคงเหลือสิ้นปี	5,194,290	3,964,506
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(8,784)	(4,497)
รวม	5,185,506	3,960,009

วงเงินสินเชื่อ	จำนวนเงิน (พันบาท)		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	กำหนดการจ่ายชำระคืน
	2568	2567		
วงเงิน 1)	-	411,177	MLR ลบอัตราคงที่	ชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นภายใน 5 ปี นับจากวันที่เบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก
วงเงิน 2)	-	477,962	MLR ลบอัตราคงที่	ชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นภายใน 5 ปี นับจากวันที่เบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก
วงเงิน 3)	119,307	126,478	MLR ลบอัตราคงที่	ชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นภายใน 10 ปี นับจากวันที่เบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก
วงเงิน 4)	1,233,270	1,246,050	อัตราคงที่สำหรับระยะเวลาสองปีแรก และปรับเพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 0.50 ต่อปี สำหรับระยะเวลาที่เหลือ	ชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นภายใน 10 ปี นับจากวันที่เบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก
วงเงิน 5)	300,000	300,000	อัตราคงที่สำหรับระยะเวลาสองปีแรก และ MLR ลบอัตราคงที่สำหรับระยะเวลาที่เหลือ	ชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นภายใน 6 ปี นับจากวันที่เบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก
วงเงิน 6)	320,564	323,914	อัตราคงที่สำหรับระยะเวลาสองปีแรก และปรับเพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 0.50 ต่อปี สำหรับระยะเวลาที่เหลือ	ชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นภายใน 10 ปี นับจากวันที่เบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก
วงเงิน 7)	551,899	557,560	MLR ลบอัตราคงที่	ชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นให้เสร็จภายใน 10 ปี นับจากวันที่เบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก
วงเงิน 8)	521,364	521,365	MLR ลบอัตราคงที่	ชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นให้เสร็จภายใน 10 ปี นับจากวันที่เบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก
วงเงิน 9)	202,000	-	อัตราคงที่	ชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นให้เสร็จภายใน 7 ปี นับจากวันที่เบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก
วงเงิน 10)	892,155	-	MLR ลบอัตราคงที่	ชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นให้เสร็จภายใน 7 ปี นับจากวันที่เบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก
วงเงิน (11)	419,265	-	THOR บวกอัตราคงที่	ชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นให้เสร็จภายใน 7 ปี นับจากวันที่เบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก
วงเงิน (12)	634,466	-	MLR ลบอัตราคงที่	ชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นให้เสร็จภายใน 7 ปี นับจากวันที่เบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก
	<u>5,194,290</u>	<u>3,964,506</u>		

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการโอนสิทธิภายใต้สัญญาประกันภัย การโอนสิทธิรับเงินภายใต้สัญญาเช่า และสัญญาตกลงกระทำการ การจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และการนำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 7

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

12. ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 หน่วยทรัสต์ฯ ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 791.50 ล้านหน่วย โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท (2567: 791.50 ล้านหน่วย) ทั้งนี้ ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ไม่มีรายการเปลี่ยนแปลงในบัญชีทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

รายการของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ สรุปได้ดังนี้

	2568			2567		
	ราคาเสนอขาย	จำนวน		ราคาเสนอขาย	จำนวน	
	หน่วยทรัสต์	หน่วย	จำนวนเงิน	หน่วยทรัสต์	หน่วย	จำนวนเงิน
	(บาท)	(พันหน่วย)	(พันบาท)	(บาท)	(พันหน่วย)	(พันบาท)
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	10.5	196,019	2,058,203
รวม		791,500	8,701,097		791,500	8,701,097

⁽¹⁾ สรุทจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องจำนวนประมาณ 6 ล้านบาท

13. กำไรสะสม

(หน่วย: พันบาท)

	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	1,066,081	699,720
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	633,895	561,934
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	4
รายการกำไรสุทธิจากการรับโอนสินทรัพย์สุทธิจากกองทุนรวม PPF	-	231,140
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน		
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	50,234	155,619
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(664,852)	(582,336)
ยอดคงเหลือปลายปี	1,085,358	1,066,081

14. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ประโยชน์ตอบแทนที่ประกาศจ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียด ดังนี้

วันที่อนุมัติ	กำไรจากผลการดำเนินงานสำหรับงวด	อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม (พันบาท)
7 พฤศจิกายน 2568	วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึง 30 กันยายน 2568	0.2050	162,257
7 สิงหาคม 2568	วันที่ 1 เมษายน 2568 ถึง 30 มิถุนายน 2568	0.2050	162,257
7 พฤษภาคม 2568	วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 มีนาคม 2568	0.2150	170,172
21 กุมภาพันธ์ 2568	วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567	0.2150	170,172
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568		0.8400	664,858
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	113,433
15 พฤษภาคม 2567	วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 30 เมษายน 2567	0.2867	170,724
28 กุมภาพันธ์ 2567	วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566	0.2150	128,028
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567		0.8600	582,346

15. ค่าใช้จ่าย

15.1 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

15.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

15.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดเป็นรายเดือนตามที่จ่ายจริง

15.4 ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมนการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ฯ ตามรายละเอียดดังนี้

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

15.5 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการต่างๆ เช่น ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าประกันภัย ภาษีโรงเรือน และค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินการ เป็นต้น

16. การรับประกันการจ่ายชำระค่าเช่า

การรับประกันค่าเช่าสำหรับโครงการแปซิฟิก ห้างเซ็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก โครงการคาต้าเซฟ และโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)

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

17. มาตรการลดความเสี่ยงในการสูญเสียรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด ตกลงที่จะเช่าพื้นที่โรงงานอาคารเช่าที่ 1 และพื้นที่เปล่าจากกองทรัสต์ฯ เป็นระยะเวลาเช่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าและสัญญาบริการกับฟูรุควาหรือบริษัท ฟูรุควา ออร์โตโมทีป ชิสเต็มส์ (ประเทศไทย) จำกัด ครบกำหนด (สิ้นสุดเดือนเมษายน 2572)

บริษัท ฟรีเซียส วัสดุ อินดัสทรี จำกัด ตกลงจะเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่เพื่อเช่าช่วงพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการกับยูนิคาบินเนตส่วนที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ตามระยะเวลาการเช่าพื้นที่ที่กองทรัสต์ฯกำหนด ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าพื้นที่สูงสุดไม่เกินระยะเวลา 15 ปีนับตั้งแต่วันที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่า (สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2580) โดยค่าเช่ารวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯคาดการณ์ไว้จะเป็นไปตามที่ระบุในสัญญา

18. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ ทั้งนี้ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในนโยบายกำหนดราคาของรายการธุรกิจและกิจการที่เกี่ยวข้องกันโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2568	2567	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้ค่าเช่าและบริการ	202,451	243,238	อัตราตามสัญญา
รายได้ดอกเบี้ย	543	1,114	อัตราตลาด
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน	62,275	55,645	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 15.1
ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	41,963	84,955	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 15.1
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	21,770	19,896	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 15.2
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ			
ทรัพย์สินของกองทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ	33,510	29,071	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 15.4
ค่าธรรมเนียมพิเศษ	36,063	33,793	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 15.4
ค่าขนานน้ำ	10,544	12,346	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 15.4
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ			
ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง	10,849	9,628	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 15.5
ค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินการ	26,525	25,996	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 15.5

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2568	2567
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	140,681	83,400
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ	5	6
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	9,211	9,477
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	19,437	18,868
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่า	26,835	28,095



19. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

- 19.1 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 15
- 19.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามสิทธิการเช่าซึ่งจะต้องจ่ายค่าเช่าในการดำเนินโครงการในอนาคตที่ต้องจ่ายชำระภายใน 1 ปี เป็นจำนวนประมาณ 25 ล้านบาท และใน 2 - 25 ปีข้างหน้า (สิ้นสุดในเดือนสิงหาคม 2592) เป็นจำนวนเงินไม่ต่ำกว่าปีละ 25 ล้านบาท
- 19.3 กองทรัสต์ฯ จะต้องส่งมอบดอกผลสุทธิจากเงินมัดจำรับจากผู้เช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่าของโครงการเจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิก โครงการเจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น และโครงการคาต้าเซฟ ให้แก่ผู้เช่าและคู่สัญญาในจำนวนเท่ากับที่กองทรัสต์ฯ ได้รับ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มียอดที่ต้องชำระในอนาคตจำนวนประมาณ 3.2 ล้านบาท (2567: 2.7 ล้านบาท)
- 19.4 ภายใต้สัญญาเช่า กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่ต้องสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่ต้องจ่ายสำหรับอาคารห้องเย็นโครงการแปซิฟิก ห้องเย็น โครงการเจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิก โครงการเจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) และโครงการเอสซีซี ภาระผูกพันดังกล่าวทำให้กองทรัสต์ฯ ต้องสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นไป (เฉพาะโครงการเอสซีซี ตั้งแต่สิงหาคม 2562 เป็นต้นไป)
- 19.5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับด้านบริการซึ่งจะต้องจ่ายค่าใช้จ่ายในอนาคตโดยจ่ายชำระภายใน 1 ปี เป็นจำนวนประมาณ 0.84 ล้านบาท

19.6 การค้าประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ฯ มีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกองทรัสต์ฯ เหลืออยู่เป็นจำนวน 1.7 ล้านบาท เพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า (2567: 1.6 ล้านบาท)

19.7 คลื่นความ

ณ วันที่ 21 ตุลาคม 2568 กองทรัสต์ฯ มีคดีที่ถูกบุคคลภายนอกฟ้องร้องในคดีแพ่ง คิดเป็นทุนทรัพย์รวม 7.52 ล้านบาท ซึ่งผลของคดียังไม่สิ้นสุด อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารฯ ของกองทรัสต์ฯ ได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่อาจจะเกิดขึ้นและเชื่อว่าเมื่อคดีถึงที่สุดคดีจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

20. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้บริการพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ฯ ไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ (2567: จำนวน 1 ราย เป็นจำนวนเงินประมาณ 76 ล้านบาท ซึ่งมาจากการให้เช่าและบริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน)

21. การบริหารความเสี่ยง

วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

21.1 ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ และเงินฝากกับสถาบันการเงิน โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯ อาจต้องสูญเสียจากความเสี่ยงด้านเครดิตคือมูลค่าตามที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ บริหารความเสี่ยงโดยการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินค่าเช่าพื้นที่และบริการล่วงหน้า นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ ยังเรียกเก็บเงินมัดจำรับจากผู้เช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่ารวมถึงการได้รับประกันการจ่ายชำระค่าเช่าและมีมาตรการลดความเสี่ยงในการสูญเสียรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ดังนั้น กองทรัสต์ฯ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากความเสี่ยงด้านเครดิต

เงินฝากธนาคาร

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านเครดิตของเงินฝากธนาคารไม่สูงมากนัก เนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีเงินฝากกับธนาคารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูงซึ่งประเมินโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิต

21.2 ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านตลาด ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ซึ่งกองทรัสต์ฯ บริหารความเสี่ยงดังกล่าว ดังนี้

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน กองทรัสต์ฯ จะพิจารณาคัดเลือกเงินลงทุน โดยวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงานและติดตามข้อมูลข่าวสารอย่างสม่ำเสมอเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ จะติดตามสภาวะการผันผวนของเศรษฐกิจ ภาวะตลาดเงินและตลาดทุน และทิศทางอัตราดอกเบี้ยเพื่อกำหนดมาตรการต่าง ๆ ในการรองรับความเสี่ยง

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2568				อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยปรับ			รวม	
	ขึ้นลงตาม อัตราตลาด	มีอัตรา ดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่า					
ยุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	47	-	47	0.60
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	370	296	-	666	0.10 - 0.20
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	3,438	1,756	-	5,194	3.71 - 5.59

(หน่วย: ล้านบาท)

	2567					อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยปรับ					
	ขึ้นลงตาม อัตราตลาด	มีอัตรา ดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม		
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	

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรของกองทรัสต์ฯ จากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 แสดงได้ดังนี้

	อัตราดอกเบี้ย เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	ผลกระทบต่อกำไร เพิ่มขึ้น / (ลดลง)
	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	0.5	(25.97)
	(0.5)	25.97

การวิเคราะห์ผลกระทบข้างต้นจัดทำขึ้นโดยใช้สมมติฐานว่าจำนวนเงินกู้ยืมและตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ตลอด 1 ปี ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยมีผลตลอด 1 ปีเต็ม ทั้งนี้ ข้อมูลนี้ไม่ใช้ในการคาดการณ์หรือพยากรณ์สถานะตลาดในอนาคต

21.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องคือ ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ฯ อาจได้รับความเสียหายอันสืบเนื่องมาจากที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเปลี่ยนสินทรัพย์เป็นเงินสดและ/หรือไม่สามารถจัดหาเงินทุนได้เพียงพอตามความต้องการและทันต่อเวลาที่กองทรัสต์ฯ จะต้องนำไปชำระภาระผูกพันได้เมื่อครบกำหนด

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายในการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง โดยจัดให้มีการติดตามและวางแผนเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพื่อให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ฯ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2568				
	เมื่อ	ภายใน			
	ทวงถาม	1 ปี	1 - 5 ปี	เกิน 5 ปี	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน					
กำไรหรือขาดทุน	-	47	-	-	47
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	370	296	-	-	666
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	60	2,768	2,366	5,194

(หน่วย: ล้านบาท)

	2567				
	เมื่อ ทวงถาม	ภายใน 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

22. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

23. ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนและเครื่องมือทางการเงิน

วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2568			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน				
เงินฝากประจำที่มีอายุเกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มา	-	47	-	47
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า				
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	14,663	14,663

(หน่วย: ล้านบาท)

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

นอกจากนี้ เครื่องมือทางการเงินอื่นจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์ฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

กองทรัสต์ฯ มีวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนและเครื่องมือทางการเงิน ดังนี้

- ก) เงินลงทุนในกองทุนเปิดแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของหน่วยลงทุน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาแล้วว่าเป็นตัวแทนที่ดีที่สุดของมูลค่ายุติธรรม
- ข) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมแสดงมูลค่ายุติธรรมตามวิธีและสมมติฐานที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 7
- ค) เงินฝากประจำรวมถึงสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินอื่นที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้นแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน
- ง) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราดอกเบี้ยในตลาดและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาดแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ในระหว่างปีปัจจุบัน กองทรัสต์ฯ ไม่มีการเปลี่ยนวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน และไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ทั้งนี้ รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมเป็นประจำและมีลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมเป็นลำดับที่ 3 แสดงอยู่ในหมายเหตุ 7

24. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2569 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ในอัตรา 0.2050 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ โดยกำหนดจ่ายประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 20 มีนาคม 2569

25. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2569

การวิเคราะห์และคำอธิบาย ของผู้จัดการกองทรัสต์



สรุปผลการดำเนินงานปี 2568

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

รายได้

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

ค่าใช้จ่าย

ในรอบปี 2568 กองกรีสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 463.39 ล้านบาท¹ ลดลง 16.36 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.41 จากปีก่อนหน้า ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 94.89 ล้านบาท ลดลง 7.78 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า และค่าใช้จ่ายกองกรีสต์จำนวน 186.59 ล้านบาท ลดลง 16.67 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า โดยค่าใช้จ่ายที่ลดลงเป็นผลจากการที่ในปี 2567 กองกรีสต์รับรู้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพหน่วยลงทุน (One - time expenses) โครงการปันทอง ครั้งที่ 2 เช่น ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าตรวจสอบบัญชี เป็นต้น ในส่วนของต้นทุนทางการเงิน ซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 181.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.10 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า เนื่องจากกองกรีสต์มีเงินกู้ยืมที่สูงขึ้นเพื่อสนับสนุนการเข้าลงทุนเพิ่มในโครงการฟรีชชีน วาส์ เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2568 โครงการปันทอง ครั้งที่ 3 เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2568 และโครงการแอลฟา บางนา กม.22 เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2568

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ในรอบปี 2568 กองกรีสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 633.90 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.77 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้น 71.96 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.81 จากปีก่อนหน้า โดยกำไรที่เพิ่มขึ้นหลัก ๆ เกิดจากการรับรู้ผลประโยชน์ในโครงการปันทองครั้งที่ 2 ที่เข้าลงทุนเมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2567 เต็มปี รวมถึงเริ่มรับรู้ผลประโยชน์ในโครงการที่กองกรีสต์ได้เข้าลงทุนในปี 2568 อีกทั้ง กองกรีสต์มีค่าใช้จ่ายที่ลดลงจากการไม่มีรายการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพหน่วยลงทุน (One - time expenses) โครงการปันทอง ครั้งที่ 2 ในส่วนของรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในปีนี้นับจำนวน 50.23 ล้านบาท จากการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองกรีสต์ประจำปี ส่งผลให้ในปี 2568 กองกรีสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 684.13 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าปีก่อนหน้าจำนวน 264.56 ล้านบาท หรือร้อยละ 27.89 จากปีก่อนหน้า เนื่องจากในปี 2567 กองกรีสต์มีรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 115.62 ล้านบาท และมีรายการกำไรจากการแปลงสภาพหน่วยลงทุนโครงการปันทอง ครั้งที่ 2 จำนวน 231.14 ล้านบาท ทั้งนี้ รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และรายการกำไรจากการแปลงสภาพหน่วยลงทุนดังกล่าว เป็นการบันทึกรายการทางการเงินบัญชี ซึ่งไม่มีผลต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองกรีสต์

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองกรีสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 15,420.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,361.88 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.69 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยหลักประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 14,662.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.09 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งรายการดังกล่าวปรับเพิ่มขึ้นจากมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นจำนวน 1,476.49 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.20 โดยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการเข้าลงทุนเพิ่มในโครงการฟรีชชีน วาส์ โครงการปันทอง ครั้งที่ 3 และโครงการแอลฟา บางนา กม.22 จำนวนรวม 1,430.22 ล้านบาท และจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2568 จำนวน 46.27 ล้านบาท

หมายเหตุ: ¹ ด้วยปัจจุบันกองกรีสต์มีผู้ถือหุ้นรายย่อยและผู้ลงทุนที่สนใจในกองกรีสต์เป็นจำนวนมาก ซึ่งบริษัทฯ เล็งเห็นถึงความจำเป็นในการให้ข้อมูลที่ผู้ลงทุน เพื่อให้เกิดความเข้าใจอย่างถูกต้องและทั่วถึง จึงได้ตั้งงบประมาณค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์ด้วยช่องทางต่าง ๆ การส่งเสริมการขาย การจัดกิจกรรม การจัดสัมมนา สื่อโฆษณา สื่อสิ่งพิมพ์ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ประจำปี 2569 เป็นจำนวนไม่เกิน 6.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าใช้จ่ายประเภทต่าง ๆ เว็บไซต์ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายย่อย หรือสิ่งพิมพ์ที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย) ซึ่งจะถูกรวบรวมเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของกองกรีสต์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นไปตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยกรีสต์



หนี้สิน

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

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

สินทรัพย์สุทธิ

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

สภาพคล่อง

สำหรับปี 2568 กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 308.78 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากกองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการพรีซีซั่น วาส์ โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 3 และโครงการแอลฟา บางนา กม.22 จำนวนรวม 1,373.50 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 376.11 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยเงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ 664.85 ล้านบาท เงินสดรับจากสถาบันการเงินจำนวน 2,147.88 ล้านบาท แบ่งเป็น สำหรับลงทุนโครงการใหม่จำนวน 1,255.73 ล้านบาท และสำหรับการจ่ายชำระคืนเงินกู้เดิมที่ครบกำหนดตามสัญญาจำนวน 892.15 ล้านบาท เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 918.10 ล้านบาท เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน 5.37 และดอกเบี้ยจ่าย 183.46 ล้านบาท ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวนทั้งสิ้น 665.96 ล้านบาท

ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

ในปี 2569 เศรษฐกิจไทยและเศรษฐกิจโลกอาจยังคงเผชิญกับความผันผวนจากการเปลี่ยนแปลงทางการเมืองสหรัฐฯ ทั้งในเรื่องนโยบายการขึ้นภาษีนำเข้า ปัญหาความขัดแย้งทางด้านภูมิรัฐศาสตร์กับประเทศอื่น ๆ ซึ่งอาจนำไปสู่ภาวะสงครามได้อีกทั้งการเปลี่ยนแปลงทางด้านเศรษฐกิจ ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการลดดอกเบี้ยนโยบาย เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ท่ามกลางความผันผวนของเศรษฐกิจโลก การเฝ้าติดตามสถานการณ์ที่อาจกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของโครงการอย่างใกล้ชิดและพยายามบริหารจัดการโครงการอย่างเต็มที่ รวมถึงนโยบายการเลือกลงทุนในทรัพย์สินที่มีพื้นฐานที่ดีของกองทรัสต์ที่ได้ปฏิบัติมาโดยตลอด ทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลกระทบโดยตรงหรือไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจให้เช่าอาคารห้องเย็น อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน และถึงเก็บสารเคมีเหลว และภาพรวมการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยปัจจุบันกองทรัสต์มีโครงสร้างการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินที่สามารถช่วยบรรเทาความเสี่ยงที่อาจจะก่อให้เกิดจากภาวะความผันผวนทางเศรษฐกิจ อันได้แก่ การกระจายตัวของผู้เช่าในหลากหลายกลุ่มธุรกิจและ กลุ่มอุตสาหกรรม ซึ่งส่งผลให้ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงในกลุ่มธุรกิจหรืออุตสาหกรรมใดเป็นสำคัญ นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีสัดส่วนการลงทุนในกรรมสิทธิ์ร้อยละ 66.93 และสิทธิการเช่าร้อยละ 33.07 และมีสัดส่วนของสัญญาเช่าระยะยาวมากกว่า 5 ปี รวมทั้งสิ้นประมาณร้อยละ 34.82 ของรายได้รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 อันเป็นการช่วยสร้างเสถียรภาพในช่วงภาวะตลาดที่อาจมีความผันผวนได้ อย่างไรก็ตาม ในปี 2569 กองทรัสต์ยังคงมีแนวทางในการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม โดยมุ่งเน้นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ มีความหลากหลาย และการกระจายตัวของกลุ่มผู้เช่า ประเภทธุรกิจและอุตสาหกรรม จึงคาดว่า การลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะก่อให้เกิดความมั่นคงต่อรายได้ของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่องในอนาคต

รายงานความเห็นของทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

16 มีนาคม 2569

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 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม) (นายเกร์ อิชยพฤษย์)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

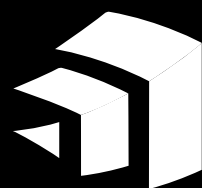
ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

SCB Asset Management Co.,Ltd. (Head Office)

7th- 8th SCB Park Plaza 1 No. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax. 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM



AIMIRT

AIM Industrial Growth REIT

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