



AIMCG
AIM Commercial Growth REIT

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท



AIMCG
AIM Commercial Growth REIT



รายงานประจำปี **2568**



UD Town

**Village Hub
Ratchapruek**



Porto Chino



Noble Solo



**72
Courtyard**
(Former name)

จุดเด่นของกองทรัสต์

ทรัพย์สิน
คุณภาพสูง



ทำเลที่ตั้งโดดเด่น
และมีความ
หลากหลาย



อัตราเช่า
พื้นที่สูง



ผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์
มีประสบการณ์สูง



โอกาส
ในการลงทุน
เพิ่มเติม



ลงทุนกรรมสิทธิ์
อสังหาริมทรัพย์



สารบัญ

| | |
|---------------------|---|
| สารจากประธานกรรมการ | 4 |
| คำจำกัดความ | 5 |

01 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

| | |
|-----------------------------|---|
| สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ | 7 |
|-----------------------------|---|



03 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

| | |
|---|-----|
| ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ | 63 |
| โครงสร้างการจัดการ | 67 |
| ประวัติคณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์ | 91 |
| ประวัติคณะกรรมการรรมาภิบาลและบริหารความเสี่ยง | 97 |
| ประวัติคณะผู้บริหารผู้จัดการกองทรัสต์ | 102 |
| การกำกับดูแลกองทรัสต์ | 107 |
| ความรับผิดชอบต่อสังคมและการพัฒนาอย่างยั่งยืน | 122 |
| การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง | 142 |
| การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ | 144 |



02 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

| | |
|--|----|
| ข้อมูลทั่วไป | 20 |
| นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจและการจัดหาผลประโยชน์ | 21 |
| ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน | 43 |
| ปัจจัยความเสี่ยง | 48 |
| ข้อพิพาททางกฎหมาย | 60 |
| ข้อมูลสำคัญอื่น | 61 |



04 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

| | |
|--|-----|
| ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ | 155 |
| รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต | 161 |
| งบการเงิน | 166 |
| การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ | 196 |
| ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ | 200 |

สารจากประธานกรรมการ

“

การดำเนินงานของบริษัทฯ ในปี 2569 นั้น บริษัทฯ ยังคงยึดมั่นในการบริหารจัดการกองทรัสต์ด้วยความเป็นมืออาชีพและโปร่งใส โดยมุ่งเน้นการจัดการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นอันเป็นผลต่อเนื่องจากสถานการณ์ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา โดยมาตรการต่าง ๆ ที่บริษัทฯ นำมาใช้ในการแก้ปัญหามุ่งเน้นการสร้างประโยชน์ให้ได้มากที่สุดกับผู้ถือหน่วยทรัสต์

”



ในปี 2568 สภาพเศรษฐกิจของประเทศไทยยังได้รับปัจจัยกดดันรอบด้านอย่างต่อเนื่องจากการชะลอตัวของการลงทุนทั้งจากภาครัฐและภาคเอกชน และยังขาดปัจจัยที่ชัดเจนที่จะช่วยกระตุ้นความเชื่อมั่นผู้บริโภคของคนในประเทศ ในขณะที่การแข่งขันในกลุ่มธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกยังคงรุนแรง การแข่งขันที่เพิ่มขึ้นทั้งจากการเกิดขึ้นใหม่และการปรับโฉมของห้างสรรพสินค้าและคอมมูนิตีมอลล์หลายแห่ง รวมถึงการแข่งขันที่รุนแรงจากผู้ประกอบการขายสินค้าออนไลน์ ซึ่งส่งผลให้ธุรกิจคอมมูนิตีมอลล์ที่กองทรัสต์ AIMCG ลงทุนยังต้องเผชิญกับความกดดันอย่างต่อเนื่อง

โดยมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ AIMCG ณ สิ้นปี 2568 อยู่ที่ 2,805.6 ล้านบาท ปรับตัวลดลงร้อยละ 1.8 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2567 ในขณะที่รายได้รวมในปี 2568 เท่ากับ 265.4 ล้านบาท ปรับตัวลดลงร้อยละ 16.0 เมื่อเทียบกับรายได้ในปี 2567 และยังคงมีผลประโยชน์จากการขาดทุนสุทธิ 169.9 ล้านบาท ในปี 2568 โดยสาเหตุหลักของการขาดทุนสุทธิเกิดจากรายการค่าใช้จ่ายทางการบัญชีจากรายการขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการเป็นจำนวน 109.7 ล้านบาท และมีรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าทรัพย์สินประจำปีเป็นจำนวน 238.1 ล้านบาท ซึ่งทั้งสองรายดังกล่าวเป็นรายการทางการบัญชีที่ไม่ส่งผลต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ AIMCG

ทั้งนี้ ในปี 2568 บริษัทฯ ได้พยายามแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นอย่างเต็มที่ โดยมีการเจรจากับเจ้าของทรัพย์สินเดิมในการหาข้อยุติในเรื่องปัญหาค่าเช่าค้างชำระอย่างต่อเนื่อง โดยในวันที่ 29 กรกฎาคม 2568 บริษัทฯ ได้เสนอและได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการเข้าดำเนินการ

รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการฟอร์โต้ ซีโน จากเจ้าของทรัพย์สินเดิมเพื่อยุติปัญหาค่าเช่าค้างค้างและบริษัทฯ ได้ดำเนินการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นที่เรียบร้อยแล้วในวันที่ 23 ธันวาคม 2568 ธุรกิจดังกล่าวเป็นการช่วยให้กองทรัสต์ AIMCG ได้รับผลประโยชน์ในระยะยาวจากการเข้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการฟอร์โต้ ซีโน จากการที่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินได้ยาวนานขึ้นและลดข้อจำกัดในการพัฒนาปรับปรุงทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อแข่งขันกับคู่แข่งในตลาด

สำหรับแนวทางการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปี 2569 นั้น บริษัทฯ ยังคงยึดมั่นในการบริหารจัดการกองทรัสต์ด้วยความเป็นมืออาชีพและโปร่งใส โดยมุ่งเน้นการจัดการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นอันเป็นผลต่อเนื่องจากสถานการณ์ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา โดยมาตรการต่าง ๆ ที่บริษัทฯ นำมาใช้ในการแก้ปัญหามุ่งเน้นการสร้างประโยชน์ให้ได้มากที่สุดกับผู้ถือหน่วยทรัสต์ พร้อมทั้ง มีการปรับปรุงยุทธศาสตร์การบริหารทรัพย์สินเพื่อเพิ่มศักยภาพในการดำเนินธุรกิจและเตรียมการรับมือกับสภาวะการแข่งขันที่รุนแรงและพฤติกรรมของผู้บริโภคในปัจจุบัน เพื่อช่วยลดผลกระทบเชิงลบและสร้างโอกาสในการสร้างรายได้และผลกำไรในระยะยาวให้ได้

บริษัทฯ ขอขอบคุณผู้ถือหน่วยทรัสต์ AIMCG ทุกท่านที่ได้ให้ความเข้าใจและไว้วางใจในกองทรัสต์ AIMCG บริษัทฯ จะมุ่งหน้าแก้ปัญหาอย่างเต็มที่โดยจะดำเนินการในแนวทางที่คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ขอแสดงความนับถือ

นายเนชัย สันติชัยกุล
ประธานกรรมการ



คำจำกัดความ

| | |
|-----------------------------------|---|
| กองทริสต์ หรือ กองทริสต์ AIMCG | หมายถึง ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โทร |
| การรถไฟฟ้า | หมายถึง การรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทย |
| คณะกรรมการ ก.ล.ด. | หมายถึง คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ |
| โครงการ ยูดี ทาวน์ | หมายถึง โครงการ ยูดี ทาวน์ ตั้งอยู่ที่ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี |
| โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) | หมายถึง โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ซึ่งปัจจุบันได้เปลี่ยนชื่อเป็น โครงการ โรส 55 |
| โครงการ พอร์โต้ ซิโน | หมายถึง โครงการ พอร์โต้ ซิโน ตั้งอยู่ที่ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร |
| โครงการ ไนบิล โซโล | หมายถึง โครงการ ไนบิล โซโล ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร |
| โครงการวิลเลจ อับ ราชพฤกษ์ | หมายถึง โครงการวิลเลจ อับ ราชพฤกษ์ ตั้งอยู่ที่ตำบลบางพลับ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี |
| เซซุโซติ | หมายถึง บริษัท เซซุโซติ จำกัด |
| ดีแลนด์ | หมายถึง บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด |
| ตลาดหลักทรัพย์ | หมายถึง ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย |
| ทริสต์ | หมายถึง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด |
| ทองหล่อ แมเนจเม้นท์ | หมายถึง บริษัท ทองหล่อ แมเนจเม้นท์ จำกัด |
| ไนบิล | หมายถึง บริษัท ไนบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) |
| บ้านเศรษฐกิจ ราชพฤกษ์ | หมายถึง บริษัท บ้านเศรษฐกิจ ราชพฤกษ์ จำกัด |
| บิเอสเค แมเนจเม้นท์ | หมายถึง บริษัท บิเอสเค แมเนจเม้นท์ จำกัด |
| ประกาศที่ กร.14/2555 | หมายถึง ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทริสต์ และการเป็นทริสต์ของทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม |
| ประกาศที่ กท. 49/2555 | หมายถึง ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ กท. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทริสต์ของทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม |
| ประกาศที่ สช. 29/2555 | หมายถึง ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทริสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม |
| ผู้จัดการกองทริสต์ หรือบริษัทฯ | หมายถึง บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด |
| พระราชบัญญัติทริสต์ฯ | หมายถึง พระราชบัญญัติทริสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม |
| พระราชบัญญัติ หลักทรัพย์ฯ | หมายถึง พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม |
| เอ็มเบอร์ชิป | หมายถึง บริษัท เอ็มเบอร์ชิป จำกัด |
| สำนักงาน ก.ล.ด. | หมายถึง สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ |
| อุดรพลาซ่า | หมายถึง บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด |



ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญ ของกองทรัสต์



ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ ของกองทรัสต์



ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(คำเตือนกรณีกองทรัสต์ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด: (หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญา)

| | |
|--|--|
| ชื่อกองทรัสต์ (ไทย) | : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โทรม |
| 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 วันที่ทำการสุดท้ายของปี | : 506.88 ล้านบาท |
| ราคาปิด ณ วันที่ทำการสุดท้ายของปี | : 1.76 บาท |
| จำนวนหน่วย | : 288,000,000 หน่วย |
| มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) | : 2,306,953,743 บาท |
| NAV ต่อหน่วย | : 8.0102 บาท |
| ทุนจดทะเบียน | : 2,756,937,600 บาท |
| Par ต่อหน่วย | : 9.5727 บาท |
| วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์ | : 3 กรกฎาคม 2562 |
| P/NAV | : 0.22 |
| อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก | : 14.71 ปี |

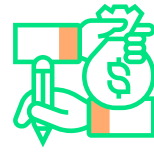
โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์



สินทรัพย์รวม
2,805.55 ล้านบาท



ขาดทุนสะสม
449.98 ล้านบาท



หนี้สินรวม
498.60 ล้านบาท



สัดส่วนการกู้ยืม
9.99%



ส่วนทุน
2,306.95 ล้านบาท

สัดส่วนการลงทุน¹

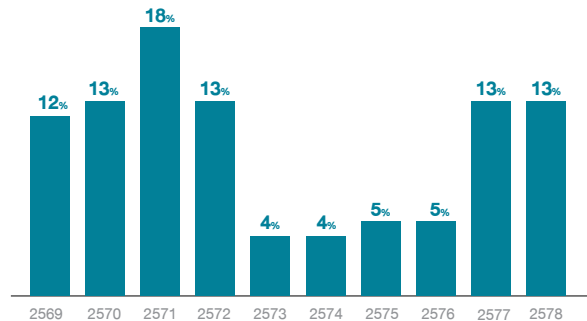


63%
สิทธิการเช่า

37%
กรรมสิทธิ์

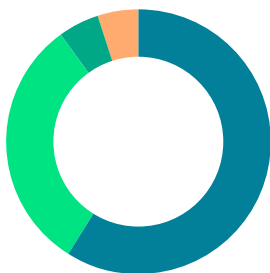
หมายเหตุ: ¹คำนวณจากราคาประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายละเอียดการครบกำหนดชำระ ของเงินกู้ยืม²



หมายเหตุ: ²ร้อยละของยอดเงินกู้ยืมระยะยาวคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

สัดส่วนอายุสัญญาเช่าของผู้เช่า³



มากกว่า 5 ปี **59%**

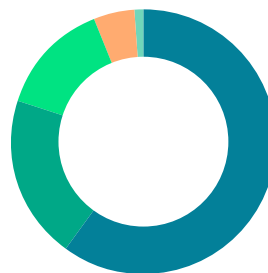
3-5 ปี **31%**

1-3 ปี **5%**

น้อยกว่า 1 ปี **5%**

หมายเหตุ: ³คำนวณจากพื้นที่เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

โครงสร้างรายได้



โครงการ ยูดี ทาวน์ **60%**

โครงการ พอร์โต้ ซิโน **20%**

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) **14%**

โครงการ โนเบิล โซโล **5%**

โครงการ วิลเลจ อับ ราชพฤกษ์ **1%**



ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568

| ลำดับ | ชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ | จำนวนหน่วยทรัสต์ | ร้อยละ |
|-------|---|------------------|--------|
| 1. | บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) | 42,470,400 | 14.75 |
| 2. | บริษัทหลักทรัพย์ แอนด์ แอนด์ เอ็นจิ จำกัด (มหาชน) | 12,150,000 | 4.22 |
| 3. | บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด | 12,100,000 | 4.20 |
| 4. | นายพิบูลย์ศักดิ์ โกรธศักดิ์วัฒน์ | 11,519,100 | 4.00 |
| 5. | นายพรชัย ตั้งจรัสวัฒนชัย | 10,522,900 | 3.65 |
| 6. | บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน) | 8,897,300 | 3.09 |
| 7. | นายบุญริศ ศรีพิทักษ์ | 5,550,000 | 1.93 |
| 8. | นายอนันต์ ระวีแสงสุรย์ | 3,900,000 | 1.35 |
| 9. | มูลนิธิสุโข | 3,500,000 | 1.22 |
| 10. | นายอาชีวะ สนิทสกุล | 2,500,000 | 0.87 |

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน (ตามมูลค่าประเมิน)

| ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน | ราคาประเมิน (ล้านบาท) |
|--|--------------------------|
| สิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน อาคารพาณิชย์และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ ยูดี ทาวน์ | 1,196.00 ^{/1} |
| สิทธิการเช่าอาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) | 179.70 ^{/1} |
| กรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภค ภายในโครงการฟอร์โต้ ซิโน | 632.00 ^{/2} |
| กรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ โครงการ โนเบิล โซโล | 278.92 ^{/3} |
| สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารพาณิชย์ (ไม่รวมพื้นที่หลังคา) และงานระบบ สาธารณูปโภคภายในโครงการ วิลเลจ ฮับ ราชพฤกษ์ | 150.70 ^{/2} |

หมายเหตุ: ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย

^{/1} บริษัท เอ็ดมันด์ ไซ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด สามารถดาวน์โหลดรายงานการประเมินได้ที่

<https://www.aimcgreit.com/storage/download/pdf/summary-appraisal/aimcg-summary-appraisal-reports-batch2-y2025-th.pdf>

^{/2} บริษัท เอ็ดมันด์ ไซ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด สามารถดาวน์โหลดรายงานการประเมินได้ที่

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

^{/3} บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟโฟรซอล จำกัด สามารถดาวน์โหลดรายงานการประเมินได้ที่

<https://www.aimcgreit.com/storage/download/pdf/summary-appraisal/aimcg-summary-appraisal-reports-batch1-y2025-th.pdf>

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน (ตามขนาดพื้นที่)

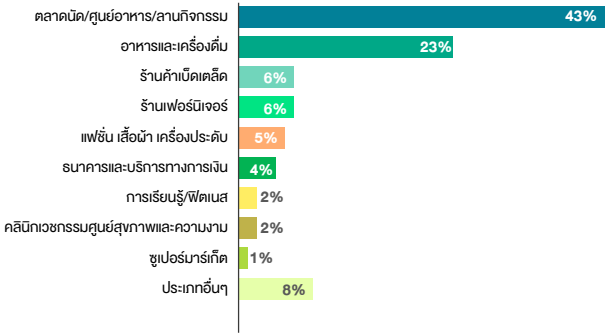
| โครงการ | | พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร) | พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร) |
|---------------|--|------------------------------|-------------------------------|
| 1. | โครงการ ยูดี ทาวน์: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ | | |
| | • โครงการ ยูดี ทาวน์ | 37,428.15 | 25,861.37 |
| 2. | โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม): เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ | | |
| | • โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) | 5,019.00 | 2,156.00 |
| 3. | โครงการ พอร์โต้ ซิโน: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ | | |
| | • โครงการ พอร์โต้ ซิโน | 43,304.00 | 11,387.52 |
| 4. | โครงการ โนเบิล โฮโล: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ | | |
| | • โครงการ โนเบิล โฮโล | 1,423.72 | 907.72 |
| 5. | โครงการ วิลเลจ อับ ราชพฤกษ์: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารพาณิชย์ (ไม่รวมพื้นที่หลังคา) และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ | | |
| | • โครงการ วิลเลจ อับ ราชพฤกษ์ | 6,942.70 | 6,690.70 |
| รวมทุกโครงการ | | 94,117.57 | 47,003.31 |

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

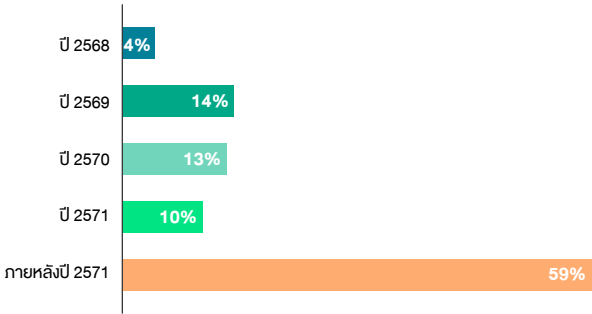
| | 2562 ¹ | 2563 | 2564 | 2565 | 2566 | 2567 | 2568 | ตั้งแต่ จัดตั้ง กองทรัสต์ |
|-------------------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------------------------|
| เงินปันผล (บาทต่อหน่วยทรัสต์) | 0.3904 | 0.5546 | 0.0700 | 0.3500 | 0.4227 | 0.3000 | - | 2.0877 |
| ไม่รวมการประกันรายได้ | | | | | | | | |
| เงินลดทุน (บาทต่อหน่วยทรัสต์) | - | - | 0.0700 | 0.1300 | 0.0673 | 0.0600 | 0.1000 | 0.4273 |

หมายเหตุ: ¹ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ (คำนวณจากรายได้)

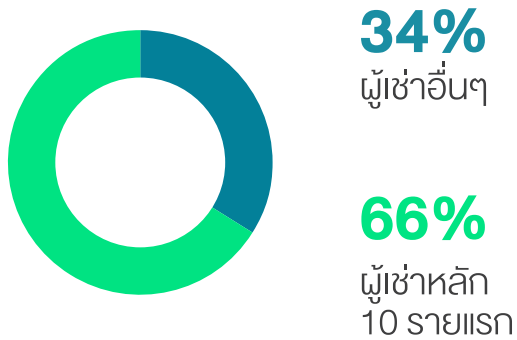


สัดส่วนของสัญญาเช่า ที่จะครบกำหนดอายุ (คำนวณจากพื้นที่ให้เช่า)

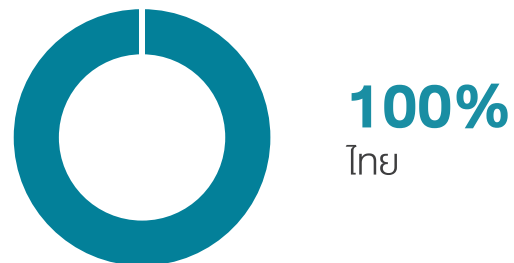




สัดส่วนรายได้ที่ได้รับ จากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก¹



สัญชาติผู้เช่า



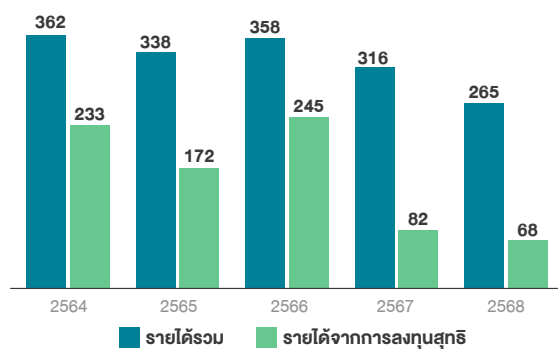
หมายเหตุ: ¹รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่าเดือนธันวาคม 2568

อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

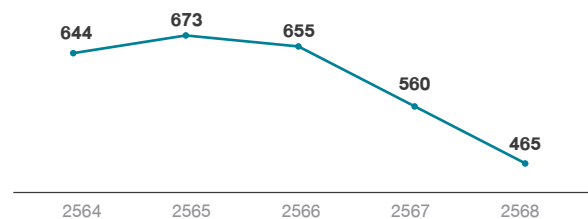
| | 2566 | 2567 | 2568 |
|--------------------------------|-------|-------|-------|
| อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า (%) | 95.70 | 74.48 | 91.42 |

ผลการดำเนินงาน

รายได้รวมและรายได้ จากการลงทุนสุทธิ (ล้านบาท)



อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาทต่อตารางเมตร)¹



หมายเหตุ: ¹ ณ วันที่ 31 ธันวาคมของปีนั้น ๆ

| ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (หน่วย : ล้านบาท) | 2566 | 2567 | 2568 |
|---|---------|----------|----------|
| รายได้จากให้เช่าและบริการ / Rent and Service Income | 352 | 309 | 259 |
| ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น / Interest Income & Other Income | 6 | 7 | 7 |
| รายได้จากการลงทุนสุทธิ / Net Investment Income | 245 | 82 | 68 |
| การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน / Increase (Decrease) in Net Assets from Operations | 79 | (194) | (170) |
| กำไร (ขาดทุน) ต่อหน่วย (บาท) / EPU (THB) | 0.2733 | (0.6727) | (0.5898) |
| เงินปันผลต่อหน่วย (บาท) / DPU (THB) | 0.4227 | 0.3000 | - |
| เงินลดทุนต่อหน่วย (บาท) / Capital Reduction per Unit (THB) | 0.0673 | 0.0600 | 0.1000 |
| หนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (เท่า) / Debt/Total Asset Value (Times) | 0.11 | 0.12 | 0.18 |
| ต้นทุนทางการเงินต่อรายได้รวม (ร้อยละ) / Finance Cost (%) | 4 | 5 | 5 |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน / Operating Cash Flow | 207 | 163 | (86) |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน / Financing Cash Flow | (180) | (159) | 47 |
| กระแสเงินสดสุทธิ / Net Cash Flow | 27 | 4 | (39) |
| สินทรัพย์สุทธิ / NAV | 2,840 | 2,523 | 2,307 |
| สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท) / NAV per Unit (THB) | 9.8627 | 8.7600 | 8.0102 |
| ราคาหน่วยทรัสต์ต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า) / P/NAV (Times) | 0.39 | 0.36 | 0.22 |
| มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด / Market Cap | 1,117.4 | 904.3 | 506.9 |
| ราคาปิด ณ สิ้นปี (บาท) / Closing Price (THB) | 3.88 | 3.14 | 1.76 |

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สรุปผลการดำเนินงานปี 2568

ในรอบปี 2568 กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนรวมทั้งสิ้น 5 โครงการ ประกอบด้วย โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) โครงการ พอร์โต้ ซีโน โครงการ โนเบิล โซโล และโครงการ วิลเลจ อับ ราซพฤกษ์ (เข้าลงทุนเมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2568) โดยมีพื้นที่ใช้สอยรวม 94,117.57 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่ารวม 47,003.31 ตารางเมตร

ผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ AIMCG มีรายได้จากการลงทุนรวมเท่ากับ 265.36 ล้านบาท ลดลง 50.55 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.00 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยหลักเกิดจากการสิ้นสุดของสัญญาให้เช่าพื้นที่ในส่วนที่ไม่มีผู้เช่าแก่เจ้าของทรัพย์สินเดิม ในช่วงระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุน และการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่ด้วยอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ลดลงจากเดิม รวมถึงการยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการในไตรมาส 4 ปี 2568 ของผู้เช่าพื้นที่โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม)



กองทฤษฎี AIMCG มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) เท่ากับ 68.26 ล้านบาท ลดลง 13.45 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.46 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยหลักจากการที่รายได้ลดลง และมีรายการส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตจำนวน 109.66 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการค่าใช้จ่ายพิเศษทางการบัญชีและไม่มีผลต่อกระแสเงินสดของกองทฤษฎี AIMCG

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทฤษฎี AIMCG มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเป็นจำนวน 169.86 ล้านบาท โดยขาดทุนลดลง 23.87 ล้านบาท หรือขาดทุนลดลงร้อยละ 12.32 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า สาเหตุหลักเนื่องจากกองทฤษฎี AIMCG มีรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปีเป็นจำนวน 238.12 ล้านบาท ลดลงจากรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปีในงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าที่จำนวน 275.45 ล้านบาท ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นรายการทางการเงินบัญชีที่ไม่มีผลต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทฤษฎี AIMCG

รายได้

กองทฤษฎีมีรายได้รวมจำนวน 265.36 ล้านบาท ลดลง 50.55 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.00 จากปีก่อนหน้า โดยหลักเกิดจากการสิ้นสุดของสัญญาให้เช่าพื้นที่ในส่วนที่ไม่มีผู้เช่าแก่เจ้าของทรัพย์สินเดิม ในช่วงระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทฤษฎี AIMCG เข้าลงทุน และการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่ด้วยอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ลดลงจากเดิม รวมถึงการยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการในไตรมาส 4 ปี 2568 ของผู้เช่าพื้นที่โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ทั้งนี้ รายได้รวมของกองทฤษฎีในปี 2568 ประกอบด้วย

1. รายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 258.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 97.45 ของรายได้รวม โดยกองทฤษฎีรับรู้รายได้จากการให้เช่าและบริการตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าตามนโยบายการบัญชี ส่งผลให้รายได้จากการให้เช่าและบริการตามบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินมากกว่ารายได้จากการให้เช่าและบริการที่ได้รับจริง ทั้งนี้ รายได้จากการให้เช่าและบริการตามบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินเป็นรายได้จากการให้เช่าและบริการโครงการ ยุติ ทาวน์ จำนวน 155.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 59.95 ของรายได้รวม โครงการ พอร์ต ซีโน่ จำนวน 51.59 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.95 ของรายได้รวม โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) จำนวน 35.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.79 ของรายได้รวม โครงการ โนเบิล โฮโล จำนวน 14.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.57 ของรายได้รวม และโครงการ วิลเลจ อับ ราชนครินทร์ (เข้าลงทุนเมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2568) จำนวน 1.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.74 ของรายได้รวม โดยทรัพย์สินที่กองทฤษฎีเข้าลงทุนทั้งหมดมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดทั้งปีอยู่ที่ร้อยละ 89.26 ซึ่งประกอบด้วยการปล่อยเช่าพื้นที่แก่ผู้เช่ารายย่อยและการปล่อยเช่าพื้นที่แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือบริษัทในเครือ อาทิ พื้นที่เช่าร้านค้าขนาดเล็ก พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 1 ปี) หรือพื้นที่ที่ดำเนินการหารายได้หรือให้เช่าเป็นรายวันประเภทลานกิจกรรมเพื่อการประชาสัมพันธ์ และการส่งเสริมการขายร้านอาหารและเครื่องดื่ม ที่มีการเปลี่ยนแปลงของสัญญาเช่าอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้ เพื่อให้การบริหารจัดการการเช่าพื้นที่ดังกล่าวมีความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากขึ้น
2. ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นจำนวนรวม 6.76 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.55 ของรายได้รวม

ค่าใช้จ่าย

กองทฤษฎีมีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 197.09 ล้านบาท^{1/} ลดลง 37.10 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 15.84 จากปีก่อนหน้า โดยหลักประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 40.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.32 ของรายได้รวม ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทฤษฎีจำนวน 14.91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.62 ของรายได้รวม ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทฤษฎีจำนวน 2.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.12 ของรายได้รวม และต้นทุนทางการเงินจำนวน 13.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.27 ของรายได้รวม ซึ่งส่วนใหญ่เป็นดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และอีกส่วนหนึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ซึ่งเป็นรายการที่มีใช้เงินสด นอกจากนี้ ยังมีส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตจำนวน 109.66 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 41.32 ซึ่งเป็นรายการค่าใช้จ่ายพิเศษทางการบัญชีที่มีใช้เงินสดเช่นกัน

หมายเหตุ: ^{1/} ด้วยบริษัทฯ เล็งเห็นถึงความจำเป็นในการให้ข้อมูลแก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยและผู้ลงทุนเพื่อให้เกิดความเข้าใจอย่างถูกต้องและทั่วถึง จึงได้ตั้งงบประมาณค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์ด้วยช่องทางต่าง ๆ การส่งเสริมการขาย การจัดกิจกรรม การจัดสัมมนา สื่อโฆษณา สื่อสิ่งพิมพ์ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ประจำปี 2569 เป็นจำนวนไม่เกิน 1.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าใช้จ่ายประเภทต่าง ๆ เว็บไซต์ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายย่อย หรือสิ่งพิมพ์ที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย) ซึ่งจะถูกจัดรวมเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของกองทฤษฎี ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นไปตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทฤษฎี

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

กองกริสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 68.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.73 ของรายได้ทั้งหมด ลดลง 13.45 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.46 จากปีก่อนหน้า ซึ่งโดยหลักเป็นผลจากการที่มีรายได้ลดลง 50.55 ล้านบาท และมีรายการส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตจำนวน 109.66 ล้านบาท อีกทั้งในปี 2568 กองกริสต์มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดจากการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองกริสต์ประจำปีจำนวน 238.12 ล้านบาท ทำให้ในปี 2568 กองกริสต์มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 169.86 ล้านบาท ขาดทุนลดลง 23.87 ล้านบาท หรือขาดทุนลดลงร้อยละ 12.32 จากปี 2567 อย่างไรก็ตาม รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นการบันทึกรายการทางการเงินบัญชีและเป็นรายการที่มีใช้เงินสด

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองกริสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,805.55 ล้านบาท ลดลง 50.16 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.76 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยหลักประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 2,505.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 89.32 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งปรับเพิ่มขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นจำนวน 89.70 ล้านบาท โดยหลักเป็นผลจากการลงทุนในโครงการ วิลเลจ อับ ราชนกฤกษ์ ในไตรมาส 4 ปี 2568 รวมถึงการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโนและการจำหน่ายไปซึ่งสิทธิการเช่าโครงการ พอร์โต้ ซิโน อันเป็นส่วนหนึ่งของการจัดการภาระหนี้คงค้างของดี-แลนด์ตามที่ได้รับอนุมัติจากการประชุมผู้ถือหุ้นของกองกริสต์ AIMCG ครั้งที่ 1/2568 ณ วันที่ 29 กรกฎาคม 2568 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองกริสต์มีลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 94.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.36 ของสินทรัพย์รวม ปรับลดลงจากลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นจำนวน 124.44 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากการดำเนินการจัดการภาระหนี้คงค้างของดี-แลนด์ได้แล้วเสร็จ ณ ปลายปี 2568 ส่งผลให้ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการลดลง รวมถึงมีการกลับรายการค่าเผื่อขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองกริสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 498.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 165.78 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.81 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน รวมถึงการรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าอันเป็นผลจากการบันทึกบัญชีภายหลังการลงทุนในโครงการ วิลเลจ อับ ราชนกฤกษ์

ทั้งนี้ หนี้สินรวมโดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินรวมจำนวน 280.19 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 56.20 ของหนี้สินรวม เพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินและการดำเนินงานของกองกริสต์ และหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 114.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.93 ของหนี้สินรวม

อัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองกริสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับร้อยละ 9.99 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่า กองกริสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมในกรณีที่กองกริสต์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองกริสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 2,306.95 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นกริสต์จำนวน 2,756.94 ล้านบาท และขาดทุนสะสมจำนวน 449.98 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยกริสต์เท่ากับ 8.0102 บาท ลดลงจาก 8.7600 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด



ไม่มีเงื่อนไข



อื่น ๆ



สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 1

| | |
|---------------------------|---|
| วงเงินกู้ | : วงเงินกู้และสินเชื่อทั้งหมด จำนวนไม่เกิน 260 ล้านบาท ประกอบด้วย <ol style="list-style-type: none"> 1. วงเงินกู้ระยะยาว จำนวน 210 ล้านบาท 2. วงเงินกู้ระยะสั้นโดยออกตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นหลักฐาน จำนวน 40 ล้านบาท 3. วงเงินสินเชื่อหนังสือค้ำประกัน จำนวน 10 ล้านบาท |
| วัตถุประสงค์ในการกู้ | : <ol style="list-style-type: none"> 1. เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ 2. เพื่อใช้สนับสนุนและเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินกิจการ 3. เพื่อใช้ค้ำประกันค่าสาธารณูปโภค |
| อัตราดอกเบี้ย | : วงเงินกู้ที่ 1 และวงเงินกู้ที่ 2: อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชนิด |
| การชำระดอกเบี้ย | : ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน |
| ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ | : <ol style="list-style-type: none"> 1. มีระยะเวลาประมาณ 10 ปี 2. มีระยะเวลาไม่เกิน 180 วัน โดยพิจารณาทบทวนหรือต่อระยะเวลาเมื่อครบกำหนดตั๋วสัญญาแต่ละฉบับ |
| การชำระเงินต้น | : วงเงินกู้ที่ 1: ทอยยชำระเงินต้นเป็นรายไตรมาส และชำระเงินต้นทั้งหมดภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2572 วงเงินกู้ที่ 2: ชำระคืนเงินต้นไม่เกิน 180 วัน นับตั้งแต่ออกตั๋วสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ |
| หลักประกันการกู้ยืม | : <ol style="list-style-type: none"> 1. จำนวนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์โครงการ ไนเบล โซโล 2. จำนวนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ พอร์โต้ ซิโน 3. จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในบัญชีเงินฝากธนาคาร และจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่ที่มีระยะเวลาของสัญญาเช่ามากกว่า 3 ปี (เฉพาะโครงการ ไนเบล โซโล และโครงการ พอร์โต้ ซิโน) 4. สลากหลังกรมธรรม์ประกันภัยให้ผู้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (เฉพาะโครงการ ไนเบล โซโล และโครงการ พอร์โต้ ซิโน) |
| ข้อปฏิบัติทางการเงิน | : <ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Ratio) ให้ไม่เกินร้อยละ 20 2. ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน (Interest Bearing Debt-to-Total Secured Assets Ratio) ให้ไม่เกินร้อยละ 30 3. ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ให้ไม่เกิน 5.5 เท่า |

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 2

| | |
|---------------------------|---|
| วงเงินกู้ | : วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 165 ล้านบาท |
| วัตถุประสงค์ในการกู้ | : เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง |
| อัตราดอกเบี้ย | : อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี |
| การชำระดอกเบี้ย | : ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน |
| ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ | : มีระยะเวลาประมาณ 10 ปี |
| การชำระเงินต้น | : ทอยยชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาส และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายใน 10 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก |
| หลักประกันการกู้ยืม | : <ol style="list-style-type: none"> 1. จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ ประเภทสิทธิการเช่าช่วง และสิทธิการเช่าทรัพย์สิน โครงการ วิลเลจ อับ ราชนพฤษ และโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) 2. จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจกรมธรรม์ประกันภัยประเภท All risk สำหรับ โครงการ วิลเลจ อับ ราชนพฤษ และโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) 3. จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในบัญชีเงินฝากปฏิบัติการ (Operating Account) โครงการ วิลเลจ อับ ราชนพฤษ และโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) |
| ข้อปฏิบัติทางการเงิน | : ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายปี ไม่ต่ำกว่า 1.20 เท่า |

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ ปี 2568

| ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด | อัตราที่เรียกเก็บจริง (บาท) | % มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ¹ |
|--|-----------------------------|-------------------------------------|
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ | 14,905,216 | 0.65% |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์ | 6,558,295 | 0.28% |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน | 931,048 | 0.04% |
| ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ | 2,970,081 | 0.13% |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ | 4,665,632 | 0.20% |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ | 40,643,759 | 1.76% |
| ค่าใช้จ่ายรอดัดบัญชีตัดจำหน่าย | - | - |
| ค่าใช้จ่ายอื่น | 2,786,195 | 0.12% |
| ต้นทุนทางการเงิน | 13,974,650 | 0.61% |
| ส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิต | 109,657,775 | 4.75% |
| รวมค่าใช้จ่าย | 197,092,651 | 8.54% |

หมายเหตุ: ¹ คำนวณโดยใช้อัตราทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสุดท้ายของปี



สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประโยชน์ของการลงทุนทริสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทริสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทริสต์
2. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างกองทริสต์และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์
 - 1) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดจากการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เข้าพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักที่กองทริสต์เข้าลงทุนกลับไปบริหาร
 - 2) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดจากโครงการเพิ่มเติม ซึ่งดำเนินการโดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)
3. ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทริสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง
4. ความเสี่ยงจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ
5. ความเสี่ยงจากการที่กองทริสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทริสต์
6. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทริสต์กู้ยืมเงิน
7. ความเสี่ยงที่เกิดจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้บริโภค
8. ความเสี่ยงจากการที่กองทริสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงในโครงการ ยูดี ทาวน์ ซึ่งสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา ซึ่งทำให้กองทริสต์เสียสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ทรัพย์สินที่เช่าช่วง
9. ความเสี่ยงจากการที่กองทริสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ซึ่งอาคารดังกล่าวตั้งอยู่บนที่ดินตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าซึ่งไม่ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า
10. ความเสี่ยงจากข้อกำหนดในสัญญาเช่าในบางโครงการที่ให้สิทธิแก่ผู้เช่ารายย่อยในการบอกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดสัญญา และ/หรือ มีข้อสัญญาจำกัดจำนวนเงินค่าเสียหายที่ผู้เช่าพื้นที่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่บอกเลิกสัญญาก่อนกำหนด และ/หรือ มีข้อสัญญาจำกัดการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของกองทริสต์
11. ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันของศูนย์การค้าและร้านค้าปลีกอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และผลการดำเนินงานของกองทริสต์
12. ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินที่กองทริสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน
13. ความเสี่ยงจากการที่กองทริสต์อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น
14. ความเสี่ยงของมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทริสต์ลงทุน ซึ่งอาจจะลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทริสต์ของกองทริสต์ลดลงตามสัดส่วน
15. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย
16. ความเสี่ยงจากราคาหน่วยทริสต์อาจลดลงหลังจากเสนอขายหน่วยทริสต์
17. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์และผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทริสต์น้อยกว่าผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทริสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
18. ความเสี่ยงจากการที่เงินคืนทุนจากการเลิกกองทริสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทริสต์
19. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ข้อมูลเบื้องต้น

| | |
|--------------------|---|
| ผู้จัดการกองทรัสต์ | บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แอนด์แอดมิเนชั่น จำกัด |
| ที่อยู่ | 93/1 อาคารจีพีเอฟ วิทยุ อาคารบี ชั้น 8 ห้อง 803 ถนนวิทยุ 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 ขององค์กร

ข้อมูลทั่วไป



| | |
|----------------------------|---|
| ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาไทย) | : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โทรม |
| ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ) | : AIM Commercial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust |
| ชื่อย่อหลักทรัพย์ | : AIMCG |
| ผู้จัดการกองทรัสต์ | : บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด |
| ทรัสต์ | : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด |
| ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | : บริษัท ไบเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท เซมูไฮต์ จำกัด (สิ้นสุดสัญญา วันที่ 31 ตุลาคม 2568) บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด บริษัท ทองหล่อ แมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท บีเอสเค แมเนจเม้นท์ จำกัด |
| มูลค่าที่ตราไว้ | : 9.5727 บาท |
| ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว | : 2,756,937,600 บาท |
| จำนวนหน่วยทรัสต์ | : 288,000,000 หน่วย |
| อายุกองทรัสต์ | : ไม่มีกำหนดอายุ |
| ประเภทของกองทรัสต์ | : ไม่ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ |



นโยบายภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์



วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุน ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เสนอขายต่อประชาชนตามประกาศที่ กจ. 49/2555 และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าว เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ในวันที่ 12 กรกฎาคม 2562

กองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้นำทรัพย์สินหลักดังกล่าวนี้ไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือให้ใช้พื้นที่หรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ อาจมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ให้ดำเนินการได้ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ประกาศอื่น ๆ ที่ออกโดยคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และบริษัท เอไอเอ็ม เรียวลอสเตค แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2562 โดยมีเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปี 2568 ดังต่อไปนี้

- 15 พฤศจิกายน 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้ บริษัท ทองหล่อ แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) แทน เซฮูโซติ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 15 พฤศจิกายน 2568 เป็นต้นไป
- 20 พฤศจิกายน 2568 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในโครงการวิลเลจ อับ ราชพฤกษ์ โดยลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า (ไม่รวมพื้นที่หลังคา) มีกำหนดระยะเวลาเช่าประมาณ 27 ปี ในมูลค่าการลงทุนประมาณ 130 ล้านบาท และผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้ บริษัท บีโอเอส แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการวิลเลจ อับ ราชพฤกษ์
- 23 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ได้ดำเนินการจัดการภาระหนี้ค้างของดี-แลนด์ที่มีต่อกองทรัสต์ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2568 โดยรับชำระภาระหนี้ค้างของดี-แลนด์ด้วยทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่เงินสดทรัพย์สินที่กองทรัสต์รับชำระแทนเงินสดดังกล่าวคือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ชีโน ซึ่งกองทรัสต์ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอยู่ก่อนรับชำระภาระหนี้ดังกล่าว โดยการหนี้ค้างสุทธิของดี-แลนด์ ณ วันที่รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ชีโน มีมูลค่าประมาณ 129 ล้านบาท และมูลค่ากรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์มีมูลค่าสุทธิประมาณ 68 ล้านบาท (มูลค่าส่วนต่างระหว่างมูลค่าประเมินทรัพย์สินกรณีกรรมสิทธิ์หักลบด้วยกรณีสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ชีโน คงเหลือประมาณ 106 ล้านบาท และหักลบด้วยเงินสดจ่ายและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องประมาณ 38 ล้านบาท)

โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการบริหารจัดการกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สามารถสรุปได้ตามแผนภาพดังต่อไปนี้



หมายเหตุ: ¹ กองหล่อ เบนจเนชั่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายปัจจุบันในโครงการ พอร์โต้ ซีนี ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่สำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) มีผลตั้งแต่วันที่ 15 พฤศจิกายน 2568

^{/2} เซขจุโชติเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) จนถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2568



ข้อมูลของทรัพย์สินของทริสต์

รายละเอียดทรัพย์สินที่ทริสต์เข้าลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ที่ทริสต์เข้าลงทุน มีรายละเอียดแยกตามโครงการตามที่ระบุในตารางข้างท้ายนี้

| ลำดับ | โครงการ | ประเภทการลงทุน | มูลค่าทรัพย์สินตามราคาทุน (ล้านบาท) | มูลค่าทรัพย์สินตามราคาตลาดหรือราคายุติธรรม (ล้านบาท) | อัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินตามราคาตลาดหรือราคายุติธรรมต่อมูลค่าทรัพย์สินตามราคาตลาดหรือราคายุติธรรมทั้งหมด (ร้อยละ) |
|---------------|------------------------------|--|-------------------------------------|--|--|
| 1. | โครงการ ยูดี ทาวน์ | สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ | 1,539.20 | 1,257.07 | 50.16 |
| 2. | โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) | สิทธิการเช่าอาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ | 458.53 | 179.70 | 7.17 |
| 3. | โครงการ พอร์ต ซีโน | กรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ | 693.23 | 632.00 | 25.22 |
| 4. | โครงการ โนเบิล โฮโล | กรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ | 228.81 | 278.92 | 11.13 |
| 5. | โครงการ วิลเลจ อับ ราชนา | สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภค ภายในโครงการ | 158.24 | 158.24 | 6.32 |
| รวมทุกโครงการ | | | 3,078.01 | 2,505.93 | 100.00 |

โดยมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยทริสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คือ 8.0102 บาทต่อหน่วย

ลักษณะของทรัพย์สินที่ทริสต์เข้าลงทุน

โครงการ ยูดี ทาวน์

โครงการ ยูดี ทาวน์ เปิดดำเนินการเมื่อปี 2552 เป็นศูนย์การค้ากลางแจ้งบนพื้นที่ขนาดใหญ่ประมาณ 28 ไร่ มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดรวมประมาณ 37,428.15 ตารางเมตร ตั้งอยู่ใจกลางจังหวัดอุดรธานี การจราจรสะดวกสบาย สามารถเดินทางเข้าถึงได้ง่าย มีความเป็นเอกลักษณ์ โดยถูกออกแบบให้เข้าถึงความต้องการของผู้บริโภค ทั้งคนในพื้นที่ ชาวต่างชาติ ตลอดจนนักท่องเที่ยว เน้นความร่มรื่นของธรรมชาติ ให้เป็นสถานที่ทันสมัย สำหรับคนที่ต้องการเติมพลังชีวิต ใช้เวลาผ่อนคลายทำกิจกรรมสังสรรค์ โดยจุดเด่นของโครงการ ยูดี ทาวน์ มีรายละเอียด ดังนี้

รูปแบบของโครงการที่หลากหลาย ตอบรับกับวัฒนธรรมการใช้ชีวิตของคนอุดรธานีและนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี

โครงการ ยูดี ทาวน์ มีพื้นที่ให้บริการที่หลากหลาย ได้แก่ ร้านอาหาร ถนนคนเดิน ศูนย์อาหาร ลานกิจกรรม โรงแรม พื้นที่จัดคอนเสิร์ต ซึ่งตอบรับกับไลฟ์สไตล์คนอุดรธานีและนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี มีการจัดวางร้านค้าในแต่ละโซนให้สะดวกต่อการเลือกซื้อสินค้า โดยภายในโครงการสามารถรองรับคนได้ทั้งช่วงเวลากลางวันและเวลากลางคืน และยังตอบสนองต่อลูกค้าหลายกลุ่ม ทั้งคนในพื้นที่ ชาวต่างชาติ ตลอดจนนักท่องเที่ยว นอกจากนี้ ลักษณะพื้นที่เช่าและพื้นที่กิจกรรมของโครงการเป็นพื้นที่เปิดกว้าง ทำให้สามารถปรับเปลี่ยนกิจกรรมได้ตามความต้องการของผู้บริโภคในอนาคต

ทำเลที่ตั้งมีศักยภาพ ตั้งอยู่ในกลางเมืองของจังหวัดอุดรธานี

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

ผู้เช่าภายในโครงการเป็นผู้เช่าที่ได้รับความนิยมและสร้างความต้องการในการเข้าถึงโครงการได้เป็นอย่างดี

ผู้เช่าในโครงการ ยูดี ทาวน์ เป็นผู้เช่าที่ได้รับความนิยมจากลูกค้าในหลายรูปแบบ เช่น ผู้เช่าประเภทร้านอาหาร ได้แก่ แมคโดนัลด์ เดอะ พิชซ่า คอมปะนี โออิชิ บุฟเฟ่ต์ เอ็มเคสุทึ่ ยาโยอิ ผู้เช่าประเภทค้าปลีก ได้แก่ ฮีฟเอนด์บอย วัตสัน บิวตี้ 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) พังโครงการไม่มีจุดอับของ Customer Flow และอาคารไม่มีด้านหลัง ทำให้สามารถจัดแสดงหน้าร้านได้รอบทิศทางและง่ายต่อการออกแบบผังร้านค้า 2) การจัดผังเป็นโซนต่าง ๆ ทำให้ลูกค้าสามารถเข้ามานั่งสบาย เดินสนุก ออกแบบให้มีบรรยากาศ ความต่อเนื่องของภายในและภายนอก เพื่อเป็นที่พักปะสังสรรค์ 3) วางแนวความคิดในการออกแบบสถาปัตยกรรม เพื่อให้ลูกค้าได้สัมผัสประสบการณ์ Green and Sustainable ที่ให้ความสำคัญกับพื้นที่ของสวนเป็นอย่างมาก มีการจัดสรรพื้นที่ของต้นไม้ และพื้นที่พักผ่อน เพื่อให้โครงการเป็นสถานที่ทันสมัยสำหรับลูกค้าได้ใช้เวลาผ่อนคลาย ทำกิจกรรมสังสรรค์ เป็นแหล่งช้อปปิ้งไลฟ์สไตล์ และการพักผ่อนที่ใกล้ชิดธรรมชาติ

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม)

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) เปิดดำเนินการเมื่อเดือนธันวาคม 2558 ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร เป็นไลฟ์สไตล์มอลล์ (Lifestyle Mall) ใจกลางทองหล่อ ที่เพียบพร้อมด้วยการคมนาคมและสาธารณูปโภค ซึ่งรวบรวมร้านอาหารและเครื่องดื่ม (Food and Beverage) เพื่อเป็นจุดหมายในการพบปะและสังสรรค์ ซึ่งโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) มีจุดเด่น ดังนี้

ทำเลที่ตั้งโครงการมีศักยภาพ

ที่ตั้งของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) อยู่ติดถนนซอยสุขุมวิท 55 หรือที่รู้จักกันในนามของซอยทองหล่อ เป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่สมบูรณ์และอยู่ในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจ เป็นพื้นที่ที่ค่อนข้างเป็นที่รู้จักสำหรับนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ มีการคมนาคมสะดวกสบายง่ายต่อการเข้าถึงโครงการ และมีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่นในบริเวณพื้นที่โดยรอบ ซึ่งสิ่งเหล่านี้เป็นปัจจัยบวกที่สนับสนุนอุปสงค์ของ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม)

การออกแบบและลักษณะที่โดดเด่น

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ได้รับการออกแบบร่วมโดยบริษัทสถาปนิกชื่อดังจากประเทศอังกฤษ ตัวอาคารถูกออกแบบให้มีลักษณะเฉพาะตัวที่โดดเด่นในรูปแบบคล้ายกล่องสีดำพื้นผิวฟาซาด ตกแต่งด้วย Terrazzo ที่ช่วยเสริมให้ดีไซน์ดูแปลกใหม่สะดุดตา สามารถมองเห็นได้จากระยะไกล

พื้นที่เช่าตอบสนองความต้องการของผู้ใช้บริการ

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) เป็นโครงการที่มีพื้นที่ให้เช่าส่วนใหญ่เป็นร้านอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งตอบสนองต่อความต้องการของผู้คนในย่านทองหล่อ โดยทองหล่อเป็นจุดหมายของการพบปะและสังสรรค์ของกลุ่มผู้มีกำลังซื้อสูงและมีไลฟ์สไตล์เฉพาะตัว โดยรวมแล้วโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ได้รับการออกแบบให้สอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในพื้นที่เป็นอย่างดี



โครงการ พอร์ตโต้ ซีโน

โครงการ พอร์ตโต้ ซีโน เป็นศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้ มอลล์ (Community Mall) เปิดดำเนินการในปี 2555 โดยมีเนื้อที่ประมาณ 15 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนพระราม 2 เพื่อเป็นแหล่งท่องเที่ยวใหม่สำหรับคนในจังหวัดสมุทรสาคร และเป็นจุดพักระหว่างทาง (Rest Area) สำหรับนักท่องเที่ยวที่เดินทางออกจากกรุงเทพมหานคร ไปยังแหล่งท่องเที่ยวในจังหวัดใกล้เคียง เช่น จังหวัดสมุทรสงคราม จังหวัดเพชรบุรี และจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เป็นต้น โดยโครงการ พอร์ตโต้ ซีโน มีจุดเด่น ดังนี้

ทำเลที่ตั้งโครงการมีศักยภาพ

โครงการ พอร์ตโต้ ซีโน ตั้งอยู่บริเวณริมถนนพระราม 2 ช่วงหลักกิโลเมตรที่ 25 ฝั่งถนนขาออกจากกรุงเทพมหานคร มุ่งหน้าไปยังจังหวัดทางภาคใต้ในพื้นที่ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร ซึ่งมีระยะห่างจากตัวเมืองสมุทรสาคร (เทศบาลสมุทรสาคร) ประมาณ 3.5 กิโลเมตร และใกล้กับย่านมหาชัย ซึ่งเป็นบริเวณที่มีคนอยู่อาศัยหนาแน่นของจังหวัดสมุทรสาคร โดยที่ตั้งโครงการสามารถเข้า - ออกได้โดยตรงจากถนนพระรามที่ 2 เป็นสายหลัก ทำให้โครงการ พอร์ตโต้ ซีโน เป็นศูนย์การค้าคอมมูนิตี้ มอลล์สำหรับคนในพื้นที่จังหวัดสมุทรสาครและจังหวัดใกล้เคียง เช่น จังหวัดสมุทรสงคราม จังหวัดนครปฐม ที่มีคนอยู่อาศัยหนาแน่น นอกจากนี้จากจุดเด่นด้านทำเลที่ตั้งทำให้โครงการ พอร์ตโต้ ซีโน ยังเป็นจุดพักระหว่างทาง (Rest Area of Mahachai) และจุดให้บริการสำหรับผู้เดินทางไปยังเส้นทางภาคตะวันตกและภาคใต้ โดยโครงการมีร้านอาหารลักษณะ Drive Through บริเวณด้านหน้าของโครงการ ซึ่งเป็นการส่งเสริมให้เป็นจุดพักรถที่สมบูรณ์เหนือจุดพักรถอื่น ๆ บนถนนพระราม 2 ระหว่างเดินทางไปยังแหล่งท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยม เช่น ชะอำ หัวหิน เป็นต้น

ผู้เช่าภายในโครงการเป็นผู้เช่าที่ได้รับความนิยมและสร้างความต้องการในการเข้าถึงโครงการได้เป็นอย่างดี

ผู้เช่าในโครงการ พอร์ตโต้ ซีโน เป็นผู้เช่าที่ได้รับความนิยมจากลูกค้าในหลายรูปแบบ เช่น ผู้เช่าประเภทร้านอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ สตาร์บัคส์ แมคโดนัลด์ ไลน์ คอนเนคชั่น ผู้เช่าประเภทค้าปลีก ได้แก่ วัตสัน ฟู้ดแลนด์ เป็นต้น

ตัวอาคารที่ถูกออกแบบให้โดดเด่นมีเอกลักษณ์

โครงการ พอร์ตโต้ ซีโน เป็นศูนย์การค้าประเภทไลฟ์สไตล์ มอลล์ (Lifestyle Mall) แห่งแรกในย่านมหาชัย เป็นโครงการที่มีรูปแบบอาคารและการจัดวางรูปแบบโครงการที่มีเอกลักษณ์โดดเด่น สอดคล้องกับการเป็นเมืองท่าหรือเมืองประมงของมหาชัย ทำให้โครงการมีความเป็นเอกลักษณ์เป็นที่จดจำและมีประเภทผู้เช่าที่เป็นที่นิยมของตลาด

ความสามารถในการตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าได้หลากหลาย

โครงการ พอร์ตโต้ ซีโน ถูกออกแบบและบริหารจัดการโครงการให้สามารถรองรับกลุ่มลูกค้าได้ โดยไม่จำกัดเพียงผู้พักอาศัยในบริเวณโดยรอบโครงการ แต่ยังรวมถึงนักท่องเที่ยวที่มีศักยภาพในการใช้จ่ายตั้งแต่ระดับกลางจนถึงระดับสูงที่มีไลฟ์สไตล์และชอบความทันสมัย ดังนั้น โครงการ พอร์ตโต้ ซีโน จึงไม่ได้เป็นแค่ศูนย์กลางของชุมชนที่สามารถรองรับผู้พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียงที่มีกำลังซื้อสูงเท่านั้น แต่ยังเป็นจุดพักรถสำหรับนักท่องเที่ยวหรือผู้ที่เดินทางผ่านไปจังหวัดทางภาคใต้อีกด้วย

รูปแบบของโครงการที่พร้อมปรับเปลี่ยนตามความต้องการของผู้บริโภค

โครงการ พอร์ตโต้ ซีโน ตั้งอยู่ในทำเลที่เอื้อต่อการเข้าถึงของคนในพื้นที่และนักเดินทาง จึงเป็นโครงการที่ตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าได้เป็นอย่างดี ประกอบกับการบริหารจัดการที่ดีและมีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะมาตรฐานด้านความสะอาด ความปลอดภัย และการมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบถ้วน รวมถึงมีการจัดกิจกรรมประชาสัมพันธ์เพื่อสร้างส่วนร่วมกับลูกค้าและชุมชนที่อยู่รอบข้างอย่างต่อเนื่อง ปัจจัยดังกล่าวช่วยสนับสนุนให้โครงการ พอร์ตโต้ ซีโน เป็นโครงการที่มีศักยภาพ และสามารถสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต

โครงการ โนเบิล โซโล

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

ทำเลที่ตั้งโครงการมีศักยภาพ

โครงการ โนเบิล โซโล ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพแห่งหนึ่งในย่านศูนย์กลางทางธุรกิจที่เฟื่องฟูพร้อมด้วยการคมนาคมและสาธารณูปโภค มีความหนาแน่นและความต้องการในการหาพื้นที่เพื่อประกอบการพาณิชย์กรรมและมีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่นในบริเวณพื้นที่โดยรอบ

ขนาดพื้นที่จอดรถที่เอื้อประโยชน์ในเชิงพาณิชย์

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

โครงการ วิลเลจ อับ ราชพฤกษ์

โครงการ วิลเลจ อับ ราชพฤกษ์ เปิดดำเนินการเมื่อปี 2566 เป็นศูนย์การค้าในรูปแบบคอมมูนิตี้ มอลล์ (Community Mall) กลางแจ้งบนพื้นที่ประมาณ 11 ไร่ ที่ถูกพัฒนาให้สอดคล้องกับไลฟ์สไตล์ของผู้พักอาศัยและผู้ใช้รถใช้ถนนในโซนราชพฤกษ์-ปากเกร็ด-บางกรวย ซึ่งเป็นทำเลที่อยู่อาศัยและการขยายตัวของเมืองในฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร โครงการตั้งอยู่บนแนวถนนสายหลักที่สามารถเข้าถึงได้สะดวก ช่วยรองรับการใช้งานในชีวิตประจำวันของคนในพื้นที่ ทั้งการรับประทานอาหาร การซื้อสินค้าและบริการที่จำเป็น ตลอดจนเป็นจุดหมายสำหรับการพบปะและทำกิจกรรมของครอบครัว โดยภาพรวมโครงการได้รับการวางแผนเชิงรุกให้ “เข้าถึงง่าย ใช้งานได้จริง และปรับเปลี่ยนได้ตามจังหวะของพื้นที่” เพื่อให้สามารถรองรับพฤติกรรมผู้บริโภคที่หลากหลายและเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

รูปแบบโครงการที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิตประจำวันของคนในพื้นที่

โครงการถูกออกแบบให้เป็นคอมมูนิตี้ มอลล์ที่ใช้งานสะดวก เน้นร้านค้าและบริการที่เกี่ยวข้องกับไลฟ์สไตล์ในชีวิตประจำวัน โดยมีร้านค้าชั้นนำ อาทิเช่น ปิคนิค PT ศูนย์ซ่อมบำรุงรถยนต์ B-Quik ร้านสุกี้ต๊อญ รวมถึงสถานที่ออกกำลังกาย ซึ่งร้านค้าต่าง ๆ ครอบคลุมกลุ่มลูกค้าหลายช่วงวัย โดยเฉพาะกลุ่มครอบครัวและผู้พักอาศัยในย่านใกล้เคียง ทั้งนี้ การจัดวางพื้นที่ภายในโครงการมีความเป็นสัดส่วนและยืดหยุ่น สามารถรองรับรูปแบบผู้เช่าและกิจกรรมได้หลากหลาย

ทำเลที่ตั้งมีศักยภาพ อยู่บนถนนราชพฤกษ์ซึ่งเป็นหนึ่งในทำเลหลักของฝั่งตะวันตกกรุงเทพฯ

โครงการตั้งอยู่บนทำเลที่เชื่อมต่อพื้นที่อยู่อาศัยและโซนชุมชนได้สะดวก ทำให้การเดินทางเข้าถึงโครงการทำได้ง่าย และเป็นจุดหมายที่เหมาะสมสำหรับการแวะใช้บริการระหว่างเส้นทาง รวมถึงการเข้ามาใช้บริการอย่างสม่ำเสมอของคนในพื้นที่

บรรยากาศโครงการที่เหมาะสมกับการใช้เวลาว่างร่วมกันของครอบครัวและชุมชน

ภาพรวมของโครงการมุ่งเน้นบรรยากาศที่เป็นมิตรกับผู้ใช้บริการ ให้ความรู้สึกผ่อนคลายและเข้าถึงได้ง่าย เหมาะสำหรับการรับประทานอาหาร พบปะสังสรรค์ หรือทำกิจกรรมในช่วงเวลาว่าง ซึ่งช่วยเสริมให้โครงการมีบทบาทเป็น “ศูนย์กลางการใช้ชีวิตของชุมชน” ในย่านราชพฤกษ์

การออกแบบ Project Identity

โครงการถูกพัฒนาให้สอดคล้องกับแนวคิด “Village Lifestyle Hub” โดยให้ความสำคัญกับ 1) ความสะดวกในการเข้าถึงและการไหลเวียนของผู้ใช้บริการภายในโครงการ (Customer Flow) 2) การจัดพื้นที่ให้ใช้งานได้ยืดหยุ่น รองรับร้านค้าและกิจกรรมได้หลากหลาย 3) การสร้างบรรยากาศที่เชื่อมโยงกับชุมชนโดยรอบ ให้เป็นพื้นที่ที่ผู้ใช้บริการสามารถแวะมาใช้ชีวิตได้จริงในทุกวัน



การได้มาซึ่งทรัพย์สินที่กองทริสต์เข้าลงทุน

| โครงการ | กรรมสิทธิ์ / อายุการเช่า | ราคาที่จะ ลงทุน (ล้านบาท) | อายุอาคารเฉลี่ย โดยประมาณ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (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 นับตั้งแต่วันที่กองทริสต์เข้าลงทุน | 1,458.17 ^{1/} | 16.70 |
| 2. โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม): เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) (วันที่เข้าลงทุน 5 กรกฎาคม 2562) | สิทธิการเช่าระยะเวลา 13 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทริสต์เข้าลงทุน | 458.53 | 10.50 |
| 3. โครงการ พอร์โต้ ซิโน: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ ^{2/} | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> โครงการ พอร์โต้ ซิโน (วันที่เข้าลงทุน 23 ธันวาคม 2568) | กรรมสิทธิ์ | 693.23 | 14.40 |
| 4. โครงการ โนเบิล โฮโล: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> โครงการโนเบิล โฮโล (วันที่เข้าลงทุน 28 พฤศจิกายน 2562) | กรรมสิทธิ์ | 225.98 | 16.20 |
| 5. โครงการวิลเลจ อับ ราชพฤกษ์: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> โครงการวิลเลจ อับ ราชพฤกษ์ (วันที่เข้าลงทุน 20 พฤศจิกายน 2568) | สิทธิการเช่าระยะเวลา 27 ปี 3 เดือน 5 วัน นับตั้งแต่วันที่กองทริสต์เข้าลงทุน | 129.75 | 2.53 |
| รวมทุกโครงการ | | 2,965.66 | |

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

^{2/} กองทริสต์เข้าลงทุนแรกเริ่มในโครงการ พอร์โต้ ซิโน ในรูปแบบสิทธิการเช่าระยะยาว 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2562 และเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าเพิ่มเติมระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2592 ต่อมาในวันที่ 23 ธันวาคม 2568 กองทริสต์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน จากที่ดินเดิม ซึ่งเป็นการดำเนินการตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ ครั้งที่ 1/2568 เพื่อจัดการภาระหนี้ค้างของที่ดิน



การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสำหรับปี 2568 นี้ จัดทำขึ้นโดยบริษัท เอ็ดมอนด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ โดยพิจารณาเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

| โครงการ | ราคาประเมิน (ล้านบาท) | วันที่มีการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด |
|------------------------------|-----------------------|---|
| โครงการ ยูดี ทาวน์ | 1,196.00 ¹ | 1 ธันวาคม 2568 |
| โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) | 179.70 ¹ | |
| โครงการ โนเบิล โซโล | 278.92 ² | 1 สิงหาคม 2568 |
| รวม | 1,654.62 | |

หมายเหตุ: ¹ ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท เอ็ดมอนด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด
² ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ ดังนี้

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

รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชี

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จำหน่าย มีดังนี้

• โครงการวิลเลจ อับ ราชพฤกษ์

| | |
|--------------------------------------|---|
| รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม | โครงการวิลเลจ อับ ราชพฤกษ์ |
| ผู้ขายทรัพย์สิน | บ้านเศรษฐกิจ ราชพฤกษ์ |
| วันที่เข้าลงทุน | 20 พฤศจิกายน 2568 |
| มูลค่าเข้าลงทุน | 129.75 ^{1/2} ล้านบาท |
| เหตุผลที่ลงทุน | เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นรายบุคคล |
| แหล่งเงินทุนที่ใช้ | เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน |
| ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน | 1) บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด 2) บริษัท เอ็ดมอนด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด |
| วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน | 30 สิงหาคม 2568 |
| วิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สิน | วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) |
| ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน | 1) 150.80 ล้านบาท 2) 150.70 ล้านบาท |

หมายเหตุ: ¹ เนื่องจากขนาดรายการในการได้มามีมูลค่าไม่ถึงร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นกรณีที่ไม่จำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์และไม่ต้องขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายบุคคลในการเข้าทำรายการ
² ไม่รวมสิทธิการเช่าในอาคารศูนย์การค้า (โดยไม่รวมพื้นที่ส่วนหลังคา) ภายในโครงการวิลเลจ อับ ราชพฤกษ์ จำนวน 2 หลัง โดยมีพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 618 ตารางเมตร ซึ่งกองทรัสต์จะดำเนินการเข้าลงทุนเมื่อได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องครบถ้วน



ทรัพย์สินที่กองทริสต์ได้รับชำระแทนเงินสดจากการจัดการภาระหนี้ค้ำของดี-แลนด์

- กองทริสต์ได้ดำเนินการจัดการภาระหนี้ค้ำของดี-แลนด์ที่มีต่อกองทริสต์ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2568 โดยรับชำระภาระหนี้ค้ำของดี-แลนด์ด้วยทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่เงินสด ทรัพย์สินที่กองทริสต์รับชำระแทนเงินสดดังกล่าวคือ กรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน ซึ่งกองทริสต์ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอยู่ก่อนรับชำระภาระหนี้ดังกล่าว โดยการหนี้ค้ำสุทธิของดี-แลนด์ ณ วันที่รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน มีมูลค่าประมาณ 129 ล้านบาท และมูลค่ากรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่กองทริสต์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์มีมูลค่าสุทธิประมาณ 68 ล้านบาท (มูลค่าส่วนต่างระหว่างมูลค่าประเมินทรัพย์สินกรณีกรรมสิทธิ์หักลบด้วยกรณีสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน คงเหลือประมาณ 106 ล้านบาท และหักลบด้วยเงินสดจ่ายและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องประมาณ 38 ล้านบาท)
- การจัดการภาระหนี้ค้ำของดี-แลนด์ที่มีอยู่ต่อกองทริสต์โดยรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน จากดี-แลนด์ พิจารณาได้ว่าเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน อันเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทริสต์ลงทุนเพิ่มเติม และเป็นการจำหน่ายไปซึ่งสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน อันเป็นทรัพย์สินหลักของกองทริสต์ รวมถึงเป็นการปลดภาระหนี้ค้ำคงเหลือของดี-แลนด์ที่มีต่อกองทริสต์ในคราวเดียวกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

| | ได้มาซึ่งทรัพย์สิน | จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน |
|------------------------------|--|-------------------------------------|
| รายละเอียดทรัพย์สิน | โครงการ พอร์โต้ ซิโน (กรรมสิทธิ์) | โครงการ พอร์โต้ ซิโน (สิทธิการเช่า) |
| วันที่ทำรายการ | 23 ธันวาคม 2568 | 23 ธันวาคม 2568 |
| เหตุผลที่ลงทุน | เพื่อจัดการภาระหนี้ค้ำของดี-แลนด์ที่มีต่อกองทริสต์ | |
| แหล่งเงินทุนที่ใช้ | เงินทุนหมุนเวียนของกองทริสต์ | - |
| ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน | 1) บริษัท เอ็ดมัน โด แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด 2) บริษัท ควอลิตี้ แอฟโฟรซัล จำกัด | |
| วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน | 1 มกราคม 2569 | 1 มกราคม 2569 |
| วิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สิน | วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) | วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) |
| ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน | 1) 632.00 ล้านบาท | 1) 526.40 ล้านบาท |
| | 2) 651.90 ล้านบาท | 2) 549.50 ล้านบาท |

การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์ของกองกรรสด

กองกรรสดได้จัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองกรรสดเข้าลงทุนโดยการนำทรัพย์สินหลักออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นกรรสด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองกรรสดจะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองกรรสดเพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองกรรสด และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นกรรสดโดยรวม

ทั้งนี้ ในการนำทรัพย์สินหลักที่กองกรรสดเข้าลงทุนออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ กองกรรสดจะเข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ ซึ่งมีข้อสัญญาสอดคล้องกับข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจ กับผู้เช่าพื้นที่โดยตรง ซึ่งสัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นธรรมและมีความเป็นมาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าพื้นที่ทุกราย

ในการนี้ ผู้จัดการกองกรรสดได้ทำสัญญาแต่งตั้ง อุดรพลาซ่า และไบเบิล ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมและมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) สำหรับโครงการยูดี ทาวน์ และโครงการ ไบเบิล โฮโล ตามลำดับ สำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ผู้จัดการกองกรรสดได้แต่งตั้ง เซชชูโชติ ซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นับตั้งแต่วันที่กองกรรสดเข้าลงทุนในโครงการดังกล่าวจนถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2568

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองกรรสดได้แต่งตั้ง ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ ซึ่งเป็นบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการบริหารศูนย์การค้าชั้นนำและอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) สำหรับโครงการพอร์โต้ ซีนो ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 เป็นต้นไป และสำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ตั้งแต่วันที่ 15 พฤศจิกายน 2568 เป็นต้นไป

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองกรรสดจะมีการกำหนดกลยุทธ์และนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดี ดังนี้

- การบริหารทรัพย์สิน ผู้จัดการกองกรรสดจะติดตามผลการดำเนินงานของกองกรรสดในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองกรรสดในอดีต เพื่อให้กองกรรสดได้รับกำไรจากการดำเนินงานตามเป้าหมายที่กำหนด หากผลประกอบการของกองกรรสดไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองกรรสดจะทำการวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ รวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดการณ์ไว้
- การกำหนดอัตราค่าเช่าที่เหมาะสม
- การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงานพร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
- การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินหลักที่กองกรรสดเข้าลงทุนครั้งแรกโดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทริสต์จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทริสต์เข้าลงทุนจะประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ดังต่อไปนี้

| ส่วนที่ 1 | ส่วนที่ 2 |
|---|---|
| <p>รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ให้แก่ผู้เช่าพื้นที่โดยตรง โดยกองทริสต์คิดค่าเช่าและค่าบริการใน 2 ลักษณะ คือ</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. การคิดค่าเช่าและค่าบริการในอัตราร้อยละของรายได้ 2. การคิดค่าเช่าและค่าบริการในอัตราคงที่ตามขนาดพื้นที่ที่ระบุไว้ในสัญญามาตรฐาน <p>ทั้งนี้ ผู้เช่าพื้นที่จะชำระค่าเช่าและค่าบริการ ในส่วนที่ 1 เป็นรายเดือนให้แก่กองทริสต์</p> | <p>รายได้จากการให้เช่าพื้นที่เช่าบางส่วน พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ลานกิจกรรม และพื้นที่ส่งเสริมการขายให้แก่ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทริสต์จะคิดค่าเช่า แบ่งเป็น 3 ส่วนดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. รายได้จากการให้เช่าพื้นที่เช่าบางส่วน¹ พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ลานกิจกรรม พื้นที่ส่งเสริมการขาย ในโครงการ ยูดี ทาวน์ แก่อุดรพลาซ่า โดยเป็นการให้เช่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นระยะเวลา 3 ปี และให้สิทธิสัญญาในการต่ออายุสัญญาต่อไปอีกตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา 2. รายได้จากการให้เช่าพื้นที่โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) แก่เม็มเบอร์ชิป โดยเป็นการให้เช่าพื้นที่เป็นระยะเวลา 3 ปี และให้สิทธิกองทริสต์ในการต่ออายุสัญญาต่อไปอีกตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา² 3. รายได้จากการให้เช่าพื้นที่เช่าบางส่วน พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ลานกิจกรรม และพื้นที่ส่งเสริมการขาย ของโครงการ พอร์ต ซิตี้ แก่ดีแลนด์ โดยเป็นการให้เช่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นระยะเวลา 3 ปี และให้สิทธิกองทริสต์ในการต่ออายุสัญญาต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา³ |



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทริสต์มีการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนโดยมีรายละเอียดตามตารางข้างก่า ดังนี้

| โครงการ | พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร) | พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร) | อัตราเช่าพื้นที่ ¹ (ร้อยละ) | อายุเฉลี่ยของ สัญญาเช่า รายย่อย (ปี) | รายได้ในรอบปี บัญชี 2568 (ล้านบาท) |
|--|------------------------------|-------------------------------|---|--|--|
| 1. โครงการ ยูดี ทาวน์: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ | | | | | |
| • โครงการ ยูดี ทาวน์ | 37,428.15 | 25,861.37 | 95.75 | 14.39 | 155.01 |

หมายเหตุ: ¹ ตั้งแต่ปี 2563 กองทริสต์ให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์โครงการยูดี ทาวน์ (หมายความว่า อุดรพลาซ่าและกลุ่มบุคคลเดียวกันของอุดรพลาซ่า) เช่าพื้นที่บางส่วนที่กองทริสต์ได้เข้าลงทุนกลับไปบริหาร เพื่อใช้ก่อสร้างอาคารโรงแรม โดยเป็นการให้เช่าพื้นที่ระยะเวลา 3 ปี และให้สิทธิกองทริสต์ในการต่ออายุสัญญาต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา ทั้งนี้ โดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ต้องดำเนินการขอความยินยอมจากการรถไฟฟ้าฯ และขอผูกขาดก่อสร้างกับหน่วยงานราชการให้ถูกต้องตามกฎหมาย

² การให้เช่าพื้นที่แก่เม็มเบอร์ชิปดังกล่าว สิ้นสุดตั้งแต่วันที่ 31 ตุลาคม 2568

³ การให้เช่าพื้นที่แก่ดีแลนด์ดังกล่าว สิ้นสุดในวันที่กองทริสต์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการ พอร์ต ซิตี้ จากดีแลนด์ เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2568

| โครงการ | พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร) | พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร) | อัตราเช่าพื้นที่ ¹ (ร้อยละ) | อายุเฉลี่ยของ สัญญาเช่า รายย่อย (ปี) | รายได้ในรอบปี บัญชี 2568 (ล้านบาท) |
|---|------------------------------|-------------------------------|---|--|--|
| 2. โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม): เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ | | | | | |
| • โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) | 5,019.00 | 2,156.00 | 83.33 | n/a | 35.66 |
| 3. โครงการ พอร์โต้ ซิโน: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ | | | | | |
| • โครงการ พอร์โต้ ซิโน | 43,304.00 | 11,387.52 | 77.04 | 5.15 | 51.59 ² |
| 4. โครงการ โนเบิล โซโล: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ | | | | | |
| • โครงการ โนเบิล โซโล | 1,423.72 | 907.72 | 100.00 | 12.00 | 14.40 |
| 5. โครงการวิลเลจ อับ ราชพฤกษ์: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ | | | | | |
| • โครงการวิลเลจ อับ ราชพฤกษ์ | 6,942.70 | 6,690.70 | 92.77 | 14.74 | 1.92 |
| รวมทุกโครงการ | 94,117.57 | 47,003.31 | 89.26 | 12.51 | 258.58 |

หมายเหตุ : ¹ อัตราเช่าพื้นที่ที่ใช้ในการคำนวณเป็นอัตราเฉลี่ยทั้งปี 2568 ยกเว้นโครงการวิลเลจ อับ ราชพฤกษ์ ที่เป็นอัตราเฉลี่ยตั้งแต่วันที่กองกรีสต์เข้าลงทุนในโครงการดังกล่าว

² รวมรายได้ที่เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการในปี 2568

ในปี 2568 ค่าเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินที่กองกรีสต์เข้าลงทุนอยู่ที่ 547 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ลดลงจากค่าเช่าเฉลี่ยในปีที่ผ่านมาร้อยละ 8.99 โดยอัตราค่าเช่าแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของแต่ละโครงการ

ลักษณะและอายุของสัญญาเช่า

ลักษณะของสัญญาเช่าสำหรับการเช่าทรัพย์สินหลักที่กองกรีสต์เข้าลงทุน แบ่งเป็น 2 ประเภท คือ

ประเภทที่ 1 การให้เช่าทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินที่กองกรีสต์เข้าลงทุนในโครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) และโครงการ พอร์โต้ ซิโน โดยกองกรีสต์ได้เข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าทรัพย์สินกับผู้เช่าหลัก คือ อุดรพลาซ่า เมิ้นเบอร์ชิป และดีแลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ โดยสัญญาเช่ามีระยะเวลา 3 ปี และให้สิทธิกองกรีสต์ในการต่ออายุสัญญาต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาซึ่งได้จัดทำกับอุดรพลาซ่า เมิ้นเบอร์ชิป¹ และดีแลนด์²

ประเภทที่ 2 การให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย สำหรับทรัพย์สินที่กองกรีสต์เข้าลงทุนในโครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) โครงการ พอร์โต้ ซิโน โครงการ โนเบิล โซโล และโครงการวิลเลจ อับ ราชพฤกษ์ โดยกองกรีสต์ได้เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าสำหรับทรัพย์สินที่กองกรีสต์เข้าลงทุนในโครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) โครงการ พอร์โต้ ซิโน โครงการ โนเบิล โซโล และโครงการวิลเลจ อับ ราชพฤกษ์ ซึ่งรายได้และกระแสเงินสดที่กองกรีสต์ได้รับประกอบด้วย รายได้ค่าเช่ารายเดือน และ/หรือ ค่าบริการรายเดือนจากการเช่าพื้นที่ทั้ง 5 โครงการ ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นสัญญามาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่คล้ายคลึงกัน เช่น รายได้ค่าเช่ามาจากการให้เช่าพื้นที่ รายได้ค่าบริการรายเดือนมาจากการให้บริการแก่สถานที่เช่า และพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งรวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย เป็นต้น โดยระยะเวลาการเช่าและการให้บริการ ส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าและบริการที่ระยะเวลาประมาณ 1-3 ปี ซึ่งมีอัตราค่าเช่ารายเดือนคงที่ โดยมีสัญญาเช่าบางส่วนของแต่ละโครงการที่เป็นสัญญาระยะยาวกว่า 3 ปี จะมีอัตราค่าเช่ารายเดือนคงที่และมีการปรับขึ้นของอัตราค่าเช่าเป็นลำดับขึ้นตามที่ได้ตกลงกันระหว่างอายุสัญญา

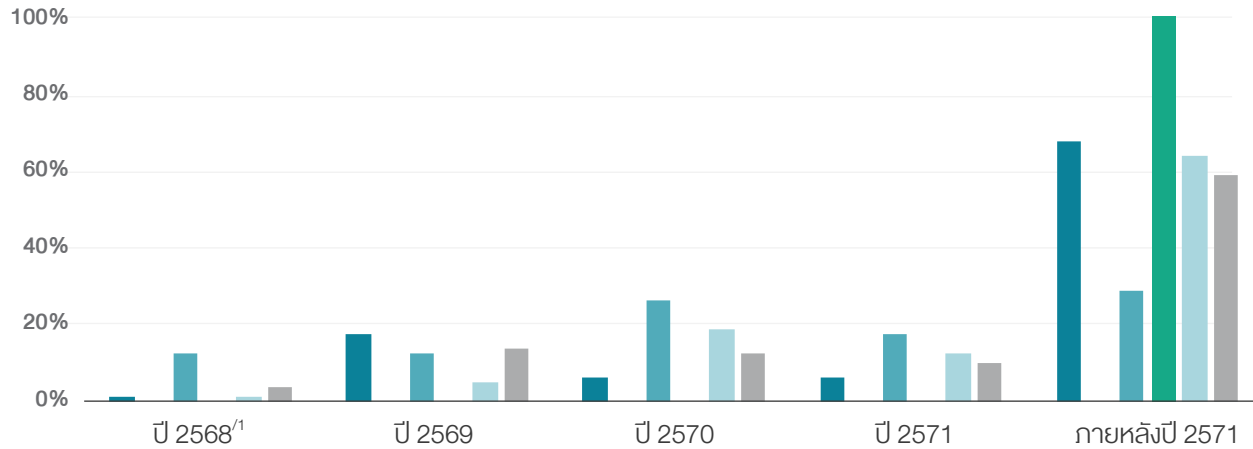
หมายเหตุ : ¹ การให้เช่าพื้นที่แก่เอ็มเบอร์ชิปในส่วนนี้มีผลสิ้นสุดเมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2568

² การให้เช่าพื้นที่แก่ดีแลนด์ในส่วนนี้มีผลสิ้นสุดในวันที่กองกรีสต์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน จากดีแลนด์ เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2568



ทั้งนี้ สัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุในแต่ละปี และสถานะการต่ออายุสัญญาเช่าและการจัดทำสัญญาเช่าใหม่ มีรายละเอียดตามตารางข้างท้าย ดังนี้

สัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุในแต่ละปี



| | ปี 2568¹ | ปี 2569 | ปี 2570 | ปี 2571 | ภายหลังปี 2571 |
|------------------------------|----------|---------|---------|---------|----------------|
| โครงการ ยูดี ทาวน์ | 2% | 18% | 6% | 7% | 67% |
| โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| โครงการ พอร์โต้ ซิโน | 13% | 13% | 27% | 18% | 29% |
| โครงการ ไนเบิล โฮโล | 0% | 0% | 0% | 0% | 100% |
| โครงการวิลเลจ อับ ราชพฤกษ์ | 0% | 5% | 19% | 12% | 64% |
| กองทรัสต์ AIMCG | 4% | 14% | 13% | 10% | 59% |

หมายเหตุ ¹ สัดส่วนสัญญาที่หมดอายุในวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งส่วนใหญ่ต่อสัญญา

| โครงการ | วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 | | |
|------------------------------|--|-----------------|-----------------------------|
| | สัญญาต่ออายุและสัญญาใหม่ | | |
| | จำนวนสัญญา | พื้นที่ (ตร.ม.) | ร้อยละของพื้นที่เช่าทั้งหมด |
| โครงการ ยูดี ทาวน์ | 86 | 5,710.50 | 12.15 |
| โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) | - | - | - |
| โครงการ พอร์โต้ ซิโน | 41 | 3,917.78 | 8.33 |
| โครงการ ไนเบิล โฮโล | - | - | - |
| โครงการวิลเลจ อับ ราชพฤกษ์ | 3 | 12.00 | 0.03 |
| รวมทั้งหมด | 130 | 9,640.28 | 20.51 |

ข้อมูลของผู้เช่าหลัก

อุดรพลาซ่า เบบีเบอร์ชิป และดีแลนด์ เป็นผู้เช่าพื้นที่เช่าบางส่วน พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ลานกิจกรรม และพื้นที่ส่งเสริมการขาย (แล้วแต่กรณี)^{1/2} ที่เป็นทรัพย์สินที่กองกรรสดได้เข้าลงทุนใน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) และโครงการ พอร์โต้ ซิโน ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดของผู้เช่าทั้ง 3 บริษัท ดังต่อไปนี้

ข้อมูลทั่วไป

| โครงการ | ยูดี ทาวน์ | 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) | พอร์โต้ ซิโน |
|---------------------|---|---|---|
| ชื่อผู้เช่าหลัก | บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด | บริษัท เบบีเบอร์ชิป จำกัด | บริษัท ดีแลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ | 455 ถนนทองใหญ่ ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี | 27 อาคารเซเชนซ์ไฮต์ ทาวเวอร์ เอ ชั้น 11 ถนนประเสริฐนฤกิจ แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร | 99/10-14 หมู่ที่ 4 ถนนเอกชัย ตำบลโคกงาม 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 |

หมายเหตุ: ^{1/} การให้เช่าพื้นที่แกเบบบีเบอร์ชิปในส่วนนี้ มีผลสิ้นสุดเมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2568
^{2/} การให้เช่าพื้นที่แกดีแลนด์ในส่วนนี้ มีผลสิ้นสุดในวันที่กองกรรสดได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน จากดีแลนด์ เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2568

คุณสมบัติและประสบการณ์ผู้เช่าหลัก

อุดรพลาซ่า

อุดรพลาซ่า ประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ เริ่มก่อตั้งโครงการ ยูดี ทาวน์ และเปิดดำเนินการในปี 2552 จึงมีประสบการณ์อันยาวนานกว่า 10 ปี และเป็นผู้อำนวยการในการจัดบริหารพื้นที่เพื่อจัดทำกิจกรรมทางการตลาด ร้านค้าขนาดเล็กที่มีสัญญาเช่าสั้นกว่า 1 ปี ประกอบกับมีความเข้าใจพฤติกรรมผู้บริโภคในพื้นที่จังหวัดอุดรธานีเป็นอย่างดี รวมถึงบริหารโครงการให้มีความเคลื่อนไหวอย่างสม่ำเสมอ จึงทำให้ผู้จัดการกองกรรสดเชื่อมั่นว่า การที่ให้อุดรพลาซ่าเช่ากลับพื้นที่ดังกล่าว จะทำให้ผู้จัดการกองกรรสดสามารถบริหารทรัพย์สินที่กองกรรสดเข้าลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

เบบบีเบอร์ชิป

เบบบีเบอร์ชิป มีผู้ถือหุ้นเป็นกลุ่มธุรกิจของตระกูลเซเชนซ์ไฮต์คัลด์ ซึ่งมีประสบการณ์เป็นที่ยอมรับในธุรกิจบันเทิง โดยผู้จัดการกองกรรสดได้พิจารณาจากบทบาทและการดำเนินงานของเบบบีเบอร์ชิปในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) รวมถึงความพร้อมในการเป็นผู้เช่ากลับทรัพย์สินและการบริหารพื้นที่เช่าในระยะแรก จึงได้ตกลงให้เบบบีเบอร์ชิปเป็นผู้เช่ากลับทรัพย์สิน และให้กลุ่มร้านอาหารในเครือของเบบบีเบอร์ชิปเข้ามาเช่าพื้นที่ดังกล่าว ทั้งนี้ เบบบีเบอร์ชิปและกลุ่มร้านอาหารในเครือได้เช่าพื้นที่ร้านค้าทั้งหมดในโครงการนับแต่วันที่กองกรรสดเข้าลงทุนในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) จนถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2568 และภายหลังจากการสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้จัดการกองกรรสดได้เร่งดำเนินการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ที่เหมาะสมเข้ามาทดแทน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกรรสดเป็นสำคัญ



ดีแลนด์

ดีแลนด์ ดำเนินธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ และมีบทบาทในการบริหารโครงการ พอร์ตโต้ ซิโนให้เป็นรู้จัก ภายใต้แนวคิดที่ผสมผสานระหว่างคอมมูนิตีมอลล์และจุดที่พักระหว่างการเดินทาง (Rest Area) โดยผู้จัดการกองทรีสต์ได้พิจารณาจากบทบาทและการดำเนินงานของดีแลนด์ในโครงการพอร์ตโต้ ซิโน รวมถึงความพร้อมในการบริหารพื้นที่เช่ากลับที่เป็นพื้นที่ขนาดเล็ก พื้นที่ลานกิจกรรม และพื้นที่ส่งเสริมการขายในระยะแรก จึงได้ตกลงให้ดีแลนด์เป็นผู้เช่ากลับทรัพย์สิน ทั้งนี้ การเช่าพื้นที่ของดีแลนด์ในส่วนนี้มีผลสิ้นสุดเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2568 ที่กองทรีสต์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินในโครงการ พอร์ตโต้ ซิโน จากดีแลนด์

ผลกระทบในกรณีที่ต้องมีการเปลี่ยนผู้เช่าหลัก

กรณีที่ อุดรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และดีแลนด์ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่เช่าบางส่วน พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ลานกิจกรรม และพื้นที่ส่งเสริมการขาย (แล้วแต่กรณี) ไม่ต่ออายุสัญญา หรือมีการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญา กองทรีสต์อาจต้องใช้เวลาในการหาบุคคลอื่น เพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรีสต์

เพื่อลดความเสี่ยงนี้ กองทรีสต์ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่กับอุดรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และดีแลนด์ โดยมีเงื่อนไขว่า หากต่อมา มีเหตุการณ์ทำให้กองทรีสต์ต้องเปลี่ยนผู้เช่าดังกล่าว ในกรณีของโครงการ ยูดีทาวน์ กองทรีสต์สามารถดำเนินการให้ ผู้เช่าทรัพย์สินจ่ายค่าปรับในส่วนที่แตกต่างกัน ซึ่งจะทำให้กองทรีสต์ได้รับการชดเชยความเสียหายที่เกิดจากเหตุการณ์เปลี่ยนผู้เช่าหลักได้ ทั้งนี้ ในกรณีโครงการ พอร์ตโต้ ซิโน ผู้จัดการกองทรีสต์ได้ดำเนินการตามแนวทางการจัดการภาระหนี้ค้างของดีแลนด์ โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์ตโต้ ซิโน จากดีแลนด์ ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ครั้งที่ 1/2568 ซึ่งดำเนินการแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2568 ส่งผลให้ดีแลนด์ไม่ได้เป็นผู้เช่าหลักในโครงการ พอร์ตโต้ ซิโน อีกต่อไป สำหรับกรณีโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ผู้จัดการกองทรีสต์จะดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหาผู้เช่ารายใหม่ที่มีศักยภาพและความพร้อมภายในระยะเวลาที่เหมาะสม

ในกรณีที่ อุดรพลาซ่า และ/หรือ เม็มเบอร์ชิป และ/หรือ ดีแลนด์ ไม่ได้เป็นผู้เช่าอีกต่อไป ผู้จัดการกองทรีสต์มีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าหลักรายใหม่ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรีสต์และผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเป็นสำคัญ

มาตรการดำเนินการหากผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้

หากผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้ ผู้เช่าหลักต้องปฏิบัติตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ผู้เช่าหลักได้รับแจ้ง หรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือ เงินค้ำชำระอย่างไรก็ดี ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทรีสต์ตามที่กำหนดในสัญญาเช่า ให้ถือว่ากองทรีสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที ทั้งนี้ เว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรีสต์จะควบคุมดูแลให้ผู้เช่าหลักดำเนินการชำระค่าเช่าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยจะมีการสอบถามและติดตามการชำระค่าเช่ากันล่วงหน้าอย่างน้อย 15 วันก่อนครบกำหนดชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าเพื่อป้องกันมิให้เกิดการชำระค่าเช่าล่าช้าหรือผิดสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากเกิดเหตุสุดวิสัยใดๆ ผู้จัดการกองทรีสต์จะเรียกให้มีการประชุมหารือกันก่อนถึงกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้เช่าหลักไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้จัดการกองทรีสต์จะรายงานต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการของบริษัทรีบให้ทราบโดยเร็ว และแจ้งต่อทรีสต์เพื่อพิจารณาเหตุในการเลิกสัญญาเช่าและดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าหลักผิดนัดการชำระค่าเช่า ผู้จัดการกองทรีสต์จะพยายามอย่างดีที่สุดในการเจรจาตกลงกับผู้เช่าหลัก เพื่อช่วยเหลือวิธีให้ผู้เช่าหลักชำระค่าเช่าตามที่ตกลงกันในสัญญาโดยเร็วที่สุด และลดความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรีสต์แต่งตั้งบุคคลภายนอกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินในโครงการต่าง ๆ ที่กองทรีสต์เข้าลงทุน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ข้อมูลทั่วไป

โครงการ ยูดี ทาวน์

| | |
|------------------------------|--|
| ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ | 455 ถนนทองใหญ่ ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี |
| เลขทะเบียนบริษัท | 0415547000058 |
| โทรศัพท์ | 042-932-998 |
| ทุนจดทะเบียน | 390,000,000 บาท |
| ทุนชำระแล้ว | 390,000,000 บาท |

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม)

| | |
|----------------------------------|---|
| ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (1) | บริษัท เซนโซซิตี จำกัด ¹ |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ | 27 อาคารเซนโซซิตี ทาวเวอร์ เอ ชั้น 11 ถนนประเสริฐมบุญกิจ แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร |
| เลขทะเบียนบริษัท | 0105554038670 |
| โทรศัพท์ | 02-037-8870 |
| ทุนจดทะเบียน | 300,000,000 บาท |
| ทุนชำระแล้ว | 300,000,000 บาท |

| | |
|----------------------------------|---|
| ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (2) | บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด ² |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ | 88/333 ซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร |
| เลขทะเบียนบริษัท | 0125557002978 |
| โทรศัพท์ | 02-714-7610 |
| ทุนจดทะเบียน | 10,000,000 บาท |
| ทุนชำระแล้ว | 10,000,000 บาท |

หมายเหตุ: ¹ ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับระยะเวลาดังแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2568

² ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับระยะเวลาดังแต่วันที่ 15 พฤศจิกายน 2568 เป็นต้นมา

โครงการ พอร์โต้ ซิโน

| | |
|------------------------------|---|
| ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ | 88/333 ซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร |
| เลขทะเบียนบริษัท | 0125557002978 |
| โทรศัพท์ | 02-714-7610 |
| ทุนจดทะเบียน | 10,000,000 บาท |
| ทุนชำระแล้ว | 10,000,000 บาท |



โครงการ โนเบิล โซโล

| | |
|------------------------------|---|
| ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ | 1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร |
| เลขทะเบียนบริษัท | 0107538000312 |
| โทรศัพท์ | 02-251-9955 |
| ทุนจดทะเบียน | 2,054,120,536 บาท |
| ทุนชำระแล้ว | 1,369,413,691 บาท |

โครงการวิลเลจ อับ ราฟฟุกซ์

| | |
|------------------------------|--|
| ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | บริษัท บีเอสเค แมเนจเม้นท์ จำกัด |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ | 33/4 อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์พระราม 9 ชั้น 2 ห้อง NS018-NS019 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร |
| เลขทะเบียนบริษัท | 0105568086329 |
| โทรศัพท์ | 02-853-3773 |
| ทุนจดทะเบียน | 1,000,000 บาท |
| ทุนชำระแล้ว | 1,000,000 บาท |

ประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และคณะผู้บริหาร

อุดรพลาซ่า

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

เชษฐโชติ

เชษฐโชติเป็นกลุ่มประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ เริ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการแรก คือ โครงการ พรีเมียร์ เฟียชซ่า ไลฟ์สไตล์ คอมมูนิตีออลล์ ตั้งอยู่บริเวณเขาใหญ่ อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา เริ่มเปิดดำเนินการในปี 2556 และได้มีการพัฒนาโครงการ พรีเมียร์ พอสใต้ อาคารสำนักงานและพื้นที่ให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ ตั้งอยู่ที่บริเวณ ถนนประดิษฐ์มนูธรรม กรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) เป็นโครงการที่พัฒนาโดยบริษัทในเครือของเชษฐโชติ จึงทำให้เชษฐโชติมีความคุ้นเคยต่อรายละเอียดของทรัพย์สินและแนวคิดของโครงการ โดยเชษฐโชติได้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จนถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2568

ทองหล่อ เมเนจเม้นท์

ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ มีประสบการณ์ในการให้บริการด้านการบริหารอาคารสำนักงาน ที่พักอาศัย และการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์มายาวนานกว่า 9 ปี ด้วยทีมงานที่มีความพร้อมทั้งด้านการตลาดและการบริหารจัดการอาคารอย่างมืออาชีพในส่วนของโครงการที่ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ริเริ่มและพัฒนาดด้วยตัวเอง ได้แก่ โครงการเอก ทองหล่อ ไลฟ์สไตล์ออลล์ชั้นนำในย่านทองหล่อ ซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่สูงอย่างต่อเนื่อง และ เครือโรงแรมบู๊ต แบรินด์โรงแรมหรูขนาดเล็กที่ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ได้พัฒนาและบริหารจนประสบความสำเร็จ ได้รับความนิยมและการยอมรับจากทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทย

และต่างชาติ สำหรับงานบริหารโครงการของบุคคลภายนอก กองหล่อ เมเนจเม้นท์เริ่มดำเนินการบริหารโครงการ ที่ยู โดม เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์ ในปี 2562 โดยมุ่งเน้นการปรับปรุงคุณภาพพื้นที่โครงการให้มีชีวิตชีวา สะอาด และเป็นระเบียบ ส่งผลให้จำนวนผู้เช่าเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ สะท้อนความหลากหลายของประสบการณ์ในการดูแลทรัพย์สินเชิงพาณิชย์และที่พักอาศัยของกองหล่อ เมเนจเม้นท์

ทั้งนี้ กองหล่อ เมเนจเม้นท์ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2567 และโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ตั้งแต่วันที่ 15 พฤศจิกายน 2568 เป็นต้นมา โดยกองหล่อ เมเนจเม้นท์ได้ดำเนินการบริหารจัดการโครงการโดยมุ่งเน้นการยกระดับมาตรฐานด้านความสะอาด ความปลอดภัย และการดูแลสิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อสนับสนุนความพร้อมในการจัดหารายได้ของโครงการอย่างต่อเนื่อง

โนเบิล

โนเบิลเป็นหนึ่งในผู้นำตลาดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์สูง ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยระดับพรีเมียมทั้งแนวราบและที่อยู่อาศัยประเภทตึกสูง หรือคอนโดมิเนียม จากความสำเร็จอย่างต่อเนื่อง 3 ทศวรรษในการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ออกสู่ตลาดมากมาย ซึ่งล้วนแล้วแต่เป็นโครงการที่ประสบความสำเร็จ เนื่องจากโนเบิลมีความเข้าใจในความต้องการที่หลากหลายของผู้บริโภค จึงมุ่งเน้นการนำเสนอนวัตกรรมใหม่ ๆ ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ดีที่สุด ทั้งนี้ โนเบิลจะขยายโอกาสทางธุรกิจไปยังตลาดต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะช่วยเสริมความเป็นผู้นำการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโนเบิลยิ่งขึ้น

บีสเค แมเนจเม้นท์

บีสเค แมเนจเม้นท์ จัดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2568 ประกอบธุรกิจให้บริการบริหารจัดการพื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม ที่พักอาศัย และโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยเป็นบริษัทในเครือของกลุ่มบ้านเศรษฐกิจ ซึ่งมีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการพัฒนาและบริหารโครงการที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์มากกว่า 15 ปี และมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในรูปแบบคอมมูนิตี้ มอลล์ภายใต้แนวคิด “Village Hub” ทั้งนี้ บีสเค แมเนจเม้นท์ ได้รับแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ วิลเลจ ฮับ ราชพฤกษ์ นับตั้งแต่วันที่กองกรรสดเข้าลงทุนในโครงการดังกล่าว

ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองกรรสด

อุดรพลาซ่า

-ไม่มี-

เซซุโซติ

-ไม่มี-

กองหล่อ เมเนจเม้นท์

-ไม่มี-

โนเบิล

-ไม่มี-

บีสเค แมเนจเม้นท์

-ไม่มี-

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองกรรสดได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น และได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้น โดยได้ระบุรายละเอียดไว้ในเรื่อง “กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองกรรสด”



คำตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากกองทรัสต์ เป็นรายเดือน โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

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

อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

อูดรพลาซ่า

เดิมกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร และงานระบบ สำหรับพื้นที่บางส่วนในโครงการ ยูดี ทาวน์ ซึ่งมีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 7,791 ตารางเมตร และมีระยะเวลาการเช่าประมาณ 4 ปี ซึ่งได้สิ้นสุดลงแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ภายหลังจากที่สิทธิการเช่าสำหรับพื้นที่ส่วนนี้สิ้นสุดลง อูดรพลาซ่าได้บริหารพื้นที่เช่าในส่วนดังกล่าวต่อ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

| ประเภททรัพย์สิน | ที่ตั้ง | อูดรพลาซ่า | | กองทรัสต์ | |
|--------------------|--------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
| | | พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.) | พื้นที่เช่า (ตร.ม.) | พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.) | พื้นที่เช่า (ตร.ม.) |
| พื้นที่เชิงพาณิชย์ | โครงการ ยูดี ทาวน์ | 7,791.00 | 5,573.51 | 37,428.15 | 25,861.37 |

นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การบริหารในบริเวณใกล้เคียง คือ มณฑาทิพย์ ฮอลล์ (Montatip Hall) มีพื้นที่โดยประมาณ 24,000 ตารางเมตร ซึ่งประกอบธุรกิจศูนย์ประชุม ศูนย์การจัดงานนิทรรศการ และงานกิจกรรมต่าง ๆ แต่ไม่มีลักษณะที่อาจแข่งขันธุรกิจกับกองทรัสต์ เนื่องจากเป็นธุรกิจที่มีลักษณะแตกต่างกันและมีกลุ่มลูกค้าแตกต่างกัน อีกทั้ง อูดรพลาซ่าได้มีการลงนามในสัญญาตกลงกระทำการกับกองทรัสต์ ในเรื่องการไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันกับกองทรัสต์ สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์

ทั้งนี้ กลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เข้าพื้นที่บางส่วนในโครงการ ยูดี ทาวน์ จากกองทรัสต์ เพื่อประกอบธุรกิจ HOTEL MOCO ซึ่งเป็นอาคารโรงแรมสไตล์โมเดิร์น โคโลเนียล มีความสูง 7 ชั้น มีห้องพักไว้รับรอง 68 ห้อง แต่ไม่มีลักษณะที่อาจแข่งขันธุรกิจกับกองทรัสต์ เนื่องจากเป็นธุรกิจที่มีลักษณะแตกต่างกัน อีกทั้ง ธุรกิจดังกล่าวยังอาจเป็นผลดีต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุน เนื่องจากจะดึงดูดลูกค้าเข้ามาจับจ่ายใช้สอยและใช้บริการร้านค้าในโครงการ ยูดี ทาวน์ มากขึ้น และส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดีให้กับโครงการ ยูดี ทาวน์

เซบูไซตี้

-ไม่มี-

กองหล่อ เมเนจเม้นท์

กองหล่อ เมเนจเม้นท์ มีอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การบริหารในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) คือโครงการเอก กองหล่อ ซึ่งเป็นไลฟ์สไตล์ชั้นนำในย่านกองหล่อ มีพื้นที่เช่าโดยประมาณ 5,500 ตารางเมตร ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอาจมีลักษณะที่เกี่ยวข้องกันในบางส่วน โดยเฉพาะประเภทผู้เช่ากลุ่มอาหารและเครื่องดื่ม และกลุ่มผู้ใช้บริการในย่านกองหล่อ อย่างไรก็ตาม โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) มีรูปแบบและคอนเซ็ปต์การใช้งานที่มุ่งเน้นความเป็นจุดหมายด้านไลฟ์สไตล์ การรับประทานอาหารและเครื่องดื่ม รวมถึงความเป็น Urban Dining & Lifestyle Hub จึงทำให้รูปแบบกิจกรรม กลุ่มลูกค้า และประสบการณ์การใช้พื้นที่ของทั้งสองโครงการมีความแตกต่างกัน

ผู้จัดการกองกรรสดจะกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามสัญญาและหลักธรรมาภิบาล รวมถึงติดตามประเมินความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น เพื่อกำหนดผลประโยชน์ของกองกรรสดและผู้ถือหุ้นกองกรรสดเป็นสำคัญ

โนเบิล

-ไม่มี-

บีสเคอ แมเนจเม้นท์

-ไม่มี-

กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองกรรสด

เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองกรรสด บริษัทฯ จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการกำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำ การว่า ตลอดระยะเวลาที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีผลบังคับใช้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะปฏิบัติตามหน้าที่ในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยเพื่อเช่าพื้นที่ในโครงการ ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองกรรสดเข้าลงทุนและรักษาผู้เช่าพื้นที่ที่มีอยู่เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองกรรสด โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะไม่ดำเนินการใด ๆ โดยทุจริต หรือโดยไม่เป็นธรรมอันส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่ที่เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่ลงทุนในปัจจุบันยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าว และเข้าทำสัญญาเพื่อเช่าพื้นที่อื่นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองกรรสดตามที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนดหรือตามที่ได้กำหนดร่วมกัน

เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองกรรสดในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองกรรสดกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองกรรสดจะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ ดังนี้

- เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองกรรสดในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังต่อไปนี้
 - ในการทำธุรกรรมจะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกรรสดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องและเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองกรรสด
 - ธุรกรรมที่กองกรรสดจะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
- การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองกรรสดกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
 - ได้รับความเห็นชอบจากกรรสดว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกรรสดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ในกรณีที่ธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองกรรสด



3. นโยบายการทำรายการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- การทำธุรกรรมประเภทต่าง ๆ ระหว่างกองทริสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทริสต์
- นอกจากนี้ กองทริสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทริสต์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทริสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี และในรายงานประจำปีของกองทริสต์ด้วย

การกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทริสต์มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรวมจำนวนประมาณ 280 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทริสต์ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 1

| | |
|---------------------------|---|
| 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: เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทริสต์ วงเงินกู้ที่ 2: เพื่อใช้สนับสนุนและเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินกิจการ วงเงินกู้ที่ 3: เพื่อใช้ค้ำประกันค่าสาธารณูปโภค |
| อัตราดอกเบี้ย | วงเงินกู้ที่ 1 และวงเงินกู้ที่ 2: อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้าย่อยรายใหญ่ระดับ |
| การชำระดอกเบี้ย | ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน |
| ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ | วงเงินกู้ที่ 1: มีระยะเวลาประมาณ 10 ปี วงเงินกู้ที่ 2: มีระยะเวลาไม่เกิน 180 วัน โดยพิจารณาจากทบทวนหรือต่อระยะเวลาเมื่อครบกำหนดตั๋วสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ |
| การชำระเงินต้น | วงเงินกู้ที่ 1: กทย่อยชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาส และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายใน ไตรมาสที่ 3 ปี 2572 วงเงินกู้ที่ 2: ชำระคืนเงินต้นไม่เกิน 180 วัน นับตั้งแต่ออกตั๋วสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ |
| หลักประกันการกู้ยืม | 1) จำนองกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์โครงการ โนเบิล โซโล 2) จำนองกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ พอร์โต้ ซิโน 3) จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจกับบัญชีเงินฝากธนาคาร และจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่ที่มีระยะเวลาของสัญญาเช่ามากกว่า 3 ปี (เฉพาะโครงการ โนเบิล โซโล และโครงการ พอร์โต้ ซิโน) 4) สลากหลังกรรมสิทธิ์ประกันภัยให้ผู้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (เฉพาะโครงการ โนเบิล โซโล และโครงการ พอร์โต้ ซิโน) |
| ข้อปฏิบัติทางการเงิน | 1) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Ratio) ให้ไม่เกินร้อยละ 20 2) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน (Interest Bearing Debt-to-Total Secured Assets Ratio) ให้ไม่เกินร้อยละ 30 3) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ให้ไม่เกิน 5.5 เท่า |

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 2

| | |
|------------------------|--|
| วงเงินกู้ | วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 165 ล้านบาท |
| วัตถุประสงค์ในการกู้ | เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง |
| อัตราดอกเบี้ย | อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชนิด |
| การชำระดอกเบี้ย | ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน |
| ระยะเวลาการชำระเงินกู้ | มีระยะเวลาประมาณ 10 ปี |
| การชำระเงินต้น | ทยอยชำระเงินต้นเป็นรายไตรมาส และชำระเงินต้นทั้งหมดภายใน 10 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก |
| หลักประกันการกู้ยืม | <ol style="list-style-type: none"> 1) จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ ประเภทสิทธิการเช่าช่วง และสิทธิการเช่าทรัพย์สิน โครงการ วิลเลจ อับ ราชพฤกษ์ และโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) 2) จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจกรมธรรม์ประกันภัยประเภท All risk สำหรับ โครงการ วิลเลจ อับ ราชพฤกษ์ และโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) 3) จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจใบบัญชีเงินฝากปฏิบัติการ (Operating Account) โครงการ วิลเลจ อับ ราชพฤกษ์ และโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) |
| ข้อปฏิบัติทางการเงิน | ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio) ณ วันสิ้นสุดบัญชีรายปี ไม่ต่ำกว่า 1.20 เท่า |

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีอัตราส่วนการกู้ยืมเงิน เท่ากับร้อยละ 9.99 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม และสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินและข้อปฏิบัติอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเงินกู้ได้อย่างครบถ้วน





ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรม ของธุรกิจจัดหาผลประโยชน์ ของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน



ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

ปี 2568 เป็นปีแห่งการประคองตัวและปรับฐานของภาคธุรกิจไทย โดยเศรษฐกิจไทยสามารถขยายตัวได้ที่ประมาณร้อยละ 2.4 ลดลงจากปี 2567 ที่ร้อยละ 2.9 โดยในปี 2568 เศรษฐกิจไทยได้เผชิญกับมรสุมจากนโยบายการค้าโลกที่ผันผวนจากมาตรการกีดกันทางการค้าจากทางสหรัฐอเมริกา รวมถึงแรงกดดันจากระดับหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง ภายในประเทศ อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจยังได้รับแรงสนับสนุนจากหลายปัจจัยสำคัญ ได้แก่ การฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวในช่วงครึ่งปีหลัง และมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวของทางภาครัฐที่ช่วยกระจายรายได้สู่ภูมิภาค นอกจากนี้การเร่งรัดการเบิกจ่ายงบประมาณภาครัฐที่ค้างสะสมจากปีก่อน เช่น โครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมและโลจิสติกส์ รวมถึง นโยบายการคลังเชิงรุก เช่น โครงการสวัสดิการภาครัฐและโครงการคนละครึ่ง ซึ่งช่วยประคับประคองกำลังซื้อของภาคครัวเรือนและลดภาระของภาคธุรกิจ

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

ที่มา: สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

แนวโน้มเศรษฐกิจประเทศไทย ปี 2569

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

- 1. การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภค** ประกอบด้วย (1) การบริโภคภาคเอกชน คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.1 ในปี 2569 ลดลงจากร้อยละ 2.7 ในปี 2568 โดยมีปัจจัยกดดันหลัก คือ ระดับหนี้สินครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง ซึ่งเป็นข้อจำกัดในการเข้าถึงสินเชื่อ และกำลังซื้อที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ของกลุ่มเปราะบาง อีกทั้งมาตรการกระตุ้นการอุปโภคบริโภคของภาครัฐได้สิ้นสุดลง ในขณะที่ (2) การอุปโภคภาครัฐบาลคาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 1.2 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 0.6 ในปี 2568 จากความต่อเนื่องในการเบิกจ่ายงบประมาณของภาครัฐ และมาตรการประคับประคองเศรษฐกิจที่คาดว่าจะประกาศเพิ่มเติมในปี 2569

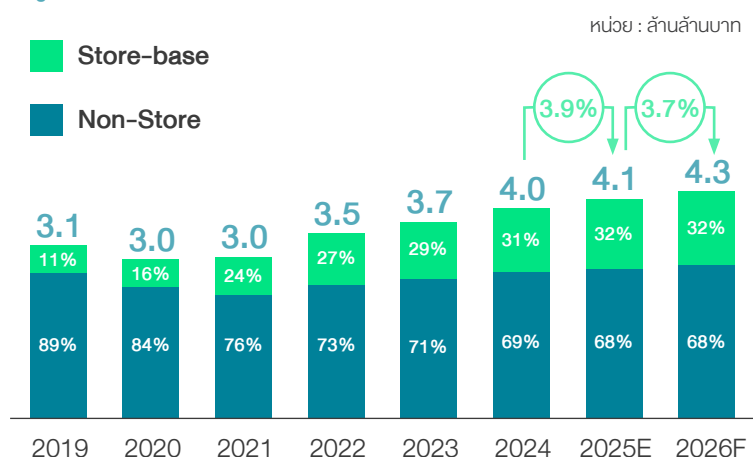
- การลงทรวบ** คาดว่าจจะทยายตัวร้อยละ 1.8 ในปี 2569 ะลอลตัวลงอย่างมีนัยสำคัญจากร้อยละ 4.9 ในปี 2568 โดย (1) การลงทรวบภาคเอกชนปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9 ในปี 2569 ลดลงจากร้อยละ 3.5 ในปี 2568 โดยมีสาเหตุมาจากการชะลอการลงทรวบจากกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายใหม่รวมถึงการะหนีภาคธุรกิจและครัวเรือนยังอยู่ในระดับสูง ส่งผลต่อความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน รวมถึงความผันผวนของเศรษฐกิจโลก ในขณะที่ (2) การลงทรวบภาครัฐมีการชะลอลตัวลงอย่างมีนัยสำคัญจากร้อยละ 8.9 ในปี 2568 เหลือร้อยละ 1.7 ในปี 2569 เนื่องจากการสิ้นสุดของการเร่งรัดการเบิกจ่ายสำหรับการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ที่ตกค้างมาจากปีก่อนหน้า รวมถึงการะหนีสาธารณะในระดับสูง ทำให้ภาครัฐต้องคำนึงถึงวินัยและความยั่งยืนทางการคลัง
- มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปเงินดอลลาร์สหรัฐอเมริกา** คาดว่าจจะทยายตัวเพียงร้อยละ 2.0 ซึ่งถือเป็นการชะลอลตัวลงอย่างมากเมื่อเทียบกับการทยายตัวร้อยละ 12.7 ในปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักมาจากมาตรการทางภาษีเพื่อกีดกันทางการค้า (Reciprocal Tariff) ของสหรัฐอเมริกาซึ่งจะเริ่มส่งผลกระทบอย่างชัดเจน โดยเฉพาะกลุ่มสินค้าอุตสาหกรรมสัญชาติจีนที่ใช้ไทยเป็นฐานการผลิต รวมถึงการชะลอลตัวของประเทศคู่ค้าสำคัญอย่างจีน และยุโรปโซน อันเนื่องมาจากผลกระทบของความขัดแย้งทางภูมิศาสตร์
- มูลค่าการนำเข้าสินค้าในรูปเงินดอลลาร์สหรัฐอเมริกา** มีทิศทางสอดคล้องกับการส่งออก โดยคาดว่า จจะทยายตัวเพียงร้อยละ 3.2 ชะลอลลงอย่างมีนัยสำคัญจากร้อยละ 13.0 ในปี 2568 โดยสาเหตุหลักมาจากการชะลอลตัวของการลงทรวบทั้งภาครัฐและภาคเอกชน ประกอบกับอุปสงค์ภายในประเทศที่อ่อนตัวลง รวมถึงการชะลอลตัวของการส่งออก ซึ่งส่งผลให้การนำเข้าสินค้าและวัตถุดิบที่เกี่ยวข้องกับการผลิตเพื่อการส่งออกลดลง
- ดุลการค้า** คาดว่าจจะเกินดุลที่ 2.0 หมื่นล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา โดยทยายตัวในอัตราที่ชะลอลลงอยู่ที่ร้อยละ 2.4 จากร้อยละ 3.1 ในปี 2568 แม้จะยังเผชิญความท้าทายจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์และการชะลอลตัวของเศรษฐกิจโลก
- เสถียรภาพทางการเงิน** อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยในปี 2569 คาดว่าจจะอยู่ระหว่างร้อยละ -0.3 – 0.7 บ่งชี้ถึงภาวะเงินฝืดหรือกำลังซื้อในประเทศที่ยังไม่ฟื้นตัวมากนัก

ภาพรวมสภาวะการแข่งขัน

ภาพรวมธุรกิจค้าปลีก

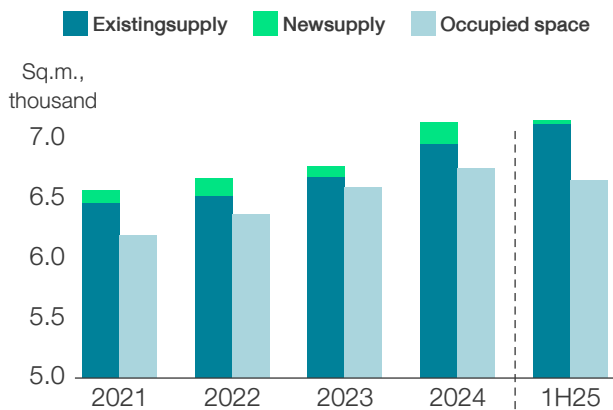
ในปี 2568 SCB Economic Intelligence Centre (“SCB EIC”) คาดการณ์ว่าตลาดค้าปลีกจะมีมูลค่า 4.1 ล้านล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 4.0 ล้านล้านบาทในปี 2567 คิดเป็นการปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 3.9 เมื่อเทียบกับปีต่อปี โดยมีปัจจัยสนับสนุนการเติบโต ได้แก่ การกระตุ้นการบริโภคของภาครัฐในช่วงปลายปี เช่น โครงการคนละครึ่งพลัส และเที่ยวดีมีคืน รวมถึงการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในช่วงครึ่งปีหลัง ซึ่งช่วยสร้างบรรยากาศการใช้จ่ายให้ฟื้นตัวดีขึ้น อย่างไรก็ตาม แม้จะมีการกระตุ้นจากภาครัฐ แต่ผู้บริโภคยังคงเผชิญความท้าทายจากหนี้ครัวเรือนและค่าครองชีพที่สูงขึ้น ทำให้การใช้จ่ายของภาคประชาชนยังคงเน้นความคุ้มค่าเป็นหลัก

มูลค่าตลาดค้าปลีกของไทย

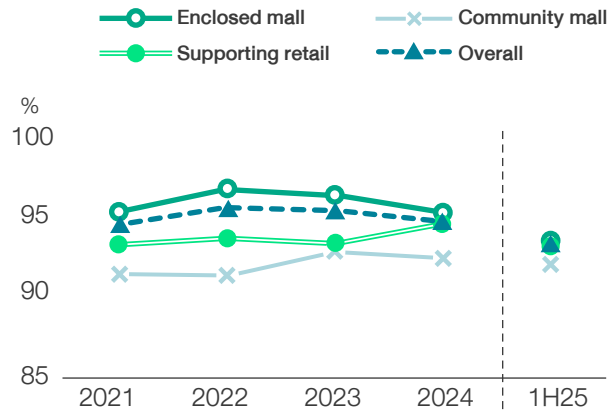


สำหรับพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ในช่วงครึ่งปีแรกของ 2568 ความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีกเพิ่มขึ้น 6.6 ล้านตารางเมตร คิดเป็นการขยายตัวเพียงร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลจากการกำลังซื้อในประเทศที่ชะลอตัว ร่วมกับความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ ทำให้ผู้บริโภคใช้จ่ายอย่างระมัดระวังมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ธุรกิจนี้ยังได้อานิสงส์จากการเติบโตของภาคการท่องเที่ยวและมาตรการกระตุ้นการใช้จ่าย เช่น “Easy E-Receipt” และ “เราเที่ยวด้วยกัน 2568” ทำให้มีการใช้จ่ายซื้อสินค้าและบริการ ส่งผลให้มีความต้องการเช่าพื้นที่ยังสามารถประคองตัวได้ ขณะที่อุปทานพื้นที่เพิ่มขึ้น 7.1 ล้านตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 3.2 จากโครงการ Mixed use ขนาดใหญ่ที่ทยอยเปิดใช้งาน ส่งผลให้อัตราการเช่าปรับลดสู่ระดับ ร้อยละ 93.1

ช่วงครึ่งหลังของปี 2568 ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกได้รับแรงหนุนจากมาตรการ “คนละครึ่งพลัส” หนุนให้กำลังซื้อของ ภาคครัวเรือนขยายตัวขึ้น ขณะที่กำลังซื้อจากนักท่องเที่ยวต่างชาติมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นจากการเข้าสู่ช่วงเทศกาลท่องเที่ยวและการใช้จ่ายในช่วงปลายปี ทำให้ความต้องการเช่าพื้นที่ตลอดทั้งปี 2568 ปรับเพิ่ม 6.8 ล้านตารางเมตร คิดเป็นการขยายตัวร้อยละ 1.8 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ขณะที่อุปทานสะสมของปี 2568 เพิ่มขึ้น 7.3 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.8 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ในขณะนี้อัตราการเช่าปรับตัวลดลงสู่ระดับร้อยละ 93.7



ที่มา: ข้อมูลโดย Krungsri Research



ในด้านอัตราค่าเช่า LHBANK Business Research ได้เปิดเผยว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่ำสุด - สูงสุดในช่วงไตรมาส 3 ปี 2568 ไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงจากปีก่อนหน้า โดยพื้นที่ค้าปลีกในย่านใจกลางเมืองยังคงมีค่าเช่าสูงสุด เฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 3,500 - 5,500 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยผู้ประกอบการยังคงใช้กลยุทธ์การให้ส่วนลดค่าเช่าและการปรับโครงสร้างค่าเช่าให้มีความยืดหยุ่นเพื่อรักษาฐานผู้เช่าเดิมและดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ ๆ

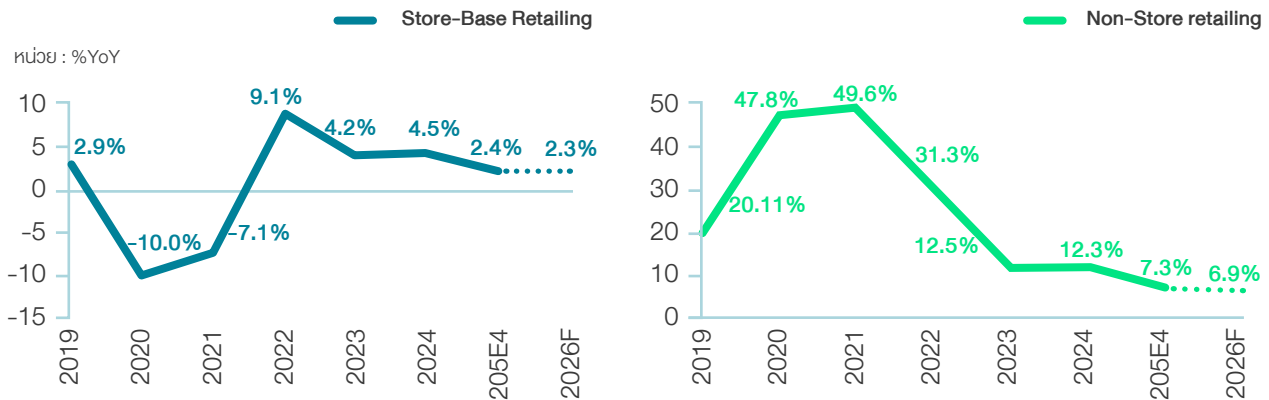
แนวโน้มธุรกิจค้าปลีก ปี 2569

สำหรับแนวโน้มตลาดค้าปลีกในปี 2569 ทาง SCBEIC คาดการณ์ว่าการเติบโตจะเริ่มมีทิศทางชะลอตัวลงเล็กน้อย โดยมีอัตราการขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 3.7 ซึ่งการดำเนินธุรกิจในช่วงปีดังกล่าวจะต้องเผชิญกับปัจจัยท้าทายสำคัญหลายประการ ประการแรกคือ ปัญหาหนี้ครัวเรือนและค่าครองชีพที่ยังคงตัวอยู่ในระดับสูง ซึ่งส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค โดยเฉพาะในกลุ่มสินค้าฟุ่มเฟือยที่ความต้องการมีแนวโน้มลดลง ขณะเดียวกัน นโยบายภาครัฐยังคงมีความไม่แน่นอน ทั้งในส่วนของมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจและสถานการณ์ข้อพิพาทบริเวณชายแดน ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ล้วนส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของทั้งผู้ประกอบการและผู้บริโภคในวงกว้าง

นอกจากปัจจัยภายในประเทศแล้ว ภาคค้าปลีกยังต้องรับแรงกดดันจากสภาวะเศรษฐกิจและการเมืองโลกที่มีความผันผวนสูง โดยเฉพาะมาตรการกีดกันทางการค้า (Reciprocal Tariff) และความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคทั่วโลก และอาจนำไปสู่การลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยว ซึ่งเป็นอีกหนึ่งเครื่องยนต์หลักของภาคค้าปลีกไทย นอกจากนี้ สภาวะซบเซาของตลาดที่อยู่อาศัยยังเป็นปัจจัยที่กดดันยอดขายในกลุ่มสินค้าตกแต่งและซ่อมแซมบ้าน ขณะที่การแข่งขันจากแพลตฟอร์มออนไลน์ต่างประเทศ เช่น Temu และ SHEIN เริ่มทวีความรุนแรงมากขึ้นจากการรุกตลาดอย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ตาม ตลาด E-commerce ยังคงเป็นช่องทางที่มีศักยภาพและเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง แม้อัตราการเติบโตจะไม่หวือหวาเท่าช่วงที่มีการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 แต่พฤติกรรมผู้บริโภคที่เน้นความสะดวกสบายยังคงเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญ ปัจจุบันผู้ประกอบการทั้งรายใหญ่และรายย่อยได้ปรับตัวสู่รูปแบบการขายผ่านทั้งหน้าร้านและออนไลน์ควบคู่กันไป โดยคาดการณ์ว่าในปี 2569 สัดส่วนยอดขายจาก E-commerce จะเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ประมาณร้อยละ 30 ของมูลค่าตลาดค้าปลีกรวม

ในด้านเทคโนโลยีและการปรับตัวเชิงกลยุทธ์ เทรนด์รักษ์สิ่งแวดล้อม (ESG) และปัญญาประดิษฐ์ (AI) จะเข้ามามีบทบาทสำคัญอย่างยิ่งในการขับเคลื่อนธุรกิจ โดย AI จะเป็นเครื่องมือหลักที่ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงาน ตั้งแต่ การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงลึก ไปจนถึงการยกระดับประสบการณ์การเลือกซื้อสินค้าให้แก่ลูกค้า ผู้ประกอบการที่สามารถนำเทคโนโลยีมาประยุกต์ใช้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งดำเนินธุรกิจภายใต้แนวคิดด้านความยั่งยืน จะมีความได้เปรียบในการแข่งขัน สามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว และสร้างการเติบโตทางธุรกิจได้อย่างมั่นคงในระยะยาว

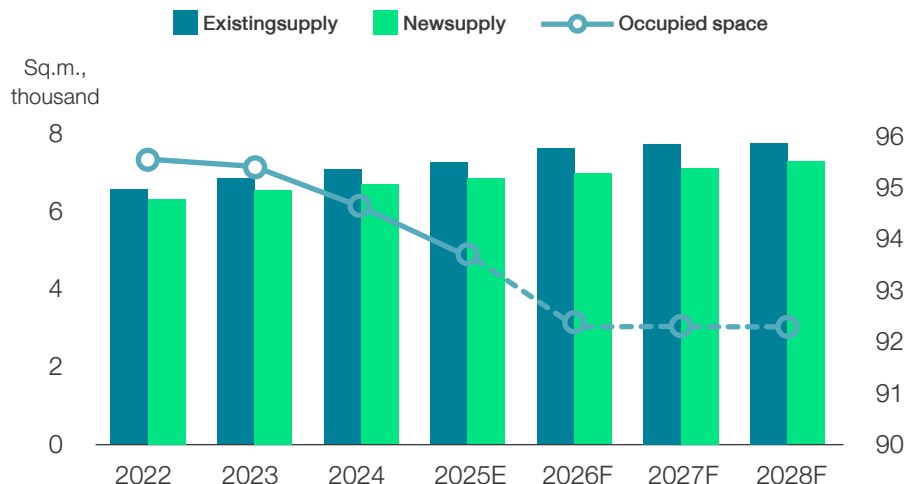


ที่มา: ข้อมูลโดย SCB EIC – Industry Insight

ในด้านความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีก Krungsri Research คาดการณ์ว่าจะมีแนวโน้มเติบโตเฉลี่ยที่ร้อยละ 1.5 - 2.5 ต่อปี โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการฟื้นตัวอย่างแข็งแกร่งของภาคการท่องเที่ยว ซึ่งคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะเพิ่มสูงขึ้นถึง 39 ล้านคนภายในปี 2571 ปัจจัยดังกล่าวส่งผลบวกโดยตรงให้อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีกขยายตัวอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ การเร่งขยายโครงข่ายคมนาคมขนส่งยังช่วยให้การเดินทางมีความสะดวกเข้าถึงง่ายขึ้น ประกอบกับการเติบโตของความเป็นเมือง (Urbanization) โดยเฉพาะในพื้นที่เขตปริมณฑล ซึ่งส่งผลให้ความต้องการสินค้าและบริการในระดับท้องถิ่นเพิ่มสูงขึ้น ปัจจัยเหล่านี้ล้วนเอื้อต่อการกระจายตัวของทั้งศูนย์การค้าขนาดใหญ่และคอมมูนิตี้ออกลูกค้าพื้นที่รอบนอกมากขึ้น

สำหรับฝั่งอุปทานของพื้นที่ค้าปลีก มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 1.7 - 2.7 ต่อปี ซึ่งเป็นผลมาจากการปรับปรุงพื้นที่เดิมและการขยายสาขาใหม่ในทำเลที่มีฐานลูกค้าหนาแน่น รวมถึงการทยอยเปิดตัวของโครงการ Mixed-use ขนาดใหญ่ในปี 2569 อาทิ โครงการ Central Northville โครงการ One Bangkok (I/F 2) และ โครงการ The Forestias จากปริมาณพื้นที่เช่าใหม่ที่จะเข้าสู่ตลาดเป็นจำนวนมากนี้ อาจส่งผลให้อัตราการเช่า (Occupancy Rate) โดยรวมมีแนวโน้มปรับตัวลดลงสู่ระดับร้อยละ 92.5

ในส่วนของอัตราค่าเช่านั้น คาดว่าภาพรวมจะยังคงทรงตัวหรือปรับลดลงเล็กน้อยตามสภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้น ยกเว้นเพียงพื้นที่ค้าปลีกในย่านใจกลางเมือง (CBD) ที่มีศักยภาพสูง ซึ่งอาจมีการปรับตัวสูงขึ้นได้ตามความต้องการพื้นที่ในทำเลเชิงยุทธศาสตร์ที่ยังคงมีอยู่อย่างจำกัด



ที่มา: ข้อมูลโดย CBRE Research, Krungsri Research



นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการที่ลงทุน

กองทริสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินทั้งหมด 5 โครงการ ซึ่งกระจายตัวอยู่ในทำเลศักยภาพใจกลางย่านธุรกิจและพื้นที่สำคัญในจังหวัดต่าง ๆ ได้แก่ กรุงเทพมหานคร สมุทรสาคร อุตรดิตถ์ และนนทบุรี ซึ่งล้วนเป็นจังหวัดที่มีความสำคัญสูงทั้งในเชิงเศรษฐกิจและการท่องเที่ยว การกระจายตัวเชิงภูมิศาสตร์นี้ส่งผลให้แหล่งที่มาของรายได้มีความหลากหลาย ประกอบกับการจัดสรรสัดส่วนผู้เช่า (Tenant Mix) ที่ครอบคลุมหลายประเภทธุรกิจ จึงเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินงานของกองทริสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ในส่วนของทรัพย์สินประเภทไลฟ์สไตล์มอลล์ทั้ง 4 โครงการ อันได้แก่ โครงการยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) โครงการ พอร์โต้ ซีโน่ และโครงการวิลเลจ อับ ราชนกฤกษ์ ได้ดำเนินนโยบายทางการตลาดเชิงรุกเพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างต่อเนื่อง โดยมุ่งเน้นการรักษาฐานผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) ควบคู่ไปกับการเพิ่มหาพันธมิตรผู้เช่ารายใหม่ที่เป็นผู้ประกอบการรายใหญ่และร้านค้าที่อยู่ในกระแสความนิยม ซึ่งกลุ่มผู้เช่าเหล่านี้ไม่เพียงแต่มีฐานลูกค้าที่เหนียวแน่นแต่ยังมีศักยภาพสูงในการดึงดูดลูกค้ารายใหม่ให้เข้ามาใช้บริการภายในโครงการ

นอกจากนี้เพื่อรักษาขีดความสามารถในการแข่งขันให้ได้สูงสุด แต่ละโครงการได้ดำเนินการปรับปรุงสภาพอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง และจัดสรรโซนพื้นที่ (Zoning) ใหม่สม่ำเสมอ เพื่อปรับทัศนียภาพให้ทันสมัยและตอบโจทยความต้องการเฉพาะของผู้เช่าแต่ละราย พร้อมทั้งสร้างประสบการณ์การใช้บริการที่แปลกใหม่ให้แก่ลูกค้า การดำเนินการตามกลยุทธ์การตลาดที่ยึดหยุ่นนี้ถือเป็นปัจจัยเสริมที่ช่วยต่อยอดจุดแข็งด้านทำเลที่ตั้งของแต่ละโครงการให้เด่นชัดยิ่งขึ้น

ยิ่งไปกว่านั้น กองทริสต์ยังให้ความสำคัญกับการทำตลาดผ่านช่องทางออนไลน์และสื่อสังคมออนไลน์ (Social Media) อย่างต่อเนื่อง เพื่อเสริมสร้างการมีส่วนร่วม (Engagement) กับกลุ่มเป้าหมาย และใช้เป็นเครื่องมือหลักในการสื่อสารประชาสัมพันธ์ที่มีประสิทธิภาพ ช่วยให้โครงการสามารถเข้าถึงและรักษาความสัมพันธ์กับผู้ใช้บริการได้อย่างยั่งยืน



ปัจจัยความเสี่ยง



บริษัทฯ ได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลและรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายงานของบริษัทผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สิน นอกจากนี้ ยังมีการพิจารณาถึงปัจจัยแวดล้อมต่างๆ เช่น การคาดการณ์เกี่ยวกับผลกระทบ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงนโยบายต่างๆ ของรัฐ ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสี่ยงต่อการประกอบธุรกิจ การดำเนินงาน ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน ความดำรงอยู่ของกองทรัสต์ หรือต่อการลงทุนของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

สำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์ในรอบปี 2568 บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า มีปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ ซึ่งผู้ลงทุนควรพิจารณา ดังต่อไปนี้

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพและประสบความสำเร็จตามเป้าหมายย่อมต้องอาศัยความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และความชำนาญของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นสำคัญ

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในภาพรวมเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์ และจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้แจ้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จำนวน 4 ราย เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามนโยบายและกลยุทธ์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด โดยการเข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) แต่ละราย ได้แก่ (1) อุดรพลชา เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ ยูดี ทาวน์ (2) เซซุโซติ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) (สิ้นสุดสัญญา วันที่ 31 ตุลาคม 2568) (3) ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ พอร์โต้ ซีน และ (4) โนเบิล เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ โนเบิล โซโล

ในการทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามธุรกิจปกติ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายภายใต้การควบคุมดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ การหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่และให้บริการปัจจุบัน การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย การจัดให้มีการบำรุงรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่สามารถจัดการตามนโยบายและกลยุทธ์ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสม หรือหากมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือนุเคราะห์สำคัญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก และ/หรือ รายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นรายละออดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระของกองทรัสต์



อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้นโดยบริษัทฯ ได้จัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย เป็นประจำทุกปี ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร และมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหุ้นว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อย่างมีประสิทธิภาพ และหากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ให้เหมาะสมกับการบริหาร ทรัพย์สินนั้น ๆ ก่อนการแต่งตั้ง

2. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่าง กองทรัสต์และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

1) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดจากการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เข้าพื้นที่บางส่วนของ ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนกลับไปบริหาร

จากข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 อุดรพลาซ่า ได้ดำเนินการเข้าพื้นที่บางส่วนของโครงการ ยูดี ทาวน์ ซึ่งคิดเป็น สัดส่วนประมาณร้อยละ 58.79 ของพื้นที่เช่าในโครงการจากกองทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ได้ โดยเฉพาะในกรณีที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์รับหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์อาจมีแรงจูงใจในการเสนอ พื้นที่ที่ตนเองเช่ากลับจากกองทรัสต์ ให้กับผู้ที่ต้องการเช่าพื้นที่มากกว่าการนำเสนอพื้นที่ของกองทรัสต์ที่ว่างอยู่ ซึ่งอาจมี ผลให้กองทรัสต์เสียโอกาสและประโยชน์ จากการตัดสินใจของผู้ที่ต้องการเช่าพื้นที่ รวมทั้งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม พื้นที่ของโครงการ ยูดี ทาวน์ ในส่วนที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เช่ากลับไปบริหารนั้น เป็นการให้เช่าพื้นที่ ที่มีลักษณะเป็นร้านค้าขนาดเล็ก (ประมาณไม่เกิน 10 ตารางเมตร) หรือเป็นพื้นที่ที่มีสัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 1 ปี) หรือ เป็นพื้นที่ที่ดำเนินการหารายได้หรือให้เช่าเป็นรายวัน เช่น ลานกิจกรรมเพื่อการประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย ร้านอาหารและเครื่องดื่ม เป็นต้น เนื่องจากลักษณะพื้นที่ในบริเวณดังกล่าวมีลักษณะการเปลี่ยนแปลงของสัญญาเช่า อย่างรวดเร็ว และเป็นพื้นที่ที่ใช้สำหรับจัดกิจกรรมเพื่อประชาสัมพันธ์ หรือ กิจกรรมส่งเสริมการขายอยู่อย่างสม่ำเสมอ ดังนั้น เพื่อให้การบริหารจัดการการเช่าโดยผู้จัดการกองทรัสต์มีประสิทธิภาพ ไม่ซับซ้อน ไม่ล่าช้าจนอาจเกิดการสูญเสีย และการบริหารจัดการให้ทันกำหนดระยะเวลาเพื่อไม่ให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้จากบริเวณดังกล่าว และเพื่อก่อให้เกิด ประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นรายละ บริษัทฯ จึงเห็นว่า การให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กลับไปเพื่อนำไปบริหารจัดการเอง จะสร้างระบบการดำเนินงานที่ราบรื่น และก่อให้เกิดผลตอบแทนที่มีความแน่นอนและ สม่าเสมอให้กับผู้ถือหุ้นรายละ กองทรัสต์ได้เป็นอย่างดี และยังทำให้การบริหารพื้นที่ดังกล่าวมีความคล่องตัวมากขึ้น

นอกจากนี้ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ที่อาจเกิดขึ้นจากการให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เข้าพื้นที่บางส่วนกลับไปบริหาร กองทรัสต์ได้รับข้อตกลงกระทำจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ครั้งแรกดังกล่าว โดยกำหนดให้ลักษณะของการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงต่อไปได้จะต้องเป็น การให้เช่าช่วงในลักษณะที่ได้ดำเนินการอยู่ก่อนหรือในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ครั้งแรกเท่านั้น รวมถึงในกรณีที่หากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์จะนำพื้นที่ดังกล่าว ออกให้บุคคลภายนอกเช่าในลักษณะอื่น ๆ นอกเหนือจากที่ระบุข้างต้น จะต้องได้รับการอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์ และการให้เช่าช่วงนั้นต้องไม่เป็นการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจต้องห้ามภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกองทรัสต์สงวนสิทธิ์ที่จะห้ามมิให้ผู้เช่าทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงพื้นที่ดังกล่าว ในกรณีที่ กองทรัสต์เห็นว่า การให้เช่าช่วงดังกล่าวจะกระทบ ขัดแย้ง หรือเป็นการทำธุรกิจแข่งขันกับการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

2) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดจากโครงการเพิ่มเติม ซึ่งดำเนินการโดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)

เนื่องจากอูดรพลาซ่าหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของอูดรพลาซ่าได้ลงทุนในโครงการศูนย์ประชุม (Exhibition Hall) โดยมีพื้นที่ให้เช่าร้านค้าทั้งหมดประมาณ 800 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินฝั่งตรงข้ามกับทรัพย์สินหลักของกองทรีสต์ และดิแลนด์ได้ลงทุนในโครงการ พอร์โต้โก ซึ่งเป็นศูนย์รวมร้านค้าและร้านอาหารสำหรับเป็นที่พักทาง (Rest Areas) ให้กับผู้สัญจร เพื่อเดินทางไปยังแหล่งท่องเที่ยวของจังหวัดเพชรบุรี หัวหิน เป็นต้น โดยมีขนาดพื้นที่ 3,000 ตารางเมตร โดยมีระยะทางห่างจากโครงการพอร์โต้ ซิโน่ ประมาณ 15 กิโลเมตร จึงอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรีสต์ได้ไม่จำเป็นการดำเนินการธุรกิจที่อาจมีลักษณะใกล้เคียงกับกองทรีสต์ในการให้เช่าพื้นที่แก่ผู้ประกอบการในลักษณะร้านค้า รวมถึงการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่

ทั้งนี้ อูดรพลาซ่าได้ชี้แจงต่อผู้จัดการกองทรีสต์ถึงวัตถุประสงค์ของโครงการศูนย์ประชุม (Exhibition Hall) ว่ามีฐานลูกค้าผู้ใช้บริการแตกต่างจากโครงการศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) และเป็นผู้ประกอบธุรกิจร้านอาหารและร้านค้าแฟ โดยวัตถุประสงค์ของการจัดให้มีร้านค้าดังกล่าว เพื่ออำนวยความสะดวกต่อผู้ที่มาร่วมงานในศูนย์ประชุมเท่านั้น ในขณะที่ดิแลนด์ ชี้แจงว่า โครงการดังกล่าวมีขนาดเล็กกว่า โครงการพอร์โต้ ซิโน่ มาก อีกทั้งกลุ่มลูกค้าก็มีความแตกต่างกัน เพราะจะเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวที่แวะเติมน้ำมันและหาที่พักระหว่างเดินทาง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรีสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการทำธุรกรรม การบริหารอสังหาริมทรัพย์ของอูดรพลาซ่าและดิแลนด์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น โดยมีการกำหนดให้ตลอดระยะเวลาที่อูดรพลาซ่าและดิแลนด์ ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรีสต์ อูดรพลาซ่า ดิแลนด์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของอูดรพลาซ่า และ/หรือ ดิแลนด์ จะไม่ประกอบกิจการแข่งขันกับธุรกิจของกองทรีสต์ หากอูดรพลาซ่า ดิแลนด์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของอูดรพลาซ่า และ/หรือ ดิแลนด์ ประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าโครงการเพิ่มเติมแก่บุคคลใด ซึ่งมีใช่เป็นการให้เช่าพื้นที่แก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติในการการค้า อูดรพลาซ่า และดิแลนด์ต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรีสต์รับทราบ และให้สิทธิกองทรีสต์ในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในโครงการเพิ่มเติมดังกล่าว

3. ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรีสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง

เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่กองทรีสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเป็นทรัพย์สินในกลุ่มธุรกิจศูนย์การค้า ประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) และศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Mall) รายได้หลักของกองทรีสต์จึงมีที่มาจากรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักที่กองทรีสต์เข้าลงทุนครั้งแรกทั้ง 3 โครงการได้แก่ โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) และโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ซึ่งเป็นผู้เช่าในกลุ่มธุรกิจค้าปลีกเป็นหลัก จึงทำให้กองทรีสต์ตกอยู่ภายใต้ปัจจัยความเสี่ยงทั่วไปเกี่ยวกับการลงทุนในกลุ่มธุรกิจค้าปลีกดังกล่าว ดังนั้น หากผู้เช่าพื้นที่ที่สำคัญรายใดรายหนึ่ง หรือหลายราย หรือผู้เช่าพื้นที่จำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่ง มีฐานะทางการเงินที่ด้อยลง อาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระเงินล่าช้า หรือเกิดการผิดนัดชำระเงินของผู้เช่าพื้นที่ และทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถชำระหนี้ได้ นอกจากนี้ อาจปรากฏกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและ/หรือ สัญญาบริการ หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่าและ/หรือ สัญญาบริการด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรีสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าและ/หรือ สัญญาบริการฉบับปัจจุบัน ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรีสต์ อย่างไรก็ตาม จากข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่โดยเฉลี่ยในรอบปี 2568 ที่ผ่านมา ของโครงการ ยูดี ทาวน์ มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 95.7 โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 83.3 และโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 77



4. ความเสี่ยงจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ

โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) และโครงการ พอร์โต้ ซิโน ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทริสต์เข้าลงทุนครั้งแรก มีการเปิดดำเนินการตั้งแต่ปี 2552 ปี 2558 และปี 2555 ตามลำดับ โดยในปัจจุบันทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่ดี และที่ผ่านมาได้รับการปรับปรุงซ่อมแซม (Minor Renovation) อย่างต่อเนื่อง ตามความจำเป็นและเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ ซึ่งการปรับปรุงซ่อมแซมดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทริสต์เข้าลงทุนครั้งแรก อย่างไรก็ตาม ในอนาคตกองทริสต์อาจต้องพิจารณาดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซม ตลอดจนเปลี่ยนแปลงงานระบบของทรัพย์สินหลักที่กองทริสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Major Renovation) ซึ่งรวมถึงการเปลี่ยนแปลงรูปแบบภายในของทรัพย์สินหลักที่กองทริสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญ เพื่อให้ทรัพย์สินหลักดังกล่าวมีความทันสมัย และเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ของลูกค้ายในโครงการ รวมถึงเพื่อดึงดูดให้มีผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินหลักที่กองทริสต์เข้าลงทุนครั้งแรกดังกล่าวมากยิ่งขึ้น ซึ่งการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ดังกล่าวอาจต้องปิดพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักที่กองทริสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเป็นการชั่วคราว อันอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินหลักที่กองทริสต์เข้าลงทุนครั้งแรก หรือเป็นสาเหตุให้ผู้เช่าพื้นที่บอกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าได้ ดังนั้น หากทรัพย์สินหลักที่กองทริสต์เข้าลงทุนครั้งแรกจำเป็นต้องมีการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทริสต์ได้ ทั้งนี้ การปรับปรุงหรือซ่อมแซมในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของทรัพย์สินหลักที่กองทริสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอาจเกิดขึ้นในกรณี เช่น ทรัพย์สินมีความทรุดโทรมจนไม่สามารถทำการแข่งขันกับศูนย์การค้าอื่น รูปแบบของอาคารล้าสมัย และรูปแบบอาคารต้องทำการเปลี่ยนแปลงเพื่อเพิ่มโอกาสในการเจริญเติบโตของค่าเช่า เป็นต้น

ทั้งนี้ ในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาแผนงานทุกปี และส่งให้ผู้จัดการกองทริสต์และทริสต์เป็นผู้พิจารณาเห็นชอบตามลำดับ ซึ่งการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่อาจพิจารณาวางแผนการปรับปรุงโดยดำเนินการปิดปรับปรุงพื้นที่บางส่วน เพื่อลดผลกระทบในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทริสต์เข้าลงทุนครั้งแรกให้น้อยที่สุด และทำให้ยังสามารถใช้พื้นที่โดยรอบของพื้นที่ที่อยู่ระหว่างการซ่อมแซมหรือปรับปรุงได้ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทริสต์อาจพิจารณาประมาณการและจัดทำแผนการทยอยสำรองค่าซ่อมแซม และค่าปรับปรุงสภาพลักษณะตามระยะเวลา เพื่อให้ทรัพย์สินหลักที่กองทริสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ อย่างไรก็ตาม ในอนาคตอาจมีความเสี่ยงที่เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินหลักดังกล่าวตามที่ได้ประมาณการไว้อาจไม่เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม การปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน หรือการปรับปรุงสภาพลักษณะ เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน ในกรณีที่เหตุการณ์ดังกล่าว อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทริสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทริสต์ และผู้จัดการกองทริสต์อาจมีความจำเป็นต้องหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมอื่น เพื่อใช้ปรับปรุงสภาพทรัพย์สินหรือเพื่อปรับปรุงสภาพลักษณะ เพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นแก่ผู้ถือหุ้นทริสต์



5. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักเนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาซื้อขาย สัญญาเช่า สัญญาเช่าช่วง และสัญญาตกลงกระทำการ (แล้วแต่กรณี) เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาข้างต้น คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใด ๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญา หรือคู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

6. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีหนี้จากเงินกู้ยืมระยะยาวประมาณ 240.19 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินประมาณ 40 ล้านบาท และวงเงินสินเชื่อค้ำประกัน (Bank Guarantee) จำนวนรวมไม่เกิน 10 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินค้ำประกันในการบริหารและการดำเนินงานของกองทรัสต์ การซ่อมบำรุงและปรับปรุงทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมทั้งเพื่อใช้ค้ำประกันการใช้สาธารณูปโภคของทรัพย์สินของกองทรัสต์และเป็นหลักประกันเพื่อการได้มาหรือรักษาไว้ซึ่งสิทธิในค้ำประกัน หรือสิทธิในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต ซึ่งรวมทั้งสิ้นไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวจากความเสี่ยงของภาวะเศรษฐกิจ และอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญาเงินกู้ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อ การดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น และอาจจะกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ย และ/หรือ เงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้กู้ อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน รวมถึงการบังคับจำนองในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้

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



7. ความเสี่ยงที่เกิดจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้บริโภค

ผลการดำเนินงานของกองทริสต์ อาจได้รับผลกระทบจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ทั้งจากผู้ประกอบการรายเดิมและรายใหม่ที่เปิดและปรับปรุงศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการปรับเปลี่ยนวิถีการดำเนินชีวิตของผู้บริโภคในปัจจุบันประกอบกับความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีทำให้เกิดความท้าทายจากการเติบโตของตลาดสินค้าออนไลน์ (Online Shopping) ที่สามารถตอบสนองวิถีการดำเนินชีวิตของคนรุ่นใหม่ มีจุดเด่นด้วยกลยุทธ์ราคา ความหลากหลายของสินค้าและความสะดวก ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีก ซึ่งถือเป็นผู้เช่าพื้นที่หลักของโครงการ ยูดี ทาวน์และโครงการ พอร์โต้ ชไนน์ รวมถึงผู้ประกอบการศูนย์การค้าต้องปรับตัวและปรับเปลี่ยนแผนกลยุทธ์ให้ทันต่อสภาวะแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปอยู่เสมอ

ดังนั้น บริษัทฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ในการดำเนินการที่จำเป็น ภายใต้ขอบเขตอำนาจและความรับผิดชอบของบริษัทฯ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทริสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องรวมถึงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องภายใต้การกำกับดูแลของทริสต์ ในการดำเนินการเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันให้แก่ทรัพย์สินหลักที่กองทริสต์เข้าลงทุน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของคุณยการค้า โดยมุ่งเน้นการพัฒนาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน การใช้ประโยชน์ในพื้นที่และการรักษาภาพลักษณ์ที่ดีและความทันสมัย และจะร่วมกันวางแผนกลยุทธ์และมาตรการเพื่อพัฒนาและปรับปรุงศูนย์การค้าให้มีความแตกต่างและเป็นที่ยอมรับ รวมถึงแนวคิดใหม่ ๆ ให้สอดคล้องกับวิถีการดำเนินชีวิตของผู้บริโภคและเพื่อให้เกิดเป็นประสบการณ์ที่น่าประทับใจ

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทริสต์

1. ความเสี่ยงจากการที่กองทริสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงในโครงการ ยูดี ทาวน์ ซึ่งสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาซึ่งทำให้กองทริสต์เสียสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าและ/หรือทรัพย์สินที่เช่าช่วง

โครงการ ยูดี ทาวน์ ตั้งอยู่บนที่ดินของการรถไฟฟ้า ซึ่งอุดรพลาซ่ามีสิทธิการเช่า กองทริสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงจากอุดรพลาซ่าเพื่อใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทริสต์ โดยมีรายละเอียดการเข้าลงทุนปรากฏตามแผนภาพด้านล่างนี้



ทั้งนี้ แม้ว่าในการลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของกองกรรสดตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และ สัญญาเช่าอาคาร จะเป็นไปอย่างถูกต้อง และ/หรือ จะได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว แต่กองกรรสดยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงตามสัญญาดังกล่าวอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือระยะเวลาเช่าช่วงที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะส่งผลให้กองกรรสดไม่อาจใช้ และ/หรือ ได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ อันจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และรายได้ของกองกรรสด

สำหรับกรณีของสิทธิการเช่าอาคารที่กองกรรสดเข้าลงทุน เมื่อใดหรือสาเหตุที่จะทำให้อุดรพลาซ่า ในฐานะผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญากับกองกรรสดในฐานะผู้เช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าได้ คือในกรณีที่กองกรรสด ในฐานะผู้เช่าผิดสัญญา เช่น ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอาคาร เช่น หน้าที่ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงหน้าที่ในการชำระค่าเช่า และกองกรรสดมิได้แก้ไขเยียวยาการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด นอกจากนี้ อาจเกิดกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงเนื่องจากเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ดี สำหรับกรณีของหน้าที่ในการชำระค่าเช่า เนื่องจากตามข้อกำหนดของสัญญามีกำหนดเวลาชำระค่าเช่าที่แน่นอน กองกรรสดจึงมีเวลาในการรวบรวม และจัดหาเงินเพื่อมาชำระค่าเช่า และกองกรรสดยังมีเวลาเพื่อดำเนินการแก้ไขการผิดนัดชำระค่าเช่าดังกล่าวได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ยึดหลักความระมัดระวังในการบริหารจัดการเพื่อมิให้เกิดการปฏิบัติผิดสัญญาดังกล่าวข้างต้น นอกจากนี้ สิทธิการเช่าอาคารที่กองกรรสดเข้าลงทุนอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าได้ในกรณีที่เหตุแห่งการเลิกสัญญาดังกล่าว มาจากการปฏิบัติผิดหน้าที่ของอุดรพลาซ่า ในฐานะผู้ให้เช่า แต่ในกรณีเช่นนั้นกองกรรสดมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที โดยอุดรพลาซ่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับไว้ในนามกองกรรสดให้แก่กองกรรสดตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าหรือเช่าช่วงที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองกรรสดไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาเช่าหรือเช่าช่วงที่เหลืออยู่ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองกรรสดในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มิเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น

สำหรับสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารที่กองกรรสดเข้าลงทุน กองกรรสดมีความเสี่ยงจากการที่อุดรพลาซ่า ซึ่งเป็นคู่สัญญากับการรถไฟฟ้า ในสัญญาเช่าที่ดินอาจปฏิบัติผิดเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาเช่าหลักในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ จนเป็นเหตุให้สัญญาเช่าหลักดังกล่าวสิ้นสุดลง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการปฏิบัติผิดหน้าที่ในการชำระค่าเช่ารายปีที่อุดรพลาซ่า ยังมีหน้าที่ชำระตามสัญญา ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการใช้บังคับสัญญาเช่าช่วงและทำให้กองกรรสดไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วง หรือในกรณีที่สัญญาเช่าหลักดังกล่าวสิ้นสุดลงด้วยเหตุอื่นใด อาจทำให้กองกรรสดสิ้นสุดสิทธิการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าช่วง ซึ่งความเสี่ยงจากเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองกรรสด เช่น อาจส่งผลให้กองกรรสดไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามวัตถุประสงค์การลงทุน รายได้ที่กองกรรสดคาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ และแม้ว่าผู้ให้เช่าช่วงจะชำระค่าเสียหายให้แก่กองกรรสดแต่ค่าเสียหายดังกล่าวอาจมีจำนวนน้อยกว่ารายได้ของกองกรรสดที่เปลี่ยนแปลงหรือมีจำนวนไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง

สำหรับการเช่าช่วงในโครงการ ยูดี ทาวน์ กองกรรสดได้จัดทำข้อตกลงกับอุดรพลาซ่า โดยกองกรรสดตกลงจะจ่ายค่าเช่าให้แก่การรถไฟฟ้า โดยตรง เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการที่อุดรพลาซ่าปฏิบัติผิดหน้าที่ในการชำระค่าเช่าดังกล่าว รวมไปถึงกองกรรสดได้รับข้อตกลงกระทำการจากอุดรพลาซ่าซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่า เพื่อให้คำรับรองและความตกลงในหน้าที่ต่าง ๆ โดยมีสาระสำคัญคือ ตลอดระยะเวลาเช่าช่วง อุดรพลาซ่าจะปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดในสัญญาเช่าหลักอย่างเคร่งครัด และจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนสิทธิการเช่าในที่ดินที่เช่าช่วง เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองกรรสด รวมถึงอุดรพลาซ่าตกลงที่จะไม่ยกเลิก หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าหลัก ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ และไม่ว่าในช่วงระยะเวลาใด ๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองกรรสดล่วงหน้า ทั้งนี้ ในกรณีที่อุดรพลาซ่าปฏิบัติผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่งตามที่กำหนดในสัญญาเช่าหลัก อุดรพลาซ่ายินยอมจะตกลงจะแจ้งให้กองกรรสดทราบถึงเหตุผิดสัญญา อันก่อให้เกิดสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้กองกรรสดมีสิทธิ (แต่มีใช้หน้าที่) ในการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวโดยไม่ชักช้า หรือเพื่อให้กองกรรสดได้ตกลงขอความยินยอมจากการรถไฟฟ้า เพื่อรับโอนสิทธิและหน้าที่ของอุดรพลาซ่า ซึ่งเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลัก



2. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ซึ่งอาคารดังกล่าวตั้งอยู่บนที่ดินตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าซึ่งไม่ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ตั้งอยู่บนที่ดินของบุคคลธรรมดา ซึ่งเป็นเบอร์ซีปมีสิทธิการเช่าในที่ดินดังกล่าว เพื่อก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า เพื่อประกอบธุรกิจโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) นั้น โดยในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าอาคารสำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ดังกล่าว จากเป็นเบอร์ซีปเพื่อใช้ประโยชน์ในอาคารซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ ทั้งนี้ แม้ว่าการลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารของกองทรัสต์จะเป็นไปอย่างถูกต้อง และได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว แต่กองทรัสต์ยังคงมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าระหว่างเป็นเบอร์ซีป กับเจ้าของที่ดินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ไม่ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าดังกล่าวอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า แม้ตามความในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จะกำหนดว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีกำหนดว่าสามปีขึ้นไปนั้น หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แค่เพียงสามปี อย่างไรก็ตาม ตามหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การทำสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า จะก่อให้เกิดผลพิเศษระหว่างคู่สัญญาในการที่จะไม่นำหลักกฎหมายตามความในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในเรื่องการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนมาใช้บังคับ กล่าวคือ คู่สัญญาสามารถฟ้องร้องให้บังคับคดีได้ แม้กรณีเป็นการทำสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาเช่าเกินกว่า 3 ปี โดยมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ทั้งนี้ หากเจ้าของที่ดินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ดังกล่าวให้กับบุคคลภายนอก มีคำพิพากษาศาลฎีกาว่า ผลพิเศษตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา จะเป็นเพียงบุคคลสิทธิที่บังคับได้ระหว่างคู่สัญญาและไม่ผูกพันผู้รับโอนซึ่งเป็นบุคคลภายนอก เว้นแต่ผู้รับโอนจะได้ตกลงยินยอมผูกพันด้วย และเว้นแต่เป็นกรณีที่สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาตกทอดไปยังทายาทในทางมรดก ดังนั้น หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวให้กับบุคคลภายนอก และบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่ตกลงยินยอมที่จะให้อาคารที่กองทรัสต์ลงทุนตั้งอยู่ในที่ดินซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์มาอีกต่อไป ซึ่งจะส่งผลต่อสัญญาเช่าอาคารสำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ระหว่างเป็นเบอร์ซีป กับกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้และ/หรือ ได้รับประโยชน์ในอาคารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) อันเป็นทรัพย์สินที่เช่าได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สำหรับสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า ระหว่างเจ้าของที่ดิน โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) กับเป็นเบอร์ซีป ปรากฏข้อสัญญาซึ่งกำหนดว่า หากเจ้าของที่ดินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ประสงค์จะขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาให้แก่บุคคลภายนอก จะต้องแจ้งให้เป็นเบอร์ซีปทราบถึงราคาที่ขายและให้สิทธิเป็นเบอร์ซีปเป็นผู้ซื้อก่อน นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้รับข้อตกลงกระทำการจากเป็นเบอร์ซีป ที่จะให้กองทรัสต์ได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญา โดยปราศจากการรบกวนสิทธิ การผูกพันหรือการกระทำใด ๆ รวมถึงตลอดระยะเวลาเช่า เป็นเบอร์ซีปตกลงจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่ากับเจ้าของที่ดิน โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ให้แก่ผู้อื่น หรือจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อการผูกพันใด ๆ บนอาคารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ให้แก่บุคคลอื่น เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ และในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดโดยเป็นเบอร์ซีปจากการที่สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเหตุจากการเปลี่ยนแปลงเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติตามพร่องต่อหน้าที่ กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากเป็นเบอร์ซีปจากเหตุดังกล่าว และ/หรือ บอกลิขสัญญาได้ทันที โดยเป็นเบอร์ซีปจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือซึ่งคำนวณตามวิธีเส้นตรง (Straight Line) รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เป็นเบอร์ซีปได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาเช่า ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น

3. ความเสี่ยงจากข้อกำหนดในสัญญาเช่าในบางโครงการที่ให้สิทธิแก่ผู้เช่ารายย่อยในการบอกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดสัญญา และ/หรือ มีข้อสัญญาจำกัดจำนวนเงินค่าเสียหายที่ผู้เช่าพื้นที่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่บอกเลิกสัญญาก่อนกำหนด และ/หรือ มีข้อสัญญาจำกัดการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของกองทรีสต์

เนื่องจากตามสัญญาเช่าพื้นที่ และ/หรือ สัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่บางรายในโครงการ ยูดี ทาวน์ และโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ปรากฏข้อสัญญาที่ผู้เช่าพื้นที่สามารถบอกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดอายุสัญญาได้ โดยไม่ต้องเป็นการผิดสัญญา นอกจากนั้น สัญญาที่ทำกับผู้เช่าพื้นที่บางรายในโครงการ ยูดี ทาวน์ มีข้อสัญญาจำกัดจำนวนเงินค่าเสียหายที่ผู้เช่าพื้นที่ต้องรับผิดชอบกรณีผู้เช่าพื้นที่บอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา และข้อสัญญาซึ่งจำกัดการใช้ประโยชน์พื้นที่บางส่วนในโครงการ ยูดี ทาวน์ สำหรับประกอบกิจการบางประเภทเท่านั้น ได้แก่ ธุรกิจประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต ซูเปอร์มาร์เก็ต หรือธุรกิจห้างสรรพสินค้า ดังนั้น กองทรีสต์จึงอาจมีความเสี่ยงที่ผู้เช่าพื้นที่อาจบอกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ และ/หรือ สัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา และกองทรีสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่มาทดแทนผู้เช่าพื้นที่เดิมได้ในเวลาอันสมควร หรือไม่สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ได้ หรือผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ที่จัดหาทดแทนนั้นมีระยะเวลาของสัญญาเช่าสั้นกว่าผู้เช่าพื้นที่เดิม รวมถึง อาจไม่ได้รับค่าเสียหายเต็มจำนวนตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง และมีข้อจำกัดในการหาผู้เช่า โดยอาจให้ผู้เช่าพื้นที่บางส่วนได้เฉพาะแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจบางประเภทเท่านั้น จึงอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรีสต์อย่างมีนัยสำคัญ

4. ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันของศูนย์การค้าและร้านค้าปลีกอื่นๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และผลการดำเนินงานของกองทรีสต์

เนื่องจากกองทรีสต์มีรายได้หลักจากทรัพย์สินหลักที่กองทรีสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ได้แก่ โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ พอร์โต้ ซิโน่ และโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) จากการประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ และศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ โดยเมื่อพิจารณาจากธุรกิจประเภทเดียวกันในพื้นที่ใกล้เคียง กองทรีสต์อาจประสบปัญหาเรื่องการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการที่ผู้ประกอบการรายอื่นที่สามารถดำเนินธุรกิจศูนย์การค้าในลักษณะเดียวกัน และมีการพัฒนาปรับปรุงและตกแต่งพื้นที่ค้าปลีกหรือประสบความสำเร็จในการจูงใจผู้บริโภค

นอกจากนี้ ผู้ประกอบการเช่าพื้นที่ของกองทรีสต์ต้องเผชิญกับความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตและพฤติกรรมผู้บริโภคของลูกค้าที่มาจับจ่ายใช้สอยหรือรับบริการ ทำให้เกิดการแข่งขันในการหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ การต่ออายุของผู้เช่าพื้นที่รายเดิม และการปรับลดอัตราค่าเช่าเพื่อดึงดูดผู้เช่าพื้นที่ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดหาประโยชน์และผลการดำเนินงานของกองทรีสต์

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินหลักที่กองทรีสต์เข้าลงทุนครั้งแรกทั้ง 3 โครงการตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม เป็นจุดศูนย์กลางการเดินทางที่สะดวก และประสบความสำเร็จในการวางตำแหน่งทางการตลาดที่เหมาะสมด้วยแนวคิดและการออกแบบที่แตกต่างจากศูนย์การค้าในบริเวณเดียวกันรวมถึงมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจน จึงถือเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรีสต์ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้ และไม่กระทบต่อการจัดหาประโยชน์และผลการดำเนินงานของกองทรีสต์อย่างมีนัยสำคัญ



ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

1. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองกริสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองกริสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองกริสต์เข้าลงทุน ซึ่งทำให้กองกริสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองกริสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองกริสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนหรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองกริสต์ใช้ในการลงทุน ในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยกริสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน โดยจำนวนเงินค่าชดเชยที่กองกริสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้น ๆ ในอนาคต

2. ความเสี่ยงจากการที่กองกริสต์อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองกริสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยกริสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น เช่น ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าบริการของผู้รับจ้างช่วง อัตราเงินเฟ้อ และค่าเบี้ยประกัน เป็นต้น

3. ความเสี่ยงของมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองกริสต์ลงทุน ซึ่งอาจจะลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยกริสต์ของกองกริสต์ลดลงตามสัดส่วน

กองกริสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจจะลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินราคาอิสระ และ/หรือ ปัจจัยอื่นใดที่อยู่นอกเหนือจากการควบคุมของผู้จัดการกองกริสต์ ซึ่งเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า หากกองกริสต์ไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม มูลค่าของทรัพย์สินสุทธิของหน่วยกริสต์จะเท่ากับศูนย์ โดยกองกริสต์จะไม่มีการสำรองเงินทุนไว้สำหรับการจ่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหน่วยกริสต์ แต่จะทยอยจ่ายเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยกริสต์โดยการลดทุนจดทะเบียน

นอกจากนี้ มูลค่าหน่วยกริสต์อาจจะลดลงจากการประเมินค่าของสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราเช่าพื้นที่ และ/หรือ อัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการสาธารณูปโภค หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองกริสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าว อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองกริสต์มูลค่าหน่วยกริสต์ และ/หรือ การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองกริสต์ในท้ายที่สุด

4. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

ในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองกริสต์ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ เช่น อุทกภัย และ/หรือ จากการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาการความเสียหายในทรัพย์สินหลักของกองกริสต์ รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน และเพื่อให้ได้เงื่อนไขการทำประกันภัยที่ดีที่สุด กองกริสต์ได้ทำประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าว โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินหลักของกองกริสต์ตลอดระยะเวลาเช่า และระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุในวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักของกองกริสต์ เช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) และการประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลที่สาม (Public Liability Insurance) ด้วย

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงจากราคาหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากเสนอขายหน่วยทรัสต์

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

ด้วยปัจจัยดังกล่าว หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย การที่กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินงานเพื่อใช้ในการลงทุน เป็นทุนสำรองสำหรับการดำเนินงาน หรือเพื่อใช้ในการอื่น ๆ เงินทุนเหล่านี้แม้จะเพิ่มมูลค่าให้แก่สินทรัพย์ แต่อาจมิได้เพิ่มราคาตลาดให้แก่หน่วยทรัสต์ด้วย หากกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดได้ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคตหรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

นอกจากนั้น หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินซึ่งคุ้มครองเงินลงทุน และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินหรือเป็นการได้รับประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้เงินที่ตนลงทุนคืน ดังนั้น นักลงทุนอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้เงินลงทุนคืนทั้งหมดหรือบางส่วน

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าที่ได้รับตลอดจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน หรือรักษาอัตราการจัดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่าในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่าที่ได้รับนั้น เพิ่มขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนั้นจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

ทั้งนี้ในการคำนวณผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์นั้น จะพิจารณาจากผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เท่านั้นไม่ได้ โดยจะต้องคำนวณเป็นเงินได้หลังหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ การให้เช่า การชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ การผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาจากเงินสดและค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ ดังนั้น ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์จึงน้อยกว่าผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน



3. ความเสี่ยงจากการที่เงินคืนทุนจากการเลิกกองทริสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทริสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทริสต์

ในกรณีที่มีการเลิกกองทริสต์ ผู้จัดการกองทริสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทริสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับสาเหตุวิธีการของการเลิกกองทริสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทริสต์

4. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ผู้ถือหน่วยทริสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทริสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษี หรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

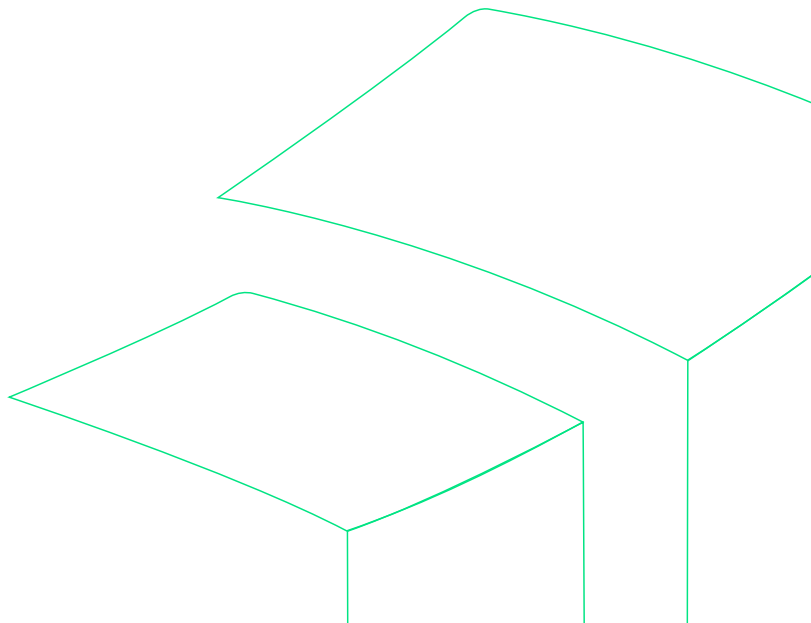
นอกจากนี้ ในอนาคตการภาษี และค่าธรรมเนียมของกองทริสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตนั้น อาจมีการภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งกองทริสต์อาจต้องรับการหักเห็ดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทริสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน



ข้อพิพาททางกฎหมาย



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทริสต์ไม่มีข้อพิพาทซึ่งกองทริสต์เป็นผู้ความหรือคู่กรณี ที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อกองทริสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทริสต์ รวมถึงไม่มีคดีหรือข้อพิพาทใดที่กระทบต่อการลงทุนและการจัดหาประโยชน์ของกองทริสต์อย่างมีนัยสำคัญ โดยที่คดีหรือข้อพิพาทดังกล่าวยังไม่สิ้นสุด

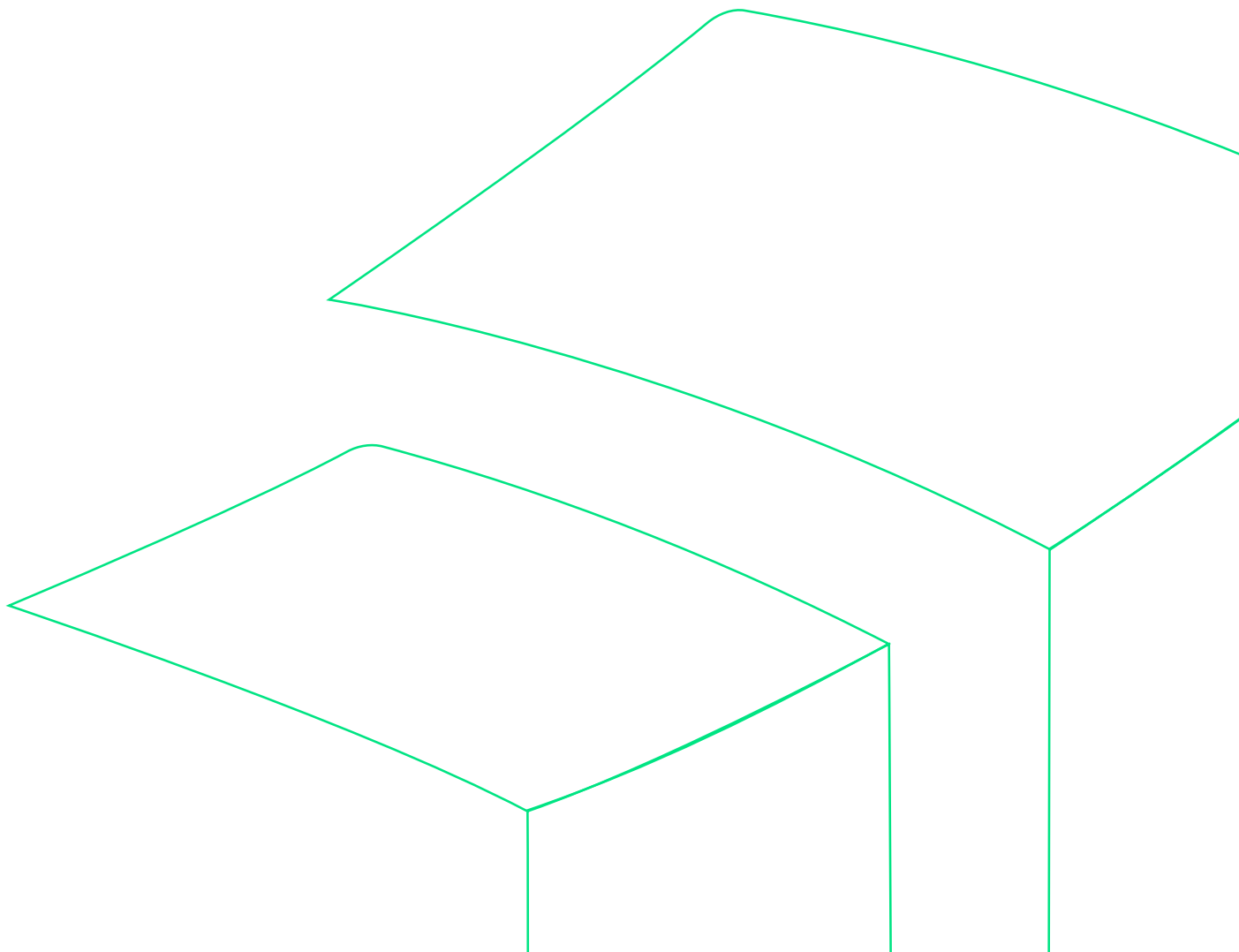





ข้อมูลสำคัญอื่น



กองทริสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อความคิดเห็นของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ



The background of the slide features a grayscale photograph of two women in professional attire. One woman is holding a tablet, and both are looking at it with interest. The image is partially obscured by a large teal graphic on the right and a white text overlay on the left.

ส่วนที่ 3 การจัดการและ การกำกับดูแล องค์กร



ข้อมูลหน่วยทริสต์ และผู้ถือหน่วยทริสต์



หน่วยทริสต์

ข้อมูลหน่วยทริสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

| | |
|---|---------------------------|
| จำนวนเงินทุนที่ได้รับจาก ผู้ถือหน่วยทริสต์ | : 2,756,937,600 บาท |
| จำนวนหน่วยทริสต์ | : 288,000,000 หน่วย |
| มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ | : 2,306,953,743 บาท |
| มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย | : 8.0102 บาท |
| ประเภทหน่วยทริสต์ | : ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทริสต์ |

การลดทุนชำระแล้ว

| รอบผล การดำเนินงาน | วันปิด สมุดทะเบียน | วันที่จ่ายเงิน ลดทุน | เงินลดทุนต่อ หน่วย (บาท/ หน่วย) | จำนวนเงิน ลดทุน (บาท) | เหตุผล |
|--|-----------------------|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|--|
| 1 มกราคม 2568 – 31 มีนาคม 2568 | 21 พฤษภาคม 2568 | 6 มิถุนายน 2568 | 0.0500 | 14,400,000 | เนื่องจากกองทริสต์ มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึก รายการค่าใช้จ่ายซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่มีใช้เงินสด และ ไม่มีเหตุที่ต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ของกองทริสต์ ซึ่งเป็นไปตามเหตุในการลดทุนชำระแล้วที่ระบุ ในสัญญาก่อตั้งทริสต์ |
| 1 เมษายน 2568 – 30 มิถุนายน 2568 | 21 สิงหาคม 2568 | 5 กันยายน 2568 | 0.0500 | 14,400,000 | เนื่องจากกองทริสต์ มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึก รายการค่าใช้จ่ายซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่มีใช้เงินสด และ ไม่มีเหตุที่ต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ของกองทริสต์ ซึ่งเป็นไปตามเหตุในการลดทุนชำระแล้ว ที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทริสต์ |

โครงสร้างผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ข้อมูลผู้ถือหุ้นรายไตรมาสรายใหญ่ 10 ลำดับแรก ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568

| ลำดับ | ชื่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาส | จำนวนหน่วย หุ้น | 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. | นายพรชัย ตั้งจางูวัฒนชัย | 10,522,900 | 3.65 |
| 6. | บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน) | 8,897,300 | 3.09 |
| 7. | นายบุญธีร์ ศรีพิทักษ์ | 5,550,000 | 1.93 |
| 8. | นายอนันต์ ระวีแสงสุรย์ | 3,900,000 | 1.35 |
| 9. | มูลนิธิสุโขทัย | 3,500,000 | 1.22 |
| 10. | นายอาชีวะ สนิทสกุล | 2,500,000 | 0.87 |

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนขององค์กร

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนขององค์กร

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการองค์กรจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสนั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ กรณีที่องค์กรมีการเพิ่มทุน องค์กรอาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเดิม
กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดหรือประกาศแก้ไขเปลี่ยนแปลง เช่น การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการซ่อมแซมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินขององค์กรตามแผน¹ หรือการหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือการผูกพัน² เป็นต้น
2. ในกรณีที่องค์กรมีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีขององค์กรตามข้อ 1. ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการองค์กรอาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
3. ในกรณีที่องค์กรยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการองค์กรจะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

หมายเหตุ: ¹ เพื่อให้การบริหารจัดการค่าใช้จ่ายด้านการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินขององค์กรเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ผู้จัดการองค์กรอาจพิจารณาเงินสำรองเงินกู้ยืมเพื่อการซ่อมแซมบำรุงรักษาหรือปรับปรุงทรัพย์สินขององค์กรในแต่ละปีสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในอัตราร้อยละ 2.00 - 22.00 ของรายได้รวมทั้งปีของแต่ละโครงการ หรืออาจพิจารณาตามความเหมาะสม

² ผู้จัดการองค์กรอาจพิจารณาเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือการผูกพันในแต่ละปี โดยพิจารณาตาม "รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม" ที่ระบุในส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญขององค์กร หรืออาจพิจารณาตามความเหมาะสม



4. ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสและปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสโดยหากเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี และหากเป็นประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (หากมี) ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยในการกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป
5. ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้
 - 1) ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหุ้นรายไตรมาสของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสแต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหุ้นรายไตรมาสเกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด
 - 2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เพื่อกำหนดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทน ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย
 - ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นรายไตรมาส หรือ
 - ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
 - ประกาศผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ เว็บไซต์ของกองทรัสต์ หรือ
 - ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 ฉบับ
 - 3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสแต่ละประเภท
 - 4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะซึ่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นรายไตรมาสและส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามที่แจ้งไว้โดยผู้ถือหุ้นรายไตรมาสจะเป็นผู้รับการค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้นและการความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้
 - 5) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

6. เงื่อนไขและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย

ผู้ถือหุ้นรายย่อยหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นรายย่อยที่ถือหุ้นรายย่อยเกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ ทจ. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหุ้นรายย่อยหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นรายย่อยดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นรายย่อยในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ ทจ. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณีกำหนด และผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหุ้นรายย่อยแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหุ้นรายย่อยของผู้ถือหุ้นรายย่อยแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยดังกล่าว นั้น ให้ตกเป็นของผู้ถือหุ้นรายย่อยรายอื่นตามสัดส่วนการถือหุ้นรายย่อย โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานของปี 2568 ให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย ดังนี้

| รอบผลการดำเนินงาน | วันจ่ายประโยชน์ตอบแทน | อัตราประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย) | | |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|-----------|--------|
| | | เงินปันผล | เงินลดทุน | รวม |
| 1 มกราคม 2568 - 31 มีนาคม 2568 | 6 มิถุนายน 2568 | - | 0.0500 | 0.0500 |
| 1 เมษายน 2568 - 30 มิถุนายน 2568 | 5 กันยายน 2568 | - | 0.0500 | 0.0500 |
| 1 กรกฎาคม 2568 - 30 กันยายน 2568 | - | - | - | - |
| 1 ตุลาคม 2568 - 31 ธันวาคม 2568 | - | - | - | - |
| รวม | | - | 0.1000 | 0.1000 |



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 วิทยุ อาคารบี ชั้น 8 ห้อง 803 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 |
| เลขทะเบียนบริษัท | : 0105561149881 |
| โทรศัพท์ | : 02-254-0441-2 |
| โทรสาร | : 02-254-0443 |
| Website | : www.aimcgreit.com |
| Email | : ir@aimrm.co.th |
| ทุนจดทะเบียน | : 10,000,000 บาท |
| จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว | : 100,000 หุ้น |
| มูลค่าที่ตราไว้ | : 100 บาทต่อหุ้น |
| ประเภทธุรกิจ | : ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager) |
| ผู้ถือหุ้นใหญ่(สัดส่วนการถือหุ้น) | : บริษัท อีคอนอลชั่นส์ แคปปิตอล จำกัด (ร้อยละ 100.00) |
| รายชื่อกรรมการ | : นายธนชัย สันติชัยกุล นายไพสิฐ แก่นจันทร์ นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ นายธนาคาร โอภาสยานนท์ |
| กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม | : นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ และ นายธนาคาร โอภาสยานนท์ กรรมการสองในสามคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกัน |
| รอบระยะเวลาบัญชี | : 1 มกราคม – 31 ธันวาคม |

โครงสร้างการถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

| ลำดับ | ชื่อ | จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น) | ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (%) |
|-------|---|------------------------|--|
| 1. | บริษัท อีทอนอลชั่นส์ จำกัด ¹ | 99,997 | 100.00 |
| 2. | นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล | 1 | 0.00 |
| 3. | นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรรตม์ | 1 | 0.00 |
| 4. | นายพงษ์ธร สุจิรพันธ์ | 1 | 0.00 |
| รวม | | 100,000 | 100.00 |

หมายเหตุ: ¹บริษัท อีทอนอลชั่นส์ จำกัด เป็นบริษัทที่ประกอบกิจการบริการที่ปรึกษาการลงทุน และมีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ดังนี้

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

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ คือ บริษัท อีทอนอลชั่นส์ จำกัด ซึ่งถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัท อีทอนอลชั่นส์ จำกัด มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุม คือ นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล ซึ่งถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 47.50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และนายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรรตม์ ซึ่งถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 32.50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยบริษัท อีทอนอลชั่นส์ จำกัด ประกอบกิจการบริการที่ปรึกษาการลงทุน ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีบริษัทย่อย ดังนี้

| บริษัท | ลักษณะธุรกิจ | สัดส่วนการถือหุ้น |
|--|--|-------------------|
| บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด | ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager) | 100.00 |
| บริษัท เอไอเอ็ม ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด | ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager) | 60.00 |

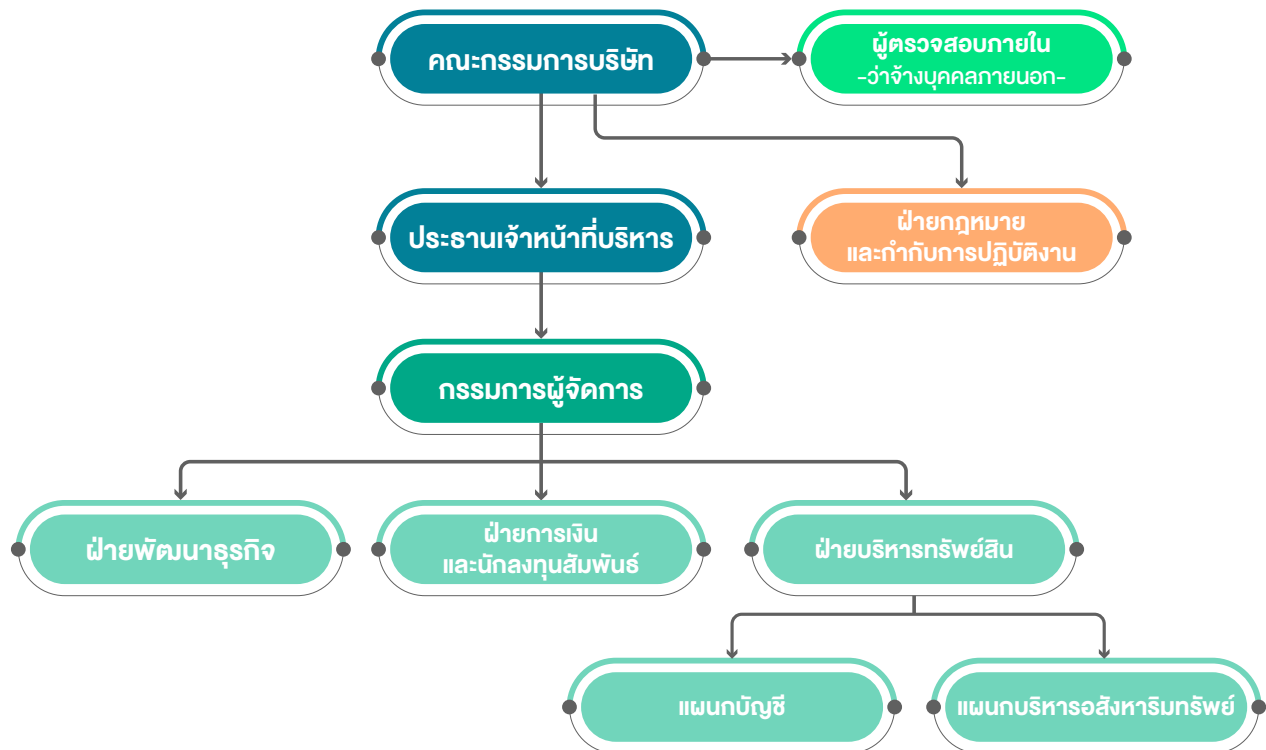
โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างองค์กร

ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงาน โดยฝ่ายงานต่าง ๆ มีความเป็นอิสระเป็นระบบการทำงาน คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีการแบ่งฝ่ายการดำเนินงานให้สอดคล้องกับหน้าที่ของการเป็นผู้บริหารกองทรัสต์ โดยประกอบด้วย 5 ฝ่ายงานหลัก อันได้แก่ ฝ่ายพัฒนารุทกิจ ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน และฝ่ายตรวจสอบภายใน

หน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานจะครอบคลุมทั้งการบริหารงานของบริษัทและการบริหารงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจว่าจ้างให้บุคคลภายนอกที่มีประสบการณ์เป็นผู้ดำเนินการแทนบริษัทในบางฝ่ายงาน ตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่กำหนดไว้ (ตามที่กล่าวต่อไป) โดยอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างใกล้ชิด

แผนผังโครงสร้างองค์กร



คณะกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการของผู้จัดการองค์กร

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

- | | |
|--------------------------------|------------------------------|
| 1. นายธนชัย สันติชัยกุล | ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ |
| 2. นายไพสิฐ แก่นจันทร์ | กรรมการอิสระ |
| 3. นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล | กรรมการ |
| 4. นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทวรวิทย์ | กรรมการ |
| 5. นายธนาเดช โอภาสยานนท์ | กรรมการ |

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทในฐานะผู้จัดการองค์กรคือนายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทวรวิทย์ และ นายธนาเดช โอภาสยานนท์ กรรมการสองในสามคนนี้ลงมือชื่อร่วมกัน

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท และกรรมการอิสระ จะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการองค์กรให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง

คณะกรรมการชด้อยของผู้จัดการองค์กร

คณะกรรมการธรรมาภิบาลและบริหารความเสี่ยง

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

- | | |
|--------------------------------|---------------|
| 1. นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทวรวิทย์ | ประธานกรรมการ |
| 2. นายธนาเดช โอภาสยานนท์ | กรรมการ |
| 3. นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทวรวิทย์ | กรรมการ |
| 4. นายธนาเดช โอภาสยานนท์ | กรรมการ |

คณะผู้บริหารของผู้จัดการองค์กร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้จัดการองค์กรมีผู้บริหาร จำนวน 5 ท่าน ดังนี้

- | | |
|---------------------------------|--|
| 1. นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทวรวิทย์ | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 2. นายธนาเดช โอภาสยานนท์ | กรรมการผู้จัดการ และผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ |
| 3. นางสาวญาณิศา ชาติวุฒิโกศลกุล | ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ |
| 4. นายพงษ์ธร สุจิรพันธ์ | ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพยากร |
| 5. นางสาวยศรดา เอกเวชวิท | ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน |



หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ หน้าที่และความรับผิดชอบต่อบริษัทฯ และหน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

หน้าที่และความรับผิดชอบต่อบริษัทฯ

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ะมัดระวัง รักษาผลประโยชน์ และมีความรับผิดชอบที่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น โดยไม่ขัดกับบทบาทหน้าที่การเป็นผู้จัดการกองทรัสต์
2. กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทฯ และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
3. พิจารณาตัดสินใจในเรื่องที่มีสาระสำคัญ เช่น แผนธุรกิจ อำนาจการบริหารและรายการอื่นใดที่กฎหมายกำหนด
4. ดำเนินการให้มีรายงานทางการเงิน การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพและเชื่อถือได้
5. ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายบริหารมีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างมีจริยธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
6. กรรมการอิสระและกรรมการจากภายนอกอื่น มีความพร้อมที่จะใช้ดุลพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระในการให้ความคิดเห็นในการบริหารงาน การกำหนดกลยุทธ์ และการกำหนดมาตรฐานการดำเนินงาน ตลอดจนพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่น ๆ หรือฝ่ายบริหาร ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย
7. พิจารณาคัดเลือกแต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนกรรมการเก่าเดิมที่พ้นจากตำแหน่งรวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
8. รายงานข้อมูลตาม “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง” ต่อบริษัทฯ ตามเกณฑ์ที่กำหนด

หน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการ

1. ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์ สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นกองทรัสต์โดยรวม
2. บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
3. พิจารณากำหนดนโยบายที่สำคัญต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เช่น กลยุทธ์และทิศทางการดำเนินงานของกองทรัสต์ โครงสร้างทางการเงินและการลงทุนของกองทรัสต์ และระบบการบริหารความเสี่ยง เป็นต้น
4. พิจารณานุมัติการซื้อ และ/หรือ ขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
5. พิจารณานุมัติการจัดหาแหล่งเงินทุนให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแหล่งที่มาของเงินทุน จำนวนจอกำหนด และเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
6. พิจารณานุมัติการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นกองทรัสต์
7. พิจารณานุมัติงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์
8. พิจารณานุมัติการจัดประชุมผู้ถือหุ้นกองทรัสต์
9. พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
10. ดูแลให้กองทรัสต์มีการควบคุมภายในที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์
11. คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ รวมทั้งจัดประชุมผู้สอบบัญชีตามความเหมาะสม
12. พิจารณานุมัติการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้อง ครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนด
13. พิจารณาดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียน และ/หรือ ข้อพิพาทเกี่ยวกับกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกตามการเสนอของผู้บริหารบริษัท

หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

1. พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ให้มีความถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
2. พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
3. พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
4. พิจารณานุมัติแผนงานการตรวจสอบภายในและรายงานการตรวจสอบภายใน รายงานการปฏิบัติงานที่ไม่สอดคล้องผิดกฎระเบียบ และ/หรือ ประเด็นที่พบจากการตรวจสอบภายใน และรวมถึงติดตามการปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติงานที่ไม่เป็นไปตามกฎระเบียบว่ามีการปรับปรุงแก้ไขโดยถูกต้องแล้ว หรือได้มีการปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติงานตามข้อเสนอแนะที่เกิดจากประเด็นที่ตรวจพบ หรือได้มีการปรับปรุงแก้ไขภายในระยะเวลาที่กำหนด
5. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้

- 1) รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
- 2) จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระ จะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการชด้อยของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการธรรมาภิบาลและบริหารความเสี่ยง

1. ดูแลและส่งเสริมให้มีการดำเนินการในการปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการให้มีผลอย่างต่อเนื่องและเหมาะสมกับธุรกิจของบริษัทฯ
2. ให้คำแนะนำแก่บริษัทฯ คณะกรรมการบริษัท ฝ่ายบริหารและคณะทำงานในเรื่องที่เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี
3. พิจารณาความเสี่ยงที่สำคัญของบริษัทฯ ที่สอดคล้องกับธุรกิจของบริษัทฯ เช่น ด้านการลงทุน ด้านการเงิน ด้านความปลอดภัย ด้านกฎหมายและกฎระเบียบ โดยให้เสนอแนะวิธีป้องกันและวิธีลดระดับความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ พร้อมทั้งติดตามประเมินผลและปรับปรุงแผนการดำเนินงานเพื่อลดความเสี่ยงอย่างต่อเนื่องและเหมาะสมกับสถานะการดำเนินธุรกิจ
4. รายงานการกำกับดูแลกิจการและการปฏิบัติงานด้านการบริหารความเสี่ยงของบริษัทต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อทราบอย่างสม่ำเสมอ และในกรณีที่มามีเรื่องสำคัญซึ่งส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญจะต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัททันทีเพื่อพิจารณา รวมทั้งให้ความเห็นในแนวปฏิบัติและข้อเสนอแนะเพื่อปรับปรุงแก้ไขตามความเหมาะสม



หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

หน้าที่ทั่วไป

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

หน้าที่ตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

1. มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
2. เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจนไม่บิดเบือนและไม่ทำให้สำคัญผิด
3. ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
4. ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

อนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงว่า การดำเนินการดังกล่าวจะต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

5. ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุนสิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใด ๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
6. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งรวมถึงการขออนุมัติ การขอความเห็นชอบ หรือการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- 1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นมั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในการเข้าไปตรวจสอบสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์จะต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าตามสมควร และหากอสังหาริมทรัพย์นั้นให้เข้าไปแล้วระยะเวลาที่ทรัสต์แจ้งดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าระยะเวลาแจ้งขอตรวจทรัพย์สินที่เข้าที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า
- 2) จัดทำและจัดส่งข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ วิธีการจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำในนามกองทรัสต์กับบริษัทหรือบุคคลต่าง ๆ การเข้าลงทุนเพิ่มเติม การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และการก่อหนี้ให้แก่ทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ

- 3) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตน ในฐานะเป็นผู้จัดการองค์กร ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการองค์กรในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม

หน้าที่ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อองค์กร

ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อองค์กร ผู้จัดการองค์กรต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

1. ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อองค์กรเป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
2. ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ขององค์กรเป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้
 - 1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการองค์กร หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อองค์กร แล้วแต่กรณี
 - 2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบถาม (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้
3. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นองค์กรตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งองค์กร
4. ดำเนินการเพิ่มทุนขององค์กรและลดทุนชำระแล้วขององค์กร ตามเหตุและกระบวนการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งองค์กร
5. เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการองค์กร ให้ผู้จัดการองค์กรดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติแทนสำเร็จลุล่วงไป
6. ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการองค์กรปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้
 - 1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาซึ่งได้รับการคัดเลือกจากการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่ตนพิจารณา
 - 2) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
7. จัดทำงบการเงินขององค์กรให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ภายใน 3 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้น ต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.
8. จัดทำและเปิดเผยข้อมูลขององค์กร ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งองค์กรและสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการองค์กร
9. จัดทำและเปิดเผยข้อมูลขององค์กรต่อองค์กร สำนักงาน ก.ล.ด. ตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหุ้นองค์กร ตามที่กำหนดเอาไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งองค์กร ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีขององค์กรให้แก่ผู้ถือหุ้นองค์กรและการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการองค์กร อย่างมีนัยสำคัญหรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการองค์กรมีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรือดำเนินการตามคำสั่งสำนักงาน ก.ล.ด. มีคำสั่งหรือร้องขอ
10. หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการองค์กร โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่องค์กร ห้ามมิให้ผู้จัดการองค์กร กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการองค์กร และพนักงานทุกคนของผู้จัดการองค์กร รับค่านายหน้า / ค่าธรรมเนียม อันเนื่องมาจากการพิจารณาเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และบริการอื่นใดให้แก่องค์กร



11. เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุม เพื่อขออนุมัติทำรายการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น
 ทั้งนี้ “บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์” ให้ใช้นิยามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
 ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้าประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่กัน เป็นต้น
12. ติดตามการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทำรายงานกระจายยอดประโยชน์ตอบแทนและดำเนินงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวโดยให้เป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ และอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้
13. ติดต่อ ประสานงาน และให้ข้อมูลต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียม ภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างหรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์หรือเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่ายที่กองทรัสต์มีหน้าที่หัก ณ ที่จ่ายโดยอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้

หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

1. เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้จัดให้มีระบบงานที่มีการตรวจสอบและท่วงดูการปฏิบัติงานที่มีคุณภาพ ดังต่อไปนี้
 - 1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายและกฎเกณฑ์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
 - 2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
 - 3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
 - 4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ
 - 5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด
 - 6) เปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามหลักเกณฑ์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535
 - 7) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
 - 8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
 - 9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
 - 10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ทั้งนี้ การจัดให้มีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นผู้จัดทำขึ้นด้วยตนเอง เว้นแต่เป็นกรณีการจัดระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้ภายใต้หลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

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

อย่างไรก็ดี การมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการข้างต้น ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานที่เกี่ยวข้องกับนโยบายและการดำเนินการจัดการลงทุน ระบบการกำกับดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยง ระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ระบบการคัดเลือกบุคลากรและผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้อง และระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน

2. บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
ทั้งนี้ หากทรัสต์ในนามกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาใด ๆ กับบุคคลภายนอก (เช่น สัญญากู้ยืมที่ทรัสต์ในนามกองทรัสต์เข้าทำกับผู้ให้กู้) ที่กำหนดให้ทรัสต์ในนามกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวซึ่งอาจส่งผลต่อการดำเนินงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ให้ทรัสต์แจ้งข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่กองทรัสต์มีความผูกพันกับบุคคลภายนอกและอาจส่งผลต่อการดำเนินงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับหนังสือดังกล่าวจากทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ถือปฏิบัติ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ทรัสต์กำหนดไว้ในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เพื่อให้กองทรัสต์กระทำการพิทักษ์สัญญาใด 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 ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น
 - 1) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวน
 - 2) กำหนดวงเงินการก่อการหนี้และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวน
 - 3) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ กว. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใด
 - 4) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
 - 5) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - 6) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม (เช่น ครอบคลุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงโครงสร้างอาคาร ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า) ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์
 - 7) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าที่เหมาะสมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (Tenant Mix)
 - 8) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า
 - 9) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน



- 10) ปรเบณผลการปลอยเช่าในอดีตเพื่อกำหนดเงื่อนไในการปลอยเช่าและจิดทำสัญญาเช่าให้เหมาะสม และปรเบณผลความถูกตองของการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า เพื่อบนทักค่าเพื่อนั้นสงสยจะสูญ หรือติดหนี้สูญ หรือบนทักหนี้สูญรับคืน (ในกรณีทีเรียกเก็บเงินได้ภายหลังติดหนี้สูญ)
 - 11) จิดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองกรรฐ์ได้ลงกน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดตอสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
 - 12) กำหนดและใช้นโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองกรรฐ์ได้ลงกน
5. ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองกรรฐ์มีกรรมสิทธิ์หรือสิกรโดยถูกต้องในอสังหาริมกรรพยที่ลงกน รวมทั้งสัญญาต่าง ๆ ที่กองกรรฐ์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
 6. จิดให้มีระบบในการจิดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกยวข้องกับการดำเนินงานของกองกรรฐ์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยกรรฐ์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยกรรฐ์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองกรรฐ์งบการเงิน และเอกสารประกอบการบนทักบัญชีของกองกรรฐ์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่าง ๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองกรรฐ์และกรรพยสินที่ลงกน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปีนับแต่วันทีมีการจิดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
 7. จิดทำและเผยแพร่งบการเงิน รายงานประจำปีและข้อมูลอื่นใดที่เกยวข้องกับกองกรรฐ์ให้ถูกต้องครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาดังกำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งกรรฐ์ สัญญาแต่งตั้งผู้จิดการกองกรรฐ์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยกรรฐ์ หนังสือชี้ชวน รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักกรรพย
ทั้งนี้ ผู้จิดการกองกรรฐ์ รวมถึงกรรมการ ผู้บริหาร และผู้บริหารอสังหาริมกรรพย ซึ่งมีหน้าที่เกยวข้องในการจิดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองกรรฐ์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยกรรฐ์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจิดให้มีระบบการตรวจสอบที่กำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยกรรฐ์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยกรรฐ์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใด ได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้องครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายประกาศและข้อบังคับที่เกยวข้องแล้ว
 8. ดูแลให้ผู้ถือหน่วยกรรฐ์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอก่อนทีจะใช้สิกรหรือเสี่ยงในการอนุมติเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาดังกำหนดในสัญญาก่อตั้งกรรฐ์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยกรรฐ์ หนังสือชี้ชวน และข้อบังคับตลาดหลักกรรพย
 9. ควบคุมดูแลให้กองกรรฐ์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกยวข้องกับการดำเนินงานของกองกรรฐ์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักกรรพย
 10. จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยกรรฐ์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกรรฐ์ กล่าวคือ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความว่ากำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองกรรฐ์โดยจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีทีมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองกรรฐ์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยกรรฐ์
 11. ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งกรรฐ์กำหนดให้ผู้จิดการกองกรรฐ์สามารถเบิกจ่ายกรรพยสินของกองกรรฐ์ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวกระทำได้เฉพาะกรณีทีเป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อบำเนินงานประจำวันภายใต้วงเงินทีได้รับการอนุมติจากกรรฐ์และต้องจิดทำและจิดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่กรรฐ์เพื่อให้กรรฐ์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาทีสมควร
 12. ดำเนินการจัดทำ และ/หรือ จิดส่งและรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่เกยวข้องกับการบริหารจัดการกองกรรฐ์ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จิดการกองกรรฐ์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จิดการกองกรรฐ์ สัญญาก่อตั้งกรรฐ์และตามกฎหมายที่เกยวข้องหรือตามที่กรรฐ์เห็นสมควร ให้แก่กรรฐ์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ด. ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่ากรรพยสินสุทธิ (NAV) ของกองกรรฐ์และมูลค่าหน่วยกรรฐ์ รายงานปรเบณมูลค่าอสังหาริมกรรพย รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมกรรพยหรือสิกรการเช่าอสังหาริมกรรพยของกองกรรฐ์

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. สั่งพักก่อนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 วัน ตามประกาศที่ สช.29/2555
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม
- 5) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่ สช.29/2555
- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

2. วิธีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

- 1) กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ นอกเหนือจากเหตุที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด ให้ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยไม่ต้องมีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยในการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร
- 2) กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด ให้ทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ และในการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติเพื่อถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์และแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม และแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร



การถอดถอนผู้จัดการกองทริสต์ ให้มีผลเมื่อทริสต์บอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทริสต์และทริสต์ไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้จัดการกองทริสต์เพราะการถอดถอนผู้จัดการกองทริสต์โดยอาศัยเหตุตามสัญญานี้ และ/หรือ ตามพระราชบัญญัติทริสต์ฯ ตลอดจนประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ให้ผู้จัดการกองทริสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่เป็นเพื่อให้ทริสต์ หรือผู้จัดการกองทริสต์รายใหม่แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทริสต์หรือผู้จัดการกองทริสต์รายใหม่ด้วย

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทริสต์ได้แต่งตั้งบุคคลภายนอกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทริสต์สินในโครงการที่กองทริสต์เข้าลงทุน โดยมีข้อมูลสำคัญสรุปได้ ดังนี้

สรุปข้อมูลสำคัญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

| | |
|------------------------------|---|
| ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | : บริษัท อุดรพลซ่า จำกัด |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ | : 455 ถนนทองใหญ่ ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี 41000 |
| โครงสร้างผู้ถือหุ้น | : 1) นายธนกร วิรชาติยานุกุล มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 50.00 2) นางมลหาทิพย์ เมธาวัณณ์กุล มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 50.00 |
| เลขทะเบียนบริษัท | : 0415547000058 |
| โทรศัพท์ | : 042-932-998 |

| | |
|------------------------------|---|
| ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | : บริษัท เซชซูโฮติ จำกัด (สิ้นสุดสัญญา วันที่ 31 ตุลาคม 2568) |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ | : 27 อาคารเซชซูโฮติ ทาวเวอร์ เอ ชั้น 11 ถนนประเสริฐนบุกิจ แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 |
| โครงสร้างผู้ถือหุ้น | : 1) นายเชษฐ เซชซูโฮตคึกดี มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 25 2) นายโชติ เซชซูโฮตคึกดี มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 25 3) นางสุจิรา เซชซูโฮตคึกดี มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 25 4) นายสุรัชย์ เซชซูโฮตคึกดี มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 25 |
| เลขทะเบียนบริษัท | : 0105554038670 |
| โทรศัพท์ | : 02-037-8870 |

| | |
|------------------------------|---|
| ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | : บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ | : 88/333 ซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 |
| โครงสร้างผู้ถือหุ้น | : 1) นายชัยรัตน์ แสงทอง มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 99.998 2) นางสาวจณัญญา อังควโรจน์ มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 0.001 3) นายบรรเจิด ลิขิตธรรมานุกูล มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 0.001 |
| เลขทะเบียนบริษัท | : 0125557002978 |
| โทรศัพท์ | : 02-714-7610 |

| | |
|------------------------------|---|
| ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | : บริษัท ไนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ | : 1035 อาคารไนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 |
| โครงสร้างผู้ถือหุ้น | : 1) RAFFLES NOMINEES (PTE) LIMITED มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ร้อยละ 20.72 2) นายธงชัย บุศราพันธ์ มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 20.09 3) บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) โดย บลจ.เมธา จำกัด มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ร้อยละ 6.73 4) THE BANK OF NEW YORK (NOMINEES) LIMITED มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 2.31 5) บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 2.09 |
| เลขทะเบียนบริษัท | : 0107538000312 |
| โทรศัพท์ | : 02-251-9955 |

| | |
|------------------------------|---|
| ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | : บริษัท บีโอเอสเค แมเนจเม้นท์ จำกัด |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ | : 33/4 อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์พระราม 9 ชั้น 2 ห้อง NS018-NS019 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10310 |
| โครงสร้างผู้ถือหุ้น | : 1) นายเชษฐชัยพิช ดิลกชนิส มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 99.98 2) นายณัฐกร สิกธิมหาชัยกุล มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 0.01 3) นางสาว ชกัญญา บุพทักษิณ มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 0.01 |
| เลขทะเบียนบริษัท | : 0105568086329 |
| โทรศัพท์ | : 02-853-3773 |



หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

หน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

1. ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ารายได้ที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์นั้นได้มาโดยวิธีการให้เช่าหรือวิธีการอื่นใด และบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามขอบเขตหน้าที่ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ กฎ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงกฎและประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.
2. จัดหาผู้เช่ารายย่อยเพื่อเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ ประสานงาน รวมถึงเจรจากับผู้เช่ารายย่อยในการเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
3. ประสานงาน เรียกเก็บ ติดตาม ทวงถามให้ผู้เช่ารายย่อยชำระเงินค่าเช่า เงินประกัน ค่าบริการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจัดเก็บค่าธรรมเนียม ค่าปรับ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และหนี้สินใด ๆ (หากมี) การคืนเงินประกันตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการและการออกใบกำกับภาษีใบเสร็จรับเงินชั่วคราวและใบเสร็จรับเงินในนามของกองทรัสต์ และนำส่งเงินดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์โดยโอนไปยังบัญชีของกองทรัสต์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
4. ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่ารายย่อยปฏิบัติตามสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่ารายย่อยเป็นคู่สัญญาอย่างเคร่งครัด
5. บำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อพร้อมนำออกให้เช่าหรือขาย ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซม ปรับปรุง พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์สูงกว่างบประมาณที่ได้รับอนุมัติ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องขอความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรก่อน ซึ่งความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวจะไม่ถูกระงับไว้โดยไม่มีเหตุอันสมควร
6. จัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงอสังหาริมทรัพย์ตามความจำเป็นและสมควร
7. บริหารจัดการและควบคุมดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงดำเนินการบำรุงรักษาทรัพย์สินใด ๆ ตามที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ในการบริหาร (Preventive Maintenance) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงระบบรักษาความปลอดภัย ระบบการป้องกันอัคคีภัย ระบบการสื่อสารและการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน
8. ดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในกรณีที่เกิดเหตุภัยพิบัติต่ออสังหาริมทรัพย์
9. พิจารณาตรวจสอบสภาพของอสังหาริมทรัพย์ก่อนส่งมอบให้แก่ผู้เช่ารายย่อยหรือกองทรัสต์ รวมถึงส่งรายงานการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อมีการทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการใหม่ ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือเมื่อสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการเดิมสิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี
10. รวบรวม ตรวจสอบ และส่งมอบข้อมูลและเอกสารทั้งหมดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะสัญญาต่าง ๆ ที่จัดทำขึ้นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์กับบุคคลภายนอกเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ และเพื่ออำนวยความสะดวกและช่วยเหลือผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์
11. ตรวจสอบและชำระค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์หรือค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยหรือสัญญาอื่นใดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติ และจัดเตรียมหนังสือรับรองการหัก ณ ที่จ่ายสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องและนำส่งให้กับกรมสรรพากร
12. ดำเนินการ และ/หรือ ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดการให้ผู้เช่ารายย่อยได้รับบริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา โทรศัพท์ การกำจัดขยะ การบำรุงรักษาอุปกรณ์ต่าง ๆ การรักษาความปลอดภัย ที่จอดรถ รวมถึงบริการอื่นใดที่จำเป็นสำหรับอสังหาริมทรัพย์
13. อำนวยความสะดวกให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบุคคลดังกล่าวข้างต้น ในการสำรวจและตรวจสอบตราอสังหาริมทรัพย์

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 ที่เกี่ยวกับรายได้จากการดำเนินงานโดยรวมของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ เพื่อจัดส่งบัญชีและรายงานและเอกสารดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ภายในระยะเวลาที่กำหนด
2. บริหารจัดการเงินสดย่อยหมุนเวียน (Petty Cash) ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้อนุมัติ รวมถึงจัดเตรียมรายงานการใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดสำหรับเบิกเงินคืนจากผู้จัดการกองทรัสต์
3. อำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ตรวจสอบภายใน (บุคคลภายนอก) ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขอ

หน้าที่ในการทำการตลาด

1. ให้คำแนะนำแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการจัดการและการตลาดของอสังหาริมทรัพย์โดยรวม ตลอดจนกลยุทธ์ด้านการลงทุนและนโยบายการลงทุน เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
2. ทำการตลาดและจัดหาผู้เช่ารายย่อย ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการอำนวยความสะดวกในการเยี่ยมชมอสังหาริมทรัพย์ตามที่ได้รับคำร้องขอ การตอบข้อสงสัย การให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และกิจกรรมอื่นใดที่นำมาซึ่งรายได้จากอสังหาริมทรัพย์
3. ให้คำแนะนำแก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับสภาพหรือแนวโน้มของสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ 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 เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปโดยราบรื่น
3. กำหนดและเสนออัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ หรือค่าธรรมเนียมอื่นใดภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะคล้ายคลึงหรือเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เมื่อได้รับการร้องขอจากผู้จัดการกองทรัสต์
4. พัฒนาระบบการดำเนินการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้มีขั้นตอนหรือระบบที่เหมาะสมสำหรับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ การให้บริการ และการลงทุนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ซึ่งรวมถึงการพัฒนาและรักษาไว้ซึ่งหลักเกณฑ์และขั้นตอนในการคัดเลือกผู้เช่ารายย่อยหรือผู้ให้บริการ รวมถึงให้คำแนะนำแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการพิจารณาดังกล่าว



หน้าที่ต่ององทริสต์

1. จัดทำและจัดส่งรายงานหรือข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทริสต์ให้ผู้จัดการกองทริสต์ภายในเวลาอันสมควรหรือภายในเวลาที่ผู้จัดการกองทริสต์กำหนดเมื่อได้รับการร้องขอจากผู้จัดการกองทริสต์ในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม รวมถึงจัดเตรียมและส่งมอบเอกสาร หรือรายงานเพิ่มเติมในกรณีที่ทริสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ผู้ตรวจสอบบัญชี กรมสรรพากร หรือหน่วยงานราชการอื่นใดที่เกี่ยวข้องได้ขอให้ผู้จัดการกองทริสต์จัดส่งรายงานดังกล่าวให้แก่บุคคลดังกล่าวตามจำเป็นและสมควร
2. จัดทำและจัดส่งบัญชีอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรวมถึงการทบทวนบัญชีดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทริสต์อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือ/และ เมื่ออสังหาริมทรัพย์มีการเปลี่ยนแปลงโดยมีนัยสำคัญ
3. จัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และนำเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อผู้จัดการกองทริสต์เพื่ออนุมัติ โดยคู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาและแก้ไขแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในไม่น้อยกว่า 30 วัน ก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี

ทริสต์

สรุปข้อมูลสำคัญของทริสต์

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

โครงสร้างการถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นของทริสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

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

หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรฐ์

หน้าที่ทั่วไป

กรรฐ์มีหน้าที่จัดการกองกรรฐ์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเกี่ยวผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นกรรฐ์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นกรรฐ์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งกรรฐ์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองกรรฐ์ มติของผู้ถือหุ้นกรรฐ์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหุ้นกรรฐ์ (ถ้ามี)

ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว กรรฐ์อาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่ที่กรรฐ์จะพิจารณาเห็นสมควร อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของกรรฐ์ ให้กรรฐ์ตั้งคณะกรรมการอันเป็นการจัดแย้งกับประโยชน์ของกองกรรฐ์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของกรรฐ์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นกรรฐ์หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และกรรฐ์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองกรรฐ์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นกรรฐ์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นกรรฐ์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน

หน้าที่ในการจัดการกรรฐ์

1. กรรฐ์ต้องมอบหมายการบริหารจัดการกองกรรฐ์ให้แก่ผู้จัดการกองกรรฐ์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เว้นแต่เป็นการจัดการกรรฐ์อื่นที่มีใช้กรรฐ์หลัก ซึ่งกรรฐ์อาจดำเนินการด้วยตนเองได้หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้
2. การจัดการกรรฐ์อื่นที่มีใช้กรรฐ์หลักของกองกรรฐ์ ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองกรรฐ์ เว้นแต่ผู้จัดการกองกรรฐ์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 1) ในกรณีที่กรรฐ์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการในการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในกรรฐ์อื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่ และจัดให้มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในกรรฐ์อื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว
 - 2) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองกรรฐ์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม

หน้าที่ในการจัดระบบงานของกรรฐ์

กรรฐ์มีหน้าที่ในการจัดให้มีระบบงานอย่างเหมาะสมตามพระราชบัญญัติกรรฐ์ฯ และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของกรรฐ์ครอบคลุมเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1. การแยกกองกรรฐ์ออกจากกรรฐ์ส่วนตัวของกรรฐ์ โดยในการเก็บรักษากรรฐ์สิน จะต้องมีการแยกกองกรรฐ์สินภายใต้สัญญาก่อตั้งกรรฐ์ ออกจากกรรฐ์สินของกองกรรฐ์อื่นหรือกรรฐ์ส่วนตัวของกรรฐ์
2. การตรวจสอบการจัดการกองกรรฐ์ของผู้จัดการกองกรรฐ์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกรรฐ์และพระราชบัญญัติกรรฐ์ฯ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
3. การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือกรรฐ์สินในกองกรรฐ์ รายได้ รายจ่ายและหนี้สินของกองกรรฐ์ ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองกรรฐ์
4. การตรวจสอบดูแลและติดตามการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองกรรฐ์ เพื่อสิทธิประโยชน์ของกองกรรฐ์
5. การควบคุม ตรวจสอบ และป้องกันมิให้มีการจัดการกองกรรฐ์ไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกรรฐ์ และพระราชบัญญัติกรรฐ์ฯ และมีให้มีการทุจริตในการจัดการกองกรรฐ์



6. จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่
7. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 6. ดังกล่าวข้างต้น จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า
 - 1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
 - 2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
 - 3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
 ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้น ให้ความหมายรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ด้วย
8. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 6. ดังกล่าวข้างต้น จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน

หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

1. ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้
 - 1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - 2) ถักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าว หรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์
2. ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
3. ห้ามมิให้ทรัสต์นำหน้าที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์ อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
4. ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอก ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
5. ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่เข้าข้อยกเว้นให้ทรัสต์มีสิทธิมอบหมายงานได้ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เรื่อง การมอบหมายงานการจัดการกองทรัสต์ และหน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน

6. กริสต์มีหน้าที่จัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยกริสต์โดยกริสต์อาจมอบหมายให้ผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักกริพย์ตามพระราชบัญญัติหลักกริพย์ฯ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยกริสต์ กริสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในการจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยกริสต์และการออกเอกสารแสดงสิทธิ และการโอนและจ้อจำกัดการโอนหน่วยกริสต์แห่งสัญญาก่อตั้งกริสต์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบ และระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักกริพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักกริพย์
7. กริสต์หรือนายทะเบียนหลักกริพย์มีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยกริสต์ หรือใบหน่วยกริสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยกริสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกริสต์ เรื่อง การจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยกริสต์ และการออกเอกสารแสดงสิทธิ
8. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยกริสต์ขอให้กริสต์หรือนายทะเบียนหลักกริพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยกริสต์ใหม่หรือในหน่วยกริสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้กริสต์หรือนายทะเบียนหลักกริพย์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยกริสต์หรือใบหน่วยกริสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยกริสต์ภายในเวลาอันควร
9. กริสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นของกริสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองกริสต์ในรายงานประจำปีของกองกริสต์ ซึ่งผู้จัดการกองกริสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยกริสต์ โดยกริสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองกริสต์ในการบริหารจัดการกองกริสต์เป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งกริสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศ และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองกริสต์มิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งกริสต์ หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการของกริสต์ในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง
10. กริสต์มีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่ากริพย์สินสุทธิของกองกริสต์และมูลค่าหน่วยกริสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อที่ผู้จัดการกองกริสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น
นอกจากนี้ กริสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อให้ผู้จัดการกองกริสต์คำนวณมูลค่ากริพย์สินสุทธิ (NAV) ของกริพย์สินของกองกริสต์ต่อหน่วยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เมื่อผู้จัดการกองกริสต์ออกรายงานประจำปีในแต่ละรอบระยะเวลา โดยจัดพิมพ์ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่ากริพย์สินสุทธิและมูลค่ากริพย์สินสุทธิต่อหน่วยในรายงานประจำปีของกองกริสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองกริสต์ต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่ากริพย์สินสุทธิ (NAV) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองกริสต์จะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่ส่งให้แก่กริสต์ด้วย
11. กริสต์อาจก่อนหน้า และ/หรือ ค่าใช้จ่ายใด ๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกริสต์ พระราชบัญญัติกริสต์ฯ ประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด
12. กริสต์ไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใด ๆ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะกริสต์ และกริสต์ไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อผู้ถือหุ้นหน่วยกริสต์และ/หรือ บุคคลอื่นใด นอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกริสต์และ/หรือ ที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ อนึ่ง การที่กริสต์เข้าทำสัญญาก่อตั้งกริสต์มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือผลการประกอบการของกองกริสต์หรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่าไม่ว่ารายใด
13. เมื่อกองกริสต์สิ้นสุดลง ให้กริสต์ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรกริพย์สิน โดยต้องชำระสะสางหนี้สิน และค่าใช้จ่ายเมื่อกริสต์สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดในพระราชบัญญัติกริสต์ฯ
14. ให้กริสต์แยกงบการเงินของกองกริสต์ออกจากงบการเงินของกองกริสต์อื่น หรือของกริสต์ โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีก่อนที่จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และต้องมีใช้กรรมการ พนักงาน หรือลูกจ้างของกริสต์
15. ให้กริสต์ตั้งวันการใช้สิทธิรับเงินหรือกริพย์สินคืนจากกองกริสต์สำหรับค่าใช้จ่ายที่ชำระให้กับบุคคลภายนอก



หน้าที่ในการติดตาม ดูแลและตรวจสอบผู้จัดการกองทริสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี)

1. ดูแลให้การบริหารจัดการกองทริสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทริสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทริสต์ตั้งอยู่
2. ติดตาม ดูแล และดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
3. ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทริสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
4. ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทริสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
5. แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการำธุรกรรมเพื่อกองทริสต์ของผู้จัดการกองทริสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทริสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทริสต์ต่อผู้ถือหุ้นทริสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
6. ในกรณีที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ของกองทริสต์และผู้ถือหุ้นทริสต์โดยรวม ทริสต์อาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทริสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควร และไม่เป็นภาระแก่ผู้จัดการกองทริสต์เกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เรื่องที่ให้ผู้จัดการกองทริสต์ดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทริสต์ หรือกฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และหากการดังกล่าวก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายแก่ผู้จัดการกองทริสต์มากเกินไป ทริสต์และผู้จัดการกองทริสต์จะตกลงร่วมกันต่อไป
7. ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทริสต์กระทำการ หรือละเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทริสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทริสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทริสต์มีหน้าที่รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว และดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทริสต์ตามที่เห็นสมควร
8. ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทริสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทริสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทริสต์เจ้าจัดการกองทริสต์ไปพลาจนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทริสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร.14/2555 โดยให้ทริสต์มีหน้าที่จัดการกองทริสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทริสต์หรือผู้ถือหุ้นทริสต์โดยรวมและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสต์และพระราชบัญญัติทริสต์ฯ ในการดำเนินการดังกล่าว ทริสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทริสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทริสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทริสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทริสต์และพระราชบัญญัติทริสต์ฯ

นอกจากนี้ เมื่อทริสต์เห็นว่ากรณีที่ผู้จัดการกองทริสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสต์ หรือพระราชบัญญัติทริสต์ฯ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด เป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทริสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทริสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้ทริสต์สามารถเข้าไปดำเนินการแทนผู้จัดการกองทริสต์ได้ตามที่ทริสต์เห็นสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทริสต์และผู้ถือหุ้นทริสต์โดยรวมก็ได้

นอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทริสต์ หากผู้จัดการกองทริสต์จะดำเนินการใด ๆ ที่มีผลกระทบ แก่ไอโ หรือเปลี่ยนแปลงส่วนใดส่วนหนึ่งอันเป็นสาระสำคัญของทรัพย์สินหลัก เช่น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทรัพย์สิน การแก้ไขเปลี่ยนแปลงประเภทหรือลักษณะการใช้งานทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทริสต์จะต้องขอความเห็นชอบจากทริสต์ก่อนการดำเนินการในเรื่องดังกล่าว

หน้าที่เกี่ยวกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์

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

ข้อมูลของผู้ให้บริการที่เกี่ยวข้อง (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

ผู้สอบบัญชี

| | |
|---------------------|---|
| ชื่อผู้สอบบัญชี | : บริษัท แกรนด์ รอนตัน จำกัด |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ | : 87/1 อาคารแคปปิตอล ทาวเวอร์ ออล ซีซั่นสเพลส ห้องเลขที่ เอส 1101, เอส 1102 ชั้น 11 ถนนวิภาวดี แวงลงมูพินี 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

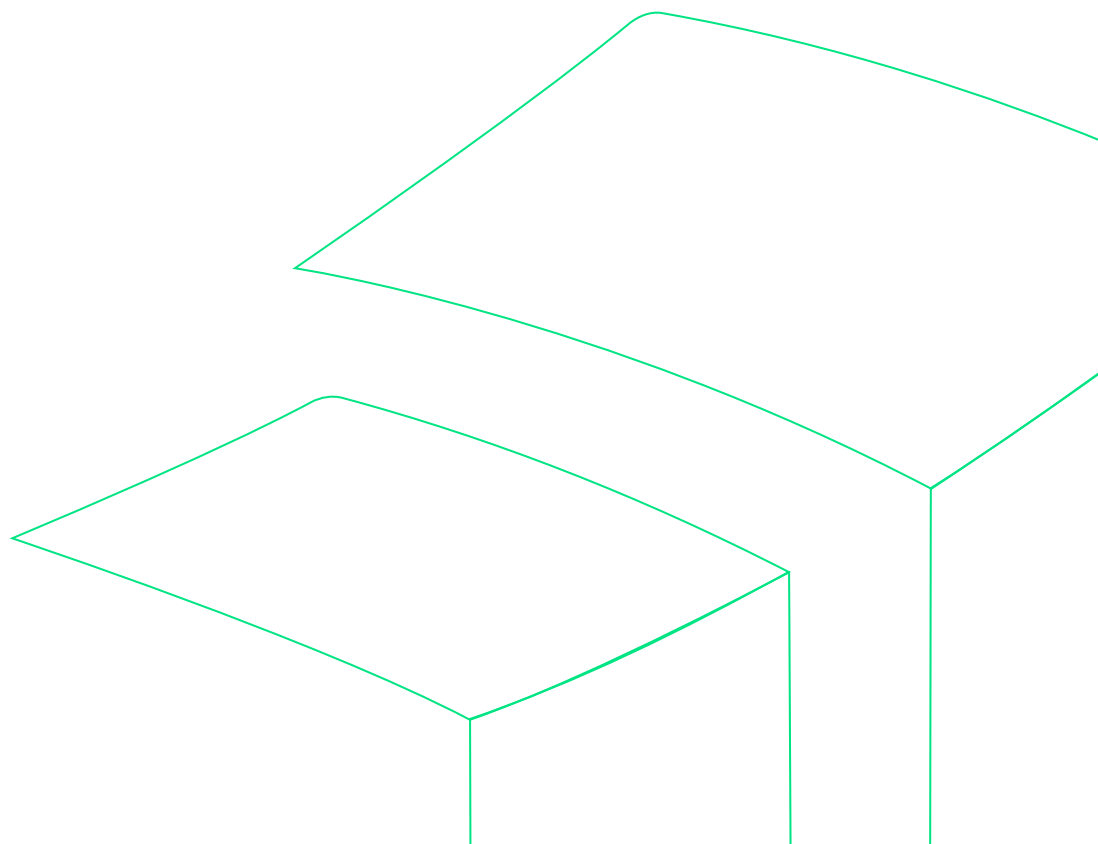
| | |
|-------------------------------|--|
| ชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน | : บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพร์ซอล จำกัด |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ | : 89 ถนนงามวงศ์วาน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 |
| โทรศัพท์ | : 02-077-7230 |



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

| | |
|-------------------------------|---|
| ชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน | : บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซิลแทนท์ จำกัด |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ | : 100/12 อาคารร่งวานิช บี ชั้นที่ 12 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 |
| โทรศัพท์ | : 02-530-4333 |

| | |
|-------------------------------|--|
| ชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน | : บริษัท ควอลิตี้ แอปพรอซ์ จำกัด |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ | : 110/52 หมู่บ้านอัญมณี ซอยลาดพร้าว 18 แยก 8 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 1090 |
| โทรศัพท์ | : 02-513-1674 |



| คณะกรรมการบริษัท

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)





นายณะชัย สันติชัยกุล

ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก
31 สิงหาคม 2561

วุฒิการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA)
คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ประกาศนียบัตรชั้นสูงด้านสอบบัญชี
คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต (ต้นกุ่ม)
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 เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
(2561 – ปัจจุบัน)
- บริษัท เนชั่น กรุ๊ป (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)**
กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
(2561 – ปัจจุบัน)

- บริษัท สาลี พรินต์ติ้ง จำกัด (มหาชน)**
กรรมการบริหาร
(2565 – ปัจจุบัน)
กรรมการและกรรมการผู้จัดการ
(2561 – 2565)
- บริษัท สยามซินดิเคทเทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)**
ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
(2560 – ปัจจุบัน)
- บริษัท เอไอเอ็ม ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
(2559 – ปัจจุบัน)
- บริษัท อีสเทิร์น โพลีเมอร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)**
กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
(2556 – ปัจจุบัน)
- สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย**
ที่ปรึกษากลุ่มอุตสาหกรรมการพิมพ์และบรรจุภัณฑ์กระดาษ
(2555 – ปัจจุบัน)
- บริษัท อีทอนิล เอนเนอจี จำกัด (มหาชน)**
ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ
(2564 – 2567)
- สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์**
กรรมการในคณะกรรมการวิชาชีพบัญชีด้านการบัญชีบริหาร
(2563 – 2566)
- บริษัท ชาลีคต้า จำกัด (มหาชน)**
ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
(2556 – 2566)



นายไพสิฐ แก่นจันทร์

กรรมการอิสระ

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก
31 สิงหาคม 2561

วุฒิการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท Executive MBA สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโท Development Administration, Western Michigan University, Michigan สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาโท Political Science Western Michigan University, Michigan สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี รัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- Risk Management Committee Program (RMP) รุ่นที่ 4/2014 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- Role of the Compensation Committee Program (RCC) รุ่นที่ 18/2014 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- Role of the Nomination and Governance Committee Program (RNG) รุ่นที่ 6/2014 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- Advanced Audit Committee Program (AACP) รุ่นที่ 13/2013 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- Certificate in Hotel Real Estate Investment & Asset Management 2008, Cornell University สหรัฐอเมริกา
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 56/2005 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- นักบริหารระดับสูง ธรรมศาสตร์เพื่อสังคม (นบธ.) 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**
กรรมการอิสระ (2567 - ปัจจุบัน)
กรรมการ (2561 - 2567)
- บริษัท เอไอเอ็ม ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
กรรมการอิสระ (2567 - ปัจจุบัน)
กรรมการ (2559 - 2567)
- บริษัท ฮอสพิเทลลิตี้ แอดไวซอรี่ เซอร์วิส 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 (2553 - 2555)
- TCC Hotel Group & TCC Land Development**
SEVP & Chief Investment/Operation Officer (2550 - 2552)
- บริษัท แกรนด์ แอสเสท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)**
กรรมการผู้จัดการใหญ่ (2539 - 2549)



นายอมร จุฬาลักษณ์นกุล

กรรมการ

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก
31 สิงหาคม 2561

วุฒิการศึกษาและการอบรม

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

ประสบการณ์การทำงาน

- บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)
กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
(2562 - 2565)
- บริษัท เอไอเอ็ม เรย์ลอสเตค แมนเนจเม้นท์ จำกัด
กรรมการ
(2561 - ปัจจุบัน)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
(2561 - 2567)
- บริษัท เอไอเอ็ม ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด
กรรมการ
(2559 - ปัจจุบัน)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
(2559 - 2567)
- บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด
กรรมการผู้จัดการ
(2557 - 2559)
- ธนาคาร ไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน) /
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้อำนวยการอาวุโส
(2546 - 2557)
- บริษัท ดิจิตอล ออเน้า จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารระดับสูงทางการเงิน
(2544 - 2546)



นายรตนา อรรถเวทจรวุฒิ

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



นายนาเดช โอภาสยานนท์

กรรมการ


วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก
12 ธันวาคม 2567

วุฒิการศึกษาและการอบรม

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

ประสบการณ์การทำงาน

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



| คณะกรรมการ ธรรมาภิบาลและ บริหารความเสี่ยง

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)



นายไพสิฐ แก่นจันทร์

ประธานคณะกรรมการธรรมาภิบาลและบริหารความเสี่ยง

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก
14 พฤศจิกายน 2567

วุฒิการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท Executive MBA สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโท Development Administration, Western Michigan University, Michigan สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาโท Political Science Western Michigan University, Michigan สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี รัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- Risk Management Committee Program (RMP) รุ่นที่ 4/2014 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- Role of the Compensation Committee Program (RCC) รุ่นที่ 18/2014 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- Role of the Nomination and Governance Committee Program (RNG) รุ่นที่ 6/2014 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- Advanced Audit Committee Program (AACP) รุ่นที่ 13/2013 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- Certificate in Hotel Real Estate Investment & Asset Management 2008, Cornell University สหรัฐอเมริกา
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 56/2005 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- นักบริหารระดับสูง ธรรมศาสตร์เพื่อสังคม (นบส.) 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 กรรมการอิสระ (2567 - ปัจจุบัน) กรรมการ (2561 - 2567)
- บริษัท เอไอเอ็ม ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการอิสระ (2567 - ปัจจุบัน) กรรมการ (2559 - 2567)
- บริษัท ฮอสพิเทลลิตี้ แอดไวซอรี่ เซอร์วิส 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 (2553 - 2555)
- TCC Hotel Group & TCC Land Development SEVP & Chief Investment/Operation Officer (2550 - 2552)
- บริษัท แกรนด์ แอสเสท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) กรรมการผู้จัดการใหญ่ (2539 - 2549)



นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล

กรรมการ

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก
14 พฤศจิกายน 2567

วุฒิการศึกษาและการอบรม

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

ประสบการณ์การทำงาน

- **บริษัท บิลท์ แอนด์ จำกัด (มหาชน)**
กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
(2562 - 2565)
- **บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
กรรมการ
(2561 - ปัจจุบัน)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
(2561 - 2567)
- **บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
กรรมการ
(2559 - ปัจจุบัน)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
(2559 - 2567)
- **บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
กรรมการผู้จัดการ
(2557 - 2559)
- **ธนาคาร ไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน) /**
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้อำนวยการอาวุโส
(2546 - 2557)
- **บริษัท คิจิตอล ออนป้า จำกัด (มหาชน)**
ผู้บริหารระดับสูงทางการเงิน
(2544 - 2546)



นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรุฒิ

กรรมการ

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก
14 พฤศจิกายน 2567

วุฒิการศึกษาและการอบรม

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

ประสบการณ์การทำงาน

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



นายนาเดช โอภาสยานนท์

กรรมการ

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก
14 พฤศจิกายน 2567

วุฒิการศึกษาและการอบรม

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

ประสบการณ์การทำงาน

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

| คณะผู้บริหารของ บริษัท

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)



นายริสฤทธิ์ อรรถเวทยรรวุฒิ

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

วุฒิการศึกษาและการอบรม

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

ประสบการณ์การทำงาน

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



นายนาเดช โอภาสยานนท์

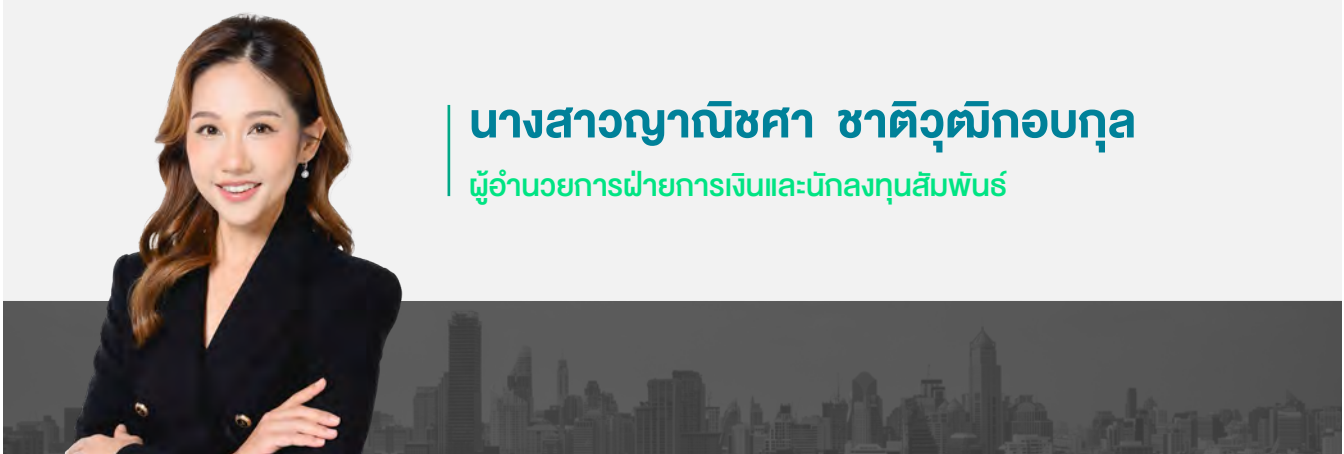
กรรมการผู้จัดการและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

วุฒิการศึกษาและการอบรม

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

ประสบการณ์การทำงาน

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



นางสาวณานิศา ชาติวุฒิกอบกุล

ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์

วุฒิการศึกษาและการอบรม

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

ประสบการณ์การทำงาน

- บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)
กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
(2562 - 2565)
- บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
กรรมการ
(2561 - ปัจจุบัน)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
(2561 - 2567)
- บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
กรรมการ
(2559 - ปัจจุบัน)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
(2559 - 2567)
- บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด
กรรมการผู้จัดการ
(2557 - 2559)
- ธนาคาร ไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน) /
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้อำนวยการอาวุโส
(2546 - 2557)
- บริษัท ดิจิตอล ออเน้า จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารระดับสูงทางการเงิน
(2544 - 2546)



นายพงษ์ธร สุจิรพันธ์

ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

วุฒิการศึกษาและการอบรม

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

ประสบการณ์การทำงาน

- บริษัท เอ็ม อินฟิไนท์ จำกัด
กรรมการ
(2564 - ปัจจุบัน)
- บริษัท เอไอเอ็ม เรย์ลอสเตค แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน
(2566 - ปัจจุบัน)
ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี
(2561 - 2566)
- บริษัท เอไอเอ็ม ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน
(2565 - ปัจจุบัน)
ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี
(2559 - 2565)
- บริษัท ดี.ไอ.ไอ. จำกัด
กรรมการ (2555 - ปัจจุบัน)
- บริษัท เอ แอนด์ เค คอนสตรัคชั่น อินเตอร์ เนชั่นแนล
2018 จำกัด
กรรมการ
(2555 - ปัจจุบัน)
- บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี
(2558 - 2559)
- บริษัท อารามิกซ์ (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)
รุ่นที่ 151/2024
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Financial Statements for Directors (FSD)
รุ่นที่ 55/2025
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Board Reporting Program (BRP)
รุ่นที่ 53/2025
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์การทำงาน

- **บริษัท เอไอเอ็ม ธิค แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน
(2566 - ปัจจุบัน)
ผู้จัดการฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน -
ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน
(2563 - 2566)
- **บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตค แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน
(2566 - ปัจจุบัน)
ผู้จัดการฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน -
ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน
(2563 - 2566)
- **บริษัท ทีซีซี แอสซิเทส (ประเทศไทย) จำกัด**
นิติกร - นิติกรอาวุโส
(2559 - 2563)
- **บริษัท สัตยะพล แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด**
ทนายความ
(2558 - 2559)



การกำกับดูแลองทริสต์



นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลองทริสต์

ผู้จัดการองทริสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารจัดการองทริสต์ให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญา ก่อตั้งองทริสต์ โดยปฏิบัติหน้าที่ด้วยความโปร่งใส ความซื่อสัตย์สุจริตและความรับผิดชอบ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นองทริสต์ เป็นสำคัญ ผู้จัดการองทริสต์จะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหุ้นองทริสต์และผู้ลงทุนโดยรวม ทั้งนี้ การกำกับดูแลองทริสต์นั้น ผู้จัดการองทริสต์จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามนโยบายสำคัญดังต่อไปนี้

1. เปิดเผยข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องมีความชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้ผู้ลงทุนเกิดความสำคัญผิดในข้อมูลนั้น
2. ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการองทริสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหายหรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมขององทริสต์
3. ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งเกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
4. ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่กับองทริสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งรวมถึงการขออนุมัติ การขอความเห็นชอบ หรือการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการองทริสต์อย่างมีนัยสำคัญ
5. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นองทริสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งองทริสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ผู้ถือหุ้นองทริสต์มีสิทธิเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในวาระต่าง ๆ ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นองทริสต์ตามจำนวนหน่วยองทริสต์ที่ตนถืออยู่

คณะกรรมการชุดย่อย

โครงสร้างกรรมการของผู้จัดการองทริสต์ประกอบด้วยคณะกรรมการชุดย่อยทั้งหมด 2 ชุด ดังนี้

1. คณะกรรมการธรรมาภิบาลและบริหารความเสี่ยง
รายละเอียดตามที่ปรากฏในประวัติคณะกรรมการธรรมาภิบาลและบริหารความเสี่ยง
2. คณะกรรมการบริหาร
รายละเอียดตามที่ปรากฏในประวัติคณะผู้บริหารผู้จัดการองทริสต์

การประชุมของผู้จัดการองค์กร

ข้อกำหนดการประชุม

1. การเรียกประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการองค์กร

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

- 1) ในกรณีทั่วไปจัดส่งให้คณะกรรมการทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุม
- 2) ในกรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมคณะกรรมการไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น ๆ

ทั้งนี้ การประชุมคณะกรรมการบริษัทจะดำเนินการเรียกประชุมอย่างน้อยไตรมาสละหนึ่งครั้ง และ/หรือ กรณีมีเหตุสำคัญ ซึ่งต้องได้รับมติจากคณะกรรมการบริษัท ให้กรรมการดำเนินการเรียกประชุมคณะกรรมการได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดดังกล่าวข้างต้น

2. เหตุที่ต้องขอมติ

- 1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมขององค์กร
- 2) การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นองค์กร
- 3) การพิจารณาและอนุมัติงบการเงินขององค์กร
- 4) การพิจารณาแต่งตั้งกรรมการ
- 5) การพิจารณากำหนดค่าตอบแทนของกรรมการ
- 6) การเปลี่ยนแปลงและแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชี
- 7) การพิจารณาและอนุมัติงบประมาณประจำปีขององค์กร
- 8) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งองค์กรในเรื่องที่ไม่กระทบสิทธิผู้ถือหุ้นองค์กรอย่างมีนัยสำคัญ
- 9) การแต่งตั้งที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนขององค์กร
- 10) การจ่ายหรือดจ่ายประโยชน์ตอบแทนขององค์กร
- 11) การกู้ยืมเงิน การก่อการผูกพันแก่ทรัพย์สินขององค์กร และการชำระคืนเงินกู้
- 12) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการองค์กรหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการองค์กรซึ่งมีขนาดรายการเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิขององค์กร แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 13) กรณีอื่นใดที่กรรมการหรือผู้บริหารเห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว



3. องค์ประชุมคณะกรรมการและการออกเสียงลงคะแนน

การประชุมคณะกรรมการทุกครั้งต้องมีกรรมการเข้าร่วมการประชุมด้วยตนเองอย่างน้อยกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด

การออกเสียงลงมติในแต่ละวาระ กรรมการหนึ่งคนมีหนึ่งเสียง ทั้งนี้ ในกรณีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานกรรมการหรือประธานในที่ประชุมแล้วแต่กรณี มีคะแนนอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

4. การทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทริสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

| วันที่ | รายละเอียด |
|--------------------|---|
| 21 กุมภาพันธ์ 2568 | <ul style="list-style-type: none"> พิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทริสต์ AIMCG ประจำปี 2567 พิจารณาและอนุมัติงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนของกองทริสต์ AIMCG สำหรับปี 2567 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 พิจารณาและอนุมัติการจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นทริสต์จากการลดทุนชำระแล้วของกองทริสต์ สำหรับผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 พิจารณารับทราบรายการระหว่างกันที่เกิดจากการดำเนินการตามปกติของกองทริสต์ AIMCG ประจำปี 2567 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 พิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของกองทริสต์ AIMCG ประจำปี 2568 พิจารณาและกำหนดวัน เวลา และสถานที่จัดการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) แบบพบปะผู้ถือหุ้นทริสต์ของกองทริสต์ AIMCG ประจำปี 2568 |
| 12 มีนาคม 2568 | <ul style="list-style-type: none"> พิจารณาและอนุมัติการศึกษาแนวทางการจัดการภาระหนี้ค้างของ บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซีนो ให้แก่กองทริสต์ AIMCG |
| 7 พฤษภาคม 2568 | <ul style="list-style-type: none"> พิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทริสต์ AIMCG สำหรับไตรมาสที่ 1/2568 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 พิจารณาและอนุมัติงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนของกองทริสต์ AIMCG สำหรับไตรมาสที่ 1/2568 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 พิจารณาและอนุมัติการจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นทริสต์จากการลดทุนชำระแล้วของกองทริสต์ สำหรับผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 จนถึงวันที่ 31 มีนาคม 2568 พิจารณาและอนุมัติการลงนามในบันทึกข้อตกลงระหว่างผู้จัดการกองทริสต์กับดีแลนด์ที่เกี่ยวข้องกับแนวทางการจัดการภาระหนี้ค้างของ บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ที่มีอยู่กับกองทริสต์ AIMCG |
| 5 มิถุนายน 2568 | <ul style="list-style-type: none"> พิจารณาและกำหนดวัน เวลา และวาระการประชุมผู้ถือหุ้นทริสต์ของกองทริสต์ AIMCG ครั้งที่ 1/2568 |
| 7 สิงหาคม 2568 | <ul style="list-style-type: none"> พิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทริสต์ AIMCG สำหรับไตรมาสที่ 2/2568 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 พิจารณาและอนุมัติงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนของกองทริสต์ AIMCG สำหรับไตรมาสที่ 2/2568 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 พิจารณาและอนุมัติการจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นทริสต์จากการลดทุนชำระแล้วของกองทริสต์ สำหรับผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2568 จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2568 พิจารณาและอนุมัติการศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและพิจารณาและอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โครงการวิลเลจ ฮับ ราชพฤกษ์ |

| วันที่ | รายละเอียด |
|----------------------|---|
| 7 สิงหาคม 2568 (ต่อ) | <ul style="list-style-type: none"> พิจารณาและอนุมัติการกู้ยืมเงินขององค์กร AIMCG เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โครงการวิเลจ อีบ ราชพฤกษ์ จำนวนรวมไม่เกินมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินขององค์กร AIMCG พิจารณาและอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งองค์กรขององค์กร AIMCG เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โครงการวิเลจ อีบ ราชพฤกษ์ |
| 7 พฤศจิกายน 2568 | <ul style="list-style-type: none"> พิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานขององค์กร AIMCG สำหรับไตรมาสที่ 3/2568 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 พิจารณาและอนุมัติงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนขององค์กร AIMCG สำหรับไตรมาสที่ 3/2568 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 พิจารณาและอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นองค์กร สำหรับผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 จนถึงวันที่ 30 กันยายน 2568 พิจารณาและอนุมัติงบประมาณขององค์กร AIMCG ประจำปี 2569 |

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

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

การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการองค์กร

การลงทุนในทรัพย์สินหลัก

ผู้จัดการองค์กรมีระบบในการดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยงในเรื่องการลงทุนขององค์กรที่สำคัญ สรุปได้ดังนี้

- ฝ่ายพัฒนารุทกิจจะเป็นผู้สรรหาโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก และดำเนินการตรวจสอบเบื้องต้นเพื่อพิจารณาว่าการลงทุนดังกล่าวเหมาะสมตามวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนขององค์กร กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และหลักเกณฑ์ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือไม่ จากนั้นจึงนำเสนอรายงานการลงทุนเบื้องต้นให้กับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร พิจารณาอนุมัติ
- กรณีที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารอนุมัติรายงานการลงทุนเบื้องต้น ฝ่ายพัฒนารุทกิจจะดำเนินการตรวจสอบและสอบถามรายละเอียดของทรัพย์สิน (Due Diligence) อย่างละเอียด ซึ่งรวมถึงข้อมูล เอกสารสิทธิ และเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินนั้น
- กรณีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในต่างประเทศ จะต้องมีการตรวจสอบและสอบถามความสามารถขององค์กรในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศนั้น ๆ โดยต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมาย



ที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้นประกอบการตรวจสอบและสอบทาน

- 4) ดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระภายนอก และร่วมสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการประกอบการตัดสินใจลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว
- 5) ดำเนินการนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ โดยภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ฝ่ายพัฒนารุทกิจจะดำเนินการส่งข้อมูลดังกล่าวให้ทริสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทริสต์ในการพิจารณาอนุมัติ ขึ้นอยู่กับประเภทรายการและขนาดของธุรกรรม โดยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาดังต่อไปนี้

การได้มา / จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก

| ขนาดรายการ | อำนาจอนุมัติ | | |
|---|-------------------------|------------------|-----------------------|
| | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร | คณะกรรมการบริษัท | ผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ |
| รายการขนาดเล็ก คือ ขนาดรายการต่ำกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทริสต์ | ✓ | | |
| รายการขนาดกลาง คือ ขนาดรายการตั้งแต่ร้อยละ 10 แต่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทริสต์ | | ✓ | |
| รายการขนาดใหญ่ คือ ขนาดรายการตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทริสต์ | | | ✓ |

การทำธุรกรรมระหว่างกองทริสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทริสต์

| ขนาดรายการ (เลือกค่าสูง) | อำนาจอนุมัติ | | |
|--|-------------------------|------------------|-----------------------|
| | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร | คณะกรรมการบริษัท | ผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ |
| รายการขนาดเล็ก คือ กรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าไม่เกิน 1 ล้านบาท หรือน้อยกว่าร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทริสต์ | ✓ | | |
| รายการขนาดกลาง คือ กรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทริสต์ขึ้นไป | | ✓ | |
| รายการขนาดใหญ่ คือ กรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทริสต์ | | | ✓ |

ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และที่สำนักงาน ก.ล.ต ประกาศเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ กรณีการพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกก่อนจัดตั้งกองทริสต์ ไม่ต้องผ่านการเห็นชอบจากทริสต์

- 6) ดำเนินการตามกระบวนการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสต์และสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สิน

การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักขององค์กร

1. ผู้จัดการองค์กรจะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการองค์กรจะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้องค์กรเพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่องค์กรมีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าสังหาริมทรัพย์รายใหม่ องค์กรอาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้องค์กรเพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้ ทั้งนี้ ตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
2. ในกรณีที่ผู้จัดการองค์กรจะให้เช่าสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่องค์กรไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี
3. ห้ามมิให้ผู้จัดการองค์กรให้เช่าสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการองค์กรต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้องค์กรสามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
4. ผู้จัดการองค์กรจะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดการรายได้ โดยผู้จัดการองค์กรมีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่องค์กรเห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินขององค์กรคืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้องค์กรสามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมตลอดระยะเวลาที่องค์กรลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับสังหาริมทรัพย์ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (Full Replacement Cost) และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาวงเงินประกันภัยข้างต้นที่จัดทำโดยผู้จัดการองค์กร องค์กรจะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัยและวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันควร
5. ในกรณีที่องค์กรได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการองค์กรประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการองค์กรต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่ผู้จัดการองค์กรประสงค์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ผู้จัดการองค์กรมีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ ความเชี่ยวชาญ และมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ขององค์กร และเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งองค์กร สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการองค์กร พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ พระราชบัญญัติองค์กรฯ ตลอดจนกฎหมาย และประกาศต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นองค์กรและผู้ลงทุนโดยทั่วไป ดังนี้ ในการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่องค์กรเข้าไปลงทุน เช่น การบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการองค์กรต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

1. มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม ระบบงานที่สามารถป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และองค์กร รวมถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขององค์กรจะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินขององค์กรได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่องค์กรและผู้ถือหุ้นองค์กร



2. มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสงหกรรฐ์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสงหกรรฐ์ พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองกรรฐ์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสงหกรรฐ์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสงหกรรฐ์นั้น เป็นต้น
 3. จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองกรรฐ์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสงหกรรฐ์ได้ในกรณีที่ผู้บริหารอสงหกรรฐ์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสงหกรรฐ์ หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
 4. จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสงหกรรฐ์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น ขอให้ผู้บริหารอสงหกรรฐ์ส่งรายงานประเมินระบบการควบคุมภายใน (ถ้ามี) ของทั้งผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายใน เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองกรรฐ์ให้กับผู้จัดการกองกรรฐ์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองกรรฐ์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสงหกรรฐ์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองกรรฐ์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสงหกรรฐ์ในระบบการควบคุมทำให้เกิดการทุจริตได้โดยง่าย
5. ในกรณีที่ผู้จัดการกองกรรฐ์พบว่า ผู้บริหารอสงหกรรฐ์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสงหกรรฐ์ ทั้งนี้ ความน่าเชื่อถือดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามอำนาจหน้าที่และตามมาตรฐานวิชาชีพอันเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปของผู้ประกอบวิชาชีพเป็นผู้บริหารอสงหกรรฐ์ ผู้จัดการกองกรรฐ์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสงหกรรฐ์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองกรรฐ์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสงหกรรฐ์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสงหกรรฐ์

ผู้จัดการกองกรรฐ์มีระบบกำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสงหกรรฐ์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นกรรฐ์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป ดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองกรรฐ์ต้องจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนการดำเนินงานประจำปีพร้อมงบประมาณประจำปีที่มีมอบหมายให้ผู้บริหารอสงหกรรฐ์เป็นผู้จัดทำรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละปี เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ และไม่มองข้ามรายจ่ายจำเป็นที่ต้องเกิดขึ้นอย่างแน่นอนในแต่ละปีกำหนดเป้าหมายการจัดการรายได้ในแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองกรรฐ์เป็นไปตามแผนการดำเนินงานและงบประมาณที่วางไว้ โดยแผนงบประมาณประจำปีดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากกรรฐ์
2. ผู้จัดการกองกรรฐ์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารอสงหกรรฐ์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองกรรฐ์ รวมทั้งลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหุ้นกรรฐ์
3. ผู้จัดการกองกรรฐ์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสงหกรรฐ์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารจัดการกองกรรฐ์ของผู้จัดการกองกรรฐ์
4. ผู้จัดการกองกรรฐ์ต้องกำหนดนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่เพื่อให้ผู้จัดการกองกรรฐ์และผู้บริหารอสงหกรรฐ์สามารถจัดหาพื้นที่เช่าจากกรรฐ์สินของกองกรรฐ์ให้สามารถตอบสนองและตรงกับความต้องการของผู้สนใจจะเช่าให้ได้มากที่สุด
5. ผู้จัดการกองกรรฐ์ต้องจัดทำข้อตกลงเกี่ยวกับรูปแบบการจัดหาและแบ่งผลประโยชน์ระหว่างกองกรรฐ์กับผู้เช่า (ถ้ามี) และการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองกรรฐ์ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองกรรฐ์เป็นสำคัญ และผู้จัดการกองกรรฐ์ต้องแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับการผูกพันของอสงหกรรฐ์ที่มีอยู่กับผู้เช่าตามสัญญาเช่าเดิมให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทราบเพื่อนำไปใช้ในการกำหนดราคาประเมินที่ยุติธรรมสำหรับอสงหกรรฐ์นั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองกรรฐ์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสงหกรรฐ์ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อตกลงดังกล่าว

6. ผู้จัดการองค์กรต้องพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่ารายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนการจัดสรรประเภทธุรกิจของผู้เช่าเพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
7. ผู้จัดการองค์กรต้องทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้อัตราค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่เป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดในขณะนั้น
8. ผู้จัดการองค์กรต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนแปลงทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูงเกินไปและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อองค์กรโดยแท้จริง
9. ผู้จัดการองค์กรต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าองค์กรได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากองค์กรมากเกินไป และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งองค์กร แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยองค์กร และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
10. ผู้จัดการองค์กรต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าชำระค่าใช้จ่ายและค่าภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินให้กับองค์กรให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด และให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดทำรายงานการค้างชำระค่าภาษีและค่าเบี้ยประกันภัยของผู้เช่าเป็นรายปีหรือรายเดือนหรือรายไตรมาส (ขึ้นอยู่กับรอบการชำระ) เพื่อประโยชน์ในการติดตามให้ผู้เช่าชำระให้ครบถ้วนโดยเร็ว และผู้จัดการองค์กรจะพิจารณาความจำเป็นในการบอกเลิกสัญญาเช่าหรือปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการเช่าหรืออัตราค่าเช่าสำหรับผู้เช่ารายนี้ในระยะต่อไป
11. ผู้จัดการองค์กรต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
12. ผู้จัดการองค์กรต้องติดตาม ตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ ผู้จัดการองค์กรจัดให้มีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้องค์กรโดยครบถ้วนถูกต้อง
 - 2) ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากองค์กรมากเกินไป และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการองค์กร สัญญาแต่งตั้งองค์กร แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยองค์กร และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
 - 3) จัดเก็บ ควบคุม และดูแลทรัพย์สินในการดำเนินงานที่สำคัญ รวมทั้งดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินขององค์กรอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
 - 4) แบ่งแยกหน้าที่งานที่สำคัญ เช่น การอนุมัติการทำรายการ การจัดเก็บดูแลทรัพย์สิน และการบันทึกรายการทางการเงินบัญชีและสารสนเทศที่เกิดขึ้นออกจากกัน เพื่อให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลระหว่างกัน
 - 5) จัดให้มีแผนฉุกเฉิน (Contingency Plan) เพื่อรองรับเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ที่ไม่คาดฝันที่อาจเกิดขึ้น หรืออาจมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานขององค์กร ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัพย์สินขององค์กร
 - 6) ดำเนินการตามมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และองค์กร
13. ผู้จัดการองค์กรต้องประชุมหารือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อประเมินผลการดำเนินงานขององค์กร และหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานขององค์กร

ทั้งนี้ ผู้จัดการองค์กรมีความเห็นว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทุกรายปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนงบประมาณและเป้าหมายที่วางไว้



การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทริสต์

ผู้จัดการกองทริสต์ต้องกำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) โดยฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้กำกับดูแล ตรวจสอบ และควบคุมอย่างใกล้ชิด เพื่อเป็นการรักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทริสต์และผู้ลงทุนทั่วไป ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทริสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและบริหารรายรับรายจ่ายของกองทริสต์เพื่อให้ผลตอบแทนของกองทริสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ในระบบการติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ซึ่งมีดังนี้

1. ตรวจสอบรายงานการจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการ
2. ตรวจสอบรายงานค่าใช้จ่ายในการจัดซื้อจัดจ้างสำหรับงานบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)
3. ตรวจสอบการจัดเก็บรายได้ และการนำส่งให้กองทริสต์อย่างถูกต้องครบถ้วน
4. ตรวจสอบรายงานค้างชำระค่าภาษีและค่าเบี้ยประกันรายปี หรือรายเดือน หรือรายไตรมาส
5. มีการหารือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอเพื่อประเมินผลการดำเนินงานของกองทริสต์ และหาแนวทางที่เหมาะสมเพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทริสต์

ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทริสต์

ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทริสต์ที่สำคัญสรุปได้ ดังนี้

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทริสต์

กองทริสต์ตกลงจะจ่ายค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทริสต์ (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทริสต์ (Total Asset Value “TAV”) โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทริสต์ในวันสุดท้ายของในแต่ละเดือนเป็นฐานในการคำนวณ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5,000,000 บาทต่อปี โดยกองทริสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทริสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทริสต์เป็นรายเดือน

ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทริสต์ (Performance Fee)

กองทริสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทริสต์ (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ให้แก่ผู้จัดการกองทริสต์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.75 ต่อปี ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยกองทริสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักให้แก่ผู้จัดการกองทริสต์เป็นรายเดือน

ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)

ค่าธรรมเนียมพิเศษ หมายถึง ค่าตอบแทนส่วนเพิ่มเติมจากการบริหารจัดการกองทริสต์และทรัพย์สินหลักของกองทริสต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปี ของกำไรจากการดำเนินงานของกองทริสต์ โดยกองทริสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมพิเศษให้แก่ผู้จัดการกองทริสต์เป็นรายเดือน

ค่านายหน้า (Commission Fee)

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

ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Service Fee)

ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง หมายถึง ค่าธรรมเนียมรายเดือนที่พึงชำระให้แก่ผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนสำหรับแต่ละโครงการ (ถ้ามี) ในอัตราตามที่ผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางรายนั้น ๆ ได้เรียกเก็บจริง ในอัตราเริ่มต้น 3 บาท ต่อตารางเมตร อย่างไรก็ตาม อัตราค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางดังกล่าวจะมีอัตราเพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ 3.5 ต่อปี โดยกองทรัสต์ตกลงชำระค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางให้แก่ผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางเป็นรายเดือน

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 ทันท่วงที และเท่าเทียมกัน โดยการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลาอย่างสม่ำเสมอ ทั้งข้อมูลทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และข้อมูลสำคัญอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนได้ใช้ข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุน โดยผ่านช่องทางทางเผยแพร่ข้อมูลต่าง ๆ เช่น สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนผ่านทางเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและ/หรือ กำกับดูแล รวบรวมข้อมูลจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องให้เปิดเผยข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน จะต้องดำเนินการเปิดเผยข้อมูลประสานงาน และปฏิบัติหน้าที่ร่วมกับกับทรัสต์ ตาม “บันทึกข้อตกลงการปฏิบัติงานร่วมกัน ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับทรัสต์” โดยมีระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูล ดังนี้

1. รวบรวมกฎระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูล
2. จัดเตรียมแผนงานตรวจสอบ (Check List) เพื่อใช้เป็นแนวทางในการเปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง ครบถ้วน และตรงตามกำหนดเวลา
3. ติดตามการเปลี่ยนแปลงของกฎเกณฑ์ข้างต้นเพื่อให้เป็นปัจจุบันพร้อมเผยแพร่ให้ผู้บริหาร และ/หรือ ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องทราบอย่างสม่ำเสมอ
4. ดำเนินการเปิดเผยข้อมูลให้ตรงตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง



5. การเปิดเผยข้อมูลต่อกรรสดิ ฝ้ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการเปิดเผยข้อมูล ประสานงาน และปฏิบัติหน้าที่ร่วมกันกับกรรสดิ ตาม “บันทึกข้อตกลงการปฏิบัติงานร่วมกันระหว่างผู้จัดการกองกรรสดิกับกรรสดิ” ซึ่งตามข้อตกลงนี้ กองกรรสดิจะต้องส่งรายงานประเภทต่างๆ ให้กรรสดิตามรอบระยะเวลาที่กำหนดหรือเมื่อมีเหตุการณ์สำคัญโดยฝ้ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะรวบรวมข้อมูล ความเห็น หลักการและเหตุผล รวมถึงเอกสารประกอบจากหน่วยงานภายในที่เกี่ยวข้อง เพื่อจัดทำรายงานส่งให้กรรสดิ

การจัดประชุมผู้ถือหน่วยกรรสดิ

เหตุในการยอมติ

เหตุในการยอมติจากผู้ถือหน่วยกรรสดิ มีดังต่อไปนี้

1. การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองกรรสดิ ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
2. การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองกรรสดิที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งกรรสดิ
3. การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองกรรสดิ (General Mandate)
4. การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองกรรสดิหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับผู้จัดการกองกรรสดิซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองกรรสดิ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
5. การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยกรรสดิ
6. การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนกรรสดิ
7. การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองกรรสดิ
8. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกรรสดิในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยกรรสดิอย่างมีนัยสำคัญ
9. การเลิกกองกรรสดิ
10. กรณีอื่นใดที่กรรสดิหรือผู้จัดการกองกรรสดิเห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหน่วยกรรสดิพิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว
11. การปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน

หน้าที่ของผู้จัดการกองกรรสดิในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยกรรสดิ

ผู้จัดการกองกรรสดิมีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยกรรสดิอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

1. เมื่อผู้ถือหน่วยกรรสดิซึ่งถือหน่วยกรรสดิรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยกรรสดิที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองกรรสดิเรียกประชุมผู้ถือหน่วยกรรสดิ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้ อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหน่วยกรรสดิเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยกรรสดิแล้ว ให้ผู้จัดการกองกรรสดิจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยกรรสดิภายใน 45 วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยกรรสดิ
2. ในกรณีอื่นใดที่กรรสดิเห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยกรรสดิพิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองกรรสดิจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยกรรสดิภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากกรรสดิ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิกรรสดิในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองกรรสดิถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
3. ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองกรรสดิเห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยกรรสดิพิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองกรรสดิ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิกรรสดิในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองกรรสดิถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองกรรสด์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ไม่ว่าด้วยวิธีพบปะกับผู้ถือหน่วยกรรสด์โดยตรงหรือด้วยวิธีการใดเพื่อให้ผู้ถือหน่วยกรรสด์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของกองกรรสด์

การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยกรรสด์

ในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยกรรสด์ ผู้จัดการกองกรรสด์จัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา วิธีการประชุมระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยกรรสด์ โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่เสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองกรรสด์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยกรรสด์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยกรรสด์ จะต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1. ในกรณีที่นัดประชุมผู้ถือหน่วยกรรสด์ทราบไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันประชุม
2. ในกรณีที่นัดประชุมผู้ถือหน่วยกรรสด์ทราบไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยกรรสด์ของผู้ถือหน่วยกรรสด์ที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงทั้งหมด ต้องจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยกรรสด์ทราบไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุม

ในกรณีที่มิประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยกรรสด์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น ๆ

ให้ผู้จัดการกองกรรสด์ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อยหนึ่งฉบับไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม

ในกรณีที่ผู้จัดการกองกรรสด์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยกรรสด์ภายในระยะเวลา 45 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยกรรสด์ และ/หรือ มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยกรรสด์ภายในระยะเวลา 1 เดือน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากกรรสด์แล้วแต่กรณี ให้กรรสด์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยกรรสด์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดดังกล่าวข้างต้นโดยอนุโลม และกรรสด์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการนัดประชุมผู้ถือหน่วยกรรสด์แทนผู้จัดการกองกรรสด์ดังกล่าวได้ตามจริง

องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยกรรสด์

การประชุมผู้ถือหน่วยกรรสด์ ต้องมีผู้ถือหน่วยกรรสด์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยกรรสด์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยกรรสด์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยกรรสด์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหน่วยกรรสด์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลาผ่านไปแล้ว 1 ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหน่วยกรรสด์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหน่วยกรรสด์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหน่วยกรรสด์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกรรสด์ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหน่วยกรรสด์นั้นมีใช้เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหน่วยกรรสด์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกรรสด์ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหน่วยกรรสด์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

สิทธิในการลงคะแนนเสียง

ผู้ถือหน่วยกรรสด์มีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยกรรสด์ที่ตนถือ ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยกรรสด์ดังต่อไปนี้ มีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน

1. ผู้ถือหน่วยกรรสด์ที่ถือหน่วยกรรสด์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ.49/2555 ประกาศที่ กร.14/2555 และประกาศที่ สช.29/2555 แล้วแต่กรณี หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว
2. ผู้ถือหน่วยกรรสด์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ



มติของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

หากสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

1. ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
2. ในกรณีดังต่อไปนี้ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - 1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - 2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - 3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
 - 4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
 - 5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
 - 6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
 - 7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอย่างมีนัยสำคัญ
 - 8) การเลิกกองทรัสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

การคัดเลือกการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบการคัดเลือกและตรวจสอบว่าบุคลากรที่เป็นผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ดังนี้

1. เป็นผู้มิประสบการณด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 ปี ก่อนวันเริ่มเข้าทำงานกับบริษัท
2. เป็นผู้ที่ไม่มียกเว้นข้อห้ามของบุคคลที่มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม

คณะกรรมการบริษัท หรือ ผู้ได้รับมอบหมาย (แล้วแต่กรณี) จะเป็นผู้ออกคัดเลือกผู้บริหารระดับสูงสุด 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” ซึ่งรับผิดชอบในรายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์” เพื่อรับรองว่าบุคคลดังกล่าวไม่มีลักษณะต้องห้าม และใน “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจในการจัดการ และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง” เพื่อแจ้งบริษัทให้ทราบถึงข้อมูลส่วนตัวและความสัมพันธ์กับผู้เกี่ยวข้องของบุคคลดังกล่าว ซึ่งบริษัทจะใช้เป็นข้อมูลตรวจสอบการมีส่วนได้เสียของบุคคลดังกล่าวในการทำธุรกรรมใด ๆ กับกองทรัสต์
3. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการแจ้งให้กรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์จัดทำ “แบบรับรองประวัติบุคคลที่เป็นหรือจะเป็นกรรมการ ผู้จัดการ รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น” ซึ่งรับผิดชอบในรายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์” และนำเสนอฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานเพื่อแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบภายใน 14 วันนับแต่วันที่มีการเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญ และจัดทำ “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง” อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูล และนำเสนอฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.
4. หากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่มีนัยสำคัญ ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบ
5. คณะกรรมการบริษัทรายงานให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ หากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวขัดต่อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
6. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการตรวจสอบประวัติของกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นผู้มีคุณสมบัติ และเงื่อนไขตามหลักเกณฑ์และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น กรมบังคับคดี สำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน เป็นต้น เป็นประจำทุกปี

การคัดเลือกกรรมการอิสระ

ในการคัดเลือกกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ (นับรวมบุคคลที่เกี่ยวข้องตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ)
2. ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงานไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน 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

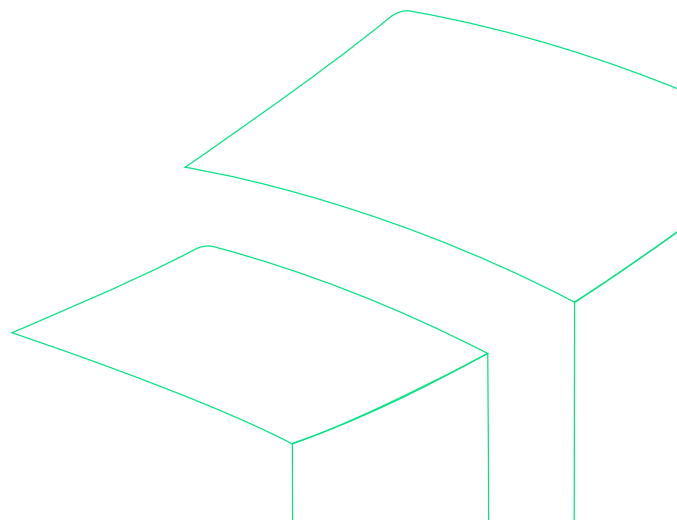


6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์สังกัดอยู่ 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. พร้อมทั้งใช้ดุลยพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระ และในกรณีที่ทำเป็นเพื่อผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่น ๆ หรือของฝ่ายจัดการ
10. สามารถเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการเพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์
11. มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
12. ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
13. ไม่เคยต้องคำพิพากษาหรืออยู่ระหว่างถูกกล่าวหาโทษว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายธุรกิจสถาบันการเงิน กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกันไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ฉ้อโกง หรือทุจริต
14. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า คณะกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุดทุกท่านมีประสบการณ์และมีคุณสมบัติครบถ้วนเหมาะสมแก่การดำรงตำแหน่งและปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท แกรนท์ รอนตัน จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,255,000 บาท



ความรับผิดชอบต่อสังคม และการพัฒนาอย่างยั่งยืน



ผู้จัดการกองทรัสต์มุ่งมั่นเป็นผู้นำในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์อิสระและบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เติบโตอย่างยั่งยืน โดยมุ่งเน้นการบริหารจัดการให้กองทรัสต์สามารถสร้างรายได้ที่สม่ำเสมออย่างต่อเนื่อง มีการกระจายความเสี่ยงที่ดี สร้างความเจริญเติบโตของทรัพย์สินที่หลากหลาย ภายใต้การบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม และดูแลผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างสมดุล และยั่งยืน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

การบริหารจัดการผู้มีส่วนได้เสียอย่างมีประสิทธิภาพ ถือเป็นรากฐานสำคัญของการเติบโตอย่างยั่งยืนและการสร้างมูลค่าในระยะยาวสำหรับกองทรัสต์ AIMCG นโยบายนี้จัดทำขึ้นเพื่อกำหนดกรอบการดำเนินงานเชิงกลยุทธ์ที่ชัดเจนและเป็นระบบ ในการมีปฏิสัมพันธ์กับกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียที่สำคัญทุกกลุ่ม เพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์สามารถตอบสนองต่อความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียได้อย่างเหมาะสม สอดคล้องกับเป้าหมายของกองทรัสต์ หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG) ภายใต้การบริหารจัดการผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดมั่นในหลักการสำคัญดังต่อไปนี้ เพื่อเป็นแนวทางในการสร้างความสัมพันธ์ที่แข็งแกร่งและยั่งยืนกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

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

นโยบายนี้ครอบคลุมการดำเนินงานและกิจกรรมทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMCG ซึ่งบริหารจัดการโดยผู้จัดการกองทรัสต์



แนวปฏิบัติในการมีส่วนร่วมสำหรับผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่ม

1) ผู้ถือหุ้นทริสต์

ในฐานะผู้ถือหุ้นทริสต์ทุกท่านคือผู้รับประโยชน์ และเป็นเจ้าของแหล่งเงินทุนที่สำคัญในการขับเคลื่อนกองทริสต์ จึงเป็นผู้มีส่วนได้เสียที่มีความสำคัญสูงสุด การสร้างและรักษาความเชื่อมั่นของผู้ถือหุ้นทริสต์จึงเป็นหัวใจสำคัญของการเติบโตอย่างยั่งยืนและความมั่นคงของกองทริสต์

| ความคาดหวัง | แนวทางการดำเนินงานของผู้จัดการกองทริสต์ | ช่องทางการสื่อสารและการมีส่วนร่วม |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • การได้รับผลตอบแทนที่สม่ำเสมอและยั่งยืน: คาดหวังการจ่ายเงินปันผลที่สม่ำเสมอและยั่งยืน • การเติบโตของมูลค่าทรัพย์สินในระยะยาว: คาดหวังการเพิ่มขึ้นของมูลค่าสินทรัพย์รวมและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย • ความโปร่งใสและธรรมาภิบาล: คาดหวังการดำเนินงานที่มีธรรมาภิบาลและเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วนการบริหารงานที่โปร่งใสและการกำกับดูแลกิจการที่ดี | <ul style="list-style-type: none"> • การบริหารจัดการทรัพย์สินอย่างรอบคอบและเป็นมืออาชีพ: มุ่งมั่นบริหารจัดการทรัพย์สินและโครงสร้างทางการเงินด้วยความระมัดระวังเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทริสต์ • การแสวงหาโอกาสในการลงทุน: พิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ ๆ ที่มีศักยภาพ • การรักษาวินัยทางการเงิน: ควบคุมสัดส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมและเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด • นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน: ยึดมั่นในนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วและเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด • การบริหารจัดการเชิงกลยุทธ์: มุ่งรักษาอัตราการเข้า อัตราการต่อสัญญาเช่า และเพิ่มความหลากหลายของประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) เพื่อสร้างเสถียรภาพของรายได้และเป็นการกระจายความเสี่ยง | <ul style="list-style-type: none"> • การสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) / การประชุมผู้ถือหุ้นทริสต์: จัดประชุมเพื่อรายงานผลการดำเนินงาน หรือขอมติในประเด็นสำคัญตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทริสต์ • กิจกรรม Opportunity Day: ซึ่งจัดโดยตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้ผู้บริหารนำเสนอข้อมูลประกอบการและแผนธุรกิจแก่นักลงทุน • ระบบดิจิทัลและเว็บไซต์: เปิดเผยข้อมูลสำคัญ เช่น NAV ผลการดำเนินงานรายไตรมาสผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์และเว็บไซต์ของกองทริสต์ (www.aimcgreit.com) และจัดให้มีช่องนักลงทุนสัมพันธ์ให้ทางผู้ถือหุ้นทริสต์สามารถติดต่อและสอบถามข้อมูล รวมถึงช่องทางการแจ้งเบาะแสและร้องเรียน (Whistleblowing) เพื่อให้ข้อเสนอแนะ และ/หรือ ร้องเรียนในเรื่องที่อาจทำให้เกิดความเสียหายต่อกองทริสต์ได้โดยตรง |

2) ผู้เช่า

ผู้เช่าถือเป็นพันธมิตรทางธุรกิจที่สำคัญยิ่ง เนื่องจากเป็นแหล่งที่มาหลักของรายได้ของกองทริสต์ การสร้างความพึงพอใจแก่ผู้เช่าเพื่อรักษาฐานผู้เช่าเก่าไว้และการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ที่มีศักยภาพจึงเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลโดยตรงต่อเสถียรภาพและกระแสเงินสดที่สม่ำเสมอของกองทริสต์

| ความคาดหวัง | แนวทางการดำเนินงานของผู้จัดการกองทริสต์ | ช่องทางการสื่อสารและการมีส่วนร่วม |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • ทรัพย์สินคุณภาพสูงและได้รับการบำรุงรักษาอย่างดี: คาดหวังให้ทรัพย์สินที่เช่ามีคุณภาพ พร้อมใช้งาน มีความปลอดภัย และมีปัจจัยสนับสนุนที่เอื้อต่อการประกอบธุรกิจของผู้เช่า | <ul style="list-style-type: none"> • การคัดเลือกทรัพย์สินที่เข้าลงทุน: เน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ มีลักษณะทางกายภาพที่ดี มีการก่อสร้างที่มีมาตรฐาน มีระบบสาธารณูปโภคที่ครบถ้วน รวมถึงความถูกต้องตามกฎหมาย | <ul style="list-style-type: none"> • การติดต่อกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์: เป็นช่องทางหลักในการประสานงานและแก้ไขปัญหาในการใช้งานทรัพย์สิน • การติดต่อโดยตรงกับผู้จัดการกองทริสต์: สำหรับการเจรจาในประเด็นสำคัญหรือเรื่องเชิงกลยุทธ์ที่เกี่ยวข้องกับนโยบายกองทริสต์ |

| ความคาดหวัง | แนวทางการดำเนินงาน ของผู้จัดการกองทรัสต์ | ช่องทางการสื่อสาร และการมีส่วนร่วม |
|---|---|---------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> เงื่อนไขสัญญาเช่าที่เป็นธรรม: คาดหวังข้อตกลงและเงื่อนไขสัญญาเช่าที่สมเหตุสมผลและเป็นธรรมต่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย บริหารจัดการทรัพย์สินอย่างมีประสิทธิภาพ: ต้องการการดูแลและตอบสนองต่อปัญหาอย่างรวดเร็ว | <ul style="list-style-type: none"> กำหนดเงื่อนไขสัญญาเช่ามาตรฐาน: โดยกำหนดเงื่อนไขสัญญาเช่ามาตรฐานที่มีความเป็นธรรมทั้งกับผู้เช่าและผู้ให้เช่า และสอดคล้องกับสภาวะตลาด รวมถึงมีความเหมาะสมกับทรัพย์สินแต่ละประเภท เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่าในกลุ่มธุรกิจต่างๆ การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มืออาชีพ: ว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญหลากหลาย เพื่อให้บริการที่มีคุณภาพและประสิทธิภาพสูงสุด ครอบคลุมทรัพย์สินทุกประเภทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน การบำรุงรักษาทรัพย์สิน: มุ่งเน้นการดูแลรักษาสภาพทรัพย์สินเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของผู้เช่า ทั้งบำรุงรักษาเมื่อทรัพย์สินมีการชำรุดเสียหาย และการบำรุงรักษาตามแผนเพื่อป้องกันทรัพย์สินชำรุดเสียหายในอนาคต รวมทั้งปรับปรุงสภาพลักษณะให้ทันสมัยเพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน | |

3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คือ นิติบุคคลภายนอกที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะทาง ซึ่งได้รับการแต่งตั้งหรือว่าจ้างโดยผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อกำหนดที่เป็นส่วนงานที่ขยายออกมาในการดูแลการดำเนินงานประจำวัน (Day-to-day Operations) และรักษามูลค่าของทรัพย์สินให้พร้อมจัดหาประโยชน์อย่างมีประสิทธิภาพ โดยผู้จัดการกองทรัสต์เลือกใช้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์สูงสำหรับแต่ละโครงการ

| ความคาดหวัง | แนวทางการดำเนินงาน ของผู้จัดการกองทรัสต์ | ช่องทางการสื่อสาร และการมีส่วนร่วม |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> การสนับสนุนด้านนโยบายและกลยุทธ์: คาดหวังทิศทางการตลาดและกลยุทธ์ภาพรวมที่ชัดเจนเพื่อนำไปปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ สัญญาและค่าตอบแทนที่เป็นธรรม: ต้องการข้อสัญญาที่ชัดเจนและเป็นธรรม รวมถึงอัตราค่าตอบแทนที่จูงใจ ซึ่งสะท้อนความสำเร็จในการบริหารโครงการ การตอบสนองที่รวดเร็วและงบประมาณที่ชัดเจน: คาดหวังการอนุมัติแผนงานที่รวดเร็ว ภายในระยะเวลาที่เหมาะสม และการจัดสรรงบประมาณที่เพียงพอต่อการบำรุงรักษาทรัพย์สิน | <ul style="list-style-type: none"> กำหนดนโยบายและกลยุทธ์การบริหาร: ผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่กำหนดนโยบาย การตลาด กลยุทธ์การจัดหาผลประโยชน์ และแผนการดำเนินงานในภาพรวม เพื่อให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำไปขับเคลื่อนการหาผู้เช่าและการบริหารพื้นที่ กำหนดโครงสร้างค่าธรรมเนียมที่จูงใจ: ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยพิจารณาตามความสามารถในการปฏิบัติงาน เช่น Performance Fee (อิงตามรายได้สุทธิ) Incentive Fee (อิงตามกำไรจากการดำเนินงาน) และ ค่านายหน้า (Commission Fee) เพื่อสร้างแรงจูงใจในการเพิ่มรายได้ให้กับกองทรัสต์ | <ul style="list-style-type: none"> การประชุมติดตามผลสม่ำเสมอ: จัดประชุมหารือร่วมกันเป็นประจำ (รายเดือน) เพื่อติดตามผลการดำเนินงานเทียบกับเป้าหมายและงบประมาณ ระบบการรายงานผลและแจ้งเหตุ: ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำและนำเสนอรายงานตามรอบที่กำหนด เช่น รายรับ-รายจ่าย รายงานลูกหนี้ค้างชำระ เป็นต้น |



| ความคาดหวัง | แนวทางการดำเนินงาน ของผู้จัดการกองทรัสต์ | ช่องทางการสื่อสาร และการมีส่วนร่วม |
|-------------|--|---------------------------------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> พิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปี: ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมพิจารณาและอนุมัติงบประมาณประจำปีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำขึ้นเพื่อให้เพียงพอต่อการดูแลทรัพย์สินแต่ละโครงการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบค่าใช้จ่ายซ่อมแซมเพิ่มเติมที่อยู่นอกเหนือจากงบประมาณที่กำหนด การประเมินผลการปฏิบัติงานที่: ระบุขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างชัดเจนในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นประจำทุกปี และมีเกณฑ์ในการประเมินที่ชัดเจน | |

4) คู่ค้าและผู้ให้บริการ

คู่ค้าและผู้ให้บริการ ซึ่งรวมถึงที่ปรึกษามืออาชีพ เช่น ผู้สอบบัญชี ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ที่ปรึกษากฎหมายและที่ปรึกษาทางการเงิน เป็นต้น และผู้รับจ้างทั่วไป เป็นส่วนสำคัญที่ช่วยสนับสนุนความเป็นเลิศในการดำเนินงานและความน่าเชื่อถือของกองทรัสต์

| ความคาดหวัง | แนวทางการดำเนินงาน ของผู้จัดการกองทรัสต์ | ช่องทางการสื่อสาร และการมีส่วนร่วม |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> กระบวนการคัดเลือกที่โปร่งใส: คาดหวังการจัดซื้อจัดจ้างที่ยุติธรรม ปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และเปิดโอกาสให้มีการแข่งขันอย่างเท่าเทียม การปฏิบัติตามสัญญาและให้ความร่วมมือในการดำเนินการ: คาดหวังให้กองทรัสต์ยึดมั่นและปฏิบัติตามข้อตกลงตามสัญญาว่าจ้างและให้ความร่วมมือรวมถึงให้ข้อมูลที่จำเป็นแก่การปฏิบัติงานตามหน้าที่ของผู้รับจ้าง การชำระค่าบริการตรงตามเวลาที่ตกลง: คาดหวังการชำระเงินตามกำหนดเวลา และการทำงานร่วมกันในฐานะพันธมิตรทางธุรกิจระยะยาวเพื่อความยั่งยืนของธุรกิจ | <ul style="list-style-type: none"> การคัดเลือกผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน: พิจารณาจากประสบการณ์ ชื่อเสียง ผลงาน และผู้ให้บริการที่อยู่ในรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด การประเมินผลการปฏิบัติงาน: ผู้จัดการกองทรัสต์มีการประเมินผลการดำเนินงานของที่ปรึกษาและผู้ให้บริการ เพื่อตรวจสอบความคุ้มค่าและคุณภาพตามมาตรฐานวิชาชีพ รวมถึงพิจารณาความเหมาะสมในการร่วมงานกันต่อไปในอนาคต | <ul style="list-style-type: none"> สัญญาว่าจ้าง: เข้าทำสัญญาที่กำหนดขอบเขตหน้าที่ มาตรฐานการทำงาน และค่าตอบแทนที่สมเหตุสมผลตามราคาตลาดของคู่ค้าหรือผู้ให้บริการ การประชุมและประสานงาน: จัดประชุมหรือการติดต่อผ่านทางอีเมล video conference และโทรศัพท์ ระบบการรับเรื่องร้องเรียน: เปิดช่องทางการสื่อสารให้คู่ค้าสามารถแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนผ่านระบบการแจ้งเบาะแส (Whistleblowing) ของผู้จัดการกองทรัสต์ |

5) เจ้าหนี้

เจ้าหนี้เป็นผู้สนับสนุนแหล่งเงินทุนที่จำเป็นสำหรับการเข้าซื้อทรัพย์สินและการเติบโตขององค์กร การรักษาวินัยทางการเงินสถานะสินเชื่อที่แข็งแกร่ง และการปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ยืมอย่างเคร่งครัด จึงเป็นสิ่งสำคัญอย่างยิ่งในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนด้วยต้นทุนที่เหมาะสม วินัยทางการเงินนี้ไม่เพียงแต่เป็นการปฏิบัติตามภาระผูกพัน แต่ยังเป็นการรับประกันว่าองค์กรจะสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ ๆ ที่สร้างมูลค่าเพิ่มในอนาคต ซึ่งสอดคล้องโดยตรงกับความคาดหวังของผู้ถือหุ้นองค์กรในการเติบโตระยะยาว

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

6) ทรัสต์

ทรัสต์คือผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินขององค์กรในนามของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และทำหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการองค์กรเพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยให้ผู้จัดการองค์กรจะต้องปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด อาทิ

| ความคาดหวัง | แนวทางการดำเนินงานของผู้จัดการองค์กร | ช่องทางการสื่อสารและการมีส่วนร่วม |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • การปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมาย: คาดหวังให้ผู้จัดการองค์กรบริหารงานภายใต้กรอบของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ และกฎระเบียบของสำนักงาน ก.ล.ต. อย่างเคร่งครัด • ความโปร่งใสและการรักษาผลประโยชน์สูงสุด: การดำเนินงานต้องเป็นธรรม ซื่อสัตย์ และมุ่งเน้นประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยรวมการดำเนินงานที่โปร่งใส รับผิดชอบ และรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ | <ul style="list-style-type: none"> • การรายงานและตรวจสอบ: รายงานผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินต่อทรัสต์อย่างสม่ำเสมอ พร้อมให้ความร่วมมือในการเข้าตรวจสอบการปฏิบัติงาน สำนักงานของผู้จัดการองค์กรและสถานที่ตั้งทรัพย์สินที่องค์กรได้ลงทุน • การขอความเห็นชอบหรือขออนุมัติรายการสำคัญ: ขอความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อนดำเนินการในรายการที่มีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินหลัก หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์และดำเนินการตามขั้นตอนที่กฎหมาย และ/หรือ ประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด • การจัดทำงบประมาณ: จัดทำแผนการดำเนินงานและงบประมาณประจำปี เพื่อให้ทรัสต์พิจารณาเห็นชอบ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ | <ul style="list-style-type: none"> • การประชุมและรายงาน: การประชุมร่วมกันอย่างเป็นทางการในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) เพื่อตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าพึงทำได้ตามกฎหมายหรือไม่ • ช่องทางสื่อสารทางการ: ติดต่อผ่านหนังสือแจ้งอย่างเป็นทางการ อีเมล และโทรศัพท์ • บันทึกข้อตกลงการปฏิบัติงาน: ประสานงานและเปิดเผยข้อมูลตามที่ได้ตกลงร่วมกัน ในบันทึกข้อตกลงการปฏิบัติงานร่วมกันระหว่างผู้จัดการองค์กรกับทรัสต์ และ/หรือ ที่ได้รับตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด • รายงานความเห็นของทรัสต์ประจำปี: ทรัสต์จัดทำรายงานแสดงความเห็นต่อการปฏิบัติงานของผู้จัดการองค์กร เพื่อเผยแพร่ในรายงานประจำปี |



7) หน่วยงานกำกับดูแลและหน่วยงานภาครัฐ

หน่วยงานกำกับดูแล เช่น สำนักงาน ก.ล.ต. และ ตลาดหลักทรัพย์ เป็นผู้ออกใบอนุญาตและกำหนดกรอบการดำเนินงานของกองทริสต์ การปฏิบัติตามกฎระเบียบอย่างเคร่งครัดจึงเป็นสิ่งจำเป็นและไม่สามารถต่อรองได้ เพื่อรักษาไว้ซึ่งสถานะทางกฎหมายและความน่าเชื่อถือของกองทริสต์ในตลาดทุน

| ความคาดหวัง | แนวทางการดำเนินงานของผู้จัดการกองทริสต์ | ช่องทางการสื่อสารและการมีส่วนร่วม |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> การปฏิบัติตามกฎหมาย: คาดหวังให้กองทริสต์ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องทุกฉบับ เช่น พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ และ พระราชบัญญัติกฏหลักทรัพย์ฯ และประกาศที่เกี่ยวข้อง การยื่นข้อมูลที่ถูกต้องและตรงเวลา: ต้องการให้ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและเปิดเผยข้อมูลตามกำหนดอย่างถูกต้องครบถ้วน ความร่วมมือในการให้ข้อมูล: คาดหวังความร่วมมือในการตอบข้อซักถามหรือการตรวจสอบ | <ul style="list-style-type: none"> จัดให้มีระบบกำกับดูแลที่มีประสิทธิภาพ: จัดให้มีหน่วยงานกำกับดูแลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ นำส่งรายงานตามกำหนดเวลา: นำส่งรายงานทางการเงินและข้อมูลที่ต้องเปิดเผยต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ตามกำหนดเวลา การให้ความร่วมมือในการตรวจสอบ: ให้ข้อมูล เอกสารหลักฐาน และอำนวยความสะดวกให้เจ้าหน้าที่ในการตรวจสอบ | <ul style="list-style-type: none"> ระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์: เพื่อแจ้งมติที่ประชุม ข่าวสารสำคัญ และรายงานต่าง ๆ การยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล: ผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และการติดต่อสื่อสารผ่านอีเมลหรือโทรศัพท์ การติดต่อสื่อสารผ่านทางผู้จัดการกองทริสต์: การติดต่อสื่อสารผ่านทางผู้จัดการกองทริสต์โดยตรงในกรณีที่ประเด็นเร่งด่วนหรือข้อซักถามเฉพาะเจาะจง |

8) ชุมชน

การมีส่วนร่วมกับชุมชนและการรักษาความสัมพันธ์อันดีกับชุมชนที่อยู่โดยรอบทรัพย์สินของกองทริสต์ถือเป็นรากฐานสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งการมีส่วนร่วมกับชุมชนและการรักษาความสัมพันธ์อันดีกับชุมชนนั้น สามารถกระทำได้ในหลายรูปแบบ ไม่ใช่แต่เพียงในรูปแบบของกิจกรรมเพื่อสังคมแต่เป็นกลยุทธ์การบริหารจัดการทรัพย์สินที่ส่งเสริมการเป็นส่วนหนึ่งของชุมชนเพื่อการเติบโตและอยู่ร่วมกันกับชุมชนได้อย่างยั่งยืน

| ความคาดหวัง | แนวทางการดำเนินงานของผู้จัดการกองทริสต์ | ช่องทางการสื่อสารและการมีส่วนร่วม |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ความปลอดภัย: คาดหวังการบริหารจัดการทรัพย์สินที่มีความเสี่ยง ด้วยมาตรฐาน Safety First เพื่อป้องกันอุบัติเหตุต่อชุมชน การจัดการสิ่งแวดล้อม: คาดหวังการดำเนินงานที่ไม่ปล่อยมลพิษหรือของเสียออกสู่สาธารณะและไม่รบกวนการดำรงชีวิตโดยปกติสุขของสังคมและชุมชนบริเวณใกล้เคียงโครงการ การสร้างมูลค่าทางสังคม: คาดหวังให้โครงการเป็นแหล่งจ้างงานและพื้นที่สีเขียวที่ช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตของสังคมและชุมชนบริเวณใกล้เคียงโครงการ | <ul style="list-style-type: none"> มาตรฐานการดำเนินงานระดับสูง: จัดจ้างผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน (PM) ดูแลระบบป้องกันอัคคีภัย สุขอนามัย และแผนรองรับสถานการณ์ฉุกเฉินอย่างเคร่งครัด นโยบายบำบัดน้ำ: ส่งเสริมให้มีการบำบัดน้ำเพื่อดำเนินการบำบัดก่อนปล่อยออกจากโครงการอย่างเหมาะสม เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม มาตรการคัดแยกขยะและจัดการขยะ: ส่งเสริมให้ผู้เข้าภายในโครงการมีระบบคัดแยกขยะและจัดการขยะ มาตรการป้องกันมลภาวะทางเสียง: ระบุไว้ในเงื่อนไขสัญญาเช่า ให้ผู้เช่าต้องไม่ก่อมลภาวะทางเสียง | <ul style="list-style-type: none"> การบริหารจัดการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์: ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทำหน้าที่เป็นตัวแทนของกองทริสต์ในการประสานงานและรับฟังข้อกังวลจากชุมชนบริเวณใกล้เคียงโครงการ ระบบการรับเรื่องร้องเรียน: มีช่องทางการแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียน (Whistleblowing) โดยผู้ร้องเรียนสามารถแจ้งผ่านเว็บไซต์ของกองทริสต์โดยตรง หรือแจ้งผ่านผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ |

| ความคาดหวัง | แนวทางการดำเนินงาน ของผู้จัดการองค์กร | ช่องทางการสื่อสาร และการมีส่วนร่วม |
|-------------|---|---------------------------------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> การสร้างงานและกระจายรายได้ในชุมชน: ส่งเสริมการยกระดับคุณภาพชีวิตของสังคมและชุมชนบริเวณใกล้เคียง เช่น การให้พื้นที่แก่ชุมชนในการจัดกิจกรรมต่าง ๆ รวมถึงการให้พื้นที่แก่ชุมชนเพื่อขายสินค้าของท้องถิ่น การเคารพสิทธิมนุษยชน: ปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรมและสนับสนุนความเสมอภาคโดยไม่เลือกปฏิบัติ | |

1. การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสังคม

ผู้จัดการองค์กรสังเกตเห็นถึงความสำคัญของการดำเนินธุรกิจอย่างรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ไม่ว่าจะเป็นผู้เช่า คู่ค้า ผู้ถือหุ้นองค์กร องค์กร รวมไปถึงชุมชนด้วย ดังนั้น ผู้จัดการองค์กรจึงมีนโยบายการบริหารที่มุ่งเน้นการประกอบธุรกิจโดยรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืนร่วมกันของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย รวมถึงสังคมและส่วนรวม

แนวทางการดำเนินการสำหรับการจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสังคม ตัวอย่างเช่น

1.1 นโยบายสิทธิมนุษยชน

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

อย่างไรก็ดี องค์กรถือเป็นกลไกทางการลงทุนที่มีบทบาทสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจในด้านการเพิ่มสภาพคล่องให้แก่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งช่วยสนับสนุนให้เกิดการลงทุนและการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่อย่างต่อเนื่อง เนื่องจากการเข้าลงทุนการบริหารจัดการทรัพย์สินและการนำทรัพย์สินออกจัดหาประโยชน์ขององค์กรมีส่วนสนับสนุนให้เกิดการจ้างงานในพื้นที่อันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่องค์กรเข้าลงทุนอย่างต่อเนื่อง โดยผ่านการบริหารและการให้บริการสนับสนุนที่เกี่ยวข้อง เช่น การบริหารทรัพย์สิน การรักษาความปลอดภัย การดูแลรักษาความสะอาด และการบำรุงรักษาระบบอาคาร ซึ่งอาจก่อให้เกิดรายได้แก่แรงงานและผู้ประกอบการในชุมชนโดยรอบ รวมถึงมีส่วนช่วยสนับสนุนการจัดเก็บรายได้ภาครัฐในทางอ้อม

ทั้งนี้ ผู้จัดการองค์กรตระหนักว่ากระบวนการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และห่วงโซ่อุปทานที่เกี่ยวข้องอาจมีความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชนในหลายมิติ เช่น มาตรฐานด้านความปลอดภัยและสภาพการทำงานของแรงงานในห่วงโซ่อุปทาน ตลอดจนการคำนึงถึงสิทธิของชุมชนโดยรอบทรัพย์สินที่องค์กรเข้าลงทุน หากมิได้มีการกำกับดูแลอย่างเหมาะสมอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสีย และอาจกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้ลงทุนได้

ด้วยเหตุนี้ ผู้จัดการองค์กรจึงได้จัดทำนโยบายด้านสิทธิมนุษยชนขึ้น เพื่อใช้เป็นกรอบในการบริหารจัดการและติดตามความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานขององค์กรภายใต้การบริหารจัดการของผู้จัดการองค์กร เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการชี้แนะแห่งสหประชาชาติว่าด้วยธุรกิจกับสิทธิมนุษยชน (United Nations Guiding Principles on Business and Human Rights: UNGPs) ซึ่งประกอบด้วยหลักการสำคัญ 3 ประการ กล่าวคือ หลักการคุ้มครอง (Protect) หลักการเคารพ (Respect) และ หลักการเยียวยา (Remedy) ตามกรอบขององค์การสหประชาชาติ ซึ่งผู้จัดการองค์กรได้รับเอาแนวปฏิบัติตามหลักการชี้แนะแห่งสหประชาชาติว่าด้วยธุรกิจกับสิทธิมนุษยชน (United Nations Guiding Principles on Business and Human Rights: UNGPs) ดังกล่าวมาใช้โดยสมัครใจ เพื่อสนับสนุนให้เกิดการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและยั่งยืน

นโยบายด้านสิทธิมนุษยชนนี้ ใช้บังคับกับ กรรมการ ผู้บริหาร และบุคลากรทุกคนของผู้จัดการองค์กร รวมถึงครอบคลุมการดำเนินงานและบุคคลสำคัญในห่วงโซ่อุปทานขององค์กร เช่น ผู้เช่าทรัพย์สินขององค์กร ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ชุมชน และคู่ค้าขององค์กร เป็นต้น



| กลุ่มเป้าหมาย | ขอบเขตการบังคับใช้ |
|---|--|
| ผู้ถือหุ้นกรรฐ์ | ผู้ถือหุ้นกรรฐ์ของกรรฐ์ ทั้งที่เป็นผู้ถือหุ้นรายย่อยและสถาบันการเงินต่าง ๆ |
| บุคลากรภายในองค์กร | พนักงานทุกระดับและทุกระบบการจ้างงาน (ประจำ/ชั่วคราว) ของ ผู้จัดการกรรฐ์ จำกัด |
| ผู้บริหารอสงหกรรฐ์และคู่ค้า (Outsource) | ผู้บริหารอสงหกรรฐ์ที่ได้รับแต่งตั้ง ที่ปรึกษาต่าง ๆ ผู้ให้บริการ รวมถึงบุคลากร ลูกจ้าง พนักงาน และตัวแทนของบุคคลดังกล่าวข้างต้น |
| ผู้เช่าและผู้ค้า | ผู้เช่าพื้นที่และผู้ให้บริการภายในกรรฐ์สินที่กรรฐ์เช่าลงทุน รวมถึงบุคลากร ลูกจ้าง พนักงาน ตัวแทน ลูกค้าและผู้มาติดต่อของบุคคลดังกล่าวข้างต้น |
| กลุ่มเปราะบาง | บุคคลที่อาจได้รับผลกระทบง่ายกว่าปกติ เช่น สตรี เด็ก ผู้พิการ ผู้สูงอายุ แรงงานข้ามชาติ เป็นต้น |
| ชุมชน | ชุมชนโดยรอบพื้นที่ตั้งกรรฐ์สินที่กรรฐ์เช่าลงทุน |

ผู้จัดการกรรฐ์มุ่งมั่นดำเนินธุรกิจโดยยึดมั่นในหลักการเคารพสิทธิมนุษยชนต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกรรฐ์ โดยเฉพาะผู้บริหารอสงหกรรฐ์ และแรงงานในห่วงโซ่อุปทาน แม้ว่าผู้จัดการกรรฐ์จะไม่ได้เป็นผู้บริหารจัดการกรรฐ์สินโดยตรง แต่ผู้จัดการกรรฐ์ได้กำหนดมาตรฐานและแนวปฏิบัติที่ชัดเจนภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสงหกรรฐ์ให้ผู้บริหารอสงหกรรฐ์ยึดถือปฏิบัติพร้อมทั้งสื่อสารความคาดหวังเรื่องการเคารพสิทธิมนุษยชนเพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายยึดถือเป็นแนวทางปฏิบัติอย่างเหมาะสม

1.1.1 แนวปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นกรรฐ์

ผู้จัดการกรรฐ์ในฐานะผู้จัดการกรรฐ์ ยึดถือความไว้วางใจของผู้ถือหุ้นกรรฐ์เป็นหัวใจสำคัญของการดำเนินธุรกิจ เราตระหนักดีว่าผู้ถือหุ้นกรรฐ์ทุกคนพึงได้รับการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรมตามหลักสิทธิมนุษยชนสากล ผู้จัดการกรรฐ์จึงมุ่งมั่นที่จะดำเนินงานด้วยความโปร่งใส ปราศจากการเลือกปฏิบัติ และคุ้มครองสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกรรฐ์อย่างเต็มความสามารถ เพื่อสร้างการเติบโตที่ยั่งยืนและส่งต่อคุณค่าร่วมกันให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน

1) การเคารพสิทธิขั้นพื้นฐานและการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นกรรฐ์อย่างเท่าเทียม

ความเสมอภาค: ผู้จัดการกรรฐ์มุ่งเน้นการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นกรรฐ์ทุกรายอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นกรรฐ์รายใหญ่หรือรายย่อย และปราศจากการเลือกปฏิบัติด้วยเหตุแห่งความแตกต่างทางเชื้อชาติ ศาสนา เพศ อายุ หรือสถานะทางสังคม

สิทธิในการเข้าถึงข้อมูล: ผู้จัดการกรรฐ์ได้จัดให้มีช่องทางสื่อสารและรับข้อมูลข่าวสารที่หลากหลายและเข้าถึงได้ง่าย เช่น ผ่านเว็บไซต์ของกรรฐ์ ผ่านเว็บไซต์และระบบการเปิดเผยข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ รวมไปถึงแพลตฟอร์มออนไลน์ เป็นต้น โดยมีการนำเสนอข้อมูลในรูปแบบที่หลากหลาย เช่น รูปแบบเอกสารนำเสนอ รูปแบบวิดีโอคลิป เป็นต้น

2) สิทธิในการมีส่วนร่วมและการตัดสินใจ

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

เสรีภาพในการแสดงความคิดเห็น: เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นกรรฐ์สอบถามและเสนอความคิดเห็นได้อย่างอิสระ โดยมีกระบวนการรับฟังและตอบสนองต่อข้อเสนอแนะอย่างมีประสิทธิภาพ

3) การคุ้มครองความเป็นส่วนตัวของข้อมูล

ผู้จัดการกรรฐ์ยึดมั่นในการรักษาความลับและคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ถือหุ้นกรรฐ์ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเข้มงวด โดยไม่ให้นำข้อมูลไปใช้ผิดวัตถุประสงค์ หรือเปิดเผยต่อบุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับอนุญาต ทั้งนี้ เป็นไปตามนโยบายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของผู้จัดการกรรฐ์

1.1.2 แนวปฏิบัติต่อบุคลากรภายในองค์กร

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

1) การจ้างงานที่เป็นธรรมและการไม่เลือกปฏิบัติ

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

ค่าตอบแทนและสวัสดิการ: กำหนดค่าจ้างที่เหมาะสมและเป็นธรรม จัดให้มีวันหยุด วันลา รวมถึงสวัสดิการที่ไม่น้อยกว่ากฎหมายกำหนด

2) การเคารพสิทธิในที่ทำงานและความเป็นส่วนตัว

เสรีภาพในการแสดงความคิดเห็น: สนับสนุนเสรีภาพในการสื่อสาร การเจรจาต่อรอง และการเสนอแนะแนวทางปรับปรุงสภาพการทำงานอย่างสร้างสรรค์

การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล: ปกป้องข้อมูลส่วนบุคคลของพนักงานตามกฎหมาย และเคารพความเป็นส่วนตัวโดยไม่ก้าวล่วงชีวิตส่วนบุคคลโดยไม่จำเป็น

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

3) อาชีวอนามัย ความปลอดภัย และสภาพแวดล้อมการทำงาน

ความปลอดภัยในที่ทำงาน: จัดให้มีสภาพแวดล้อมการทำงานที่เหมาะสม เพื่อลดความเสี่ยงต่อสุขภาพทั้งทางร่างกายและจิตใจ และไม่ยอมรับการคุกคามต่อพนักงานในทุกรูปแบบ ทั้งทางวาจา ร่างกาย หรือทางเพศ

คุณภาพชีวิตที่ดี: ให้ความสำคัญกับการกำหนดปริมาณงานที่เหมาะสมสำหรับพนักงาน และมีนโยบายการทำงานที่ยืดหยุ่น รวมถึงมีการนำเทคโนโลยีและระบบคอมพิวเตอร์เข้ามาช่วยสนับสนุนการทำงานของพนักงานเพื่อลดการทํางานล่วงเวลาที่เกินความจำเป็น

4) สิทธิสตรี

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญกับการดูแลพนักงานที่ตั้งครรภ์และพนักงานที่เป็นมารดา โดยจัดให้มีสิทธิลาคลอดตามที่กฎหมายกำหนดโดยไม่กระทบต่อสถานะการจ้างงานหรือโอกาสในการเติบโต พร้อมทั้งพิจารณาจัดสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม เช่น พื้นที่สำหรับดูแลบุตรหรือการให้นมบุตร และลักษณะงานที่ยืดหยุ่นตามความจำเป็น

1.1.3 แนวปฏิบัติต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และลูกค้า

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และลูกค้าที่เกี่ยวข้องถือเป็นส่วนสำคัญในห่วงโซ่อุปทานของกองทรัสต์ และให้ความสำคัญกับการส่งต่อนโยบายด้านสิทธิมนุษยชนแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจว่าเงินลงทุนของผู้ถือหุ้นกองทรัสต์ไม่ได้นำไปใช้สนับสนุนการละเมิดสิทธิมนุษยชน ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการแต่งตั้งตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องให้คำรับรองว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ฝ่าฝืนหลักการด้านสิทธิมนุษยชนและจะปฏิบัติตามกฎหมายแรงงานที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมสาระสำคัญ ดังนี้

1. จัดให้พนักงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสภาพการทำงานและสภาพความเป็นอยู่ที่เหมาะสมและปลอดภัย
2. รับรองสิทธิตามกฎหมายแรงงาน ค่าตอบแทน ชั่วโมงการทำงาน วันลา และสวัสดิการตามกฎหมาย
3. ไม่ใช่แรงงานเด็ก



4. ไม่ใช่แรงงานต่างด้าวที่ไม่มีเอกสารถูกต้องตามกฎหมาย
5. ไม่ใช่แรงงานบังคับ หรือ การค้ามนุษย์ในทุกรูปแบบ
6. ปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเสมอภาค ปราศจากการเลือกปฏิบัติ การคุกคาม หรือการกลั่นแกล้ง

และกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำส่งสถิติการเกิดอุบัติเหตุในบริเวณทรัพย์สินที่กองทริสต์ลงทุนที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้นเป็นรายเดือน

สำหรับคู่ค้า ผู้จัดการกองทริสต์มีนโยบายไม่สนับสนุนคู่ค้าที่มีประวัติการใช้แรงงานบังคับ แรงงานเด็ก หรือการเลือกปฏิบัติ โดยมีการคัดกรองคู่ค้าผ่านการตอบแบบสอบถามเกี่ยวกับนโยบายสิทธิมนุษยชนสำหรับคู่ค้าของกองทริสต์ พร้อมทั้งกำหนดให้คู่ค้าให้คำรับรองว่าจะไม่ฝ่าฝืนหลักการด้านสิทธิมนุษยชน และจะปฏิบัติตามกฎหมายแรงงานที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ในลักษณะเดียวกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทริสต์ได้จัดให้มีช่องทางแจ้งเบาะแสที่เปิดโอกาสให้พนักงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ คู่ค้า สามารถรายงานการละเมิดสิทธิมนุษยชนมายังผู้จัดการกองทริสต์ได้โดยตรง (Whistleblowing) และมีการมาตรการในการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส รายละเอียดปรากฏตามนโยบายการแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียน (Whistleblowing Policy)

1.1.4 แนวปฏิบัติต่อผู้เช่า

ผู้จัดการกองทริสต์มุ่งให้การใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทริสต์เป็นไปอย่างปลอดภัย ถูกสุจริต โดยให้ความสำคัญกับความปลอดภัยของอาคาร การดูแลสุขภาพแวดล้อมภายในโครงการที่กองทริสต์เข้าลงทุน เพื่อให้ผู้เช่ารู้สึกปลอดภัยในการใช้งานทรัพย์สินที่เช่า

1) มาตรฐานความปลอดภัยและสุขอนามัยของอาคาร

สภาพแวดล้อมที่ปลอดภัย: ผู้จัดการกองทริสต์กำหนดให้มีการตรวจสอบและบำรุงรักษาระบบวิศวกรรมอาคาร ระบบป้องกันอัคคีภัย และโครงสร้างทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าพื้นที่เช่าและพื้นที่ส่วนกลางมีความปลอดภัยสูงสุดต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่า และให้มีมาตรการดูแลความสะอาดและการจัดสุขาภิบาลที่สอดคล้องกับมาตรฐานอาคารและข้อกำหนดทางสาธารณสุข เพื่อลดความเสี่ยงด้านสุขภาพและสร้างสภาพแวดล้อมที่ส่งเสริมคุณภาพชีวิตที่ดีในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่า

2) การเคารพสิทธิในความเป็นส่วนตัวและการปฏิบัติอย่างเท่าเทียม

การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล: มีการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของผู้เช่าตามกฎหมาย และไม่นำข้อมูลส่วนบุคคลไปใช้ผิดวัตถุประสงค์

การปฏิบัติอย่างเท่าเทียมและไม่เลือกปฏิบัติ: กำกับดูแลให้บุคลากรที่ปฏิบัติหน้าที่ในโครงการ ปฏิบัติต่อลูกค้าและผู้มาใช้บริการด้วยความสุภาพ เคารพในศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ โดยไม่เลือกปฏิบัติด้วยเหตุแห่งเพศ อายุ ศาสนา ความพิการ หรือสถานะทางสังคม

3) กลไกการรับเรื่องร้องเรียนที่เป็นธรรม

จัดให้มีช่องทางรับแจ้งเหตุหรือข้อร้องเรียนในกรณีที่พบการละเมิดสิทธิมนุษยชนหรือความไม่ปลอดภัยในพื้นที่ที่กองทริสต์เข้าลงทุน มีกลไกแสวงหาข้อเท็จจริงและจัดการข้อร้องเรียนอย่างเหมาะสม พร้อมทั้ง มีกระบวนการติดตามและเยียวยาผลกระทบอย่างรวดเร็ว

1.1.5 แนวปฏิบัติต่อกลุ่มเปราะบาง

สำหรับกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินขององค์กร ผู้จัดการองค์กรมุ่งดำเนินงานโดยคำนึงถึงสิทธิและศักดิ์ศรีกลุ่มเปราะบาง ซึ่งหมายถึง บุคคลหรือกลุ่มบุคคลที่อาจได้รับผลกระทบจากกิจกรรมทางธุรกิจได้ง่ายหรือรุนแรงกว่ากลุ่มอื่น เนื่องจากข้อจำกัดทางกายภาพ สังคม เศรษฐกิจ หรือกฎหมาย เช่น สตรี เด็ก ผู้พิการ แรงงานข้ามชาติ และผู้สูงอายุ เป็นต้น โดยผู้จัดการองค์กรมีการดำเนินการและกำหนดแนวทางให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตาม ดังนี้

1. จัดให้มีมาตรการด้านความปลอดภัย สุขอนามัย และสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อการใช้งานของกลุ่มเปราะบาง เช่น การจัดระบบสัญญาณและการสื่อสารที่เข้าใจง่าย
2. บริหารจัดการ แก๊ว และเหยี่ยวยาผลกระทบที่เกิดขึ้นอย่างเหมาะสม เป็นธรรม และกันท่วงที โดยคำนึงถึงระดับความเปราะบางของผู้ได้รับผลกระทบเป็นสำคัญ
3. หลีกเลี่ยงการดำเนินการใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดการเลือกปฏิบัติ การตีตรา หรือการละเมิดศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ของบุคคลหรือกลุ่มเปราะบางในทุกรูปแบบ

1.1.6 แนวปฏิบัติต่อชุมชน

ผู้จัดการองค์กรยึดหลักการสิทธิ ศักดิ์ศรี และวิถีชีวิตของชุมชนโดยรอบพื้นที่ตั้งของทรัพย์สินขององค์กร โดยตระหนักว่าการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนทั้งทางตรงและทางอ้อม หากขาดการบริหารจัดการที่เหมาะสม

ผู้จัดการองค์กรกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินงานโดยคำนึงถึงการอยู่ร่วมกับชุมชนอย่างเกื้อกูลและยั่งยืนผ่านแนวปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

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

1.1.7 กลไกการรับเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับการละเมิดสิทธิมนุษยชนและการเยียวยา

ผู้จัดการองค์กรจัดให้มีกลไกการร้องเรียนและการเยียวยาที่เหมาะสม มีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับหลักการชี้แนะขององค์การสหประชาชาติว่าด้วยธุรกิจกับสิทธิมนุษยชน (UNGPs) เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มในห่วงโซ่มูลค่าขององค์กรสามารถเข้าถึงและใช้สิทธิในการร้องเรียนเมื่อได้รับหรืออาจได้รับผลกระทบด้านสิทธิมนุษยชนจากการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับองค์กร

กลไกดังกล่าวครอบคลุมผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ได้แก่ ผู้ถือหุ้นองค์กร บุคลากรของผู้จัดการองค์กร ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และลูกค้า ผู้เช่าและลูกค้า รวมถึงชุมชนและกลุ่มเปราะบาง โดยมีหลักการสำคัญ ดังต่อไปนี้

1) หลักความไม่ซับซ้อนในการเข้าถึง

จัดให้มีช่องทางการร้องเรียนที่หลากหลาย เหมาะสม และไม่ซับซ้อน โดยคำนึงถึงข้อจำกัดด้านภาษา กายภาพ และสังคม เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มสามารถเข้าถึงได้อย่างเท่าเทียม โดยเฉพาะกลุ่มเปราะบาง

2) หลักความเป็นธรรมและไม่เลือกปฏิบัติ

ผู้ร้องเรียนจะได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม ปราศจากการเลือกปฏิบัติ การคุกคาม หรือการตอบโต้ในทุกรูปแบบ



3) หลักความโปร่งใสและความเหมาะสมของกระบวนการ

ผู้จัดการกองทริสต์จะกำหนดขั้นตอนการรับเรื่อง การตรวจสอบข้อเท็จจริง การพิจารณา และการแจ้งผลอย่างเหมาะสม เพื่อให้ผู้ร้องเรียนสามารถคาดการณ์กระบวนการได้อย่างสมเหตุสมผล

4) หลักการคุ้มครองข้อมูลและความเป็นส่วนตัว

ผู้จัดการกองทริสต์จะรักษาความลับและคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ร้องเรียนตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5) หลักการแก้ไขและเยียวยา

ในกรณีที่ตรวจพบว่าการละเมิดหรือผลกระทบด้านสิทธิมนุษยชน ผู้จัดการกองทริสต์จะกำกับดูแลให้มีการดำเนินการแก้ไขและเยียวยาอย่างเหมาะสม เป็นธรรม และสอดคล้องกับลักษณะและระดับของผลกระทบที่เกิดขึ้น

ทั้งนี้ ผู้ร้องเรียนสามารถใช้กลไกในการติดต่อ การแจ้งข่าว และ/หรือ การแจ้งข้อร้องเรียนผ่านทางเว็บไซต์ของกองทริสต์ หรือโดยทางอีเมล (E-Mail) แจ้งฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ รายละเอียดของนโยบายการแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียนสามารถพิจารณาเพิ่มเติมได้ในหัวข้อการแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียน และที่เปิดเผยบนเว็บไซต์ของกองทริสต์

1.2 แผนการจัดการผู้เช่า

ผู้จัดการกองทริสต์พิจารณาให้ผู้เช่าเป็นพันธมิตรทางธุรกิจที่สำคัญยิ่ง เนื่องจากเป็นแหล่งที่มาหลักของรายได้และความมั่นคงของกองทริสต์ เป้าหมายสูงสุดคือการสร้างความพึงพอใจเพื่อรักษาฐานผู้เช่าเดิมและสรรหาผู้เช่าใหม่ที่มีศักยภาพ ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อเสถียรภาพของกระแสเงินสดในระยะยาวของกองทริสต์ โดยกองทริสต์มุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง มีการก่อสร้างที่ได้มาตรฐาน ได้รับการบำรุงรักษาอย่างดี และมีระบบสาธารณูปโภคที่ครบถ้วนเพื่อสนับสนุนการประกอบธุรกิจของผู้เช่าอย่างมีประสิทธิภาพ

1.2.1 โครงสร้างค่าธรรมเนียมซึ่งสร้างแรงจูงใจในการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทริสต์ใช้ระบบการจ่ายค่าตอบแทนแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เชื่อมโยงผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อผลักดันให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติงานอย่างเต็มศักยภาพและรักษาความพึงพอใจของผู้เช่า โดยประกอบด้วยค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

1) ค่าธรรมเนียมตามผลการดำเนินงาน (Performance Fee)

กำหนดให้มีการจ่ายค่าตอบแทนตามรายได้ที่จัดเก็บได้จริง จากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทริสต์สินหลัก เพื่อจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มุ่งเน้นการจัดหาประโยชน์จากพื้นที่อย่างเต็มประสิทธิภาพ การบริหารจัดการพอร์ตผู้เช่าให้มีความมั่นคง และเสริมสร้างศักยภาพในการเรียกเก็บรายได้ให้เป็นไปตามเป้าหมายของกองทริสต์

2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)

กำหนดให้มีการจ่ายค่าตอบแทนเพิ่มเติมโดยพิจารณาจาก ความสำเร็จในการสร้างกำไรจากการดำเนินงาน (Operating Profit) กลไกนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อกระตุ้นให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริหารจัดการโครงการอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด ทั้งในด้านการเพิ่มรายได้ และการควบคุมต้นทุนการดำเนินงานอย่างรัดกุม

3) ค่านายหน้า (Commission Fee)

เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รักษาอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ให้อยู่ในระดับสูงอย่างสม่ำเสมอ โดยครอบคลุมทั้งการบริหารความสัมพันธ์เพื่อจูงใจให้ผู้เช่าเดิมต่ออายุสัญญา และการใช้กลยุทธ์การตลาดเชิงรุก เพื่อจัดหาผู้เช่ารายใหม่ที่มีศักยภาพเข้ามาในโครงการเมื่อมีพื้นที่ว่าง เพื่อสร้างความต่อเนื่องของกระแสเงินสดในระยะยาว

1.2.2 หน้าทีและคามรับผิดชอบของบริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกเหนือจากระบบค่าธรรมเนียมตามที่กล่าวไปข้างต้น หน้าทีและคามรับผิดชอบของบริหารอสังหาริมทรัพย์ยังได้รับการกำหนดไว้อย่างละเอียดในสัญญาแต่งตั้งบริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และบริหารอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการ (“สัญญาแต่งตั้งบริหารอสังหาริมทรัพย์”) เพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินหลักจะถูกบริหารจัดการอย่างมืออาชีพและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยมีรายละเอียดหน้าที่ที่สำคัญดังนี้

1) การบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สิน

มีหน้าที่ดูแลรักษาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมสำหรับการนำออกให้เช่าหรือขายตลอดเวลา ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซม ปรับปรุง และพัฒนาทรัพย์สิน โดยผู้เช่าจะได้รับมอบพื้นที่และเข้าใช้ประโยชน์ในพื้นที่เช่าที่มีสภาพสมบูรณ์และพร้อมใช้ประโยชน์ได้ทันที

2) การบำรุงรักษาเชิงป้องกัน

บริหารจัดการและควบคุมดูแลการบำรุงรักษาทรัพย์สินตามกำหนดและความจำเป็น เพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการระยะยาว ซึ่งครอบคลุมถึงระบบรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบการสื่อสาร และการจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน ช่วยลดความเสี่ยงจากอุบัติเหตุและเหตุขัดข้องของระบบต่าง ๆ ที่อาจทำให้การดำเนินงานหยุดชะงัก นอกจากนี้บุคลากรของผู้เช่าจะได้รับการดูแลด้านความปลอดภัยและสุขอนามัยตามมาตรฐานการบริการที่เป็นเลิศ

3) การดัดแปลงและฟื้นฟูอสังหาริมทรัพย์

จัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู หรือดัดแปลงอสังหาริมทรัพย์ตามความจำเป็นและสมควรเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้เช่าหรือสภาวะตลาด ซึ่งสร้างความยืดหยุ่นในการใช้พื้นที่ โดยผู้เช่าสามารถปรึกษาเพื่อดัดแปลงหรือต่อเติมอาคารให้เหมาะสมกับรูปแบบธุรกิจของตนเองได้

4) การจัดหาและประสานงานด้านสาธารณูปโภค

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

5) การอำนวยความสะดวกสำหรับการขอใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจ

ประสานงานและอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่ารายย่อยในการขอรับใบอนุญาตเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่า ซึ่งช่วยลดขั้นตอนที่ซับซ้อนและระยะเวลาในการประสานงานกับหน่วยงานราชการ ซึ่งเป็นบริการส่วนที่สร้างมูลค่าให้แก่ผู้เช่า

ทั้งนี้ บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องถูกประเมินผลการปฏิบัติงานเป็นประจำทุกปีจากผู้จัดการกองทรัสต์ และหากผลงานไม่เป็นที่น่าพอใจ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งผลการประเมินต่อบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขการดำเนินงาน และบริหารอสังหาริมทรัพย์อาจถูกบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งบริหารอสังหาริมทรัพย์ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาแต่งตั้งบริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ซึ่งเป็นแรงกดดันให้ต้องรักษามาตรฐานการบริการให้ดียิ่งขึ้น

1.2.3 การคัดเลือกผู้เช่า

เพื่อให้ได้ผู้เช่าที่มีศักยภาพและลดความเสี่ยงด้านการดำเนินงานของกองทรัสต์ บริหารอสังหาริมทรัพย์มีกระบวนการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่า ดังนี้

- ประเภทธุรกิจและจริยธรรม (Business Type & Ethics) พิจารณาธุรกิจของผู้เช่าให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ของอาคาร รวมถึงตรวจสอบว่าไม่ใช่ธุรกิจที่ผิดกฎหมาย หรือธุรกิจที่มีความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม และสังคมสูงเกินกว่าที่มาตรฐานกำหนด
- ความสอดคล้องกับพอร์ตโฟลิโอ (Strategic Alignment) พิจารณาสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Industry Mix) เพื่อกระจายความเสี่ยงและสร้างความเกื้อกูลกันภายในโครงการ



1.2.4 เป้าหมายการจัดการผู้เช่าและการวัดผลความพึงพอใจของผู้เช่า

ผู้จัดการกองกรรฐ์ได้วางเป้าหมายในการจัดการผู้เช่าคือ การสร้างควมพ้งพอใจสูงสุดให้แก่ผู้เช่าผ่านการบริหารจัดการกรรฐ์ส่นของผู้จัดการกองกรรฐ์และผู้บริหารอสงหกรรฐ์ ซึ่งจะสะท้อนผ่านอัตรการต่อสญญาของผู้เช่าเดิมและอัตรการเช่าของแต่ละโครงการ

1.2.5 การจัดการข้อร้องเรียนของผู้เช่า

ผู้จัดการกองกรรฐ์คำนึงถึงการให้บริการและการอำนวยความสะดวก รวมถึงการรักษาความสัมพันธ์อันดีต่อผู้เช่า จึงจัดให้มีระบบและขั้นตอนสำหรับผู้เช่าให้สามารถติดต่อ หรือร้องเรียนเกี่ยวกับการให้บริการ โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

1. ผู้เช่าสามารถติดต่อหรือร้องเรียนต่อฝ่ายบริหารกรรฐ์ส่นได้โดยตรง ผ่านทางข้อมูลการติดต่อที่ได้แจ้งไว้กับผู้เช่า
2. ฝ่ายบริหารกรรฐ์ส่นดำเนินการตรวจสอบและวิเคราะห์สาเหตุข้อร้องเรียนและแจ้งให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบ
3. นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าเรื่องร้องเรียนดังกล่าวได้ถูกตอบรับและจัดการอย่างครบถ้วน ผู้จัดการกองกรรฐ์จะกำหนดให้มีการเข้าพบ หรือประชุมร่วมกับผู้เช่าโดยตรงอย่างสม่ำเสมอ

ช่องทางการรับข้อร้องเรียนของผู้เช่า

ติดต่อฝ่ายบริหารกรรฐ์ส่นของผู้จัดการกองกรรฐ์โดยตรงทั้งในช่องทางโทรศัพท์และ e-mail

2. การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

ผู้จัดการกองกรรฐ์ให้ความสำคัญกับการดำเนินงานที่ส่งเสริมการพัฒนาอย่างยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นหนึ่งในแกนหลักของการบริหารกรรฐ์ส่น โดยเฉพาะในโครงการไลฟ์สไตล์มอลล์ ที่มีบทบาทเชิงพื้นที่ต่อชุมชนและผู้อยู่อาศัย โดยกองกรรฐ์ได้ส่งเสริมและสนับสนุนมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง ไม่ว่าจะเป็นการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ การจัดการกรรฐ์การอย่างเหมาะสม และการรักษาภาพแวดล้อมในโครงการให้ปลอดภัยและน่าใช้บริการ เพื่อให้แต่ละโครงการดำเนินงานสอดคล้องกับมาตรฐานสิ่งแวดล้อมที่เป็นที่ยอมรับ และตอบโจทยความคาดหวังของผู้ใช้บริการในยุคปัจจุบัน

ผู้จัดการกองกรรฐ์เชื่อมั่นว่า การบริหารกรรฐ์ส่นโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน ไม่เพียงช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเท่านั้น แต่ยังส่งผลดีต่อผู้เช่าพื้นที่ค้าปลีกโดยตรง ทั้งในแง่การสร้างสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการดึงดูดลูกค้า และการยกระดับภาพลักษณ์แบรนด์ในสายตาผู้อยู่อาศัย โดยรวมแล้ว แนวทางดังกล่าวช่วยเพิ่มมูลค่าและความน่าสนใจของกรรฐ์ส่นในระยะยาว และเสริมความสามารถในการแข่งขันของทั้งกองกรรฐ์และผู้เช่า

แนวทางการดำเนินการสำหรับการจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม ตัวอย่างเช่น

2.1 การส่งเสริมการใช้พลังงานสะอาดหรือพลังงานหมุนเวียน และลดการใช้พลังงานที่ทำให้เกิดก๊าซเรือนกระจก

ผู้จัดการกองกรรฐ์ให้ความสำคัญกับการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ และสนับสนุนการนำพลังงานสะอาดหรือพลังงานหมุนเวียนมาใช้ในกรรฐ์ส่นภายใต้การบริหารจัดการ ในโครงการยูดี ทาวน์ และ พอร์โต้ ซีน ซึ่งเป็นไลฟ์สไตล์มอลล์ ได้มีการติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์บนหลังคาอาคารบางส่วน เพื่อผลิตพลังงานทดแทน ลดการพึ่งพาไฟฟ้าจากภายนอก และช่วยลดต้นทุนพลังงานไฟฟ้าในระยะยาวอย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ โครงการพอร์โต้ ซีน และโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ยังได้รับการออกแบบให้มีหลังคาโปร่งแสง (Skylight) ในบางจุด เพื่อใช้แสงธรรมชาติในช่วงเวลากลางวัน ช่วยลดการใช้พลังงานไฟฟ้า และเพิ่มบรรยากาศที่ปลอดโปร่งและมีชีวิตชีวา

สำหรับ โครงการโนเบิล โฮล ได้มีการใช้หลอดไฟ LED ประหยัดพลังงานในทุกพื้นที่ภายในอาคาร ช่วยลดการใช้ไฟฟ้าได้อย่างมีนัยสำคัญ และสอดคล้องกับแนวทางการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของกองกรรฐ์

2.2 ระบบบำบัดน้ำ

ในโครงการยูดี ทาวน์ และโครงการฟอร์โต้ ซีโนซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่ที่มีการใช้น้ำในกิจกรรมต่าง ๆ ค่อนข้างมาก ได้มีการติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อดำเนินการบำบัดก่อนปล่อยออกจากโครงการอย่างเหมาะสม เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม

ขณะเดียวกันโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ซึ่งเป็นโครงการที่มีร้านอาหารและกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการใช้น้ำ ก็มีระบบบำบัดน้ำเสียที่ใช้วิธีการเติมอากาศให้ได้ค่าตามที่กฎหมายกำหนด ก่อนทำการปล่อยน้ำออกจากพื้นที่โครงการ

2.3 ระบบการจัดการขยะ

โครงการภายใต้การบริหารขององค์กรมีการดำเนินการจัดการขยะอย่างเหมาะสม โดยเน้นการคัดแยกขยะตั้งแต่ต้นทาง และกำจัดตามมาตรฐานสิ่งแวดล้อม

ในโครงการยูดี ทาวน์ มีการจัดวางถังขยะสำหรับคัดแยกประเภทอย่างชัดเจน เพื่อส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยและผู้ใช้บริการร่วมกันแยกขยะอย่างถูกต้อง

ส่วนใน โครงการโนเบิล โฮล มีการคัดแยกขยะออกเป็น ขยะเปียก ขยะรีไซเคิล และขยะอันตราย พร้อมทั้งมีการนำของใช้แล้ว บางประเภทกลับมาใช้ซ้ำ (Reuse) เช่น กล่องกระดาษ ขวดพลาสติก และกระดาษสำนักงาน เพื่อลดปริมาณขยะและสนับสนุนการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ

2.4 ระบบการบริหารจัดการสารเคมีและมลพิษ

ในโครงการที่เป็นศูนย์การค้า ได้มีการกำหนดแนวทางการบริหารจัดการสารเคมีและมลพิษอย่างเป็นระบบ เพื่อรองรับกิจกรรมของผู้อยู่อาศัยและงานบำรุงรักษาอาคารให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม โดยมีแนวทางหลัก เช่น

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

2.5 การส่งเสริมและจัดให้มีพื้นที่สีเขียวในโครงการ

ผู้จัดการองค์กรให้ความสำคัญกับการส่งเสริมพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ โดยเฉพาะโครงการที่เป็นไลฟ์สไตล์มอลล์ ซึ่งพื้นที่สีเขียวไม่เพียงช่วยเพิ่มความร่มรื่นและความสวยงามให้กับโครงการ แต่ยังช่วยลดอุณหภูมิบริเวณโดยรอบ ดูดซับมลพิษทางอากาศ และส่งเสริมบรรยากาศที่น่าเข้ามาใช้บริการ

ในโครงการยูดี ทาวน์ และโครงการ ฟอร์โต้ ซีโน ได้มีการจัดสรรพื้นที่สำหรับปลูกต้นไม้ พุ่มไม้ และสนามหญ้า รวมถึงสวนหย่อม และมุมพักผ่อนกลางแจ้ง ที่เปิดโอกาสให้ผู้ใช้บริการได้ใกล้ชิดกับธรรมชาติ ท่ามกลางสภาพแวดล้อมในเขตเมือง

แนวทางการส่งเสริมพื้นที่สีเขียวในโครงการ ประกอบด้วย

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

การจัดให้มีพื้นที่สีเขียวอย่างเหมาะสม ถือเป็นส่วนหนึ่งของการสร้างสมดุลระหว่างประโยชน์เชิงพาณิชย์และสิ่งแวดล้อม ตลอดจนช่วยเสริมภาพลักษณ์ของโครงการในฐานะศูนย์การค้าที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมและชุมชน



3. การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติธรรมาภิบาล

ผู้จัดการกองทรัสต์มุ่งมั่นประกอบกิจการตามหลักธรรมาภิบาลซึ่งเป็นรากฐานสำคัญสำหรับการพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยมีนโยบายการกำกับดูแลกองทรัสต์ เพื่อเป็นกรอบในการดำเนินธุรกิจให้เป็นไปโดยถูกต้องตามกฎหมายและสอดคล้องกับกฎเกณฑ์ของสำนักงาน กสท. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งส่งเสริมให้พนักงานปฏิบัติหน้าที่ด้วยจรรยาบรรณธุรกิจและความซื่อสัตย์สุจริตเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

แนวทางการดำเนินการสำหรับการจัดการด้านความยั่งยืนในมิติธรรมาภิบาล ตัวอย่างเช่น

3.1 จรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของผู้จัดการกองทรัสต์

3.1.1 ความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นและผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มุ่งมั่นเป็นตัวแทนที่ดีของผู้ถือหุ้นในการดำเนินธุรกิจ รวมถึงการบริหารจัดการกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นและผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยคำนึงถึงการเจริญเติบโตของมูลค่าผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ในระยะยาวด้วยผลตอบแทนที่ดีและต่อเนื่อง รวมทั้งการดำเนินการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสและเชื่อถือได้ต่อผู้ถือหุ้นและผู้ถือหน่วยทรัสต์

3.1.2 การประกอบกิจการอย่างเป็นธรรม

การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม เป็นจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญและพึงปฏิบัติในการบริหารกองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารกองทรัสต์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนการยึดหลักธรรมาภิบาล หลักเสียงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ปฏิบัติต่อผู้เช่าทุกรายอย่างเป็นธรรม และไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือเปิดเผยข้อความอันเป็นเท็จอันอาจก่อให้เกิดความสับสน ความเข้าใจผิดและความเสียหายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และนักลงทุนทั่วไป ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง และเป็นการสร้างความเชื่อมั่นแก่นักลงทุนในระยะยาว

3.1.3 การเคารพสิทธิมนุษยชน และปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิขั้นพื้นฐานของบุคคล ทั้งสิทธิในชีวิตและเสรีภาพ โดยตระหนักเป็นอย่างยิ่งว่าการเคารพสิทธิมนุษยชนเป็นรากฐานของการพัฒนาบุคคล โดยมีการสนับสนุนให้มีความเสมอภาคตามกฎหมาย การแสดงออกซึ่งความคิดเห็นโดยเสรี กำหนดสิทธิในการทำงานตามกฎหมายแรงงาน สิทธิในการได้รับสวัสดิการสังคม และการคัดเลือกพนักงานเข้าปฏิบัติงานอย่างเท่าเทียมโดยไม่มีการจำกัดเชื้อชาติ ศาสนา และเพศ

3.1.4 ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค (ผู้เช่า)

เนื่องด้วยกองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอาคารศูนย์การค้า คอมมูนิตี้ มอลล์ (Community Mall) และอาคารพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงให้ความสำคัญกับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและมีความรับผิดชอบต่อผู้เช่า โดยคำนึงถึงความปลอดภัยและสุขอนามัยของผู้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ควบคุมและกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด เพื่อรักษามาตรฐานในการบริการ และส่งมอบงานบริการที่มีคุณภาพปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อผู้เช่า

3.1.5 การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักและมุ่งให้ความสำคัญในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม การอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ และการลดผลกระทบต่าง ๆ ต่อสิ่งแวดล้อม โดยถือว่าการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมเป็นหน้าที่ร่วมกันของทุกคน ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงสนับสนุนให้พนักงานใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพโดยการเลือกใช้อุปกรณ์ที่คำนึงถึงการประหยัดพลังงาน และส่งเสริมให้มีการนำทรัพยากรกลับมาใช้ใหม่ ตลอดจนรณรงค์การใช้พลังงานอย่างประหยัด และปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด

3.1.6 การต่อต้านการคอร์รัปชัน

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

3.1.7 การหลีกเลี่ยงความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในการทำงานให้กับผู้จัดการกองทรัสต์อาจเกิดสถานการณ์ที่ผลประโยชน์ส่วนตนของพนักงานอาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ ความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้น อาจเกิดขึ้นได้ในหลายรูปแบบ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้กำหนดแนวทางที่พนักงานทุกคนพึงถือปฏิบัติเพื่อหลีกเลี่ยงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังนี้

1) การรับเงินหรือประโยชน์ตอบแทน

พนักงานต้องไม่รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนใด ๆ เป็นการส่วนตัวจากลูกค้า ผู้เช่า คู่ค้า ของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือจากบุคคลใดอื่นเนื่องจากการทำงานในนามผู้จัดการกองทรัสต์

พนักงานจะต้องไม่ให้กู้หรือกู้ยืมเงิน หรือเรียกรับเงิน สิ่งของจากลูกค้าหรือผู้ทำธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่เป็นการกู้ยืมเงินจากธนาคารหรือสถาบันการเงินในฐานะของลูกค้าของธนาคารหรือสถาบันการเงินดังกล่าว

2) การประกอบธุรกิจอื่นนอกผู้จัดการกองทรัสต์

การทำธุรกิจส่วนตัวใด ๆ ของพนักงาน ต้องไม่กระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่และเวลาทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และห้ามประกอบธุรกิจหรือมีส่วนร่วมในธุรกิจใดอื่นเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของกลุ่มผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าพนักงานดังกล่าวจะได้รับประโยชน์โดยตรงหรือโดยทางอ้อมก็ตาม

3) การทำธุรกิจใด ๆ กับกลุ่มผู้จัดการกองทรัสต์

การทำธุรกิจใด ๆ กับผู้จัดการกองทรัสต์ทั้งในนามส่วนตัว ครอบครัว หรือในนามนิติบุคคลใด ๆ ที่พนักงานนั้นมีส่วนได้ส่วนเสีย จะต้องเปิดเผยส่วนได้ส่วนเสียต่อผู้จัดการกองทรัสต์ก่อนเข้าทำรายการ

ห้ามพนักงานที่มีส่วนได้เสียเป็นผู้อนุมัติในการตกลงเข้าทำรายการหรือกระทำการใด ๆ ในนามผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ทำรายการในนามผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องตรวจสอบความสัมพันธ์ของคู่ค้าว่าเกี่ยวข้องกับพนักงานหรือไม่ ก่อนทำรายการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้น ทั้งนี้ นโยบายของความสัมพันธ์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของผู้จัดการกองทรัสต์จดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกันของคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์





3.1.8 การปกป้อง ดูแลรักษาทรัพย์สินของผู้จัดการกองทรัสต์

พนักงานทุกระดับมีหน้าที่และความรับผิดชอบ ในการดูแลรักษา การใช้ทรัพย์สินของกลุ่มผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์สูงสุดของกลุ่มผู้จัดการกองทรัสต์ โดยไม่นำไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองหรือผู้อื่น ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายจะจัดทำเอกสารทางธุรกิจ บันทึกข้อมูลทางการเงินและบัญชี และจัดทำรายงานทางการเงิน ด้วยความสุจริต ทันเวลา ถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป

พนักงานทุกคนต้องควบคุมข้อมูลความลับอย่างเหมาะสม และต้องไม่สื่อสารข้อมูลอันมีสาระสำคัญ และยังมีได้เปิดเผยสู่สาธารณชน ซึ่งได้รับรู้จากหน้าที่งาน ไปยังหน่วยงานอื่น ๆ และบุคคลภายนอกที่ไม่สมควรต้องรับรู้ข้อมูลนั้น และมีหน้าที่ต้องใช้ความพยายามอย่างดีที่สุด เพื่อป้องกันไว้ซึ่งข้อมูลที่เป็นความลับดังกล่าว ทั้งนี้ รวมไปถึงการจัดเก็บเอกสารข้อมูลที่เป็นความลับ

3.1.9 ทรัพย์สินทางปัญญา

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

3.1.10 การป้องกันการใช้อ้างอิงข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

พนักงานทุกระดับต้องไม่ใช้ข้อมูลภายในหรือข้อมูลที่มีสาระสำคัญของกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์จดทะเบียน ที่กองทรัสต์เข้าทำธุรกรรมด้วยและยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน เพื่อประโยชน์ของตนเองหรือส่งต่อข้อมูลนั้นไปยังบุคคลอื่น ในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์หรือหลักทรัพย์ของผู้จัดการกองทรัสต์จดทะเบียนดังกล่าว

พนักงานทุกระดับมีสิทธิเสรีภาพในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ พนักงานที่มีความประสงค์จะซื้อขายหน่วยทรัสต์ต้องปฏิบัติตามนโยบายการซื้อขายหลักทรัพย์ของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นและทำให้มั่นใจว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกคนจะได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรมและโปร่งใส

3.1.11 การให้ข้อมูลข่าวสาร หรือให้สัมภาษณ์ต่อสาธารณชน

การให้ข้อมูลใด ๆ เกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องอยู่บนพื้นฐานข้อมูลที่แท้จริง ถูกต้อง และปฏิบัติด้วยความระมัดระวัง

ผู้ที่ไม่มีหน้าที่เกี่ยวข้องหรือไม่ได้รับมอบหมาย ไม่สามารถให้ข้อมูลข่าวสารหรือให้สัมภาษณ์ต่อสื่อมวลชนหรือต่อสาธารณชนใด ๆ เกี่ยวกับหรือพาดพิงผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ ไม่ว่าในด้านใด อันอาจส่งผลกระทบต่อชื่อเสียง และการดำเนินธุรกิจของกลุ่มผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์

3.1.12 รายการระหว่างกันระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์

ในกรณีที่มีการทำรายการระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนในการพิจารณาอนุมัติ โดยถือเสมือนหนึ่งเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก

3.1.13 การรักษาความปลอดภัยของข้อมูลและระบบสารสนเทศ

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดวิธีการใช้งานข้อมูลระบบสารสนเทศในส่วนที่เป็นฐานข้อมูลกลาง เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์นำไปปฏิบัติได้อย่างถูกต้อง อันจะทำให้การบริหารจัดการข้อมูลภายในของผู้จัดการกองทรัสต์มีความปลอดภัย น่าเชื่อถือ และสามารถเข้าถึงได้ตลอดเวลา

ในการบริหารจัดการข้อมูลในแต่ละฐานข้อมูลนั้น ให้แต่ละฝ่ายงานมีหน้าที่รับผิดชอบในการกำกับดูแลให้ข้อมูลที่อยู่ในความรับผิดชอบของตนเองถูกจัดเก็บอย่างถูกต้อง ปลอดภัย และพร้อมนำมาใช้งานได้ตลอดเวลา โดยแต่ละฝ่ายงานต้องจำแนกกลุ่มข้อมูล กำหนดกลุ่มผู้ใช้งาน และกำหนดสิทธิของกลุ่มผู้ใช้งาน

3.1.14 การตอบสนองต่อเหตุฉุกเฉิน

เพื่อให้มั่นใจว่าการบริหารจัดการองค์กรจะสามารถดำเนินไปได้โดยไม่หยุดชะงักแม้ในภาวะที่ต้องเผชิญกับสภาวะวิกฤตหรือเหตุการณ์ฉุกเฉิน กระบวนการเพื่อรองรับสภาวะวิกฤตหรือเหตุการณ์ฉุกเฉินจึงเป็นสิ่งสำคัญที่จะช่วยรับมือกับเหตุการณ์ที่ไม่คาดคิด ให้ผู้จัดการองค์กรสามารถกลับมาดำเนินการได้ในเวลาที่เหมาะสม ซึ่งจะช่วยลดผลกระทบต่อการดำเนินการของทรัพย์สินที่องค์กรส่งลงทุน และ/หรือ การดำเนินการขององค์กร รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผลกระทบทางการเงิน กฎหมาย ภาพลักษณ์ และผลกระทบอื่นๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับผู้จัดการองค์กร ดังนั้น ผู้จัดการองค์กรจึงจัดให้มีแผนความต่อเนื่องทางธุรกิจ หรือเรียกว่า Business Continuity Plan (“BCP”) ที่มีประสิทธิภาพ และสามารถนำไปใช้งานได้จริง เพื่อรองรับกรณีเกิดสภาวะวิกฤตหรือเหตุการณ์ฉุกเฉิน ทำให้ไม่สามารรถเข้า-ออกอาคารสำนักงานได้ และมีผลกระทบต่อทรัพยากรที่ใช้ในการดำเนินงานตามปกติของผู้จัดการองค์กร ซึ่งครอบคลุมเหตุฉุกเฉิน 5 ประเภท ดังนี้

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

3.2 จรรยาบรรณคู่ค้า

ผู้จัดการองค์กรมุ่งมั่นส่งเสริมการดำเนินธุรกิจอย่างมีจริยธรรมและความรับผิดชอบต่อทุกมิติตลอดห่วงโซ่อุปทาน ครอบคลุมทั้งด้านสิทธิมนุษยชน แรงงาน อาชีวอนามัยและความปลอดภัย สิ่งแวดล้อม การต่อต้านการทุจริต และการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล ดังนั้น ผู้จัดการองค์กรจึงมีการกำหนดแนวทางการคัดกรองคู่ค้า รวมไปถึงผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัพยากร (รวมเรียกว่า “คู่ค้า”) ซึ่งถือเป็นพันธมิตรทางธุรกิจและเป็นส่วนสำคัญในห่วงโซ่อุปทานที่ช่วยสร้างมูลค่าให้แก่องค์กร โดยมีเป้าหมายเพื่อให้เงินลงทุนของผู้ถือหุ้นองค์กรถูกนำไปใช้ในการสนับสนุนการกระทำที่สอดคล้องกับกฎหมายหรือหลักจริยธรรมผ่านบริษัทคู่ค้า ไม่ว่าในรูปแบบใด ๆ

โดยผู้จัดการองค์กรได้กำหนดให้คู่ค้าที่ได้รับการแต่งตั้งหรือว่าจ้าง ตอบแบบสอบถามด้านสิทธิมนุษยชนสำหรับคู่ค้า และให้คำรับรองเป็นลายลักษณ์อักษรว่าจะไม่ฝ่าฝืนหลักการด้านสิทธิมนุษยชน และจะปฏิบัติตามกฎหมายแรงงานที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด โดยครอบคลุมหลักการทางสิทธิมนุษยชนที่สำคัญดังนี้

1) สภาพการทำงานที่เหมาะสมและปลอดภัย

คู่ค้าจะจัดให้พนักงานและผู้ปฏิบัติงานทุกคนมีสภาพแวดล้อมในการทำงานที่เหมาะสม ถูกสุขอนามัย และปลอดภัย ตามมาตรฐาน Safety First

2) สัทธิตามกฎหมายแรงงาน

คู่ค้าต้องรับรองและดูแลให้พนักงานและผู้ปฏิบัติงานทุกคนได้รับค่าตอบแทน ชั่วโมงการทำงาน วันลา และสวัสดิการต่าง ๆ ตามที่กฎหมายแรงงานกำหนดอย่างครบถ้วน รวมถึงการจ่ายค่าจ้างไม่ต่ำกว่าอัตราขั้นต่ำที่กฎหมายกำหนด

3) การไม่ใช้แรงงานที่ผิดกฎหมาย

คู่ค้าต้องไม่มีการใช้แรงงานเด็ก แรงงานต่างด้าวที่ไม่มีเอกสารสิทธิถูกต้องตามกฎหมาย และต้องไม่มีการใช้แรงงานบังคับ หรือเกี่ยวข้องกับการค้ามนุษย์ในทุกรูปแบบ

4) ความเสมอภาคและการไม่เลือกปฏิบัติ

คู่ค้าต้องปฏิบัติต่อพนักงานและผู้ปฏิบัติงานทุกคนอย่างเสมอภาคปราศจากการเลือกปฏิบัติ การคุกคาม หรือการกลั่นแกล้ง ไม่ว่าด้วยเหตุแห่งความแตกต่างในเรื่องเชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา เพศ อายุ ความพิการ หรือสถานภาพใด ๆ

อีกทั้ง ผู้จัดการองค์กรได้จัดให้มีช่องทางแจ้งเบาะแสที่เปิดโอกาสให้พนักงานของคู่ค้าสามารถรายงานการละเมิดสิทธิมนุษยชนมายังผู้จัดการองค์กรได้โดยตรง (Whistleblowing) และมีการมาตรการในการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส รายละเอียดปรากฏตามนโยบายการแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียน (Whistleblowing Policy) ของผู้จัดการองค์กร



สำหรับคู่ค้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทริสต์จะขอความร่วมมือจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้จัดทำและส่งข้อมูลสถิติการเกิดอุบัติเหตุหรือเหตุการณ์ด้านความปลอดภัยภายในบริเวณทรัพย์สินที่กองทริสต์ลงทุน ซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นรายเดือน หรือภายในระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทริสต์กำหนด

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทริสต์ยังกำหนดให้คู่ค้าตอบแบบฟอร์ม Third Party Due Diligence เพื่อตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของคู่ค้าและความเสี่ยงอื่นที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

3.3 นโยบายการแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียน (Whistleblowing Policy)

ผู้จัดการกองทริสต์ให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีและความโปร่งใสในการดำเนินงาน จึงได้จัดทำนโยบายการแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียน เพื่อเป็นกลไกสำคัญให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มสามารถแจ้งเบาะแสหรือร้องเรียนเมื่อพบเห็นการกระทำที่ฝ่าฝืนกฎหมาย การทุจริตคอร์รัปชัน หรือพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสม โดยเปิดรับเรื่องร้องเรียนผ่านช่องทางที่ปลอดภัยและเข้าถึงง่ายทั้งทางเว็บไซต์ของกองทริสต์และอีเมลของผู้จัดการกองทริสต์ พร้อมทั้งกำหนดมาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียนและผู้ให้ความร่วมมืออย่างรัดกุม โดยจะรักษาข้อมูลเป็นความลับขั้นสูงสุดและป้องกันมิให้เกิดการข่มขู่ คุกคาม หรือกลั่นแกล้งในทุกรูปแบบ

ผู้ร้องเรียนสามารถใช้กลไกในการติดต่อ การแจ้งข่าว และ/หรือ การแจ้งข้อร้องเรียนผ่านทางเว็บไซต์ของกองทริสต์หรือโดยทางอีเมล (E-Mail) แจ้งฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์

ช่องทางที่ 1

ทางเว็บไซต์ของกองทริสต์

สามารถแจ้งข้อร้องเรียนผ่าน

<https://www.aimcgreit.com/th/contact-us/complaint-form>

ช่องทางที่ 2

ทางอีเมลของผู้จัดการกองทริสต์

สามารถแจ้งข้อร้องเรียนผ่านอีเมล

(E-mail): ir@aimreit.com

สำหรับรายละเอียดของนโยบายการแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียน (Whistleblowing Policy) สามารถพิจารณาเพิ่มเติมได้ที่เปิดเผยบนเว็บไซต์ของกองทริสต์

การควบคุมภายในและ การบริหารจัดการความเสี่ยง



ผู้จัดการองค์กรมีระบบการควบคุมภายใน โดยผู้ตรวจสอบภายในจะทำหน้าที่ติดตามดูแลและตรวจสอบ เพื่อให้ผู้จัดการองค์กรมีการปฏิบัติงานเป็นไปตามระบบงานของผู้จัดการองค์กร หลักการดำเนินธุรกิจ ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถยิ่งผู้ประกอบวิชาชีพ ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเป็นธรรม ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวัง ไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตลอดจนไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสม

ในการดำเนินการตรวจสอบภายใน ผู้ตรวจสอบภายในจะดำเนินการตรวจสอบตามขั้นตอนของระบบควบคุมภายในของผู้จัดการองค์กรที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

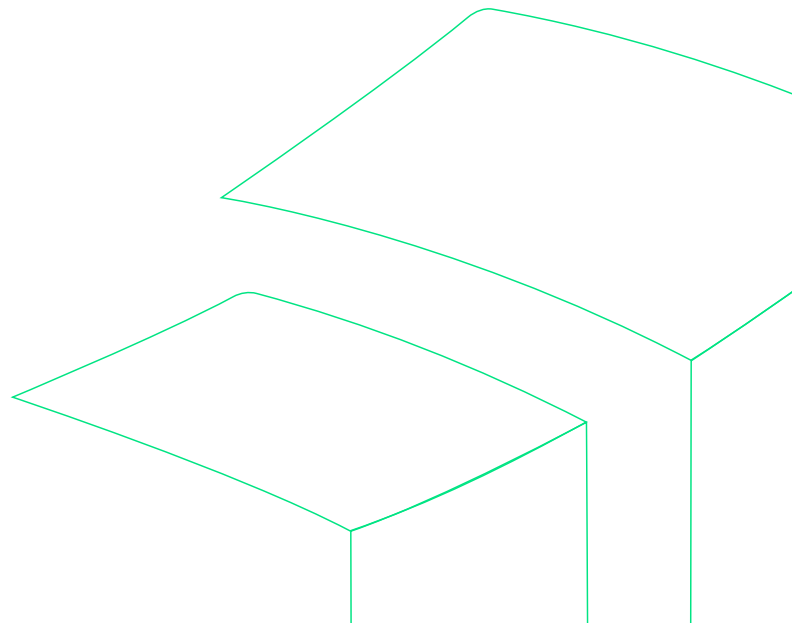
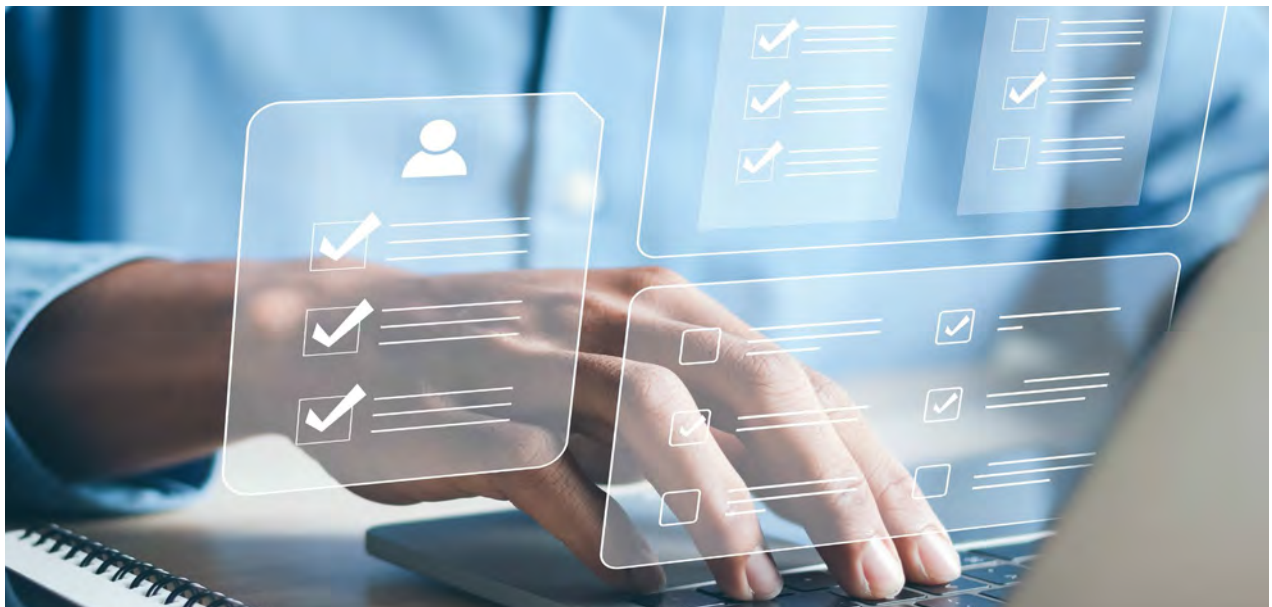
- กำหนดปัจจัยเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของผู้จัดการองค์กร และทำการประเมินความเสี่ยงเพื่อใช้ในการจัดทำแผนงานการตรวจสอบภายในทุก 2 ปี
- ดำเนินการจัดทำแผนงานการตรวจสอบภายในทุก 2 ปี ซึ่งครอบคลุมถึงการปฏิบัติหน้าที่ตามระบบงาน และการตรวจสอบค่าใช้จ่ายขององค์กร
- นำเสนอแผนการตรวจสอบภายในเพื่อขออนุมัติจากกรรมการอิสระ
- ดำเนินการตรวจสอบภายในตามแผนการตรวจสอบภายในที่ได้รับการอนุมัติ และนำเสนอรายงานการตรวจสอบภายใน ซึ่งรวมถึงรายงานการปฏิบัติงานที่ไม่สอดคล้อง และ/หรือ ผิดกฎระเบียบ และ/หรือ ประเด็นที่พบจากการตรวจสอบภายในต่อกรรมการอิสระ
- ติดตามการปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติงานที่ไม่เป็นไปตามกฎระเบียบ จัดทำรายงานการติดตามการแก้ไข และนำเสนอต่อกรรมการอิสระ
- กรณีพบการปฏิบัติงานผิดกฎระเบียบ ผู้ตรวจสอบภายในจะประสานงานกับฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานเพื่อแจ้งต่อหน่วยงานที่ปฏิบัติผิดกฎระเบียบ เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนด
- จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ประจำปีของคณะกรรมการ กรรมการรายบุคคล และประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นประจำทุกปี โดยพิจารณาประสิทธิภาพการทำหน้าที่ในประเด็นดังต่อไปนี้
 - การทำหน้าที่ด้านกลยุทธ์ในการกำหนดกลยุทธ์และนโยบายต่างๆ ให้คำแนะนำฝ่ายบริหาร และติดตามผลการนำไปปฏิบัติ
 - การทำหน้าที่ด้านการกำกับดูแลให้บริษัทมีกระบวนการดำเนินงานที่ถูกต้องตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ และมาตรฐานทางบัญชี มีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย
 - โครงสร้างและองค์ประกอบของคณะกรรมการ การมีคณะกรรมการชุดย่อย สมาชิกที่มีทักษะ ประสบการณ์ และคุณลักษณะที่หลากหลายสอดคล้องกับกลยุทธ์ ช่วยให้คณะกรรมการทำหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งจะมีประโยชน์ต่อการพัฒนากรรมการปัจจุบันและสรรหากรรมการใหม่ต่อไป
 - กระบวนการทำงานภายในคณะกรรมการครอบคลุมเรื่องวาระการประชุมที่เอื้อให้ทำหน้าที่ได้อย่างสมดุล คุณภาพของการประชุม ข้อมูลที่ได้รับ รวมถึงการทำงานร่วมกันระหว่างคณะกรรมการกับฝ่ายบริหาร



สำหรับการประเมินกรรมการรายบุคคล เป็นการประเมินประสิทธิภาพของการมีส่วนร่วมของกรรมการแต่ละคนในการทำหน้าที่ของคณะกรรมการ ความทุ่มเท การจัดสรรเวลา จรรยาบรรณในการทำหน้าที่ ไปถึงทักษะการสื่อสาร และความสัมพันธ์ระหว่างบุคคล

ผลการประเมินการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ จะนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณารับทราบ และนำไปจัดทำแผนปรับปรุงประสิทธิภาพและพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ และเพื่อเป็นแนวทางในการปรับปรุงองค์ประกอบของคณะกรรมการในอนาคต ในกรณีผลการประเมินการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการอยู่ในเกณฑ์ที่ต้องปรับปรุงหรือกรรมการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเหมาะสม ฝ่ายกฎหมายและกำกับกับการปฏิบัติงานจะนำเสนอรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาแนวทางการปรับปรุงการปฏิบัติหน้าที่กรรมการ หรือพิจารณาให้กรรมการออกจากตำแหน่ง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ้างบุคคลภายนอกเพื่อกำหนดที่เป็นผู้ตรวจสอบภายใน โดยกรรมการอิสระจะเป็นผู้ดูแลอย่างใกล้ชิด เพื่อให้ผู้ตรวจสอบภายในปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามระบบงานการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในของผู้จัดการกองทรัสต์



การป้องกันความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์



นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างองค์กรกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในอนาคต แนวโน้มการทำรายการระหว่างกัน ในอนาคต และแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการองค์กรมีนโยบายการทำธุรกรรมระหว่างองค์กรกับผู้จัดการองค์กรและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการองค์กร หรือกรณีและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับองค์กร ในอนาคตและมีแนวทางในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างองค์กรกับบุคคลดังกล่าว ดังต่อไปนี้

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างองค์กรกับผู้จัดการ องค์กรและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการองค์กร

ผู้จัดการองค์กรมีระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างองค์กรกับผู้จัดการองค์กรและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการองค์กร กล่าวคือ ฝ่ายพัฒนารุรกิจ และฝ่ายกฎหมายและทำกับการปฏิบัติงานจะร่วมกันดูแลให้การทำธุรกรรมเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

- ต้องเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งองค์กร และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนไม่ขัดกับกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และที่สำคัญต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดขององค์กร
- ต้องมีความสมเหตุสมผล กระทำบนราคา และเงื่อนไขตลาดที่เป็นธรรม
- ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากองค์กร (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- ผู้มีส่วนได้เสียในการทำธุรกรรมจะต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจอนุมัติการเข้าทำธุรกรรม
- กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องไม่รับผลประโยชน์ตอบแทนใด ๆ เป็นการส่วนตัวจากลูกค้า ผู้เช่า คู่ค้า ผู้มีส่วนได้เสีย หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องในการทำธุรกรรมต่าง ๆ ของผู้จัดการองค์กร และ/หรือ องค์กร
- กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องไม่ให้กู้หรือยืมเงิน หรือเรียกรับเงิน สิ่งของจากลูกค้า ผู้เช่า คู่ค้า ผู้มีส่วนได้เสีย หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องในการทำธุรกรรมต่าง ๆ ของผู้จัดการองค์กร และ/หรือ องค์กร เว้นแต่เป็นการกู้ยืมเงินจากธนาคาร หรือสถาบันการเงินในฐานะของลูกค้านักลงทุนหรือสถาบันการเงินดังกล่าว
- การทำธุรกรรมส่วนตัวใด ๆ ของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องไม่กระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่และเวลาทำงานของผู้จัดการองค์กรและห้ามประกอบธุรกิจหรือมีส่วนร่วมในธุรกิจใดอันเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของผู้จัดการองค์กร และ/หรือ องค์กร 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

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดต่อผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องเปิดเผยข้อมูลต่อบริษัทก่อนเข้าทำรายการ เพื่อให้ฝ่ายกฎหมายและกำกับกับการปฏิบัติงาน พิจารณาตรวจสอบว่าเป็นธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ หรือไม่ เพื่อรายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทเพื่อรับทราบและอนุมัติ การทำรายการดังกล่าว

โดยฝ่ายกฎหมายและกำกับกับการปฏิบัติงานจะทำหน้าที่ดูแลและป้องกันไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผ่านการดำเนินการดังนี้

- รวบรวมรายชื่อบุคคลหรือนิติบุคคลที่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน เพื่อนำส่งข้อมูลให้ทรัสต์ทุก 6 เดือน เพื่อใช้ในการพิจารณารายการระหว่างกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
- ตรวจสอบว่าเป็นธุรกรรมที่บุคคลเกี่ยวข้องของกองทรัสต์มีส่วนได้เสียหรือไม่ และจำเป็นต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ก่อนที่จะทำธุรกรรมดังกล่าวหรือไม่
- หากเป็นธุรกรรมที่บุคคลเกี่ยวข้องของกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย จะดำเนินการให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจนำเสนอธุรกรรมดังกล่าว ให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาตรวจสอบก่อนส่งเรื่องให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ภายหลังจากที่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ ฝ่ายกฎหมายและกำกับกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจนำเสนอธุรกรรมดังกล่าว คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ หรือนำเสนอต่อคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อดำเนินการขอมติจากผู้ถือหุ้นรายทรัสต์แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับขนาดของธุรกรรมและเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด (และที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศเปลี่ยนแปลง)



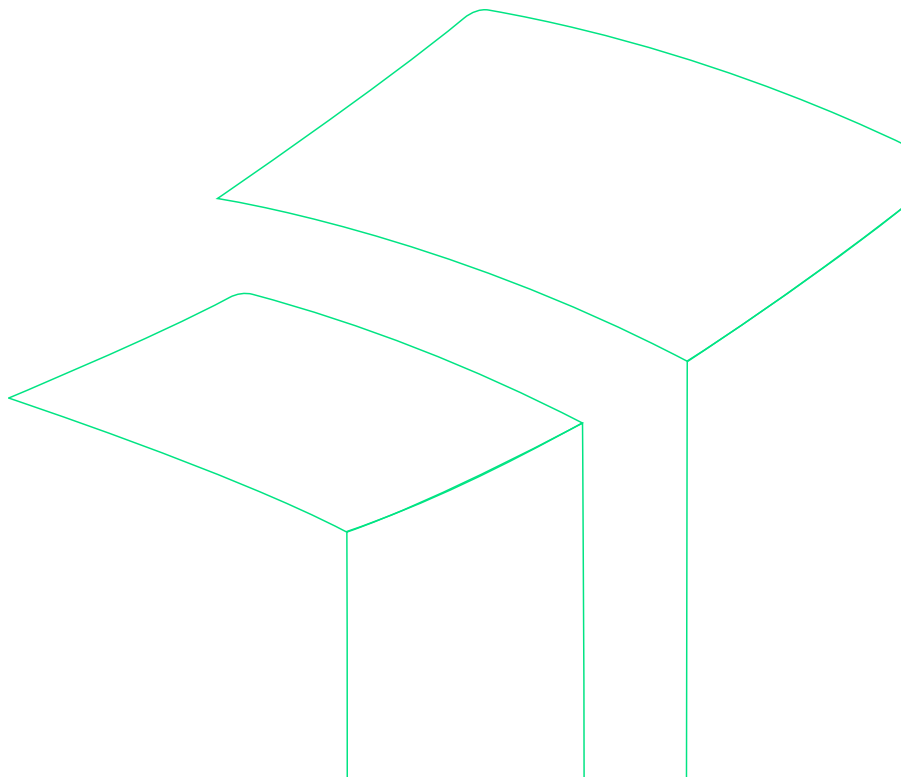
การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจสอบธุรกรรมต่าง ๆ ของกองทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมกับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์หรือไม่ หากเป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะนำส่งข้อมูลไปยังฝ่ายกฎหมายและดำเนินการปฏิบัติงาน เพื่อพิจารณาวิธีการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และนักลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรม โดยมีวิธีการเปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้

- เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ ตามหลักเกณฑ์และข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้กระทำการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น

ทั้งนี้ ในการตรวจสอบการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ฝ่ายกฎหมายและดำเนินการปฏิบัติงานจะดำเนินการตรวจสอบการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ตามระบบการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.

- เมื่อพิจารณาจัดหาวิธีการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนที่เหมาะสมได้แล้ว ฝ่ายกฎหมายและดำเนินการปฏิบัติงานจะเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ และนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติและเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวตามลำดับ
- เมื่อได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ฝ่ายกฎหมายและดำเนินการปฏิบัติงานจะเปิดเผยข้อมูลการทำธุรกรรมช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่เป็นการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถคัดค้านในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้ หากไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์คัดค้าน หรือคัดค้านในจำนวนไม่เกิน 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะดำเนินการเข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์ หลังจากนั้นจะรายงานผลการทำธุรกรรมต่อคณะกรรมการบริษัท และดำเนินการเปิดเผยข้อมูลตามลำดับ





รายการระหว่างกันในรอบระยะเวลาบัญชีในปีที่ผ่านมา

ธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

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

| ลักษณะรายการ | รายการ | มูลค่ารายการ ปี 2568 (ล้านบาท) | ความสมเหตุสมผลของรายการ |
|--|--|--------------------------------------|---|
| บริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุนไทย พาณิชย์ จำกัด ในฐานะ ทรัสต์ของกองทรัสต์ แต่งตั้ง บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีสิทธิและหน้าที่ ตามสัญญาแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ | ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ผู้จัดการกองทรัสต์ | 14.91 | <ul style="list-style-type: none"> รายการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลเนื่องจากคณะกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอมมูนิตีออลส์เป็นอย่างดี อัตราค่าธรรมเนียมพื้นฐานผู้จัดการกองทรัสต์เป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมพื้นฐานผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5,000,000 บาทต่อปี ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกองทรัสต์ |
| | ค่าธรรมเนียม การบริหารจัดการ ทรัพย์สินหลัก ของกองทรัสต์ | 2.97 | <ul style="list-style-type: none"> รายการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากเป็นรายการปกติธุรกิจของกองทรัสต์ อัตราค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่น โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3.00 ของรายได้จากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกองทรัสต์ อัตราค่าธรรมเนียมพิเศษการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นอัตราที่ตกลงกันตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อเป็นแรงจูงใจในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปี ของกำไรจากการดำเนินงานสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไป เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกองทรัสต์ อัตราค่านายหน้าในการที่ผู้เช่ารายย่อยต่อสัญญา และ/หรือ ในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ของกองทรัสต์ เป็นอัตราที่ตกลงกันตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อเป็นแรงจูงใจในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และเป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับกองทรัสต์อื่น โดยกองทรัสต์จะจ่ายเป็นอัตราไม่เกิน 1 เดือนของอัตราที่ระบุในสัญญา |

2. รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัดซึ่งเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

| ลักษณะรายการ | รายการ | มูลค่ารายการ ปี 2568 (ล้านบาท) | ความสมเหตุสมผลของรายการ |
|--|--------------------|--------------------------------------|---|
| สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ | ค่าธรรมเนียมทรัสต์ | 6.56 | <ul style="list-style-type: none"> รายการแต่งตั้งทรัสต์ดังกล่าว มีความสมเหตุ สมผลเนื่องจากเป็นรายการปกติธุรกิจของกองทรัสต์ อัตราค่าธรรมเนียมทรัสต์ เป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตรา ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำ ไม่น้อยกว่า 5,000,000 บาทต่อปีตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าว มีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกองทรัสต์ |

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

| ลักษณะรายการ | รายการ | มูลค่ารายการ ปี 2568 (ล้านบาท) | ความสมเหตุสมผลของรายการ |
|---|-------------|--------------------------------------|--|
| กองทรัสต์ฝากเงินกับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด | ดอกเบี้ยรับ | 0.28 | <ul style="list-style-type: none"> รายการฝากเงินกับธนาคารไทยพาณิชย์เป็นรายการที่สมเหตุสมผลเนื่องจากเป็นการใช้บริการธนาคารทั่วไป อัตราผลตอบแทนที่ได้รับจากการฝากเงิน เป็นอัตราดอกเบี้ยเงินฝากซึ่งสามารถเทียบเคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ทั่วไป ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกองทรัสต์ |



4. รายการระหว่างกองทริสต์กับบริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

| ลักษณะรายการ | รายการ | มูลค่ารายการ ปี 2568 (ล้านบาท) | ความสมเหตุสมผลของรายการ |
|--|---|--------------------------------------|--|
| บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์จำกัด ค่าบริหารจัดการ ของโครงการ พอร์โต้ ซีนี | ค่าใช้จ่าย ในการดำเนินโครงการ (ค่าระบบบริหารจัดการ ค่าโทรศัพท์ ค่าอินเทอร์เน็ต) | 7.35 | <ul style="list-style-type: none"> ผู้จัดการกองทริสต์เห็นว่าบริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทริสต์ มีบุคลากรและทีมงานที่เป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการทำหน้าที่ดูแลและบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผ่านกระบวนการสรรหาจากผู้จัดการกองทริสต์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากค่าใช้จ่ายดูแลระบบบริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการดำเนินธุรกิจ และเป็นไปตามสัญญา เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นกองทริสต์ อัตราค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ เป็นค่าใช้จ่ายตามสัญญา โดยอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับตลาด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทริสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกองทริสต์ |
| | ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ค่าใช้จ่ายการตลาด) | 0.43 | <ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการดำเนินธุรกิจ และเป็นไปตามสัญญา เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นกองทริสต์ อัตราค่าใช้จ่าย เป็นค่าใช้จ่ายตามสัญญา โดยอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับตลาด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทริสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกองทริสต์ |

5. รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

| ลักษณะรายการ | รายการ | มูลค่ารายการ ปี 2568 (ล้านบาท) | ความสมเหตุสมผลของรายการ |
|--|---|--------------------------------------|--|
| บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด เช่าพื้นที่คลับและเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ สำหรับลูกค้ารายย่อยและ ค่าบริหารจัดการ ของโครงการ ยูดี ทาวน์ | รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ | 96.44 | <ul style="list-style-type: none"> ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าบริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และเป็นเจ้าของโครงการ ยูดี ทาวน์ เดิม ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการนี้ โดยมีบุคลากรและทีมงานที่เป็นผู้ปฏิบัติงานและความเชี่ยวชาญในการทำหน้าที่ดูแลและบริหารอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่องระยะยาว อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และ บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด โดยมีความสอดคล้องกับโครงสร้างผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์สินโครงการ ยูดี ทาวน์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นอัตราที่สมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม |
| | ดอกเบี้ยรับ | 1.66 | <ul style="list-style-type: none"> ดอกเบี้ยเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นรายการที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นจากการประชุมสามัญประจำปี 2565 เรื่อง ข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่า โครงการยูดี ทาวน์ และเป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน กสท. |
| | ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ (ค่าบริการจัดการและค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง) | 14.74 | <ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากค่าใช้จ่ายดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการดำเนินธุรกิจ เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ อัตราค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ และดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางเป็นค่าใช้จ่ายตามสัญญา โดยอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับตลาด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ |
| | ส่วนขาดทุนจากการประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิต | 144.91 | <ul style="list-style-type: none"> ส่วนขาดทุนจากการประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน กสท. |



6. รายการระหว่างกองทริสต์กับบริษัท ธนาทิพย์ 456 จำกัด ในฐานะผู้ถือหุ้นร่วมกับผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

| ลักษณะรายการ | รายการ | มูลค่ารายการ ปี 2568 (ล้านบาท) | ความสมเหตุสมผลของรายการ |
|---|---------------------------|--------------------------------------|---|
| บริษัท ธนาทิพย์ 456 จำกัด เข้าพื้นที่ของกองทริสต์ | รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ | 1.14 | <ul style="list-style-type: none"> อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทริสต์และ บริษัท ธนาทิพย์ 456 จำกัด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทริสต์เห็นว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นอัตราที่สมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทริสต์เสียประโยชน์ โดยกองทริสต์ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม |

7. รายการระหว่างกองทริสต์กับบริษัท เหมิเบอร์ชิป จำกัด ในฐานะผู้ถือหุ้นร่วมกับผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

| ลักษณะรายการ | รายการ | มูลค่ารายการ ปี 2568 (ล้านบาท) | ความสมเหตุสมผลของรายการ |
|--|---|--------------------------------------|---|
| บริษัท เหมิเบอร์ชิป จำกัด เข้าพื้นที่ของกองทริสต์ ค่าบริหารจัดการ และค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) | รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ | 21.65 | <ul style="list-style-type: none"> ผู้จัดการกองทริสต์เห็นว่าบริษัท เหมิเบอร์ชิป จำกัด ในฐานะผู้ถือหุ้นร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทริสต์ และเป็นเจ้าของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ก่อนที่กองทริสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการนี้ โดยมีบุคลากรและทีมงานที่เป็นผู้มีประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญในการทำหน้าที่ดูแลและบริหารอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่องระยะยาว อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทริสต์ และบริษัท เหมิเบอร์ชิป จำกัด โดยมีความสอดคล้องกับโครงสร้างผลประโยชน์ในอดีตของทริสต์สินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทริสต์เห็นว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นอัตราที่สมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทริสต์เสียประโยชน์ โดยกองทริสต์ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม |
| | ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ (ค่าบริหารจัดการ และ ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง) | 4.15 | <ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากค่าใช้จ่ายดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการดำเนินธุรกิจ เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทริสต์ อัตราค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ และดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางเป็นค่าใช้จ่ายตามสัญญา โดยอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับตลาด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทริสต์มีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทริสต์ |

8. รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท บาร์ โทโร่ (ไทยแลนด์) จำกัด ในฐานะผู้ถือหุ้นร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

| ลักษณะรายการ | รายการ | มูลค่ารายการ ปี 2568 (ล้านบาท) | ความสมเหตุสมผลของรายการ |
|---|-------------------------------|--------------------------------------|--|
| บริษัท บาร์ โทโร่ (ไทยแลนด์) จำกัด เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ | รายได้ค่าเช่า และค่าบริการ | 4.10 | <ul style="list-style-type: none"> อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ และบริษัท บาร์ โทโร่ (ไทยแลนด์) จำกัด โดยมีความสอดคล้องกับโครงสร้างผลประโยชน์ในอดีตของทรัพย์สินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นอัตราที่สมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ยังมิได้ดำเนินการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม |

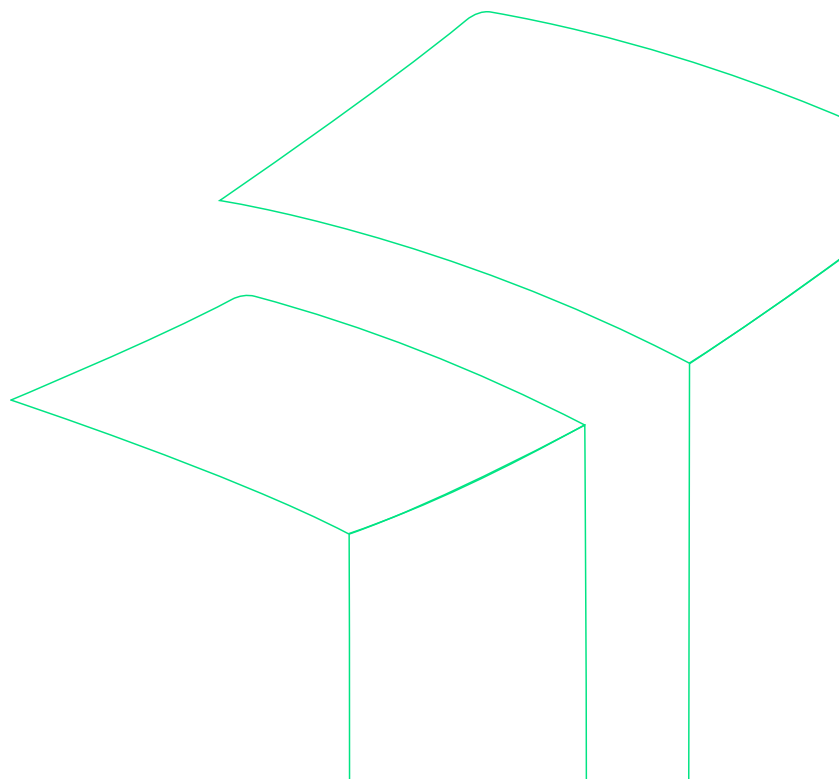
9. รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท บีเอสเค แมเนจเม้นท์ จำกัด ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

| ลักษณะรายการ | รายการ | มูลค่ารายการ ปี 2568 (ล้านบาท) | ความสมเหตุสมผลของรายการ |
|---|---|--------------------------------------|--|
| บริษัท บีเอสเค แมเนจเม้นท์ จำกัด ค่าบริการจัดการ ของโครงการวิลเลจ ฮิลล์ ราชพฤกษ์ | ค่าใช้จ่าย ในการดำเนินโครงการ (ค่าระบบบริหาร จัดการ) | 0.11 | <ul style="list-style-type: none"> ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าบริษัท บีเอสเค แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ มีบุคลากรและทีมงานที่เป็นผู้มีประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญในการทำหน้าที่ยดูแลและบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผ่านกระบวนการสรรหาจากผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากค่าใช้จ่ายดูแลระบบบริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการดำเนินธุรกิจ และเป็นไปตามสัญญาเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นรายบุคคล อัตราค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ เป็นค่าใช้จ่ายตามสัญญา โดยอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับตลาด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายบุคคล |



10.รายการระหว่างกองทริสต์กับบริษัท บ้านเศรษฐกิจ ราชพฤกษ์ จำกัด ในฐานะผู้ถือหุ้นร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

| ลักษณะรายการ | รายการ | มูลค่ารายการ ปี 2568 (ล้านบาท) | ความสมเหตุสมผลของรายการ |
|--|--|--------------------------------------|---|
| บริษัท บ้านเศรษฐกิจ ราชพฤกษ์ จำกัด ค่าบริหารจัดการ ของ โครงการวิลเลจ อับ ราชพฤกษ์ | ค่าใช้จ่าย ในการดำเนินโครงการ (ค่าเช่าที่ดิน ค่าบริการ ทำความสะอาด ค่าพนักงานรักษา ความปลอดภัย) | 0.20 | <ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการดำเนินธุรกิจ และเป็นไปตามสัญญาเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทริสต์ อัตราค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการเป็นค่าใช้จ่ายตามสัญญา โดยอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับตลาด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทริสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทริสต์ |



ส่วนที่ 4

ฐานะทางการเงินและ ผลการดำเนินงาน



ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ



ด้วยกองทริสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีหน้าที่นำส่งงบการเงินต่อตลาดหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด รวมทั้งมีหน้าที่จัดส่งงบการเงินต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในวันเดียวกับวันที่กองทริสต์ได้ยื่นงบการเงินดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานงบการเงินของกองทริสต์

| ประจำปี | ผู้สอบบัญชี | หมายเหตุ |
|---------|-----------------------------|---|
| 2568 | นายไพศาล บุญศิริสุขพงษ์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5216 บริษัท แกรนท์ รอนตัน จำกัด |
| 2567 | นางสาวลักขมี ศิตรงกูลวัฒนผล | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9056 บริษัท แกรนท์ รอนตัน จำกัด |
| 2566 | นางสาวลักขมี ศิตรงกูลวัฒนผล | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9056 บริษัท แกรนท์ รอนตัน จำกัด |

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ตรวจสอบและสอบทานงบการเงินของกองทริสต์ในระยะเวลาที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

| ประเภท | หมายเหตุ |
|--------------------------|---|
| งบการเงินตรวจสอบ ปี 2568 | ถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทริสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ |
| งบการเงินตรวจสอบ ปี 2567 | ถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทริสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ |
| งบการเงินตรวจสอบ ปี 2566 | ถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทริสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ |

ตารางสรุปงบการเงิน

งบฐานะทางการเงิน

(หน่วย : บาท)

| งบฐานะทางการเงิน | 31 ธันวาคม 2568 | 31 ธันวาคม 2567 | 31 ธันวาคม 2566 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| สินทรัพย์ | | | |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่า ยุติธรรม | 2,505,927,001 | 2,416,230,869 | 2,680,146,509 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่ากับเงินสด ลูกหนี้ | 178,069,681 | 217,499,966 | 213,743,963 |
| จากการให้เช่าและบริการ | 94,379,015 | 218,819,732 | 302,451,667 |
| จากดอกเบี้ย | 66,361 | 98,860 | 102,992 |
| จากกรมสรรพากร | - | - | 281,176 |
| ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน | 24,774,566 | - | - |
| ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี | - | - | 4,569,016 |
| สินทรัพย์อื่น | 2,338,286 | 3,068,415 | 3,140,760 |
| รวมสินทรัพย์ | 2,805,554,910 | 2,855,717,842 | 3,204,436,083 |
| หนี้สิน | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 40,000,000 | 40,000,000 | 40,000,000 |
| เจ้าหนี้ | | | |
| จากดอกเบี้ย | 416,397 | 513,250 | 757,955 |
| อื่น ๆ | 37,091,452 | 28,838,970 | 31,251,370 |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 10,014,132 | 13,166,522 | 5,756,621 |
| เงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า | 56,573,677 | 51,372,609 | 63,151,701 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 114,313,206 | 62,270,869 | 63,215,356 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 240,192,303 | 136,662,073 | 159,839,151 |
| รวมหนี้สิน | 498,601,167 | 332,824,293 | 363,972,154 |
| สินทรัพย์สุทธิ | 2,306,953,743 | 2,522,893,549 | 2,840,463,929 |



(หน่วย : บาท)

| งบฐานะทางการเงิน | 31 ธันวาคม 2568 | 31 ธันวาคม 2567 | 31 ธันวาคม 2566 |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| สินทรัพย์สุทธิ | | | |
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น (หน่วยทริสต์ 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.5727 บาท, 31 ธันวาคม 2568 :หน่วยทริสต์ 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วย ละ 9.7327 บาท, 31 ธันวาคม 2567 :หน่วยทริสต์ 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.8000 บาท, 31 ธันวาคม 2566) | 2,756,937,600 | 2,803,017,600 | 2,822,400,000 |
| กำไร (ขาดทุน) สะสม | (449,983,857) | (280,124,051) | 18,063,929 |
| สินทรัพย์สุทธิ | 2,306,953,743 | 2,522,893,549 | 2,840,463,929 |
| สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท) | 8.0102 | 8.7600 | 9.8627 |
| จำนวนหน่วยทริสต์ที่จำหน่ายแล้ว ทั้งหมด ณ วันสิ้นปี/งวด (หน่วย) | 288,000,000 | 288,000,000 | 288,000,000 |

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย : บาท)

| งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ | สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568 | สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566 |
|------------------------------|---|---|---|
| รายได้จากการลงทุน | | | |
| รายได้จากการให้เช่าและบริการ | 258,584,971 | 309,306,715 | 352,195,627 |
| ดอกเบี้ยรับ | 4,173,551 | 6,322,928 | 5,782,415 |
| รายได้อื่น | 2,598,800 | 281,069 | 512,955 |
| รวมรายได้จากการลงทุน | 265,357,322 | 315,910,712 | 358,490,997 |

(หน่วย : บาท)

| งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ | สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568 | สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566 |
|--|---|---|---|
| ค่าใช้จ่าย | | | |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ | 40,643,759 | 45,439,377 | 42,495,458 |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ | 14,905,216 | 16,933,051 | 17,802,842 |
| ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สิน ของกองทรัสต์ | 2,970,081 | 11,996,348 | 14,670,872 |
| ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีตัดจำหน่าย | - | 4,569,016 | 8,714,378 |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์ | 6,558,295 | 7,294,337 | 7,561,393 |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ | 4,665,632 | 1,564,253 | 1,637,029 |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน | 931,048 | 944,741 | 882,528 |
| ค่าใช้จ่ายอื่น | 2,786,195 | 1,857,237 | 1,853,942 |
| ต้นทุนทางการเงิน | 13,974,650 | 14,915,029 | 15,617,146 |
| ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | 109,657,775 | 128,682,565 | 2,208,538 |
| รวมค่าใช้จ่าย | 197,092,651 | 234,195,954 | 113,444,126 |
| รายได้จากการลงทุนสุทธิ | 68,264,671 | 81,714,758 | 245,046,871 |
| รายการกำไรจากเงินลงทุน | | | |
| กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ | (238,124,477) | (275,445,765) | (166,330,060) |
| รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน | (238,124,477) | (275,445,765) | (166,330,060) |
| การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิ จากการดำเนินงาน | (169,859,806) | (193,731,007) | 78,716,811 |

งบกระแสเงินสด

(หน่วย : บาท)

| งบกระแสเงินสด | สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568 | สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566 |
|---|---|---|---|
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | | | |
| การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน | (169,859,806) | (193,731,007) | 78,716,811 |
| ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน | | | |
| การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ | (170,598,194) | (12,472,570) | - |
| ต้นทุนทางการเงิน | 13,974,650 | 14,915,029 | 15,617,146 |
| รายได้ดอกเบี้ย | (4,173,551) | (6,322,928) | (5,782,415) |
| การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ | (114,512,050) | (40,219,119) | (31,489,124) |
| การลดลงในค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี | - | 4,569,016 | 8,714,378 |
| เงินสดรับลูกหนี้สัญญาเช่าเงินลงทุน | 177,667 | - | - |
| การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในรายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ | 733,169 | 942,445 | (1,552,659) |
| การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์อื่น | 730,129 | 72,345 | (144,554) |
| การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้อื่น | 10,941,971 | (2,412,400) | (6,392,038) |
| การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | (3,152,390) | 7,409,901 | (10,532,380) |
| การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำ และเงินประกันจากค่าเช่า | 5,201,068 | (11,779,092) | (8,314,228) |
| การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้จากกรมสรรพากร | - | 281,176 | 2,411,337 |
| เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า | (4,635,295) | (4,059,093) | (3,865,856) |
| ขาดทุน (กำไร) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ | 238,124,477 | 275,445,765 | 166,330,060 |
| ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | 109,657,775 | 128,682,565 | 2,208,538 |
| ดอกเบี้ยรับ | 1,093,911 | 1,495,549 | 1,059,142 |
| เงินสดได้มา (ใช้ไป) สุทธิในกิจกรรมดำเนินงาน | (86,296,469) | 162,817,582 | 206,984,158 |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | | | |
| การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส | - | (104,456,973) | (143,995,000) |
| การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส | (46,080,000) | (19,382,400) | - |
| จ่ายดอกเบี้ย | (9,863,376) | (11,222,206) | (11,686,946) |
| รับเงินกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 128,129,885 | - | - |
| จ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | (320,325) | - | - |
| จ่ายชำระคืนกู้ยืมเงินการระยะยาวจากสถาบันการเงิน | (25,000,000) | (24,000,000) | (24,000,000) |
| เงินสดได้มา (ใช้ไป) สุทธิในกิจกรรมจัดหาเงิน | 46,866,184 | (159,061,579) | (179,681,946) |

(หน่วย : บาท)

| งบกระแสเงินสด | สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568 | สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566 |
|--|---|---|---|
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ | (39,430,285) | 3,756,003 | 27,302,212 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี | 217,499,966 | 213,743,963 | 186,441,751 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี | 178,069,681 | 217,499,966 | 213,743,963 |
| ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม | | | |
| รายการที่ใช้เงินสด | | | |
| รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สิน ตามสัญญาเช่า | 53,190,176 | - | - |
| รับรู้ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน | (28,486,950) | - | - |
| การรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ पोर्टโต้ ซิโน | 687,723,988 | - | - |



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นวงลงทุนของทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (กองทริสต์) ซึ่งประกอบด้วย งบฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทริสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทริสต์ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพ รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ตามประมวลจรรยาบรรณดังกล่าว ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ คือ เรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

| เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ | วิธีการตรวจสอบ |
|---|--|
| <p>การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ จำนวน 2,506 ล้านบาท วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม และมีนัยสำคัญในงบการเงินของกองทรัสต์</p> <p>มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้วิธีรายได้จากการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการกำหนดข้อสมมติฐานที่สำคัญซึ่งรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> ● อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่า ● อัตราการให้เข้าพื้นที่ และ ● อัตราคิดลด <p>ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจ และข้อ 7 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม</p> | <p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าโดยสรุป มีดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ทำความเข้าใจในกระบวนการการจัดเตรียมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ - การประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัติและความสามารถของผู้ประเมินราคาของกองทรัสต์ - สอบถามผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ประเมินราคาอิสระ เพื่อทำความเข้าใจในวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ - ประเมินข้อสมมติฐานและตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยทดสอบข้อมูลที่ใช้ในการคำนวณต่างๆ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ● อัตราการเติบโตของรายได้และอัตราการให้เข้าพื้นที่โดยตรวจสอบการเปรียบเทียบข้อมูลในอดีตและเอกสารที่เกี่ยวข้องในการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ล่าสุด ● ประมาณการกระแสเงินสดสุทธิที่จะได้รับในอนาคตซึ่งประมาณการจากรายได้ค่าเช่าและรายได้อื่น และค่าใช้จ่าย ● อัตราคิดลดโดยพิจารณาเกณฑ์ของอัตราคิดลด และเทียบกับเกณฑ์ที่ใช้ในอุตสาหกรรมเดียวกัน |



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

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์และขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้ที่มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงานการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารงานดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเกี่ยวผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเกี่ยวผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

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

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ 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



ไพศาล บุญศิริสุขะพงษ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ทะเบียนเลขที่ 5216

บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด

กรุงเทพมหานคร

20 กุมภาพันธ์ 2569

งบการเงิน

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (AIMCG)

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

| | หมายเหตุ | บาท | |
|---|----------|---------------|---------------|
| | | 2568 | 2567 |
| สินทรัพย์ | | | |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม | 7 , 19 | 2,505,927,001 | 2,416,230,869 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 8 | 178,069,681 | 217,499,966 |
| ลูกหนี้ | | | |
| จากการให้เช่าและบริการ | 6 , 9 | 94,379,015 | 218,819,732 |
| จากดอกเบี้ย | 6 | 66,361 | 98,860 |
| ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน | 10 | 24,774,566 | - |
| สินทรัพย์อื่น | | 2,338,286 | 3,068,415 |
| รวมสินทรัพย์ | | 2,805,554,910 | 2,855,717,842 |
| หนี้สิน | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 11 | 40,000,000 | 40,000,000 |
| เจ้าหนี้ | | | |
| จากดอกเบี้ย | | 416,397 | 513,250 |
| อื่นๆ | 6 | 37,091,452 | 28,838,970 |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 6 | 10,014,132 | 13,166,522 |
| เงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า | 6 | 56,573,677 | 51,372,609 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 12 | 114,313,206 | 62,270,869 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 13 | 240,192,303 | 136,662,073 |
| รวมหนี้สิน | | 498,601,167 | 332,824,293 |
| สินทรัพย์สุทธิ | | 2,306,953,743 | 2,522,893,549 |
| สินทรัพย์สุทธิ | | | |
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล | | | |
| หน่วยทรัสต์ 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.5727 บาท | 15 | 2,756,937,600 | 2,803,017,600 |
| (31 ธันวาคม 2567 : มูลค่าหน่วยละ 9.7327 บาท) | | | |
| ขาดทุนสะสม | 16 | (449,983,857) | (280,124,051) |
| สินทรัพย์สุทธิ | | 2,306,953,743 | 2,522,893,549 |
| สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท) | | | |
| | | 8.0102 | 8.7600 |
| จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย) | | 288,000,000 | 288,000,000 |

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (AIMCG)

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนโดยใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน มีดังนี้

| ประเภทเงินลงทุน/ โน้ต หรือสัญญาเลขที่ | พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.วา) | ที่ตั้ง | 2568 | | | 2567 | | |
|--|----------------------------|---------|------------------|-------------------------|--|------------------|-------------------------|--|
| | | | ราคาทุน (บาท) | มูลค่ายุติธรรม (บาท) | ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ) | ราคาทุน (บาท) | มูลค่ายุติธรรม (บาท) | ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ) |

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

สิทธิเช่าช่วงที่ดิน และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอาคารและสังหาริมทรัพย์ - โครงการ ยูดี ทาวน์

| | | | | | | | | |
|-----------|-----------|---|---------------|---------------|-------|---------------|---------------|-------|
| 907490226 | 23-1-69.9 | ถนนโพศรี ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี | 1,539,198,470 | 1,257,067,441 | 50.16 | 1,539,198,470 | 1,312,270,869 | 54.31 |
|-----------|-----------|---|---------------|---------------|-------|---------------|---------------|-------|

สิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร และสังหาริมทรัพย์ - โครงการ พอร์ติวี่ไนด์

| | | | | | | | | |
|--------|-----------|--------------------------------------|---|---|---|-------------|-------------|-------|
| 120935 | 10-2-19.3 | ถนนพระราม 2 ตำบลนาดี | - | - | - | 948,062,297 | 605,300,000 | 25.05 |
| 117043 | 3-1-55.8 | อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร | | | | | | |
| 117042 | 0-0-84.9 | | | | | | | |

สิทธิการเช่าอาคาร และสังหาริมทรัพย์ - โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม)

| | | | | | | | | |
|---|--|--|-------------|-------------|------|-------------|-------------|------|
| - | | ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร | 458,532,338 | 179,700,000 | 7.17 | 458,532,338 | 222,900,000 | 9.23 |
|---|--|--|-------------|-------------|------|-------------|-------------|------|

สิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร และสังหาริมทรัพย์ - โครงการ วิลเลจ อับ ราชพฤกษ์

| | | | | | | | | |
|--------|-----------|-------------------------------------|-------------|-------------|------|---|---|---|
| 30997 | 1-3-58.7 | หมู่ที่ 5 ตำบลบางพลับ อำเภอบางเกร็ง | | | | - | - | - |
| 70784 | 2-3-6.70 | จังหวัดนนทบุรี | 158,239,560 | 158,239,560 | 6.32 | | | |
| 102049 | 0-0-77.8 | | | | | | | |
| 102050 | 4-3-15 | | | | | | | |
| 113902 | 0-3-96.80 | | | | | | | |
| 108225 | 0-1-40 | | | | | | | |

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรส (AIMCG)

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนโดยใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน มีดังนี้ (ต่อ)

| ประเภทเงินลงทุน/ โฉนด หรือสัญญาเลขที่ | พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.วา) | ที่ตั้ง | อาคารเลขที่ | 2568 | | 2567 | |
|--|----------------------------|---|-------------|------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|
| | | | | ราคาทุน (บาท) | มูลค่ายุติธรรม (บาท) | ราคาทุน (บาท) | มูลค่ายุติธรรม (บาท) |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ | | | | | | | |
| การสิทธิในห้องพักชุดพิเศษประสงค์เพื่อการพาณิชย์ | | | | | | | |
| 988/1, 988/2, 988/3 | | อาคาร โนเบิล โซโล ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท | 1 | 228,810,680 | 278,920,000 | 11.13 | |
| 988/4, 988/5, 988/6 | | แขวงคลองต้นเหี้ยว เขตพัฒนา กรุงเทพมหานคร | | | | | 11.41 |
| การสิทธิที่ดิน อาคาร และสิ่งทรมทรัพย์ - โครงการ พอร์โต้ 3 โน | | | | | | | |
| 120935 | 10-2-19.3 | ถนนพระราม 2 ตำบลนาดี | 99/120-124 | 693,231,031 | 632,000,000 | 25.22 | - |
| 117043 | 3-1-55.8 | อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร | | | | | |
| 117042 | 0-0-84.9 | | | | | | |
| 9327 | 0-2-13.3 | | | | | | |
| รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ | | | | 3,078,012,079 | 2,505,927,001 | 100.00 | 100.00 |



กรณีศึกษาเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (AIMCG)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

| | หมายเหตุ | บาท | |
|--|----------|---------------|---------------|
| | | 2568 | 2567 |
| รายได้จากการลงทุน | | | |
| รายได้จากการให้เช่าและบริการ | 6, 14 | 258,584,971 | 309,306,715 |
| ดอกเบี้ยรับ | 6 | 4,173,551 | 6,322,928 |
| รายได้อื่น | 6 | 2,598,800 | 281,069 |
| รวมรายได้จากการลงทุน | | 265,357,322 | 315,910,712 |
| ค่าใช้จ่าย | | | |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ | 6 , 18.5 | 40,643,759 | 45,439,377 |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ | 6 , 18.1 | 14,905,216 | 16,933,051 |
| ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ | 6 , 18.4 | 2,970,081 | 11,996,348 |
| ค่าใช้จ่ายรอตต์บัญชีตัดจำหน่าย | | - | 4,569,016 |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์ | 6 , 18.2 | 6,558,295 | 7,294,337 |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ | | 4,665,632 | 1,564,253 |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน | 18.3 | 931,048 | 944,741 |
| ค่าใช้จ่ายอื่น | 6 | 2,786,195 | 1,857,237 |
| ต้นทุนทางการเงิน | | 13,974,650 | 14,915,029 |
| ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | 6, 9 | 109,657,775 | 128,682,565 |
| รวมค่าใช้จ่าย | | 197,092,651 | 234,195,954 |
| รายได้จากการลงทุนสุทธิ | 16 | 68,264,671 | 81,714,758 |
| รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน | | | |
| ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ | | | |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ | 7 , 16 | (238,124,477) | (275,445,765) |
| รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน | | (238,124,477) | (275,445,765) |
| การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน | | (169,859,806) | (193,731,007) |

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โทรจ (AIMCG)

งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

| | หมายเหตุ | บาท | |
|--|----------|---------------|---------------|
| | | 2568 | 2567 |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี | | | |
| รายได้จากการลงทุนสุทธิ | 16 | 68,264,671 | 81,714,758 |
| ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ | | | |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ | 7 , 16 | (238,124,477) | (275,445,765) |
| การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน | | (169,859,806) | (193,731,007) |
| การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส | 15 | (46,080,000) | (19,382,400) |
| การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส | 17 | - | (104,456,973) |
| การลดลงในสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี | | (215,939,806) | (317,570,380) |
| สินทรัพย์สุทธิต้นปี | | 2,522,893,549 | 2,840,463,929 |
| สินทรัพย์สุทธิปลายปี | | 2,306,953,743 | 2,522,893,549 |



กรณีศึกษาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรส (AIMCG)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

| | บาท | |
|--|---------------------|----------------------|
| | 2568 | 2567 |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | | |
| การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน | (169,859,806) | (193,731,007) |
| ปรับกระทบรายการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น | | |
| เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน | | |
| การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ | (170,598,194) | (12,472,570) |
| ต้นทุนทางการเงิน | 13,974,650 | 14,915,029 |
| รายได้ดอกเบี้ย | (4,173,551) | (6,322,928) |
| การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ | (114,512,050) | (40,219,119) |
| การลดลงในค่าใช้จ่ายรอตตัมบูซี่ | - | 4,569,016 |
| เงินสดรับลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน | 177,667 | - |
| การลดลงในรายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ | 733,169 | 942,445 |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น | 730,129 | 353,521 |
| การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้อื่น | 10,941,971 | (2,412,400) |
| การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | (3,152,390) | 7,409,901 |
| การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า | 5,201,068 | (11,779,092) |
| เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า | (4,635,295) | (4,059,093) |
| ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ | 238,124,477 | 275,445,765 |
| ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | 109,657,775 | 128,682,565 |
| ดอกเบี้ยรับ | 1,093,911 | 1,495,549 |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน | (86,296,469) | 162,817,582 |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน | | |
| การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส | - | (104,456,973) |
| การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส | (46,080,000) | (19,382,400) |
| จ่ายดอกเบี้ย | (9,863,376) | (11,222,206) |
| รับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 128,129,885 | - |
| จ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | (320,325) | - |
| จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | (25,000,000) | (24,000,000) |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน | 46,866,184 | (159,061,579) |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ | (39,430,285) | 3,756,003 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี | 217,499,966 | 213,743,963 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี | 178,069,681 | 217,499,966 |
| ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม | | |
| รายการที่ไม่ใช่เงินสด | | |
| รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า | 53,190,176 | - |
| รับรู้ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน | (28,486,950) | - |
| การรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการฟอร์ต ซีโน | 687,723,988 | - |

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (กองทรัสต์)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

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 2568 ดังนี้

| | |
|---|---|
| ก) บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด | สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์ |
| ข) บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด | สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิตี้ และ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) |
| ค) บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) | สำหรับโครงการ โนเบิล โซโล |
| ง) บริษัท บีเอสเค เมเนจเม้นท์ จำกัด | สำหรับโครงการ วิลเลจ ฮับ ราชพฤกษ์ |

ตั้งแต่วันที่ 28 มกราคม 2569 ทางกองทรัสต์ไม่สามารถใช้ซื้อโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ได้ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

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



รหัสสำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรน (AIMCG)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้

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

3. เกณฑ์การจัดทำงานการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของงบการเงิน

งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์ งบการเงินฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดองค์ประกอบของงบการเงิน เว้นแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นเป็นการเฉพาะ

การจัดทำงานการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ไปถือปฏิบัติ กองทรัสต์เปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์หรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โทรณ (AIMCG)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการให้เช่าและบริการจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รับรู้รายได้จากสัญญาให้บริการที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

รายได้ดอกเบี้ยบันทึกเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา

4.3 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้รายการเริ่มแรกด้วยราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนในการกู้ยืม

กองทรัสต์รวมรายจ่ายในภายหลังเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กองทรัสต์จะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงชั้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงออก

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะวัดมูลค่าภายหลังจากการรับรู้รายการด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ)



กรณีศึกษาเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรน (AIMCG)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

4.4 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้ค่าเช่าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้านำมาชำระซึ่งเกิดจากการให้บริการตามปกติของธุรกิจ ซึ่งลูกหนี้โดยส่วนใหญ่จะมีระยะเวลาสินเชื่อ 30 วัน

กองทรัสต์รับรู้ลูกหนี้ค่าเช่าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ยกเว้นในกรณีที่เป็นการชำระที่มียอดชำระที่น้อยกว่าจำนวนเงินที่มีนัยสำคัญ กองทรัสต์จะรับรู้ลูกหนี้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน และจะวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเนื่องจากกองทรัสต์ตั้งใจที่จะรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญา

การด้อยค่าของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

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

กองทรัสต์ประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน โดยผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ โดยถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

4.5 สัญญาเช่า

สัญญาเช่า – กรณีที่กองทรัสต์เป็นผู้เช่า

กองทรัสต์รับรู้สัญญาเช่าเมื่อกองทรัสต์สามารถเข้าถึงสินทรัพย์ตามสัญญาเช่า เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยค่าเช่าที่ชำระจะบันทึกเป็นการจ่ายชำระหนี้สินและต้นทุนทางการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่จากยอดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่คงเหลืออยู่

สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบัน หนี้สินตามสัญญาเช่าประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าในช่วงการต่ออายุสัญญาเช่าได้รวมอยู่ในการคำนวณหนี้สินตามสัญญาเช่า หากกองทรัสต์มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลในการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรส (AIMCG)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

กองทรัสต์จะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กองทรัสต์จะคิดลดด้วยอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ซึ่งก็คืออัตราที่สะท้อนถึงการกู้ยืมเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกัน ในสภาวะเศรษฐกิจ อายุสัญญา และเงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

ค่าเช่าที่จ่ายตามสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง

สัญญาเช่า – กรณีที่กองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงินบันทึกเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้ที่ยังไม่ได้คิดลดกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้จะทยอยรับรู้เป็นรายได้ทางการเงินโดยใช้วิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินเริ่มแรกและจะทยอยรับรู้โดยลดจากรายได้ตลอดอายุของสัญญาเช่า

4.6 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยทั่วไปและที่กู้มาเป็นการเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เช่าเงื่อนไข ต้องนำมาเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ หักด้วยรายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะ การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์สิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เช่าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

ต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

4.7 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนตัวเสียของกองทรัสต์ซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญ บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ หรือถูกกองทรัสต์ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ ผู้บริหารที่สำคัญ และกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์

กรณีศึกษาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรน (AIMCG)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ความสัมพันธ์ของกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | ความสัมพันธ์ |
|--|---|
| บริษัท เอไอเอ็ม รีเทลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด | ผู้จัดการกองทรัสต์ |
| บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการฟอร์โต้ ซีโน (สิ้นสุด 30 กันยายน 2567) |
| บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด | ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการฟอร์โต้ ซีโน (ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2567 เป็นต้นไป) |
| | ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) (ตั้งแต่ 15 พฤศจิกายน 2568 เป็นต้นไป) |
| บริษัท เซชชูโชติ จำกัด | ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) (สิ้นสุด 31 ตุลาคม 2568) |
| บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด | ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ ยูดี ทาวน์ |
| บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) | ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โนเบิล โซโล |
| บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด | ทรัสต์ |
| ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) | บริษัทใหญ่ของทรัสต์ |
| บริษัท บาร์ โทโร่ (ไทยแลนด์) จำกัด | บริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สิ้นสุด 31 ตุลาคม 2568) |
| บริษัท เม็มเบอร์ชิป จำกัด | บริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สิ้นสุด 31 ตุลาคม 2568) |
| บริษัท ธนาทิพย์ 456 จำกัด | บริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ |
| บริษัท บีเอสเค แมเนจเม้นท์ จำกัด | ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการวิลเลจ ฮับ ราชพฤกษ์ (ตั้งแต่ 22 พฤศจิกายน 2568 เป็นต้นไป) |
| บริษัท บ้านเศรษฐกิจ ราชพฤกษ์ จำกัด | บริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ตั้งแต่ 22 พฤศจิกายน 2568 เป็นต้นไป) |

4.8 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

4.9 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

กริสต้าเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรส (AIMCG)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

4.10 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

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

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์จะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

4.11 เครื่องมือทางการเงิน

การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้เมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทน (ราคาของการทำรายการ) โดยต้นทุนในการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินนั้นจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าภายหลังของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ยกเว้นเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และลูกหนี้ ที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรน (AIMCG)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าภายหลังของหนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย กองทรัสต์รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

การตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน

กองทรัสต์จะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินนั้นสิ้นสุดลง หรือได้ถูกโอนสิทธิตามสัญญาที่นั้นให้กับผู้อื่น

การตัดรายการหนี้สินทางการเงิน

กองทรัสต์จะตัดรายการหนี้สินทางการเงิน (หรือบางส่วนของหนี้สินทางการเงิน) ออกจากงบแสดงฐานะการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว ได้มีการยกเลิก หรือสิ้นสุดลง

4.12 ประมาณการหนี้สินและค่าใช้จ่าย และสินทรัพย์ที่อาจจะเกิดขึ้น

กองทรัสต์บันทึกประมาณการหนี้สินและค่าใช้จ่ายไว้ในงบการเงิน กองทรัสต์มีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือเป็นภาระผูกพันที่ค่อนข้างแน่นอนที่มีผลสืบเนื่องจากเหตุการณ์ในอดีต และจำนวนที่ต้องชดเชยดังกล่าวสามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล สินทรัพย์ที่อาจจะเกิดขึ้นจะถูกรับรู้เป็นสินทรัพย์แยกต่างหาก เมื่อมีปัจจัยสนับสนุนว่าจะได้รับคืนแน่นอน

5. ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีสมเหตุสมผลในสถานการณ์ขณะนั้น

5.1 มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์วัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งมีฐานอ้างอิงจากราคาทุนในงวดบัญชีแรกและราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและ/หรือที่ปรึกษาทางการเงินในปิดๆ ไป โดยมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวใช้วิธีการพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้และไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้โดยตรง ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อัตราการใช้พื้นที่ อัตราคิลดล อัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน และอัตราการขึ้นค่าเช่า

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรส (AIMCG)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

5.2 สัญญาเช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่า

กองทรัสต์กำหนดอายุสัญญาเช่าก็ต่อเมื่อสัญญาเช่านั้นมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ระยะเวลาการเช่าจะถูกขยายหรือถูกยกเลิก โดยกองทรัสต์พิจารณาจากข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับผู้เช่า ในการใช้สิทธิเลือกขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า

สำหรับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ปัจจัยหลักคือระยะเวลาของโครงการและวัตถุประสงค์ของการใช้สินทรัพย์

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

การกำหนดอัตราการคิดลดของหนี้สินตามสัญญาเช่า

กองทรัสต์ประเมินอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าดังนี้

- ใช้ข้อมูลในการจัดหาเงินทุนจากบุคคลที่สามของแต่ละกิจการที่เป็นผู้เช่าและปรับปรุงข้อมูลที่ได้รับให้สะท้อนกับการเปลี่ยนแปลงในปัจจัยทางการเงินของผู้เช่าหากเป็นไปได้
- ปรับปรุงสัญญาเช่าโดยเฉพาะเจาะจง เช่น อายุสัญญาเช่า สกูลเงิน และหลักประกัน

5.3 ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กองทรัสต์พิจารณาค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเพื่อให้สะท้อนถึงการด้อยค่าของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการที่ไม่สามารถเก็บเงินได้ ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการประเมินจากประสบการณ์ในอดีตเกี่ยวกับการรับชำระหนี้ ควบคู่กับการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคต

กรณีศึกษาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรน (AIMCG)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

6. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์มีรายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

รายการที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

| | | บาท | |
|---------------------------------------|-----------------------------|-------------|-------------|
| | | 2568 | 2567 |
| นโยบายการกำหนดราคา | | | |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | | | |
| รายได้จากการให้เช่าและบริการ | อัตราตามสัญญา | 123,336,548 | 191,397,026 |
| รายได้ดอกเบี่ย | อัตราตลาด | 1,936,910 | 5,182,682 |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ | ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 18 | 14,905,216 | 16,933,051 |
| ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ | | | |
| ทรัพย์สินของกองทรัสต์ | ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 18 | 2,970,078 | 11,996,348 |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์ | ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 18 | 6,558,295 | 7,294,337 |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ | ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 18 | 26,554,400 | 36,756,175 |
| ค่าใช้จ่ายอื่น | | 431,716 | 56,134 |
| ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | | 144,908,062 | 110,941,408 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

| | | บาท | |
|----------------------------------|--|------------|-------------|
| | | 2568 | 2567 |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | | 75,280,538 | 78,956,349 |
| ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ | | 76,469,314 | 139,180,042 |
| ลูกหนี้จากดอกเบี่ย | | 2,511 | 5,188 |
| เจ้าหนี้อื่น | | 27,405,780 | 17,512,871 |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | | 7,512,662 | 12,748,098 |
| เงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า | | 9,592,733 | 9,115,915 |

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรส (AIMCG)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

ยอดคงเหลือของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

| | บาท | | | |
|------------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | 2568 | | 2567 | |
| | ราคาทุน | มูลค่ายุติธรรม | ราคาทุน | มูลค่ายุติธรรม |
| โครงการ ยูดี ทาวน์ | 1,539,198,470 | 1,257,067,441 | 1,539,198,470 | 1,312,270,869 |
| โครงการ พอร์โต้ ซิโน | 693,231,031 | 632,000,000 | 948,062,297 | 605,300,000 |
| โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) | 458,532,338 | 179,700,000 | 458,532,338 | 222,900,000 |
| โครงการ โนเบิล โซโล | 228,810,680 | 278,920,000 | 225,982,674 | 275,760,000 |
| โครงการ วิลเลจ ฮับ ราชพฤกษ์ | 158,239,560 | 158,239,560 | - | - |
| รวม | 3,078,012,079 | 2,505,927,001 | 3,171,775,779 | 2,416,230,869 |

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

| | บาท | |
|--|---------------|---------------|
| | 2568 | 2567 |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี | 2,416,230,869 | 2,680,146,509 |
| บวก เพิ่มขึ้นระหว่างปี | 854,298,597 | 12,472,570 |
| หัก ลดลงระหว่างปี | (525,744,819) | - |
| หัก รายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ | (733,168) | (942,445) |
| หัก ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ | | |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ | (238,124,477) | (275,445,765) |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ปลายปี | 2,505,927,001 | 2,416,230,869 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ประมาณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้ราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งใช้วิธีรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า อัตราการขึ้นค่าเช่า อัตราคิดลดอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์ได้จัดจ้างองกรมสิทธิในที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้าง และจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่ที่มีระยะเวลาของสัญญาเช่ามากกว่า 3 ปี (เฉพาะโครงการโนเบิล โซโล และโครงการพอร์โต้ ซิโน) เพื่อใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13

กรณีศึกษาเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรน (AIMCG)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามวิธีรายได้ (Income Approach) และผลกระทบต่อมูลค่า เมื่อสมมติฐานเปลี่ยนสรุปได้ ดังนี้

| | สมมติฐาน | ความสัมพันธ์ของข้อสมมติฐานที่มีต่อมูลค่ายุติธรรม |
|------------------------------|----------|--|
| อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ) | 65 - 100 | มูลค่ายุติธรรมสูงขึ้นเมื่ออัตราการเช่าพื้นที่สูงขึ้น |
| อัตราการขึ้นค่าเช่า (ร้อยละ) | 2 - 3 | มูลค่ายุติธรรมสูงขึ้นเมื่ออัตราการขึ้นค่าเช่าสูงขึ้น |
| อัตราคิดลด (ร้อยละ) | 8 - 10 | มูลค่ายุติธรรมลดลงเมื่ออัตราคิดลดสูงขึ้น |

ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสัญญาเช่าและ/หรือสัญญาเช่าช่วง เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย

ก. โครงการ ยูดี ทาวน์

ตั้งอยู่ที่ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี เนื้อที่ดินรวมประมาณ 45,313 ตารางเมตร พื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 48,765 ตารางเมตร โดยกองทรัสต์จะลงทุนใน (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 และสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีเนื้อที่ดินรวมประมาณ 37,480 ตารางเมตร พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 37,428 ตารางเมตร

ข. โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม)

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

ค. โครงการ โนเบิล โฮโล

กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์โครงการ โนเบิล โฮโล ซึ่งตั้งอยู่ที่แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร พื้นที่รวมประมาณ 1,424 ตารางเมตร

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรส (AIMCG)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ง. โครงการ พอร์ตโต้ ชิโน

ตั้งอยู่ที่ถนนพระราม 2 ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร เนื้อที่ดินรวมประมาณ 15 ไร่ 1 งาน 60 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 43,814 ตารางเมตร โดยกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ เป็นส่วนควบของที่ดิน อาคารและงานระบบสาธารณูปโภค ของโครงการ พอร์ตโต้ ชิโน เป็นระยะเวลาประมาณ 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2562 เนื้อที่ดินรวมประมาณ 14 ไร่ 0 งาน 60 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยประมาณ 33,694 ตารางเมตร และกองทรัสต์ได้ต่อสัญญาเช่าที่ดินและอาคารบางส่วนโครงการนี้เป็นระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2592 (หมายเหตุ 9)

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2568 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจัดการภาระหนี้ค้ำของบริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ดี-แลนด์) โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์ตโต้ ชิโน ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์และดี-แลนด์ได้บรรลุแนวทางการจัดการภาระหนี้ค้ำ และได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ โครงการ พอร์ตโต้ ชิโน ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ และ ดี-แลนด์ ฉบับลงวันที่ 7 พฤษภาคม 2568 เพื่อกำหนดความตกลงเบื้องต้นเกี่ยวกับการจัดการภาระหนี้ค้ำของดี-แลนด์ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์ อันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโครงการ พอร์ตโต้ ชิโน ซึ่งกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอยู่ในปัจจุบัน โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

1. ดี-แลนด์ (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์ตโต้ ชิโน) ตกลงโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์ตโต้ ชิโน ให้แก่กองทรัสต์เพื่อ ชำระหนี้ค้ำของดี-แลนด์ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์ และกองทรัสต์จะชำระเงินสดจำนวนประมาณ 32.49 ล้านบาท ให้แก่ดี-แลนด์ โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. เพื่อให้สอดคล้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์ตโต้ ชิโนตามรายละเอียดในข้อ (1) กองทรัสต์และดี-แลนด์ จึงตกลงให้มีการยกเลิกสัญญาสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการ พอร์ตโต้ ชิโนและเอกสารที่เกี่ยวข้อง โดยให้การยกเลิกสัญญาและเอกสารที่เกี่ยวข้องมีผลในวันที่กองทรัสต์รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์ตโต้ ชิโน จาก ดี-แลนด์
3. กองทรัสต์และดี-แลนด์ ตกลงจะเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการ พอร์ตโต้ ชิโน ฉบับใหม่ เพื่อดอกงเกี่ยวกับการใช้ชื่อและเครื่องหมายการค้าโครงการ พอร์ตโต้ ชิโน รวมถึงเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยให้มีผลใช้บังคับนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์ตโต้ ชิโน
4. ในวันเดียวกับวันที่กองทรัสต์รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์ตโต้ ชิโน ตามข้อ (1) แล้วเสร็จ กองทรัสต์และดี-แลนด์ ตกลงจดทะเบียนยกเลิกภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ (มีกำหนดระยะเวลาสามสิบปี) ไม่มีค่าตอบแทน บนโฉนดที่ดินเลขที่ 9327 ที่กองทรัสต์เป็นผู้ได้รับประโยชน์

กรณีศึกษาเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรน (AIMCG)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

- เมื่อกองทรัสต์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน แล้วเสร็จ และเงื่อนไขการปรับโครงสร้างและปลดภาระหนี้ค้ำตามบันทึกข้อตกลงได้ดำเนินการสำเร็จครบถ้วนทุกประการแล้ว ภาระหนี้ค้ำที่ดี-แลนด์ มีอยู่ต่อกองทรัสต์และภาระหนี้ที่กองทรัสต์มีต่อดี-แลนด์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับโครงการ พอร์โต้ ซิโน ที่เกิดขึ้นตั้งแต่อดีตจนถึงวันที่กองทรัสต์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน จากดี-แลนด์ แล้วเสร็จ จะเป็นอันระงับสิ้นไป

ทั้งนี้ ในการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน นอกจากการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอยู่ในปัจจุบันแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เจรจากับดี-แลนด์ ให้กองทรัสต์รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินทางเข้าออก รวมถึงที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารจอดรถ และกรรมสิทธิ์อาคารจอดรถ ภายในโครงการ พอร์โต้ ซิโน เพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการ พอร์โต้ ซิโน ได้อย่างครบถ้วนและเป็นประโยชน์ต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ในระยะยาว

เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ได้ทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ โดยดี-แลนด์ ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน ตกลงโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน ให้แก่กองทรัสต์ เพื่อชำระภาระหนี้ค้ำ มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการปรับโครงสร้างหนี้ มีดังต่อไปนี้

| | บาท |
|--------------------------------|-------------|
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ | 525,744,819 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 32,510,535 |
| ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ | 132,158,123 |
| เจ้าหนี้อื่น | (2,689,489) |
| รวม | 687,723,988 |

จ. โครงการวิลเลจ ฮับ ราชพฤกษ์

เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2568 กองทรัสต์ได้ดำเนินการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการวิลเลจ ฮับ ราชพฤกษ์ ตั้งอยู่บนถนนราชพฤกษ์ ตำบลบางพลับ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี โดยลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน กับ บริษัท บ้านเศรษฐกิจ ราชพฤกษ์ จำกัด โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดประมาณ 10 ไร่ 3 งาน 95 ตารางวา หรือพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 6,942.70 ตารางเมตร และสิทธิการเช่าในอาคารศูนย์การค้า (ไม่รวมพื้นที่หลังคา) โดยมีพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 6,601 ตารางเมตร รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เป็นระยะเวลา 27 ปี 3 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจนถึงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2596 (หมายเหตุ 13) และให้เช่าช่วงที่ดินโดยมีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 381.5 ตารางวา กับผู้เช่ารายหนึ่งตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าหลัก (หมายเหตุ 10)

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรน (AIMCG)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ดังนี้

| | 2568 | | 2567 | |
|----------------------|--------------------------------|-------------|--------------------------------|-------------|
| | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) | บาท | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) | บาท |
| เงินฝากธนาคาร | | | | |
| เงินฝากออมทรัพย์ | 0.15 - 0.90 | 149,412,492 | 0.40 | 192,082,967 |
| เงินฝากประจำ 3 เดือน | 1.20 | 28,657,189 | 1.85 | 25,416,999 |
| รวม | | 178,069,681 | | 217,499,966 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคารจำนวน 10 ล้านบาท มีข้อจำกัดการใช้เนื่องจากเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13

9. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

| | บาท | |
|---|---------------|---------------|
| | 2568 | 2567 |
| อายุหนี้คงค้างชำระ | | |
| ยังไม่ถึงกำหนดชำระ | 53,977,975 | 199,006,349 |
| ค้างชำระ | | |
| ไม่เกิน 3 เดือน | 46,817,202 | 57,738,833 |
| 3 - 6 เดือน | 49,183,888 | 45,893,657 |
| 6 - 12 เดือน | 74,524,675 | 47,982,520 |
| มากกว่า 12 เดือน | 170,930,549 | 59,595,872 |
| รวม | 395,434,289 | 410,217,231 |
| หัก ค่าเผื่อขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | (301,055,274) | (191,397,499) |
| สุทธิ | 94,379,015 | 218,819,732 |

กรณีศึกษาเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรน (AIMCG)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายการเคลื่อนไหวของค่าเผื่อขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับปีวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

| | บาท |
|---|--------------|
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 | 191,397,499 |
| บวก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | 188,744,400 |
| หัก กลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | (79,086,625) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 | 301,055,274 |

ในระหว่างปี กองทรัสต์ได้พิจารณาตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้ตามแผนการผ่อนชำระที่เกินกำหนดชำระ จำนวน 188.74 ล้านบาท และกลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้ที่เกี่ยวข้องกับการปรับโครงสร้างหนี้ดังกล่าวในหมายเหตุ 7 จำนวน 79.09 ล้านบาท

กองทรัสต์มีการให้ส่วนลดหนี้คงค้างและผ่อนชำระค่าเช่าสำหรับผู้เช่าบางราย จากผลกระทบทางการดำเนินงานของกองทรัสต์ในช่วงของการแพร่กระจายของโควิด-19 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีลูกหนี้คงเหลือสุทธิตามแผนการผ่อนชำระของโครงการ ยูดี ทาวน์ จำนวน 49.46 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญา ทางกองทรัสต์จะเรียกเก็บชำระเงินคงค้างดังกล่าวทันที โดยไม่ต้องทวงถาม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ลูกหนี้คงเหลือตามแผนการผ่อนชำระที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระทั้งหมด มีดังนี้

| | บาท |
|--|------------|
| ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 48,887,493 |
| ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี แต่ไม่เกิน 5 ปี | 572,476 |
| รวม | 49,459,969 |

10. ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน

| | บาท |
|--|--------------|
| | 2568 |
| ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 1,691,857 |
| ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี | 7,180,643 |
| ครบกำหนดชำระหลังจากห้าปี | 46,897,347 |
| รวม | 55,769,847 |
| หัก รายได้ทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่าเงินทุน | (30,995,281) |
| มูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน | 24,774,566 |

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรส (AIMCG)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

กองทรัสต์ได้ทำสัญญาให้เช่าช่วงพื้นที่โครงการ วิลเลจ ฮับ ราชพฤกษ์ กับผู้เช่ารายหนึ่ง เป็นระยะเวลา 27 ปี 3 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจนถึงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2596

11. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

| | บาท | |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| | 2568 | 2567 |
| 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 |

ตัวสัญญาใช้เงินให้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งมีกำหนดชำระ 6 เดือน โดยมีดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี

กองทรัสต์ใช้หลักทรัพย์ค้ำประกันเดียวกับเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวตามหมายเหตุ 13

12. หนี้สินตามสัญญาเช่า

รายการเคลื่อนไหวของหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

| | บาท | |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| | 2568 | 2567 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าต้นปี | 62,270,869 | 63,215,356 |
| <u>บวก</u> เพิ่มขึ้นระหว่างปี | 53,190,176 | - |
| <u>หัก</u> จ่ายชำระระหว่างปี | (4,635,295) | (4,059,093) |
| <u>บวก</u> ดอกเบี้ยรอตัดจ่ายระหว่างปี | 3,487,456 | 3,114,606 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าปลายปี | 114,313,206 | 62,270,869 |

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โทรก (AIMCG)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

การวิเคราะห์การครบกำหนดของหนี้สินตามสัญญาเช่า มีรายละเอียดดังนี้

| | บาท | |
|----------------------------------|-------------|------------|
| | 2568 | 2567 |
| ครบกำหนดภายในไม่เกิน 1 ปี | 1,922,429 | 1,203,428 |
| ครบกำหนดเกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี | 9,818,914 | 7,900,885 |
| ครบกำหนดหลังจาก 5 ปี | 102,571,863 | 53,166,556 |
| รวม | 114,313,206 | 62,270,869 |

13. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

| | บาท | |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| | 2568 | 2567 |
| ครบกำหนดภายใน 1 ปี | 28,281,299 | 25,000,000 |
| ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปี | 213,590,986 | 113,742,400 |
| รวม | 241,872,285 | 138,742,400 |
| หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมรอดัตบัญชี | (1,679,982) | (2,080,327) |
| รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 240,192,303 | 136,662,073 |

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

| | บาท | |
|---|--------------|--------------|
| | 2568 | 2567 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินต้นปี | 136,662,073 | 159,839,151 |
| บวก กู้เพิ่มระหว่างปี | 128,129,885 | - |
| หัก จ่ายชำระระหว่างปี | (25,000,000) | (24,000,000) |
| หัก จ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม | (320,325) | - |
| บวก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมรอดัตบัญชีระหว่างปี | 720,670 | 822,922 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินปลายปี | 240,192,303 | 136,662,073 |

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรน (AIMCG)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2568 กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งโดยมีวงเงินกู้ จำนวน 165 ล้านบาท เพื่อใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในระยะเวลา 10 ปี ทั้งนี้ ดอกเบี้ยจะชำระคืนทุกเดือน โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบส่วนต่างและเริ่มจ่ายครั้งแรกภายในไตรมาส 1 ปี 2569 เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ดังนี้

- 1) การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในบัญชีเงินฝากธนาคาร ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 8 และการจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ ประเภทสิทธิการเช่าโครงการ วิลเลจ ฮับ ราชพฤกษ์ และโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม)
- 2) จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจกรมธรรม์ประกันภัยประเภท All risk สำหรับโครงการ วิลเลจ ฮับ ราชพฤกษ์ และโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม)

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ ต้องดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายปีไว้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2562 กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 210 ล้านบาท เพื่อใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในระยะเวลา 9 ปี ทั้งนี้ ดอกเบี้ยจะชำระคืนทุกเดือน โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบส่วนต่างโดยมีกำหนดชำระคืนเงินต้น ระหว่างไตรมาส 3 ปี 2564 จนถึงไตรมาส 2 ปี 2565 และการชำระเงินกู้ยืมทั้งหมดจะเสร็จสิ้นภายในไตรมาส 3 ปี 2572 เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ดังนี้

- 1) ค้ำประกันโดยการจดทะเบียนสิทธิห้องชุดเพื่อการพาณิชย์โครงการ โนเบิล โซโล ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 7
- 2) การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในบัญชีเงินฝากธนาคาร ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 8 และการจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่มีระยะเวลาของสัญญาเช่ามากกว่า 3 ปี (เฉพาะโครงการโนเบิล โซโล และ โครงการ พอร์โต้ ซิโน) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 7
- 3) การสกลหลังกรมธรรม์ประกันภัยให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (เฉพาะโครงการ โนเบิล โซโล และโครงการ พอร์โต้ ซิโน)
- 4) จดทะเบียนจำนองหลักทรัพย์ โฉนดเลขที่ 117042, 117043, 120935 และ 9327 ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร กรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ บนที่ดินดังกล่าว ทั้งที่มีอยู่แล้วในขณะนี้ และ/หรือจะมีต่อไปในภายหน้าให้การจำนอง เป็นประกันต่อธนาคาร ภายในวงเงินจำนองแบบวิธีที่ธนาคารกำหนด (เฉพาะโครงการ พอร์โต้ ซิโน)

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

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรน (AIMCG)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

14. ข้อมูลจำแนกตามส่วนงานและรายได้

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไป และประเมินแล้วว่าเป็นภาระที่ต้องปฏิบัติภาระเดียวซึ่งรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง

15. การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์และทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ดังนี้

| | จำนวนหน่วย | มูลค่าต่อหน่วย | (หน่วย: บาท) จำนวนเงิน |
|------------------------|-------------|----------------|---------------------------|
| ยอดต้นปี | 288,000,000 | 9.7327 | 2,803,017,600 |
| การลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ | - | (0.1600) | (46,080,000) |
| ยอดปลายปี | 288,000,000 | 9.5727 | 2,756,937,600 |

เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2568 ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ครั้งที่ 5/2568 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการลดทุนของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์หน่วยละ 0.0500 บาท เป็นจำนวนเงิน 14.40 ล้านบาท โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยจดทะเบียน และการจ่ายเงินคืนจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 5 กันยายน 2568

เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2568 ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ครั้งที่ 3/2568 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการลดทุนของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์หน่วยละ 0.0500 บาท เป็นจำนวนเงิน 14.40 ล้านบาท โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยจดทะเบียน และการจ่ายเงินคืนจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 6 มิถุนายน 2568

เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2568 ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ครั้งที่ 1/2568 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการลดทุนของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์หน่วยละ 0.0600 บาท เป็นจำนวนเงิน 17.28 ล้านบาท โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยจดทะเบียน และการจ่ายเงินคืนจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 21 มีนาคม 2568

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โทรณ (AIMCG)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

16. ขาดทุนสะสม

| | บาท | |
|--|---------------|---------------|
| | 2568 | 2567 |
| กำไร (ขาดทุน) สะสมต้นปี | (280,124,051) | 18,063,929 |
| บวก รายได้จากการลงทุนสุทธิ | 68,264,671 | 81,714,758 |
| ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ | (238,124,477) | (275,445,765) |
| หัก การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส (หมายเหตุ 17) | - | (104,456,973) |
| ขาดทุนสะสมปลายปี | (449,983,857) | (280,124,051) |

17. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีรายละเอียด ดังนี้

| วันที่อนุมัติ | ผลการดำเนินงานสำหรับงวด | อัตราหน่วยละ | (หน่วย: บาท) |
|--------------------|---|--------------|--------------|
| | | | 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 |



กรณีศึกษาเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรน (AIMCG)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

18. ค่าใช้จ่าย

18.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือ ภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) 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

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ ตามรายละเอียดดังนี้

- (1) ค่าการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ชำระเป็นรายเดือน และคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปีของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปี ของกำไรจากการดำเนินงานสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- (3) ค่าหน้าหน้ในการที่ผู้เช่ารายย่อยต่อสัญญาเช่าและบริการ และค่าหน้าหน้ในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง โดยคำนวณเป็นอัตราไม่เกิน 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า และสัญญาบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อย

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรส (AIMCG)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

18.5 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการต่าง ๆ เช่น ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าประกันภัย และภาษีโรงเรือน เป็นต้น

19. มูลค่ายุติธรรม

กองทรัสต์มีสินทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

| | บาท | |
|---|------------------|---------------|
| | ข้อมูลระดับที่ 3 | |
| | 2568 | 2567 |
| <u>สินทรัพย์</u> | | |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม | 2,505,927,001 | 2,416,230,869 |

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินมีมูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

20. ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีภาระผูกพัน ดังนี้

- 20.1 ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 18
- 20.2 กองทรัสต์มีภาระผูกพันภายใต้สัญญาบริการและบริหารอสังหาริมทรัพย์สองแห่ง เป็นจำนวนเงิน 17.97 ล้านบาท สำหรับระยะเวลาภายใน 1 ปี โดยอัตราค่าบริการดังกล่าวจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.50 ต่อปี ในเดือนกรกฎาคมของปีถัดไป
- 20.3 กองทรัสต์มีภาระผูกพันภายใต้สัญญาบริการรักษาความปลอดภัย 1 แห่ง เป็นจำนวนเงิน 2.27 ล้านบาท
- 20.4 กองทรัสต์มีภาระผูกพันภายใต้สัญญาให้บริการระบบบริหารอสังหาริมทรัพย์หนึ่งแห่ง เป็นจำนวนเงิน 10.96 ล้านบาท
- 20.5 กองทรัสต์มีภาระผูกพันภายใต้สัญญาบริการ เป็นจำนวนเงิน 2.65 ล้านบาท



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โทรม (AIMCG)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

21. ความเสี่ยงทางการเงิน

21.1 นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์ไม่มีนโยบายการออกเครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

21.2 ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยคือความเสี่ยงที่มูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด

21.3 ความเสี่ยงจากสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด กองทรัสต์ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าหนึ่ง เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกค้าจำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่า กองทรัสต์ไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

22. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2569

การวิเคราะห์และคำอธิบาย ของผู้จัดการกองทรัสต์



สรุปผลการดำเนินงานปี 2568

ในรอบปี 2568 กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนรวมทั้งสิ้น 5 โครงการ ประกอบด้วย โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) โครงการ พอร์โต้ ซิโน โครงการ โนเบิล โซโล และ โครงการ วิลเลจ อับ ราชพฤกษ์ (เข้าลงทุนเมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2568) โดยมีพื้นที่ใช้สอยรวม 94,117.57 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่ารวม 47,003.31 ตารางเมตร

ผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ AIMCG มีรายได้จากการลงทุนรวมเท่ากับ 265.36 ล้านบาท ลดลง 50.55 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.00 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยหลักเกิดจากการสิ้นสุดของสัญญาให้เช่าพื้นที่ในส่วนที่ไม่มีผู้เช่าเก่าเจ้าของทรัพย์สินเดิม ในช่วงระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุน และการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่ด้วยอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ลดลงจากเดิม รวมถึงการยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการในไตรมาส 4 ปี 2568 ของผู้เช่าพื้นที่โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม)

กองทรัสต์ AIMCG มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) เท่ากับ 68.26 ล้านบาท ลดลง 13.45 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.46 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยหลักจากการที่รายได้ลดลง และมีรายการส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตจำนวน 109.66 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการค่าใช้จ่ายพิเศษทางการเงินการบัญชีและไม่มีผลต่อกระแสเงินสดของกองทรัสต์ AIMCG

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ AIMCG มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเป็นจำนวน 169.86 ล้านบาท โดยขาดทุนลดลง 23.87 ล้านบาท หรือขาดทุนลดลงร้อยละ 12.32 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า สาเหตุหลักเนื่องจากกองทรัสต์ AIMCG มีรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปีเป็นจำนวน 238.12 ล้านบาท ลดลงจากรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปีในงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าที่จำนวน 275.45 ล้านบาท ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นรายการทางการเงินการบัญชีที่ไม่มีผลต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ AIMCG





รายได้

กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 265.36 ล้านบาท ลดลง 50.55 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.00 จากปีก่อนหน้า โดยหลักเกิดจากการสิ้นสุดของสัญญาให้เช่าพื้นที่ในส่วนที่ไม่มีผู้เช่าแก่เจ้าของทรัสต์สินเดิม ในช่วงระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุน และการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่ด้วยอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ลดลง จากเดิม รวมถึงการยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการในไตรมาส 4 ปี 2568 ของผู้เช่าพื้นที่โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ทั้งนี้ รายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2568 ประกอบด้วย

1. รายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 258.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 97.45 ของรายได้รวม โดยกองทรัสต์รับรู้รายได้จากการให้เช่าและบริการตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าตามนโยบายการบัญชี ส่งผลให้รายได้จากการให้เช่าและบริการตามบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินมากกว่ารายได้จากการให้เช่าและบริการที่ได้รับจริง ทั้งนี้ รายได้จากการให้เช่าและบริการตามบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินเป็นรายได้จากการให้เช่าและบริการโครงการ ยูดี ทาวน์ จำนวน 155.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 59.95 ของรายได้รวม โครงการ พอร์โต้ ซิโน จำนวน 51.59 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.95 ของรายได้รวม โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) จำนวน 35.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.79 ของรายได้รวม โครงการ โนเบิล โซโล จำนวน 14.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.57 ของรายได้รวม และโครงการ วิลเลจ อับ ราซพุกซ์ (เข้าลงทุนเมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2568) จำนวน 1.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.74 ของรายได้รวม โดยทรัสต์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดมีอัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดทั้งปีอยู่ที่ร้อยละ 89.30 ซึ่งประกอบด้วยการปล่อยเช่าพื้นที่แก่ผู้เช่ารายย่อย และการปล่อยเช่าพื้นที่แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือบริษัทในเครือ อาทิ พื้นที่เช่าร้านค้าขนาดเล็กพื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 1 ปี) หรือพื้นที่ที่ดำเนินการหารายได้หรือให้เช่าเป็นรายวันประเภทลานกิจกรรมเพื่อการประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ที่มีการเปลี่ยนแปลงของสัญญาเช่าอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้ เพื่อให้การบริหารจัดการการเช่าพื้นที่ดังกล่าวมีความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากขึ้น

2. ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นจำนวนรวม 6.76 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.55 ของรายได้รวม

ค่าใช้จ่าย

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 197.09 ล้านบาท ลดลง 37.10 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 15.84 จากปีก่อนหน้า โดยหลักประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 40.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.32 ของรายได้รวม ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 14.91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.62 ของรายได้รวม ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัสต์สินของกองทรัสต์จำนวน 2.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.12 ของรายได้รวม และต้นทุนทางการเงินจำนวน 13.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.27 ของรายได้รวม ซึ่งส่วนใหญ่เป็นดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และอีกส่วนหนึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ซึ่งเป็นรายการที่มีใช้เงินสด นอกจากนี้ ยังมีส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตจำนวน 109.66 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 41.32 ซึ่งเป็นรายการค่าใช้จ่ายพิเศษทางการเงินที่มีใช้เงินสดเช่นกัน

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 68.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.73 ของรายได้ทั้งหมด ลดลง 13.45 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.46 จากปีก่อนหน้า ซึ่งโดยหลักเป็นผลจากการที่มีรายได้ลดลง 50.55 ล้านบาท และมีรายการส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตจำนวน 109.66 ล้านบาท อีกทั้งในปี 2568 กองทรัสต์มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดจากการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปีจำนวน 238.12 ล้านบาท ทำให้ในปี 2568 กองทรัสต์มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 169.86 ล้านบาท ขาดทุนลดลง 23.87 ล้านบาท หรือขาดทุนลดลงร้อยละ 12.32 จากปี 2567 อย่างไรก็ดี รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นการบันทึกรายการทางการเงินบัญชีและเป็นรายการที่มีใช้เงินสด

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,805.55 ล้านบาท ลดลง 50.16 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.76 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยหลักประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 2,505.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 89.32 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งปรับเพิ่มขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นจำนวน 89.70 ล้านบาท โดยหลักเป็นผลจากการลงทุนในโครงการ วิลเลจ อับ ราชนฤกษ์ ในไตรมาส 4 ปี 2568 รวมถึงการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน และการจำหน่ายไปซึ่งสิทธิการเช่าโครงการ พอร์โต้ ซิโน อันเป็นส่วนหนึ่งของการจัดการภาระหนี้คงค้างของดีแลนด์ตามที่ได้รับอนุมัติจากการประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ AIMCG ครั้งที่ 1/2568 ณ วันที่ 29 กรกฎาคม 2568 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 94.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.36 ของสินทรัพย์รวม ปรับลดลงจากลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นจำนวน 124.44 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากการดำเนินการจัดการภาระหนี้คงค้างของดีแลนด์ได้แล้วเสร็จ ณ ปลายปี 2568 ส่งผลให้ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการลดลง รวมถึงมีการกลับรายการค่าเผื่อขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 498.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 165.78 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.81 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน รวมถึงการรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าอันเป็นผลจากการบันทึกบัญชีภายหลังการลงทุนในโครงการ วิลเลจ อับ ราชนฤกษ์ ทั้งนี้ หนี้สินรวมโดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินรวมจำนวน 280.19 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 56.20 ของหนี้สินรวม เพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินและการดำเนินงานของกองทรัสต์ และหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 114.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.93 ของหนี้สินรวม

อัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับร้อยละ 9.99 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมในกรณีที่กองทรัสต์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 2,306.95 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นกองทรัสต์ จำนวน 2,756.94 ล้านบาท และขาดทุนสะสมจำนวน 449.98 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์เท่ากับ 8.0102 บาท ลดลงจาก 8.7600 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

สภาพคล่อง

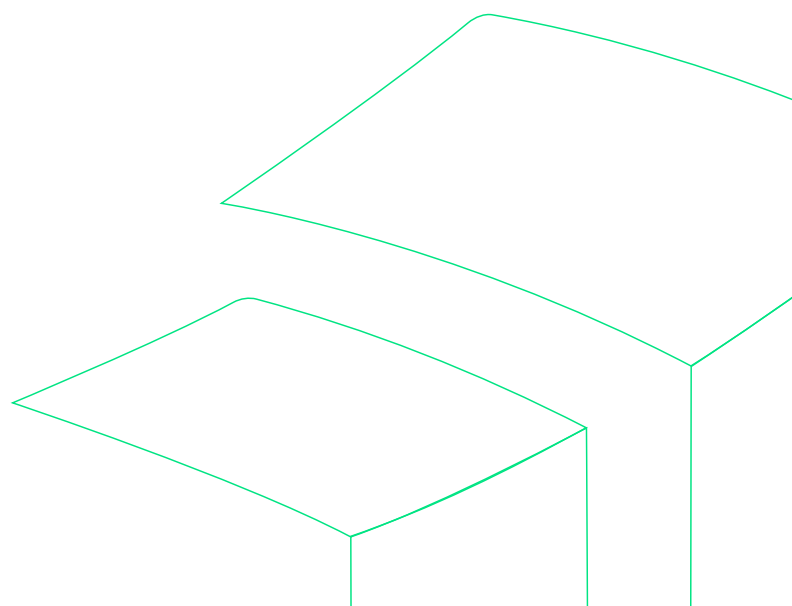
กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 86.30 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 46.87 ล้านบาท ซึ่งโดยหลักประกอบด้วย เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 128.13 ล้านบาท ในขณะที่มีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 25.00 ล้านบาท การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นกองทรัสต์ 46.08 ล้านบาท และดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 9.86 ล้านบาท ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวนทั้งสิ้น 178.07 ล้านบาท



ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

สถานการณ์เศรษฐกิจในปี 2569 ยังคงเผชิญความท้าทายต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า แม้ศาลสูงสุดสหรัฐอเมริกา จะจำกัดอำนาจผูกเงินของประธานาธิบดีโดนัลด์ ทรัมป์ แต่การประกาศใช้กรอบภาษีนำเข้าใหม่ ที่คาดว่าจะพุ่งสูงถึง 12-15% กลายเป็นกำแพงภาษีสำคัญที่ซ้ำเติมเศรษฐกิจโลก ส่งผลกระทบโดยตรงต่อภาคการส่งออกของไทย นอกจากนี้ การชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน และวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ในจีน ยังกดดันทั้งภาคการท่องเที่ยวและการทะลักเข้าของสินค้าราคาถูก ซึ่งกระทบต่อความสามารถในการแข่งขันของภาคการผลิตในไทย สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติและธนาคารแห่งประเทศไทย คาดการณ์ว่าเศรษฐกิจไทยปี 2569 จะเติบโตช้าลงเหลือเพียง 1.5% - 2.0% ซึ่งถือเป็นการขยายตัวที่ต่ำที่สุดในรอบหลายปี การบริโภคภาคเอกชนจะชะลอตัวอย่างมากเนื่องจากปัญหานี้ครัวเรือนสะสมในระดับสูง ทำให้รายได้ส่วนใหญ่ถูกใช้ไปกับการชำระดอกเบี้ย โดยทิศทางของอัตราดอกเบี้ยในประเทศหลังจากที่ได้ลดลงอย่างต่อเนื่องในปี 2568 คณะกรรมการนโยบายการเงินได้มีมติให้ลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลง 0.25% จาก 1.25% สู่ระดับ 1.00% ในการประชุมครั้งแรกของปี 2569 เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจและรับมือความเสี่ยงเงินเฟ้อ

สถานการณ์ความไม่แน่นอนอาจส่งผลกระทบต่อขีดความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า ซึ่งอาจกระทบต่อเนื่องถึงผลประกอบการและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการได้ติดตามสถานการณ์ที่อาจกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของโครงการอย่างใกล้ชิด พร้อมบริหารจัดการเชิงรุกด้วยความรัดกุมเพื่อรักษาความต่อเนื่องทางธุรกิจของผู้เช่าตลอดจนลดผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไรและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ โดยมีเป้าหมายเพื่อให้โครงการและผู้เช่าสามารถดำเนินธุรกิจร่วมกันได้ในระยะยาว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ



รายงานความเห็นของทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

23 มีนาคม 2569

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

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

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวirkม) (นายเกร์ อิชยพฤษณ์)

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)

7"-8" 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