





สารบัญ

สารจากประธานกรรมการ

4

คำจำกัดความ

5

01

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ 7

02

การดำเนินงานของกองทรัสต์

ข้อมูลทั่วไป 19

นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ 20

ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรม ของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์ จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน 39

ปัจจัยความเสี่ยง 44

ข้อพิพาททางกฎหมาย 55

ข้อมูลสำคัญอื่น 55

03

การจัดการ และการกำกับดูแลกองทรัสต์

ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ 57

โครงสร้างการจัดการ 61

ประวัติคณะกรรมการ ผู้จัดการกองทรัสต์ 84

ประวัติคณะผู้บริหาร ผู้จัดการกองทรัสต์ 90

การกำกับดูแลกองทรัสต์ 95

ความรับผิดชอบต่อสังคม และการพัฒนาอย่างยั่งยืน 110

การควบคุมภายใน และการบริหารจัดการความเสี่ยง 114

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ 115

04

ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ 127

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 132

งบการเงิน 137

การวิเคราะห์ และคำอธิบาย ของผู้จัดการกองทรัสต์ 163

ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ 166

สารจากประธาน กรรมการ

บริษัทฯ ยังคงยึดมั่นในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ด้วยความเป็นมืออาชีพและโปร่งใส โดยมุ่งเน้นการจัดการ แก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นอันเป็นผลต่อเนื่องจากสถานการณ์ ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา โดยมาตรการต่าง ๆ ที่บริษัทฯ นำมาใช้ในการแก้ปัญหาจะมุ่งเน้นการสร้างประโยชน์และ ลดผลกระทบเชิงลบให้ได้มากที่สุดกับผู้ถือหุ้นทรัสต์



ในปี 2567 ถึงแม้ว่าเศรษฐกิจของประเทศไทยโดยรวม ได้ฟื้นตัวจากสถานการณ์การแพร่ระบาดโรคติดเชื้อไวรัส โควิด 2019 (COVID-19) และประชาชนส่วนใหญ่กลับมา ใช้ชีวิตได้ตามปกติแล้ว แต่เศรษฐกิจประเทศไทยยังคงอยู่ในสภาวะตึงตัว โดยมีปัจจัยกดดันรอบด้านจากการชะลอตัวลงของการลงทุนทั้งจากภาคเอกชน จากภาครัฐ และจากภาคการลงทุนจากต่างประเทศ ผู้ประกอบการหลายรายที่ได้รับผลกระทบในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาด COVID-19 ยังไม่สามารถกลับมาสร้างรายได้และส่งผลให้ผลประกอบการกลับมาได้ในระดับเดียวกันกับช่วงก่อนสถานการณ์การแพร่ระบาด ซึ่งหากมองในภาพรวมแล้ว ประเทศไทยยังขาดปัจจัยที่จะมาช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจ อีกทั้งสภาวะดอกเบี้ยที่สูงอย่างต่อเนื่องยังคงส่งผลกระทบต่อภาระดอกเบี้ยของภาคธุรกิจ และ ยังส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นในการลงทุนรวมถึงความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและพฤติกรรมกรการใช้จ่ายใช้สอยอีกด้วย

ในขณะที่การแข่งขันในกลุ่มธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกยังคงรุนแรง การเพิ่มขึ้นและปรับโฉมของห้างสรรพสินค้า และ คอมมูนิตีมอลล์ รวมถึงการแข่งขันที่รุนแรงจากผู้ประกอบการขายสินค้าออนไลน์ ซึ่งส่งผลให้ธุรกิจคอมมูนิตีมอลล์ที่กองทรัสต์ AIMCG ลงทุนยังต้องเผชิญกับความกดดันอย่างต่อเนื่อง

โดยมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ AIMCG ณ สิ้นปี 2567 อยู่ที่ 2,855.7 ล้านบาท ปรับตัวลดลงร้อยละ 10.9 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2566 ในขณะที่มีรายได้รวมในปี 2567 เท่ากับ 315.9 ล้านบาท ปรับตัวลดลงร้อยละ 11.9 เมื่อเทียบกับรายได้ในปี 2566 ในส่วนของกำไรสุทธินั้นลดลงจาก 78.7 ล้านบาทในปี 2566 เป็นขาดทุนสุทธิ 193.7 ล้านบาท ในปี 2567 โดยสาเหตุหลักของการลดลงของกำไรสุทธิเกิดจากในปี 2567 เนื่องจากกองทรัสต์ AIMCG มีรายการค่าใช้จ่าย

ทางการเงินจากรายการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการเป็นจำนวน 128.7 ล้านบาท และมีรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปีเป็นจำนวน 275.5 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการทางการเงินที่ไม่ส่งผลต่อการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของกองทรัสต์ AIMCG

สำหรับแนวทางการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปี 2568 นั้น บริษัทฯ ยังคงยึดมั่นในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ด้วยความเป็นมืออาชีพและโปร่งใส โดยมุ่งเน้นการจัดการ แก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นอันเป็นผลต่อเนื่องจากสถานการณ์ ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา โดยมาตรการต่าง ๆ ที่บริษัทฯ นำมาใช้ในการแก้ปัญหาจะมุ่งเน้นการสร้างประโยชน์และ ลดผลกระทบเชิงลบให้ได้มากที่สุดกับผู้ถือหุ้นทรัสต์ พร้อมทั้งมีการปรับปรุงในส่วนการบริหารทรัพย์สินเพื่อเพิ่มศักยภาพในการดำเนินธุรกิจและเตรียมการรับมือกับสภาวะการแข่งขันที่รุนแรงและพฤติกรรมของผู้บริโภคในปัจจุบัน เพื่อช่วยลดผลกระทบเชิงลบและสร้างโอกาสในการสร้างรายได้และผลกำไรในระยะยาว

บริษัทฯ ขอขอบคุณผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกท่านที่ได้ให้ความเข้าใจและไว้วางใจในกองทรัสต์ AIMCG บริษัทฯ จะมุ่งหน้าแก้ปัญหาอย่างเต็มที่โดยจะดำเนินการในแนวทางที่คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ขอแสดงความนับถือ

นายเนชัย สันติชัยกุล

ประธานกรรมการ

คำจำกัดความ

กองทรัสต์ หรือ AIMCG	หมายถึง ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
การรถไฟ	หมายถึง การรถไฟแห่งประเทศไทย
คณะกรรมการ ก.ล.ด.	หมายถึง คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
โครงการ ยูดี ทาวน์	หมายถึง โครงการ ยูดี ทาวน์ ตั้งอยู่ที่ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี
โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	หมายถึง โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
โครงการ พอร์โต้ ซิโน	หมายถึง โครงการ พอร์โต้ ซิโน ตั้งอยู่ที่ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
โครงการ ไนบิล ไซโล	หมายถึง โครงการ ไนบิล ไซโล ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
เชษฐโชติ	หมายถึง บริษัท เชษฐโชติ จำกัด
ดีแลนด์	หมายถึง บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ทรัสต์	หมายถึง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ทองหล่อ เมเนจเม้นท์	หมายถึง บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด
ไนบิล	หมายถึง บริษัท ไนบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ประกาศที่ กส.14/2555	หมายถึง ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กส. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ ทอ. 49/2555	หมายถึง ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทอ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ สช. 29/2555	หมายถึง ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และ มาตรฐานการปฏิบัติงาน ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บริษัท	หมายถึง บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
พระราชบัญญัติทรัสต์	หมายถึง พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
พระราชบัญญัติหลักทรัพย์	หมายถึง พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
เม็มเบอร์ชิป	หมายถึง บริษัท เม็มเบอร์ชิป จำกัด
สำนักงาน ก.ล.ด.	หมายถึง สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
อุดรพลาซ่า	หมายถึง บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญ ของกองทรัสต์



สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(คำเตือนกรณีกองทรัสต์ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด: (หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์เมื่อสิ้นสุดสัญญา)

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล รีเอส
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	:	AIM Commercial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	:	AIMCG
ผู้จัดการกองทรัสต์	:	บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้สอบบัญชี	:	บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	:	3 กรกฎาคม 2562
Market Cap ณ วันทำการสุดท้ายของปี	:	904.32 ล้านบาท
ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	:	3.14 บาท
จำนวนหน่วย	:	288,000,000 หน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	:	2,522,893,549 บาท
NAV ต่อหน่วย	:	8.7600 บาท
ทุนจดทะเบียน	:	2,803,017,600 บาท
Par ต่อหน่วย	:	9.7327 บาท
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	:	3 กรกฎาคม 2562
P/NAV	:	0.36
อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	:	18.65 ปี

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์



สินทรัพย์รวม

2,856

ล้านบาท



ขาดทุนสะสม

280.12

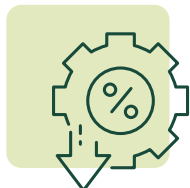
ล้านบาท



หนี้สินรวม

333

ล้านบาท



สัดส่วนการกู้ยืม

6.19%

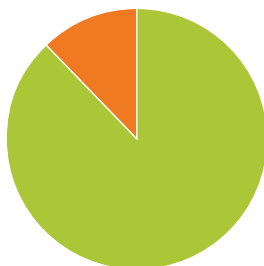


ส่วนทุน

2,523

ล้านบาท

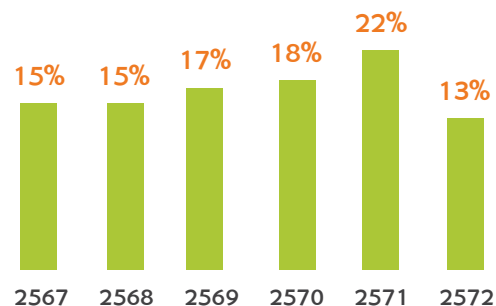
สัดส่วนการลงทุน^{1/}



สิทธิการเช่า **88%**

กรรมสิทธิ์ **12%**

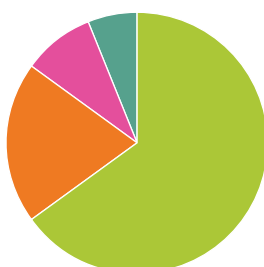
รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม^{2/}



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

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

สัดส่วนอายุสัญญาเช่าของผู้เช่า^{3/}



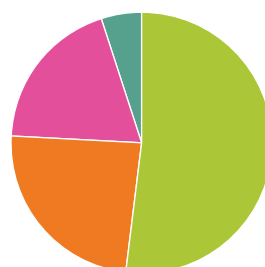
มากกว่า 5 ปี **65%**

3-5 ปี **20%**

1-3 ปี **9%**

น้อยกว่า 1 ปี **6%**

โครงสร้างรายได้^{4/}



โครงการ ยุติ ทาวน์ **52%**

โครงการ พอร์ต ซิตี้ **24%**

โครงการ 72 คอร์ทการ์ด **19%**

โครงการ โนเบิล โฮล **5%**

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

หมายเหตุ: ^{4/} รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่าปี 2567

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1.	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	42,470,400	14.75
2.	บริษัทหลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	12,150,000	4.22
3.	บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด	12,100,000	4.20
4.	นายพิบูลย์ศักดิ์ ไกรศักดิ์วัฒน์	11,519,100	4.00
5.	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	8,897,300	3.09
6.	นายพรชัย ตั้งจรัสวัฒนชัย	7,746,800	2.69
7.	นายอนันต์ ระวีแสงสุรย์	4,850,000	1.68
8.	น.ส.จุฑามาส สันติหิรัญวงศ์	3,684,300	1.28
9.	มูลนิธิสุขโม	3,500,000	1.22
10.	น.ส.ณัฐริกา รุ่งสว่าง	2,240,000	0.78

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน (ตามมูลค่าประเมิน)

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)
สิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ ยูดี ทาวน์	1,250.00 ^{/1}
สิทธิการเช่าอาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	222.90 ^{/1}
สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภค ภายในโครงการ พอร์โต้ ซิโน	605.30 ^{/1}
กรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ โครงการ โนเบิล ซิโน	275.76 ^{/2}

หมายเหตุ: ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย

^{/1} บริษัท เอ็ดมันด์ ไซ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด สามารถดาวน์โหลดรายงานการประเมินได้ที่ <https://www.aimcgreit.com/storage/download/aimcg-summary-appraisal-reportsbatch2y2024.pdf>

^{/2} บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด สามารถดาวน์โหลดรายงานการประเมินได้ที่ <https://www.aimcgreit.com/storage/download/aimcg-summary-appraisal-report-noble-solo-y2024.pdf>

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน (ตามขนาดพื้นที่)

โครงการ		พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)
1.	โครงการ ยูดี ทาวน์: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ		
	• โครงการ ยูดี ทาวน์	37,428.15	25,853.40
2.	โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ		
	• โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	5,019.00	2,156.00
3.	โครงการ พอร์โต้ ชิโน: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ		
	• โครงการ พอร์โต้ ชิโน	33,694.00	14,361.81
4.	โครงการ โนเบิล ไฮโล: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์		
	• โครงการโนเบิล ไฮโล	1,423.72	907.72
รวมทุกโครงการ		77,564.87	43,278.93

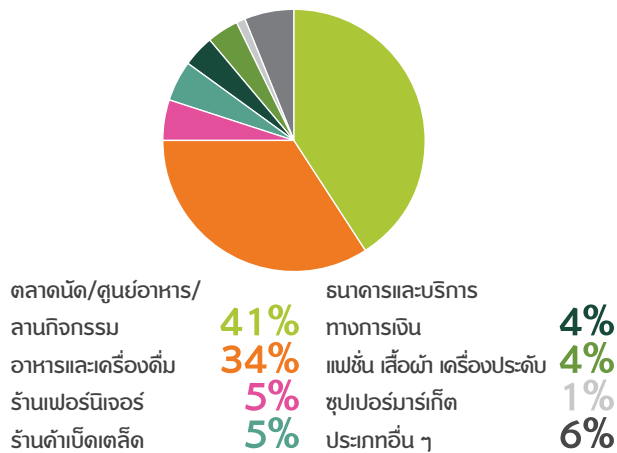
นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

	2562 ^{/1}	2563	2564	2565	2566	2567	ตั้งแต่จัดตั้ง กองทรัสต์
เงินปันผล (บาทต่อหน่วยทรัสต์) ไม่รวมการประกันรายได้	0.3904	0.5546	0.0700	0.3500	0.4227	0.3000	2.0877
เงินลงทุน (บาทต่อหน่วยทรัสต์)	-	-	0.0700	0.1300	0.0673	0.0600	0.3273

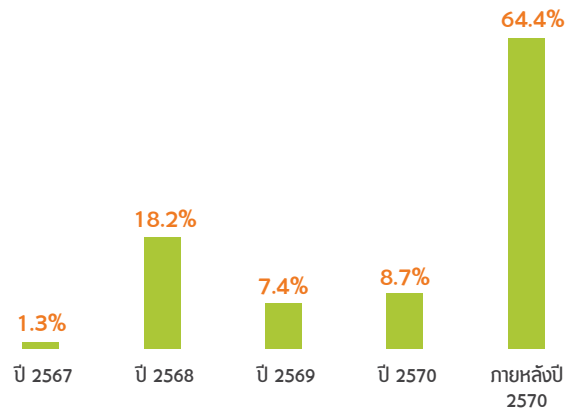
หมายเหตุ: ^{/1} สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

รายละเอียดของผู้เช่า

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ
(คำนวณจากรายได้)



สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา
ภายหลังเช่าลงทุน (คำนวณจากพื้นที่ให้เช่า)

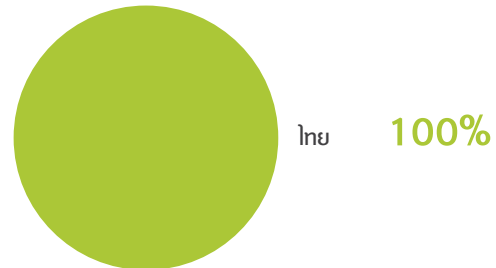


สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก^{1/}



หมายเหตุ: ^{1/} รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่าเดือนธันวาคม 2567

สัญชาติผู้เช่า

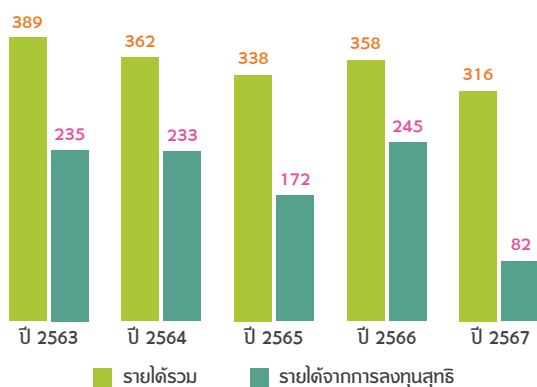


อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

	2565	2566	2567
อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า (%)	85.34	95.70	74.48

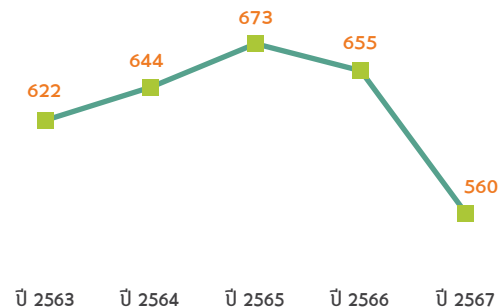
ผลการดำเนินงาน

รายได้รวมและรายได้จากการลงทุนสุทธิ
(ล้านบาท)



หมายเหตุ: ^{1/} ณ วันที่ 31 ธันวาคมของปีนั้น ๆ

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาทต่อตารางเมตร)^{1/}



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (หน่วย : ล้านบาท)	2565	2566	2567
รายได้จากให้เช่าและบริการ / Rent and Service Income	335	352	309
ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น / Interest Income & Other Income	4	6	7
รายได้จากการลงทุนสุทธิ / Net Investment Income	172	245	82
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน / Increase (Decrease) in Net Assets from Operations	162	79	(194)
กำไร (ขาดทุน) ต่อหน่วย (บาท) / EPU (THB)	0.5614	0.2733	(0.6727)
เงินปันผลต่อหน่วย (บาท) / DPU (THB)	0.3500	0.4227	0.3000
เงินลดทุนต่อหน่วย (บาท) / Capital Reduction per Unit (THB)	0.1300	0.0673	0.0600
หนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (เท่า) / Debt/Total Asset Value (Times)	0.12	0.11	0.12
ต้นทุนทางการเงินต่อรายได้รวม (ร้อยละ) / Finance Cost (%)	4	4	5
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน / Operating Cash Flow	157	207	163
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน / Financing Cash Flow	(146)	(180)	(159)
กระแสเงินสดสุทธิ / Net Cash Flow	12	27	4
สินทรัพย์สุทธิ / NAV	2,906	2,840	2,523
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท) / NAV per Unit (THB)	10.0893	9.8627	8.7600
ราคาหน่วยทรัสต์ต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า) / P/NAV (Times)	0.52	0.39	0.36
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด / Market Cap	1,497.6	1,117.4	904.3
ราคาปิด ณ สิ้นปี (บาท) / Closing Price (THB)	5.20	3.88	3.14

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการ กองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและ ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ สรุปผลการดำเนินงานปี 2567

ในรอบปี 2567 กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนรวมทั้งสิ้น 4 โครงการ ประกอบด้วย โครงการ ยูดี ทาว์น โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด โครงการ พอร์โต้ ซิโน และโครงการ โนเบิล โซโล โดยมีพื้นที่ใช้สอยรวม 77,564.87 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่ารวม 43,278.93 ตารางเมตร

ผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ AIMCG มีรายได้จากการลงทุนรวมเท่ากับ 315.91 ล้านบาท ลดลง 42.58 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.88 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยหลักเกิดจากการสิ้นสุดของสัญญาให้เช่าพื้นที่ในสวนที่ไม่มีผู้เช่าแก่เจ้าของทรัพย์สินเดิม ในช่วงระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุน และการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่หลักที่มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ลดลงจากเดิมกองทรัสต์ AIMCG มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) เท่ากับ 81.71 ล้านบาท ลดลง 163.33 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 66.65 จากงวดเดียวกันของ

ปีก่อนหน้า โดยหักจากรายการส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตจำนวน 128.68 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการค่าใช้จ่ายพิเศษทางการบัญชีและไม่มีผลต่อกระแสเงินสดของกองทรัสต์ AIMCG

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ AIMCG มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเป็นจำนวน 193.73 ล้านบาท โดยลดลง 272.45 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 346.11 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า สาเหตุหลักเนื่องจากกองทรัสต์ AIMCG มีรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปีเป็นจำนวน 275.45 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการทางการบัญชีที่ไม่มีผลต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ AIMCG

รายได้

กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 315.91 ล้านบาท ลดลง 42.58 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.88 จากปีก่อนหน้า โดยหลักเกิดจากการสิ้นสุดของสัญญาให้เช่าพื้นที่ในส่วนที่ไม่มีผู้เช่าแก่เจ้าของทรัพย์สินเดิม ในช่วงระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุน และการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่หลักที่มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ลดลงจากเดิม ทั้งนี้ รายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2567 ประกอบด้วย

1. รายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 309.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 97.91 ของรายได้รวม โดยกองทรัสต์รับรู้รายได้จากการให้เช่าและบริการตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าตามนโยบายการบัญชี ส่งผลให้รายได้จากการให้เช่าและบริการตามบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินมากกว่ารายได้จากการให้เช่าและบริการที่ได้รับจริง ทั้งนี้ รายได้จากการให้เช่าและบริการตามบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินเป็นรายได้จากการให้เช่าและบริการโครงการ ยูดี ทาวน์ จำนวน 160.19 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 50.71 ของรายได้รวม โครงการ พอร์โต้ ซิโน จำนวน 76.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.20 ของรายได้รวม โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด จำนวน 57.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.35 ของรายได้รวม และโครงการ โนเบิลไฮโล จำนวน 14.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.65 ของรายได้รวม โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดมีอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดทั้งปีอยู่ที่ร้อยละ 92.67 ซึ่งประกอบด้วยการปล่อยเช่าพื้นที่แก่ผู้เช่ารายย่อย และการปล่อยเช่าพื้นที่แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือบริษัทในเครือ อาทิ พื้นที่เช่าร้านค้าขนาดเล็ก พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 1 ปี) หรือพื้นที่ที่ดำเนินการหารายได้หรือให้เช่าเป็นรายวันประเภทลานกิจกรรมเพื่อการประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ที่มีการเปลี่ยนแปลงของสัญญาเช่าอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้ เพื่อให้การบริหารจัดการการเช่าพื้นที่ดังกล่าวมีความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากขึ้น
2. ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นจำนวนรวม 6.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.09 ของรายได้รวม

ค่าใช้จ่าย

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 234.20 ล้านบาท^{1/} เพิ่มขึ้น 120.75 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 106.44 จากปีก่อนหน้า โดยหลักประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 45.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.38 ของรายได้รวม ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 16.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.36 ของรายได้รวม ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จำนวน 12.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.80 ของรายได้รวม และต้นทุนทางการเงินจำนวน 14.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.72 ของรายได้รวม ซึ่งส่วนใหญ่เป็นดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และอีกส่วนหนึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ซึ่งเป็นรายการที่มีใช้เงินสด นอกจากนี้ ยังมีส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตจำนวน 128.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.73 ซึ่งเป็นรายการค่าใช้จ่ายพิเศษทางการบัญชีที่มีใช้เงินสดเช่นกัน

^{1/} ด้วยบริษัทฯ เล็งเห็นถึงความจำเป็นในการให้ข้อมูลแก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยและผู้ลงทุนเพื่อให้เกิดความเข้าใจอย่างถูกต้องและทั่วถึง จึงได้ตั้งงบประมาณค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์ด้วยช่องทางต่างๆ การส่งเสริมการขาย การจัดกิจกรรม การจัดสัมมนา สื่อโฆษณา สื่อสิ่งพิมพ์ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ประจำปี 2568 เป็นจำนวนไม่เกิน 2.20 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าใช้จ่ายประกาศต่างๆ เว็บไซต์ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายย่อย หรือสิ่งพิมพ์ที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย) ซึ่งจะถูกจัดรวมเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายอื่นๆ ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นไปตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 81.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.87 ของรายได้ทั้งหมด ลดลง 163.33 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 66.65 จากปีก่อนหน้า ซึ่งโดยหลักเป็นผลจากรายการส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตจำนวน 128.68 ล้านบาท และในปี 2567 กองทรัสต์มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดจากการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปีจำนวน 275.45 ล้านบาท ทำให้ในปี 2567 กองทรัสต์มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 193.73 ล้านบาท ลดลง 272.45 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 346.11 จากปี 2566 อย่างไรก็ดี รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นการบันทึกรายการทางการเงินบัญชีและเป็นรายการที่ไม่มีเงินสด

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,855.72 ล้านบาท ลดลง 348.72 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.88 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยหลักประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 2,416.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 84.61 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งปรับลดลงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นจำนวน 263.92 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปี 2567 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 218.82 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.66 ของสินทรัพย์รวม ปรับลดลงจากลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นจำนวน 83.63 ล้านบาท ซึ่งโดยหลักเกิดจากการตั้งค่าเผื่อขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 332.82 ล้านบาท ลดลง 31.15 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.56 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งส่วนหนึ่งมาจากการทยอยชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมระยะยาว และการลดลงของเงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า ทั้งนี้ หนี้สินรวม โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินรวมจำนวน 176.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 53.08 ของหนี้สินรวม เพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินและการดำเนินงานของกองทรัสต์

อัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับร้อยละ 6.19 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมในกรณีที่กองทรัสต์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 2,522.89 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวน 2,803.02 ล้านบาท และขาดทุนสะสมจำนวน 280.12 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์เท่ากับ 8.7600 บาท ลดลงจาก 9.8627 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

- ☒ ไม่มีเงื่อนไข
- ☐ อื่น ๆ

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

วงเงินกู้	วงเงินกู้และสินเชื่อทั้งหมด จำนวนไม่เกิน 260 ล้านบาท ประกอบด้วย วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินกู้ระยะยาว จำนวน 210 ล้านบาท วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินกู้ระยะสั้นโดยออกตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นหลักฐาน จำนวน 40 ล้านบาท วงเงินกู้ที่ 3: วงเงินสินเชื่อหนังสือค้ำประกัน จำนวน 10 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	วงเงินกู้ที่ 1: เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ วงเงินกู้ที่ 2: เพื่อใช้สนับสนุนและเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินกิจการ วงเงินกู้ที่ 3: เพื่อใช้ค้ำประกันค่าสาธารณูปโภค
อัตราดอกเบี้ย	วงเงินกู้ที่ 1 และวงเงินกู้ที่ 2: อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลงด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: มีระยะเวลาประมาณ 10 ปี วงเงินกู้ที่ 2: มีระยะเวลาไม่เกิน 180 วัน โดยพิจารณาทบทวนหรือต่อระยะเวลาเมื่อครบกำหนดตั๋วสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ
การชำระเงินต้น	วงเงินกู้ที่ 1: ทดจ่ายชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาส และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2572 วงเงินกู้ที่ 2: ชำระคืนเงินต้นไม่เกิน 180 วัน นับตั้งแต่ออกตั๋วสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ
หลักประกันการกู้ยืม	1) จำนวนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์โครงการ โนเบิล ซิโน 2) จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในบัญชีเงินฝากธนาคาร และจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่ที่มีระยะเวลาของสัญญาเช่ามากกว่า 3 ปี (เฉพาะโครงการ โนเบิล ซิโน และโครงการ พอร์โต้ ซิโน) 3) สลากหลังกรรมสิทธิ์ประกันภัยให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (เฉพาะโครงการ โนเบิล ซิโน และโครงการ พอร์โต้ ซิโน)
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	1) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Ratio) ให้ไม่เกินร้อยละ 20 2) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน (Interest Bearing Debt-to-Total Secured Assets Ratio) ให้ไม่เกินร้อยละ 30 3) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ให้ไม่เกิน 5.5 เท่า

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ ปี 2567

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บจริง (บาท)	% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ¹
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	16,933,051	0.67%
ค่าธรรมเนียมทรีดดี	7,294,337	0.29%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	944,741	0.04%
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	11,996,348	0.48%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,564,253	0.06%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	45,439,377	1.80%
ค่าใช้จ่ายรอดัดบัญชีตัดจำหน่าย	4,569,016	0.18%
ค่าใช้จ่ายอื่น	1,857,237	0.07%
ต้นทุนทางการเงิน	14,915,029	0.59%
ส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิต	128,682,565	5.10%
รวมค่าใช้จ่าย	234,195,954	9.28%

หมายเหตุ: ¹ คำนวณโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสุดท้ายของปี

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

- ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างกองทรัสต์และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์
 - ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดจากการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เข้าพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนกลับไปบริหาร
 - ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดจากโครงการเพิ่มเติม ซึ่งดำเนินการโดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)
- ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เข้าพื้นที่ และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่า และสัญญาบริการ เมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เข้าพื้นที่สิ้นสุดลง
- ความเสี่ยงจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ
- ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
- ความเสี่ยงที่เกิดจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้บริโภค
- ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงในโครงการ ยูดี ทาวน์ ซึ่งสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา ซึ่งทำให้กองทรัสต์เสียสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ทรัพย์สินที่เช่าช่วง
- ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ซึ่งอาคารดังกล่าวตั้งอยู่บนที่ดินตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าซึ่งไม่ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า

10. ความเสี่ยงจากข้อกำหนดในสัญญาเช่าในบางโครงการที่ให้สิทธิแก่ผู้เช่ารายย่อยในการบอกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดสัญญา และ/หรือ มีข้อสัญญาจำกัดจำนวนเงินค่าเสียหายที่ผู้เช่าพื้นที่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่บอกเลิกสัญญาที่กำหนด และ/หรือ มีข้อสัญญาจำกัดการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของกองทรัสต์
11. ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันของศูนย์การค้าและร้านค้าปลีกอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
12. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนถูกเวนคืน
13. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น
14. ความเสี่ยงของมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งอาจจะลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามสัดส่วน
15. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย
16. ความเสี่ยงจากราคาหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากเสนอขายหน่วยทรัสต์
17. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
18. ความเสี่ยงจากการที่เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์
19. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	93/1 อาคารจีพีเอฟ วิทย์ อาคารบี ชั้น 8 ห้อง 803 ถนนวิทย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-254-0441-2
URL	www.aimcgreit.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 ขององค์กรสตาร์ทอัพ



ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล รีเอสเตท
ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ)	AIM Commercial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัสต์	AIMCG
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท เซซัสโซติ จำกัด บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด บริษัท ทองหล่อ แมเนจเม้นท์ จำกัด
มูลค่าที่ตราไว้	9.7327 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	2,803,017,600 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	288,000,000 หน่วย
อายุกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ประเภทของกองทรัสต์	ไม่ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุน ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เสนอขายต่อประชาชนตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ในวันที่ 12 กรกฎาคม 2562

กองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้นำทรัพย์สินหลักดังกล่าวนี้ไปจัดหาผลประโยชน์ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า การให้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือให้พื้นที่หรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ให้ดำเนินการได้ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ประกาศอื่นๆ ที่ออกโดยคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

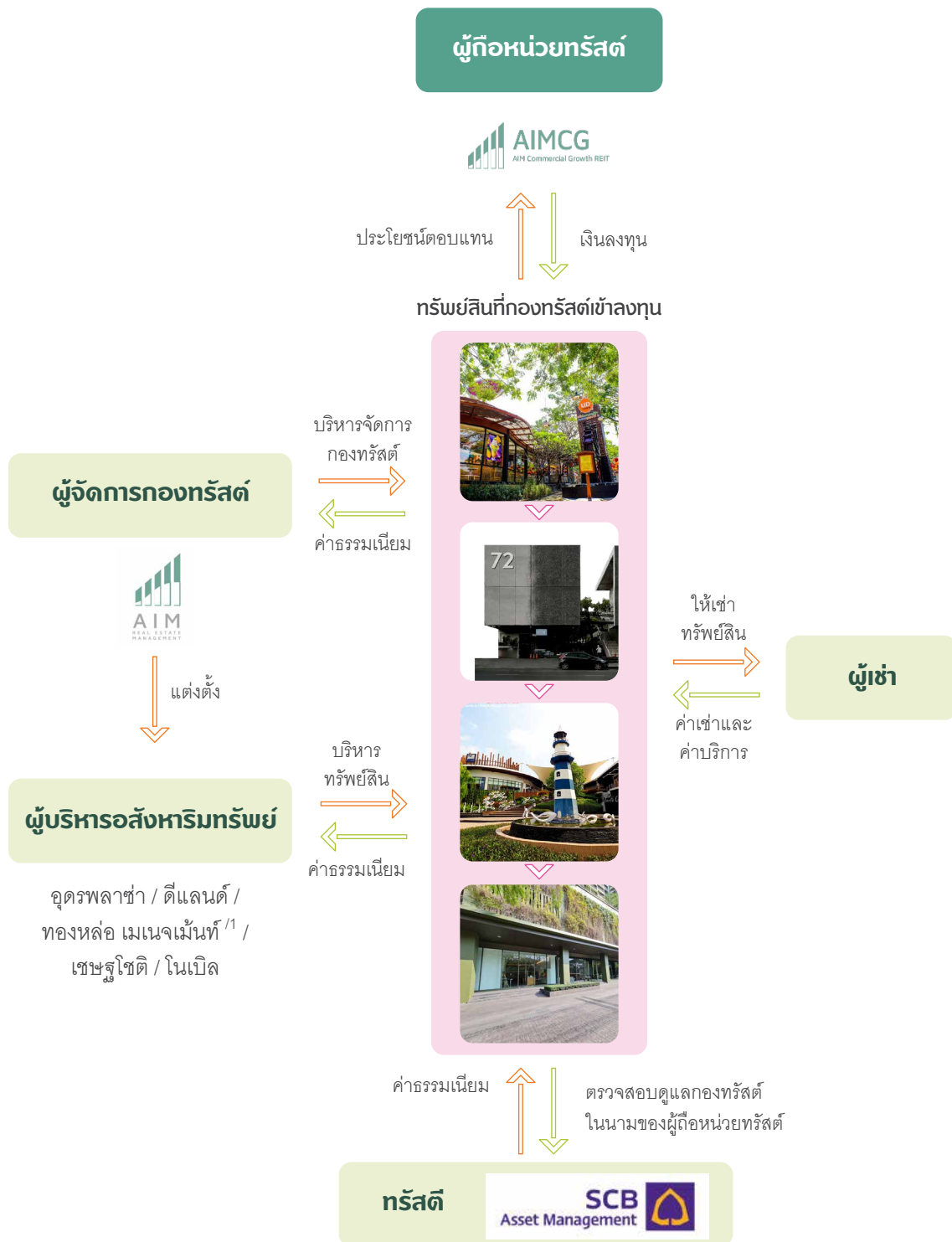
การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และบริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2562 โดยมีเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปี 2567 ดังต่อไปนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้ บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ พอร์โต้ ซิโนแทน ดีแลนด์ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 เป็นต้นไป และผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับ บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด ฉบับลงวันที่ 27 มกราคม 2568

โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการบริหารจัดการกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สามารถสรุปได้ตามแผนภาพดังต่อไปนี้



หมายเหตุ: ^{/1} มีผลตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567

ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีรายละเอียดแยกตามโครงการตาม
ที่ระบุในตารางข้างทำยนี้

ลำดับ	โครงการ	ประเภทการลงทุน	มูลค่า ทรัพย์สิน ตามราคาทุน (ล้านบาท)	มูลค่า ทรัพย์สิน ตามราคา ตลาด หรือราคา ยุติธรรม (ล้านบาท)	อัตราส่วนมูลค่า ทรัพย์สินตามราคา ตลาดหรือราคา ยุติธรรมต่อมูลค่า ทรัพย์สินตามราคา ตลาดหรือราคา ยุติธรรมทั้งหมด (ร้อยละ)
1.	โครงการ ยูดี ทาวน์	สิทธิการเช่าที่ดินอาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภค ภายในโครงการ	1,539.20	1,312.27	54.31
2.	โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	สิทธิการเช่าอาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภค ภายในโครงการ	458.53	222.90	9.23
3.	โครงการ ฟอร์ได้ ซีโน	สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภค ภายในโครงการ	948.06	605.30	25.05
4.	โครงการ โนเบิล โฮโล	กรรมสิทธิ์ ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์	225.98	275.76	11.41
รวมทุกโครงการ			3,171.77	2,416.23	100.00

โดยมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คือ 8.7600 บาทต่อหน่วย

ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

โครงการ ยูดี ทาวน์

โครงการ ยูดี ทาวน์ เปิดดำเนินการเมื่อปี 2552 เป็นศูนย์การค้ากลางแจ้งบนพื้นที่ขนาดใหญ่ประมาณ 28 ไร่ มีพื้นที่ใช้สอย
ทั้งหมดรวมประมาณ 37,428.15 ตารางเมตร ตั้งอยู่ใจกลางจังหวัดอุดรธานี การจราจรสะดวกสบาย สามารถเดินทางเข้าถึงได้
ง่าย มีความเป็นเอกลักษณ์โดยถูกออกแบบให้เข้าถึงความต้องการของผู้บริโภค ทั้งคนในพื้นที่ ชาวต่างชาติ ตลอดจนนักท่องเที่ยว
เน้นความร่มรื่นของธรรมชาติ ให้เป็นสถานที่ทันสมัย สำหรับคนที่ต้องการเติมพลังชีวิต ใช้เวลาผ่อนคลายทำกิจกรรมสังสรรค์
โดยจุดเด่นของโครงการ ยูดี ทาวน์ มีรายละเอียด ดังนี้

รูปแบบของโครงการที่หลากหลาย ตอบรับกับวัฒนธรรมการใช้ชีวิตของคนอุดรธานีและนักท่องเที่ยว ได้เป็นอย่างดี

โครงการ ยูดี ทาวน์ มีพื้นที่ให้บริการที่หลากหลาย ได้แก่ ร้านอาหาร ถนนคนเดิน ศูนย์อาหาร ลานกิจกรรม โรงแรม พื้นที่
จัดคอนเสิร์ต ซึ่งตอบรับกับไลฟ์สไตล์คนอุดรธานีและนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี มีการจัดวางร้านค้าในแต่ละโซนให้สะดวกต่อ
การเลือกซื้อสินค้า โดยภายในโครงการสามารถรองรับคนได้ทั้งช่วงเวลากลางวันและเวลากลางคืน และยังตอบสนองต่อลูกค้า
หลายกลุ่ม ทั้งคนในพื้นที่ ชาวต่างชาติ ตลอดจนนักท่องเที่ยว นอกจากนี้ ลักษณะพื้นที่เช่าและพื้นที่กิจกรรมของโครงการเป็นพื้นที่
เปิดกว้าง ทำให้สามารถปรับเปลี่ยนกิจกรรมได้ตามความต้องการของผู้บริโภคในอนาคต

ทำเลที่ตั้งมีศักยภาพ ตั้งอยู่ในกลางเมืองของจังหวัดอุดรธานี

โครงการ ยูดี ทาวน์ ตั้งอยู่ในกลางเมืองอุดรธานี ทำให้สะดวกต่อการเดินทางและการเข้าถึงโครงการ โดยล้อมรอบด้วยถนนสายหลัก 4 สาย ได้แก่ ถนนโพศรี ถนนทองใหญ่ ถนนประจักษ์ศิลปาคม และถนนหลังสถานีรถไฟ ที่สามารถเชื่อมต่อและรองรับการเดินทางจากผู้คนในจังหวัดอุดรธานีและจังหวัดใกล้เคียง เช่น จังหวัดขอนแก่น จังหวัดหนองบัวลำภู จังหวัดเลย จังหวัดหนองคาย จังหวัดสกลนคร จังหวัดนครพนม รวมถึงประเทศเพื่อนบ้านอย่าง สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว (สปป. ลาว)

ผู้เช่าภายในโครงการเป็นผู้เช่าที่ได้รับความนิยมและสร้างความต้องการในการเข้าถึงโครงการได้เป็นอย่างดี

ผู้เช่าในโครงการ ยูดี ทาวน์ เป็นผู้เช่าที่ได้รับความนิยมจากลูกค้าในหลายรูปแบบ เช่น ผู้เช่าประเภทร้านอาหาร ได้แก่ แมคโดนัลด์ เคเอฟซี เดอะ พิตซ่า คอมปะนี โออิชิ บุฟเฟต์ เอ็มเคสุกี้ ยาโยอิ ผู้เช่าประเภทค้าปลีก ได้แก่ อีฟแอนด์บอย วัตสันนิวส์ วิลล่า มาร์เก็ต เทสโก้ โลตัส และผู้เช่าประเภทธนาคาร ได้แก่ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารออมสิน เป็นต้น

คอมมูนิตี้ออลล์ที่ใหญ่ที่สุดในจังหวัดอุดรธานี

โครงการ ยูดี ทาวน์ เป็นศูนย์การค้าที่มีพื้นที่กลางแจ้งและพื้นที่สีเขียวมากที่สุดในจังหวัดอุดรธานี ทำให้สามารถตอบสนองความต้องการของคนในจังหวัดอุดรธานีได้เป็นอย่างดี รวมถึงกลุ่มนักท่องเที่ยว เนื่องจากเป็นโครงการที่มีรูปแบบโดดเด่นแตกต่างจากศูนย์การค้าอื่น

การออกแบบ Project Identity

ประกอบด้วยหลักการ 3 ข้อ คือ 1) ผังโครงการไม่มีจุดอับของ Customer Flow และอาคารไม่มีด้านหลัง ทำให้สามารถจัดแสดงหน้าร้านได้รอบทิศและง่ายต่อการออกแบบผังร้านค้า 2) การจัดผังเป็นโซนต่าง ๆ ทำให้ลูกค้าสามารถเข้ามานั่งสบาย เดินสนุก ออกแบบให้มีบรรยากาศ ความต่อเนื่องของภายในและภายนอก เพื่อเป็นที่พบปะสังสรรค์ 3) วางแนวความคิดในการออกแบบสถาปัตยกรรม เพื่อให้ลูกค้าได้สัมผัสประสบการณ์ Green and Sustainable ที่ให้ความสำคัญกับพื้นที่ของสวนเป็นอย่างมาก มีการจัดสรรพื้นที่ของต้นไม้ และพื้นที่พักผ่อน เพื่อให้โครงการเป็นสถานที่ทันสมัยสำหรับลูกค้าได้ใช้เวลาผ่อนคลาย ทำกิจกรรมสังสรรค์ เป็นแหล่งช้อปปิ้งไลฟ์สไตล์ และการพักผ่อนที่ใกล้ชิดธรรมชาติ

ประสบการณ์ของผู้บริหารโครงการ

อุดรพลาซ่า เจ้าของและผู้ก่อตั้งโครงการ ยูดี ทาวน์ เป็นคนท้องถิ่นในจังหวัดอุดรธานีและมีประสบการณ์ในการบริหารโครงการ ยูดี ทาวน์ มาอย่างยาวนาน นับตั้งแต่ปี 2552 และด้วยความชำนาญในท้องที่ของผู้บริหาร ทำให้โครงการ ยูดี ทาวน์ สามารถเติบโตและปรับตัวด้วยความเข้าใจในพฤติกรรมของผู้บริโภคและการทำธุรกิจในท้องที่ตัวเมืองได้เป็นอย่างดี

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด เปิดดำเนินการเมื่อเดือนธันวาคม 2558 บริหารงานโดยเม็มเบอร์ชิป ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร เป็นไลฟ์สไตล์มอลล์ (Lifestyle Mall) ในใจกลางทองหล่อที่เพียบพร้อมด้วยการคมนาคมและสาธารณูปโภค ซึ่งรวบรวมร้านอาหารและเครื่องดื่ม (Food and Beverage) เพื่อเป็นจุดหมายในการพบปะและสังสรรค์โดยมีกิจกรรมหลัก คือ การรับประทานอาหาร ซึ่งโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด มีจุดเด่น ดังนี้

ทำเลที่ตั้งโครงการมีศักยภาพ

ที่ตั้งของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด อยู่ติดถนนซอยสุขุมวิท 55 หรือที่รู้จักกันในนามของซอยทองหล่อ เป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่สมบูรณ์และอยู่ในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจ เป็นพื้นที่ที่ค่อนข้างเป็นที่รู้จักสำหรับนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติ มีการคมนาคมสะดวกสบาย ง่ายต่อการเข้าถึงโครงการ และมีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่นในบริเวณพื้นที่โดยรอบ ซึ่งสิ่งเหล่านี้เป็นปัจจัยบวกที่สนับสนุนอุปสงค์ของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

การออกแบบและลักษณะที่โดดเด่น

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ได้รับการออกแบบร่วมโดยบริษัทสถาปนิกชื่อดังจากประเทศอังกฤษ ตัวอาคารถูกออกแบบให้มีลักษณะเฉพาะตัวที่โดดเด่นในรูปแบบคล้ายกล่องสี่เหลี่ยมผืนผ้า ตกแต่งด้วย Terrazzo ที่ช่วยเสริมให้ดีไซน์ดูแปลกใหม่ สะอาดตา สามารถมองเห็นได้จากระยะไกล ซึ่งเป็นการออกแบบให้เป็นแหล่งพบบปะสังสรรค์ยามเย็นถึงกลางคืน

พื้นที่เข้าตอบสนองความต้องการของผู้ใช้บริการ

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด เป็นโครงการที่มีพื้นที่ให้เช่าส่วนใหญ่เป็นร้านอาหาร ซึ่งตอบสนองต่อความต้องการของผู้คนในย่านทองหล่อ ซึ่งทองหล่อเป็นจุดหมายของการพบปะและสังสรรค์ สำหรับกลุ่มคนที่มีอำนาจจับจ่ายใช้สอยในระดับสูง โดยมีกิจกรรมหลักเป็นการกินดื่มสังสรรค์ ซึ่งโดยรวมแล้วโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด เป็นโครงการที่ถูกออกแบบมาให้ตรงกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในพื้นที่

ประสบการณ์ของผู้บริหารโครงการ

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด บริหารงานโดยเม็มเบอร์ชิพที่มีผู้นับเป็นกลุ่มธุรกิจของตระกูลเซฐโชติศักดิ์ ซึ่งมีประสบการณ์และความสามารถเป็นที่ยอมรับในธุรกิจสื่อและความบันเทิง จึงมีความเข้าใจตลาดและความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย รวมทั้งมีความสามารถในการปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการให้เข้ากับความต้องการของผู้บริโภคในอนาคต

โครงการ พอร์โต้ ชิโน

โครงการ พอร์โต้ ชิโน เป็นศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) เปิดดำเนินการในปี 2555 โดยมีเนื้อที่ประมาณ 15 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนพระราม 2 เพื่อเป็นแหล่งท่องเที่ยวใหม่สำหรับคนในจังหวัดสมุทรสาคร และเป็นจุดพักระหว่างทาง (Rest Area) สำหรับนักท่องเที่ยวที่เดินทางออกจากกรุงเทพมหานคร ไปยังแหล่งท่องเที่ยวในจังหวัดใกล้เคียง เช่น จังหวัดสมุทรสงคราม จังหวัดเพชรบุรี และจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เป็นต้น โดยโครงการ พอร์โต้ ชิโน มีจุดเด่น ดังนี้

ทำเลที่ตั้งโครงการมีศักยภาพ

โครงการ พอร์โต้ ชิโน ตั้งอยู่บริเวณริมถนนพระราม 2 ช่วงหลักกิโลเมตรที่ 25 ฝั่งถนนขาออกจากกรุงเทพมหานคร มุ่งหน้าไปยังจังหวัดทางภาคใต้ในพื้นที่ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร ซึ่งมีระยะห่างจากตัวเมืองสมุทรสาคร (เทศบาลสมุทรสาคร) ประมาณ 3.5 กิโลเมตร และใกล้กับย่านมหาชัย ซึ่งเป็นบริเวณที่มีคนอยู่หนาแน่นของจังหวัดสมุทรสาคร โดยที่ตั้งโครงการสามารถเข้า-ออกได้โดยตรงจากถนนพระรามที่ 2 เป็นสายหลัก ทำให้โครงการ พอร์โต้ ชิโน เป็นศูนย์การค้าคอมมูนิตีมอลล์สำหรับคนในพื้นที่จังหวัดสมุทรสาครและจังหวัดใกล้เคียง เช่น จังหวัดสมุทรสงคราม จังหวัดนครปฐม ที่มีคนอยู่อาศัยหนาแน่น นอกจากนี้ จากจุดเด่นด้านทำเลที่ตั้งทำให้โครงการ พอร์โต้ ชิโน ยังเป็นจุดพักระหว่างทาง (Rest Area and Food Oasis of Mahachai) และจุดให้บริการสำหรับผู้เดินทางไปยังเส้นทางภาคตะวันตกและภาคใต้ โดยโครงการมีร้านอาหารลักษณะ Drive Through บริเวณด้านหน้าของโครงการ ซึ่งเป็นการส่งเสริมให้เป็นจุดพักรถที่สมบูรณ์แบบเหนือจุดพักรถอื่นๆ บนถนนพระราม 2 ระหว่างเดินทางไปยังแหล่งท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยม เช่น สะอ่า หัวหิน เป็นต้น

ผู้เช่าภายในโครงการเป็นผู้เช่าที่ได้รับความนิยมและสร้างความต้องการในการเข้าถึงโครงการได้เป็นอย่างดี

ผู้เช่าในโครงการ พอร์โต้ ชิโน เป็นผู้เช่าที่ได้รับความนิยมจากลูกค้าในหลายรูปแบบ เช่น ผู้เช่าประเภทร้านอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ สตาร์บัคส์ แมคโดนัลด์ เอ็มเคสกี สุกี้ต๊นอย ออฟเดอะ ยู ไวน์ คอนเนคชั่น ผู้เช่าประเภทค้าปลีก ได้แก่ วัตสัน บิวตี้ ฟู้ดแลนด์ เป็นต้น

ตัวอาคารที่ถูกออกแบบให้โดดเด่นมีเอกลักษณ์

โครงการ พอร์โต้ ชิโน เป็นศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์มอลล์ (Lifestyle Mall) แห่งแรกในย่านมหาชัย เป็นโครงการที่มีรูปแบบอาคารและการจัดวางรูปแบบโครงการที่มีเอกลักษณ์โดดเด่น สอดคล้องกับการเป็นเมืองท่าหรือเมืองประมงของมหาชัย ทำให้โครงการมีความเป็นเอกลักษณ์เป็นที่จดจำและมีประเภผู้เช่าที่เป็นที่นิยมของตลาด

ความสามารถในการตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าได้หลากหลาย

โครงการ พอร์โต้ ชิโน ถูกออกแบบและบริหารจัดการโครงการให้สามารถรองรับกลุ่มลูกค้าได้ โดยไม่จำกัดเพียงผู้พักอาศัยในบริเวณโดยรอบโครงการ แต่ยังรวมถึงนักท่องเที่ยวที่มีศักยภาพในการใช้จ่ายตั้งแต่ระดับกลางจนถึงระดับสูงที่มีไลฟ์สไตล์และชอบความทันสมัย ดังนั้นโครงการ พอร์โต้ ชิโน จึงไม่ได้เป็นแค่ศูนย์กลางของชุมชนที่สามารถรองรับผู้พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียงที่มีกำลังซื้อสูงเท่านั้น แต่ยังเป็นจุดพักรถสำหรับนักท่องเที่ยวหรือผู้ที่เดินทางผ่านไปจังหวัดทางภาคใต้อีกด้วย

รูปแบบของโครงการที่พร้อมปรับเปลี่ยนตามความต้องการของผู้บริโภค

โครงการ พอร์โต้ ชิโน จัดเป็นโครงการที่ตอบสนองความต้องการของคนในพื้นที่ได้เป็นอย่างดี รวมถึงอุปสงค์ของโครงการที่มีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้น ประกอบกับโครงการที่มีการบริหารจัดการที่ดี โดยเฉพาะการจัดแบ่งพื้นที่เช่าและการวางแผนสัดส่วนประเภทผู้เช่าให้มีการกระจายตัวอย่างเหมาะสม รวมถึงมีการจัดกิจกรรมประชาสัมพันธ์อย่างต่อเนื่อง สิ่งเหล่านี้ต่างมีส่วนช่วยสนับสนุนให้โครงการ พอร์โต้ ชิโน เป็นโครงการที่มีศักยภาพ สามารถสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต

ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของผู้พัฒนาโครงการ

โครงการ พอร์โต้ ชิโน ถูกพัฒนาขึ้นโดยดีแลนด์ ที่เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการบ้านจัดสรรที่เป็นที่รู้จักกันดีในย่านมหาชัย โครงการ พอร์โต้ ชิโน ก็เป็นศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์และเป็นจุดพักรถในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา และจังหวัดสมุทรสาคร ซึ่งห่างจากโครงการ พอร์โต้ ชิโน ประมาณ 15 กิโลเมตร จึงมีความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารโครงการ รวมถึงมีความเข้าใจในพฤติกรรมและความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดี

โครงการ โนเบิล ไฮไล

โครงการ โนเบิล ไฮไล เป็นห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 6 ยูนิต มีพื้นที่รวมประมาณ 1,423.72 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) โดยมีจุดเด่นของโครงการ ดังนี้

ทำเลที่ตั้งโครงการมีศักยภาพ

โครงการ โนเบิล ไฮไล ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพแห่งหนึ่งในย่านศูนย์กลางทางธุรกิจที่เปรียบพร้อมด้วยการคมนาคมและสาธารณูปโภค มีความหนาแน่นและความต้องการในการหาพื้นที่เพื่อประกอบการพาณิชย์กรรม และมีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่นในบริเวณพื้นที่โดยรอบ

ขนาดพื้นที่จอดรถที่เอื้อประโยชน์ในเชิงพาณิชย์

โครงการ โนเบิล ไฮไล มีพื้นที่ห้องรวมประมาณ 907.72 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่จอดรถรวม 516.00 ตารางเมตร สามารถรองรับรถได้ประมาณ 43 คัน ซึ่งถือเป็นสัดส่วนพื้นที่จอดรถที่สูงมากเมื่อเปรียบเทียบกับห้องชุดโดยทั่วไปที่จะมีพื้นที่จอดรถ 1 คัน ต่อพื้นที่ห้อง 120.00 ตารางเมตร เท่านั้น ทำให้โครงการมีความโดดเด่นเนื่องจากมีพื้นที่จอดรถที่กว้างขวางซึ่งเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นสำหรับผู้ประกอบการในทำเลพื้นที่เดียวกัน

ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของผู้พัฒนาโครงการ

โครงการ โนเบิล ไฮไล บริหารงานโดยโนเบิล เป็นผู้พัฒนาโครงการห้องชุด โนเบิล ไฮไล รวมถึงการบริหารจัดการโครงการและจัดหาผู้เช่าพื้นที่ จึงมีความเข้าใจและความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนมีความสัมพันธ์อันดีกับนิติบุคคลอาคารชุดของโครงการ โนเบิล ไฮไล ชุดปัจจุบัน ซึ่งจะทำให้การดูแลรักษาทะวันขึ้นในโครงการ โนเบิล ไฮไล เป็นไปอย่างดีและต่อเนื่อง

การได้มาซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

โครงการ		อายุการเช่า	ราคาที่เข้าลงทุน (ล้านบาท)	อายุอาคารโดยประมาณ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ปี)
1.	โครงการ ยูดี ทาวน์: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ			
	<ul style="list-style-type: none">โครงการ ยูดี ทาวน์ (ส่วนหลัก) (วันที่เข้าลงทุน 5 กรกฎาคม 2562)	สิทธิการเช่าระยะเวลา 20 ปี 10 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	1,458.17 ^{1/}	15.70
2.	โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ			
	<ul style="list-style-type: none">โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (วันที่เข้าลงทุน 5 กรกฎาคม 2562)	สิทธิการเช่าระยะเวลา 13 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	458.53	9.50
3.	โครงการ พอร์โต้ ซิโน: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ			
	<ul style="list-style-type: none">โครงการ พอร์โต้ ซิโน (วันที่เข้าลงทุน 5 กรกฎาคม 2562)	สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	947.42	13.40
	<ul style="list-style-type: none">โครงการ พอร์โต้ ซิโน (วันที่เข้าลงทุน 30 กันยายน 2565)	สิทธิการเช่าเพิ่มเติมระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2592		
4.	โครงการ โนเบิล ไฮโล: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์			
	<ul style="list-style-type: none">โครงการโนเบิล ไฮโล (วันที่เข้าลงทุน 28 พฤศจิกายน 2562)	กรรมสิทธิ์	225.98	15.20
รวมทุกโครงการ			3,090.10	

หมายเหตุ: ^{1/} ราคาที่เข้าลงทุนของโครงการ ยูดี ทาวน์ รวมพื้นที่ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร และงานระบบ ระยะเวลาประมาณ 4 ปี ซึ่งได้สิ้นสุดลงแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 7,791 ตารางเมตร



การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสำหรับปี 2567 นี้ จัดทำขึ้นโดย บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ โดยพิจารณาเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

โครงการ	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งสุดท้าย
โครงการ ยูดี ทาวน์	1,250.00	1 ธันวาคม 2567
โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	222.90	
โครงการ พอร์โต้ ซิโน	605.30	
โครงการ โนเบิล โฮล	275.76	1 สิงหาคม 2567
รวม	2,353.96	

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ ดังนี้

วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach) โดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) โดยการคำนวณความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ และหักออกจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายคงที่
----------------------	---

การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์ได้จัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการนำทรัพย์สินหลักออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ทั้งนี้ ในการนำทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ซึ่งมีข้อสัญญาสอดคล้องกับข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจ กับผู้เช่าพื้นที่โดยตรง ซึ่งสัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นธรรมและมีความเป็นมาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าพื้นที่ทุกราย

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำสัญญาแต่งตั้ง อุดรพลาซ่า เซซุซอติ และโนเบิล ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ โนเบิล โฮล ตามลำดับ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ ซึ่งเป็นบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการบริหารศูนย์การค้าชั้นนำและอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 เป็นต้นไป แทนที่ ดีแลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมและเคยทำหน้าที่ดังกล่าวตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรีสต์จะมีการกำหนดกลยุทธ์และนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดี ดังนี้

- การบริหารทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรีสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรีสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรีสต์ในอดีต เพื่อให้กองทรีสต์ได้รับกำไรจากการดำเนินงานตามเป้าหมายที่กำหนด หากผลประกอบการของกองทรีสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรีสต์จะทำการวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดการณ์ไว้
- การกำหนดอัตราค่าเช่าที่เหมาะสม
- การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงานพร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
- การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินหลักที่กองทรีสต์เข้าลงทุนครั้งแรกโดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

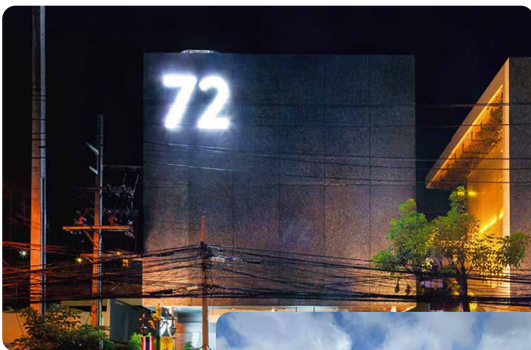
จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรีสต์จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรีสต์เข้าลงทุนจะประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1

รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ให้แก่ผู้เช่าพื้นที่โดยตรง โดยกองทรีสต์คิดค่าเช่าและค่าบริการใน 2 ลักษณะ คือ

1. การคิดค่าเช่าและค่าบริการในอัตราร้อยละของรายได้
2. การคิดค่าเช่าและค่าบริการในอัตราคงที่ตามขนาดพื้นที่ที่ระบุไว้ในสัญญามาตรฐาน

ทั้งนี้ ผู้เช่าพื้นที่จะชำระค่าเช่าและค่าบริการ ในส่วนที่ 1 เป็นรายเดือนให้แก่กองทรีสต์



ส่วนที่ 2

รายได้จากการให้เช่าพื้นที่เช่าบางส่วน พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ลานกิจกรรม และพื้นที่ส่งเสริมการขาย ให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทรีสต์จะคิดค่าเช่า แบ่งเป็น 3 ส่วนดังนี้

1. รายได้จากการให้เช่าพื้นที่เช่าบางส่วน^{1/} พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ลานกิจกรรม พื้นที่ส่งเสริมการขาย ในโครงการ ยูดี ทาวน์ แก่ อุดรพลาซ่า โดยเป็นการให้เช่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นระยะเวลา 3 ปี และให้สิทธิคู่สัญญาในการต่ออายุสัญญาต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา
2. รายได้จากการให้เช่าพื้นที่โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด แก่เม็มเบอร์ชิป โดยเป็นการให้เช่าพื้นที่เป็นระยะเวลา 3 ปี และให้สิทธิกองทรีสต์ในการต่ออายุสัญญาต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา
3. รายได้จากการให้เช่าพื้นที่เช่าบางส่วน พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ลานกิจกรรม และพื้นที่ส่งเสริมการขาย ของโครงการ พอร์โต้ ชิโน แก่ ดีแลนด์ โดยเป็นการให้เช่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นระยะเวลา 3 ปี และให้สิทธิกองทรีสต์ในการต่ออายุสัญญาต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา

^{1/} ตั้งแต่ปี 2563 กองทรีสต์ได้ให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์โครงการยูดี ทาวน์ (หมายความว่า อุดรพลาซ่าและกลุ่มบุคคลเดียวกันของอุดรพลาซ่า) เช่าพื้นที่บางส่วนที่กองทรีสต์ได้เข้าลงทุนกลับไปบริหาร เพื่อใช้ก่อสร้างอาคารโรงแรม โดยเป็นการให้เช่าพื้นที่ระยะเวลา 3 ปี และให้สิทธิกองทรีสต์ในการต่ออายุสัญญาต่อไปอีกตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา ทั้งนี้ โดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ต้องดำเนินการขอความยินยอมจากการรถไฟฯ และขออนุญาตก่อสร้างกับหน่วยงานราชการให้ถูกต้องตามกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนโดยมีรายละเอียดตามตารางข้างท้าย ดังนี้

โครงการ	พื้นที่ ใช้สอย (ตารางเมตร)	พื้นที่ ให้เช่า (ตารางเมตร)	อัตราเช่า พื้นที่ ^{1/} (ร้อยละ)	อายุเฉลี่ย ของสัญญาเช่า รายย่อย (ปี)	รายได้ใน รอบบัญชี 2567 (ล้านบาท)
1. โครงการ ยูดี ทาวน์: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ					
• โครงการ ยูดี ทาวน์	37,428.15	25,853.40	97.53	14.20	160.19
2. โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ					
• โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	5,019.00	2,156.00	100.00	6.61	57.97
3. โครงการ พอร์โต้ ชิโน: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ					
• โครงการ พอร์โต้ ชิโน	33,694.00	14,361.81	82.38	15.76	76.44
4. โครงการ โนเบิล โฮโล: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์					
• โครงการ โนเบิล โฮโล	1,423.72	907.72	100.00	12.00	14.71
รวมทุกโครงการ	77,564.87	43,278.93	92.67	14.22	309.31

หมายเหตุ: ^{1/} อัตราเช่าพื้นที่ที่ใช้ในการคำนวณเป็นอัตราเฉลี่ยทั้งปี 2567

ในปี 2567 ค่าเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ที่ 601 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ลดลงจากค่าเช่าเฉลี่ยในปีที่ผ่านมาร้อยละ 9.85 โดยอัตราค่าเช่าแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของแต่ละโครงการ

ลักษณะและอายุของสัญญาเช่า

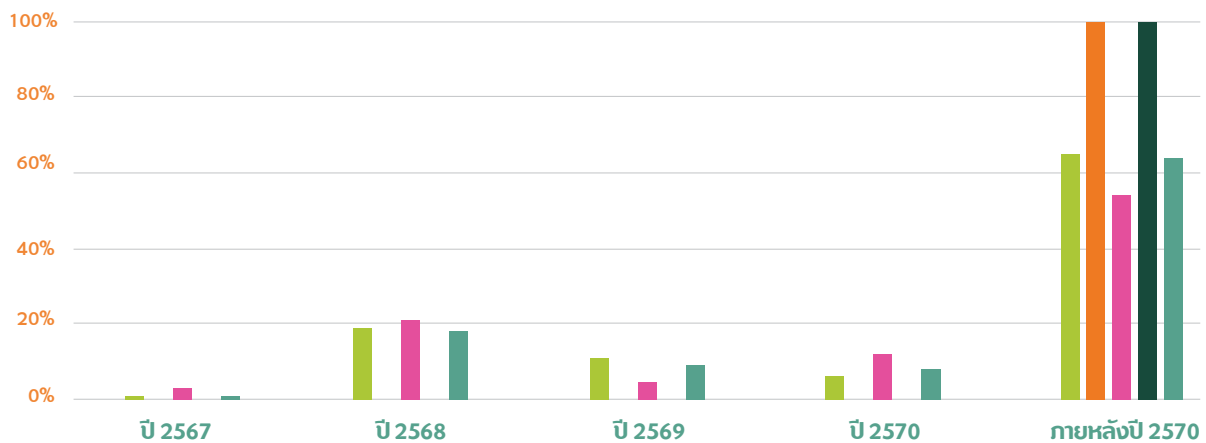
ลักษณะของสัญญาเช่าสำหรับการเช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน แบ่งเป็น 2 ประเภท คือ

ประเภทที่ 1 การให้เช่าทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ชิโน โดยกองทรัสต์ได้เข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าทรัพย์สินกับผู้เช่าหลัก คือ อุดรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป แอนด์ แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์โดยสัญญาเช่ามีระยะเวลา 3 ปี และให้สิทธิของทรัสต์ในการต่ออายุสัญญาต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาซึ่งได้จัดทำกับอุดรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป แอนด์ แลนด์

ประเภทที่ 2 การให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด โครงการ พอร์โต้ ชิโน และโครงการ โนเบิล โฮโล โดยกองทรัสต์ได้เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด โครงการ พอร์โต้ ชิโน และโครงการ โนเบิล โฮโล ซึ่งรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์ได้รับประกอบด้วย รายได้ค่าเช่า รายเดือนและ/หรือ ค่าบริการรายเดือนจากการเช่าพื้นที่ทั้ง 4 โครงการ ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นสัญญามาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่คล้ายคลึงกัน เช่น รายได้ค่าเช่ามาจากการให้เช่าพื้นที่ รายได้ค่าบริการรายเดือนมาจากการให้บริการแก่สถานที่เช่าและพื้นที่ส่วนกลางซึ่งรวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย เป็นต้น โดยระยะเวลาการเช่าและการให้บริการ ส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าและบริการที่ระยะเวลาประมาณ 1-3 ปี ซึ่งมีอัตราค่าเช่ารายเดือนคงที่ โดยมีสัญญาเช่าบางส่วนของแต่ละโครงการที่เป็นสัญญาระยะยาวกว่า 3 ปี จะมีอัตราค่าเช่ารายเดือนคงที่และมีการปรับขึ้นของอัตราค่าเช่าเป็นลำดับขั้นตามที่ได้ตกลงกันระหว่างอายุสัญญา

ทั้งนี้ สัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุในแต่ละปี และสถานะการต่ออายุสัญญาเช่าและการจัดทำสัญญาเช่าใหม่ มีรายละเอียดตามตารางข้างท้าย ดังนี้

สัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุในแต่ละปี



	ปี 2567	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ภายหลังปี 2570
โครงการ ยูดี ทาวน์	1% ^{/1}	19%	9%	6%	65%
โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	0%	0%	0%	0%	100%
โครงการ พอร์ไซด์ ซิโน	3%	21%	5%	17%	54%
โครงการ ในบิลล์ ซิโน	0%	0%	0%	0%	100%
AIMCG	1%	18%	7%	9%	64%

หมายเหตุ: ^{/1} สัดส่วนสัญญาที่หมดอายุในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งส่วนใหญ่ต่อสัญญา

โครงการ	วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567		
	สัญญาต่ออายุและสัญญาใหม่		
	จำนวนสัญญา	พื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่เช่าทั้งหมด
โครงการ ยูดี ทาวน์	63	4,509.76	17.44
โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	8	2,156.00	100.00
โครงการ พอร์ไซด์ ซิโน	36	5,305.11	36.94
โครงการ ในบิลล์ ซิโน	-	-	-
รวม	107	11,970.87	27.66

ข้อมูลของผู้เช่าหลัก

อุดรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และดีแลนด์ จะเป็นผู้เช่าพื้นที่เช่าบางส่วน พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ลานกิจกรรม และพื้นที่ส่งเสริมการขาย (แล้วแต่กรณี) ที่เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนใน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ชิโน ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดของผู้เช่าทั้ง 3 บริษัท ดังต่อไปนี้

ข้อมูลทั่วไป

โครงการ	ยูดี ทาวน์	72 คอร์ทยาร์ด	พอร์โต้ ชิโน
ชื่อผู้เช่าหลัก	บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด	บริษัท เม็มเบอร์ชิป จำกัด	บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	45/5 ถนนทองใหญ่ ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี	27 อาคารอาร์เอสกรุ๊ป ทาวเวอร์ เอ ชั้น 11 ถนนประเสริฐมนูกิจ แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	99/10-14 หมู่ที่ 4 ถนนเอกชัย ตำบลโคกขาม อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
เลขทะเบียนบริษัท	0415547000058	0105553140934	0745552003164
โทรศัพท์	042-932-998	02-037-8228	034-119-199
ทุนจดทะเบียน	390,000,000 บาท	50,000,000 บาท	150,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	390,000,000 บาท	50,000,000 บาท	150,000,000 บาท

คุณสมบัติและประสบการณ์ของผู้เช่าหลัก

อุดรพลาซ่า

อุดรพลาซ่า ประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ เริ่มก่อตั้งโครงการ ยูดี ทาวน์ และเปิดดำเนินการในปี 2552 จึงมีประสบการณ์อันยาวนานกว่า 10 ปี และเป็นผู้ชำนาญในการจัดบริหารพื้นที่เพื่อจัดทำกิจกรรมทางการตลาด ร้านค้าขนาดเล็กที่มีสัญญาเช่าสั้นกว่า 1 ปี ประกอบกับมีความเข้าใจพฤติกรรมผู้บริโภคในพื้นที่จังหวัดอุดรธานีเป็นอย่างดี รวมถึงบริหารโครงการให้มีความเคลื่อนไหวอย่างสม่ำเสมอ จึงทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อมั่นว่า การที่ให้อุดรพลาซ่าเช่ากลับพื้นที่ดังกล่าว จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

เม็มเบอร์ชิป

เม็มเบอร์ชิป มีผู้ถือหุ้นเป็นกลุ่มธุรกิจของตระกูลเชษฐาธิศักดิ์ มีประสบการณ์เป็นที่ยอมรับของธุรกิจบันเทิง จึงมีความเข้าใจความต้องการตลาดและลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของ 72 คอร์ทยาร์ดเป็นอย่างดี รวมทั้งมีความเข้าใจในการปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการให้ทันสมัยและทันต่อการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจในอนาคต นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาถึงความสามารถในการบริหารโครงการของเม็มเบอร์ชิป ในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดที่ผ่านมา ซึ่งสามารถจัดให้มีร้านอาหารที่ทันสมัยเช่าพื้นที่ของโครงการและบริหารงานได้ผลตอบแทนที่ดี ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ จึงเชื่อมั่นว่า หากเม็มเบอร์ชิปเป็นผู้เช่ากลับทรัพย์สิน จะสามารถจัดหาร้านอาหารในเครือของเม็มเบอร์ชิปมาเช่าพื้นที่ดังกล่าว ทำให้โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ได้รับผลตอบแทนที่ดีได้

ดีแลนด์

ดีแลนด์ เป็นผู้เชี่ยวชาญในธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสามารถบริหารโครงการ พอร์โต้ ซิโนให้เป็นที่รู้จักอย่างแพร่หลาย จากแนวคิดที่ผสมผสานระหว่างคอมมูนิตี้มอลล์และจุดที่พักระหว่างการเดินทาง (Rest Area) ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเชื่อว่า ดีแลนด์ จะเป็นผู้เช่าพื้นที่โครงการพอร์โต้ ซิโน ที่สามารถดำเนินการให้พื้นที่เช่ากลับมีร้านค้าที่เช่าพื้นที่ขนาดเล็ก หรือการดำเนินการกิจกรรมทางการตลาด ซึ่งก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อโครงการพอร์โต้ ซิโน และเชื่อว่า จากประสบการณ์การพัฒนาและบริหารจัดการโครงการดังกล่าวมาเป็นเวลานาน ทำให้ดีแลนด์มีความเข้าใจในพฤติกรรมและความต้องการของผู้บริโภค และสามารถบริหารพื้นที่เช่ากลับได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ผลกระทบในกรณีที่ต้องมีการเปลี่ยนผู้เช่าหลัก

กรณีที่ อุดรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และดีแลนด์ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่เช่าบางส่วน พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ลานกิจกรรม และพื้นที่ส่งเสริมการขาย (แล้วแต่กรณี) ไม่ต่ออายุสัญญา หรือมีการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญา กองทรัสต์อาจต้องใช้เวลาในการหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์

เพื่อลดความเสี่ยงนี้ กองทรัสต์ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่กับอุดรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และดีแลนด์ โดยมีเงื่อนไขว่า หากต่อมา มีเหตุการณ์ทำให้กองทรัสต์ต้องเปลี่ยนผู้เช่าดังกล่าว ในกรณีของโครงการ ยูดีทาวน์ และโครงการ พอร์โต้ซิโน กองทรัสต์สามารถดำเนินการให้ผู้เช่าทรัพย์สินจ่ายค่าปรับในส่วนที่แตกต่างกัน ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ได้รับการชดเชยความเสียหายที่เกิดเหตุการณ์เปลี่ยนผู้เช่าทั้ง 2 โครงการได้ ทั้งนี้ ในกรณีโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ติดตามถึงสาเหตุที่ต้องมีการเปลี่ยนผู้เช่าและดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหาผู้เช่ารายใหม่ให้ได้ตามระยะเวลาที่เหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มั่นใจว่าจะสามารถดูแลบริหารและจัดการประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้จัดหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ที่เหมาะสมได้ภายในระยะเวลาอันสั้น

ในกรณีที่ อุดรพลาซ่า และ/หรือ เม็มเบอร์ชิป และ/หรือ ดีแลนด์ ไม่ได้เป็นผู้เช่าอีกต่อไป ผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าหลักรายใหม่ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

มาตรการดำเนินการหากผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้

หากผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้ ผู้เช่าหลักต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ผู้เช่าหลักได้รับแจ้ง หรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือ เงินค้ำชำระอย่างไร้ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาเช่า ให้ถือว่ากองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที ทั้งนี้ เว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมดูแลให้ผู้เช่าหลักดำเนินการชำระค่าเช่าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยจะมีการสอบถามและติดตามการชำระค่าเช่ากันล่วงหน้าอย่างน้อย 15 วันก่อนครบกำหนดชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าเพื่อป้องกันมิให้เกิดการชำระค่าเช่าล่าช้าหรือผิดสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากเกิดเหตุสุดวิสัยใดๆ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกให้มีการประชุมหารือกันก่อนถึงกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้เช่าหลักไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะรายงานต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการของบริษัทให้ทราบโดยเร็ว และแจ้งต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาเหตุในการเลิกสัญญาเช่าและดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าหลักผิดนัดการชำระค่าเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการเจรจาตกลงกับผู้เช่าหลัก เพื่อช่วยหาวิธีให้ผู้เช่าหลักชำระค่าเช่าตามที่ตกลงกันในสัญญาโดยเร็วที่สุด และลดความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลภายนอกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินในโครงการต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ข้อมูลทั่วไป

• โครงการ ยูดี ทาวน์

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	45/5 ถนนทองใหญ่ ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี
เลขทะเบียนบริษัท	0415547000058
โทรศัพท์	042-932-998
ทุนจดทะเบียน	390,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	390,000,000 บาท

• โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เซชชูโชติ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	27 อาคารอาร์เอสกรุ๊ป ทาวเวอร์ เอ ชั้น 11 ถนนประเสริฐมนูกิจ แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105554038670
โทรศัพท์	02-037-8870
ทุนจดทะเบียน	300,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	300,000,000 บาท

• โครงการ พอร์โต้ ซิโน

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (1)	บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ¹
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	99/10-14 หมู่ที่ 4 ถนนเอกชัย ตำบลโคกขาม อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
เลขทะเบียนบริษัท	0745552003164
โทรศัพท์	034-119-199
ทุนจดทะเบียน	150,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	150,000,000 บาท
ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (2)	บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด ²

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	88/333 ซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0125557002978
โทรศัพท์	02-516-8866
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	10,000,000 บาท

หมายเหตุ: ^{/1} สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2567

^{/2} สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

• โครงการ โนเบิล โซล

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0107538000312
โทรศัพท์	02-251-9955
ทุนจดทะเบียน	1,711,766,904 บาท
ทุนชำระแล้ว	1,369,413,691 บาท

ประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และคณะผู้บริหาร

อัครพลชา

อัครพลชาประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าเพื่อการพาณิชย์ เริ่มก่อตั้งโครงการ ยูดี ทาวน์ และเปิดดำเนินการในปี 2552 จึงมีประสบการณ์ในการบริหารโครงการมายาวนานกว่า 10 ปี จนสามารถพัฒนาโครงการ ยูดี ทาวน์ ให้ประสบความสำเร็จ เป็นที่รู้จักอย่างกว้างขวาง และกลายเป็นศูนย์กลางสำคัญของจังหวัดอุดรธานี จากความเข้าใจพฤติกรรมผู้บริโภคในพื้นที่จังหวัดอุดรธานีเป็นอย่างดี รวมถึงความสามารถในการบริหารโครงการให้มีความเคลื่อนไหวอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งเป็นปัจจัยหลักของธุรกิจคอมมูนิตีโมดัลล์ เช่น การจัดกิจกรรมประสัมพันธ์ การจัดกิจกรรมตามเทศกาลต่างๆ และการจัดกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวของจังหวัด เป็นต้น

เชษฐโชติ

เชษฐโชติเป็นกลุ่มประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าเพื่อการพาณิชย์ เริ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการแรก คือ โครงการ พรีเมียร์ เฟียชชา ไลฟ์สไตล์ คอมมูนิตีโมดัลล์ ตั้งอยู่บริเวณเขาใหญ่ อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา เริ่มเปิดดำเนินการในปี 2556 และได้มีการพัฒนาโครงการ พรีเมียร์ พอสใต้ อาคารสำนักงานและพื้นที่ให้เข้าเพื่อการพาณิชย์ ตั้งอยู่ที่บริเวณ

ถนนประดิษฐ์มนูธรรม กรุงเทพมหานคร จึงเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์การพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทดังกล่าว อีกทั้งโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดยังเป็นโครงการที่พัฒนาโดยบริษัทในเครือ จึงมีความรู้และความเข้าใจในทรัพย์สินที่จะบริหารเป็นอย่างดี

ดีแลนด์

ดีแลนด์ประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าเพื่อการพาณิชย์ โดยเป็นผู้ริเริ่มและพัฒนาโครงการ พอร์โต้ ชิโน และบริหารจัดการโครงการจนเป็นที่รู้จักอย่างแพร่หลาย ด้วยแนวคิดที่ผสมผสานระหว่างคอมมูนิตีโมดลล์และจุดที่พักระหว่างการเดินทาง (Rest Area) ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคทั้งในพื้นที่ใกล้เคียงและผู้เดินทางจากพื้นที่อื่นได้อย่างลงตัวจากประสบการณ์การพัฒนาและบริหารจัดการโครงการดังกล่าวมาเป็นเวลานาน ทำให้บริษัทมีความเข้าใจในพฤติกรรมและความต้องการของผู้บริโภค ทั้งนี้ ดีแลนด์ได้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ พอร์โต้ ชิโน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จนถึงวันที่ 30 กันยายน 2567

ทองหล่อ เมเนจเม้นท์

ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ มีประสบการณ์ในการให้บริการด้านการบริหารอาคารสำนักงาน ที่พักอาศัย และศูนย์การค้า โดยปัจจุบันบริหารโครงการรวมทั้งสิ้น 6 แห่ง และมีประสบการณ์ด้านการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์มายาวนานกว่า 8 ปี ด้วยทีมงานที่มีความพร้อมทั้งด้านการตลาดและการบริหารจัดการอาคารอย่างมืออาชีพ ในส่วนของโครงการที่บริษัทริเริ่มและพัฒนาด้วยตัวเอง ได้แก่ โครงการเอท ทองหล่อ ไลฟ์สไตล์โมดลล์ชั้นนำในย่านทองหล่อ ซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่สูงอย่างต่อเนื่อง และโรงแรมมูวี่ แบรินด์โรงแรมหรูขนาดเล็กที่บริษัทได้พัฒนาและบริหารจนประสบความสำเร็จ ได้รับความนิยมและการยอมรับจากทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างชาติ

สำหรับงานบริหารโครงการของบุคคลภายนอก บริษัทเริ่มดำเนินการบริหารโครงการ ที่ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ ตั้งแต่ปี 2562 โดยมุ่งเน้นการปรับปรุงคุณภาพพื้นที่โครงการให้มีชีวิตชีวา สะอาด และเป็นระเบียบ ส่งผลให้จำนวนผู้เช่าเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ ในปี 2564 บริษัทได้ขยายบทบาทในการบริหารนิติบุคคลและอาคารชุดโครงการ เอท เรสซิเดนซ์ ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมแบบขายขาดที่ประสบความสำเร็จในด้านยอดขายและการบริหาร ทั้งนี้ บริษัทได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) สำหรับโครงการ พอร์โต้ ชิโน ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 เป็นต้นมา

โนเบิล

โนเบิลเป็นหนึ่งในผู้นำตลาดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์สูง ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยระดับพรีเมียมทั้งแนวราบและที่อยู่อาศัยประเภทตึกสูง หรือคอนโดมิเนียม จากความสำเร็จอย่างต่อเนื่อง 3 ทศวรรษในการพัฒนาโครงการใหม่ๆ ออกสู่ตลาดมากมาย ซึ่งล้วนแล้วแต่เป็นโครงการที่ประสบความสำเร็จ เนื่องจากโนเบิลมีความเข้าใจในความต้องการที่หลากหลายของผู้บริโภค จึงมุ่งเน้นการนำเสนอนวัตกรรมใหม่ๆ ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ดีที่สุด ทั้งนี้โนเบิลจะขยายโอกาสทางธุรกิจไปยังตลาดต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะช่วยเสริมความเป็นผู้นำการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโนเบิลยิ่งขึ้น

ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

อุดรพลาซ่า

-ไม่มี-

เชงจุไรดี

-ไม่มี-

ดีแลนด์

-ไม่มี-



ทงหลอ เมเนจเม้นท์

-ไม่มี-

ไบบิล

-ไม่มี-

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น และได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้นโดยได้ระบุรายละเอียดไว้ในเรื่อง “กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์”

คำตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้รับจากกองทรัสต์เป็นรายเดือน โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Performance Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปี ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
2. ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
3. ค่านายหน้าในอัตราไม่เกิน 0.5 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาเท่ากับ 3 ปี และ 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีที่ผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาเท่ากับ 3 ปี กรณีเป็นการต่ออายุสัญญาหรือทำสัญญาใหม่มากกว่าหรือน้อยกว่า 3 ปี ค่านายหน้าจะลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) โดยคำนวณเป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) เพื่อบริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการ สำหรับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการโครงการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) แต่ละราย จะมีการเรียกเก็บจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน โดยไม่มีการเก็บค่าธรรมเนียมดังกล่าวเพิ่มเติมจากกองทรัสต์อีก

อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

อุดรพลาซ่า

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การบริหารในบริเวณใกล้เคียง คือ มณฑาทิพย์ ฮอลล์ (Montatip Hall) มีพื้นที่โดยประมาณ 24,000 ตารางเมตร ซึ่งประกอบธุรกิจศูนย์ประชุม ศูนย์การจัดงานนิทรรศการ และงานกิจกรรมต่างๆ แต่ไม่มีลักษณะที่อาจแข่งขันธุรกิจกับกองทรัสต์ เนื่องจากเป็นธุรกิจที่มีลักษณะแตกต่างกันและมีกลุ่มลูกค้าแตกต่างกัน อีกทั้ง อุดรพลาซ่าได้มีการลงนามในสัญญาตกลงกระทำการกับกองทรัสต์ในเรื่องการไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันกับกองทรัสต์สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์

นอกจากนี้ กลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เช่าพื้นที่บางส่วนในโครงการ ยูดี ทาวน์ จากกองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจ HOTEL MOCO ซึ่งเป็นอาคารโรงแรมสไตล์โมเดิร์น โคลนีย์ล มีความสูง 7 ชั้น มีห้องพักไว้รับรอง 68 ห้อง แต่ไม่มีลักษณะที่อาจแข่งขันธุรกิจกับกองทรัสต์ เนื่องจากเป็นธุรกิจที่มีลักษณะแตกต่างกัน อีกทั้ง ธุรกิจดังกล่าวยังอาจเป็นผลดีต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เนื่องจากจะดึงดูดลูกค้าเข้ามาใช้จ่ายใช้สอยและใช้บริการร้านค้าในโครงการ ยูดี ทาวน์ มากขึ้น และส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดีให้กับโครงการ ยูดี ทาวน์

เซบิวไซด์

-ไม่มี-

ดีแลนด์

-ไม่มี-

ทงหล่อ เมเนจเม้นท์

-ไม่มี-

โนเบิล

-ไม่มี-

กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์

เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ บริษัทฯ จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการกำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการว่า ตลอดระยะเวลาที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีผลบังคับใช้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะปฏิบัติหน้าที่ในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยเพื่อเช่าพื้นที่ในโครงการ ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและรักษาผู้เช่าพื้นที่ที่มีอยู่เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะไม่ดำเนินการใด ๆ โดยทุจริต หรือโดยไม่เป็นธรรมอันส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่ที่เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่ลงทุนในปัจจุบันยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าว และเข้าทำสัญญาเพื่อเช่าพื้นที่อื่นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนดหรือตามที่ได้กำหนดร่วมกัน

เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ ดังนี้

1. เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังต่อไปนี้
 - ในการทำธุรกรรมจะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องและเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
2. การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
 - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์
3. นโยบายการทำรายการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - การทำธุรกรรมประเภทต่าง ๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
 - นอกจากนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

การกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรวมจำนวน 250 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

วงเงินกู้	วงเงินกู้และสินเชื่อทั้งหมด จำนวนไม่เกิน 260 ล้านบาท ประกอบด้วย วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินกู้ระยะยาว จำนวน 210 ล้านบาท วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินกู้ระยะสั้นโดยออกตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นหลักฐาน จำนวน 40 ล้านบาท วงเงินกู้ที่ 3: วงเงินสินเชื่อหนังสือค้ำประกัน จำนวน 10 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	วงเงินกู้ที่ 1: เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ วงเงินกู้ที่ 2: เพื่อใช้สนับสนุนและเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินการ วงเงินกู้ที่ 3: เพื่อใช้ค้ำประกันค่าสาธารณูปโภค
อัตราดอกเบี้ย	วงเงินกู้ที่ 1 และวงเงินกู้ที่ 2 : อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: มีระยะเวลาประมาณ 10 ปี วงเงินกู้ที่ 2: มีระยะเวลาไม่เกิน 180 วัน โดยพิจารณาทบทวนหรือต่อระยะเวลาเมื่อครบกำหนดตั๋วสัญญาแต่ละฉบับ
การชำระเงินต้น	วงเงินกู้ที่ 1: ทดทยชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาส และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2572 วงเงินกู้ที่ 2: ชำระคืนเงินต้นไม่เกิน 180 วัน นับตั้งแต่ออกตั๋วสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ
หลักประกันการกู้ยืม	1. จำนองกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์โครงการ โนเบิล โซโล 2. จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจใบบัญชีเงินฝากธนาคาร และจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ ในสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่ที่มีระยะเวลาของสัญญาเช่ามากกว่า 3 ปี (เฉพาะโครงการ โนเบิล โซโล และโครงการ พอร์โต้ ซิโน) 3. สลักหลังกรรมกรรมประกันภัยให้ผู้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (เฉพาะโครงการ โนเบิล โซโล และโครงการ พอร์โต้ ซิโน)
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	1. ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Ratio) ให้ไม่เกินร้อยละ 20 2. ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน (Interest Bearing Debt-to-Total Secured Assets Ratio) ให้ไม่เกินร้อยละ 30 3. ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ให้ไม่เกิน 5.5 เท่า

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีอัตราส่วนการกู้ยืมเงิน เท่ากับร้อยละ 6.19 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม และสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินและข้อปฏิบัติอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเงินกู้ได้อย่างครบถ้วน

ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจ การจัดหาผลประโยชน์ของ อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

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

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

ที่มา: สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

แนวโน้มเศรษฐกิจประเทศไทย ปี 2568

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

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

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

ภาพรวมสภาวะการแข่งขัน

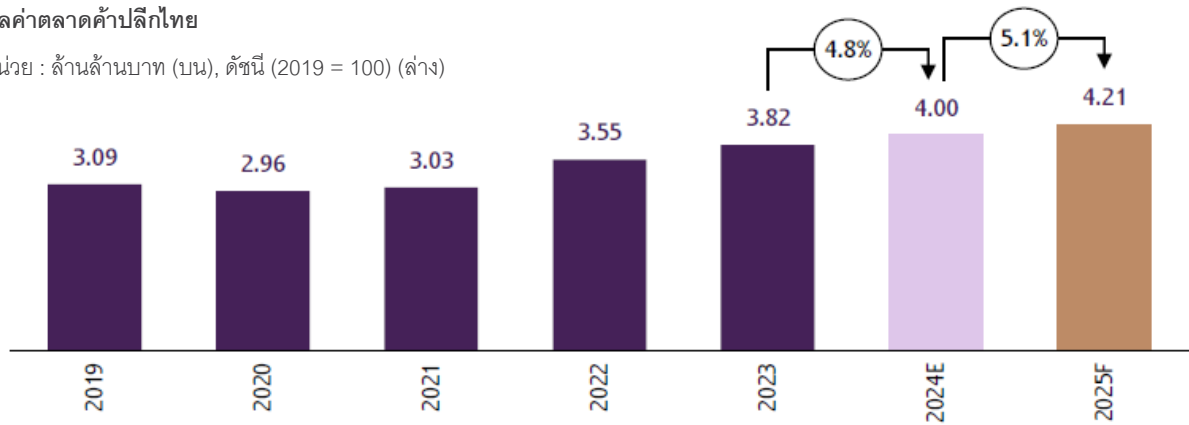
ภาพรวมธุรกิจค้าปลีก

ในปี 2567 ธุรกิจค้าปลีกมีแนวโน้มเติบโตดีขึ้นอย่างต่อเนื่องโดย SCBEIC คาดการณ์ว่าตลาดค้าปลีกจะมีมูลค่า 4.00 ล้านล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 3.82 ล้านล้านบาท ในปี 2566 คิดเป็นการปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 เมื่อเทียบกับปีต่อปี จากกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เพิ่มขึ้น การฟื้นตัวของการบริโภค จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่กลับมาฟื้นตัว รวมทั้งนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ ทำให้ธุรกิจค้าปลีกมียอดขายที่เพิ่มขึ้น เช่นเดียวกันกับครึ่งปีหลังของปี 2567 ที่กลุ่มธุรกิจค้าปลีกได้รับอานิสงส์จากฤดูท่องเที่ยวและเทศกาลช่วงปลายปี รวมถึงมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐเฟส 1 อย่างไรก็ตามการขยายตัวของธุรกิจค้าปลีกยังเป็นไปได้อย่างจำกัดเนื่องจากเนื่องจากหลายปัจจัยที่ยังเป็นอุปสรรคส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อในประเทศเช่น ราคาสินค้ายังอยู่ในระดับสูงซึ่งส่งผลกระทบต่อกลุ่มเปราะบาง เช่น ผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง หั่นครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง อัตราดอกเบี้ยที่ยังคงตัวในระดับสูงและไม่ได้มีการปรับลดตามที่หลายภาคส่วนธุรกิจมีการคาดการณ์ ทำให้ต้นทุนด้านการเงินเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มที่มีระดับการกู้ยืมสูง การอ่อนค่าของเงินบาทที่กระทบกลุ่มสินค้านำเข้า ส่งผลให้ผู้บริโภคมีความสามารถในการใช้จ่ายน้อยลง

ทั้งนี้กลุ่มค้าปลีกที่ยังคงเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง ยังคงเป็นหมวดร้านสินค้าจำเป็น เช่น Convenience Store (CSV), Supermarket, Hypermarket ซึ่งมียอดขายที่เติบโต รวมถึงมีการขยายสาขาเพื่อเข้าถึงผู้บริโภคมากขึ้น ขณะที่เทรนด์ที่ยังเติบโตได้ดี ได้แก่ Health & Beauty ที่ได้รับอานิสงส์จากกระแสรักษาสุขภาพเชิงป้องกัน (Preventive) และเทรนด์การท่องเที่ยว เป็นต้น กลุ่มที่เผชิญอุปสรรคในการเติบโต ได้แก่ Department Store เนื่องจากเผชิญกับกำลังซื้อที่เปราะบาง การแข่งขันที่รุนแรงจากร้านค้าเฉพาะทางที่มีความหลากหลายรวมถึงช่องทางออนไลน์ที่มีผู้เล่นรายใหม่ ๆ ในขณะที่กลุ่มเติบโตอย่างค่อยเป็นค่อยไปได้แก่สินค้าแฟชั่น เนื่องจากเป็นสินค้าฟุ่มเฟือย และสินค้า Home & Garden จากการชะลอตัวของตลาดที่อยู่อาศัย

มูลค่าตลาดค้าปลีกไทย

หน่วย : ล้านล้านบาท (บน), ดัชนี (2019 = 100) (ล่าง)

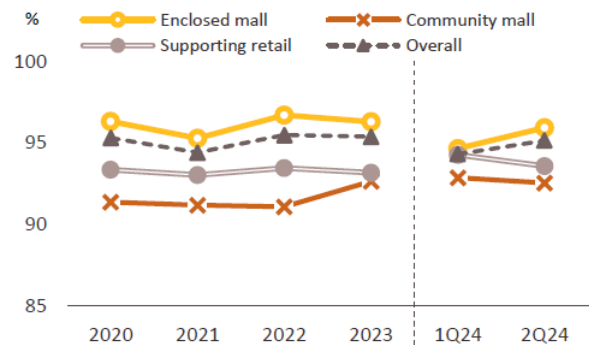
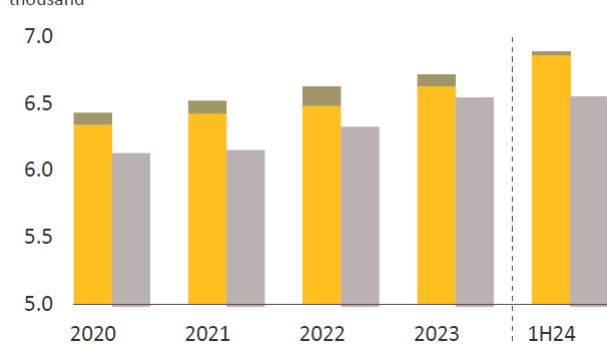


ที่มา: ข้อมูลโดย SCB EIC จากข้อมูลของ Euromonitor

สำหรับธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในช่วงครึ่งปีแรกของของ 2567 การเติบโตของภาคท่องเที่ยวหนุนธุรกิจค้าปลีกให้ฟื้นตัวสะท้อนจากความต้องการเช่าพื้นที่ที่เพิ่มขึ้น 6.5 ล้านตารางเมตร คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 จากปีก่อนหน้าส่วนใหญ่อยู่ในโครงการค้าปลีกใหม่ย่าน CBD ในด้านอุปทานพื้นที่เช่า ได้มีพื้นที่ที่เคยปิดปรับปรุงกลับมาเปิดใหม่ให้บริการส่งผลให้อุปทานพื้นที่สะสมเพิ่มขึ้น 6.9 ล้านตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 1.9 เมื่อเทียบกับปีต่อไป ส่งผลให้อัตราการเช่าปรับลดลงสู่ระดับร้อยละ 95.1

ในส่วนของครึ่งปีหลังของ 2567 Krungsri Research คาดว่าความต้องการใช้จ่ายจะเพิ่มขึ้นจากการเข้าสู่ฤดูการท่องเที่ยว (High-seasoned) และเทศกาลปลายปี ซึ่งหนุนความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีกเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะย่านกลางเมืองซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ในศูนย์การค้าขนาดใหญ่ อย่างไรก็ตาม กำลังซื้อในประเทศยังฟื้นตัวในวงจำกัด ประกอบกับมีอุปทานพื้นที่ค้าปลีกใหม่ทยอยสร้างเสร็จประมาณ 230,000 ตารางเมตร ส่งผลให้ทั้งปี 2567 อุปทานพื้นที่สะสมจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 จากปีก่อนหน้าขณะที่ความต้องการเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2 ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดลงสู่ระดับร้อยละ 94.3

Sq.m., thousand



ที่มา: ข้อมูลโดย CBRE Research, Krungsri Research

ในด้านอัตราค่าเช่า LHBANK Business Research ได้เปิดเผยว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่ำสุด - สูงสุดในช่วงครึ่งปีแรกของ 2567 ไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงจากปีก่อนหน้า โดยพื้นที่ค้าปลีกในย่านใจกลางเมืองยังคงมีค่าเช่าสูงสุด เฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 3,500 - 5,500 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยผู้ประกอบการยังคงใช้กลยุทธ์การให้ส่วนลดค่าเช่าและการปรับโครงสร้างค่าเช่าให้มีความยืดหยุ่นเพื่อรักษาสถานะผู้เช่าเดิมและดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ ๆ

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่ำสุด – สูงสุดของพื้นที่ค้าปลีก (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)

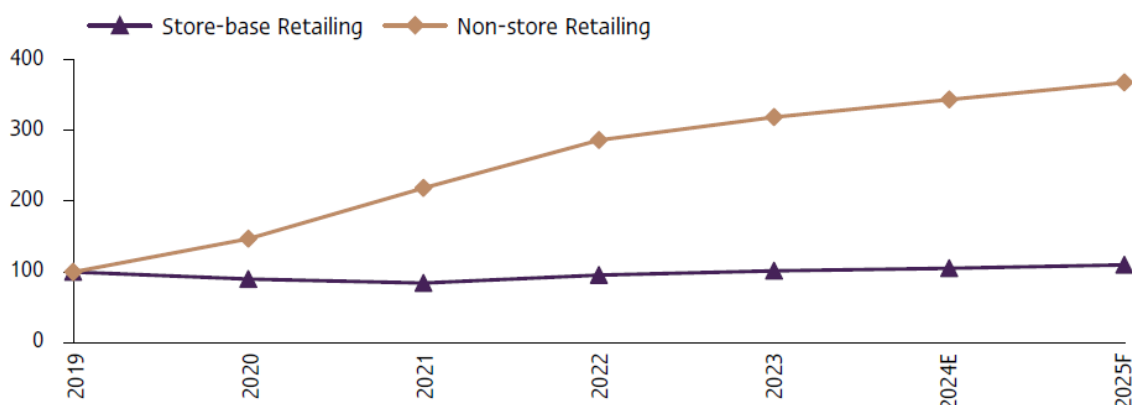
ทำเลที่ตั้ง	ปี 2566	1H2567
ใจกลางเมือง (Downtown)	3,500 - 5,500	3,500 - 5,500
รอบใจกลางเมือง (Midtown)	2,000 - 4,800	2,000 - 4,800
ชานเมือง (Suburbs)	1,200 - 3,000	1,200 - 3,000

ที่มา: ข้อมูลโดย CBRE (Thailand), LHBANK Business Research

แนวโน้มธุรกิจค้าปลีก ปี 2568

ธุรกิจค้าปลีกในปี 2568 มีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดย SCB EIC คาดการณ์ว่ามูลค่าธุรกิจค้าปลีกอาจปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 4.21 ล้านล้านบาท เทียบกับ 4.00 ล้านล้านบาท ในปี 2567 คิดเป็นการเติบโตที่ร้อยละ 5.1 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าแม้ว่าการบริโภคภาคเอกชนอาจจะเติบโตแบบชะลอตัว แต่คาดว่าโครงการกระตุ้นเศรษฐกิจจากภาครัฐจะช่วยเพิ่มกำลังซื้อในระยะสั้นของผู้บริโภค รวมถึงปัจจัยหนุนจากนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดว่าจะปรับตัวกลับเข้าสู่ภาวะก่อน Covid-19 อย่างไรก็ดี ในภาวะที่เศรษฐกิจกำลังอยู่ในช่วงฟื้นตัว รวมถึงหนี้ครัวเรือนในระดับสูง ผู้บริโภคอาจจะยังระมัดระวังในการใช้จ่ายโดยเลือกใช้จ่ายในสินค้าที่จำเป็นก่อน และอาจจะชะลอการใช้จ่ายในกลุ่มสินค้าฟุ่มเฟือย

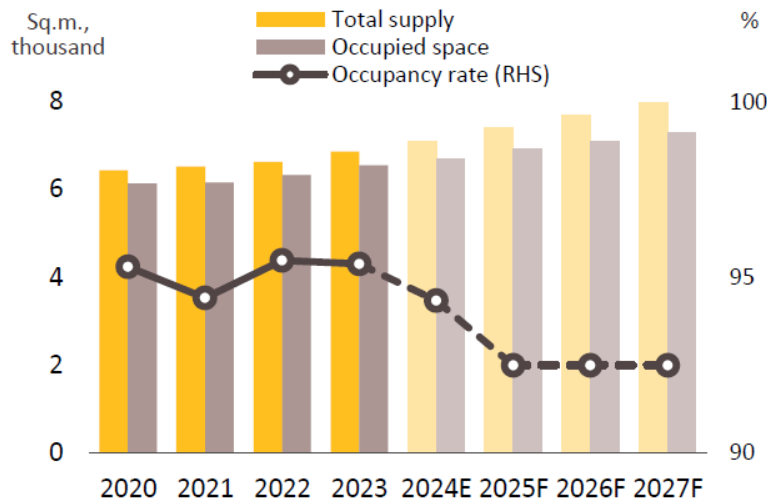
ช่องทาง Non-store รวมถึง E-commerce ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องและยังมีแนวโน้มการแข่งขันที่รุนแรง เพราะพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงมาเป็นการซื้อสินค้าออนไลน์มากขึ้น เนื่องจากมีความสะดวกสบาย โดยเฉพาะกลุ่ม Marketplace retailers ที่มีสินค้าหลากหลายจากผู้ขายหลายราย ทำให้ผู้บริโภคสามารถเปรียบเทียบราคา และบริการของแต่ละร้านค้า ทำให้มีความสะดวกมากยิ่งขึ้น สำหรับการเข้ามาของแพลตฟอร์มออนไลน์จากต่างประเทศ เช่น Temu และ Shein ซึ่งมีจุดขายที่การนำเสนอสินค้าราคาถูกที่มีตัวเลือกหลากหลายทำให้ผู้บริโภคมีตัวเลือกเพิ่มขึ้น และได้รับความสะดวกสบายมากยิ่งขึ้น แต่ก็เป็นการสร้างแรงกดดันต่อธุรกิจค้าปลีกภายในประเทศเช่นกัน



ที่มา: ข้อมูลโดย SCB EIC จากข้อมูลของ Euromonitor

สำหรับความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีก Krungsri research คาดการณ์ว่าจะมีแนวโน้มเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 3.0 ต่อปี จากปัจจัยหนุน ได้แก่ (1) การบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มฟื้นตัวตามทิศทางการเติบโตของเศรษฐกิจและภาคการท่องเที่ยว โดยการเข้ามาของนักท่องเที่ยวจะช่วยเพิ่มความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีกโดยเฉพาะย่านใจกลางเมือง (2) การลงทุนโครงสร้างพื้นฐานด้านการคมนาคมของภาครัฐทำให้มีการขยายพื้นที่ค้าปลีกรองรับการขยายตัวของชุมชนเมืองตามมา และ (3) โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยของภาคเอกชนที่กระจายไปในย่านปริมณฑล ช่วยเพิ่มอุปสงค์สินค้าและบริการครอบคลุมฐานลูกค้าที่กว้างขึ้น

ในส่วนของการพัฒนาพื้นที่ใหม่มีแนวโน้มเข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะแผนการพัฒนาโครงการ Mixed-use ขนาดใหญ่ หลายโครงการ เช่น One Bangkok และ Dusit Central Park ซึ่งมีกำหนดแล้วเสร็จในปี 2568 ส่งผลให้พื้นที่ค้าปลีกเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 4.0% ต่อปีหรือประมาณ 9 แสนตารางเมตรกดดันให้อัตราการเช่าลดลงสู่ระดับร้อยละ 92.5 ด้านค่าเช่ามีแนวโน้มทรงตัวหรือปรับลดลงเล็กน้อยยกเว้นพื้นที่ใจกลางเมืองที่ค่าเช่ามีแนวโน้มปรับสูงขึ้น



ที่มา: ข้อมูลโดย CBRE Research, Krungsri Research

นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการที่ลงทุน

กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน 4 โครงการ ซึ่งกระจายตัวอยู่ในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพของธุรกิจค้าปลีก อยู่ใจกลางเมืองของจังหวัดต่าง ๆ อันได้แก่ กรุงเทพมหานคร สมุทรสาคร และอุดรธานี ซึ่งล้วนเป็นจังหวัดที่มีความสำคัญด้านเศรษฐกิจและการท่องเที่ยว ก่อให้เกิดความหลากหลายในแหล่งที่มาของรายได้ อีกทั้งประเภทของธุรกิจของกลุ่มผู้เช่าที่หลากหลาย ก็เป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยในการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ทรัพย์สินประเภทไลฟ์สไตล์มอลล์ทั้ง 3 โครงการ อันได้แก่ โครงการ ยูดี ทาวน์โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ซิโน ได้ดำเนินนโยบายทางการตลาดให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปมาโดยตลอด อันได้แก่ การมุ่งรักษาสถานผู้เช่าหลัก การค้นหาและเป็นพันธมิตรกับกลุ่มผู้เช่าใหม่ที่มีส่วนใหญเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีศักยภาพ และร้านค้าในกระแสที่กำลังเป็นที่นิยม ซึ่งผู้เช่าเหล่านี้จะมีฐานลูกค้าที่ค่อนข้างเหนียวแน่นเป็นของตนเอง และยังมีความสามารถในการดึงดูดลูกค้ารายใหม่ ๆ อีกด้วย นอกจากนี้ทางโครงการยังมีการปรับสภาพพื้นที่อาคาร ร้านค้า พื้นที่ส่วนกลาง และจัดโซนพื้นที่ใหม่อย่างต่อเนื่อง ด้วยวัตถุประสงค์เพื่อปรับทัศนียภาพโดยรวม เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่าแต่ละราย และเพื่อดึงดูดลูกค้าและสร้างประสบการณ์การเข้ามาใช้บริการที่แปลกใหม่ โดยมุ่งหวังที่จะรักษาความสามารถในการแข่งขันของแต่ละโครงการให้ได้มากที่สุด จากการดำเนินการตามนโยบายทางการตลาดที่มีการปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสมอย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นอีกปัจจัยสำคัญที่จะช่วยส่งเสริมจุดแข็งทางด้านทำเลที่ตั้งของแต่ละโครงการที่มีอยู่แล้ว

นอกจากนี้ การทำการตลาดผ่านช่องทางออนไลน์และสื่อสังคมออนไลน์ (Social Media) ที่มีอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอด ก็เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ช่วยเสริมสร้างการมีส่วนร่วม (Engagement) กับลูกค้าหรือผู้เข้ามาใช้บริการ และเป็นเครื่องมือที่จะช่วยในการสื่อสารและการทำประชาสัมพันธ์มีประสิทธิภาพมากขึ้น

ปัจจัยความเสี่ยง

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

สำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์ในรอบปี 2567 บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า มีปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ ซึ่งผู้ลงทุนควรพิจารณา ดังต่อไปนี้

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพและประสบความสำเร็จตามเป้าหมายย่อมต้องอาศัยความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และความชำนาญของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นสำคัญ

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในภาพรวมเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์ และจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จำนวน 4 ราย เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามนโยบายและกลยุทธ์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด โดยการเข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) แต่ละราย ได้แก่ (1) อุดรพลาซ่า เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการยูดี ทาวน์ (2) เซซุซุซิดิ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (3) ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ พอร์โต้ ซิโน่ แทน ดีแลนด์ ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 เป็นต้นไป และ (4) โนเบิล เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ โนเบิล ซิลโ

ในการทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามธุรกิจปกติ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายภายใต้การควบคุมดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ การหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการปัจจุบัน การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย การจัดให้มีการบำรุงรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่สามารถจัดการตามนโยบายและกลยุทธ์ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสม หรือหากมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือนบุคลากรสำคัญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก และ/หรือ รายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้นโดยบริษัทฯ ได้จัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย เป็นประจำทุกปี ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร และมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ

เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหุ้นว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ และหากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ให้เหมาะสมกับการบริหารทรัพย์สินนั้น ๆ ก่อนการแต่งตั้ง

2. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างกองทรัสต์และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

1) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดจากการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เช่าพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนกลับไปบริหาร

จากข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อุดรพลาซ่า ได้ดำเนินการเช่าพื้นที่บางส่วนในโครงการ ยูดี ทาวน์ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 64.85 ของพื้นที่เช่าในโครงการ เม็มเบอร์ชิปได้ดำเนินการเช่าพื้นที่บางส่วนในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 60.71 ของโครงการ และดีแลนด์ ได้ดำเนินการเช่าพื้นที่บางส่วนในโครงการ พอร์โต้ ซิโน้ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 44.17 ของพื้นที่เช่าในโครงการ จากกองทรัสต์ซึ่งอาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ได้ โดยเฉพาะในกรณีที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์รับหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์อาจมีแรงจูงใจในการเสนอพื้นที่ที่ตนเองเช่ากลับจากกองทรัสต์ให้กับผู้ต้องการเช่าพื้นที่มากกว่าการนำเสนอพื้นที่ของกองทรัสต์ที่ว่างอยู่ ซึ่งอาจมีผลให้กองทรัสต์เสียโอกาสและประโยชน์จากการตัดสินใจของผู้ต้องการเช่าพื้นที่ รวมทั้งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม พื้นที่ของโครงการ ยูดี ทาวน์ และโครงการ พอร์โต้ ซิโน้ ในส่วนที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เช่ากลับไปบริหารนั้น เป็นการให้เช่าพื้นที่ที่มีลักษณะเป็นร้านค้าขนาดเล็ก (ประมาณไม่เกิน 10 ตารางเมตร) หรือเป็นพื้นที่ที่มีสัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 1 ปี) หรือเป็นพื้นที่ที่ดำเนินการหารายได้หรือให้เช่าเป็นรายวัน เช่น ลานกิจกรรมเพื่อการประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย ร้านอาหารและเครื่องดื่ม เป็นต้น เนื่องจากลักษณะพื้นที่ในบริเวณดังกล่าวมีลักษณะการเปลี่ยนแปลงของสัญญาเช่าอย่างรวดเร็ว และเป็นพื้นที่ที่ใช้สำหรับจัดกิจกรรมเพื่อประชาสัมพันธ์ หรือ กิจกรรมส่งเสริมการขายอยู่อย่างสม่ำเสมอ ดังนั้น เพื่อให้การบริหารจัดการการเช่าโดยผู้จัดการกองทรัสต์มีประสิทธิภาพไม่ซับซ้อนไม่ล่าช้าจนอาจเกิดการสูญเสียและการบริหารจัดการให้ทันกำหนดระยะเวลาเพื่อไม่ให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้จากบริเวณดังกล่าว และเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ บริษัทฯ จึงเห็นว่า การให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนกลับไปเพื่อนำไปบริหารจัดการเอง จะสร้างระบบการดำเนินงานที่ราบรื่น และก่อให้เกิดผลตอบแทนที่มีความแน่นอนและสม่ำเสมอให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ได้เป็นอย่างดี และยังทำให้การบริหารพื้นที่ดังกล่าวมีความคล่องตัวมากขึ้น ในขณะที่พื้นที่ของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด นั้น เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เช่าพื้นที่กลับไปเพื่อประกอบธุรกิจร้านอาหาร เครื่องดื่ม และสถานบันเทิงตามที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ประกอบธุรกิจอยู่ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

นอกจากนี้ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ที่อาจเกิดขึ้นจากการให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เช่าพื้นที่บางส่วนกลับไปบริหาร กองทรัสต์ได้รับข้อตกลงกระทำการจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกทั้ง 3 รายโดยกำหนดให้ลักษณะของการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงต่อไปได้จะต้องเป็นการให้เช่าช่วงในลักษณะที่ได้ดำเนินการอยู่ก่อนหรือในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเท่านั้น รวมถึงในกรณีที่หากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์จะนำพื้นที่ดังกล่าวออกให้บุคคลภายนอกเช่าในลักษณะอื่น ๆ นอกเหนือจากที่ระบุข้างต้น จะต้องได้รับการอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์ และการให้เช่าช่วงนั้นต้องไม่เป็นการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจต้องห้ามภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะห้ามมิให้ผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงพื้นที่ดังกล่าว ในกรณีที่กองทรัสต์เห็นว่าการให้เช่าช่วงดังกล่าวจะกระทบ ขัดแย้ง หรือเป็นการทำธุรกิจแข่งขันกับการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

2) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดจากโครงการเพิ่มเติม ซึ่งดำเนินการโดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)

เนื่องจากอูตรพลาซ่าหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของอูตรพลาซ่าได้ลงทุนในโครงการศูนย์ประชุม (Exhibition Hall) โดยมีพื้นที่ให้เช่าร้านค้าทั้งหมดประมาณ 800 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินฝั่งตรงข้ามกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และดีแลนด์ได้ลงทุนในโครงการ พอร์โต้โก ซึ่งเป็นศูนย์รวมร้านค้าและร้านอาหารสำหรับเป็นที่พักรถทาง (Rest Areas) ให้กับผู้สัญจร เพื่อเดินทางไปยังแหล่งท่องเที่ยวของจังหวัดเพชรบุรี หัวหิน เป็นต้น โดยมีขนาดพื้นที่ 3,000 ตารางเมตร โดยมีระยะทางห่างจากโครงการพอร์โต้โก ชิโน ประมาณ 15 กิโลเมตร จึงอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ไม่ว่าจะเป็นการดำเนินธุรกิจที่อาจมีลักษณะใกล้เคียงกับกองทรัสต์ในการให้เช่าพื้นที่แก่ผู้ประกอบการในลักษณะร้านค้า รวมถึงการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่

ทั้งนี้ อูตรพลาซ่าได้ชี้แจงต่อผู้จัดการกองทรัสต์ถึงวัตถุประสงค์ของโครงการศูนย์ประชุม (Exhibition Hall) ว่ามีฐานลูกค้าผู้ใช้บริการแตกต่างจากโครงการศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) และเป็นผู้ประกอบธุรกิจร้านอาหารและร้านค้าแฟ โดยวัตถุประสงค์ของการจัดให้มีร้านค้าดังกล่าว เพื่ออำนวยความสะดวกต่อผู้ที่มาร่วมงานในศูนย์ประชุมเท่านั้น ในขณะที่ดีแลนด์ ชี้แจงว่า โครงการดังกล่าวมีขนาดเล็กกว่า โครงการพอร์โต้โก ชิโน มาก อีกทั้งกลุ่มลูกค้าก็มีความแตกต่างกัน เพราะจะเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวที่แวะเติมน้ำมันและหาที่พักระหว่างเดินทาง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของอูตรพลาซ่าและดีแลนด์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น โดยมีการกำหนดให้ตลอดระยะเวลาที่อูตรพลาซ่าและดีแลนด์ ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อูตรพลาซ่า ดีแลนด์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของอูตรพลาซ่า และ/หรือ ดีแลนด์ จะไม่ประกอบกิจการแข่งขันกับธุรกิจของกองทรัสต์ หากอูตรพลาซ่า ดีแลนด์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของอูตรพลาซ่า และ/หรือ ดีแลนด์ ประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าโครงการเพิ่มเติมแก่บุคคลใด ซึ่งมีใช่เป็นการให้เช่าพื้นที่แก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติในทางการค้า อูตรพลาซ่าและดีแลนด์ต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์รับทราบ และให้สิทธิของทรัสต์ในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในโครงการเพิ่มเติมดังกล่าว

3. ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง

เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเป็นทรัพย์สินในกลุ่มธุรกิจศูนย์การค้า ประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) และศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Mall) รายได้หลักของกองทรัสต์จึงมีที่มาจากรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกทั้ง 3 โครงการได้แก่ โครงการยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้โก ชิโน ซึ่งเป็นผู้เช่าในกลุ่มธุรกิจค้าปลีกเป็นหลัก จึงทำให้กองทรัสต์ตกอยู่ภายใต้ปัจจัยความเสี่ยงทั่วไปเกี่ยวกับการลงทุนในกลุ่มธุรกิจค้าปลีkdดังกล่าว ดังนั้น หากผู้เช่าพื้นที่รายสำคัญรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย หรือผู้เช่าพื้นที่จำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่ง มีฐานะทางการเงินที่ด้อยลง อาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระเงินล่าช้า หรือเกิดการผิดนัดชำระเงินของผู้เช่าพื้นที่ และทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถชำระหนี้ได้ นอกจากนี้ อาจปรากฏกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการฉบับปัจจุบัน ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม จากข้อมูลอัตราค่าเช่าพื้นที่โดยเฉลี่ยในรอบปี 2567 ที่ผ่านมาของโครงการ ยูดี ทาวน์ มีอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 98.1 โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด มีอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 100 และโครงการ พอร์โต้โก ชิโน มีอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 79.8

4. ความเสี่ยงจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ

โครงการ ยูดี ทาวน์โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ซิโน ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก มีการเปิดดำเนินการตั้งแต่ปี 2552 ปี 2558 และปี 2555 ตามลำดับ โดยในปัจจุบันทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่ดีและที่ผ่าน มาได้รับการปรับปรุงซ่อมแซม (Minor Renovation) อย่างต่อเนื่อง ตามความจำเป็นและเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ ซึ่งการปรับปรุงซ่อมแซมดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก อย่างไรก็ดี ในอนาคตกองทรัสต์อาจต้องพิจารณาดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซม ตลอดจนเปลี่ยนแปลงงานระบบของ ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Major Renovation) ซึ่งรวมถึงการเปลี่ยนแปลง รูปลักษณะภายในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญ เพื่อให้ทรัพย์สิน หลักดังกล่าวมีความทันสมัยและเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ของลูกค้ายในโครงการ รวมถึงเพื่อดึงดูดให้มีผู้เช่าพื้นที่ของ ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกดังกล่าวมากยิ่งขึ้น ซึ่งการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ดังกล่าวอาจต้องปิด พื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเป็นการชั่วคราว อันอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก หรือเป็นสาเหตุให้ผู้เช่าพื้นที่บอกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่า ได้ ดังนั้น หากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกจำเป็นต้องมีการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ อาจส่งผลกระทบ ในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ การปรับปรุงหรือซ่อมแซมใน ส่วนที่เป็นสาระสำคัญของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอาจเกิดขึ้นในกรณี เช่น ทรัพย์สินมีความทรุดโทรม จนไม่สามารถทำการแข่งขันกับศูนย์การค้าอื่น รูปแบบของอาคารล้าสมัย และรูปลักษณะอาคารต้องทำการเปลี่ยนแปลง เพื่อเพิ่มโอกาสในการเจริญเติบโตของค่าเช่า เป็นต้น

ทั้งนี้ ในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาแผนงานทุกปี และส่งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์เป็นผู้พิจารณาเห็นชอบตามลำดับ ซึ่งการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่อาจพิจารณาวางแผนการปรับปรุง โดยดำเนินการปิดปรับปรุงพื้นที่ที่ละส่วนเพื่อลดผลกระทบในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ครั้งแรกให้น้อยที่สุด และทำให้ยังสามารถใช้พื้นที่โดยรอบของพื้นที่ที่อยู่ระหว่างการซ่อมแซมหรือปรับปรุงได้ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาประมาณการและจัดทำแผนการทยอยสำรองค่าซ่อมแซมและค่าปรับปรุงภาพลักษณ์ ตามระยะเวลาเพื่อให้ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ อย่างไรก็ดี ในอนาคตอาจมีความเสี่ยงที่เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินหลักดังกล่าวตามที่ได้ ประมาณการไว้อาจไม่เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม การปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน หรือการปรับปรุงภาพลักษณ์ เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ และผู้จัดการ กองทรัสต์อาจมีความจำเป็นต้องหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมอื่น เพื่อใช้ปรับปรุงสภาพทรัพย์สินหรือเพื่อปรับปรุงภาพลักษณ์ เพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นแก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

5. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญา ไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาซื้อขาย สัญญาเช่า สัญญาเช่าช่วง และ สัญญาตกลงกระทำการ (แล้วแต่กรณี) เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาประโยชน์ ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาข้างต้น คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุ แห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียก ค่าขาดประโยชน์ใด ๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่ สามารถบังคับให้เงินไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนด ของสัญญา หรือคู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการ ยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึง ระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเยียวยาต่อ ความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้

กองทรัสต์ขณะคือ กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

6. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีหนี้จากเงินกู้ยืมระยะยาวประมาณ 138.74 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินประมาณ 40 ล้านบาท และวงเงินสินเชื่อค้ำประกัน (Bank Guarantee) จำนวนรวมไม่เกิน 10 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการบริหารและการดำเนินงานของกองทรัสต์ การซ่อมบำรุงและปรับปรุงทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมทั้งเพื่อใช้ค้ำประกันการใช้สาธารณูปโภคของทรัพย์สินของกองทรัสต์และเป็นหลักประกันเพื่อการได้มาหรือรักษาไว้ซึ่งสิทธิในค้ำประกันหรือสิทธิในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต ซึ่งรวมทั้งสิ้นไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ และอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญาเงินกู้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น และอาจจะกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ย และ/หรือ เงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมเงิน หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่นๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้ อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ยืมเงิน รวมถึงการบังคับจำนองในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และได้บริหารจัดการกองทรัสต์โดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่าง ๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) หรือการดำเนินการใด ๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การขอผ่อนผันหนี้เงินต้นที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

7. ความเสี่ยงที่เกิดจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้บริโภค

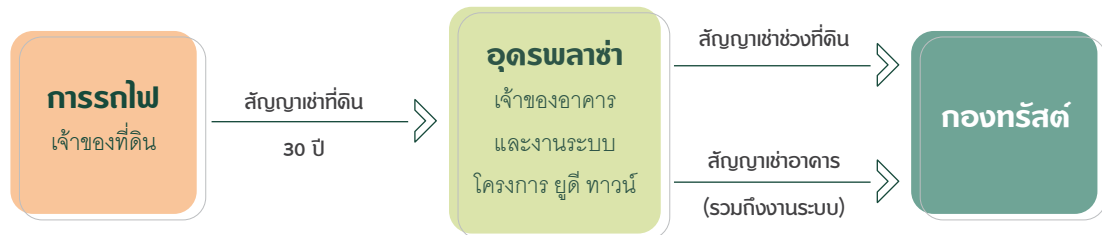
ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อาจได้รับผลกระทบจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ทั้งจากผู้ประกอบการรายเดิมและรายใหม่ที่เปิดและปรับปรุงศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการปรับเปลี่ยนวิถีการดำเนินชีวิตของผู้บริโภคในปัจจุบันประกอบกับความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี ทำให้เกิดความท้าทายจากการเติบโตของตลาดสินค้าออนไลน์ (Online Shopping) ที่สามารถตอบสนองวิถีการดำเนินชีวิตของคนรุ่นใหม่ มีจุดเด่นด้วยกลยุทธ์ราคา ความหลากหลายของสินค้าและความสะดวก ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีก ซึ่งถือเป็นผู้เข้าพื้นที่หลักของโครงการ ยูดี ทาวน์และโครงการ พอร์โต้ ชีโน รวมถึงผู้ประกอบการศูนย์การค้าต้องปรับตัวและปรับเปลี่ยนแผนกลยุทธ์ให้ทันต่อสภาวะแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปอยู่เสมอ

ดังนั้น บริษัทฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ในการดำเนินการที่จำเป็น ภายใต้ขอบเขตอำนาจและความรับผิดชอบของบริษัทฯ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ ในการดำเนินการเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันให้แก่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของศูนย์การค้า โดยมุ่งเน้นการพัฒนาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน การใช้ประโยชน์ในพื้นที่และการรักษาภาพลักษณ์ที่ดีและความทันสมัย และจะร่วมกันวางแผนกลยุทธ์และมาตรการเพื่อพัฒนาและปรับปรุงศูนย์การค้าให้มีความแตกต่างและเป็นที่ยอมรับ รวมถึงแนวคิดใหม่ๆ ให้สอดคล้องกับวิถีการดำเนินชีวิตของผู้บริโภคและเพื่อให้เกิดเป็นประสบการณ์ที่น่าประทับใจ

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงในโครงการ ยูดี ทาวน์ ซึ่งสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา ซึ่งทำให้กองทรัสต์เสียสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ทรัพย์สินที่เช่าช่วง

โครงการ ยูดี ทาวน์ ตั้งอยู่บนที่ดินของการรถไฟฯ ซึ่งอัตรพลาชาามีสิทธิการเช่า กองทรัสต์ได้เช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงจากอัตรพลาชาเพื่อใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดการเช่าลงทุนปรากฏตามแผนภาพด้านล่างนี้



ทั้งนี้ แม้ว่าการลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และ สัญญาเช่าอาคาร จะเป็นไปอย่างถูกต้อง และ/หรือ จะได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว แต่กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงตามสัญญาดังกล่าวอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าช่วงที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ และ/หรือ ได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ อันจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์

สำหรับกรณีของสิทธิการเช่าอาคารที่กองทรัสต์เช่าลงทุน เงื่อนไขหรือสาเหตุที่จะทำให้อัตรพลาชา ในฐานะผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญากับกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าได้ คือในกรณีที่กองทรัสต์ ในฐานะผู้เช่า ผิดสัญญา เช่น ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอาคาร เช่น หน้าที่ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงหน้าที่ในการชำระค่าเช่า และกองทรัสต์มิได้แก้ไขเยียวยาการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด นอกจากนี้ อาจเกิดกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงเนื่องจากเหตุสุดวิสัย อย่งไรก็ดี สำหรับกรณีของหน้าที่ในการชำระค่าเช่า เนื่องจากตามข้อกำหนดของสัญญามีกำหนดเวลาชำระค่าเช่าที่แน่นอน กองทรัสต์จึงมีเวลาในการรวบรวม และจัดหาเงินเพื่อมาชำระค่าเช่า และกองทรัสต์ยังมีเวลาเพื่อดำเนินการแก้ไขการผิดนัดชำระค่าเช่าดังกล่าวได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ยึดหลักความระมัดระวังในการบริหารจัดการ เพื่อมิให้เกิดการปฏิบัติผิดสัญญาดังกล่าวข้างต้น นอกจากนี้ สิทธิการเช่าอาคารที่กองทรัสต์เช่าลงทุนอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าได้ในกรณีที่เหตุแห่งการเลิกสัญญาดังกล่าว มาจากการปฏิบัติผิดหน้าที่ของอัตรพลาชาในฐานะผู้ให้เช่า แต่ในกรณีเช่นนั้นกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที โดยอัตรพลาชาจะต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์ใดที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าหรือเช่าช่วงที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าหรือเช่าช่วงที่เหลืออยู่ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น

สำหรับสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารที่กองทรัสต์เช่าลงทุน กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการที่อัตรพลาชา ซึ่งเป็นคู่สัญญากับการรถไฟฯ ในสัญญาเช่าที่ดินอาจปฏิบัติผิดเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาเช่าหลักในส่วนที่เป็นสาระสำคัญจนเป็นเหตุให้สัญญาเช่าหลักดังกล่าวสิ้นสุดลง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการปฏิบัติผิดหน้าที่ในการชำระค่าเช่ารายปีที่อัตรพลาชา ยังมีหน้าที่ชำระตามสัญญา ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการใช้บังคับสัญญาเช่าช่วงและทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วง หรือในกรณีที่สัญญาเช่าหลักดังกล่าวสิ้นสุดลงด้วยเหตุอื่นใด อาจทำให้กองทรัสต์สิ้นสิทธิการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าช่วง ซึ่งความเสี่ยงจากเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ เช่น อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามวัตถุประสงค์การลงทุน รายได้ที่กองทรัสต์ คาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ และแม้ว่าผู้ให้เช่าช่วงจะชำระค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์แต่ค่าเสียหายดังกล่าวอาจมีจำนวนน้อยกว่ารายได้ของกองทรัสต์ที่เปลี่ยนแปลงหรือมีจำนวนไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง

สำหรับการเช่าช่วงในโครงการ ยูที ทาวน์ กองทรัสต์ได้จัดทำข้อตกลงกับอุดรพลาซ่า โดยกองทรัสต์ตกลงจะจ่ายค่าเช่าให้แก่การรถไฟฟ้า โดยตรง เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการที่อุดรพลาซ่าปฏิบัติหน้าที่ในการชำระค่าเช่าดังกล่าว รวมไปถึงกองทรัสต์ได้รับข้อตกลงกระทำการจากอุดรพลาซ่าซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่า เพื่อให้การรับรองและความตกลงในหน้าที่ต่าง ๆ โดยมีสาระสำคัญคือ ตลอดระยะเวลาเช่าช่วง อุดรพลาซ่าจะปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดในสัญญาเช่าหลักอย่างเคร่งครัด และจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนสิทธิการเช่าในที่ดินที่เช่าช่วง เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ รวมถึงอุดรพลาซ่าตกลงที่จะไม่ยกเลิก หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าหลัก ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ และไม่ว่าในช่วงระยะเวลาใด ๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ล่วงหน้า ทั้งนี้ ในกรณีที่อุดรพลาซ่าปฏิบัติผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่งตามที่กำหนดในสัญญาเช่าหลัก อุดรพลาซ่ายินยอมจะตกลงจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบถึงเหตุผิดสัญญาอันก่อให้เกิดสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อให้กองทรัสต์มีสิทธิ (แต่มีเงื่อนไข) ในการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวโดยไม่ชักช้า หรือเพื่อให้กองทรัสต์ได้ตกลงขอความยินยอมจากการรถไฟฟ้า เพื่อรับโอนสิทธิและหน้าที่ของอุดรพลาซ่าซึ่งเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลัก

2. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ซึ่งอาคารดังกล่าวตั้งอยู่บนที่ดินตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าซึ่งไม่ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ตั้งอยู่บนที่ดินของบุคคลธรรมดา ซึ่งเม็มเบอร์ชิปมีสิทธิการเช่าในที่ดินดังกล่าว เพื่อก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า เพื่อประกอบธุรกิจโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ต้นั้น โดยในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าอาคารสำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดดังกล่าว จากเม็มเบอร์ชิปเพื่อใช้ประโยชน์ในอาคารซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ ทั้งนี้ แม้ว่าการลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารของกองทรัสต์จะเป็นไปอย่างถูกต้อง และได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว แต่กองทรัสต์ยังคงมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า ระหว่างเม็มเบอร์ชิป กับเจ้าของที่ดินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ไม่ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าดังกล่าวอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า แม้ตามความในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จะกำหนดว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีกำหนดกว่าสามปีขึ้นไปนั้น หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แค่เพียงสามปี อย่างไรก็ตาม ตามหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การทำสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า จะก่อให้เกิดผลพิเศษระหว่างคู่สัญญาในการที่จะไม่นำหลักกฎหมายตามความในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนมาใช้บังคับ กล่าวคือ คู่สัญญาสามารถฟ้องร้องให้บังคับคดีได้ แม้กรณีเป็นการทำสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาเช่าเกินกว่า 3 ปี โดยมีได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ทั้งนี้ หากเจ้าของที่ดินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ดังกล่าวให้กับบุคคลภายนอก มีคำพิพากษาศาลฎีกาวางหลักเกณฑ์ไว้ว่า ผลพิเศษตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา จะเป็นเพียงบุคคลสิทธิที่ใช้บังคับได้ระหว่างคู่สัญญาและไม่ผูกพันผู้รับโอนซึ่งเป็นบุคคลภายนอก เว้นแต่ผู้รับโอนจะได้ตกลงยินยอมผูกพันด้วย และเว้นแต่เป็นกรณีที่สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาตกทอดไปยังทายาทในทางมรดก ดังนั้น หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวให้กับบุคคลภายนอก และบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่ตกลงยินยอมที่จะให้อาคารที่กองทรัสต์ลงทุนตั้งอยู่ในที่ดินซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์มาอีกต่อไป ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ระหว่างเม็มเบอร์ชิป กับกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ และ/หรือ ได้รับประโยชน์ในอาคารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดอันเป็นทรัพย์สินที่เช่าได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สำหรับสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า ระหว่างเจ้าของที่ดิน โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด กับเม็มเบอร์ชิป ปรากฏข้อสัญญาซึ่งกำหนดว่า หากเจ้าของที่ดินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ประสงค์จะขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาให้แก่บุคคลภายนอก จะต้องแจ้งให้เม็มเบอร์ชิปทราบถึงราคาที่จะขายและให้สิทธิเม็มเบอร์ชิปเป็นผู้ซื้อก่อน นอกจากนี้

กองทรัสต์ได้รับข้อตกลงกระทำการจากเม็มเบอร์ชิป ที่จะให้กองทรัสต์ได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าอย่างเต็มที่ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญา โดยปราศจากการรอนสิทธิ ภาระผูกพันหรือการกระทำใด ๆ รวมถึงตลอดระยะเวลาการเช่า เม็มเบอร์ชิปตกลงจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่ากับเจ้าของที่ดิน โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ให้แก่ผู้อื่น หรือจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนอาคารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ให้แก่บุคคลอื่น เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ และในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดโดยเม็มเบอร์ชิปจากการที่สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเหตุจากการเปลี่ยนแปลงเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติตามพร่องต่อหน้าที่ กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากเม็มเบอร์ชิปจากเหตุดังกล่าว และ/หรือ บอกลีกสัญญาได้ทันที โดยเม็มเบอร์ชิปจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือซึ่งคำนวณตามวิธีเส้นตรง (Straight Line) รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เม็มเบอร์ชิปได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น

3. ความเสี่ยงจากข้อกำหนดในสัญญาเช่าในบางโครงการที่ให้สิทธิแก่ผู้เช่ารายย่อยในการบอกลีกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดสัญญา และ/หรือ มีข้อสัญญาจำกัดจำนวนเงินค่าเสียหายที่ผู้เช่าพื้นที่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่บอกลีกสัญญาก่อนกำหนด และ/หรือ มีข้อสัญญาจำกัดการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของกองทรัสต์

เนื่องจากตามสัญญาเช่าพื้นที่ และ/หรือ สัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่บางรายในโครงการ ยูดี ทาวน์ และโครงการ พอร์โต้ ชิโน ปรากฏข้อสัญญาที่ผู้เช่าพื้นที่สามารถบอกลีกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดอายุสัญญาได้ โดยไม่ถือเป็นการผิดสัญญา นอกจากนั้น สัญญาที่ทำกับผู้เช่าพื้นที่บางรายในโครงการ ยูดี ทาวน์ มีข้อสัญญาจำกัดจำนวนเงินค่าเสียหายที่ผู้เช่าพื้นที่ต้องรับผิดชอบกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่บอกลีกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา และข้อสัญญาซึ่งจำกัดการใช้ประโยชน์พื้นที่บางส่วนในโครงการ ยูดี ทาวน์ สำหรับประกอบกิจการบางประเภทเท่านั้น ได้แก่ ธุรกิจประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต ซูเปอร์มาร์เก็ต หรือธุรกิจห้างสรรพสินค้า ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงที่ผู้เช่าพื้นที่อาจบอกลีกสัญญาเช่าพื้นที่ และ/หรือ สัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่มาทดแทนผู้เช่าพื้นที่เดิมได้ในเวลาอันสมควร หรือไม่สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ได้ หรือผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ที่จัดหาทดแทนนั้นมีระยะเวลาของสัญญาเช่าสั้นกว่าผู้เช่าพื้นที่เดิม รวมถึงอาจไม่ได้รับค่าเสียหายเต็มจำนวนตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง และมีข้อจำกัดในการหาผู้เช่า โดยอาจให้ผู้เช่าพื้นที่บางส่วนได้เฉพาะแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจบางประเภทเท่านั้น จึงอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

4. ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันของศูนย์การค้าและร้านค้าปลีกอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

เนื่องจากกองทรัสต์มีรายได้หลักจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุนครั้งแรก ได้แก่ โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ พอร์โต้ ชิโน และโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด จากการประกอบธุรกิจให้ผู้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ และศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์โดยเมื่อพิจารณาจากธุรกิจประเภทเดียวกันในพื้นที่ใกล้เคียง กองทรัสต์อาจประสบปัญหาเรื่องการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการที่ผู้ประกอบการรายอื่นที่สามารถดำเนินธุรกิจศูนย์การค้าในลักษณะเดียวกัน และมีการพัฒนาปรับปรุงและตกแต่งพื้นที่ค้าปลีกหรือประสบการณ์ความสำเร็จในการดึงดูดผู้บริโภค

นอกจากนี้ ผู้ประกอบการเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ต้องเผชิญกับความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตและพฤติกรรมผู้บริโภคของลูกค้าที่มาจับจ่ายใช้สอยหรือรับบริการ ทำให้เกิดการแข่งขันในการหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ การต่ออายุของผู้เช่าพื้นที่รายเดิม และการปรับลดอัตราค่าเช่าเพื่อดึงดูดผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดหาประโยชน์และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกทั้ง 3 โครงการตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม เป็นจุดศูนย์กลางการเดินทางที่สะดวก และประสบความสำเร็จในการวางตำแหน่งทางการตลาดที่เหมาะสมด้วยแนวคิดและการออกแบบที่แตกต่างจากศูนย์การค้าในบริเวณเดียวกันรวมถึงมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจน จึงถือเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้ และไม่กระทบต่อการจัดหาประโยชน์และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

1. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนหรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ ทั้งในส่วนของผู้ถือหุ้นและเงินลงทุน โดยจำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้นๆ ในอนาคต

2. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น เช่น ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สิน ภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าบริการของผู้รับจ้างช่วง อัตราเงินเฟ้อ และค่าเบี้ยประกัน เป็นต้น

3. ความเสี่ยงของมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งอาจจะลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามสัดส่วน

กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินราคาอิสระ และ/หรือ ปัจจัยอื่นใดที่อยู่นอกเหนือจากการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หากกองทรัสต์ไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม มูลค่าของทรัพย์สินสุทธิของหน่วยทรัสต์จะเท่ากับศูนย์ โดยกองทรัสต์จะไม่มีการสำรองเงินทุนไว้สำหรับการจ่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ แต่จะทยอยจ่ายคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยการลดทุนจดทะเบียน

นอกจากนี้ มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจลดลงจากการประเมินค่าของสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าพื้นที่และ/หรือ อัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการสาธารณูปโภค หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ มูลค่าหน่วยทรัสต์ และ/หรือ การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในท้ายที่สุด

4. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

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

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงจากราคาหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากเสนอขายหน่วยทรัสต์

ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เช่น โอกาสทางธุรกิจและการลงทุนของกองทรัสต์ สภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในทัศนะของนักลงทุน การคาดการณ์จากนักลงทุนและนักวิเคราะห์ มูลค่าตลาดของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เมื่อเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารทุนอื่น ๆ ความสมดุลระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายหน่วยทรัสต์ ขนาดและสภาพคล่องของตลาดการลงทุนในหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในอนาคต การเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้องอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ย ตลอดจนความผันผวนของตลาดตราสารทุน

ด้วยปัจจัยดังกล่าว หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย การที่กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินงานเพื่อใช้ในการลงทุน เป็นทุนสำรองสำหรับการดำเนินงาน หรือเพื่อใช้ในการอื่น ๆ เงินทุนเหล่านี้แม้จะเพิ่มมูลค่าให้แก่สินทรัพย์ แต่อาจไม่ได้เพิ่มราคาตลาดให้แก่หน่วยทรัสต์ด้วย หากกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดได้ ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคตหรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

นอกจากนั้น หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินซึ่งคุ้มครองเงินลงทุน และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินหรือเป็นการได้รับประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้เงินที่ตนลงทุนคืน ดังนั้น นักลงทุนอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้เงินลงทุนคืนทั้งหมดหรือบางส่วน

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าที่ได้รับตลอดจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน หรือรักษาอัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่าในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่าที่ได้รับนั้น เพิ่มขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนั้น จะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

ทั้งนี้ ในการคำนวณผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์นั้น จะพิจารณาจากผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เท่านั้นไม่ได้ โดยจะต้องคำนวณเป็นเงินได้หลังหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ การให้เช่า การชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ ภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด และค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ ดังนั้น ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์จึงน้อยกว่าผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

3. ความเสี่ยงจากการที่เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสาเหตุวิธีการของการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

4. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้นหรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษี หรือด้านอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษี และค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ไม่มีข้อพิพาทซึ่งกองทรัสต์เป็นคู่ความหรือคู่กรณี ที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อกองทรัสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ รวมถึงไม่มีคดีหรือข้อพิพาทใดที่กระทบต่อการลงทุนและการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ โดยที่คดีหรือข้อพิพาทดังกล่าวยังไม่สิ้นสุด

ข้อมูลสำคัญอื่น

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

ส่วนที่ 3

การจัดการ และการกำกับดูแล องค์กรสัตว์



ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์

ข้อมูลหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

จำนวนเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	2,803,017,600 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	288,000,000 หน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	2,522,893,549 บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	8.7600 บาท
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

การลดทุนชำระแล้ว

รอบผลการดำเนินงาน	วันปิดสมุดทะเบียน	วันที่จ่ายเงินลดทุน	เงินลดทุนต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	จำนวนเงินลดทุน (บาท)	เหตุผล
1 ตุลาคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567	7 มีนาคม 2568	21 มีนาคม 2568	0.0600	17,280,000	เนื่องจากกองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกรายการค่าใช้จ่ายซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่มีใช้เงินสด และไม่มีเหตุที่ต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามเหตุในการลดทุนชำระแล้วที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

ข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 ลำดับแรก ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1.	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	42,470,400	14.75
2.	บริษัทหลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	12,150,000	4.22
3.	บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด	12,100,000	4.20
4.	นายพิบูลย์ศักดิ์ ไกรศักดิ์วัฒน์	11,519,100	4.00
5.	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	8,897,300	3.09
6.	นายพรชัย ตั้งจารุวัฒนชัย	7,746,800	2.69

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
7.	นายอนันต์ ระวีแสงสุรย์	4,850,000	1.68
8.	น.ส.จุฑามาส สันติหิรัญวงศ์	3,684,300	1.28
9.	มูลนิธิสุขุม	3,500,000	1.22
10.	น.ส.ณัฐริกา รุ่งสว่าง	2,240,000	0.78

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว หมายความว่า กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดหรือประกาศแก้ไขเปลี่ยนแปลง เช่น การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามแผน¹ หรือการหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพัน² เป็นต้น
2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตามข้อ 1. ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
3. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
4. ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยหากเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี และหากเป็นประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (หากมี) ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยในการกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

¹ เพื่อให้การบริหารจัดการค่าใช้จ่ายด้านการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดเงินสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซม บำรุงรักษาหรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ในแต่ละปีสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในอัตราร้อยละ 1.00 - 21.00 ของรายได้รวมทั้งปีของแต่ละโครงการ หรืออาจพิจารณาตามความเหมาะสม

² ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันในแต่ละปี โดยพิจารณาตาม “รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม” ที่ระบุในส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ หรืออาจพิจารณาตามความเหมาะสม

5. ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- 1) ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัพย์สินของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินแต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ถือหุ้นทรัพย์สินของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหุ้นทรัพย์สินเกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เพื่อกำหนดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทน ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย
 - ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน หรือ
 - ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
 - ประกาศผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ เว็บไซต์ของกองทรัสต์ หรือ
 - ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 ฉบับ
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินแต่ละประเภท
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินตามที่แจ้งไว้โดยผู้ถือหุ้นทรัพย์สินจะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้
- 5) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

6. เงื่อนไขและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่ถือหุ้นทรัพย์สินเกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหุ้นทรัพย์สินหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัพย์สินในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณีกำหนด และผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัพย์สินของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินดังกล่าว นั้น ให้ตกเป็นของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินรายอื่นตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัพย์สินโดยผู้จัดการกองทรัสต์ จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานของปี 2567 ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ดังนี้

รอบผลการดำเนินงาน	วันจ่ายประโยชน์ตอบแทน	อัตราประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)		
		เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1 มกราคม 2567 - 31 มีนาคม 2567	13 มิถุนายน 2567	0.1300	-	0.1300
1 เมษายน 2567 - 30 มิถุนายน 2567	12 กันยายน 2567	0.0900	-	0.0900
1 กรกฎาคม 2567 - 30 กันยายน 2567	13 ธันวาคม 2567	0.0800	-	0.0800
1 ตุลาคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567	21 มีนาคม 2568	-	0.0600	0.0600
รวม		0.3000	0.0600	0.3600

โครงสร้างการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2561 มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ โดยบริษัทได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2562 และได้ทำการต่ออายุใบอนุญาตผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว มีผลเมื่อวันที่ 18 มกราคม 2566

สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัท

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด AIM Real Estate Management Company Limited
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 93/1 อาคารจีพีเอฟ วิฑู อาคารบี ชั้น 8 ห้อง 803 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105561149881
โทรศัพท์	02-254-0441-2
โทรสาร	02-254-0443
เว็บไซต์	www.aimcgreit.com
อีเมล	ir@aimrm.co.th
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	100,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาทต่อหุ้น
ประเภทธุรกิจ	ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่(สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท อีเทคโนโลยีสันติชน แคปปิตอล จำกัด (ร้อยละ 100.00)
รายชื่อกรรมการ (ข้อมูล ณ วันที่ 11 ธันวาคม 2567)	นายธนัชชัย สันติชัยกุล นายไพสิฐ แก่นจันทร์ เรืออากาศโทศุภกร จันทศาสตร์วัต นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม (ข้อมูล ณ วันที่ 11 ธันวาคม 2567)	นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล ลงลายมือชื่อร่วมกับนายไพสิฐ แก่นจันทร์ หรือ นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ รวมเป็นสองคน
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

โครงสร้างการถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหุ้น ที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้ทั้งหมด (%)
1.	บริษัท อีเทคโนโลยีสันไชน์ แคปปิตอล จำกัด ¹	99,997	100.00
2.	นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล	1	0.00
3.	นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ	1	0.00
4.	นายพงษ์ธร สุจิรินทร์	1	0.00
รวม		100,000	100.00

หมายเหตุ:

¹ บริษัท อีเทคโนโลยีสันไชน์ แคปปิตอล จำกัด เป็นบริษัทที่ประกอบกิจการบริการที่ปรึกษาการลงทุน และมีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหุ้น ที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้ทั้งหมด (%)
1.	นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล	9,500	47.50
2.	นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ	6,500	32.50
3.	นายธนาเดช โอภาสยานนท์	4,000	20.00
รวม		20,000	100.00

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ คือ บริษัท อีเทคโนโลยีสันไชน์ แคปปิตอล จำกัด ซึ่งถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัท อีเทคโนโลยีสันไชน์ แคปปิตอล จำกัด มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุม คือ นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล ซึ่งถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 47.50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด และนายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ ซึ่งถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 32.50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด โดย บริษัท อีเทคโนโลยีสันไชน์ แคปปิตอล จำกัด ประกอบกิจการบริการที่ปรึกษาการลงทุน ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีบริษัทย่อย ดังนี้

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

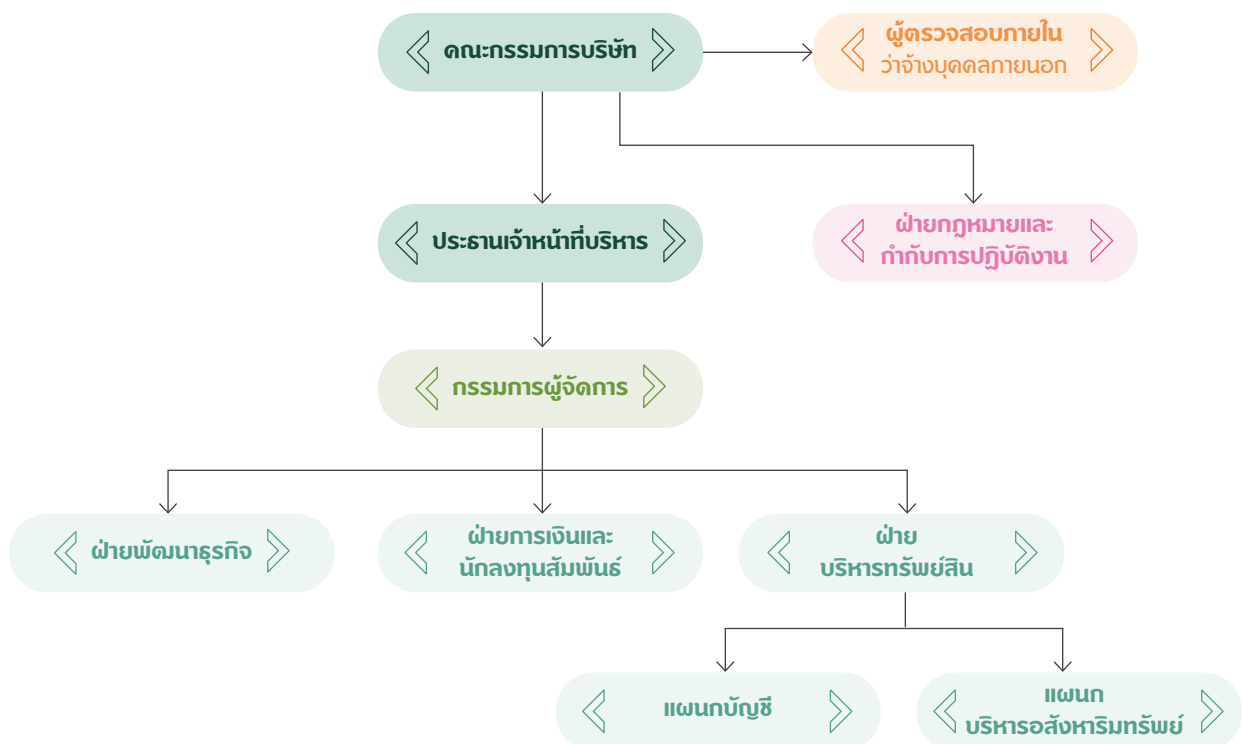
โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างองค์กร

ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงาน โดยฝ่ายงานต่าง ๆ มีความเป็นอิสระ เป็นระบบการทำงาน คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีการแบ่งฝ่ายการดำเนินงานให้สอดคล้องกับหน้าที่ของการเป็นผู้บริหารกองทรัสต์ โดยประกอบด้วย 5 ฝ่ายงานหลัก อันได้แก่ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน ฝ่ายกฎหมายและกำกับ การปฏิบัติงาน และฝ่ายตรวจสอบภายใน

หน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานจะครอบคลุมทั้งการบริหารงานของบริษัทและการบริหารงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจว่าจ้างให้บุคคลภายนอกที่มีประสบการณ์เป็นผู้ดำเนินการแทนบริษัทในบางฝ่ายงาน ตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่กำหนดไว้ (ตามที่จะกล่าวต่อไป) โดยอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างใกล้ชิด

แผนผังโครงสร้างองค์กร



ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

คณะกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

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

- | | |
|--------------------------------|------------------------------|
| 1. นายธนชัย สันติชัยกุล | ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ |
| 2. นายไพสิฐ แก่นจันทร์ | กรรมการ |
| 3. เรืออากาศโทศุกร จันทศาสตร์ | กรรมการอิสระ |
| 4. นายอมร จุฬาลักษณ์านุกุล | กรรมการ |
| 5. นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ | กรรมการ |

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ คือ นายอมร จุฬาลักษณ์านุกุล ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายไพสิฐ แก่นจันทร์ หรือนายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ รวมเป็นสองคน

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท และกรรมการอิสระ จะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง

คณะผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์มีผู้บริหาร จำนวน 5 ท่าน ดังนี้

- | | |
|--------------------------------|--|
| 1. นายอมร จุฬาลักษณ์านุกุล | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 2. นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ | กรรมการผู้จัดการ และผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ |
| 3. นางสาวญาณิศา ซาติวุฒิโกมล | ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ |
| 4. นายพงษ์ธร สุจิรินทร์ | ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพยากร |
| 5. นางสาวศรดา เอกเวทวิท | ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับกับการปฏิบัติงาน |

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ หน้าที่และความรับผิดชอบต่อบริษัท และ หน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

หน้าที่และความรับผิดชอบต่อบริษัท

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระวังมิได้ระงับ ระวังมิได้ขัดขวาง และมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น โดยไม่ขัดกับบทบาทหน้าที่การเป็นผู้จัดการกองทรัสต์
2. กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
3. พิจารณาตัดสินใจในเรื่องที่มีสาระสำคัญ เช่น แผนธุรกิจ อำนาจการบริหารและรายการอื่นใดที่กฎหมายกำหนด
4. ดำเนินการให้มีรายงานทางการเงิน การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพและเชื่อถือได้
5. ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายบริหารมีการปฏิบัติตามผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างมีจริยธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
6. กรรมการอิสระและกรรมการจากภายนอกอื่น มีความพร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระในการให้ความคิดเห็นในการบริหารงาน การกำหนดกลยุทธ์ และการกำหนดมาตรฐานการดำเนินงาน ตลอดจนพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่น ๆ หรือฝ่ายบริหาร ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย

- พิจารณาคัดเลือกแต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนกรรมการท่านเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท
- รายงานข้อมูลตาม “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง” ต่อบริษัทตามเกณฑ์ที่กำหนด

หน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการ

- ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์ สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- พิจารณากำหนดนโยบายที่สำคัญต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เช่น กลยุทธ์และทิศทางการดำเนินงานของกองทรัสต์ โครงสร้างทางการเงินและการลงทุนของกองทรัสต์ และระบบการบริหารความเสี่ยง เป็นต้น
- พิจารณาอนุมัติการซื้อ และ/หรือ ขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- พิจารณาอนุมัติการจัดหาแหล่งเงินทุนให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแหล่งที่มาของเงินทุน จำนวนข้อกำหนด และเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- พิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์
- พิจารณาอนุมัติการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
- พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
- ดูแลให้กองทรัสต์มีการควบคุมภายในที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์
- คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ รวมทั้งจัดประชุมผู้สอบบัญชีตามความเหมาะสม
- พิจารณาอนุมัติการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้อง ครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนด
- พิจารณาดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียน และ/หรือ ข้อพิพาทเกี่ยวกับกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกตามการเสนอของผู้บริหารบริษัท

หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

- พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ให้มีความถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
- พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
- พิจารณาอนุมัติแผนงานการตรวจสอบภายในและรายงานการตรวจสอบภายใน รายงานการปฏิบัติงานที่ไม่สอดคล้อง ผิดกฎระเบียบ และ/หรือ ประเด็นที่พบจากการตรวจสอบภายใน และรวมถึงติดตามการปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติงานที่ไม่เป็นไปตามกฎระเบียบว่ามีการปรับปรุงแก้ไขโดยถูกต้องแล้ว หรือได้มีการปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติงานตามข้อเสนอแนะที่เกิดจากประเด็นที่ตรวจพบ หรือได้มีการปรับปรุงแก้ไขภายในระยะเวลาที่กำหนด
- ปฏิบัติตามอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้

1. รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับองค์กร
2. จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการองค์กร และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระ จะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการองค์กรให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการองค์กร

หน้าที่ทั่วไป

ผู้จัดการองค์กรจะปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามต่อผู้ถือหุ้นอย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้น โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งองค์กร สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการองค์กร แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งองค์กร ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการองค์กรต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม

หน้าที่ตามหลักการดำเนินธุรกิจเป็นของผู้จัดการองค์กร

1. มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบต่ออันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการองค์กรได้อย่างต่อเนื่อง
2. เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจนไม่บิดเบือนและไม่ทำให้สำคัญผิด
3. ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการองค์กรไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหายหรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมขององค์กร
4. ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม อนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างองค์กรกับผู้จัดการองค์กรอันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการองค์กร ผู้จัดการองค์กรตกลงว่า การดำเนินการดังกล่าวจะต้องไม่มีผลประโยชน์ที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดขององค์กร และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการองค์กรจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดขององค์กรและผู้ถือหุ้นโดยรวม
5. ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการขององค์กร ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สังการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใด ๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
6. ผู้จัดการองค์กรมีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งรวมถึงการขออนุมัติ การขอความเห็นชอบ หรือการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการองค์กรอย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- 1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในการเข้าไปตรวจสอบสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์จะต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าตามสมควร และหากอสังหาริมทรัพย์นั้นให้เข้าไปแล้ว ระยะเวลาที่ทรัสต์แจ้งดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าระยะเวลาแจ้งขอตรวจทรัพย์สินที่เข้าที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า
- 2) จัดทำและจัดส่งข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ วิธีการจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำในนามกองทรัสต์กับบริษัทหรือบุคคลต่าง ๆ การเข้าลงทุนเพิ่มเติม การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และการก่อภาระหนี้ให้แก่ทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- 3) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม

หน้าที่ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์

ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
2. ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - 1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
 - 2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบถาม (การทำ Due Dilligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้
3. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
4. ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ ตามเหตุและกระบวนการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
5. เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อการส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติแทนสำเร็จลุล่วงไป
6. ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้
 - 1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาซึ่งได้รับการคัดเลือกแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่ตนพิจารณา
 - 2) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น

7. จัดทำงบการเงินของกองทุนให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
 8. จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทุน ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทุน
 9. จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทุนต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามที่กำหนดเอาไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทุนอย่างมีนัยสำคัญหรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทุนมีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสาร หรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ
 10. หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทุน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทุน ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทุน กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทุน และพนักงานทุกคนของผู้จัดการกองทุน รับค่านายหน้า / ค่าธรรมเนียม อันเนื่องมาจากการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และบริการอื่นใดให้แก่กองทุน
 11. เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทุนและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทุนจากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทุนไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติรายการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทุน เพื่อให้ผู้ลงทุนและทรัสต์ใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทุนในการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ เพื่อกองทุน และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น
- ทั้งนี้ “บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทุน” ให้ใช้นิยามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้ำประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่กัน เป็นต้น
12. ติดตามการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทำรายงานกระจายยอดประโยชน์ตอบแทนและดำเนินงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวโดยให้เป็นค่าใช้จ่ายของกองทุน และอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้
 13. ติดต่อ ประสานงาน และให้ข้อมูลต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียม ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนหรือเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุนที่กองทุนมีหน้าที่ต้องชำระต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และดำเนินการหักภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่กองทุนมีหน้าที่หัก ณ ที่จ่ายโดยอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้

หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทุน

1. เพื่อให้ผู้จัดการกองทุนสามารถบริหารจัดการกองทุนได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ผู้จัดการกองทุนจึงได้จัดให้มีระบบงานที่มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีคุณภาพ ดังต่อไปนี้
 - 1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทุน การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทุน การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายและกฎเกณฑ์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทุนและผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
 - 2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทุนตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ

- 3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- 4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ
- 5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบและผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด
- 6) เปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามหลักเกณฑ์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535
- 7) การปฏิบัติกรด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- 8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
- 9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- 10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ทั้งนี้ การจัดให้มีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นผู้จัดทำขึ้นด้วยตนเอง เว้นแต่เป็นกรณีการจัดระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้ ภายใต้หลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- 1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- 2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
- 3) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

อย่างไรก็ดี การมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการข้างต้น ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานที่เกี่ยวข้องกับนโยบายและการดำเนินการจัดการลงทุน ระบบการกำกับดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยง ระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ระบบการคัดเลือกบุคลากรและผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้อง และระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน

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

- 1) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวน
 - 2) กำหนดวงเงินการก่อหนี้และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวน
 - 3) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใด
 - 4) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
 - 5) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - 6) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม (เช่น ครอบคลุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงโครงสร้างอาคารระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า) ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์
 - 7) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าที่เหมาะสมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (Tenant Mix)
 - 8) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า
 - 9) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
 - 10) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีตเพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและจัดทำสัญญาเช่าให้เหมาะสม และประเมินผลความถูกต้องของการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า เพื่อบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ หรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
 - 11) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
 - 12) กำหนดและใช้นโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
5. ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิโดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญาในการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถบังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
 6. จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์งบการเงิน และเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
 7. จัดทำและเผยแพร่งบการเงิน รายงานประจำปีและข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการ ผู้บริหาร และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใด ได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้องครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว

8. ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
9. ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
10. จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กล่าวคือ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
11. ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวกระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อดำเนินงานประจำวันภายใต้วงเงินที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ และต้องจัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่สมควร
12. ดำเนินการจัดทำ และ/หรือ จัดส่งและรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

1. เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้
 - 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออก
 - 2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏเหตุดังต่อไปนี้
 - เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศที่ สช.29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
 - ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศที่ สช. 29/2555 และไม่สามารถแก้ไขได้ภายใน 90 วัน
 - 3) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 วัน ตามประกาศที่ สช.29/2555
 - 4) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม
 - 5) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่ สช.29/2555
 - 6) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์



2. วิธีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

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

การถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีผลเมื่อทรัสต์บอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์เพราะการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอาศัยเหตุตามสัญญานี้ และ/หรือ ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ตลอดจนประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบุคคลภายนอกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์สินในโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีข้อมูลสำคัญสรุปได้ ดังนี้

สรุปข้อมูลสำคัญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	45/5 ถนนทองใหญ่ ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี 41000
โครงสร้างผู้ถือหุ้น	1) นายธนกร วีระชาติยานุกูล มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 50.00 2) นางมลลดาทิพย์ บัวชุม มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 50.00
เลขทะเบียนบริษัท	0415547000058
โทรศัพท์	042-932-998

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เซชชูโชติ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	27 อาคารอาร์เอสกรู๊ป ทาวเวอร์ เอ ชั้น 11 ถนนประเสริฐมนูกิจ แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โครงสร้างผู้ถือหุ้น	1) นายเชษฐา เซชชูโชติศักดิ์ มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 25 2) นายโชติ เซชชูโชติศักดิ์ มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 25 3) นางสุจีรา เซชชูโชติศักดิ์ มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 25 4) นายสุรัชย์ เซชชูโชติศักดิ์ มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 25
เลขทะเบียนบริษัท	0105554038670
โทรศัพท์	02-037-8870

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	99/10-14 หมู่ที่ 4 ถนนเอกชัย ตำบลโคกขาม อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร 74000
โครงสร้างผู้ถือหุ้น	1) นางสาวรณนา ปัญญาสาคร มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 29.72 2) นายวัลลภ โพธิ์เพียรทอง มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 8.17 3) นายเพิ่มเกียรติ โพธิ์เพียรทอง มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 6.54 4) นายวันชัย โพธิ์เพียรทอง มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 6.54 5) นายสมชาย โพธิ์เพียรทอง มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 6.54
เลขทะเบียนบริษัท	0745552003164
โทรศัพท์	034-119-199

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โครงสร้างผู้ถือหุ้น	1) นายธงชัย บุศราพันธ์ มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 20.09 2) RAFFLES NOMINEES (PTE) LIMITED มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 19.46 3) บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 8.43 4) DBS BANK LTD. AC DBS NOMINEES-PB CLIENTS มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 2.31 5) บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 1.75
เลขทะเบียนบริษัท	0107538000312
โทรศัพท์	02-251-9977

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

หน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

- ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ารายได้ที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์นั้นได้มาโดยวิธีการให้เช่าหรือวิธีการอื่นใด และบริหารจัดการ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามขอบเขตหน้าที่ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับมอบหมายจาก ผู้จัดการกองทรัสต์ กฎ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงกฎและประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.
- จัดหาผู้เช่ารายย่อยเพื่อเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ ประสานงาน รวมถึงเจรจากับผู้เช่ารายย่อยในการเข้าทำสัญญาเช่าและ สัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ประสานงาน เรียกเก็บ ติดตาม ทวงถามให้ผู้เช่ารายย่อยชำระเงินค่าเช่า เงินประกัน ค่าบริการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ การจัดเก็บค่าธรรมเนียม ค่าปรับ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และหนี้สินใด ๆ (หากมี) การคืนเงินประกันตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และการออกไปกำกับภาษี ใบเสร็จรับเงินชั่วคราว และใบเสร็จรับเงิน ในนามของกองทรัสต์ และ นำส่งเงินดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์โดยโอนไปยังบัญชีของกองทรัสต์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
- ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่ารายย่อยปฏิบัติตามสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่ารายย่อยเป็น คู่สัญญาอย่างเคร่งครัด
- บำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อพร้อมนำออกให้เช่าหรือขาย ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซม ปรับปรุง พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์สูงกว่างบประมาณที่ได้รับอนุมัติ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องขอความเห็นชอบจากผู้จัดการ กองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรก่อน ซึ่งความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวจะไม่ถูกระงับไว้โดยไม่มีเหตุอัน สมควร
- จัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงอสังหาริมทรัพย์ตามความจำเป็นและสมควร
- บริหารจัดการและควบคุมดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงตลอดถึงการบำรุงรักษาทรัพย์สินใด ๆ ตามที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ในการบริหาร (Preventive Maintenance) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงระบบรักษาความปลอดภัย ระบบการป้องกันอัคคีภัย ระบบการสื่อสารและการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน
- ดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในกรณีที่เกิดเหตุภัยพิบัติต่ออสังหาริมทรัพย์
- พิจารณาตรวจสอบสภาพของอสังหาริมทรัพย์ก่อนส่งมอบให้แก่ผู้เช่ารายย่อยหรือกองทรัสต์ รวมถึงส่งรายงาน การตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อมีการทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการใหม่ ต่ออายุสัญญาเช่า และสัญญาบริการ หรือเมื่อสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการเดิมสิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี

10. รวบรวม ตรวจสอบ และส่งมอบข้อมูลและเอกสารทั้งหมดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะสัญญาต่าง ๆ ที่จัดทำขึ้นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์กับบุคคลภายนอกเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ และเพื่ออำนวยความสะดวกและช่วยเหลือผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์
11. ตรวจสอบและชำระค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์หรือค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยหรือสัญญาอื่นใดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติ และจัดเตรียมหนังสือรับรองการหัก ณ ที่จ่ายสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องและนำเสนอให้กับกรมสรรพากร
12. ดำเนินการ และ/หรือ ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดการให้ผู้เช่ารายย่อยได้รับบริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา โทรศัพท์ การกำจัดขยะ การบำรุงรักษาอุปกรณ์ต่าง ๆ การรักษาความปลอดภัย ที่จอดรถ รวมถึงการบริการอื่นใดที่จำเป็นสำหรับอสังหาริมทรัพย์
13. อำนวยความสะดวกให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบุคคลดังกล่าวข้างต้น ในการสำรวจและตรวจตราอสังหาริมทรัพย์
14. ดำเนินการใด ๆ เพื่อจัดหา และ/หรือ รับโอน และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
15. ประสานงานและอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่ารายย่อยในการขอรับใบอนุญาตเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรม แล้วแต่กรณี
16. เรียกร้อง ต่อสู้ หรือดำเนินกระบวนการทางกฎหมายเพื่อใช้สิทธิแทนผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการบริหารจัดการหรือเกิดจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติเป็นครั้งคราวไป

หน้าที่ในการจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

1. จัดให้มีบัญชีและรายงานต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานรับชำระหนี้ประจำวัน รายงานลูกหนี้ค้างชำระ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน รวมทั้งเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่เกี่ยวข้องรายได้จากการดำเนินงานโดยรวมของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ เพื่อจัดส่งบัญชีและรายงาน และเอกสารดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ภายในระยะเวลาที่กำหนด
2. บริหารจัดการเงินสดย่อยหมุนเวียน (Petty Cash) ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้อนุมัติ รวมถึงจัดเตรียมรายงานการใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดสำหรับเบิกเงินคืนจากผู้จัดการกองทรัสต์
3. อำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ตรวจสอบภายใน (บุคคลภายนอก) ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขอ

หน้าที่ในการทำการตลาด

1. ให้คำแนะนำแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการจัดการและการตลาดของอสังหาริมทรัพย์โดยรวม ตลอดจนกลยุทธ์ด้านการลงทุนและนโยบายการลงทุน เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
2. ทำการตลาดและจัดหาผู้เช่ารายย่อย ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการอำนวยความสะดวกในการเยี่ยมชมอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ได้รับการร้องขอ การตอบข้อสงสัย การให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และกิจกรรมอื่นใดที่นำมาซึ่งรายได้จากอสังหาริมทรัพย์
3. ให้คำแนะนำแก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับสภาพหรือแนวโน้มของสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์ และผลกระทบที่จะมีต่อกองทรัสต์จากสภาวะดังกล่าว

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 เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวนี้เป็นไปโดยราบรื่น
3. กำหนดและเสนออัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ หรือค่าธรรมเนียมอื่นใดภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะคล้ายคลึงหรือเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เมื่อได้รับการร้องขอจากผู้จัดการกองทรัสต์
4. พัฒนาระบบการดำเนินการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้มีขั้นตอนหรือระบบที่เหมาะสมสำหรับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ การให้บริการ และการลงทุนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ซึ่งรวมถึงการพัฒนาและรักษาไว้ซึ่งหลักเกณฑ์และขั้นตอนในการคัดเลือกผู้เช่ารายย่อยหรือผู้ให้บริการ รวมถึงให้คำแนะนำแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการพิจารณาดังกล่าว

หน้าที่ต่อกองทรัสต์

1. จัดทำและจัดส่งรายงานหรือข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ภายในเวลาอันสมควรหรือภายในเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดเมื่อได้รับการร้องขอจากผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม รวมถึงจัดเตรียมและส่งมอบเอกสาร หรือรายงานเพิ่มเติมในกรณีที่ทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ผู้ตรวจสอบบัญชี กรมสรรพากร หรือหน่วยงานราชการอื่นใดที่เกี่ยวข้องได้ขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งรายงานดังกล่าวให้แก่บุคคลดังกล่าวตามจำเป็นและสมควร
2. จัดทำและจัดส่งบัญชีอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรวมถึงการทบทวนบัญชีดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือ/และ เมื่ออสังหาริมทรัพย์มีการเปลี่ยนแปลงโดยมีนัยสำคัญ
3. จัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และนำเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อขออนุมัติ โดยคู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาและแก้ไขแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในไม่น้อยกว่า 30 วัน ก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี

ทรัสต์

สรุปข้อมูลสำคัญของทรัสต์

ชื่อทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เลขทะเบียนบริษัท	0105535048398
ใบอนุญาตประกอบธุรกิจทรัสต์	ใบอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. วันที่ 18 กันยายน 2556
โทรศัพท์	02-949-1500
เว็บไซต์	www.scbam.com
ทุนจดทะเบียน	200,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	100,000,000 บาท

โครงสร้างการถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นของทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

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

หน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์

หน้าที่ทั่วไป

ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ถ้ามี)

ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ทรัสต์อาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่ที่ทรัสต์จะพิจารณาเห็นสมควร อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์ตั้งเว้นการกระทำการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่า ได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน

หน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน

1. ทรัสต์ต้องมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก ซึ่งทรัสต์อาจดำเนินการด้วยตนเองได้หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้
2. การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 1) ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการในการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่ และจัดให้มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว
 - 2) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม

หน้าที่ในการจัดระบบงานของทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดให้มีระบบงานอย่างเหมาะสมตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของทรัสต์ครอบคลุมเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1. การแยกกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ โดยในการเก็บรักษาทรัพย์สิน จะต้องมีการแยกกองทรัสต์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ออกจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่นหรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์
2. การตรวจสอบการจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
3. การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรัสต์รายได้ รายจ่ายและหนี้สินของกองทรัสต์ ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
4. การตรวจสอบดูแลและติดตามการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อสิทธิประโยชน์ของกองทรัสต์
5. การควบคุม ตรวจสอบ และป้องกันมิให้มีการจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ และมีให้มีการทุจริตในการจัดการกองทรัสต์
6. จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่
7. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 6. ดังกล่าวข้างต้น จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า
 - 1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
 - 2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
 - 3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
 ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้น ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย
8. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 6. ดังกล่าวข้างต้น จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน

หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

1. ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังนี้
 - 1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - 2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าว หรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์

2. ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
 3. ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์ อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
 4. ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอก ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดแจ้งว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
 5. ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่เข้าข้อยกเว้นให้ทรัสต์มีสิทธิมอบหมายงานได้ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เรื่อง การมอบหมายงานการจัดการกองทรัสต์ และหน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน
 6. ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์และการออกเอกสารแสดงสิทธิ และการโอนและข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบ และระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์
 7. ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์มีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เรื่อง การจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์และการออกเอกสารแสดงสิทธิ
 8. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร
 9. ทรัสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศ และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการของทรัสต์ในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง
 10. ทรัสต์มีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส
- นอกจากนี้ ทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อหน่วยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ออกรายงานประจำปีในแต่ละรอบระยะเวลาโดยจัดพิมพ์ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่ส่งให้แก่ทรัสต์ด้วย
11. ทรัสต์อาจก่อนหน้า และ/หรือ ค่าใช้จ่ายใด ๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด
 12. ทรัสต์ไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใด ๆ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะทรัสต์ และทรัสต์ไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ บุคคลอื่นใด นอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ อนึ่ง การที่ทรัสต์เข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือผลการประกอบการของกองทรัสต์หรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่าไม่ว่ารายใด
 13. เมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลง ให้ทรัสต์ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน โดยต้องชำระสะสางหนี้สิน และค่าใช้จ่ายเมื่อทรัสต์สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ

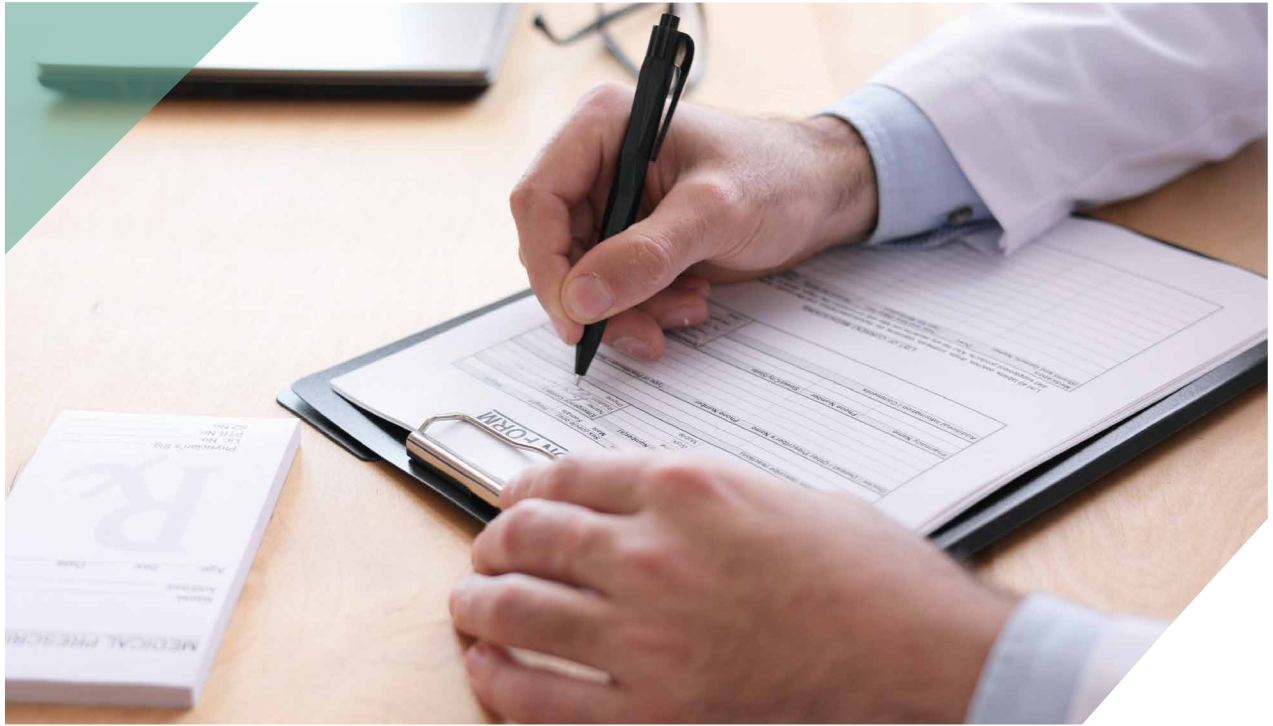
14. ให้ทรัสต์แยกงบการเงินของกองทรัสต์ออกจากงบการเงินของกองทรัสต์อื่น หรือของทรัสต์ โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิธีบัญชีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีก่อนที่จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และต้องมีใบกรรมการ พนักงาน หรือลูกจ้างของทรัสต์
15. ให้ทรัสต์ตั้งวันการใช้สิทธิรับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์สำหรับค่าใช้จ่ายที่ชำระให้กับบุคคลภายนอก

หน้าที่ในการติดตาม ดูแลและตรวจสอบผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี)

1. ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
2. ติดตาม ดูแล และดำเนินการตามที่เป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
3. ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
4. ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
5. แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
6. ในกรณีที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ทรัสต์อาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควร และไม่เป็นการก่อภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เรื่องที่ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และหากการดังกล่าวก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์มากเกินไป ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงร่วมกันต่อไป
7. ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือละเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์มีหน้าที่รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการ นับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว และดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เหมาะสม
8. ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่กร.14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ภายในขอบเขตหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ

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

นอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หากผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการใดๆ ที่มีผลกระทบ แก่ไข หรือเปลี่ยนแปลงส่วนใดส่วนหนึ่งอันเป็นสาระสำคัญของทรัพย์สินหลัก เช่น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทรัพย์สิน การแก้ไขเปลี่ยนแปลงประเภทหรือลักษณะการใช้งานทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อนการดำเนินการในเรื่องดังกล่าว



หน้าที่เกี่ยวกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์

1. ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาไม่เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
3. ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลังและสัญญามีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ

ข้อมูลของผู้ให้บริการที่เกี่ยวข้อง (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)

ผู้สอบบัญชี

ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	87/1 อาคารแคปปิตอล ทาวเวอร์ ออล ซีซั่นสเพลส ห้องเลขที่ เอส 1101, เอส 1102 ชั้น 11 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	02-205-8222

นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

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

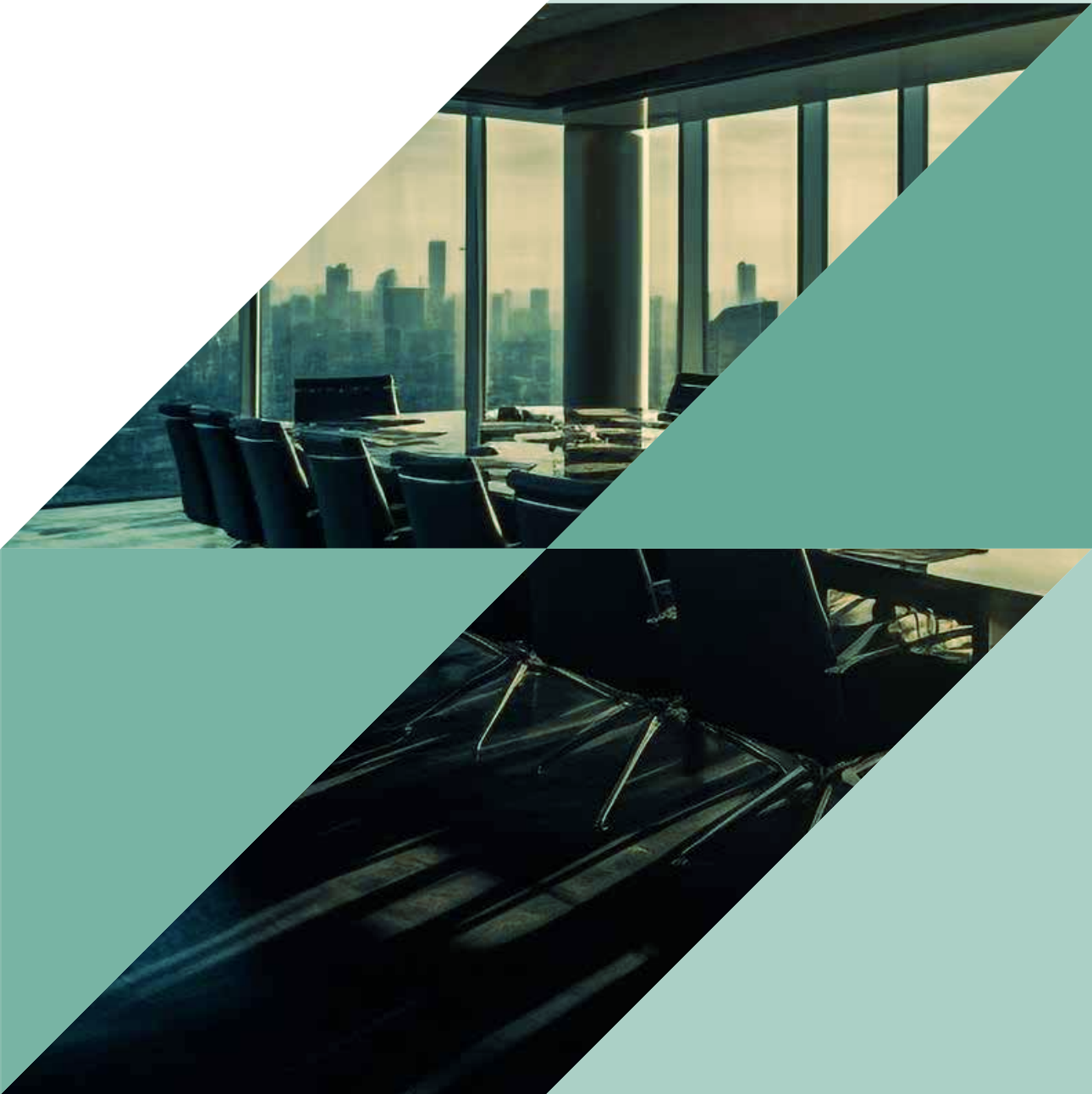
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ห้องชุดเลขที่ 988/1-6 ชั้นที่ 1 อาคารเลขที่ 1 อาคารชุด โนเบิล โซโล ถนนสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-077-7230

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

คณะกรรมการ บริษัท

(ข้อมูล ณ วันที่ 11 ธันวาคม 2567)



นายระชัย สันติชัยกุล

ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก : 31 สิงหาคม 2561



วุฒิการศึกษาและการอบรม

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

ประสบการณ์การทำงาน

- บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
(2561 - ปัจจุบัน)
- บริษัท เนชั่น กรุ๊ป (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)
กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
(2561 - ปัจจุบัน)

- บริษัท สาลี พรินท์ติ้ง จำกัด (มหาชน)
กรรมการบริหาร
(2565 - ปัจจุบัน)
กรรมการและกรรมการผู้จัดการ
(2561 - 2565)
- บริษัท สยามซินดิเคทเทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)
ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
(2560 - ปัจจุบัน)
- บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
(2559 - ปัจจุบัน)
- บริษัท อีสเทิร์น โพลีเมอร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
(2556 - ปัจจุบัน)
- สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
ที่ปรึกษากลุ่มอุตสาหกรรมการพิมพ์และบรรจุภัณฑ์กระดาษ
(2555 - ปัจจุบัน)
- บริษัท อีเทอเนล เอนเนอจี จำกัด (มหาชน)
ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
(2564 - 2567)
- สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์
กรรมการในคณะกรรมการวิชาชีพบัญชีด้านการบัญชีบริหาร
(2563 - 2566)
- บริษัท ซาเลียด้า จำกัด (มหาชน)
ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
(2556 - 2566)

นายไพสิฐ แก่นจันทน์

กรรมการ

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก : 31 สิงหาคม 2561



วุฒิการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท Executive MBA สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโท Development Administration, Western Michigan University, Michigan สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาโท Political Science Western Michigan University, Michigan สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี รัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- Risk Management Committee Program (RMP) 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 (AAPC) 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 (นมธ.) รุ่นที่ 1

ประสบการณ์การทำงาน

- บริษัท ยูเรกา ดีไซน์ จำกัด (มหาชน)
ประธานกรรมการและกรรมการตรวจสอบ
(2565 - ปัจจุบัน)
รองประธานกรรมการและกรรมการตรวจสอบ
(2563 - 2565)

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

เรืออากาศโทสุภกร จันทศาสตร์

กรรมการอิสระ

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก : 31 สิงหาคม 2561



วุฒิการศึกษาและการอบรม

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

ประสบการณ์การทำงาน

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

นายอมร จุฬาลักษณ์านุกุล

กรรมการ

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก : 31 สิงหาคม 2561



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

นายรศฤกษ์ อรรถเวทยวรุฒ

กรรมการ

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก : 31 สิงหาคม 2561



วุฒิการศึกษาและการอบรม

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

ประสบการณ์การทำงาน

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

คณะผู้บริหาร

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)



นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



วุฒิการศึกษาและการอบรม

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

ประสบการณ์การทำงาน

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

นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทจรวุฒิ

กรรมการผู้จัดการ และผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ



วุฒิการศึกษาและการอบรม

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

ประสบการณ์การทำงาน

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

นางสาวณัณชตา ชาติวุฒิโกมล

ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน และนักลงทุนสัมพันธ์



วุฒิการศึกษาและการอบรม

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

ประสบการณ์การทำงาน

- บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์
(2561 - ปัจจุบัน)
- บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์
(2559 - ปัจจุบัน)
- บริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์
(2559)
- ธนาคาร ซูมิโตโม มิตซูบิชิ 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)
มหาวิทยาลัยราชภัฏนครศรีธรรมราช

ประสบการณ์การทำงาน

- บริษัท เอ็ม อินฟินิตี จำกัด
กรรมการ
(2564 - ปัจจุบัน)
- บริษัท เอไอเอ็ม เรย์ลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพยากร
(2566 - ปัจจุบัน)
ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี
(2561 - 2566)
- บริษัท เอไอเอ็ม รีท 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 ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี
(2558 - 2559)
- บริษัท อาราเม็กซ์ (ประเทศไทย) จำกัด
ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน
(2557 - 2558)
- บริษัท เจริญ จิบเซ่ง กรุ๊ป จำกัด
ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน
(2554 - 2557)
- บริษัท อัครา ไมนิ่ง จำกัด
เจ้าหน้าที่บัญชีอาวุโส
(2544 - 2554)

นางสาวศรดา เอกเวชวิท

ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน



วุฒิการศึกษาและการอบรม

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

ประสบการณ์การทำงาน

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

การกำกับดูแลกองทรัสต์

นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญา ก่อตั้งทรัสต์โดยปฏิบัติหน้าที่ด้วยความโปร่งใส ความซื่อสัตย์สุจริตและความรับผิดชอบ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เป็นสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม ทั้งนี้ การกำกับดูแลกองทรัสต์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามนโยบายสำคัญดังต่อไปนี้

1. เปิดเผยข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องมีความชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้ผู้ลงทุนเกิดความสำคัญผิดในข้อมูลนั้น
2. ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
3. ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งเกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
4. ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่กับทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งรวมถึงการขออนุมัติ การขอความเห็นชอบ หรือการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
5. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในวาระต่าง ๆ ในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ตนถืออยู่

คณะกรรมการชุดย่อย

โครงสร้างกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ประกอบด้วยคณะกรรมการชุดย่อยทั้งหมด 2 ชุด ดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัท
รายละเอียดตามที่ปรากฏในประวัติคณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์
2. คณะกรรมการบริหาร
รายละเอียดตามที่ปรากฏในประวัติคณะผู้บริหารผู้จัดการกองทรัสต์

การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

ข้อกำหนดการประชุม

1. การเรียกประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

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

- 1) ในกรณีทั่วไปจัดส่งให้คณะกรรมการทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุม
- 2) ในกรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมคณะกรรมการไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้นๆ

ทั้งนี้ การประชุมคณะกรรมการบริษัท จะดำเนินการเรียกประชุมอย่างน้อยไตรมาสละหนึ่งครั้ง และ/หรือ กรณีมีเหตุสำคัญ ซึ่งต้องได้รับมติจากคณะกรรมการบริษัท ให้กรรมการดำเนินการเรียกประชุมคณะกรรมการได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดดังกล่าวข้างต้น

2. เหตุที่ต้องขอมติ

- 1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- 2) การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
- 3) การพิจารณาและอนุมัติงบการเงินของกองทรัสต์
- 4) การพิจารณาแต่งตั้งกรรมการ
- 5) การพิจารณากำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการ
- 6) การเปลี่ยนแปลงและแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชี
- 7) การพิจารณาและอนุมัติงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์
- 8) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่ไม่กระทบสิทธิผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอย่างมีนัยสำคัญ
- 9) การแต่งตั้งที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์
- 10) การจ่ายหรือดจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- 11) การกู้ยืมเงิน การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการชำระคืนเงินกู้
- 12) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 13) กรณีอื่นใดที่กรรมการหรือผู้บริหารเห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว

3. องค์ประชุมคณะกรรมการและการออกเสียงลงคะแนน

การประชุมคณะกรรมการทุกครั้งต้องมีกรรมการเข้าร่วมการประชุมด้วยตนเองอย่างน้อยกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด

การออกเสียงลงมติในแต่ละวาระ กรรมการหนึ่งคนมีหนึ่งเสียง ทั้งนี้ ในกรณีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานกรรมการหรือประธานในที่ประชุมแล้วแต่กรณี มีคะแนนอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

4. การทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

วันที่	รายละเอียด
28 กุมภาพันธ์ 2567	<ul style="list-style-type: none"> พิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMCG ประจำปี 2566 พิจารณาและอนุมัติงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ AIMCG สำหรับปี 2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

วันที่	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> พิจารณาและอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินจากการลงทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ สำหรับผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 พิจารณาและอนุมัติงบประมาณของกองทรัสต์ AIMCG ประจำปี 2567 พิจารณารับทราบรายการระหว่างกันที่เกิดจากการดำเนินการตามปกติของกองทรัสต์ AIMCG ประจำปี 2566 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 พิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ AIMCG ประจำปี 2567 พิจารณาและกำหนดวัน เวลา และสถานที่จัดการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) แบบพบปะผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMCG ประจำปี 2567
15 พฤษภาคม 2567	<ul style="list-style-type: none"> พิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMCG สำหรับไตรมาสที่ 1/2567 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 พิจารณาและอนุมัติงบประมาณแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ AIMCG สำหรับไตรมาสที่ 1/2567 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 พิจารณาและอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินสำหรับผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 จนถึงวันที่ 31 มีนาคม 2567
14 สิงหาคม 2567	<ul style="list-style-type: none"> พิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMCG สำหรับไตรมาสที่ 2/2567 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 พิจารณาและอนุมัติงบประมาณแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ AIMCG สำหรับไตรมาสที่ 2/2567 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 พิจารณาและอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินสำหรับผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2567 จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2567 พิจารณาและอนุมัติงบประมาณของกองทรัสต์ AIMCG ประจำปี 2567 (ฉบับปรับปรุง)
14 พฤศจิกายน 2567	<ul style="list-style-type: none"> พิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMCG สำหรับไตรมาสที่ 3/2567 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 พิจารณาและอนุมัติงบประมาณแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ AIMCG สำหรับไตรมาสที่ 3/2567 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 พิจารณาและอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินสำหรับผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 จนถึงวันที่ 30 กันยายน 2567 พิจารณาและอนุมัติงบประมาณของกองทรัสต์ AIMCG ประจำปี 2568 พิจารณารับทราบผลการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ โครงการ พอร์โต้ ซิโน

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายให้กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายใน ต้องไม่ใช้ข้อมูลภายในของกองทรัสต์ ซึ่งบริษัทเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ที่เป็นสาระสำคัญและยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน เพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือบุคคลอื่นในทางที่มิชอบ โดยกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายใน มีหน้าที่รายงานการถือครองหน่วยทรัสต์ทุกครั้งที่มีการซื้อ ขาย หรือโอนหน่วยทรัสต์ผ่าน “ระบบการจัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงหลักทรัพย์และสัญญาซื้อขายล่วงหน้าของกรรมการ ผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี ผู้ทำแผนและผู้บริหารแผน (แบบ 59)” ผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงาน ก.ล.ต. นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดส่งข้อความทางไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Mail) แจ้งห้ามการซื้อ ขาย หรือ โอนหน่วยทรัสต์ ภายในระยะเวลา 30 วันก่อนวันเผยแพร่ทางการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปีต่อตลาดหลักทรัพย์ หรือก่อนการเปิดเผยข้อมูลภายในของกองทรัสต์อันมีสาระสำคัญหรือมีผลกระทบต่อราคาหน่วยทรัสต์

การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

การลงทุนในทรัพย์สินหลัก

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยงในเรื่องการลงทุนของกองทรัสต์ที่สำคัญ สรุปได้ดังนี้

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

การได้มา / จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก

ขนาดรายการ	อำนาจอนุมัติ		
	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	คณะกรรมการบริษัท	ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
รายการขนาดเล็ก คือ ขนาดรายการต่ำกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	✓		
รายการขนาดกลาง คือ ขนาดรายการตั้งแต่ร้อยละ 10 แต่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์		✓	
รายการขนาดใหญ่ คือ ขนาดรายการตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์			✓

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

ขนาดรายการ (เลือกค่าสูง)	อำนาจอนุมัติ		
	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	คณะกรรมการบริษัท	ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
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 เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้ ทั้งนี้ ตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องมียอดคงที่ที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี
3. ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (Full Replacement Cost) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาวงเงินประกันภัยข้างต้นที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัยและวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันควร
5. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

1. มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม ระบบงานที่สามารถป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ รวมถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์
2. มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
3. จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ

4. จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น ขอให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ส่งรายงานประเมินระบบการควบคุมภายใน (ถ้ามี) ของทั้งผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายใน เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ให้กับผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมทำให้เกิดการทุจริตได้โดยง่าย

5. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ความน่าเชื่อถือดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามอำนาจหน้าที่และตามมาตรฐานวิชาชีพอันเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปของผู้ประกอบวิชาชีพเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบกำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป ดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำหรือพิจารณานุมัติแผนการดำเนินงานประจำปีพร้อมงบประมาณประจำปีที่มีมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้จัดทำรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละปี เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ และไม่มองข้ามรายจ่ายจำเป็นที่ต้องเกิดขึ้นอย่างแน่นอนในแต่ละปี กำหนดเป้าหมายการจัดการรายได้ในแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์เป็นไปตามแผนการดำเนินงานและงบประมาณที่วางไว้ โดยแผนงบประมาณประจำปีดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
2. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่มุ่งใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
3. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์
4. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาพื้นที่เช่าจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถตอบสนองและตรงกับความต้องการของผู้สนใจจะเช่าให้ได้มากที่สุด
5. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำข้อตกลงเกี่ยวกับรูปแบบการจัดหาและแบ่งผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่า (ถ้ามี) และการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นสำคัญ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับภาระผูกพันของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่กับผู้เช่าตามสัญญาเช่าเดิมให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทราบเพื่อนำไปใช้ในการกำหนดราคาประเมินที่ยุติธรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อตกลงดังกล่าว
6. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่ารายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนการจัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าเพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี

7. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้อัตราค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่เป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดในขณะนั้น
8. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทรัสต์โดยแท้จริง
9. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่ากองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
10. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าและค่าภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินให้กับกองทรัสต์ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด และให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำรายงานการค้างชำระค่าภาษีและค่าเบี้ยประกันภัยของผู้เช่าเป็นรายปีหรือรายเดือนหรือรายไตรมาส (ขึ้นอยู่กับรอบการชำระ) เพื่อประโยชน์ในการติดตามให้ผู้เช่าชำระให้ครบถ้วนโดยเร็ว และผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาความจำเป็นในการบอกเลิกสัญญาเช่าหรือปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการเช่าหรืออัตราค่าเช่าสำหรับผู้เช่ารายนี้ในระยะต่อไป
11. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
12. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตาม ตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์โดยครบถ้วนถูกต้อง
 - 2) ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
 - 3) จัดเก็บ ควบคุม และดูแลทรัพย์สินในการดำเนินงานที่สำคัญ รวมทั้งดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จ่ายหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
 - 4) แบ่งแยกหน้าที่งานที่สำคัญ เช่น การอนุมัติการทำรายการ การจัดเก็บดูแลทรัพย์สิน และการบันทึกรายการทางการเงินและการบัญชีและสารสนเทศที่เกิดขึ้นออกจากกัน เพื่อให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลระหว่างกัน
 - 5) จัดให้มีแผนฉุกเฉิน (Contingency Plan) เพื่อรองรับเหตุฉุกเฉินหรือเหตุการณ์ที่ไม่คาดฝันที่อาจเกิดขึ้น หรืออาจมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัพย์สินของกองทรัสต์
 - 6) ดำเนินการตามมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์
13. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประชุมหรือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทุกรายปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนงบประมาณและเป้าหมายที่วางไว้

การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะเป็นผู้กำกับดูแล ตรวจสอบ และควบคุมอย่างใกล้ชิด เพื่อเป็นการรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและบริหารรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์เพื่อให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ในระบบการติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ซึ่งมีดังนี้

1. ตรวจสอบรายงานการจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการ
2. ตรวจสอบรายงานค่าใช้จ่ายในการจัดซื้อจัดจ้างสำหรับงานบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)
3. ตรวจสอบการจัดเก็บรายได้ และการนำส่งให้กองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วน
4. ตรวจสอบรายงานค้างชำระค่าภาษีและค่าเบี้ยประกันรายปี หรือรายเดือน หรือรายไตรมาส
5. มีการหารือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอเพื่อประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และหาแนวทางที่เหมาะสมเพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทรัสต์

ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์ที่สำคัญสรุปได้ ดังนี้

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์ตกลงจะจ่ายค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Total Asset Value “TAV”) โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ในวันสุดท้ายของแต่ละเดือนเป็นฐานในการคำนวณ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5,000,000 บาทต่อปี โดยกองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน

ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Performance Fee)

กองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.75 ต่อปี ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ โดยกองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน

ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)

ค่าธรรมเนียมพิเศษ หมายถึง ค่าตอบแทนส่วนเพิ่มเติมจากการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปี ของกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมพิเศษให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน

ค่านายหน้า (Commission Fee)

1. ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาเท่ากับ 3 ปี กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่านายหน้าให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เท่ากับอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวจำนวน 0.5 เดือน ในกรณีที่เป็นการต่อสัญญามากกว่าหรือน้อยกว่า 3 ปี กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่านายหน้าให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มขึ้นหรือลดลง (แล้วแต่กรณี) โดยคำนวณตามสัดส่วน

2. ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาเท่ากับ 3 ปี กองทรัสต์ดังกล่าวจะชำระค่านายหน้าให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เท่ากับอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวจำนวน 1 เดือน ในกรณีที่เป็นการทำสัญญาเช่ามากกว่าหรือน้อยกว่า 3 ปี กองทรัสต์ดังกล่าวจะชำระค่านายหน้าให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มขึ้นหรือลดลง (แล้วแต่กรณี) โดยคำนวณตามสัดส่วน

ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Service Fee)

ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง หมายถึง ค่าธรรมเนียมรายเดือนที่พึงชำระให้แก่ผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนสำหรับแต่ละโครงการ (ถ้ามี) ในอัตราตามที่ผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางรายนั้นๆ ได้เรียกเก็บจริง ในอัตราเริ่มต้น 3 บาท ต่อตารางเมตร อย่างไรก็ตาม อัตราค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางดังกล่าวจะมีอัตราเพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ 3.5 ต่อปี โดยกองทรัสต์ดังกล่าวจะชำระค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางให้แก่ผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางเป็นรายเดือน

ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

1. ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ของกองทรัสต์ (Acquisition Fee): ไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว
2. ค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ของกองทรัสต์ (Disposal Fee): ไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ในแต่ละคราว และราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญต่อการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไปเพื่อให้สามารถเข้าถึงข้อมูลของกองทรัสต์ได้อย่างสะดวก ทัวถึง และเท่าเทียมกัน โดยการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลาอย่างสม่ำเสมอ ทั้งข้อมูลทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และข้อมูลสำคัญอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนได้ใช้ข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุน โดยผ่านช่องทางการเผยแพร่ข้อมูลต่างๆ เช่น สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนผ่านทางเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์โดยฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำ และ/หรือ กำกับดูแล รวบรวมข้อมูลจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องให้เปิดเผยข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน จะต้องดำเนินการเปิดเผยข้อมูล ประสานงาน และปฏิบัติหน้าที่ร่วมกันกับทรัสต์ ตาม “บันทึกข้อตกลงการปฏิบัติงานร่วมกัน ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับทรัสต์” โดยมีระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูล ดังนี้

1. รวบรวมกฎระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูล
2. จัดเตรียมแผนงานตรวจสอบ (Check List) เพื่อใช้เป็นแนวทางในการเปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง ครบถ้วน และตรงตามกำหนดเวลา
3. ติดตามการเปลี่ยนแปลงของกฎเกณฑ์ข้างต้นเพื่อให้เป็นปัจจุบันพร้อมเผยแพร่ให้ผู้บริหาร และ/หรือ ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องทราบอย่างสม่ำเสมอ
4. ดำเนินการเปิดเผยข้อมูลให้ตรงตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
5. การเปิดเผยข้อมูลต่อทรัสต์ ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการเปิดเผยข้อมูล ประสานงาน และปฏิบัติหน้าที่ร่วมกันกับทรัสต์ ตาม “บันทึกข้อตกลงการปฏิบัติงานร่วมกันระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับทรัสต์” ซึ่งตามข้อตกลงนี้ กองทรัสต์จะต้องส่งรายงานประเภทต่าง ๆ ให้ทรัสต์ตามรอบระยะเวลาที่กำหนดหรือเมื่อมีเหตุการณ์สำคัญ โดยฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะรวบรวมข้อมูล ความเห็น หลักการและเหตุผล รวมถึงเอกสารประกอบจากหน่วยงานภายในที่เกี่ยวข้อง เพื่อจัดทำรายงานส่งให้ทรัสต์

การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

เหตุในการขอมติ

เหตุในการขอมติจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส มีดังต่อไปนี้

1. การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
2. การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่ได้รับอนุญาตไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
3. การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์ (General Mandate)
4. การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
5. การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
6. การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์
7. การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์
8. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอย่างมีนัยสำคัญ
9. การเลิกกองทรัสต์
10. กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสพิจารณา และมีมติในเรื่องดังกล่าว
11. การปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน

หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

1. เมื่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสซึ่งถือหุ้นรายไตรมาสรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสภายใน 45 วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
2. ในกรณีอื่นใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสพิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
3. ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสพิจารณา และมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ไม่ว่าด้วยวิธีพบปะกับผู้ถือหุ้นรายไตรมาสโดยตรงหรือด้วยวิธีการใดเพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของกองทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา วิธีการประชุม ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสจะได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส จะต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1. ในกรณีทั่วไปต้องจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันประชุม
2. ในกรณีที่วาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงทั้งหมด ต้องจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุม

ในกรณีที่มิได้ประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้นๆ

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อยหนึ่งฉบับไม่น้อยกว่า 3 วัน ก่อนวันประชุม

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสภายในระยะเวลา 45 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส และ/หรือ มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสภายในระยะเวลา 1 เดือน นับแต่วันที่รับหนังสือจากทรัสต์แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดดังกล่าวข้างต้น โดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสแทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

การประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ต้องมีผู้ถือหุ้นรายไตรมาสมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

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

สิทธิในการลงคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสมีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสดังต่อไปนี้ มีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน

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

มติของผู้ถือหุ้นยทรีสต์

หากสัญญาก่อตั้งยทรีสต์ไม่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นยทรีสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

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

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นยทรีสต์ที่จะเป็นผลให้กองยทรีสต์หรือการจัดการกองยทรีสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติยทรีสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

การคัดเลือกการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

ผู้จัดการกองยทรีสต์มีระบบการคัดเลือกและตรวจสอบว่าบุคลากรที่เป็นผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ดังนี้

1. เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 ปี ก่อนวันเริ่มเข้าทำงานกับบริษัท
2. เป็นผู้ที่ไม่ม่มีลักษณะต้องห้ามของบุคคลที่มีอำนาจในการจัดการกองยทรีสต์ ซึ่งเป็นลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม

คณะกรรมการบริษัท หรือ ผู้ได้รับมอบหมาย (แล้วแต่กรณี) จะเป็นผู้ดูแลคัดเลือกผู้บริหารระดับสูงสุด ตามคุณสมบัติที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยมีฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานร่วมตรวจสอบคุณสมบัติของผู้สมัครด้วย

ระบบการติดตามดูแลคุณสมบัติของบุคลากร

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการติดตามดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้มีคุณสมบัติเหมาะสม โดยมอบหมายให้ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการ ดังนี้

1. เมื่อกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับการแต่งตั้ง ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการแจ้งกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวให้ทราบถึงลักษณะต้องห้ามของการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์
2. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการให้กรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ กรอกข้อมูลและลงนามใน “แบบรับรองประวัติบุคคลที่จะเป็นกรรมการ ผู้จัดการ รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์” เพื่อรับรองว่าบุคคลดังกล่าวไม่มีลักษณะต้องห้าม และใน “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจในการจัดการ และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง” เพื่อแจ้งบริษัทให้ทราบถึงข้อมูลส่วนตัวและความสัมพันธ์กับผู้เกี่ยวข้องของบุคคลดังกล่าว ซึ่งบริษัทจะใช้เป็นข้อมูลตรวจสอบการมีส่วนได้เสียของบุคคลดังกล่าวในการทำธุรกรรมใด ๆ กับกองทรัสต์
3. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการแจ้งให้กรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์จัดทำ “แบบรับรองประวัติบุคคลที่เป็นหรือจะเป็นกรรมการ ผู้จัดการ รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์” และนำส่งฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานเพื่อแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบภายใน 14 วันนับแต่วันที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญ และจัดทำ “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง” อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูล และนำส่งฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.
4. หากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่มีนัยสำคัญ ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบ
5. คณะกรรมการบริษัทรายงานให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ หากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวขัดต่อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
6. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการตรวจสอบประวัติของกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของกองทรัสต์ว่าเป็นผู้มีคุณสมบัติ และเงื่อนไขตามหลักเกณฑ์และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น กรมบังคับคดี สำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน เป็นต้น เป็นประจำทุกปี

การคัดเลือกกรรมการอิสระ

ในการคัดเลือกกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ (นับรวมบุคคลที่เกี่ยวข้องตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์)
2. ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำจากผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัทในเครือ บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี
3. ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทในเครือ บริษัทร่วม ในลักษณะที่จะทำให้ขาดความเป็นอิสระ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
4. ไม่เป็นญาติสนิทกับผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือผู้มีอำนาจควบคุม

5. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการของบริษัทหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่
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. พร้อมทั้งจะใช้ดุลยพินิจของตนอย่างเป็นอิสระ และในกรณีที่เป็นเพื่อผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่น ๆ หรือของฝ่ายจัดการ
10. สามารถเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการเพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์
11. มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
12. ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
13. ไม่เคยต้องคำพิพากษาหรืออยู่ระหว่างถูกกล่าวหาโทษว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายธุรกิจสถาบันการเงิน กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกันไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ข้อโกง หรือทุจริต
14. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า คณะกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุดทุกท่านมีประสบการณ์และมีคุณสมบัติครบถ้วนเหมาะสมแก่การดำรงตำแหน่งและปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,255,000 บาท

ความรับผิดชอบต่อสังคม และการพัฒนาอย่างยั่งยืน

ผู้จัดการกองทรัสต์มุ่งมั่นเป็นผู้นำในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์อิสระและบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เติบโตอย่างยั่งยืน โดยมุ่งเน้นการบริหารจัดการให้กองทรัสต์สามารถสร้างรายได้ที่สม่ำเสมออย่างต่อเนื่อง มีการกระจายความเสี่ยงที่ดี สร้างความเจริญเติบโตของทรัพย์สินที่หลากหลาย ภายใต้การบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม และดูแลผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างสมดุลและยั่งยืน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสังคม

ผู้จัดการกองทรัสต์เล็งเห็นถึงความสำคัญของการดำเนินธุรกิจอย่างรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ไม่ว่าจะเป็นผู้เช่า คู่ค้า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทรัสต์ รวมถึงชุมชนด้วย ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีนโยบายการบริหารที่มุ่งเน้นการประกอบธุรกิจโดยรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืนร่วมกันของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย รวมถึงสังคมและส่วนรวม

แนวทางการดำเนินการสำหรับการจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสังคม ตัวอย่างเช่น

การเคารพสิทธิมนุษยชนและปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิขั้นพื้นฐานของบุคคล ทั้งสิทธิในชีวิตและเสรีภาพ โดยตระหนักเป็นอย่างยิ่งว่าการเคารพสิทธิมนุษยชนเป็นรากฐานของการพัฒนาบุคคล โดยมีการสนับสนุนให้มีความเสมอภาคตามกฎหมาย การแสดงออกซึ่งความคิดเห็นโดยเสรี กำหนดสิทธิในการทำงานตามกฎหมายแรงงาน สิทธิในการได้รับสวัสดิการสังคม และการคัดเลือกพนักงานเข้าปฏิบัติงานอย่างเท่าเทียมโดยไม่มีการจำกัดเชื้อชาติ ศาสนา และเพศ

ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

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

การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญกับการดำเนินงานที่ส่งเสริมการพัฒนาอย่างยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นหนึ่งในแกนหลักของการบริหารทรัพย์สิน โดยเฉพาะในโครงการไลฟ์สไตล์มอลล์ที่มีบทบาทเชิงพื้นที่ต่อชุมชนและผู้บริโภค โดยกองทรัสต์ได้ส่งเสริมและสนับสนุนมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง ไม่ว่าจะเป็นการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ การจัดการทรัพยากรอย่างเหมาะสม และการรักษาสภาพแวดล้อมในโครงการให้ปลอดภัยและน่าใช้บริการ เพื่อให้แต่ละโครงการดำเนินงานสอดคล้องกับมาตรฐานสิ่งแวดล้อมที่เป็นที่ยอมรับ และตอบใจกับความคาดหวังของผู้ใช้บริการในปัจจุบัน

ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อมั่นว่า การบริหารทรัพย์สินโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืนไม่เพียงช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเท่านั้น แต่ยังส่งผลดีต่อผู้เช่าพื้นที่ค่าปลักโดยตรง ทั้งในแง่การสร้างสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการดึงดูดลูกค้า และการยกระดับภาพลักษณ์แบรนด์ในสายตาผู้บริโภค โดยรวมแล้ว แนวทางดังกล่าวช่วยเพิ่มมูลค่าและความน่าสนใจของทรัพย์สินในระยะยาว และเสริมความสามารถในการแข่งขันของทั้งกองทรัสต์และผู้เช่า

แนวทางการดำเนินการสำหรับการจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม ตัวอย่างเช่น

การส่งเสริมการใช้พลังงานสะอาดหรือพลังงานหมุนเวียนและลดการใช้พลังงานที่ทำให้เกิดก๊าซเรือนกระจก

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญกับการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ และสนับสนุนการนำพลังงานสะอาดหรือพลังงานหมุนเวียนมาใช้ในทรัพย์สินภายใต้การบริหารจัดการ ในโครงการยูดี ทาวน์ และ พอร์โต้ ซิโน ซึ่งเป็นไลฟ์สไตล์มอลล์ ได้มีการติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์บนหลังคาอาคารบางส่วน เพื่อผลิตพลังงานทดแทน ลดการพึ่งพาไฟฟ้าจากภายนอก และช่วยลดต้นทุนพลังงานไฟฟ้าในระยะยาวอย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ โครงการพอร์โต้ ซิโน และ 72 คอร์ทยาร์ด ยังได้รับการออกแบบให้มีหลังคาโปร่งแสง (Skylight) ในบางจุดเพื่อใช้แสงธรรมชาติในช่วงเวลากลางวัน ช่วยลดการใช้พลังงานไฟฟ้า และเพิ่มบรรยากาศที่ปลอดโปร่งและมีชีวิตชีวา

สำหรับ โครงการโนเบิล โฮโล ได้มีการใช้หลอดไฟ LED ประหยัดพลังงานในทุกพื้นที่ภายในอาคาร ช่วยลดการใช้ไฟฟ้าได้อย่างมีนัยสำคัญ และสอดคล้องกับแนวทางการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของกองทรัสต์

ระบบบำบัดน้ำ

ในโครงการยูดี ทาวน์ ซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่ที่มีการใช้น้ำในกิจกรรมต่างๆ ค่อนข้างมาก ได้มีการติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียเพื่อดำเนินการบำบัดก่อนปล่อยออกจากโครงการอย่างเหมาะสม เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม

ขณะเดียวกันโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ซึ่งเป็นโครงการที่มีร้านอาหารและกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการใช้น้ำ ก็มีระบบบำบัดน้ำเสียที่ใช้วิธีการเติมอากาศให้ได้ค่าตามที่กฎหมายกำหนด ก่อนทำการปล่อยน้ำออกจากพื้นที่โครงการ

ระบบการจัดการขยะ

โครงการภายใต้การบริหารของกองทรัสต์มีการดำเนินการจัดการขยะอย่างเหมาะสม โดยเน้นการคัดแยกขยะตั้งแต่ต้นทางและกำจัดตามมาตรฐานสิ่งแวดล้อม

ในโครงการยูดี ทาวน์ มีการจัดวางถังขยะสำหรับคัดแยกประเภทอย่างชัดเจน เพื่อส่งเสริมให้ผู้เช่าและผู้ใช้บริการร่วมกันแยกขยะอย่างถูกต้อง

ส่วนใน โครงการโนเบิล โฮโล มีการคัดแยกขยะออกเป็น ขยะเปียก ขยะรีไซเคิล และขยะอันตราย พร้อมทั้งมีการนำของใช้แล้วบางประเภทกลับมาใช้ซ้ำ (Reuse) เช่น กล่องกระดาษ ขวดพลาสติก และกระดาษสำนักงาน เพื่อลดปริมาณขยะและสนับสนุนการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ

ระบบการบริหารจัดการสารเคมีและมลพิษ

ในโครงการที่เป็นศูนย์การค้า ได้มีการกำหนดแนวทางการบริหารจัดการสารเคมีและมลพิษอย่างเป็นระบบ เพื่อรองรับกิจกรรมของผู้เช่าและงานบำรุงรักษาอาคารให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม โดยมีแนวทางหลัก เช่น

- การกำหนดพื้นที่จัดเก็บสารเคมีอย่างปลอดภัย พร้อมฉลากและระบบป้องกันการรั่วไหล
- การควบคุมการระบายอากาศในพื้นที่ที่มีการใช้สารเคมี
- การแยกประเภทและกำจัดของเสียอันตราย เช่น น้ำมันใช้แล้ว สารเคมีเหลือใช้ หรือวัสดุปนเปื้อน
- การติดตามและตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในโครงการอย่างสม่ำเสมอ เช่น ตรวจวัดคุณภาพของน้ำ การควบคุมกลิ่นและเสียงรบกวน

การส่งเสริมและจัดให้มีพื้นที่สีเขียวในโครงการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญกับการส่งเสริมพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ โดยเฉพาะโครงการที่เป็นไลฟ์สไตล์มอลล์ ซึ่งพื้นที่สีเขียวไม่เพียงช่วยเพิ่มความร่มรื่นและความสวยงามให้กับโครงการ แต่ยังช่วยลดอุณหภูมิบริเวณโดยรอบ ดูดซับมลพิษทางอากาศ และส่งเสริมบรรยากาศที่น่าเข้ามาใช้บริการ

ในโครงการยูดี ทาวน์ และ พอร์โต้ ซิโน ได้มีการจัดสรรพื้นที่สำหรับปลูกต้นไม้ พุ่มไม้ และสนามหญ้า รวมถึงสวนหย่อมและมุมพักผ่อนกลางแจ้ง ที่เปิดโอกาสให้ผู้ใช้บริการได้ใกล้ชิดกับธรรมชาติ ท่ามกลางสภาพแวดล้อมในเขตเมือง

แนวทางการส่งเสริมพื้นที่สีเขียวในโครงการ ประกอบด้วย

- การปลูกต้นไม้ใหญ่และไม้พุ่มบริเวณรอบอาคาร ทางเดิน และพื้นที่จอดรถ
- การจัดทำสวนแนวตั้ง (Vertical Garden) และพื้นที่ปลูกต้นไม้ในกระถางหรือบนชั้นดาดฟ้า
- การเลือกใช้พันธุ์ไม้ท้องถิ่นที่ดูแลรักษาง่ายและทนทานต่อสภาพอากาศ
- การจัดทำแผนบำรุงรักษาพื้นที่สีเขียวอย่างต่อเนื่อง

การจัดให้มีพื้นที่สีเขียวอย่างเหมาะสม ถือเป็นส่วนหนึ่งของการสร้างสมดุลระหว่างประโยชน์เชิงพาณิชย์และสิ่งแวดล้อม ตลอดจนช่วยเสริมภาพลักษณ์ของโครงการในฐานะศูนย์การค้าที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมและชุมชน

การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติธรรมาภิบาล

ผู้จัดการกองทรัสต์มุ่งมั่นประกอบกิจการตามหลักธรรมาภิบาลซึ่งเป็นรากฐานสำคัญสำหรับการพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยมีนโยบายการกำกับดูแลกองทรัสต์ เพื่อเป็นกรอบในการดำเนินธุรกิจให้เป็นไปโดยถูกต้องตามกฎหมายและสอดคล้องกับกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งส่งเสริมให้พนักงานปฏิบัติหน้าที่ด้วยจรรยาบรรณธุรกิจและความซื่อสัตย์สุจริตเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

แนวทางการดำเนินการสำหรับการจัดการด้านความยั่งยืนในมิติธรรมาภิบาล ตัวอย่างเช่น

การประกอบกิจการอย่างเป็นธรรม

การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม เป็นจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญและพึงปฏิบัติในการบริหารกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารกองทรัสต์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนการยึดหลักธรรมาภิบาล หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ปฏิบัติต่อผู้เช่าทุกรายอย่างเป็นธรรม และไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือเปิดเผยข้อความอันเป็นเท็จอันอาจก่อให้เกิดความสับสน ความเข้าใจผิดและความเสียหายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และนักลงทุนทั่วไป ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง และเป็นการสร้างความเชื่อมั่นแก่นักลงทุนในระยะยาว

การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

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

การหลีกเลี่ยงความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ในอนาคตและมีแนวทางในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลดังกล่าว โดยได้ระบุรายละเอียดไว้ในหัวข้อ “การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์”

การป้องกันการใช้อข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายให้กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายใน ต้องไม่ใช่ข้อมูลภายในของกองทรัสต์ที่เป็นสาระสำคัญและยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน เพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือบุคคลอื่นในทางที่มิชอบ โดยกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายใน มีหน้าที่รายงานการถือครองหน่วยทรัสต์ทุกครั้งที่มีการซื้อ ขาย หรือโอนหน่วยทรัสต์ผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ ตามที่กฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดส่งข้อความทางไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Mail) แก่แจ้งกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายใน เพื่อแจ้งเตือนห้ามการซื้อ ขาย หรือ โอนหน่วยทรัสต์ ภายในระยะเวลา 30 วันก่อนวันเผยแพร่งบการเงินรายไตรมาส และงบการเงินประจำปีต่อตลาดหลักทรัพย์หรือก่อนการเปิดเผยข้อมูลภายในของกองทรัสต์อันมีสาระสำคัญหรือมีผลกระทบต่อราคาหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน นำข้อมูลต่างๆ โดยเฉพาะข้อมูลความลับของลูกค้า ผู้เช่า คู่ค้า ผู้มีส่วนได้เสีย หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องในการทำธุรกรรมต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ไปใช้เพื่อผลประโยชน์ของตนหรือบุคคลอื่น เว้นแต่เป็นข้อมูลที่ต้องเปิดเผยตามที่กฎหมายกำหนด

การควบคุมภายใน และการบริหารจัดการความเสี่ยง

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบการควบคุมภายใน โดยผู้ตรวจสอบภายในจะทำหน้าที่ติดตามดูแลและตรวจสอบ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีการปฏิบัติงานเป็นไปตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์ หลักการดำเนินธุรกิจ ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเป็นธรรม ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวัง ไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตลอดจนไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสม

ในการดำเนินการตรวจสอบภายใน ผู้ตรวจสอบภายในจะดำเนินการตรวจสอบตามขั้นตอนของระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

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

สำหรับการประเมินกรรมการรายบุคคล เป็นการประเมินประสิทธิภาพของการมีส่วนร่วมของกรรมการแต่ละคนในการทำหน้าที่ของคณะกรรมการ ความทุ่มเท การจัดสรรเวลา จรรยาบรรณในการทำหน้าที่ ไปถึงทักษะการสื่อสารและความสัมพันธ์ระหว่างบุคคล

ผลการประเมินการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ จะนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณารับทราบ และนำไปจัดทำแผนปรับปรุงประสิทธิภาพและพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ และเพื่อเป็นแนวทางในการปรับปรุงองค์ประกอบของคณะกรรมการในอนาคต ในกรณีผลการประเมินการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการอยู่ในเกณฑ์ที่ต้องปรับปรุงหรือกรรมการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเหมาะสม ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะนำเสนอรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาแนวทางการปรับปรุงการปฏิบัติหน้าที่กรรมการ หรือพิจารณาให้กรรมการออกจากตำแหน่ง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายใน โดยกรรมการอิสระจะเป็นผู้ดูแลอย่างใกล้ชิดเพื่อให้ผู้ตรวจสอบภายในในปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามระบบงานการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในของผู้จัดการกองทรัสต์

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในอนาคต แนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต และแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ในอนาคตและมีแนวทางในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลดังกล่าว ดังต่อไปนี้

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ กล่าวคือ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายกฎหมายและกำกับกับการปฏิบัติงานจะร่วมกันดูแลให้การทำธุรกรรมเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

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

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

- กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ไม่ควรกระทำการใด ๆ ที่เป็นการขัดต่อผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ หรือจากการใช้โอกาส หรือข้อมูลที่ได้จากการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ในการหาผลประโยชน์ส่วนตัว และ/หรือ บุคคลอื่น

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดต่อผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องเปิดเผยข้อมูลต่อบริษัทก่อนเข้าทำรายการ เพื่อให้ฝ่ายกฎหมายและกำกับกับการปฏิบัติงานพิจารณาตรวจสอบว่าเป็นธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ หรือไม่ เพื่อยางานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทเพื่อรับทราบและอนุมัติการทำรายการดังกล่าว

โดยฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะทำหน้าที่ดูแลและป้องกันไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผ่านการดำเนินการดังนี้

- รวบรวมรายชื่อบุคคลหรือนิติบุคคลที่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน เพื่อนำส่งข้อมูลให้ทรัสต์ทุก 6 เดือน เพื่อใช้ในการพิจารณารายการระหว่างกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
- ตรวจสอบว่าเป็นธุรกรรมที่บุคคลเกี่ยวข้องของกองทรัสต์มีส่วนได้เสียหรือไม่ และจำเป็นต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ก่อนที่จะทำธุรกรรมดังกล่าวหรือไม่
- หากเป็นธุรกรรมที่บุคคลเกี่ยวข้องของกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย จะดำเนินการให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาตรวจสอบก่อนส่งเรื่องให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ภายหลังจากที่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจนำเสนอธุรกรรมดังกล่าว คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ หรือนำเสนอต่อคณะกรรมการของกองทรัสต์ เพื่อดำเนินการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับขนาดของธุรกรรมและเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด (และที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศเปลี่ยนแปลง)

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจสอบธุรกรรมต่าง ๆ ของกองทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมกับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์หรือไม่ หากเป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะนำส่งข้อมูลไปยังฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน เพื่อพิจารณาวิธีการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์และนักลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรม โดยมีวิธีการเปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้

- เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ ตามหลักเกณฑ์และข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
 - มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่เหมาะสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
 - มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้กระทำการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น
- ทั้งนี้ ในการตรวจสอบการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการตรวจสอบการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ตามระบบการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.
- เมื่อพิจารณาจัดหาวิธีการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้ลงทุนที่เหมาะสมได้แล้ว ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ และนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติและเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวตามลำดับ
 - เมื่อได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะเปิดเผยข้อมูลการทำธุรกรรมช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่เป็นการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถคัดค้านในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นได้ หากไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์คัดค้าน หรือคัดค้านในจำนวนไม่เกิน 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะดำเนินการเข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์ หลังจากนั้นจะรายงานผลการทำธุรกรรมต่อคณะกรรมการบริษัท และดำเนินการเปิดเผยข้อมูลตามลำดับ

รายการระหว่างกันในรอบระยะเวลาบัญชีในปีที่ผ่านมา

ธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

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

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2567 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ แต่งตั้ง บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกอง ทรัสต์โดยมีสิทธิและหน้าที่ ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการ กองทรัสต์	ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ผู้จัดการกองทรัสต์	16.93	<ul style="list-style-type: none"> รายการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากคณะกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอมมูนิตีโมดูลเป็นอย่างดี อัตราค่าธรรมเนียมพื้นฐานผู้จัดการกองทรัสต์เป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมพื้นฐานผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5,000,000 บาทต่อปี ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
	ค่าธรรมเนียมการบริหาร จัดการทรัพย์สินหลัก ของกองทรัสต์	12.00	<ul style="list-style-type: none"> รายการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากเป็นรายการปกติธุรกิจของกองทรัสต์ อัตราค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่น โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้จากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุ สมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2567 (ล้านบาท)	ความสอดคล้องของรายการ
			<ul style="list-style-type: none"> อัตราค่าธรรมเนียมพิเศษการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นอัตราที่ตกลงกันตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อเป็นแรงจูงใจในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสอดคล้องและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ อัตราค่านายหน้าในการที่ผู้เช่ารายย่อยต่อสัญญา และ/หรือ ในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ของกองทรัสต์ เป็นอัตราที่ตกลงกันตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อเป็นแรงจูงใจในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และเป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับกองทรัสต์อื่น โดยกองทรัสต์จะจ่ายเป็นอัตราไม่เกิน 1 เดือนของอัตราที่ระบุในสัญญา



2. รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ซึ่งเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2567 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ แต่งตั้งบริษัท หลักทรัพย์ จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ของ กองทรัสต์	ค่าธรรมเนียมทรัสต์	7.29	<ul style="list-style-type: none"> รายการแต่งตั้งทรัสต์ดังกล่าว มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากเป็นรายการปกติธุรกิจของกองทรัสต์ อัตราค่าธรรมเนียมทรัสต์ เป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5,000,000 บาทต่อปี ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2567 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
กองทรัสต์ฝากเงินกับ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด	ดอกเบี้ยรับ	0.74	<ul style="list-style-type: none"> รายการฝากเงินกับธนาคารไทยพาณิชย์เป็นรายการที่สมเหตุสมผลเนื่องจากการใช้บริการธนาคารทั่วไป อัตราผลตอบแทนที่ได้รับจากการฝากเงิน เป็นอัตราดอกเบี้ยเงินฝากซึ่งสามารถเทียบเคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ทั่วไป ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

4. รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2567 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เข้าพื้นที่ กลับ และเช่าพื้นที่ของกอง ทรัสต์ สำหรับลูกค้ารายย่อย และค่าบริหารจัดการ ของ โครงการ พอร์โต้ ซิโน	รายได้ค่าเช่าและค่า บริการ	42.74	<ul style="list-style-type: none"> ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าบริษัทในกลุ่มของ บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งเป็น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ และเป็น เจ้าของโครงการ พอร์โต้ ซิโน เดิม ก่อนที่ กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการนี้ โดยมีบุคลากรและทีมงานที่เป็นผู้มี ประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญในการ ทำหน้าที่ดูแลและบริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ อย่างต่อเนื่องระยะยาว อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามอัตรา ที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ และ กลุ่มของ บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยมีความสอดคล้องกับโครงสร้าง ผลประโยชน์ในอดีตของทรัพย์สิน โครงการ พอร์โต้ ซิโน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ เห็นว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นอัตรา ที่สมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์ เสียประโยชน์โดยกองทรัสต์ยังมีกำไรจากการ ดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม
	ดอกเบี้ยรับ	1.36	<ul style="list-style-type: none"> ดอกเบี้ยเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นรายการที่ได้รับอนุมัติจาก ผู้ถือหุ้นจากการประชุมสามัญประจำปี 2565 เรื่อง ข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระ ค่าเช่า โครงการ พอร์โต้ ซิโนและเป็นไป ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุน รวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่ สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับ ความเห็นชอบจากสำนักงานกต.
	ค่าใช้จ่ายในการดำเนิน โครงการ (ค่าบริหาร จัดการและค่าดูแลระบบ สาธารณูปโภค ส่วนกลาง)	13.96	<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการเป็นรายการ ที่มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากค่าใช้จ่ายดูแล ระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง เป็นค่าใช้จ่าย ที่จำเป็นในการดำเนินธุรกิจ เพื่อประโยชน์ สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2567 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
			<ul style="list-style-type: none"> อัตราค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ และดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางเป็นค่าใช้จ่ายตามสัญญา โดยอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับตลาด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
	ส่วนขาดทุนจากการประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิต	0.01	<ul style="list-style-type: none"> ส่วนขาดทุนจากการประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานกสท.

5. รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2567 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด ค่าบริหารจัดการ ของโครงการ พอร์โต้ ชีโน	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ (ค่าระบบบริหารจัดการ ค่าโทรศัพท์ ค่าอินเทอร์เน็ต)	1.49	<ul style="list-style-type: none"> ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าบริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ มีบุคลากรและทีมงานที่เป็นผู้มีประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญในการทำหน้าที่ดูแลและบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผ่านกระบวนการสรรหาจากผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากค่าใช้จ่ายดูแลระบบบริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการดำเนินธุรกิจ และเป็นไปตามสัญญาเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์
	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ค่าใช้จ่ายการตลาด)	0.06	<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการดำเนินธุรกิจ และเป็นไปตามสัญญา เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2567 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
			<ul style="list-style-type: none"> อัตราค่าใช้จ่าย เป็นค่าใช้จ่ายตามสัญญา โดยอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับตลาด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

6. รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2567 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด เช่าพื้นที่กลับ และเช่าพื้นที่ ของกองทรัสต์ สำหรับลูกค้า รายย่อย ค่าบริหารจัดการ ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภค ค่าเช่าที่ดิน ค่าไฟฟ้า และ น้ำประปา ของโครงการ ยูดี ทาวน์	รายได้ค่าเช่าและ ค่าบริการ	106.23	<ul style="list-style-type: none"> ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าบริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และเป็นเจ้าของโครงการ ยูดี ทาวน์ เดิม ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการนี้ โดยมีบุคลากรและทีมงานที่เป็นผู้มีประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญในการทำหน้าที่ดูแลและบริหารอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่องระยะยาว อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และ บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด โดยมีความสอดคล้องกับโครงสร้างผลประโยชน์ในอดีตรอทรัสต์สินโครงการ ยูดี ทาวน์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นอัตราที่สมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม
	ดอกเบี้ยรับ	3.07	<ul style="list-style-type: none"> ดอกเบี้ยเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นรายการที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นจากการประชุมสามัญประจำปี 2565 เรื่อง ขออนุญาตเกี่ยวกับการชำระค่าเช่า โครงการ ยูดี ทาวน์และเป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน กสท.

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2567 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ(ค่าบริหารจัดการ ค่าดูแลระบบ สาธารณูปโภคส่วนกลาง)	14.57	<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากค่าใช้จ่ายดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง เป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการดำเนินธุรกิจเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นบริษัท อัตราค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ และดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางเป็นค่าใช้จ่ายตามสัญญา โดยอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับตลาด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นบริษัท อัตราค่าเช่าที่ดินเป็นค่าใช้จ่ายตามสัญญา โดยอัตราดังกล่าวเป็นอัตราเดียวกับอัตราที่การรถไฟแห่งประเทศไทยเรียกเก็บจากบริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นบริษัท
	ส่วนขาดทุนจากการประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิต	110.93	<ul style="list-style-type: none"> ส่วนขาดทุนจากการประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานกต.

7. รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท ธนาทิพย์ 456 จำกัด ในฐานะผู้ถือหุ้นร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2567 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัท ธนาทิพย์ 456 จำกัด เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์	รายได้ค่าเช่าและ ค่าบริการ	0.96	<ul style="list-style-type: none"> อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และ บริษัท ธนาทิพย์ 456 จำกัด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นอัตราที่สมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม

8. รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท เม็มเบอร์ชิป จำกัด ในฐานะผู้ถือหุ้นร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2567 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัท เม็มเบอร์ชิป จำกัด เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ ค่าบริหารจัดการ และ ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภค ของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	รายได้ค่าเช่าและ ค่าบริการ	34.69	<ul style="list-style-type: none"> ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าบริษัท เม็มเบอร์ชิป จำกัด ในฐานะผู้ถือหุ้นร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และเป็นเจ้าของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด เดิม ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการนี้ โดยมีบุคลากรและทีมงานที่เป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการทำหน้าที่ดูแลและบริหารอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่องระยะยาว อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และบริษัท เม็มเบอร์ชิป จำกัด โดยมีความสอดคล้องกับโครงสร้างผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นอัตราที่สมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2567 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
	ดอกเบี้ยยรับ	0.01	<ul style="list-style-type: none"> ดอกเบี้ยเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลเป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทริสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ (ค่าบริหารจัดการ และ ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง)	6.74	<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากค่าใช้จ่ายดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง เป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการดำเนินธุรกิจ เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทริสต์ อัตราค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ และดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางเป็นค่าใช้จ่ายตามสัญญา โดยอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับตลาด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทริสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทริสต์

9. รายการระหว่างกองทริสต์กับบริษัท บาร์ โทโร่ (ไทยแลนด์) จำกัด ในฐานะผู้ถือหุ้นร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2567 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัท บาร์ โทโร่ (ไทยแลนด์) จำกัด เช่าพื้นที่ของกองทริสต์	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	6.78	<ul style="list-style-type: none"> อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทริสต์และบริษัท บาร์ โทโร่ (ไทยแลนด์) จำกัด โดยมีความสอดคล้องกับโครงสร้างผลประโยชน์ในอดีตของทริสต์สินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทริสต์เห็นว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นอัตราที่สมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทริสต์เสียประโยชน์ โดยกองทริสต์ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม

ส่วนที่ 4

ฐานทางการเงินและ ผลการดำเนินงาน



ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

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

สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีทำการตรวจสอบหรือสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
2567	นางสาวลักขมี ดีตระกูลวัฒนผล	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9056 บริษัท แกรนท์ ธอนด์ จำกัด
2566	นางสาวลักขมี ดีตระกูลวัฒนผล	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9056 บริษัท แกรนท์ ธอนด์ จำกัด
2565	นางสาวกัญญาณัฐ ศรีรัตนชีวลลย์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6549 บริษัท แกรนท์ ธอนด์ จำกัด

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ตรวจสอบและสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์ในระยะเวลาที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

ประเภท	หมายเหตุ
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2567	ถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2566	ถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2565	ถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ตารางสรุปงบการเงิน

งบฐานะทางการเงิน

(หน่วย : บาท)

งบฐานะทางการเงิน	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	2,416,230,869	2,680,146,509	2,844,923,910
เงินสดและรายการเทียบเท่ากับเงินสด	217,499,966	213,743,963	186,441,751
ลูกหนี้			
จากการให้เช่าและบริการ	218,819,732	302,451,667	268,481,023
จากดอกเบี้ย	98,860	102,992	69,777
จากกรมสรรพากร	-	281,176	2,692,513
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	-	4,569,016	13,283,394
สินทรัพย์อื่น	3,068,415	3,140,760	2,996,206
รวมสินทรัพย์	2,855,717,842	3,204,436,083	3,318,888,574
หนี้สิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	40,000,000	40,000,000	40,000,000
เจ้าหนี้			
จากดอกเบี้ย	513,250	757,955	908,493
อื่น	28,838,970	31,251,370	37,643,408
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	13,166,522	5,756,621	16,289,001
เงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า	51,372,609	63,151,701	71,465,929
หนี้สินตามสัญญาเช่า	62,270,869	63,215,356	63,923,910
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	136,662,073	159,839,151	182,915,715
รวมหนี้สิน	332,824,293	363,972,154	413,146,456
สินทรัพย์สุทธิ	2,522,893,549	2,840,463,929	2,905,742,118
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนจดทะเบียน	2,803,017,600	2,822,400,000	2,822,400,000
(หน่วยทริสต์ 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.7327 บาท, 31 ธันวาคม 2567 : หน่วยทริสต์ 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.8000 บาท, 31 ธันวาคม 2566 : หน่วยทริสต์ 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.8000 บาท, 31 ธันวาคม 2565)			

งบฐานะทางการเงิน	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (หน่วยทรัสต์ 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.7327 บาท, 31 ธันวาคม 2567 : หน่วยทรัสต์ 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.8000 บาท, 31 ธันวาคม 2566 : หน่วยทรัสต์ 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.8000 บาท, 31 ธันวาคม 2565)	2,803,017,600	2,822,400,000	2,822,400,000
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(280,124,051)	18,063,929	83,342,118
สินทรัพย์สุทธิ	2,522,893,549	2,840,463,929	2,905,742,118
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	8.7600	9.8627	10.0893
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี/งวด (หน่วย)	288,000,000	288,000,000	288,000,000

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย : บาท)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565
รายได้จากการลงทุน			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	309,306,715	352,195,627	334,596,436
ดอกเบี้ยรับ	6,322,928	5,782,415	2,925,456
รายได้อื่น	281,069	512,955	745,296
รวมรายได้จากการลงทุน	315,910,712	358,490,997	338,267,188
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	16,933,051	17,802,842	17,341,572
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	7,294,337	7,561,393	7,402,432
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	944,741	882,528	810,960
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	11,996,348	14,670,872	10,478,081
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	45,439,377	42,495,458	41,486,908
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,564,253	1,637,029	1,523,960
ค่าใช้จ่ายรอตต์บัญชีตัดจำหน่าย	4,569,016	8,714,378	8,714,379
ค่าใช้จ่ายอื่น	1,857,237	1,853,942	1,733,476
ต้นทุนทางการเงิน	14,915,029	15,617,146	13,686,885
ส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิต	128,682,565	2,208,538	62,881,168
รวมค่าใช้จ่าย	234,195,954	113,444,126	166,059,821
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	81,714,758	245,046,871	172,207,367

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565
รายการกำไรจากเงินลงทุน			
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(275,445,765)	(166,330,060)	(10,533,221)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(275,445,765)	(166,330,060)	(10,533,221)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(193,731,007)	78,716,811	161,674,146

งบกระแสเงินสด

(หน่วย : บาท)

งบกระแสเงินสด	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(193,731,007)	78,716,811	161,674,146
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจาก การดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(12,472,570)	-	(32,320,000)
ต้นทุนทางการเงิน	14,915,029	15,617,146	13,686,885
รายได้ดอกเบี้ย	(6,322,928)	(5,782,415)	(2,925,456)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(40,219,119)	(31,489,124)	(9,837,507)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากกรมสรรพากร	281,176	2,411,337	(300,193)
การเพิ่มขึ้นในรายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	942,445	(1,552,659)	(50,351)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	4,569,016	8,714,378	8,714,379
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในสินทรัพย์อื่น	72,345	(144,554)	(17,840)
การลดลงในเจ้าหนี้อื่น	(2,412,400)	(6,392,038)	(27,601,816)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	7,409,901	(10,532,380)	(25,654,890)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า	(11,779,092)	(8,314,228)	3,644,131
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(4,059,093)	(3,865,856)	(5,351,837)
ดอกเบี้ยรับ	1,495,549	1,059,142	286,630
ส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิต	128,682,565	2,208,538	62,881,168
ขาดทุน (กำไร) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	275,445,765	166,330,060	10,533,221
เงินสดได้มา (ใช้ไป) สุทธิในกิจกรรมดำเนินงาน	162,817,582	206,984,158	157,360,670

งบกระแสเงินสด	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
การคืนทุน ให้แก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคล	(19,382,400)	-	(57,600,000)
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคล	(104,456,973)	(143,995,000)	(60,476,471)
เงินสดรับ (จ่ายคืน) จากการกู้ยืมเงินระยะยาว	(24,000,000)	(24,000,000)	(17,846,400)
ดอกเบี้ยจ่าย	(11,222,206)	(11,686,946)	(9,720,561)
เงินสดได้มา (ใช้ไป) สุทธิในกิจกรรมจัดหาเงิน	(159,061,579)	(179,681,946)	(145,643,432)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ ในระหว่างปี/งวด	3,756,003	27,302,212	11,717,238
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี/งวด	213,743,963	186,441,751	174,724,513
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี/งวด	217,499,966	213,743,963	186,441,751

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (กองทรัสต์) ซึ่งประกอบด้วย งบฐานะทางการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพ รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ตามประมวลจรรยาบรรณดังกล่าว ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ คือ เรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p>การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ จำนวน 2,416 ล้านบาท วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม และมีนัยสำคัญในงบการเงินของกองทรัสต์</p> <p>มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้วิธีรายได้จากการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการกำหนดข้อสมมติฐานที่สำคัญ ซึ่งรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none">• อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่า• อัตราการให้เช่าพื้นที่ และ• อัตราคิดลด <p>ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจ และข้อ 7 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม</p>	<p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าโดยสรุป มีดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none">- ประเมินระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ และทำความเข้าใจการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ออกแบบไว้- การประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัติและความสามารถของผู้ประเมินราคาของกองทรัสต์- สอบถามผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ประเมินราคาอิสระ เพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์- ประเมินข้อสมมติฐานและตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยทดสอบข้อมูลที่ใช้ในการคำนวณต่างๆ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none">• อัตราการเติบโตของรายได้และอัตราการให้เช่าพื้นที่โดยตรวจสอบการเปรียบเทียบข้อมูลในอดีตและเอกสารที่เกี่ยวข้องในการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ล่าสุด• กระแสเงินสดสุทธิที่จะได้รับในอนาคต ซึ่งประมาณการจากรายได้ค่าเช่าและรายได้อื่น และค่าใช้จ่าย

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
	<ul style="list-style-type: none"> อัตราคิดลดโดยพิจารณาเกณฑ์ของอัตราคิดลด และเทียบเคียงกับเกณฑ์ที่ใช้ในอุตสาหกรรมเดียวกัน ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ โดยอ้างอิงจากประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ คำนวณด้วยอัตราคิดลดด้วยอัตราที่สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบัน และตรวจสอบความถูกต้องของรายการบันทึกบัญชี

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์และขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้ที่มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่อบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงานการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์

- สรุปรเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้ที่มีหน้าที่กำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้ที่มีหน้าที่กำกับดูแลว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้ที่มีหน้าที่กำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้ที่มีหน้าที่กำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



ลักษมี ดีตระกูลวัฒนผล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ทะเบียนเลขที่ 9056

บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด

กรุงเทพมหานคร

21 กุมภาพันธ์ 2568

งบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

งบฐานะทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	หมายเหตุ	บาท	
		2567	2566
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7 , 19	2,416,230,869	2,680,146,509
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	217,499,966	213,743,963
ลูกหนี้			
จากการให้เช่าและบริการ	6 , 9	218,819,732	302,451,667
จากดอกเบี้ย	6	98,860	102,992
จากกรมสรรพากร		-	281,176
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	10	-	4,569,016
สินทรัพย์อื่น		3,068,415	3,140,760
รวมสินทรัพย์		2,855,717,842	3,204,436,083
หนี้สิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	11	40,000,000	40,000,000
เจ้าหนี้			
จากดอกเบี้ย		513,250	757,955
อื่น	6	28,838,970	31,251,370
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	6	13,166,522	5,756,621
เงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า	6	51,372,609	63,151,701
หนี้สินตามสัญญาเช่า	12	62,270,869	63,215,356
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	13	136,662,073	159,839,151
รวมหนี้สิน		332,824,293	363,972,154
สินทรัพย์สุทธิ		2,522,893,549	2,840,463,929
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์ 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.7327 บาท	15	2,803,017,600	2,822,400,000
(31 ธันวาคม 2566 : มูลค่าหน่วยละ 9.800 บาท)			
กำไร (ขาดทุน) สะสม	16	(280,124,051)	18,063,929
สินทรัพย์สุทธิ		2,522,893,549	2,840,463,929
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		8.7600	9.8627
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		288,000,000	288,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล ไกရာ

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนโดยใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ โฉนด หรือสัญญาเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ที่ตั้ง	2567				2566			
			อาคารเลขที่	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์										
สิทธิเช่าช่วงที่ดิน และหรือ สิทธิการเช่าช่วงอาคารและสิ่งทหริมทรัพย์ - โครงการ ยูดี ทาวน์										
907490226	23-1-69.9	ถนนโพธิ์ ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี	45/5	1,539,198,470	1,312,270,869	54.31	1,527,363,033	1,375,946,509		51.34
สิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร และสิ่งทหริมทรัพย์ - โครงการ พอร์โต้ ชีโน่										
120935	10-2-19.3	ถนนพระราม 2 ตำบลนาดี	99/120-124	948,062,297	605,300,000	25.05	947,425,164	720,000,000		26.86
117043	3-1-55.8	อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร								
117042	0-0-84.9									
สิทธิการเช่าอาคาร และสิ่งทหริมทรัพย์ - โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด										
-		ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	72	458,532,338	222,900,000	9.23	458,532,338	329,000,000		12.28
กรรมสิทธิในห้องชุดวัตถุประสงค์เพื่อการพาณิชย์										
988/1, 988/2, 988/3		อาคาร โนเบิล โซโล ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	1	225,982,674	275,760,000	11.41	225,982,674	255,200,000		9.52
988/4, 988/5, 988/6										
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				3,171,775,779	2,416,230,869	100.00	3,159,303,209	2,680,146,509		100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

		บาท	
	หมายเหตุ	2567	2566
รายได้จากการลงทุน			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	6, 14	309,306,715	352,195,627
ดอกเบี้ยรับ	6	6,322,928	5,782,415
รายได้อื่น	6	281,069	512,955
รวมรายได้จากการลงทุน		315,910,712	358,490,997
ค่าใช้จ่าย			
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	6 , 18.5	45,439,377	42,495,458
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6 , 18.1	16,933,051	17,802,842
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	6 , 18.4	11,996,348	14,670,872
ค่าใช้จ่ายรอตดับัญชีตัดจำหน่าย	10	4,569,016	8,714,378
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	6 , 18.2	7,294,337	7,561,393
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,564,253	1,637,029
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	18.3	944,741	882,528
ค่าใช้จ่ายอื่น	6	1,857,237	1,853,942
ต้นทุนทางการเงิน		14,915,029	15,617,146
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	6, 9	128,682,565	2,208,538
รวมค่าใช้จ่าย		234,195,954	113,444,126
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	16	81,714,758	245,046,871
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	7 , 16	(275,445,765)	(166,330,060)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(275,445,765)	(166,330,060)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		(193,731,007)	78,716,811

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	หมายเหตุ	บาท	
		2567	2566
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	16	81,714,758	245,046,871
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	7 , 16	(275,445,765)	(166,330,060)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		(193,731,007)	78,716,811
การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคล	15	(19,382,400)	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคล	17	(104,456,973)	(143,995,000)
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี		(317,570,380)	(65,278,189)
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		2,840,463,929	2,905,742,118
สินทรัพย์สุทธิปลายปี		2,522,893,549	2,840,463,929

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	บาท	
	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(193,731,007)	78,716,811
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น		
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(12,472,570)	-
ต้นทุนทางการเงิน	14,915,029	15,617,146
รายได้ดอกเบี้ย	(6,322,928)	(5,782,415)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(40,219,119)	(31,489,124)
การลดลงในลูกหนี้กรมสรรพากร	281,176	2,411,337
การลดลงในค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	4,569,016	8,714,378
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในรายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	942,445	(1,552,659)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในสินทรัพย์อื่น	72,345	(144,554)
การลดลงในเจ้าหนี้อื่น	(2,412,400)	(6,392,038)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	7,409,901	(10,532,380)
การลดลงในเงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า	(11,779,092)	(8,314,228)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(4,059,093)	(3,865,856)
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	275,445,765	166,330,060
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	128,682,565	2,208,538
ดอกเบี้ยรับ	1,495,549	1,059,142
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	162,817,582	206,984,158
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(104,456,973)	(143,995,000)
การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(19,382,400)	-
จ่ายดอกเบี้ย	(11,222,206)	(11,686,946)
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(24,000,000)	(24,000,000)
เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(159,061,579)	(179,681,946)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	3,756,003	27,302,212
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	213,743,963	186,441,751
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	217,499,966	213,743,963

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

1. ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (กองทรัสต์) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 3 กรกฎาคม 2562 ระหว่างบริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้จัดตั้งโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมสถาบันการเงินไปลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอื่นอันเป็นส่วนควบหรืออุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลาดหลักทรัพย์ฯ) ได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 12 กรกฎาคม 2562 เป็นต้นไป

บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และมีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ดังนี้

ก) บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด	สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์
ข) บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด	สำหรับโครงการ พอร์โต้ ชีโน
ค) บริษัท เซนจูริตี้ จำกัด	สำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด
ง) บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	สำหรับโครงการ โนเบิล โซโล

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้

- (1) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- (2) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปีหรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทราบล่วงหน้า
- (3) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

3. เกณฑ์การจัดทำงานการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในกรณีที่แนวปฏิบัติทางบัญชียังไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของงบการเงิน งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

งบการเงินฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดองค์ประกอบของงบการเงิน เว้นแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นเป็นกาลเฉพาะ

การจัดทำงานการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ไปถือปฏิบัติ กองทรัสต์เปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์หรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการให้เช่าและบริการจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ดอกเบี้ยบันทึกเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน

ต้นทุนของเงินลงทุน ประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนทั้งสิ้นที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ)

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

4.3 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้ค่าเช่าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าน่าจะต้องชำระซึ่งเกิดจากการให้บริการตามปกติของธุรกิจ ซึ่งลูกหนี้โดยส่วนใหญ่จะมีระยะเวลาสินเชื่อ 30 วัน ดังนั้นลูกหนี้ค่าเช่าจึงแสดงอยู่ในรายการหมุนเวียน

กองทรัสต์รับรู้ลูกหนี้ค่าเช่าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ยกเว้นในกรณีที่เป็นการที่มืองค์ประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กองทรัสต์จะรับรู้ลูกหนี้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน และจะวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเนื่องจากกองทรัสต์ตั้งใจที่จะรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญา

การด้อยค่าของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

กองทรัสต์ใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ในการประเมินการด้อยค่าของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ โดยพิจารณาจัดกลุ่มประเภทของลูกหนี้ตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกัน และผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้ ซึ่งพิจารณาจากประสบการณ์ในอดีต การคาดการณ์ในอนาคตจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยทางเศรษฐกิจ และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่รับรู้เกิดจากประมาณการความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนักเป็นเกณฑ์

กองทรัสต์ประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน โดยผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ โดยถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

4.4 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนของกองทรัสต์ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ หรือถูกกองทรัสต์ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อม ซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ ผู้บริหารที่สำคัญ และกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

บริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์
บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการฟอร์โต้ ชีโน (สิ้นสุด 30 กันยายน 2567)
บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการฟอร์โต้ ชีโน (ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2567 เป็นต้นไป)
บริษัท เซษฐโชติ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด
บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ ยูดี ทาวน์
บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โนเบิล ไฮโล
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ทรัสต์
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ของทรัสต์
บริษัท บาร์ โทโร่ (ไทยแลนด์) จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท เม็มเบอร์ชิป จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท ธนาทิพย์ 456 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

4.5 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

4.6 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

4.7 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงิน แบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอันนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อม สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น
- ข้อมูลระดับ 3 เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งนำมาใช้กับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์จะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

4.8 เครื่องมือทางการเงิน

การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้เมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทน (ราคาของการทำการ) โดยต้นทุนในการทำการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินนั้นจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าภายหลังของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ยกเว้นเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และลูกหนี้ ที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าภายหลังของหนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย กองทรัสต์รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

การตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน

กองทรัสต์จะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินนั้นสิ้นสุดลง หรือได้ถูกโอนสิทธิตามสัญญาที่นั้นให้กับผู้อื่น

การตัดรายการหนี้สินทางการเงิน

กองทรัสต์จะตัดรายการหนี้สินทางการเงิน (หรือบางส่วนของหนี้สินทางการเงิน) ออกจากงบแสดงฐานะการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว ได้มีการยกเลิก หรือสิ้นสุดลง

4.9 ประมาณการหนี้สินและค่าใช้จ่าย และสินทรัพย์ที่อาจจะเกิดขึ้น

กองทรัสต์บันทึกประมาณการหนี้สินและค่าใช้จ่ายไว้ในงบการเงิน กองทรัสต์มีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือเป็นภาระผูกพันที่ค่อนข้างแน่นอนที่มีผลสืบเนื่องจากเหตุการณ์ในอดีต และจำนวนที่ต้องชดเชยดังกล่าวสามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล สินทรัพย์ที่อาจจะเกิดขึ้นจะถูกรับรู้เป็นสินทรัพย์แยกต่างหาก เมื่อมีปัจจัยสนับสนุนว่าจะได้รับคืนแน่นอน

5. ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีสมเหตุสมผลในสถานการณ์ขณะนั้น

5.1 มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์วัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบฐานะทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งมีฐานอ้างอิงจากราคาทุนในงวดบัญชีแรกและราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและ/หรือที่ปรึกษาทางการเงินในปีถัดๆ ไป โดยมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวใช้วิธีการพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้และไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้โดยตรง ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อัตราการใช้พื้นที่ อัตราคิดลด อัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน และอัตราการขึ้นค่าเช่า

5.2 สัญญาเช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่า

กองทรัสต์กำหนดอายุสัญญาเช่าก็ต่อเมื่อสัญญาเช่านั้นมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ระยะเวลาการเช่าจะถูกขยายหรือถูกยกเลิก โดยกองทรัสต์พิจารณาจากข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับผู้เช่า ในการใช้สิทธิเลือกขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า

สำหรับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ปัจจัยหลักคือระยะเวลาของโครงการและวัตถุประสงค์ของการใช้สินทรัพย์

กองทรัสต์จะปรับปรุงอายุสัญญาเช่า เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ของสัญญาเช่า โดยอาจจะเกิดจากกองทรัสต์ใช้ (หรือไม่ใช้) สิทธิ หรือกองทรัสต์มีภาระผูกพันในการใช้ (หรือไม่ใช้สิทธิ) การประเมินความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลจะเกิดขึ้นเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญหรือการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมที่มีนัยสำคัญ ซึ่งมีผลกระทบต่อการประเมินอายุสัญญาเช่าและอยู่ภายใต้การควบคุมของกองทรัสต์

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า

กองทรัสต์ประเมินอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าดังนี้

- ใช้ข้อมูลที่ใช้จัดหาเงินทุนจากบุคคลที่สามของแต่ละกิจการที่เป็นผู้เช่าและปรับปรุงข้อมูลที่ได้รับให้สะท้อนกับการเปลี่ยนแปลงในปัจจัยทางด้านการเงินของผู้เช่าหากเป็นไปได้
- ปรับปรุงสัญญาเช่าโดยเฉพาะเจาะจง เช่น อายุสัญญาเช่า สกุลเงิน และหลักประกัน

5.3 ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กองทรัสต์พิจารณาค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเพื่อให้สะท้อนถึงการด้อยค่าของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการที่ไม่สามารถเก็บเงินได้ ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการประเมินจากประสบการณ์ในอดีตเกี่ยวกับการรับชำระหนี้ ควบคู่กับการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคต

6. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์มีรายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

รายการที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

		บาท	
นโยบายการกำหนดราคา		2567	2566
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	อัตราตามสัญญา	191,397,026	245,995,270
รายได้ดอกเบี้ย	อัตราตลาด	5,182,682	5,281,202
รายได้อื่น	อัตราตามสัญญา	-	181,454
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 18	16,933,051	17,802,842
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 18	11,996,348	14,670,872
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 18	7,294,337	7,561,393
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 18	36,756,175	40,908,389
ค่าใช้จ่ายอื่น		56,134	-
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		110,941,408	2,470,889

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กองทรัสต์มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

	บาท	
	2567	2566
<u>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	78,956,349	143,080,230
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	139,180,042	292,389,875
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	5,188	47,233
เจ้าหนี้อื่น	17,512,871	26,272,739
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	12,748,098	5,411,621
เงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า	9,115,915	25,440,719

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

ยอดคงเหลือของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

	บาท			
	2567		2566	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
โครงการ ยูดี ทาวน์	1,539,198,470	1,312,270,869	1,527,363,033	1,375,946,509
โครงการ พอร์โต้ ซิโน	948,062,297	605,300,000	947,425,164	720,000,000
โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	458,532,338	222,900,000	458,532,338	329,000,000
โครงการ โนเบิล โซโล	225,982,674	275,760,000	225,982,674	255,200,000
รวม	3,171,775,779	2,416,230,869	3,159,303,209	2,680,146,509

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	บาท	
	2567	2566
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	2,680,146,509	2,844,923,910
<u>บวก</u> เพิ่มขึ้นระหว่างปี	12,472,570	-
รายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	(942,445)	1,552,659
<u>หัก</u> ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(275,445,765)	(166,330,060)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ปลายปี	<u>2,416,230,869</u>	<u>2,680,146,509</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ประมาณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้ราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งใช้วิธีรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเข้าพื้นที่ อัตราค่าเช่า อัตราการขึ้นค่าเช่า อัตราคิดลดอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามวิธีรายได้ (Income Approach) และผลกระทบต่อมูลค่า เมื่อสมมติฐานเปลี่ยนสรุปได้ ดังนี้

	สมมติฐาน	ความสัมพันธ์ของข้อสมมติฐานที่มีต่อมูลค่ายุติธรรม
อัตราการเข้าพื้นที่ (ร้อยละ)	65 - 100	มูลค่ายุติธรรมสูงขึ้นเมื่ออัตราการเข้าพื้นที่สูงขึ้น
อัตราการขึ้นค่าเช่า (ร้อยละ)	2 - 10	มูลค่ายุติธรรมสูงขึ้นเมื่ออัตราการขึ้นค่าเช่าสูงขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	8 - 10	มูลค่ายุติธรรมลดลงเมื่ออัตราคิดลดสูงขึ้น

ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสัญญาเช่าและ/หรือสัญญาเช่าช่วง เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย

ก. โครงการ ยูดี ทาวน์

ตั้งอยู่ที่ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี เนื้อที่ดินรวมประมาณ 45,313 ตารางเมตร พื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 48,765 ตารางเมตร โดยกองทรัสต์จะเข้าลงทุนใน (i) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารและงานระบบของโครงการ ยูดี ทาวน์ ระยะเวลา 20 ปี 10 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2562 (ii) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและเช่าช่วงอาคารและงานระบบของโครงการ ยูดี ทาวน์ ระยะเวลาประมาณ 4 ปี นับตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2562 โดยมีเนื้อที่ดินรวมประมาณ 45,271 ตารางเมตร พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 45,219 ตารางเมตร

อย่างไรก็ตาม สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและเช่าช่วงอาคารและงานระบบของโครงการ ยูดี ทาวน์ ระยะเวลาประมาณ 4 ปี สิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีเนื้อที่ดินรวมประมาณ 7,791 ตารางเมตร พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 7,791 ตารางเมตร

ข. โครงการ พอร์โต้ ชิโน

ตั้งอยู่ที่ถนนพระราม 2 ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร เนื้อที่ดินรวมประมาณ 15 ไร่ 1 งาน 60 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 43,814 ตารางเมตร โดยกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ เป็นส่วนควบของที่ดิน อาคารและงานระบบสาธารณูปโภค ของโครงการ พอร์โต้ ชิโน เป็นระยะเวลาประมาณ 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2562 เนื้อที่ดินรวมประมาณ 14 ไร่ 0 งาน 60 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยประมาณ 33,694 ตารางเมตร

อย่างไรก็ตาม ในระหว่างไตรมาสที่ 3 ปี 2565 กองทรัสต์ได้ต่อสัญญาเช่าที่ดินและอาคารบางส่วนของการนี้ เป็นระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2592 โดยถือเป็นการชำระหนี้คงค้าง (หมายเหตุ 9)

ค. โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดินประมาณ 1 ไร่ 0 งาน 53 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 5,019 ตารางเมตร โดยกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคาร งานระบบสาธารณูปโภคของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด รวมทั้งสิ่งติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของที่ดินและอาคารซึ่งได้ใช้ในการดำเนินโครงการ เป็นระยะเวลาประมาณ 13 ปี นับตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2562 โดยพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 5,019 ตารางเมตร

ง. โครงการ โนเบิล โซโล

กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์โครงการ โนเบิล โซโล ซึ่งตั้งอยู่ที่แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร พื้นที่รวมประมาณ 1,424 ตารางเมตร

กองทรัสต์ได้จัดจ้างกรมสิทธิในที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้าง และการโอนสิทธิรับเงินภายใต้สัญญาเช่าแบบมีเงื่อนไขของผู้เช่าพื้นที่ที่มีระยะเวลาของสัญญาเช่ามากกว่า 3 ปี (เฉพาะโครงการโนเบิล โซโล และโครงการฟอร์โต้ชีโน) เพื่อใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 11 และ 13

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ดังนี้

	2567		2566	
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	บาท	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	บาท
เงินฝากธนาคาร				
เงินฝากออมทรัพย์	0.40	192,082,967	0.50 – 0.55	168,456,943
เงินฝากประจำ 3 เดือน	1.85	25,416,999	1.30 – 1.80	45,287,020
รวม		217,499,966		213,743,963

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคารจำนวน 10 ล้านบาท มีข้อจำกัดการใช้เนื่องจากเป็นหลักประกันค้ำประกันเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13

9. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	บาท	
	2567	2566
<u>อายุหนี้ค้างชำระ</u>		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	199,006,349	268,865,095
<u>ค้างชำระ</u>		
ไม่เกิน 3 เดือน	57,738,833	32,126,672
3 - 6 เดือน	45,893,657	12,900
6 - 12 เดือน	47,982,520	1,582,338
มากกว่า 12 เดือน	59,595,872	62,579,596
รวม	410,217,231	365,166,601
หัก ค่าเผื่อขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(191,397,499)	(62,714,934)
สุทธิ	218,819,732	302,451,667

รายการเคลื่อนไหวของค่าเผื่อขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับปีวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

	บาท
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	62,714,934
<u>บวก</u> ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	129,330,193
<u>หัก</u> กลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(647,628)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	191,397,499

รายละเอียดเกี่ยวกับการให้เงื่อนไขส่วนลดหนี้คงค้าง และผ่อนชำระค่าเช่าสำหรับผู้เช่าบางราย จากผลกระทบทางการเงินของกองทรัสต์ในช่วงของการแพร่กระจายของโควิด-19 ดังต่อไปนี้

- 1) ส่วนลดหนี้คงค้างและการชำระค่าเช่าโครงการ พอร์โต้ ซิโน จากหนี้คงค้างสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 46.67 ล้านบาท ทำข้อตกลงดังนี้
 - เสนอชำระหนี้คงค้างส่วนหนึ่งให้กองทรัสต์ โดยการให้เช่าที่ดินและอาคารโครงการ พอร์โต้ ซิโน ต่ออีกเป็นระยะเวลา 5 ปี ตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2592 และให้ถือว่าเป็นการใช้หนี้คงค้าง จำนวน 32.00 ล้านบาท (หมายเหตุ 7)
 - สำหรับหนี้คงค้างส่วนที่เหลือเป็นจำนวน 14.67 ล้านบาท โดยเสนอให้กองทรัสต์ลดหนี้ให้ หลังจากที่ถูกเช่าปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการชำระหนี้คงค้างตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 โดยแบ่งชำระเป็นจำนวน 36 งวด เริ่มจ่ายครั้งแรกในไตรมาส 1 ปี 2566 อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญา ทางกองทรัสต์จะเรียกชำระเงินคงค้างดังกล่าวทันที โดยไม่ต้องทวงถาม
- 2) ส่วนลดหนี้คงค้างและการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์ จากหนี้คงค้างสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 78.96 ล้านบาท โดยเสนอให้กองทรัสต์ลดหนี้ จำนวน 44.92 ล้านบาท หลังจากที่ถูกเช่าปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการชำระหนี้คงค้างจำนวน 34.04 ล้านบาท เริ่มจ่ายครั้งแรกใน ไตรมาส 2 ปี 2565 การชำระเงินหนี้คงค้างดังกล่าวจะเสร็จสิ้นภายในไตรมาส 2 ปี 2568 และสำหรับหนี้คงค้างตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 กองทรัสต์ทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการชำระหนี้ดังกล่าวโดยแบ่งชำระเป็นจำนวน 36 งวด เริ่มจ่ายครั้งแรกในไตรมาส 1 ปี 2566 อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญา ทางกองทรัสต์จะเรียกชำระเงินคงค้างดังกล่าวทันที โดยไม่ต้องทวงถาม
- 3) การทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการชำระหนี้คงค้างค่าเช่าโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด จากหนี้คงค้างสิ้นสุด 31 มกราคม 2565 จำนวน 95.69 ล้านบาท โดยเริ่มจ่ายครั้งแรกตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2565 ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้รับชำระหนี้คงค้างดังกล่าวครบแล้วในระหว่างไตรมาส 1 ปี 2567

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ลูกหนี้คงเหลือตามแผนการผ่อนชำระที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระทั้งหมด มีดังนี้

	บาท
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	120,318,821
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	75,942,717
รวม	196,261,538

การหักกลบสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน

สัญญาการหักกลบลูกหนี้และเจ้าหนี้

ในระหว่างปี 2567 กองทรัสต์ได้ดำเนินการเพื่อหักกลบลบหนี้สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์ และโครงการ พอร์โต้ ชีโน โดยภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะต้องชำระและจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องจ่ายชำระ จะมีการหักกลบก้อนและชำระเป็นยอดสุทธิจำนวน 37.39 ล้านบาท ดังนั้น ยอดคงเหลือที่เกี่ยวข้องจึงได้แสดงเป็นยอดสุทธิในงบฐานะการเงิน

10. ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

	บาท	
	2567	2566
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีต้นปี	4,569,016	13,283,394
<u>หัก</u> ตัดจำหน่ายระหว่างปี	(4,569,016)	(8,714,378)
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีปลายปี	-	4,569,016

11. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

	บาท	
	2567	2566
เงินกู้ยืมระยะสั้นต้นปี	40,000,000	40,000,000
<u>บวก</u> เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	80,000,000	80,000,000
<u>หัก</u> จ่ายชำระระหว่างปี	(80,000,000)	(80,000,000)
เงินกู้ยืมระยะสั้นปลายปี	40,000,000	40,000,000

ในปี 2567 กองทรัสต์ได้ออกตั๋วสัญญาใช้เงินให้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 80 ล้านบาท ซึ่งมีกำหนดจ่ายชำระคืนภายในไตรมาส 4 ปี 2567 และไตรมาส 2 ปี 2568 โดยมีดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อไป

ในปี 2566 กองทรัสต์ได้ออกตั๋วสัญญาใช้เงินให้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 80 ล้านบาท ซึ่งมีกำหนดจ่ายชำระคืนภายในไตรมาส 4 ปี 2566 และไตรมาส 2 ปี 2567 โดยมีดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี

กองทรัสต์ใช้หลักทรัพย์ค้ำประกันเดียวกับเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวตามหมายเหตุ 13

12. หนี้สินตามสัญญาเช่า

รายการเคลื่อนไหวของหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	บาท	
	2567	2566
หนี้สินตามสัญญาเช่าต้นปี	63,215,356	63,923,910
หัก จ่ายชำระระหว่างปี	(4,059,093)	(3,865,856)
บวก ดอกเบี้ยรอตตัดจ่ายระหว่างปี	3,114,606	3,157,302
หนี้สินตามสัญญาเช่าปลายปี	62,270,869	63,215,356

การวิเคราะห์การครบกำหนดของหนี้สินตามสัญญาเช่า มีรายละเอียดดังนี้

	บาท
ครบกำหนดภายในไม่เกิน 1 ปี	1,203,428
ครบกำหนดเกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	7,900,885
ครบกำหนดหลังจาก 5 ปี	53,166,556
รวม	62,270,869

13. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

	บาท	
	2567	2566
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	25,000,000	24,000,000
ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปี	113,742,400	138,742,400
รวม	138,742,400	162,742,400
หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมรอตตัดบัญชี	(2,080,327)	(2,903,249)
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	136,662,073	159,839,151

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	บาท	
	2567	2566
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินต้นปี	159,839,151	182,915,715
หัก จ่ายชำระระหว่างปี	(24,000,000)	(24,000,000)
บวก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมระหว่างปี	822,922	923,436
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินปลายปี	136,662,073	159,839,151

เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2562 กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 210 ล้านบาท เพื่อใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในระยะเวลา 9 ปี ทั้งนี้ ดอกเบี้ยจะชำระคืนทุกเดือน โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี และเริ่มจ่ายครั้งแรกภายในไตรมาส 3 ปี 2563 เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ดังนี้

- 1) ค้ำประกันโดยการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์โครงการ โนเบิล โซโล ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 7
- 2) การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจใบบัญชีเงินฝากธนาคาร ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 8 และการจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่ที่มีระยะเวลาของสัญญาเช่ามากกว่า 3 ปี (เฉพาะโครงการ โนเบิล โซโล และโครงการ พอร์โต้ ซิโน) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 7
- 3) การสกลหลังกรรมสิทธิ์ประกันภัยให้ผู้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (เฉพาะโครงการ โนเบิล โซโล และโครงการ พอร์โต้ ซิโน)

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Debt to Total Assets Ratio) และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Debt to EBITDA Ratio) ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

ในระหว่างปี 2564 กองทรัสต์ได้ทำข้อตกลงกับสถาบันการเงินเพิ่มเติม โดยมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น ระหว่างไตรมาส 3 ปี 2564 จนถึงไตรมาส 2 ปี 2565 และการชำระเงินกู้ยืมทั้งหมดจะเสร็จสิ้นภายในไตรมาส 3 ปี 2572 โดยอัตราดอกเบี้ยอยู่ระหว่างร้อยละ MLR ลบ 0.50 ถึง MLR ลบ 3.25

14. ข้อมูลจำแนกตามส่วนงานและรายได้

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไป และประเมินแล้วว่าเป็นภาระที่ต้องปฏิบัติตามระเบียบซึ่งรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง

15. การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์และทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ดังนี้

	(หน่วย: บาท)		
	จำนวนหน่วย	มูลค่าต่อหน่วย	จำนวนเงิน
ยอดต้นปี	288,000,000	9.8000	2,822,400,000
การลดมูลค่าหน่วยทรัสต์	-	(0.0673)	(19,382,400)
ยอดปลายปี	288,000,000	9.7327	2,803,017,600

เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ครั้งที่ 1/2567 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการลดทุนของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์หน่วยละ 0.0673 บาท เป็นจำนวนเงิน 19.38 ล้านบาท โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยจดทะเบียน และการจ่ายเงินคืนจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 28 มีนาคม 2567 ทั้งนี้การลดทุนดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

16. กำไร (ขาดทุน) สะสม

	บาท	
	2567	2566
กำไรสะสมต้นปี	18,063,929	83,342,118
<u>บวก</u> การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	81,714,758	245,046,871
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(275,445,765)	(166,330,060)
<u>หัก</u> การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (หมายเหตุ 17)	(104,456,973)	(143,995,000)
กำไร (ขาดทุน) สะสมปลายปี	(280,124,051)	18,063,929

17. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: บาท)

วันที่อนุมัติ	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	อัตราหน่วยละ	รวม
28 กุมภาพันธ์ 2567	กำไรจากการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566	0.0627	18,056,973
15 พฤษภาคม 2567	กำไรจากการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2567	0.1300	37,440,000
14 สิงหาคม 2567	กำไรจากการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2567	0.0900	25,920,000
14 พฤศจิกายน 2567	กำไรจากการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2567	0.0800	23,040,000
			104,456,973

ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: บาท)

วันที่อนุมัติ	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	อัตราหน่วยละ	รวม
27 กุมภาพันธ์ 2566	กำไรจากการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565	0.1400	40,318,600
15 พฤษภาคม 2566	กำไรจากการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2566	0.1500	43,198,500
11 สิงหาคม 2566	กำไรจากการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2566 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2566	0.1300	37,438,700
14 พฤศจิกายน 2566	กำไรจากการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2566	0.0800	23,039,200
			143,995,000

18. ค่าใช้จ่าย

18.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ ตามรายละเอียดดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- (2) ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว และค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ในแต่ละคราว และราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

18.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และรับรองโดยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

18.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดเป็นรายเดือนตามที่จ่ายจริง

18.4 ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมนการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ ตามรายละเอียดดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมนการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ชำระเป็นรายเดือน และคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปีของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- (3) ค่าหน้าหน้ในการที่ผู้เช่ารายย่อยต่อสัญญาเช่าและบริการ และค่าหน้าหน้ในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง โดยคำนวณเป็นอัตราไม่เกิน 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า และสัญญาบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อย

18.5 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการต่างๆ เช่น ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าประกันภัย และภาษีโรงเรือน เป็นต้น

19. มูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินแต่ไม่รวมถึงกรณีที่มูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

	บาท	
	ข้อมูลระดับที่ 3	
	2567	2566
<u>สินทรัพย์</u>		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	2,416,230,869	2,680,146,509

20. ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีภาระผูกพัน ดังนี้

- 20.1 ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 18
- 20.2 กองทรัสต์มีภาระผูกพันภายใต้สัญญาบริการและบริหารอสังหาริมทรัพย์สามแห่ง เป็นจำนวนเงิน 35 ล้านบาท สำหรับระยะเวลาภายใน 1 ปี โดยอัตราค่าบริการดังกล่าวจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.50 ต่อปี ในเดือนกรกฎาคมของปีถัดไป
- 20.3 กองทรัสต์มีภาระผูกพันภายใต้สัญญาบริการรักษาความปลอดภัย 1 แห่ง เป็นจำนวนเงิน 2 ล้านบาท
- 20.4 กองทรัสต์มีภาระผูกพันภายใต้สัญญาให้บริการระบบบริหารอสังหาริมทรัพย์หนึ่งแห่ง เป็นจำนวนเงิน 17 ล้านบาท

21. ความเสี่ยงทางการเงิน

21.1 นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์ไม่มีนโยบายการออกเครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

21.2 ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยคือความเสี่ยงที่มูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด

21.3 ความเสี่ยงจากสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด กองทรัสต์ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกค้าจำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่า กองทรัสต์ไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

22. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2568 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการลดทุนของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์หน่วยละ 0.0600 บาทต่อหน่วย เป็นจำนวนเงิน 17.28 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 21 มีนาคม 2568 ทั้งนี้ การลดทุนดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

23. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2568

การวิเคราะห์และคำอธิบายของ ผู้จัดการกองทรัสต์

สรุปผลการดำเนินงานปี 2567

ในรอบปี 2567 กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนรวมทั้งสิ้น 4 โครงการ ประกอบด้วย โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด โครงการ พอร์โต้ ซิโน และโครงการ โนเบิล ไฮไล โดยมีพื้นที่ใช้สอยรวม 77,564.87 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่ารวม 43,278.93 ตารางเมตร

ผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ AIMCG มีรายได้จากการลงทุนรวมเท่ากับ 315.91 ล้านบาท ลดลง 42.58 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.88 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยหลักเกิดจากการสิ้นสุดของสัญญาให้เช่าพื้นที่ในส่วนที่ไม่มีผู้เช่าแก่เจ้าของทรัพย์สินเดิม ในช่วงระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุน และการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่หลักที่มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ลดลงจากเดิม กองทรัสต์ AIMCG มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) เท่ากับ 81.71 ล้านบาท ลดลง 163.33 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 66.65 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยหลักจากรายการส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตจำนวน 128.68 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการค่าใช้จ่ายพิเศษทางการบัญชีและไม่มีผลต่อกระแสเงินสดของกองทรัสต์ AIMCG

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ AIMCG มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเป็นจำนวน 193.73 ล้านบาท โดยลดลง 272.45 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 346.11 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า สาเหตุหลักเนื่องจากกองทรัสต์ AIMCG มีรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปีเป็นจำนวน 275.45 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการทางการบัญชีที่ไม่มีผลต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ AIMCG

รายได้

กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 315.91 ล้านบาท ลดลง 42.58 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.88 จากปีก่อนหน้า โดยหลักเกิดจากการสิ้นสุดของสัญญาให้เช่าพื้นที่ในส่วนที่ไม่มีผู้เช่าแก่เจ้าของทรัพย์สินเดิม ในช่วงระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุน และการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่หลักที่มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ลดลงจากเดิม ทั้งนี้ รายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2567 ประกอบด้วย

1. รายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 309.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 97.91 ของรายได้รวม โดยกองทรัสต์รับรู้รายได้จากการให้เช่าและบริการตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าตามนโยบายการบัญชี ส่งผลให้รายได้จากการให้เช่าและบริการตามบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินมากกว่ารายได้จากการให้เช่าและบริการที่ได้รับจริง ทั้งนี้ รายได้จากการให้เช่าและบริการตามบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินเป็นรายได้จากการให้เช่าและบริการโครงการ ยูดี ทาวน์ จำนวน 160.19 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 50.71 ของรายได้รวม โครงการ พอร์โต้ ซิโน จำนวน 76.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.20 ของรายได้รวม โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด จำนวน 57.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.35 ของรายได้รวม และโครงการ โนเบิล ไฮไล จำนวน 14.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.65 ของรายได้รวม โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดมีอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดทั้งปีอยู่ที่ร้อยละ 92.67 ซึ่งประกอบด้วยการปล่อยเช่าพื้นที่แก่ผู้เช่ารายย่อย และการปล่อยเช่าพื้นที่แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือบริษัทในเครือ อาทิ พื้นที่เช่าร้านค้าขนาดเล็ก พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 1 ปี) หรือพื้นที่ที่ดำเนินการหารายได้หรือให้เช่าเป็นรายวันประเภทลานกิจกรรมเพื่อการประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ที่มีการเปลี่ยนแปลงของสัญญาเช่าอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้ เพื่อให้การบริหารจัดการการเช่าพื้นที่ดังกล่าวมีความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากขึ้น

2. ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นจำนวนรวม 6.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.09 ของรายได้รวม

ค่าใช้จ่าย

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 234.20 ล้านบาท^{1/} เพิ่มขึ้น 120.75 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 106.44 จากปีก่อนหน้า โดยหลักประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 45.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.38 ของรายได้รวม ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 16.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.36 ของรายได้รวม ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จำนวน 12.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.80 ของรายได้รวม และต้นทุนทางการเงินจำนวน 14.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.72 ของรายได้รวม ซึ่งส่วนใหญ่เป็นดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และอีกส่วนหนึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ซึ่งเป็นรายการที่มีใช้เงินสด นอกจากนี้ยังมีส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตจำนวน 128.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.73 ซึ่งเป็นรายการค่าใช้จ่ายพิเศษทางการเงินที่มีใช้เงินสดเช่นกัน

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 81.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.87 ของรายได้ทั้งหมด ลดลง 163.33 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 66.65 จากปีก่อนหน้า ซึ่งโดยหลักเป็นผลจากรายการส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตจำนวน 128.68 ล้านบาท และในปี 2567 กองทรัสต์มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดจากการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปีจำนวน 275.45 ล้านบาท ทำให้ในปี 2567 กองทรัสต์มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 193.73 ล้านบาท ลดลง 272.45 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 346.11 จากปี 2566 อย่างไรก็ดี รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นการบันทึกรายการทางการเงินบัญชีและเป็นรายการที่มีใช้เงินสด

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,855.72 ล้านบาท ลดลง 348.72 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.88 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยหลักประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 2,416.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 84.61 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งปรับลดลงจากเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นจำนวน 263.92 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปี 2567 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 218.82 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.66 ของสินทรัพย์รวม ปรับลดลงจากลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นจำนวน 83.63 ล้านบาท ซึ่งโดยหลักเกิดการจัดตั้งค่าเผื่อขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 332.82 ล้านบาท ลดลง 31.15 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.56 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งส่วนหนึ่งมาจากการทยอยชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมระยะยาว และการลดลงของเงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า ทั้งนี้ หนี้สินรวม โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินรวมจำนวน 176.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 53.08 ของหนี้สินรวม เพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินและการดำเนินงานของกองทรัสต์

^{1/} ด้วยบริษัทฯ เล็งเห็นถึงความจำเป็นในการให้ข้อมูลแก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยและผู้ลงทุนเพื่อให้เกิดความเข้าใจอย่างถูกต้องและทั่วถึง จึงได้ตั้งงบประมาณค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์ด้วยช่องทางต่าง ๆ การส่งเสริมการขาย การจัดกิจกรรม การจัดสัมมนา สื่อโฆษณา สื่อสิ่งพิมพ์ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ประจำปี 2568 เป็นจำนวนไม่เกิน 2.20 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าใช้จ่ายประกาศต่าง ๆ เว็บไซต์ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส หรือสิ่งพิมพ์ที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส) ซึ่งจะถูกจัดรวมเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นไปตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

อัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับร้อยละ 6.19 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมในกรณีที่กองทรัสต์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 2,522.89 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 2,803.02 ล้านบาท และขาดทุนสะสมจำนวน 280.12 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์เท่ากับ 8.7600 บาท ลดลงจาก 9.8627 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

สภาพคล่อง

กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 162.82 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 159.06 ล้านบาท ซึ่งโดยหลักประกอบด้วย เงินสดจ่ายสำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 104.46 ล้านบาท การจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 24.00 ล้านบาท การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 19.38 ล้านบาท และดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 11.22 ล้านบาท ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวนทั้งสิ้น 217.50 ล้านบาท

ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

เศรษฐกิจโลกปี 2568 น่าจะมีความผันผวนจากการกลับมาของประธานาธิบดี โดนัลด์ ทรัมป์ ของสหรัฐฯ โดยนโยบายของเขาส่งผลกระทบต่อหลายด้าน เช่น สงครามการค้า การขึ้นภาษีนำเข้า ซึ่งมีผลกระทบต่อทั้งเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยไม่มากนัก เศรษฐกิจไทยปี 2568 คาดว่าจะเติบโตช้าลงกว่าปี 2567 เล็กน้อย ตามแรงหนุนท่องเที่ยว สงครามการค้า ความเสี่ยงสงครามการค้า การชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน และภาคการผลิตไทยที่ยังไม่ฟื้นตัว โดยประเทศไทยเป็นหนึ่งใน 15 ประเทศที่สหรัฐฯ มีการขาดดุลการค้าด้วยสูงสุด ทำให้มีความเสี่ยงที่จะโดนมาตรการการขึ้นภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อทั้งทางตรงจากการส่งออกสินค้าไปตลาดสหรัฐฯ ลดลง และทางอ้อมจากการแข่งขันที่สูงขึ้นกับสินค้าจีนทั้งตลาดในประเทศและตลาดส่งออก การบริโภคภาคครัวเรือนอาจเติบโตได้ไม่สูงมากเนื่องจากครัวเรือนไทยมีหนี้สูง ในปี 2567 ประเทศไทยมีการลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายเพียงหนึ่งครั้งตอนปลายปี และอีกหนึ่งครั้งเมื่อต้นปี 2568 ต้นทุนทางการเงินของไทยในปีนี้อาจจะไม่ได้ลดลงมากนัก เนื่องจากสถิติที่ผ่านมาเมื่อดอกเบี้ยนโยบายลดลง ธนาคารพาณิชย์มักจะปรับลดดอกเบี้ยตามเพียงครึ่งหนึ่งของอัตราที่ธนาคารกลางปรับลดลง ส่วนมาตรการช่วยเหลือด้านหนี้สินและการกระตุ้นการใช้จ่ายของภาครัฐก็ดำเนินไปได้อย่างล่าช้า และอาจไม่ได้ประสิทธิผลเท่าที่ควร ความไม่แน่นอนต่างๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อการค้าเงินธุรกิจและความสามารถในการชำระค่าเช่าและบริการของผู้เช่าในทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทางลบต่อการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการได้มีการเฝ้าติดตามสถานการณ์ที่อาจกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของโครงการอย่างใกล้ชิดและพยายามบริหารจัดการโครงการอย่างเต็มที่และรัดกุมโดยมีเป้าหมายเพื่อให้โครงการและผู้เช่าสามารถดำเนินธุรกิจร่วมกันได้ในระยะยาว อันจะส่งผลดีต่อภาพรวมของโครงการในระยะยาว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

รายงานความเห็นของทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

19 มีนาคม 2568

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

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

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรณ ภัทรวีกรม) (นายเกร์ อิชยพฤษย์)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

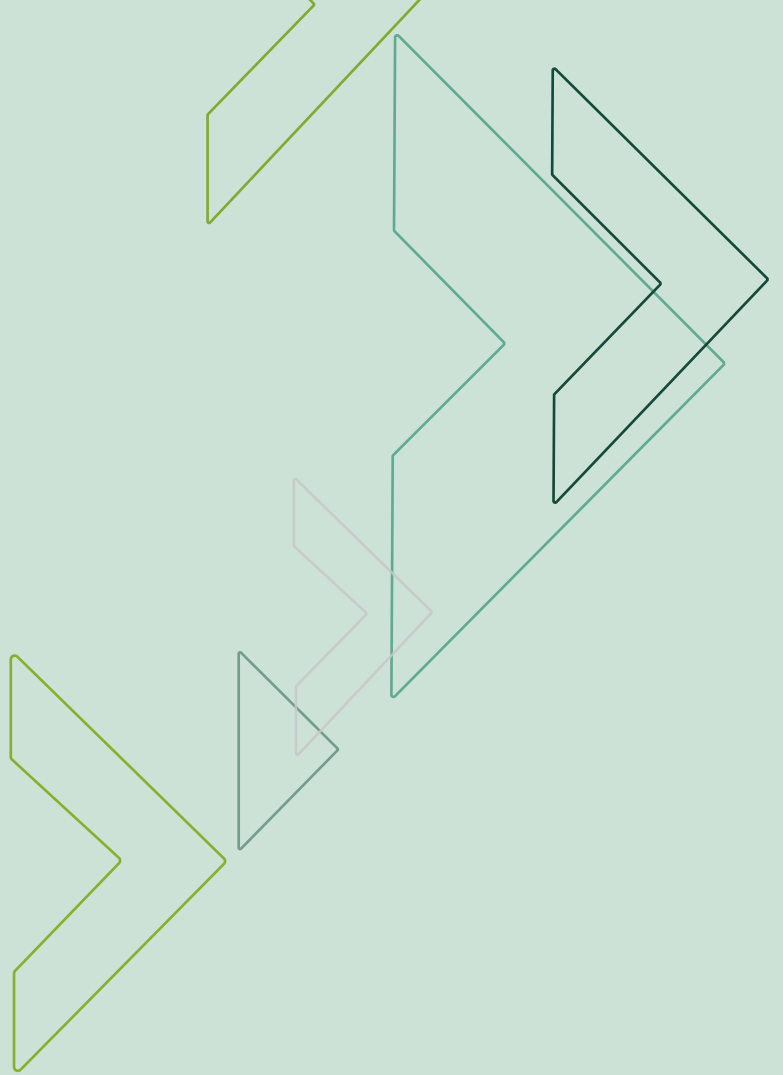
ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

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



บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท 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