



ALLY REIT

รายงานประจำปี 2567

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

Contact Us

888 Crystal Design Center, E Building,
Praditmanutham Road, Klongjan,
Bangkok, Thailand 10240

Follow Us

Facebook: ALLY REIT
www.allyreit.com



สารบัญ

	หน้า
สารจากผู้จัดการกองทรัสต์	4
ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์	6
สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	7
นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์	26
การกู้ยืมเงิน	60
ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน	64
ปัจจัยความเสี่ยง	70
ข้อพิพาททางกฎหมาย	108
เหตุการณ์สำคัญ	110
ข้อมูลสำคัญอื่น	112
ข้อมูลหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก	113
โครงสร้างการจัดการ	118
การกำกับดูแลกองทรัสต์	168
ความรับผิดชอบต่อสังคม	184
การควบคุมภายใน และการบริหารจัดการความเสี่ยง	216
การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	218
ข้อมูลการวิเคราะห์ และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	234
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	240
รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตและงบการเงิน	241
ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	295
สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์	296

ALLY LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Contact Us

—
888 Crystal Design Center, E Building,
Praditmanutham Road, Klongjan,
Bangkok, Thailand 10240

Follow Us

—
Facebook: ALLY REIT
www.allyreit.com



สารจากผู้จัดการกองทรัสต์

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์

ปี 2567 นับเป็นปีที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (“ALLY”) ยังคงทำผลการดำเนินงานเติบโตอย่างโดดเด่น โดยทำรายได้รวม 1,616.8 ล้านบาท และมีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 591.4 ล้านบาท โดยในช่วงกลางปี 2567 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์โครงการศูนย์การค้าแอปป้อเวนิว ดอนเมือง โดยนับเป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold) โครงการแรก ส่งผลให้ ณ สิ้นปี 2567 กองทรัสต์ ALLY มีโครงการศูนย์การค้าภายใต้การบริหารจัดการ จำนวน 14 โครงการ และมีมูลค่าทรัพย์สินรวมแตะ 13,700 ล้านบาท ถือเป็นกองทรัสต์ประเภทรีเทลที่มีมูลค่าทรัพย์สินรวมสูงเป็นอันดับต้นๆ ของประเทศ ส่งผลให้มีอัตราผลตอบแทนที่ดีอย่างต่อเนื่อง โดยกองทรัสต์ ALLY มีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน สำหรับผลการดำเนินงานปี 2567 อยู่ที่ 0.5250 บาทต่อหน่วย คิดเป็นอัตราผลตอบแทนร้อยละ 10.0 เมื่อเทียบกับราคาหน่วยทรัสต์ ณ สิ้นวันที่ 30 ธันวาคม 2567 ที่ 5.25 บาทต่อหน่วย

ต่อ >>

สารจากผู้จัดการกองทรัสต์

อัตราผลตอบแทนดังกล่าวมาจากปัจจัยโดดเด่นของกองทรัสต์ ALLY ที่ลงทุนในสินทรัพย์หลากหลายประเภท โดยสินทรัพย์หลัก คือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ประเภทคอมมูนิตีมีอลล์ ซึ่งมีการบริหารจัดการแบบครบวงจร โดยกองทรัสต์มีแนวทางการลงทุนซึ่งมุ่งเน้นตามวิถีชีวิต ทั้งการใช้ชีวิต การทำงาน และการพักผ่อน จากศูนย์การค้าใกล้บ้าน ผู้ที่ทำงานสำหรับคนรุ่นใหม่ และศูนย์กระจายสินค้าทั่วประเทศไทย ในทำเลที่มีศักยภาพในพื้นที่กรุงเทพและจังหวัดท่องเที่ยว ที่มีประชากรและกำลังซื้อสูง ซึ่งเป็นหัวใจสำคัญของการทำธุรกิจคอมมูนิตีมีอลล์ ส่งผลให้กองทรัสต์มีกระแสรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์ได้อย่างสม่ำเสมอ และสามารถสร้างผลตอบแทนให้แก่นักลงทุนได้อย่างสม่ำเสมอเช่นเดียวกัน

ปี 2568 กองทรัสต์ ยังคงเดินหน้าดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยที่ผ่านมามีได้ดำเนินการด้าน Waste Management ผ่านโครงการ ALLY Care The Whale ในการจัดขยะรีไซเคิล เพื่อเป็นการดูแลด้านสิ่งแวดล้อมและลดก๊าซเรือนกระจก โดยได้รับการรับรองผ่านโครงการสนับสนุนกิจกรรมลดก๊าซเรือนกระจก (Low Emission Support Scheme : LESS) จากองค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (องค์การมหาชน) ผ่าน 4 โครงการนำร่อง ได้แก่ โครงการ เดอะ คริสตัล เอ

พร้อมต่อยอดและสร้างการเติบโตอย่างไม่หยุดยั้ง โดยมีปัจจัยสนับสนุน ได้แก่ ประโยชน์จากนักท่องเที่ยวที่หลังไหลเข้ามาในช่วงฤดูท่องเที่ยว โดยเฉพาะอย่างยิ่งห้างสรรพสินค้าในทำเลทองที่ตั้งศูนย์กลางท่องเที่ยว ประกอบกับโครงการของรัฐบาล เช่น แคมเปญ “ Easy E-Receipt 2.0 “ ที่เปิดตัวในไตรมาสแรกของปี 2568 จะช่วยกระตุ้นการบริโภคภายในประเทศได้มากขึ้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการมีการกระตุ้นการใช้จ่ายใช้สอยผ่านโปรโมชั่นและแคมเปญการตลาดที่น่าสนใจ ซึ่งศูนย์การค้าภายใต้การบริหารของ ALLY ก็จะได้รับอานิสงส์ไปด้วย โดยได้ออกโปรโมชั่น ทำแคมเปญการตลาด เพื่อกระตุ้นการใช้จ่ายและเพิ่มกราฟฟิค (Traffic) ผู้ใช้บริการในโครงการศูนย์การค้า มากมายตลอดโครงการดังกล่าว รวมถึงการก่อสร้างโครงการสะพานข้ามคลองมหาสวัสดิ์ถนนราชพฤกษ์เพื่อแก้ไขปัญหารถจราจร รองรับการเดินทางที่กรุงเทพฯ-นนทบุรี ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในช่วงกลางปี 2568 จะส่งผลบวกกับโครงการศูนย์การค้าในย่านราชพฤกษ์ ได้แก่ โครงการเดอะคริสตัล ราชพฤกษ์ โครงการเดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์ และโครงการสมศรีเพลส ราชพฤกษ์

สปีดพิกซ์, โครงการ เดอะคริสตัล เอกมัย-รามอินทรา, โครงการ คริสตัล ดีไซน์เซ็นเตอร์และโครงการเดอะไพรม์ ห้วยลำโพง สามารถลดก๊าซเรือนกระจกได้ถึง 16,022 กิโลกรัมคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า สำหรับการพัฒนาความยั่งยืนด้านการรับมือการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Climate Action) ในช่วงปี 2567 ที่ผ่านมา และในปี 2568 กองทรัสต์พร้อมดำเนินการอย่างต่อเนื่อง เพื่อต่อยอดการเป็น “กรีนคอมมูนิตีมีอลล์”

ทั้งนี้ ในปี 2568 กองทรัสต์อัลโล มีแผนจะเข้าลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติม โดยวางงบลงทุนรวมไว้ประมาณ 250 ล้านบาท และยังคงเดินหน้าหาสินทรัพย์ในโครงการใหม่ ๆ ที่มีคุณภาพสูงประเภทศูนย์การค้าและโครงการมิกซ์ยูส รวมถึงมองหาผู้บริหารแบบมืออาชีพเข้ามาบริหารร่วมเพื่อสร้างการเติบโต เนื่องจากการขยายโอกาสในการลงทุนสินทรัพย์ใหม่ๆ ที่มีศักยภาพ จะช่วยเสริมการเติบโตของพอร์ตโฟลิโอของกองทรัสต์ให้เติบโตและมั่นคงในระยะยาว และสร้างผลตอบแทนที่ดีกว่าให้กับผู้ถือหุ้นรายละในระยะเวลา



สุดท้ายนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอขอบพระคุณผู้ถือหุ้นรายละในระยะเวลาที่ผ่านมาที่ให้การสนับสนุนมาโดยตลอด รวมถึงพันธมิตรที่เกี่ยวข้องทุกท่าน ผู้จัดการกองทรัสต์ ALLY จะดำเนินงานภายใต้นโยบายธรรมาภิบาลและการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้กองทรัสต์มีรากฐานที่แข็งแกร่ง เติบโตอย่างยั่งยืน และสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงแก่ผู้ถือหุ้นรายละต่อไป

-**กวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์**-

นายกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
บริษัท อัลโล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

Annual Report 2024

กรรด์เพอการลวงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทริการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

กรรด์เพอการลวงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทริการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (“กองกรรด์”) เป็นกองกรรด์ตามพระราชบัญญัติกรรด์เพอการลวงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติ”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งกรรด์ ลงวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ซึ่งเป็นกองกรรด์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทริการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คริสตัล รีเทล โกรท (“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์”) และได้รับมาซึ่งสินทรัพย์และการะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2562 ตามสัญญาโอนสิทริและหน้าที่ภายใต้สัญญาตกลงกรรด์ทำการ และได้เข้าลวงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมสำหรับโครงการที่ 1 – 10

โดยมีบริษัท อัลไล รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองกรรด์”) ในฐานะผู้ก่อตั้งกรรด์ และบริษัทหลักกรรด์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะกรรด์ตีของกองกรรด์ได้แต่งตั้งผู้จัดการกองกรรด์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองกรรด์ได้มีการแต่งตั้งบริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด(เดิมชื่อ “บริษัท เดอะ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หลัก และแต่งตั้งบริษัท หมื่นแสนพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมเฉพาะโครงการที่ 11 ซึ่งปัจจุบันโครงการภายใต้การบริหารจัดการของกองกรรด์ จำนวน 14 โครงการ

1. โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์
2. โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา
3. โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์)
4. โครงการศูนย์การค้าอมรินทร์ รามอินทรา
5. โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา
6. โครงการศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ วัชรพล
7. โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รามคำแหง (เวสต์)
8. โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รังสิต
9. โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส ราชพฤกษ์
10. โครงการศูนย์การค้าเดอะ ชิน ทาวน์ อิน ทาวน์
11. โครงการศูนย์การค้ากาฬรัง วิลาเอ
12. โครงการศูนย์การค้าเดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์
13. โครงการเดอะโฟร์ม หัวลำโพง
14. โครงการแฮปปี้ อเวนิว ดอนเมือง

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท และได้เข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยครั้งแรกเมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2562 เป็นต้นไป



สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	ALLY Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	ALLY
วันจัดตั้งกองทรัสต์	26 พฤศจิกายน 2562
ทุนจดทะเบียน	8,565,830,360 บาท
วันจัดตั้งกองทรัสต์	26 พฤศจิกายน 2562
อันดับความน่าเชื่อถือ	BBB+ (Stable)

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท อัลไล รีท แบนเนจเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ "บริษัท เค.อี.รีท แบนเนจเม้นท์ จำกัด")
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เคอี พร็อพเพอร์ตี้ แบนเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท คีนีแอส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูเก็ต โซลูชัน จำกัด

มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด	4,589,025,000 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	8,536,174,158 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	874,100,000 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย	9.6290 บาทต่อหน่วย
อายุคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	25 ปี
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย (Par)	9.7996 บาทต่อหน่วย
ราคาปิด ณ วันที่ทำการสุดท้ายของปี	5.25 บาทต่อหน่วย
ราคา/NAV	0.55 เท่า

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567



สัดส่วนการลงทุน

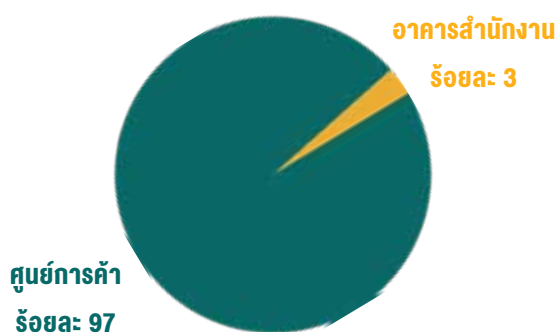
ลงทุนทางตรง

ร้อยละ 100

โครงสร้างเงินทุน (บาท)

สินทรัพย์รวม	13,587,145,528
หนี้สินรวม	5,170,407,282
ส่วนทุน	8,565,830,360
กำไรสะสม	168,373,360
หนี้สินที่มีการระดมเงินต่อสินทรัพย์รวม	ร้อยละ 27

โครงสร้างพื้นที่ลงทุน (ตารางเมตร)



ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมินทรัพย์สิน)

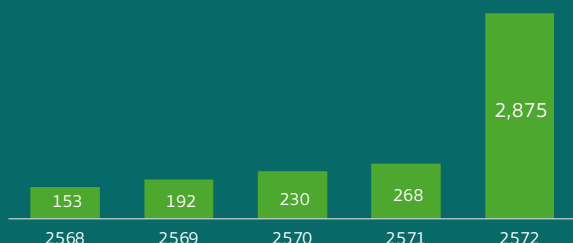


ศูนย์การค้า
ร้อยละ 98

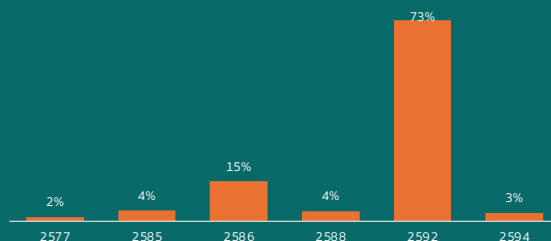


สำนักงาน
ร้อยละ 2

รายละเอียดการครบกำหนดชำระเงินกู้ (ล้านบาท)



อายุสิทธิการเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ร้อยละของสิทธิการเช่าทั้งหมด)



รายละเอียดทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568

โครงการ	โครงการศูนย์การค้า คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์	ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา	ศูนย์การค้าเดอะคริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์)	ศูนย์การค้าเดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์	เดอะโพรม หัวลำโพง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 1412 1418 1420 1448 1448/1 1448/4 และ 1448/14-15ถ. ประดิษฐ์ภูมิธรรม แขวงคลองจั่น เขตบาง กะปิ กรุงเทพมหานคร 10240	เลขที่ 197 199 201 203 209 213 และ 215 ถนนประดิษฐ์ภูมิธรรม แขวงลาดพร้าว เขต ลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร 10230	เลขที่ 555/9 หมู่ที่ 1 ถนนราชพฤกษ์ ตำบลบาง ขุน อำเภอบางกรวย นนทบุรี 11130	เลขที่ 99/6-9 หมู่ 5 ถนนชัยพฤกษ์ ตำบล คลองพระอุดม อำเภอบางเกร็ด นนทบุรี 11120	เลขที่ 23/34-35 และ เลขที่ 358 ถนนตรีมิตร แขวง ตลาดน้อย เขตสัม พันธวงศ์ กรุงเทพฯ 10100
พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	52,583	69,341	51,635	11,788	16,100
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	35,957	30,823	24,540	9,010	4,330
การถือครองสิทธิ์	สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารบางส่วน	สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารบางส่วน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคาร บางส่วน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคาร	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการแบ่งเช่าช่วง อาคารบางส่วน
บริษัทประเมินทรัพย์สิน	บริษัท ควอลิตี้ แอฟโฟรวัล จำกัด				
วันที่ประเมิน/สอบทาน มูลค่าทรัพย์สิน	5 มกราคม 2568			15 มกราคม 2568	1 มกราคม 2568
วิธีการประเมิน/สอบ ทานมูลค่าทรัพย์สิน	วิธีรายได้ (Income Approach)				
อัตราคิดลด	9.0% - 10.0%				
ระยะเวลาในการประเมิน/ สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน	24 ปี 11 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592)	24 ปี 11 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592)	18 ปี 1 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2586)	17 ปี 6 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2585)	ประมาณ 18 ปี (สิ้นสุดวันที่ 20 ธันวาคม 2585)
มูลค่าการประเมิน/สอบ ทานมูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	3,811.00	2,927.00	1,622.00	203	204

<<<<<

รายละเอียดทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 (ต่อ)

โครงการ	ศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ วัชรพล	ศูนย์การค้าสยามกร เพลส รามคำแหง (เวสต์)	ศูนย์การค้าสยามกร เพลส รังสิต	ศูนย์การค้า สยามกร เพลส ราชพฤกษ์
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 242 244 และ 246 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10220	เลขที่ 86 ถนนรามคำแหง แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร 10240	เลขที่ 819/1-3 ถนนรังสิต- นครนายก ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี ปทุมธานี 12130	เลขที่ 62/26-32 หมู่ 1 ถนนราช พฤกษ์ ตำบลอ้อมเกร็ด อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120
พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	25,527	22,050	5,211	7,037
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	11,342	10,302	3,389	4,618
การถือครองสิทธิ์	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่า อาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน)	สิทธิการเช่าอาคาร และสิ่งปลูก สร้าง (บางส่วน)	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน (บางส่วน) สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
บริษัทประเมินทรัพย์สิน	บริษัท เอ็ดมันด์ ใต้ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด			
วันที่ประเมิน/สอบทาน มูลค่าทรัพย์สิน	5 มกราคม 2568			
วิธีการประเมิน/สอบ ทานมูลค่าทรัพย์สิน	วิธีรายได้ (Income Approach)			
อัตราคิดลด	9.0% - 10.0%			
ระยะเวลาในการประเมิน/ สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน	24 ปี 11 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592)	24 ปี 11 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592)	24 ปี 11 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592)	24 ปี 11 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592)
มูลค่าการประเมิน/สอบ ทานมูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	626	568	198	296

รายละเอียดทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 (ต่อ)

โครงการ	ศูนย์การค้าเดอะ ชื่น ทาวน์ อิน ทาวน์	ศูนย์การค้าอมรินทร์ รามอินทรา	ศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา	ศูนย์การค้ากาตฝรั่งเศส วิลเลจ	ศูนย์การค้าเอสบี อเวนิว ดอนเมือง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 1323 ซอยลาดพร้าว 94(ปทุมมิตร) แขวง พลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310	เลขที่ 1 และ 1/1 ถนนสวน สยามแขวงคันนายาว เขต คันนายาว กรุงเทพมหานคร 10230	เลขที่ 353 ถนนเจริญเมือง แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330	เลขที่ 225 หมู่ที่ 13 ถนน เชียงใหม่-ฮอด ตำบลบ้าน แควน อำเภอหางดง เชียงใหม่ 50230	เลขที่ 395 ถนนสรองประภา แขวงดอนเมือง เขตดอน เมือง กรุงเทพมหานคร 10210
พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	11,223	10,331	14,165	9,062	9,945
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	6,895	5,213	6,720	6,991	4,325
การถือครองสิทธิ์	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน (บางส่วน)สิทธิการเช่า อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	สิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน)	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารและสิ่ง ปลูกสร้าง	กรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง
บริษัทประเมินทรัพย์สิน	บริษัท เอ็ดมันด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด				บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด
วันที่ประเมิน/สอบ มูลค่าทรัพย์สิน	5 มกราคม 2568			1 กันยายน 2567	20 มกราคม 2568
วิธีการประเมิน/สอบ งานมูลค่าทรัพย์สิน	วิธีรายได้ (Income Approach)				
อัตราคิดลด	9.0% - 10.0%				
ระยะเวลาในการประเมิน/ สอบงานมูลค่าทรัพย์สิน	20 ปี 1 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2588)	24 ปี 11 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592)	9 ปี 7 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 6 สิงหาคม 2577)	26 ปี 4 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 5 พฤษภาคม 2594)	กรรมสิทธิ์
มูลค่าการประเมิน/สอบ งานมูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	450	282	207	381	254

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท เคซี เบริจกิง จำกัด	156,672,500	17.92
2	สำนักงานประกันสังคม	114,870,843	13.14
3	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	43,816,500	5.01
4	บริษัท เคซี เคเอฟเอส จำกัด	39,000,000	4.46
5	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	33,188,343	3.8
6	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	17,360,000	1.99
7	ธนาคารออมสิน	16,667,196	1.91
8	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,641,000	1.67
9	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	12,447,100	1.42
10	นาง นุชรา วยากรณวิจิตร	11,926,000	1.36

นโยบายการประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลไม่ต่ำกว่า 90% ของกำไรสุทธิหลังปรับปรุงแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อปี

รูปแบบการจ่าย ประโยชน์ตอบแทน	2562 (26/11/2562 - 31/12/2562)	2563	2564	2565	2566	2567	นับตั้งแต่ จัดตั้งกองทรัสต์
เงินปันผล	0.0600	0.0550	0.3720	0.6500	0.6600	0.5250	2.3220
เงินลดทุน	-	0.3800	-	-	-	-	0.3800
รวม	0.0600	0.4350	0.3720	0.6500	0.6600	0.5250	2.7020



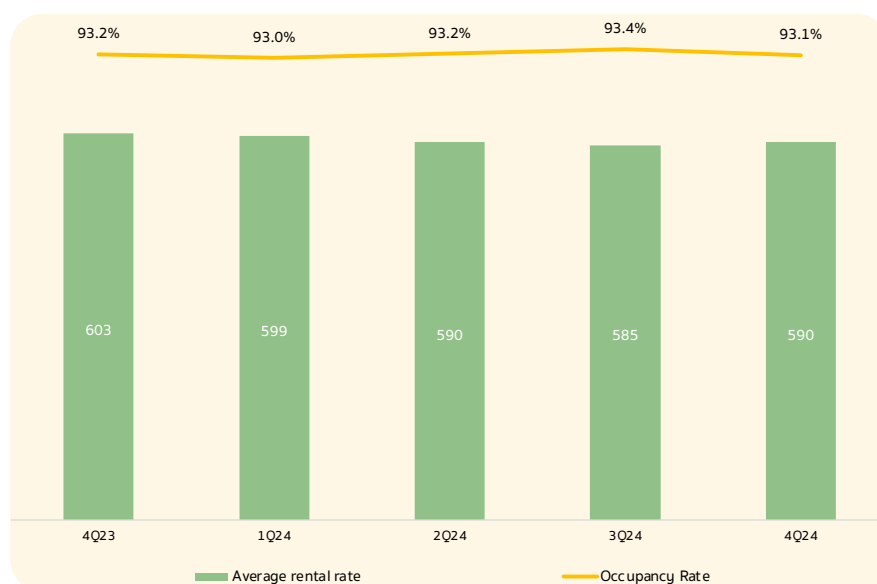
รายละเอียดผลการดำเนินงาน สำหรับปี 2567



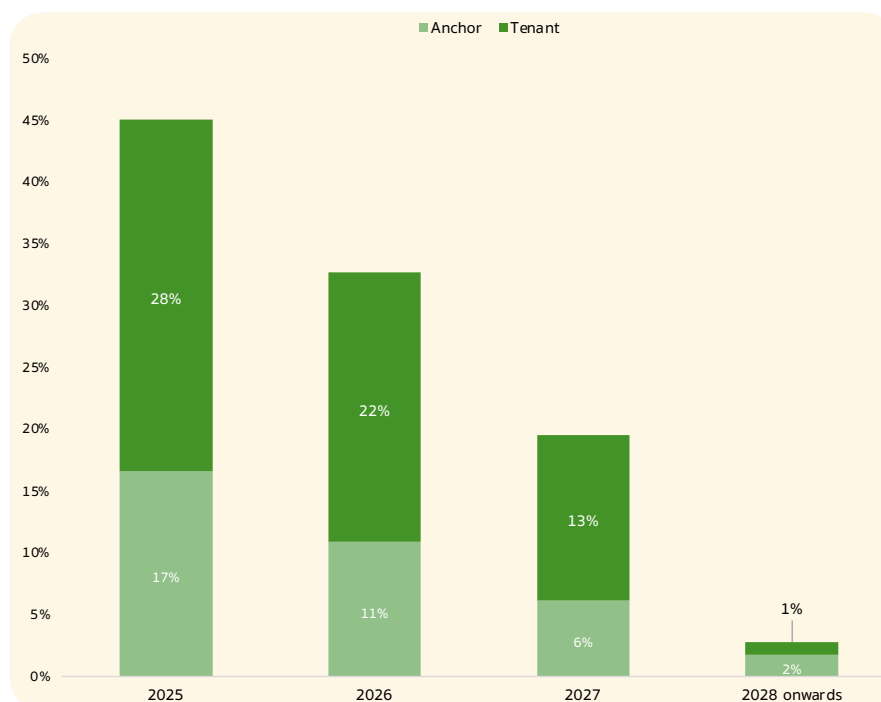
”



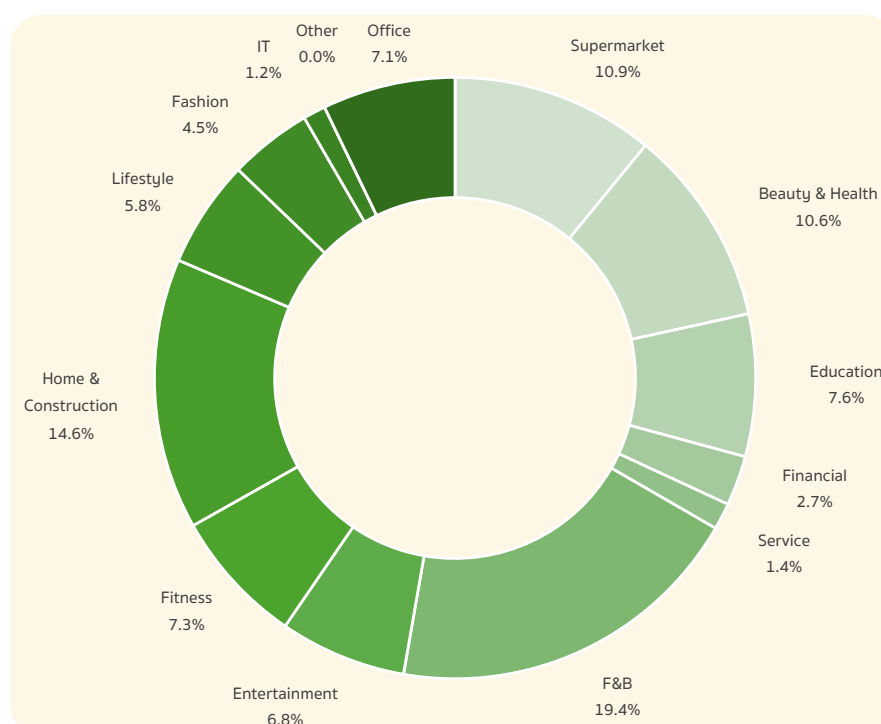
อัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าพื้นที่



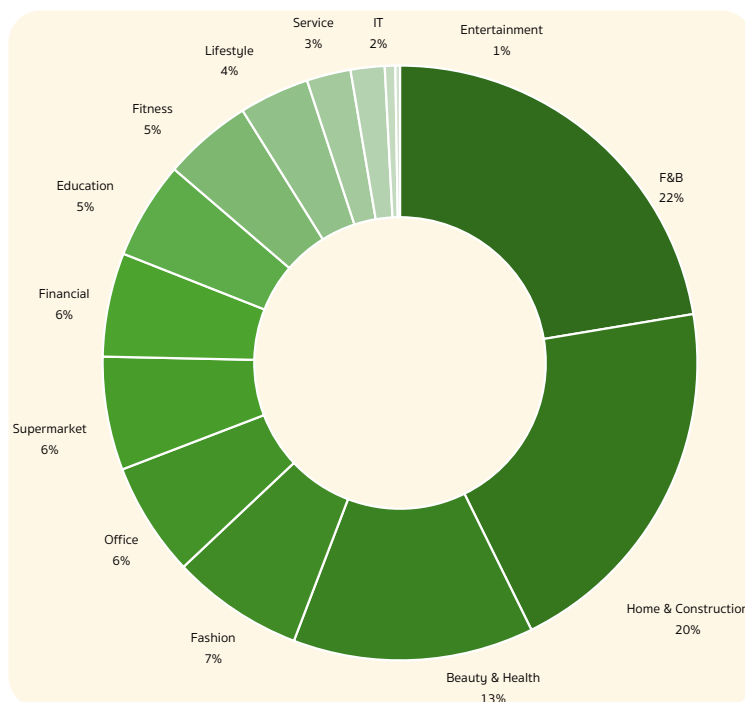
สัดส่วนของสัญญาเช่าที่ครบกำหนด ณ สิ้นปี 2567



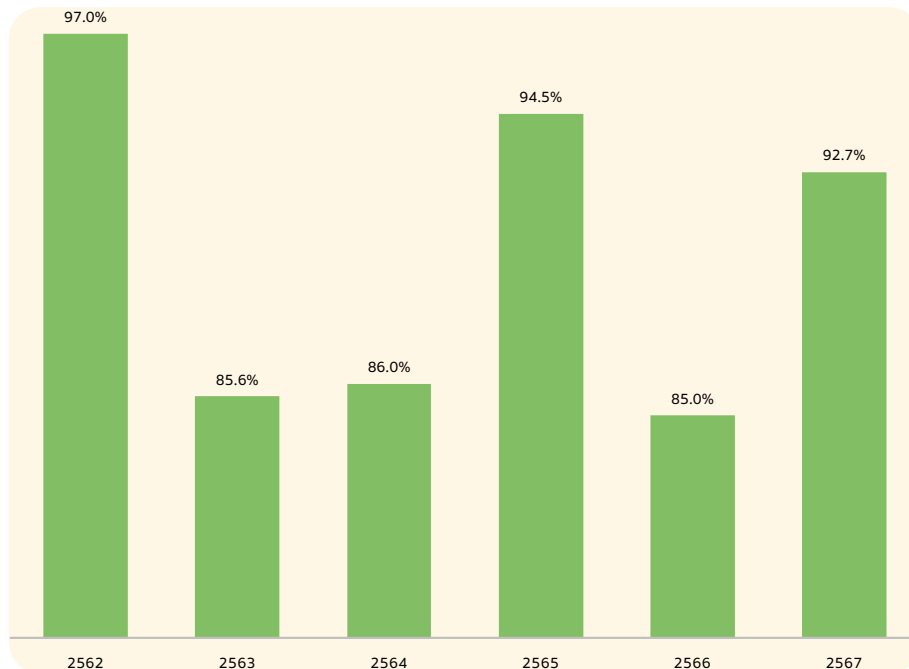
ประเภทผู้เช่าแบ่งตามพื้นที่ (ตารางเมตร)



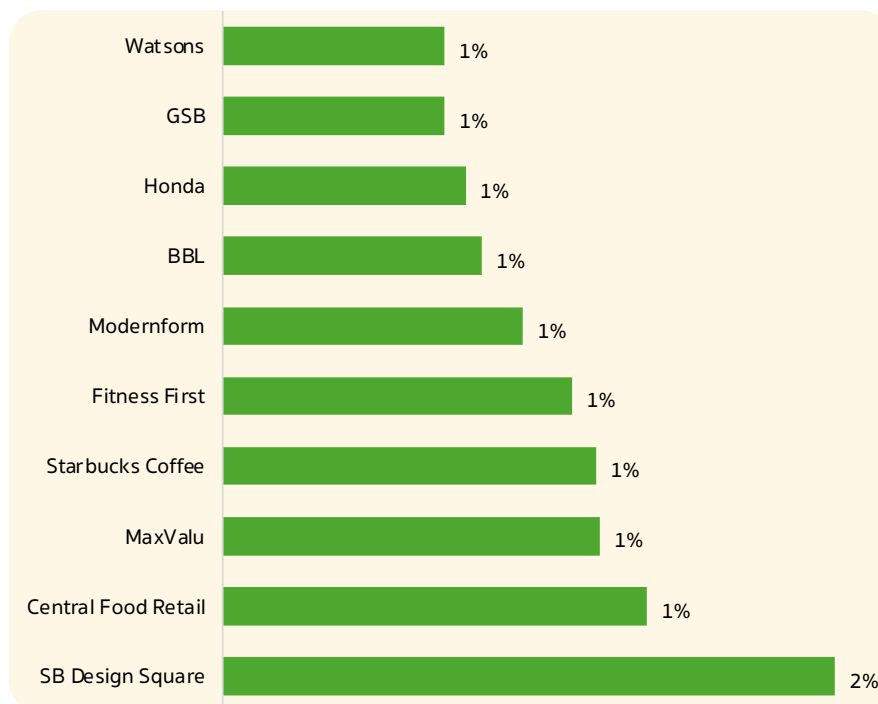
ประเภทผู้เช่า แบ่งตามรายได้



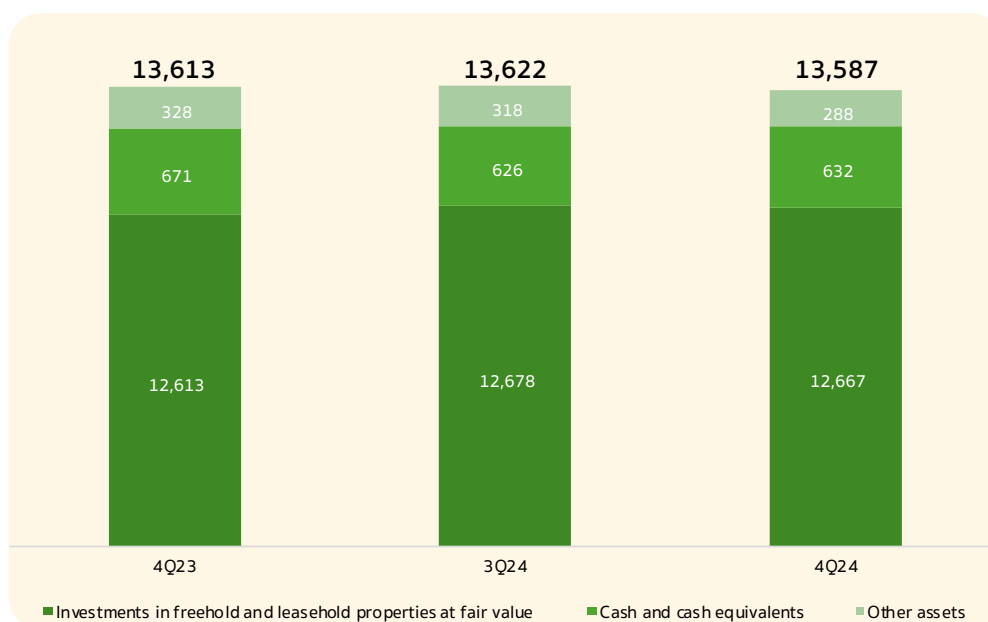
อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า



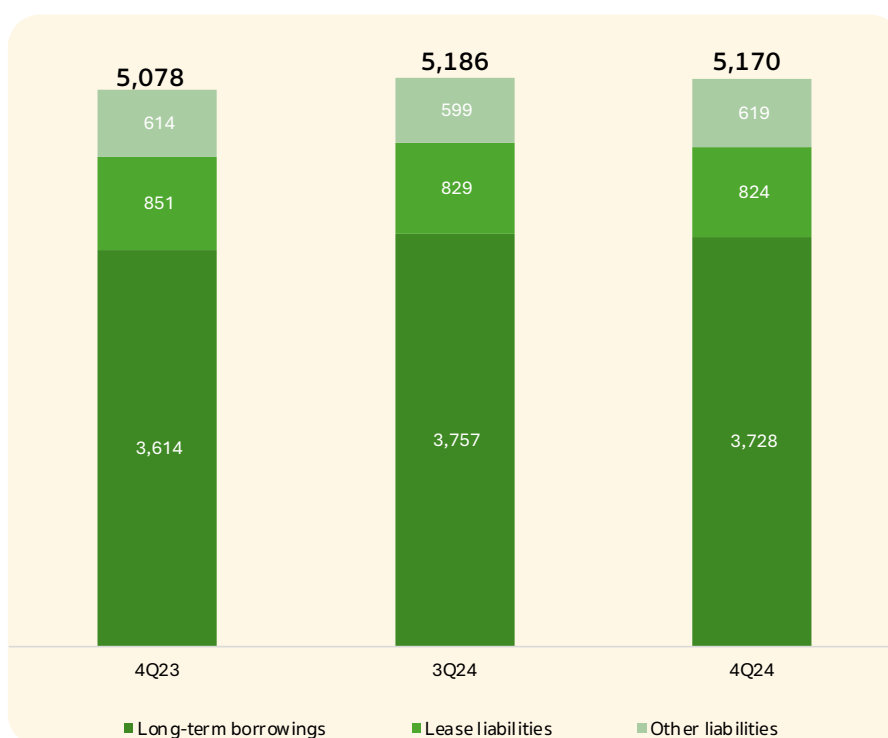
สัดส่วนรายได้ของผู้เช่า 10 อันดับแรก



มูลค่าทรัพย์สินรวม (ล้านบาท)



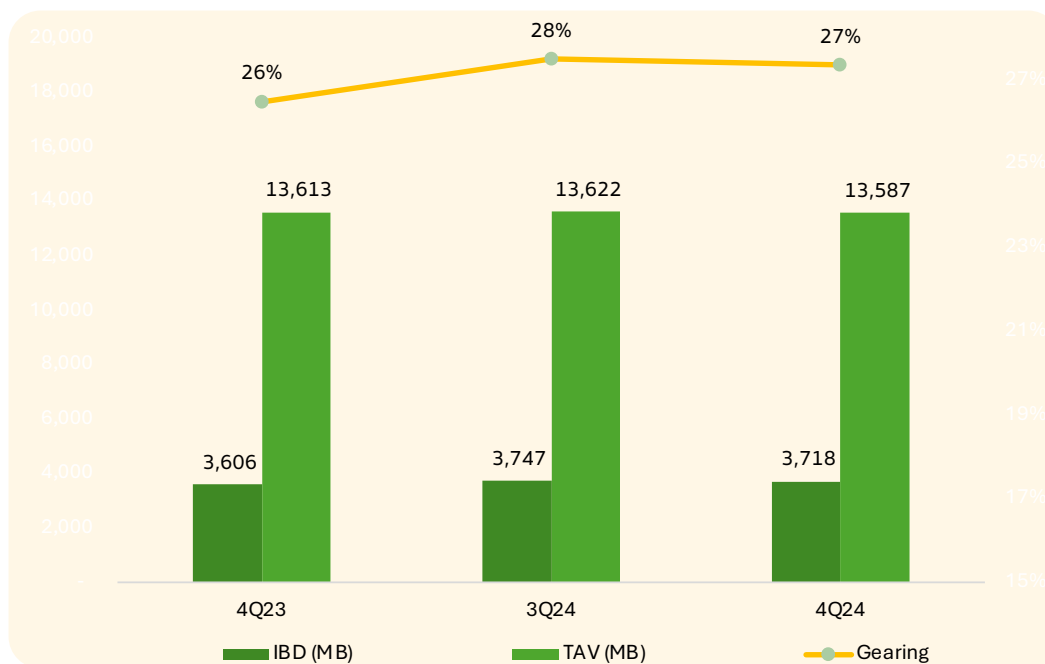
หนี้สินรวม (ล้านบาท)



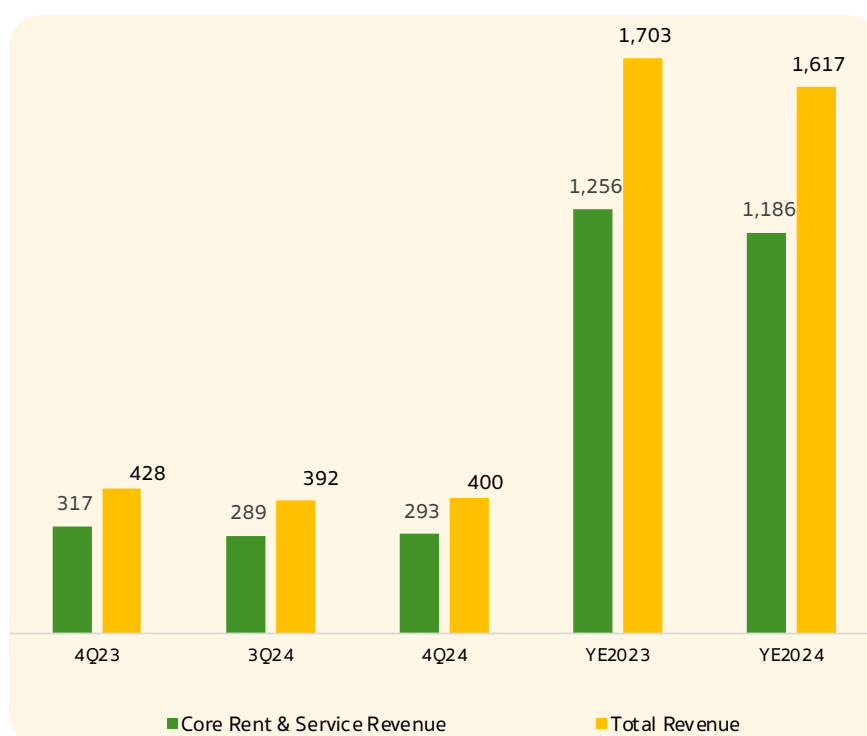
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ล้านบาท)



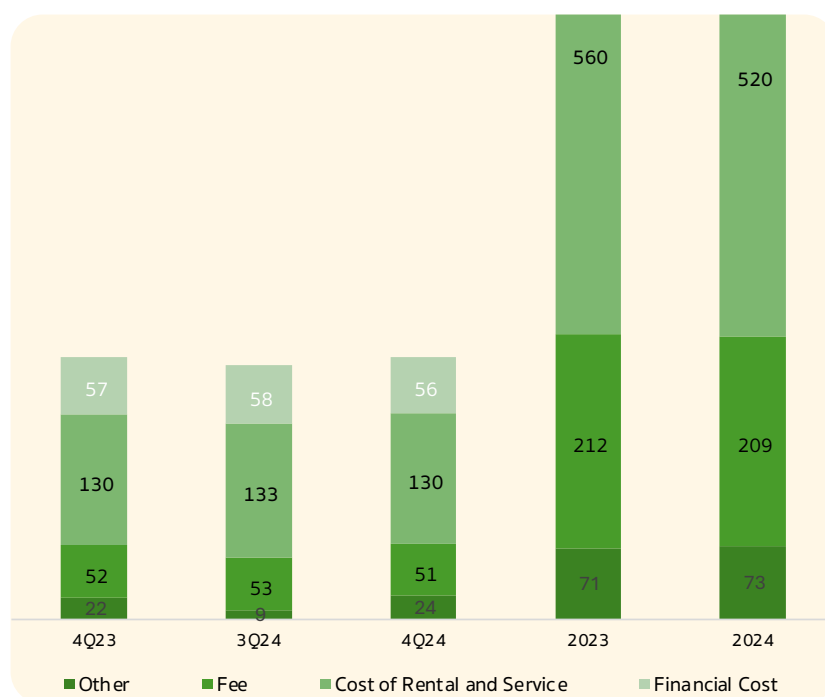
Gearing Ratio



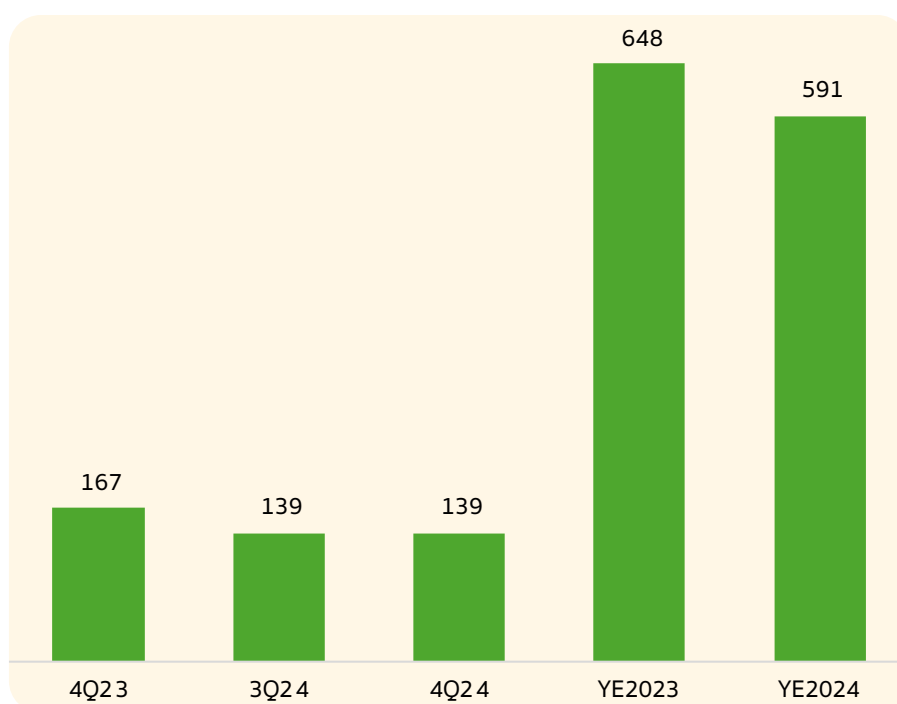
รายได้รวม (ล้านบาท)



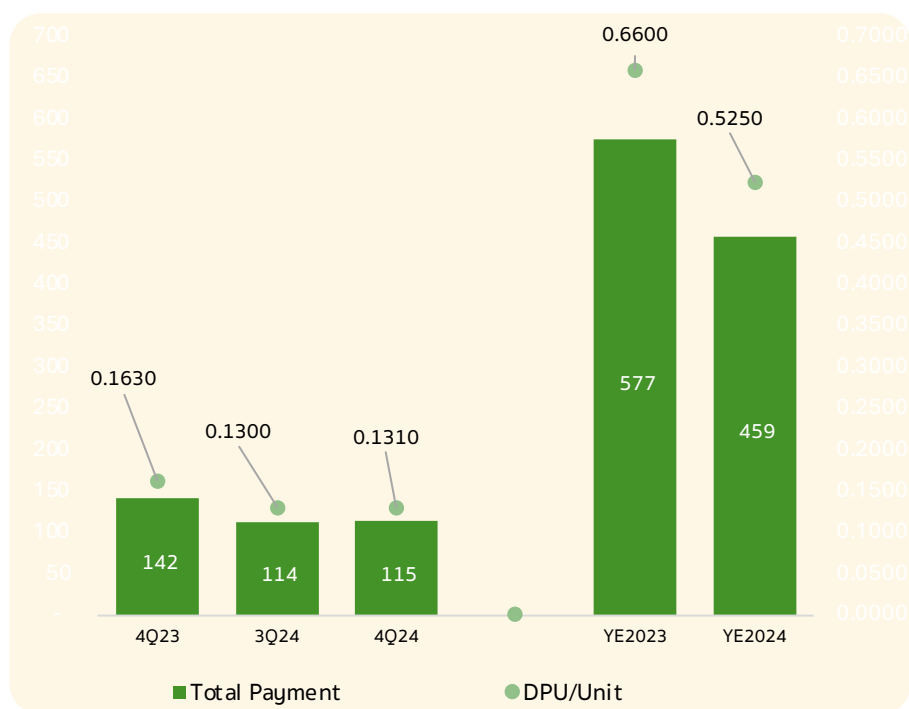
ค่าใช้จ่ายรวม (ล้านบาท)



กำไรจากการลงทุนสุทธิ (ล้านบาท)



อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

ล้านบาท	2562 (26/12/2562 - 31/12/2562)	2563	2564	2565	2566	2567
Revenue (M.THb)	117.9	1,132.5	1,127.9	1,592.3	1,702.5	1,616.8
Other Income (M.THb)	72.3	26.4	33.1	150.4	117.4	89.6
EBITDA (M.THb)	64.2	589.8	550.8	799.4	880.2	835.4
NET Profit (M.THb)	63.6	434.4	384.3	619.4	648.2	591.4
EPU (THb)	0.0728	0.4970	0.4397	0.7087	0.7415	0.6765
DPU (THb)	0.0600	0.0550	0.3720	0.6500	0.6600	0.5250
Capital Reduction	-	0.3800	-	-	-	-
Debt/ Net Asset Value Ratio	0.32	0.33	0.41	0.43	0.42	0.44
Debt/ Total Asset Value Ratio	0.29	0.32	0.36	0.58	0.37	0.38
Interest Cost (%)	7.15%	10.13%	10.30%	9.98%	13.25%	13.89%
Operating Cash Flow	(6,646.6)	197.6	(185.7)	572.9	783.3	87.0
Financing Cash Flow	7,384.9	(420.6)	214.2	(475.7)	(753.0)	(559.2)
Net Cash Flow	738.3	515.3	543.9	641.1	671.4	199.3
NAV (THb)	8,634,822,862	8,377,649,177	8,393,486,361	8,455,935,396	8,536,174,158	8,416,738,245
P/NAV (Times)	0.97	0.63	0.73	0.75	0.55	0.55
Dividend Yield (%)	6.57%	0.92%	5.30%	9.00%	10.23%	10.00%
Market Cap (M.THb)	8,347.7	5,244.6	6,118.7	6,337.2	5,637.9	4,589.0
Closing Price (THb)	9.55	6.00	7.00	7.25	6.45	5.25

สรุปสาระสำคัญการกู้ยืมเงิน

ล้านบาท	ณ สิ้นปี 2563	ณ สิ้นปี 2564	ณ สิ้นปี 2565	ณ สิ้นปี 2566	ณ สิ้นปี 2567
วงเงินกู้	4,405.0	4,405.0	4,405.0	4,405.0	4,405.0
เงินกู้ยืม	3,434.0	3,605.1	3,605.1	3,605.1	3,831.3
วงเงินสินเชื่อคงเหลือ	591.0	419.2	419.2	419.2	193.8
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	543.9	596.6	614.1	671.4	632.1
อันดับความน่าเชื่อถือ	-	BBB+/Stable	BBB+/Stable	BBB+/Stable	BBB+/Stable
หนี้สินต่อสินทรัพย์รวม	0.26	0.27	0.27	0.27	0.27
อัตราส่วนความสามารถ ในการจ่ายดอกเบี้ย	6.2	5.0	5.0	4.5	5.5
ต้นทุนเฉลี่ยต่อหนี้สิน ที่มีการดอกเบี้ย	4.2%	4.3%	4.4%	4.4%	5.0%

หมายเหตุ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 กองทรัสต์มีวงเงินกู้สำหรับการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และวงเงินกู้
อื่นที่ยังไม่ได้ใช้ จำนวน 193.8 ล้านบาท และ 380.0 ล้านบาท ตามลำดับ

หลักประกันการกู้ยืมเงิน

- สิทธิการเช่าในโครงการซีดีซี คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์, โครงการเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา, โครงการกาฬพฤกษ์ วิลเลจ, โครงการสัมมากร เพลส รามคำแหง (เวสต์) และโครงการอมรินทร์ รามอินทรา จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกัน
- สิทธิการเช่าช่วงในโครงการศูนย์การค้าเฟลิสนารี มอลล์ วัชรพล, โครงการเดอะ ไพรม์ หัวลำโพง และโครงการศูนย์การค้าสัมมากร เพลส ราชพฤกษ์ จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกัน
- สิทธิเรียกร้องที่จะได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้แห่งสิทธิในทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งที่1(โครงการที่ 1 ถึง โครงการที่ 10) จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกัน และที่ดินโฉนดเลขที่ 24428 แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง กรรมสิทธิ์ของ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล จดจำนองเป็นประกัน

เดอะซีน
the

scene

ร้าน MK

MK
RESTAURANTS

ร้าน KT

KT
KT OPTIC

SINCE 1964

ร้าน ayoi

ayoi
やよい軒


KFC

ALLY



”

นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ
และการจัดหาประโยชน์

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติฯ”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คริสตัล รีเทล โกรท (“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์”) และได้รับมาซึ่งสินทรัพย์และการะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2562 ตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ และได้เข้าลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมสำหรับโครงการที่ 1 - 10 ทั้งนี้ กองทรัสต์เป็นประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุโครงการ มีวัตถุประสงค์เพื่อจะลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการซื้อและ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือรับโอน สิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาประโยชน์ในรูปของรายได้ ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพพัฒนาและหรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้

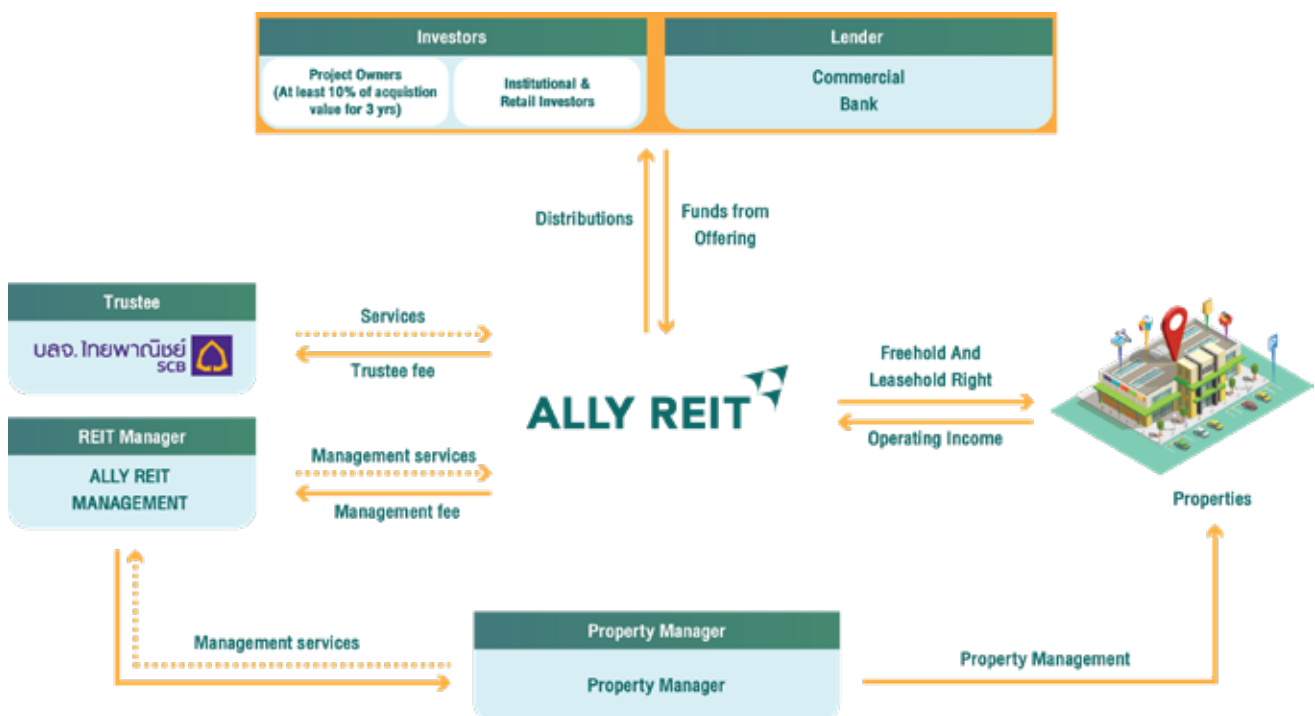
ได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยมีบริษัท อัลโล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ ได้แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการแต่งตั้งบริษัท เดอะ เควี กรุ๊ป จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เควี พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หลัก และแต่งตั้งบริษัท เคมีแอสแซนด์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมเฉพาะโครงการที่ 11 ซึ่งปัจจุบันโครงการภายใต้ การบริหารจัดการของกองทรัสต์ จำนวน 14 โครงการ มีดังนี้

โครงการ	ระยะเวลาการลงทุน	
	เริ่มต้น	สิ้นสุด
1. โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์	3 ธันวาคม 2562	2 ธันวาคม 2592
2. โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา	3 ธันวาคม 2562	2 ธันวาคม 2592
3. โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์)	3 ธันวาคม 2562	10 กุมภาพันธ์ 2586
4. โครงการศูนย์การค้าอมรินทร์ รามอินทรา	4 ธันวาคม 2562	3 ธันวาคม 2592
5. โครงการศูนย์การค้าอิมพาร์ค จุฬา	3 ธันวาคม 2562	6 สิงหาคม 2577
6. โครงการศูนย์การค้าเฟลิกซ์ นอลล์ วัชรพล	4 ธันวาคม 2562	3 ธันวาคม 2592
7. โครงการศูนย์การค้าสินมารค เพลส รามคำแหง (เวสต์)	4 ธันวาคม 2562	3 ธันวาคม 2592
8. โครงการศูนย์การค้าสินมารค เพลส รังสิต	4 ธันวาคม 2562	3 ธันวาคม 2592
9. โครงการศูนย์การค้าสินมารค เพลส ราชพฤกษ์	4 ธันวาคม 2562	3 ธันวาคม 2592
10.โครงการศูนย์การค้าเดอะ ชิน ทาวน์ ชิน ทาวน์	3 ธันวาคม 2562	31 มกราคม 2588
11.โครงการศูนย์การค้ากาฬมิตร วิลเลจ	6 พฤษภาคม 2564	5 พฤษภาคม 2594
12.โครงการศูนย์การค้าเดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์	1 ธันวาคม 2564	30 มิถุนายน 2585
13.โครงการเดอะไพรม์ หัวลำโพง	1 กุมภาพันธ์ 2565	20 ธันวาคม 2585
14.โครงการแอนบี อเวนิว ดอนเมือง	กรรมสิทธิ์เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2567	

นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทุก ประเภท และ ทรัพย์สินอื่นเป็นส่วนควบหรือเครื่องจักร อุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ในกลุ่ม ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้ มอลล์ (Community mall) และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์อื่น ๆ (Core component) รวมทั้งการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ (Non-core component) อาทิ ศูนย์ประชุม อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์ ศูนย์แสดง สินค้า โกดังหรือพื้นที่เก็บสินค้า ที่สนับสนุนอสังหาริมทรัพย์อื่นที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อาคารจอดรถ ตลาดค้าส่ง/ค้าปลีก เป็นต้น อสังหาริมทรัพย์อื่นที่ก่อให้เกิดรายได้ประจำรวมถึงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่ เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่ส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์

โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์



<<<<<

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

มูลค่าทรัพย์สินรวม (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ บาทต่อหน่วย	มูลค่าทรัพย์สิน ตามราคายุติธรรม (บาท)
13,587,145,528.48	8,416,738,244.68	9.6290	12,667,233,184

มูลค่าประเมิน/สอบทานทรัพย์สินของทรัพย์สิน ณ วันสิ้นรอบบัญชี โดยวิธีรายได้

ลำดับ	โครงการ	ราคาประเมิน/สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อายุสิทธิการเช่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ปี)
1	โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์	3,792	24.9
2	โครงการศูนย์การค้าเดอะคริสตัล เอกมัย-รามอินทรา	2,852	24.9
3	โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์)	1,681	18.1
4	โครงการศูนย์การค้าอมรินทร์ รามอินทรา	285	24.9
5	โครงการศูนย์การค้าอิมพาร์ค จุฬา	207	9.6
6	โครงการศูนย์การค้าเพลินนาฮี มอลล์ วัชรพล	625	24.9
7	โครงการศูนย์การค้าสยามมกร เฟส รามคำแหง (เวสต์)	566	24.9
8	โครงการศูนย์การค้าสยามมกร เฟส รังสิต	197	24.9
9	โครงการศูนย์การค้าสยามมกร เฟส ราชพฤกษ์	296	24.9
10	โครงการศูนย์การค้าเดอะ ชิน ทาวน์ อิน ทาวน์	447	20.1
11	โครงการศูนย์การค้ากาฬมิตร วิลเลจ	381	26.4
12	โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์	203	17.5
13	โครงการเดอะไพรม์ หัวลำโพง	197	18.0
14	โครงการออบี อเวนิว ดอนเมือง	226	กรรมสิทธิ์
รวม		11,955	24.9

โครงการศูนย์การค้า คริสตัลดีไซน์ เซ็นเตอร์

ศูนย์รวมของตกแต่งบ้านที่ครบวงจร และใหญ่ที่สุดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ประกอบไปด้วยผู้เช่ารายใหญ่ อาทิ เอสบี เฟร์นิเจอร์, โมเดิร์นฟาร์ม, สตาร์มาร์ก และ Max Valu ซูเปอร์มาร์เก็ต รวมถึงร้านระดับโลกด้านบริการของตกแต่งบ้าน วัสดุก่อสร้าง เฟร์นิเจอร์ เครื่องใช้ในบ้านกว่า 1,000 ร้านและอยู่ในเส้นทางเชื่อมต่อระหว่างศูนย์กลางเมืองกับย่านเอกมัยรามอินทรา





พื้นที่เข้าลงทุน
52,583 ตร.ม.



พื้นที่ให้เช่า
35,967 ตร.ม.



อัตราเช่า
94.6%

ที่อยู่

888 ถนนประดิษฐ์ภูมิธรรม แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

ลักษณะการลงทุน
ที่ดิน

สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เบญจกิจพัฒนา โดยมีเนื้อที่ ประมาณ 47 ไร่ 2 งาน 61.91 ตารางวา

อาคาร

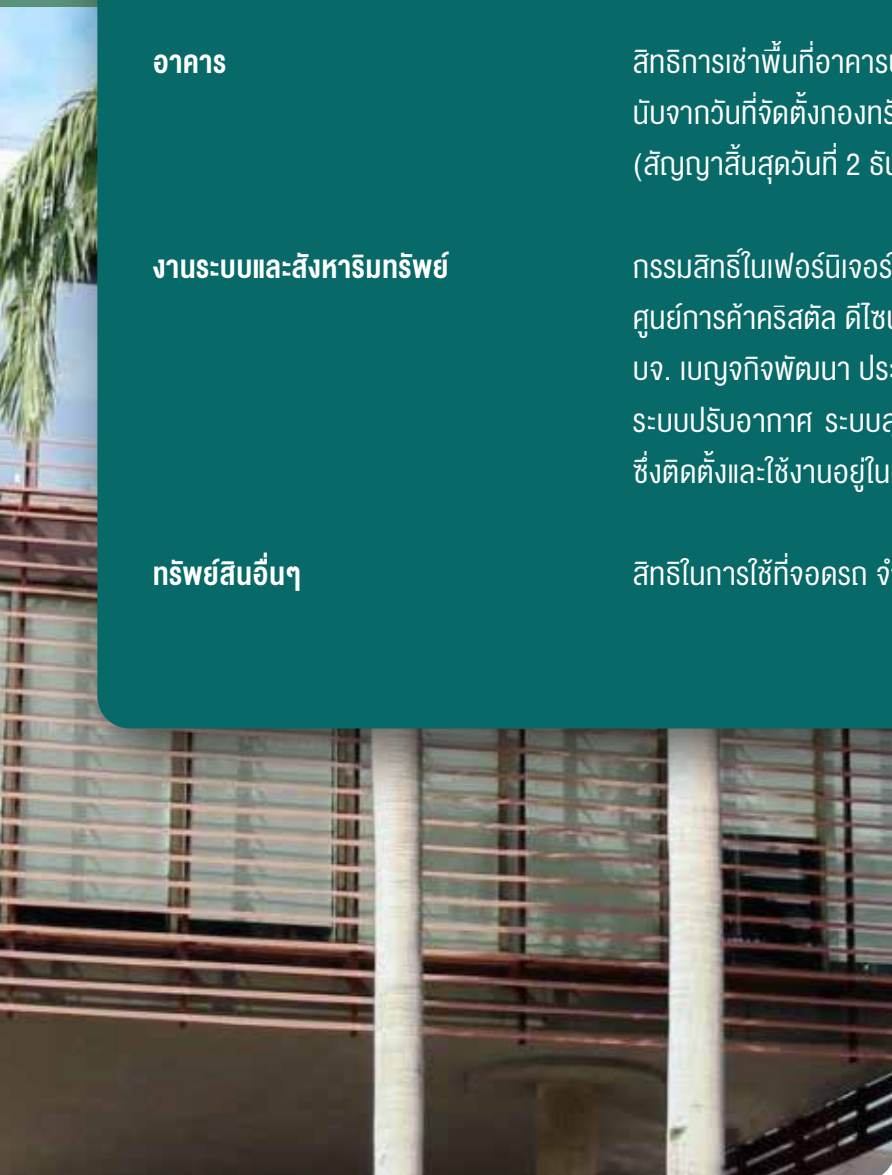
สิทธิการเช่าพื้นที่อาคารบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เบญจกิจพัฒนา

งานระบบและสิ่งสาธารณูปโภค

กรรมสิทธิในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ซึ่งใช้ในการดำเนิน ศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ จาก บจ. เค.อี.ริทอล และ บจ. เบญจกิจพัฒนา ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบโทรศัพท์ ระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารศูนย์การค้า

ทรัพย์สินอื่นๆ

สิทธิในการใช้ที่จอดรถ จำนวน 1,440 คัน



โครงการศูนย์การค้า เดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา

ศูนย์การค้าแบบเปิดที่สำคัญบนถนนประดิษฐ์บุญธรรม เน้นธรรมชาติ สบายตาทั้งใน และนอกห้างพร้อมบริการด้วยโรงหนัง SFX ฟิตเนส เฟิร์สท์ และเซ็นทรัล ฟู้ด ฮอลล์ เดินทางสะดวก เชื่อมต่อด้วยทางด่วน เอกมัยรามอินทราสู่ใจกลางเมือง





พื้นที่เจ้าลงทุน
69,341 ตร.ม.



พื้นที่ให้เช่า
30,803 ตร.ม.



อัตราการใช้
98.7%

ที่อยู่

215 ถนนประดิษฐ์มูธรรม แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

ลักษณะการลงทุน ที่ดิน

สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เกียรติสหมิตร โดยมีเนื้อที่ประมาณ 25 ไร่ 1 งาน 23.93 ตารางวา

อาคาร

สิทธิการเช่าพื้นที่อาคารบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เกียรติสหมิตร

งานระบบและสิ่งสาธารณูปโภค

กรรมสิทธิในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่างๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา จาก บจ. เค.อี.ริเทล และ บจ. เกียรติสหมิตร ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบโทรศัพท์ ระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารศูนย์การค้า

ทรัพย์สินอื่นๆ

สิทธิในการใช้ที่จอดรถ จำนวน 1,358 คัน



โครงการศูนย์การค้า

เดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์

มีพื้นที่ให้บริการทั้งด้านนอก ด้านในห้าง แนวธรรมชาติสีเขียวให้บริการด้วยโรงหนัง SF ฟิตเนส
เฟิร์สต์ กูร์เมต์ มาร์เก็ต และเอสบี เฟอร์นิเจอร์





พื้นที่เข้าลงทุน
51,635 ตร.ม.



พื้นที่ให้เช่า
24,578 ตร.ม.



อัตราการใช้
87.8%

ที่อยู่

555/9 หมู่ 1 ถนนราชพฤกษ์ ตำบลบางขุน อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี

ลักษณะการลงทุน ที่ดิน

สิทธิการเช่าช่วงที่ดินเป็นระยะเวลาประมาณ 23.4 ปี นับจากวันที่จัดตั้ง กองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2586) จาก บจ. เดอะ คริสตัล ราชพฤกษ์ และ/หรือ บจ. เอส.บี.ดีโซนด์สแควร์ ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 3 แปลง โดยมีเนื้อที่ประมาณ 14 ไร่ 1 งาน 57.60 ตารางวา พร้อมทั้ง ระบุสิทธิการใช้ที่ดินและพื้นที่ส่วนกลางรวมถึงทางเข้าออกเป็นระยะเวลา 23.4 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์จาก บจ. เดอะคริสตัล ราชพฤกษ์ และ/หรือ บจ. เอส.บี.ดีโซนด์สแควร์ จำนวน 1 แปลง โดยมีเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 8 ไร่ 3 งาน 53.20 ตารางวา

อาคาร

สิทธิการเช่าพื้นที่อาคารบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 23.4 ปี นับจากวันที่ จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2586) จาก บจ. เดอะ คริสตัล ราชพฤกษ์ และ บจ. เอส.บี.ดีโซนด์สแควร์

งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก

กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. เดอะ คริสตัล ราชพฤกษ์

ทรัพย์สินอื่นๆ

สิทธิในการใช้ที่จอดรถ จำนวน 1,320 คัน



โครงการศูนย์การค้า อมอริณี รามอินทรา

ศูนย์การค้าแบบเปิดย่านรามอินทรา สวนสยาม ตกแต่งด้วยกลิ่นอายแนวเมืองซานโตรินี่ ประเทศกรีก ผู้เช่าหลัก คือ ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต และ เจกส์ ฟิตเนส ตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าพริตน์สายสีชมพู





พื้นที่เจ้าลงทุน
10,331 ตร.ม.



พื้นที่ให้เช่า
5,213 ตร.ม.



อัตราการใช้
88.1%

ที่อยู่

1 ถนนสวนสยาม แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร

ลักษณะการลงทุน
ที่ดิน

สิทธิการเช่าที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เอ เอ็ม อาร์ โดยมีเนื้อที่ ประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 25.40 ตารางวา

อาคาร

สิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เอ เอ็ม อาร์

งานระบบและสิ่งหากริมทรัพย์

กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. เอ เอ็ม อาร์

ทรัพย์สินอื่นๆ

สิทธิในการใช้ที่จอดรถ จำนวน 210 คัน



โครงการศูนย์การค้า แอมพาร์ค จุฬา

ศูนย์การค้าแบบเปิดแห่งเดียวย่านจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และสามย่านเขียวชุ่มชุ่มชื้น และร่มรื่น
ข้างอุทยาน 100 จุฬาลงกรณ์ พร้อมบริการชุมชนด้วยห้างโลตัสขนาดย่อม และสถานศึกษาเสริม
นานาชาติ





พื้นที่เข้าลงทุน
14,165 ตร.ม.



พื้นที่ให้เช่า
6,720 ตร.ม.



อัตราเช่า
98.9%

ที่อยู่

353 ซอยจุฬา 9 ถนนเจริญเมือง แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

ลักษณะการลงทุน ที่ดิน

สิทธิการเช่าช่วงที่ดินเป็นระยะเวลาประมาณ 14.7 ปี นับจากวันที่จัดตั้ง
กองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 6 สิงหาคม 2577) จากบจ. แกรนด์ ยูนิแลนด์
โดยมีเนื้อที่ประมาณ 4 ไร่ 22.00 ตารางวา

อาคาร

สิทธิการเช่าช่วงอาคารบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 14.7 ปี นับจากวันที่
จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 6 สิงหาคม 2577) จากบจ. แกรนด์
ยูนิแลนด์

งานระบบและสิ่งหาปริมาตร

สิทธิการเช่าช่วงในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก
บจ. แกรนด์ ยูนิแลนด์

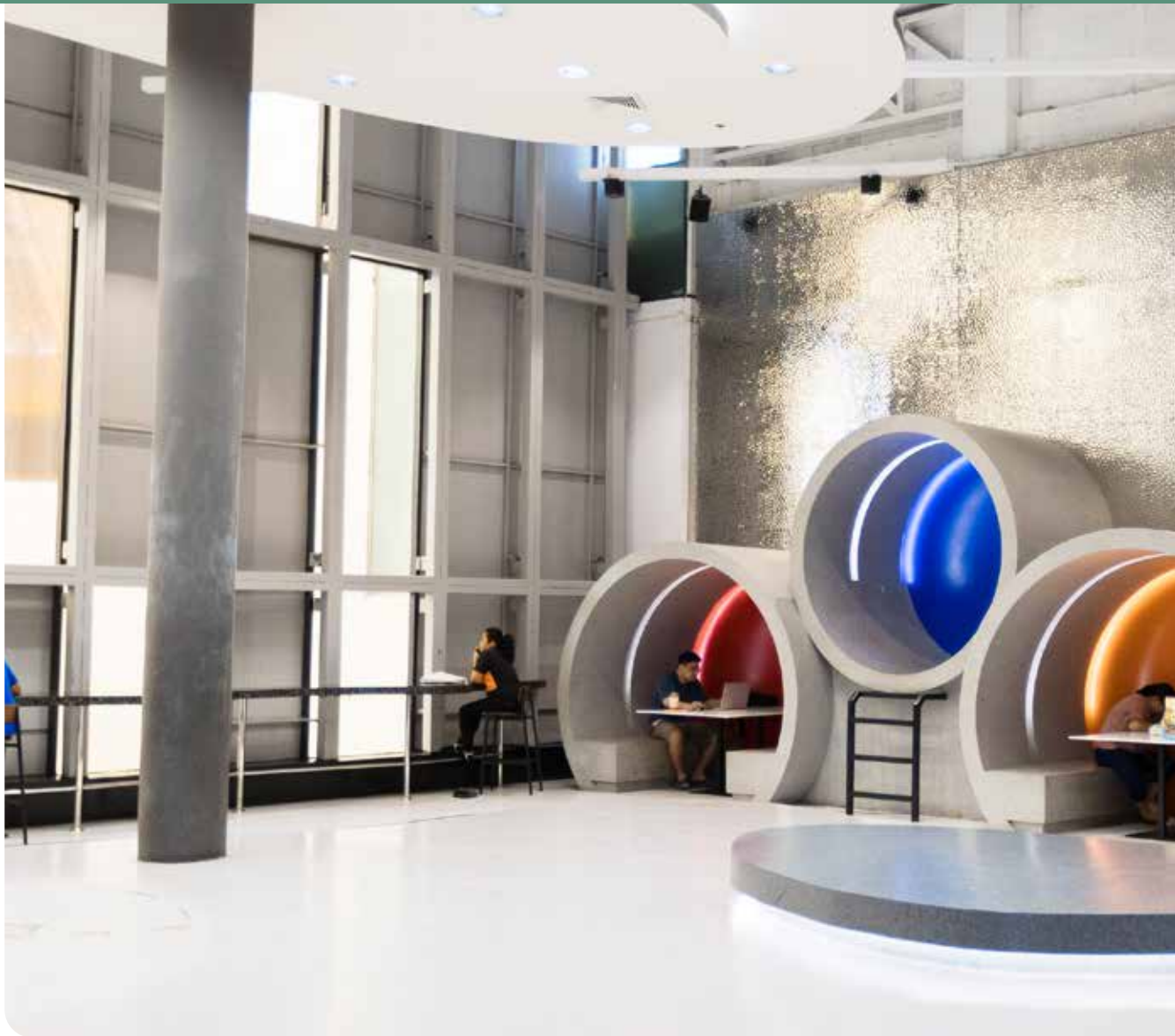
ทรัพย์สินอื่นๆ

สิทธิในการใช้ที่จอดรถ จำนวน 226 คัน



โครงการศูนย์การค้า เพลินนารี มอลล์ วัชรพล

ศูนย์การค้าแบบเปิดย่านวัชรพล เน้นให้บริการลูกค้าครอบครัว ด้วยโซนการศึกษา และความบันเทิงสำหรับเด็ก พร้อมด้วย ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต และฟิตเนส





พื้นที่เจ้าลงทุน
25,527 ตร.ม.



พื้นที่ให้เช่า
11,342 ตร.ม.



อัตราเช่า
88.0%

ที่อยู่

1 ถนนสวนสยาม แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร

ลักษณะการลงทุน ที่ดิน

สิทธิการเช่าช่วงที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพลินนารี มอลล์ ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจาก บริษัท ปรีณศิริ จำกัด (มหาชน) (“บมจ. ปรีณศิริ”) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 18 ไร่ 3 งาน 58.00 ตารางวา

อาคาร

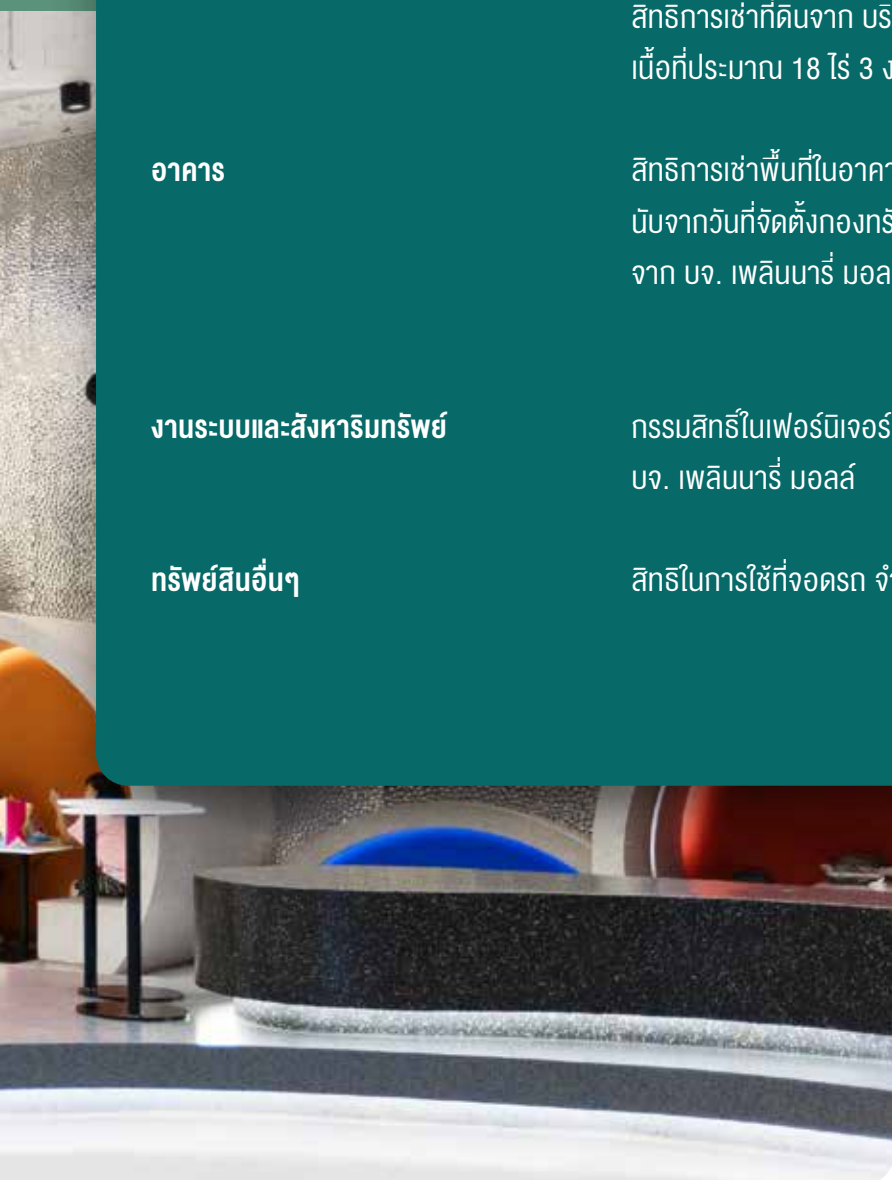
สิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพลินนารี มอลล์

งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก

กรรมสิทธิในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. เพลินนารี มอลล์

ทรัพย์สินอื่นๆ

สิทธิในการใช้ที่จอดรถ จำนวน 614 คัน



โครงการศูนย์การค้า

สัมนาการ เพลส รามคำแหง (เวสต์)

ศูนย์การค้าแบบเปิดบนถนนรามคำแหง หน้าหมู่บ้านสัมนาการ รามคำแหง เด่นด้วยวิลล่า มาร์เก็ต และฟิตเนส ตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าสัมนาการ





พื้นที่เข้าลงทุน
22,050 ตร.ม.



พื้นที่ให้เช่า
10,302 ตร.ม.



อัตราการเช่า
93.0%

ที่อยู่

86 ถนนรามคำแหง แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร

ลักษณะการลงทุน
อาคาร

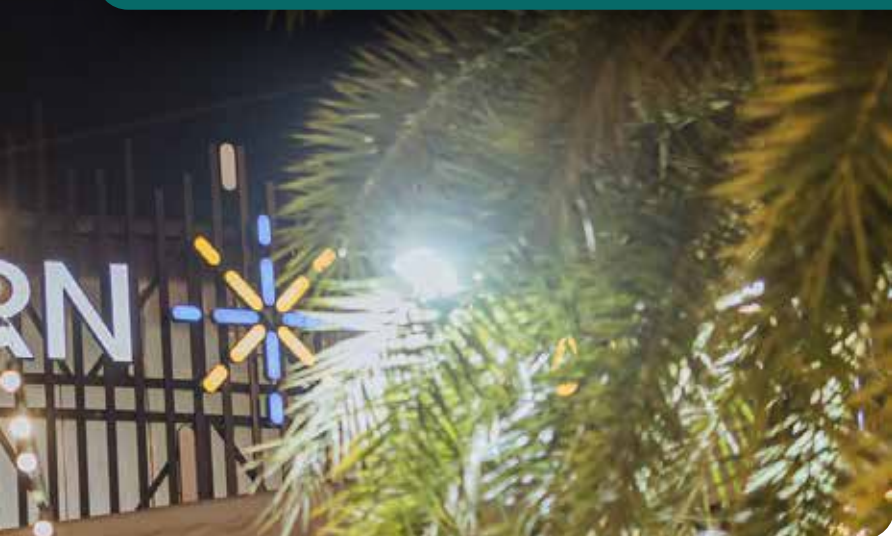
สิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้ง กองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพียวสัสมาร์ ซึ่ง เป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจาก บริษัท สัสมาร์ จำกัด (มหาชน) (“บมจ. สัสมาร์”) พร้อมทั้งระบุสิทธิการใช้ที่ดินและพื้นที่ส่วนกลางรวมถึงทาง เข้าออกเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุด วันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพียวสัสมาร์ โดยมีเนื้อที่ประมาณ 8 ไร่ 3 งาน 84.40 ตารางวา

งานระบบและสิ่งหาปริมาตร

กรรมสิทธิในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. เพียวสัสมาร์

ทรัพย์สินอื่นๆ

สิทธิในการใช้ที่จอดรถ จำนวน 300 คัน



โครงการศูนย์การค้า สัมมากร เพลส เพลส รังสิต

ศูนย์การค้าใกล้บ้าน ละแวกรังสิต คลอง 2

ให้บริการด้วย แม็กซ์ แวลู ซูเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย





พื้นที่จำหน่าย
5,211 ตร.ม.



พื้นที่ให้เช่า
3,389 ตร.ม.



อัตราการเช่า
89.9%

ที่อยู่

819/1-3 ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี
จังหวัดปทุมธานี

ลักษณะการลงทุน ที่ดิน

สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์
(สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพียวสุมมาร ซึ่งเป็นผู้ทรง
สิทธิการเช่าที่ดินจาก บริษัท สุมมาร จำกัด (มหาชน) (“บมจ. สุมมาร”) โดย
มีเนื้อที่ประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 48.70 ตารางวา

อาคาร

สิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์
(สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพียวสุมมาร

งานระบบและสิ่งสาธารณูปโภค

กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. เพียวสุมมาร

ทรัพย์สินอื่นๆ

สิทธิในการใช้ที่จอดรถ จำนวน 87 คัน



โครงการศูนย์การค้า สยามมอลล์ ราชพฤกษ์

ศูนย์การค้าด้านเหนือของถนนราชพฤกษ์ ให้บริการหลักด้วย แม็กซ์ แวลู ซูเปอร์มาร์เก็ต และมีบริเวณส่วนกลางรองรับตลาดนัด และงานเฉพาะกิจต่างๆ ได้





พื้นที่เจ้าलगุบ
7,037 ตร.ม.



พื้นที่ให้เช่า
4,618 ตร.ม.



อัตราการใช้
81.4%

ที่อยู่

62/26-32 ถนนราชพฤกษ์ ตำบลอ้อมเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี

ลักษณะการलगุบ
ที่ดิน

สิทธิการใช้ที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพียวสุมมาร ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการใช้ที่ดินจาก บริษัท สุมมาร จำกัด (มหาชน) (“บมจ. สุมมาร”) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 10 ไร่ 7.20 ตารางวา

อาคาร

สิทธิการใช้อาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพียวสุมมาร

งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก

กรรมสิทธิในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. เพียวสุมมาร

ทรัพย์สินอื่นๆ

สิทธิในการใช้ที่จอดรถ จำนวน 174 คัน



โครงการศูนย์การค้า เดอะซีน ทาวน์ อิน ทาวน์

ศูนย์การค้าแบบเปิดย่านลาดพร้าว ทาวน์ อิน ทาวน์ให้บริการ 24 ชั่วโมง สำหรับผู้อยู่อาศัย
คนรุ่นใหม่ในบริเวณ พร้อมด้วย แม็กซ์ แวลู ซูเปอร์มาร์เก็ต และเจกส์ ฟิตเนส





พื้นที่เข้าลงทุน
25,527 ตร.ม.



พื้นที่ให้เช่า
6,895 ตร.ม.



อัตราการเช่า
99.5%

ที่อยู่

1323 ซอยลาดพร้าว 94 (ปัญจมิตร) แขวงพลับพลา
เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร

ลักษณะการลงทุน ที่ดิน

สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 25.2 ปี
นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2588)
จาก บจ. ฟาร์มินดาหลักทรัพย์ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจากกลุ่มบุคคล
ธรรมดา โดยมีเนื้อที่ประมาณ 8 ไร่ 3 งาน 33.63 ตารางวา

อาคาร

สิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 25.2 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์
(สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2588) จาก บจ. ฟาร์มินดาหลักทรัพย์

งานระบบและสิ่งหาริมทรัพย์

กรรมสิทธิในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก
บจ. ฟาร์มินดาหลักทรัพย์

ทรัพย์สินอื่นๆ

สิทธิในการใช้ที่จอดรถ จำนวน 166 คัน



โครงการศูนย์การค้า กาดฝรั่ง วิลเลจ เชียงใหม่

ศูนย์การค้าแบบเปิดบนถนนทางดง ถนนเส้นหลักของเชียงใหม่ ตกแต่งแบบล้านนา อันเป็นเอกลักษณ์ของทางเหนือมีซูเปอร์มาร์เก็ตริมปีง และร้านอาหารมากมายให้บริการ





พื้นที่เจ้าลงทุบ
9,062 ตร.ม.



พื้นที่ให้เช่า
7,005 ตร.ม.



อัตราการใช้
96.2%

ที่อยู่

225 กม.13 หมู่ 13 ถนนเชียงใหม่-ฮอด ตำบลบ้านแหวน
อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่

ลักษณะการลงทุบ ที่ดิน

สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 30 ปี
นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 5 พฤษภาคม 2594)
จาก บริษัท หมีนแสนพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยมีเนื้อที่ประมาณ 11 ไร่
0 งาน 16.50 ตารางวา

อาคาร

สิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์
(สัญญาสิ้นสุดวันที่ 5 พฤษภาคม 2594)
จาก บริษัท หมีนแสนพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

งานระบบและสิ่งสาธารณูปโภค

กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก
บริษัท หมีนแสนพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ทรัพย์สินอื่นๆ

สิทธิในการใช้ที่จอดรถ จำนวน 350 คัน



โครงการศูนย์การค้า เดอะ คริสตัล ชัยพุกกะ

คอมมูนิตี้ออลล์สุดชิคแหล่งช้อปปิ้ง และแองค่อาร์ทแห่งใหม่ มีร้านอาหารชั้นนำ, ศูนย์การเรียนรู้, แหล่งช้อปปิ้ง, บริการด้านธนาคารชั้นนำ





พื้นที่เข้าลงทุน
11,788 ตร.ม.



พื้นที่ให้เช่า
9,010 ตร.ม.



อัตราการเช่า
86.3%

ที่อยู่

เลขที่ 99/9 หมู่ที่ 5 ถนนชัยพฤกษ์ ตำบลคลองพระอุดม
อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี

ลักษณะการลงทุน ที่ดิน

สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 20 ปี นับจากวันที่จัดตั้ง
กองทรัสต์(สัญญาสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2585) จาก
บริษัท เดอะคริสตัล รีเทล จำกัด ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจากกลุ่ม
บุคคลธรรมดา โดยมีเนื้อที่ประมาณ 9ไร่ 9 งาน 65.2 ตารางวา

อาคาร

สิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 20 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์
(สัญญาสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2585) บริษัท เดอะคริสตัล รีเทล จำกัด

งานระบบและสิ่งหากริมทรัพย์

กรรมสิทธิในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก
บริษัท เดอะคริสตัล รีเทล จำกัด

ทรัพย์สินอื่นๆ

สิทธิในการใช้ที่จอดรถ จำนวน 300 คัน



โครงการศูนย์การค้า เดอะ ไพรม์ หิวล่าโพง

โครงการอาคารสำนักงานออฟฟิศซึ่งตั้งอยู่บนทำเลศักยภาพ ย่านที่มีการเติบโตและพัฒนาอย่างต่อเนื่อง เดินทางสะดวก ใกล้กับระบบขนส่งมวลชน เช่น รถไฟฟ้ามหานคร สถานีหิวล่าโพง และยังมีทำเลใกล้กับศูนย์การค้า โรงแรม ย่านร้านอาหารชื่อดัง แหล่งรวมร้านอาหารเทรนด์ใหม่ๆ





พื้นที่เจ้าลงทุน
16,100 ตร.ม.



พื้นที่ให้เช่า
4,330 ตร.ม.



อัตราการเช่า
100%

ที่อยู่

เลขที่ 23/34-35 ถนนตรีมิตร แขวงตลาดน้อย เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร
เลขที่ 358 ถนนตรีมิตร แขวงตลาดน้อย เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร

ลักษณะการลงทุน ที่ดิน

สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 21 ปี นับจากวันที่จัดตั้ง
กองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 20 ธันวาคม 2585) จากบริษัท พระราม 3
จำกัด เป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจากกลุ่มบุคคลธรรมดา โดยมีเนื้อที่
ประมาณ 3 ไร่ 0 งาน 1.9 ตารางวา

อาคาร

สิทธิการเช่าช่วงอาคารบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 21 ปี
นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 20 ธันวาคม 2585)
จาก บริษัท พระราม 3 จำกัด

งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก

กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก
บริษัท พระราม 3 จำกัด

ทรัพย์สินอื่นๆ

สิทธิในการใช้ที่จอดรถ จำนวน 358 คัน



โครงการศูนย์การค้า แฮปปี้ อเวนิว ดอนเมือง

ศูนย์การค้าที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์ โครงการแรกของกองทรัสต์ พร้อมด้วย ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต ทำเลศักยภาพย่านดอนเมือง ซึ่งเป็นย่านที่มีประชากร ชุมชน และโรงเรียนที่มีความหนาแน่น





พื้นที่เจ้าลงทุน
9,945 ตร.ม.



พื้นที่ให้เช่า
4,325 ตร.ม.



อัตราการเช่า
89.7%

ที่อยู่

เลขที่ 395 ถนนสรองประภา แขวงดอนเมือง เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร

ลักษณะการลงทุน
ที่ดิน

กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 24428 เลขที่ดิน 5009 หน้าสำรวจ 35044
ตำบลสีกัน อำเภอดอนเมือง กรุงเทพมหานคร
เนื้อที่ 2 ไร่ 0 งาน 41.1 ตารางวา

อาคาร

กรรมสิทธิ์ในอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 4 ชั้น (2 ชั้นใต้ดิน) จำนวน 1 หลัง

งานระบบและสิ่งสาธารณูปโภค

กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ
จาก บริษัท เอ็น.อาร์.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

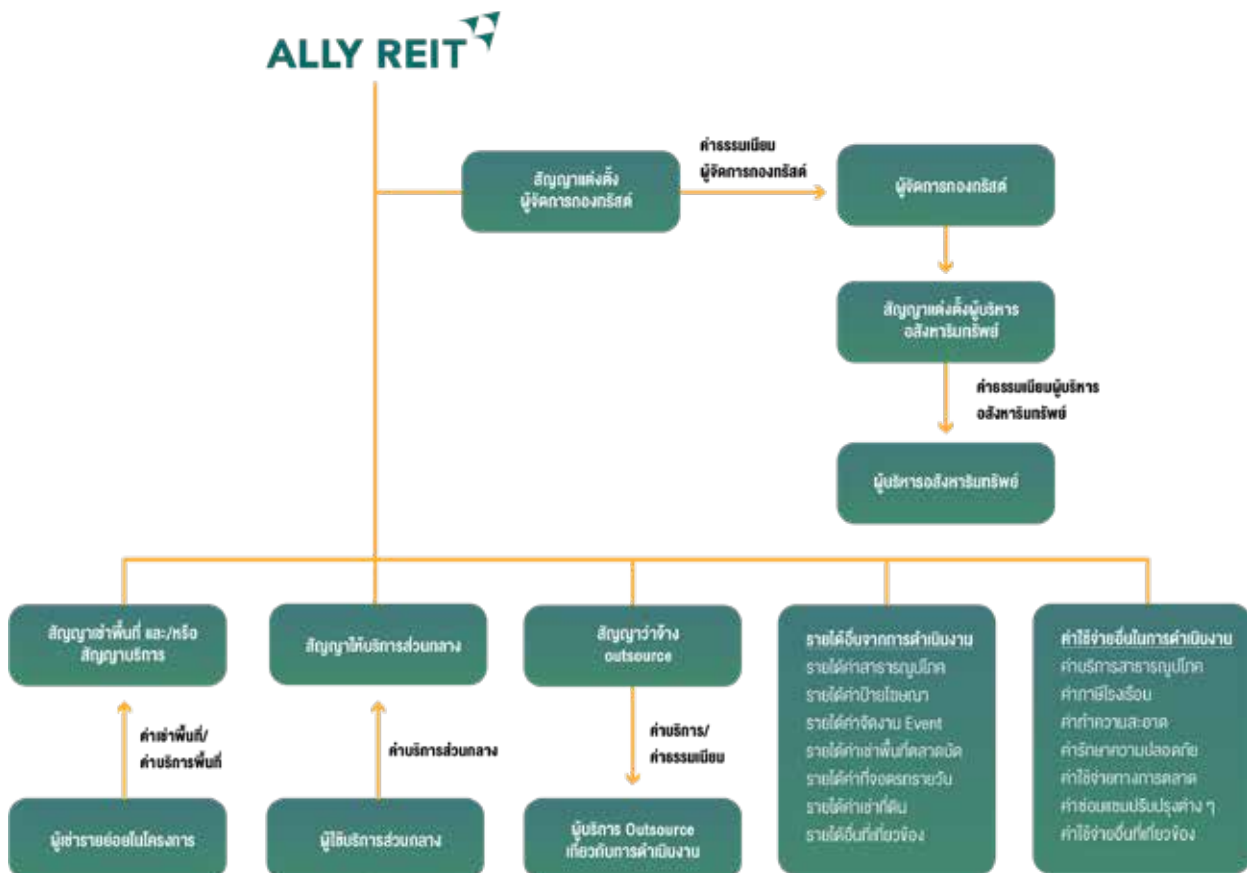
ทรัพย์สินอื่นๆ

สิทธิในการใช้ที่จอดรถ จำนวน 160 คัน



การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

รายได้หลักของกองทรัสต์มาจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการพื้นที่โดยเกิดจากการทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการพื้นที่ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่รายย่อย โดยกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายอื่น ๆ หรือต้นทุนในการดำเนินงานอันเนื่องมาจากการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เช่น ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีโรงเรือน ค่าทำความสะอาด เป็นต้น โดยกองทรัสต์อาจพิจารณาเรียกเก็บค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เหล่านี้เพิ่มเติมจากค่าบริการพื้นที่จากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยตามความเหมาะสม







การกู้ยืมเงิน

<<<<<

การกู้ยืมเงิน

ธนาคารผู้ให้เงินกู้	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน	เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินและการดำเนินงานของกองคริสต์
วงเงินกู้	วงเงินกู้และสินเชื่อทั้งหมดจำนวนรวมไม่เกิน 4,405,000,000 บาท โดยแบ่งเป็น วงเงินที่ 1 : วงเงินกู้ระยะยาวเพื่อใช้ในการซื้อทรัพย์สิน ดังนี้ (1) จำนวนไม่เกิน 2,764,000,000 บาท ใช้สำหรับทรัพย์สินที่กองคริสต์เข้าลงทุนครั้งแรก (2) จำนวนไม่เกิน 1,261,000,000 บาท ใช้สำหรับทรัพย์สินที่กองคริสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต ภายในวันที่ 31 มกราคม 2568
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	วงเงินกู้ที่ 1 1. อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.85 ต่อปี นับจากวันเบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 จนถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2564 2. อัตรา MLR - 2.15 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2564 ถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2567 และ 3. อัตรา MLR - 2 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2567 เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น วงเงินกู้ที่ 2 1. อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.25 ต่อปี นับจากวันเบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 2 จนถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2564 2. อัตรา MLR - 2 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2564 ถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2567 และอัตรา MLR - 1.75 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2567 เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น
การชำระดอกเบี้ย	ชำระในวันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส

ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	<p>มีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามอายุของสัญญาเป็นระยะเวลา 10 ปี โดยจะชำระเงินต้นเป็นงวดรวม 24 งวด เงินงวดแรกจะชำระในวันสุดท้ายของเดือนที่ 51 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก และงวดต่อ ๆ ไป เมื่อครบกำหนดระยะเวลาทุก ๆ 3 เดือน ผู้กู้ตกลงชำระคืนหนี้ตามสัญญานี้ทั้งหมดภายในกำหนดเวลา 120 เดือน</p> <table><tr><th>งวดการชำระคืน</th><th>จำนวนเงินต้นที่ชำระคืนต่องวด</th></tr><tr><td>1 – 4</td><td>อัตราร้อยละ 0.75 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้</td></tr><tr><td>5 – 8</td><td>อัตราร้อยละ 1 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้</td></tr><tr><td>9 – 12</td><td>อัตราร้อยละ 1.25 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้</td></tr><tr><td>13 – 16</td><td>อัตราร้อยละ 1.50 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้</td></tr><tr><td>17 – 20</td><td>อัตราร้อยละ 1.75 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้</td></tr><tr><td>21 – 23</td><td>อัตราร้อยละ 2 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้</td></tr><tr><td>24</td><td>ชำระหนี้ในส่วนที่เหลือทั้งหมด</td></tr></table>	งวดการชำระคืน	จำนวนเงินต้นที่ชำระคืนต่องวด	1 – 4	อัตราร้อยละ 0.75 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้	5 – 8	อัตราร้อยละ 1 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้	9 – 12	อัตราร้อยละ 1.25 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้	13 – 16	อัตราร้อยละ 1.50 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้	17 – 20	อัตราร้อยละ 1.75 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้	21 – 23	อัตราร้อยละ 2 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้	24	ชำระหนี้ในส่วนที่เหลือทั้งหมด
งวดการชำระคืน	จำนวนเงินต้นที่ชำระคืนต่องวด																
1 – 4	อัตราร้อยละ 0.75 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้																
5 – 8	อัตราร้อยละ 1 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้																
9 – 12	อัตราร้อยละ 1.25 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้																
13 – 16	อัตราร้อยละ 1.50 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้																
17 – 20	อัตราร้อยละ 1.75 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้																
21 – 23	อัตราร้อยละ 2 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้																
24	ชำระหนี้ในส่วนที่เหลือทั้งหมด																
ระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินต้น	เริ่มชำระเงินต้นงวดแรกในวันสุดท้ายของเดือนที่ 51 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้																
หลักประกันการกู้ยืม	<p>1) สิทธิการเข้าในโครงการซีดีซี คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์, โครงการเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา, โครงการกาฬพฤ้ง วิลเลจ, โครงการสยามมาร เพลส รามคำแหง (เวสต์) และโครงการอมรินทร์ รามอินทรา จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกัน</p> <p>2) สิทธิการเข้าช่วงในโครงการศูนย์การค้าเพลินนาเร่ มอลล์ วัชรพล, โครงการเดอะ โพรม หัวลำโพง และโครงการศูนย์การค้าสยามมาร เพลส ราชพฤกษ์ จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกัน</p> <p>3) สิทธิเรียกร้องที่จะได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้แห่งสิทธิในทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งที่ 1 (โครงการที่ 1 ถึง โครงการที่ 10) จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกัน และ</p> <p>4) ที่ดินโฉนดเลขที่ 24428 แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง กรมสิทธิของ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อัลโล จดจำนองเป็นประกัน</p>																

สถานะของการกู้ยืมเงินรอบปีบัญชี 2567

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีรายละเอียดดังนี้

จำนวนเงินกู้	3,728,419,276 บาท
มูลค่าทรัพย์สินรวม	13,587,145,528 บาท
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืม ต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม	0.27
อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้	5.5

การกันเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้

กองทรัสต์มีการต้องชำระคืนเงินตามภาระผูกพันจากการกู้ยืมผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณากันสำรองเงินเพื่อชำระหนี้ตามภาระผูกพันจากการกู้ยืม ที่จะครบกำหนดในแต่ละปี จนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้นอย่างเหมาะสม ทั้งนี้ ในปี 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์จะกันเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้จำนวนไม่เกิน 165 ล้านบาท หรือเป็นไปตามที่จะมีการเบิกเงินกู้ตามที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือลดทุนตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ โดยเงินจากการกันสำรองเพื่อชำระหนี้ดังกล่าวจะสะท้อนในกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามเกณฑ์หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

s Celebrate
Together



ກາຢຣວມ ຂອງກາວະເສຣຢຊູກິງ ແລະອຸຕສາຮກຣຣມ



ภาวะเศรษฐกิจประเทศไทยในปี พ.ศ.2567



ในปี พ.ศ. 2567 เศรษฐกิจไทยยังคงเผชิญกับความท้าทายหลายประการ ทั้งจากปัจจัยภายในประเทศและปัจจัยภายนอกประเทศที่ส่งผลกระทบต่อการเติบโตของเศรษฐกิจ ภายหลังจากการระบาดของโรคโควิด-19 ในช่วงปี พ.ศ. 2563-2564 ที่ผ่านมา แม้ประเทศไทยจะมีการฟื้นตัวขึ้นจากสถานการณ์การแพร่ระบาดดังกล่าว แต่การกลับคืนสู่สภาวะปกติยังคงเป็นกระบวนการที่ช้าและต้องใช้เวลาในการปรับตัว ซึ่งส่งผลให้การเติบโตของเศรษฐกิจในปี พ.ศ. 2567 อยู่ในช่วงร้อยละ 3.0-3.5 ซึ่งเป็นอัตราการเติบโตที่ชะลอตัวลงเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา โดยเศรษฐกิจไทยยังคงเผชิญกับปัญหาหลายด้านที่ส่งผลกระทบต่อการฟื้นตัวอย่างเต็มที่

จากข้อมูลของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ของประเทศไทยในไตรมาสที่ 4 ของปี พ.ศ. 2567 ขยายตัวได้ร้อยละ 3.2 ซึ่งเป็นการเร่งตัวจากการขยายตัวร้อยละ 3.0 ในไตรมาสที่ 3 โดยการเติบโตในไตรมาสที่ 4 นี้ได้รับแรงหนุนหลักจากการขยายตัวที่ดีขึ้นของภาคเกษตรกรรมและภาคนอกเกษตร การลงทุนจากภาครัฐ รวมถึงการส่งออกสินค้าและบริการที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยการส่งออกสินค้าและบริการในไตรมาสนี้ขยายตัวร้อยละ 11.5 ซึ่งเป็นสัญญาณที่ดีต่อเศรษฐกิจไทยในช่วงปลายปี นอกจากนี้ การอุปโภคบริโภคของภาคเอกชนยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง แม้ว่าการใช้จ่ายของรัฐบาลจะมีการชะลอตัวลงจากไตรมาสก่อนหน้า การเกินดุลของดุลการค้าและบริการใน

ไตรมาสนี้ยังคงเป็นปัจจัยสำคัญที่สนับสนุนการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศไทย (GDP) ของประเทศในระยะยาว การลงทุนจากภาครัฐยังคงเป็นปัจจัยสำคัญในการกระตุ้นเศรษฐกิจ โดยเฉพาะการลงทุนในโครงการโครงสร้างพื้นฐาน เช่น โครงการรถไฟฟ้า โครงการพัฒนากำแพง และโครงการพัฒนาศูนย์ข้อมูล ซึ่งจะช่วยสร้างงานและกระตุ้นการเติบโตในระยะยาว นอกจากนี้ การลงทุนภาคเอกชนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีดิจิทัลและธุรกิจออนไลน์ก็มีแนวโน้มเติบโตขึ้นจากการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมของผู้บริโภคในยุคหลังโควิด-19 ซึ่งการขยายตัวในด้านนี้จะเป็นปัจจัยสำคัญในการเพิ่มความสามารถในการแข่งขันของเศรษฐกิจไทยในอนาคต

ต่อ>>

ตลาดแรงงานในปี พ.ศ. 2567 คาดว่าจะมีการฟื้นตัวไปอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในภาคการท่องเที่ยวและการบริการที่ได้รับผลกระทบอย่างหนักจากวิกฤติโควิด-19 อย่างไรก็ตามตลาดแรงงานในภาคอุตสาหกรรมบางประเภทยังคงเผชิญกับอุปสรรค เช่น การขาดแคลนแรงงานที่มีทักษะสูงในบางสาขา หรือความจำเป็นในการปรับตัวให้เข้ากับการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีและสภาพแวดล้อมใหม่ ๆ การพัฒนาทักษะและการฝึกอบรมแรงงานจึงเป็นปัจจัยสำคัญที่จะช่วยสนับสนุนการฟื้นตัวของตลาดแรงงานในระยะยาว การส่งออกของไทยในปี พ.ศ. 2567 ยังคงเป็นปัจจัยสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจ โดยเฉพาะในภาคการเกษตรและอุตสาหกรรมที่สำคัญ เช่น ผลไม้สดและแปรรูป อาหารแปรรูป และสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ อย่างไรก็ตาม ความท้าทายที่สำคัญคือ สถานการณ์เศรษฐกิจโลกที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ อาจส่งผลกระทบต่อการส่งออกไปยังประเทศคู่ค้าในภูมิภาค ส่วนด้านการท่องเที่ยว ประเทศไทยยังคงเป็นจุดหมายปลายทางที่สำคัญสำหรับนักท่องเที่ยวจากทั่วโลก แม้จะมีการฟื้นตัวจากวิกฤติโควิด-19 แต่ความไม่แน่นอนจากสถานการณ์ทางการเมืองในต่างประเทศ และความผันผวนของค่าเงินก็ยังคงเป็นปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อการเดินทางและการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยว

โดยสรุป ภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยในปี พ.ศ. 2567 ยังคงเผชิญกับความท้าทายจากทั้งปัจจัยภายในและภายนอกประเทศซึ่งส่งผลกระทบต่อการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศไทย (GDP) ตามรายงานของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) ซึ่งได้เน้นย้ำถึงความสำคัญของการกระตุ้นการลงทุนภาคเอกชนและการลดความเหลื่อมล้ำทางเศรษฐกิจ โดยการดำเนินนโยบายที่มุ่งเน้นการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน การปรับปรุงตลาดแรงงาน และการส่งเสริมการส่งออกและการท่องเที่ยว จะเป็นปัจจัยสำคัญในการกระตุ้นการเติบโตและการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยในระยะยาว



ภาพรวมอุตสาหกรรมค้าปลีกภายในประเทศไทยปี พ.ศ.2567



ในปี พ.ศ. 2567 อุตสาหกรรมค้าปลีกไทยยังคงฟื้นตัวจากผลกระทบของโควิด-19 อย่างต่อเนื่อง โดยมีแนวโน้มการเติบโตของร้านค้าออนไลน์ที่แข็งแกร่งมากยิ่งขึ้น ผู้บริโภคให้ความสำคัญกับแพลตฟอร์มดิจิทัลมากขึ้น โดยเฉพาะในกลุ่มสินค้าอุปโภคบริโภคและสินค้าแฟชั่น ทำให้ธุรกิจค้าปลีกต้องปรับตัวด้วยกลยุทธ์ใหม่ ๆ เพื่อตอบสนองพฤติกรรมที่เปลี่ยนแปลงไป นอกจากนี้การพัฒนาประสบการณ์การเลือกซื้อสินค้าผ่านเทคโนโลยี เช่น AR และ VR ได้รับความนิยมมากขึ้นเพื่อดึงดูดลูกค้าและเพิ่มความพึงพอใจมากยิ่งขึ้น

แม้อุตสาหกรรมค้าปลีกจะเผชิญกับภาวะเศรษฐกิจที่ไม่แน่นอนและกำลังซื้อที่ชะลอตัว แต่การขยายตัวของธุรกิจค้าปลีกในภูมิภาคและการเติบโตของคอมมูนิตี้ออลล์ยังคงเป็นปัจจัยสนับสนุนสำคัญ โดยคอมมูนิตี้ออลล์นั้นตอบโจทย์ผู้บริโภคที่ต้องการความสะดวกสบายและไลฟ์สไตล์ที่เป็นกันเอง ในขณะเดียวกัน การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและศูนย์การค้าใหม่ ๆ ในกรุงเทพฯ และจังหวัดใหญ่ช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจและสร้างโอกาสการเติบโตอย่างยั่งยืนให้กับอุตสาหกรรมค้าปลีกไทย

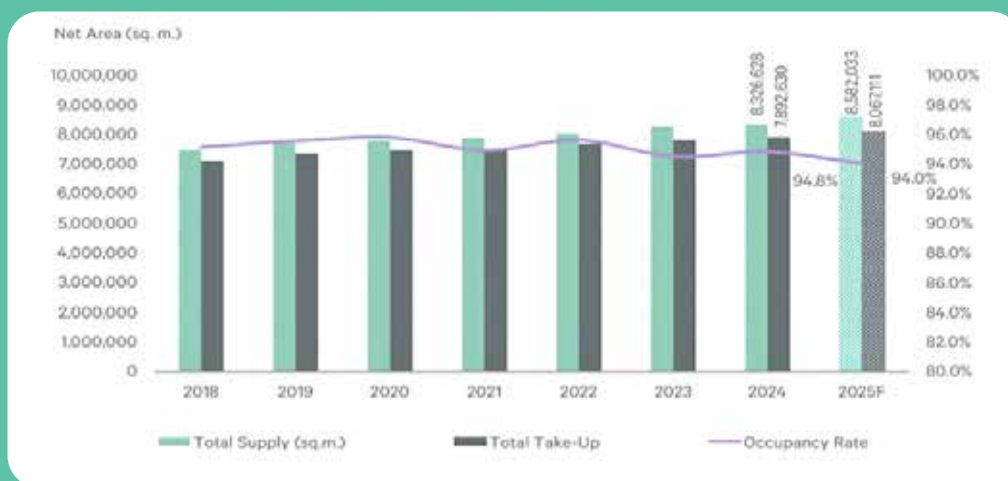
แนวโน้มการเติบโตของพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร

จากข้อมูลจาก บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด พบว่า พื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครนั้นมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยในปี พ.ศ.2567 มีพื้นที่สำหรับปล่อยเช่าอยู่ที่ประมาณ 8.32 ล้านตารางเมตร และคาดว่าจะในปี พ.ศ.2568 จะเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 8.58 ล้านตารางเมตร การเพิ่มขึ้นของพื้นที่ค้าปลีกนั้นสะท้อนให้เห็นถึงการขยายตัวของศูนย์การค้าและร้านค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร ซึ่งอาจเป็นผลมาจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจหลังโควิด-19 และการเติบโตของตลาดค้าปลีกด้านอัตราการเข้าพักและอัตราการเช่า พบว่าพื้นที่ที่ถูกเช่าใช้

จริงมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามปริมาณพื้นที่ทั้งหมด แต่มีช่วงที่ลดลงเล็กน้อยในบางปี เช่น ปี พ.ศ. 2564 – 2565 ซึ่งอยู่ระหว่างสถานการณ์การระบาดของโรคโควิด-19 ในขณะที่อัตราการเช่ามีแนวโน้มลดลงเล็กน้อย โดยในปี พ.ศ.2567 อยู่ที่ร้อยละ 95 และคาดว่าปี พ.ศ.2568 จะลดลงเป็นร้อยละ 94 ซึ่งอาจเป็นผลมาจากอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นเร็วกว่าอุปสงค์ อย่างไรก็ตาม อัตราการเช่าที่ยังคงอยู่ในระดับ มากกว่าร้อยละ 90 แสดงให้เห็นว่าตลาดค้าปลีกยังคงแข็งแกร่ง และมีความต้องการพื้นที่เช่าที่ต่อเนื่อง

แผนภาพ: แสดงปริมาณพื้นที่ค้าปลีก พื้นที่ที่ถูกปล่อยเช่า

และอัตราการเช่า ในจังหวัดกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล พ.ศ. 2561 – 2568



ที่มา: บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

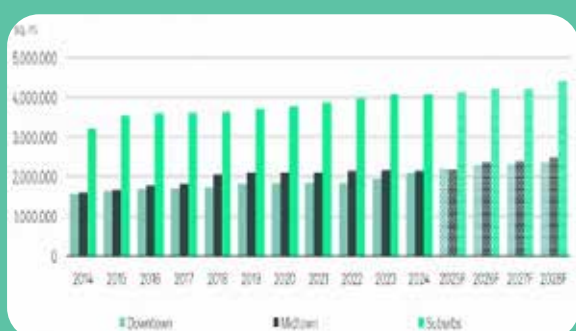
จากข้อมูลปริมาณพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครแบ่งตามทำเลที่ตั้ง และรูปแบบของศูนย์การค้า ระหว่างปี พ.ศ. 2557 - 2571 พบว่าแนวโน้มของพื้นที่ค้าปลีกมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องในทุกทำเล โดยเฉพาะในเขตชานเมืองซึ่งมีอัตราการเพิ่มขึ้นสูงกว่าพื้นที่ในเขตใจกลางเมืองและเขตกรุงเทพฯ รอบนอก จากแนวโน้มดังกล่าวสะท้อนให้เห็นถึงการขยายตัวของเมืองและความต้องการพื้นที่ค้าปลีกในบริเวณชานเมืองที่เพิ่มขึ้นตามจำนวนประชากร

และโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการที่อยู่อาศัยและพื้นที่พาณิชยกรรม ขณะที่เขตใจกลางเมืองยังคงมีปริมาณพื้นที่ค้าปลีกสูงสุด แต่มีอัตราการเติบโตที่ค่อนข้างคงที่เมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ชานเมือง โดยหากสรุปจากประเภทของศูนย์การค้า ศูนย์การค้าแบบ ศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) ยังคงเป็นรูปแบบหลักที่มีปริมาณพื้นที่ขายมากที่สุดของการพัฒนาโครงการค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร และมีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่องเมื่อ

เทียบกับ คอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) และ On-Site Retail ซึ่งมีอัตราการเติบโตที่ต่ำกว่า ทั้งนี้ นับตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ของปี พ.ศ. 2562 เป็นต้นมา มีการลดสัดส่วนพื้นที่ของห้างสรรพสินค้าลงอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากพื้นที่ของห้างสรรพสินค้าที่ตั้งอยู่ภายในศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) และถูกนับเป็นพื้นที่เช่าหลักของศูนย์การค้านั้นๆ ทำให้โครงสร้างของพื้นที่ค้าปลีกโดยรวมเปลี่ยนแปลงไป

“

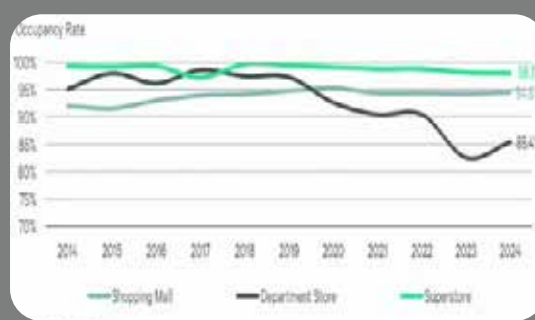
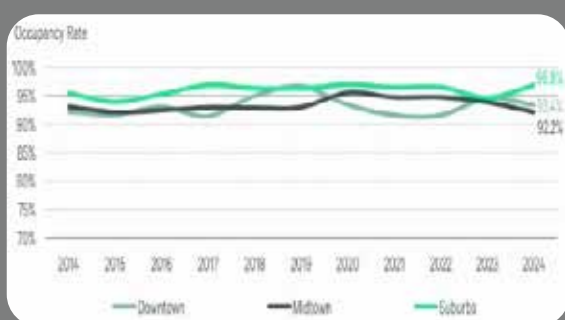
แผนภาพ: แสดงปริมาณพื้นที่ค้าปลีกในจังหวัดกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
แบ่งตามทำเลที่ตั้ง และรูปแบบของศูนย์การค้า ปี พ.ศ. 2555 – 2568



ที่มา: บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

โดยแนวโน้มอัตราการเข้าพื้นที่ค้าปลีกในจังหวัดกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ. 2557-2567 โดยในส่วนของพื้นที่ใจกลางเมือง (CBD) มีอัตราการเข้าสูงสุดที่ร้อยละ 97 ในปี พ.ศ.2567 ขณะที่ย่านชานเมือง และ กรุงเทพมหานคร รอบนอก มีอัตราการเข้าที่ร้อยละ 92 และ ร้อยละ 93 ตามลำดับ ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าพื้นที่ในเขตศูนย์กลางเมืองยังคงเป็นที่ต้องการสูงสุด อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาจากประเภทของร้านค้า พบว่าซูเปอร์สโตร์ (Superstore) มีอัตราการเข้าสูงสุดที่ร้อยละ 98 รองลงมาคือ ศูนย์การค้าที่ร้อยละ 95 ขณะที่ ห้างสรรพสินค้ามีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่องจนเหลือเพียงร้อยละ 85 ในปีพ.ศ. 2567 แสดงให้เห็นว่าห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่และร้านค้าปลีกแบบซูเปอร์สโตร์ยังคงได้รับความนิยมสูง ขณะที่ห้างสรรพสินค้าประเภทศูนย์การค้าแบบปิด อาจต้องเผชิญกับความท้าทายจากการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมผู้บริโภคและการแข่งขันที่สูงขึ้น

แผนภาพ: แสดงอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีก ในจังหวัดกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี พ.ศ. 2557 - 2568



ที่มา: บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

แนวโน้มธุรกิจค้าปลีกในปี พ.ศ.2568

แนวโน้มอุตสาหกรรมค้าปลีกในปี พ.ศ. 2568 คาดว่าจะเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในพื้นที่ชานเมืองที่มีการขยายตัวของศูนย์การค้าและโครงการพาณิชยกรรมขนาดใหญ่ รองรับการพัฒนาของประชากรและการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคม พื้นที่ค้าปลีกในรูปแบบ ศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) ยังคงเป็นโครงสร้างหลักของอุตสาหกรรม ด้วยแนวโน้มการขยายตัวของศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่ตอบสนองพฤติกรรมของผู้บริโภคที่มองหาประสบการณ์การจับจ่ายที่ครอบคลุมทั้งสินค้า บริการ และความบันเทิง อย่างไรก็ตาม ห้างสรรพสินค้าอาจมีบทบาทลดลงเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมผู้บริโภคที่ให้ความสำคัญกับร้านค้าปลีกเฉพาะทาง และแบรนด์ที่สามารถสร้างประสบการณ์ได้แบบเฉพาะตัว นอกจากนี้ การเติบโตของ คอมมูนิตีตี้มอลล์ (Community Mall) และ On-Site Retail และสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed-Use Development) ก็มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการใช้ชีวิตของประชากรในเขตเมืองและชานเมืองมากขึ้น ภาพรวมของอุตสาหกรรมค้าปลีกในปี พ.ศ. 2568 จึงเป็นการปรับตัวสู่รูปแบบศูนย์การค้าที่ตอบโจทย์ทั้งไลฟ์สไตล์และพฤติกรรมของการจับจ่ายของผู้บริโภคยุคใหม่ พร้อมทั้งพัฒนาพื้นที่ค้าปลีกในทำเลที่มีศักยภาพเพื่อรองรับความต้องการที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

”

ปัจจัย ความเสี่ยง



<<<<<

ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณารายละเอียดที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังรายละเอียดข้างท้ายนี้ก่อนตัดสินใจลงทุนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ หรือมูลค่าหน่วยทรัสต์ และนอกจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แล้ว ยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้พิจารณาในขณะนี้

ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อไปในอนาคต ความเสี่ยงทั้งหลายที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงานและสถานะการเงินของกองทรัสต์ และมูลค่าหน่วยทรัสต์



ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดว่า” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “อาจ” “ประมาณ” หรือประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ แผนการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นโยบายของรัฐ เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของผู้ก่อตั้งทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงิน หรือบุคคลใด ๆ มิได้เป็นการรับรองความถูกต้องของสมมติฐาน รวมถึงมิได้เป็นการรับรองผลการประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว อีกทั้งมิได้เป็นการรับประกัน และ/หรือ รับรองว่าผลการดำเนินงานจริงที่จะเกิดขึ้นในอนาคตจะเป็นไปตามประมาณการงบกำไรขาดทุน โดยผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

ต่อ>>

ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลรายละเอียดทรัพย์สินที่โอนจากกองทุนรวม CRYSTAL มายังกองทุนทรัสต์ และรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทุนทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ก่อนการตัดสินใจลงทุน โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ศึกษารายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานการตรวจสอบทางวิศวกรรมของทรัพย์สิน รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สิน ตลอดจนข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่โอนจากกองทุนรวม CRYSTAL มายังกองทุนทรัสต์ และทรัพย์สินที่กองทุนทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อย่างละเอียด อย่างไรก็ตาม การตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องไม่ได้เป็นการรับประกันว่าทรัพย์สินที่กองทุนทรัสต์จะลงทุนไม่มีความเสียหายหรือชำรุดบกพร่องอันอาจทำให้กองทุนทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนที่ระบุในหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์ อาจจะตรวจพบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรม และที่ปรึกษากฎหมาย

นอกจากนี้ รายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานการตรวจสอบทางวิศวกรรมของทรัพย์สิน และรายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินที่กองทุนทรัสต์จะลงทุน อาจมีข้อบกพร่องหรือไม่ถูกต้องทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากความบกพร่องของทรัพย์สินที่จะลงทุนที่อาจตรวจสอบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจพบได้ และทรัพย์สินที่จะลงทุนที่อาจมีลักษณะหรือถูกนำไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งที่เป็นการขัดแย้งกับกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจส่งผลให้กองทุนทรัสต์มีค่าใช้จ่ายหรือความรับผิดชอบอันเนื่องมาจากเหตุการณ์ดังกล่าว

ข้อมูลในส่วนนี้อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาล หน่วยงานราชการหรือเศรษฐกิจเป็นข้อมูลที่รวบรวมมาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาล หน่วยงานราชการหรือจากแหล่งข้อมูลอื่น ๆ โดยที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์มิได้ทำการตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด ทั้งนี้ เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนั้น ราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์กับมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ที่ประสงค์จะซื้อหน่วยทรัสต์จึงควรศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยทรัสต์

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินการและโครงสร้างของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงที่ดิน อาคาร และ/หรือ พื้นที่อาคารบางส่วน สัญญาเช่าช่วง และ/หรือ ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และงานระบบ และสัญญาตกลงกระทำการเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัพย์สินต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญา หรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นนี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ และ/หรือ ค่าเช่าที่ชำระไปแล้วตามสัดส่วนระยะเวลาเช่าที่คงเหลือก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว อาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์อันพึงได้ จากการกระทำการหรืองดเว้นกระทำการหรือการบังคับให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือในกรณีที่คู่สัญญาปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้ว คู่สัญญาอาจไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชย เยียวยาจากความเสียหายต่าง ๆ ดังกล่าว นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

2. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือแนวทางการปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงเช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards - IFRS) และส่งผลกระทบต่องบการเงินของกองทรัสต์ โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีจะขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดการทางการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ยังไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับใด ๆ จะไม่มีผลกระทบในทางลบต่อ

ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ หรือต่อการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

3. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในการขายอสังหาริมทรัพย์ หรือโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ หรือขายหุ้นที่กองทรัสต์ลงทุน (ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนทางอ้อมในอสังหาริมทรัพย์) และการดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินในอนาคตของกองทรัสต์นั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้น ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน รวมถึงในอนาคต ภาระภาษีของกองทรัสต์ และ/หรือ ภาระภาษีของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และ/หรือ การซื้อขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ การดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีอากรหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจทำให้ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้รับผลกระทบจากภาระภาษี และ/หรือ เบี้ยปรับเงินเพิ่มที่อาจจะเกิดขึ้น

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ซึ่งจะมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป โดยกฎหมายดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบและอัตราการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งแตกต่างไปจากรูปแบบและอัตราการจัดเก็บตามกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดินและกฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่เดิม ทั้งนี้ การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่จะขึ้นอยู่กับมูลค่าประเมินหรือราคาประเมินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ประกาศกำหนดโดยหน่วยงานราชการ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดเก็บภาษีรูปแบบใหม่นี้จะมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ในขั้นตอนการแปลงสภาพกองทุนรวม CRYSTAL เป็นกองทรัสต์นั้น กองทรัสต์ในฐานะผู้รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการภาษีมูลค่าเพิ่มนั้น อาจถูกเรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับมูลค่าสิทธิการเช่าที่รับโอนมา หากกรมสรรพากรพิจารณาว่าการแปลงสภาพของกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ไม่เข้าหลักเกณฑ์โอนกิจการทั้งหมด โดยในปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทุนรวม CRYSTAL และที่ปรึกษาด้านภาษีของกองทุนรวม อยู่ระหว่างการหารือหรือปรึกษากับกรมสรรพากรเพื่อทราบข้อสรุปและแนวทางการในการดำเนินการเกี่ยวกับภาษีที่ถูกต้อง อย่างไรก็ดี หากผลของการตีความและตอบข้อหารือจากกรมสรรพากร แตกต่างจากที่ผู้จัดการกองทุนรวม CRYSTAL ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงความเห็นของที่ปรึกษาด้านภาษีอากร ประเมินและคาดการณ์ไว้ กองทุนรวม CRYSTAL และ/หรือ กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่าย ภาระต้องเสียภาษีเพิ่มเติม และ/หรือ เบี้ยปรับเงินเพิ่ม และค่าปรับต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น สำหรับการชำระภาษีไม่ถูกต้องหรือล่าช้า ทั้งนี้ ในการพิจารณาตั้งสมมติฐานของข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาถึงแหล่งเงินทุนและต้นทุนทางการเงินเพิ่มเติมที่อาจเกิดขึ้นหากกองทรัสต์จะต้องชำระภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าวไว้แล้ว (ประมาณการมูลค่าภาษีมูลค่าเพิ่มที่อาจต้องชำระดังกล่าวคาดว่าจะมีมูลค่าไม่เกิน 280 ล้านบาท หรือเท่ากับประมาณร้อยละ 7.0 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม CRYSTAL ณ วันที่แปลงสภาพ ไม่รวมค่าใช้จ่าย ภาระต้องเสียภาษีเพิ่มเติม และ/หรือ เบี้ยปรับเงินเพิ่มและค่าปรับต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น สำหรับการชำระภาษีไม่ถูกต้องหรือล่าช้า)

4. ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าและสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายย่อยสิ้นสุดลง

เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นทรัพย์สินในกลุ่มธุรกิจศูนย์การค้า ประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ (Community Mall) รายได้หลักของกองทรัสต์จึงมาจากรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่ารายย่อยของแต่ละโครงการ ดังนั้นหาก ผู้เช่ารายย่อยที่มีสัดส่วนพื้นที่ที่เช่าและสัดส่วนค่าเช่าอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์รายได้รายหนึ่งหรือหลายราย หรือหากผู้เช่ารายย่อยจำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่ง มีฐานะทางการเงินที่ด้อยลง โดยอาจมีสาเหตุมาจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโดยรวมและ/หรือของประเภทธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยเหล่านั้น และ/หรือ ปัจจัยอื่นใดที่อยู่นอกเหนืออำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยเหล่านั้น เช่น การซ่อมถนนในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งของโครงการ เป็นต้น อาจเป็นเหตุให้ผู้เช่ารายย่อยบางส่วนเหล่านั้นผิดนัดชำระ และ/หรือ ชำระค่าเช่าได้ล่าช้า และ/หรือ ขอยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดอายุสัญญา ตลอดจนอาจปรากฏกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรืออาจขอต่ออายุสัญญาด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการเดิม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับผู้เช่ารายย่อยจะมีการเรียกเก็บเงินประกันการเช่า ส่งผลให้ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยผิดนัดชำระหนี้ หรือทำผิดข้อตกลงอื่นใดในสัญญาเช่า รวมถึงในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด โดยที่ไม่ได้มีสาเหตุมาจากการที่กองทรัสต์ปฏิบัติผิดสัญญา กองทรัสต์สามารถยึดเงินประกันดังกล่าว ซึ่งจะช่วยชดเชยรายได้ที่ขาดหายไปของกองทรัสต์บางส่วน นอกจากนี้ สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับผู้เช่ารายย่อยจะมีการกำหนดให้ผู้เช่ารายย่อยต้องดำเนินการแจ้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) เป็นเวลา 1 ถึง 2 เดือนล่วงหน้าก่อนวันหมดอายุของสัญญาว่าประสงค์จะต่ออายุสัญญาหรือไม่ โดยในกรณีไม่ต่อสัญญา ผู้เช่ารายย่อยยังต้องชำระค่าเช่ารายเดือนต่อไปจนถึงวันที่มีการบอกเลิกสัญญาโดยชอบด้วยกฎหมาย โดยให้รวมถึงค่าใช้จ่าย ค่าเสียหายและเงินจำนวนอื่น ๆ ที่ผู้เช่ารายย่อยต้องรับผิดชอบด้วย ซึ่งจะช่วยให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) มีระยะเวลาในการหาผู้เช่ารายใหม่ได้ ด้วยมาตรการต่าง ๆ ดังกล่าว จะช่วยลดผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

ทั้งนี้ จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมา ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แต่ละโครงการมีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ในระดับดีอย่างสม่ำเสมอ โดยอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยในแต่ละปีของปี 2558 ถึง 6 เดือนแรกของปี 2562 สูงกว่าร้อยละ 80 ทุกโครงการ นอกจากนี้ ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนจะมีการกระจายตัวในด้านทำเลที่ตั้งและในด้านประเภทธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยมากขึ้น อีกทั้งเนื่องจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าวส่วนใหญ่ มีอายุประมาณ 1 ถึง 3 ปี ดังนั้นเนื่องจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนจึงมีการกระจายตัวของปีที่ครบกำหนดสัญญา จึงทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) มีความคล่องตัวในการปรับเปลี่ยนร้านค้าในโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปได้ ด้วยปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้กองทรัสต์มีการกระจายความเสี่ยงในด้านผลการดำเนินงานด้วยทำเลที่ตั้งของโครงการที่หลากหลาย และความเสี่ยงที่กองทรัสต์จะตกอยู่ภายใต้ปัจจัยความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยจึงอยู่ในระดับที่จำกัด อนึ่ง รายละเอียดประเภทธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยและสัดส่วนการเช่าพื้นที่ของผู้ประกอบ

ธุรกิจแต่ละประเภทของและปีที่ครบกำหนดสัญญาของแต่ละโครงการแสดงไว้ในส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 3. ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

5. ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants)

ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) เป็นผู้เช่ารายย่อยที่มีสัดส่วนพื้นที่ที่เช่าและสัดส่วนค่าเช่าอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ส่งผลให้รายได้ที่เรียกเก็บจากผู้เช่าหลักมีสัดส่วนที่เป็นนัยสำคัญต่อรายได้หลักทั้งหมดของกองทรัสต์โดยหากพิจารณาสัดส่วนผู้เช่ารายใหญ่ 10 อันดับแรกของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 นั้น ผู้เช่ากลุ่มดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าประมาณร้อยละ 28 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิทั้งหมดของกองทรัสต์ โดยประกอบไปด้วยประเภทธุรกิจที่มีความหลากหลาย เช่น ซูเปอร์มาร์เก็ต ไลฟ์สไตล์ เฟอร์นิเจอร์ และของตกแต่งบ้าน อาหารและเครื่องดื่ม และแฟชั่น ทั้งนี้ ผู้เช่าหลักยังเป็นปัจจัยหนึ่งในการดึงดูดกลุ่มลูกค้าเข้ามายังโครงการ ซึ่งส่งผลในแง่บวกต่อการเพิ่มโอกาสในการจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการของผู้เช่ารายย่อยรายอื่นภายในโครงการ หรือกล่าวได้ว่าผู้เช่าหลักเป็นปัจจัยสำคัญที่สร้างความน่าสนใจของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนต่อผู้เช่ารายย่อยจากปริมาณลูกค้าผู้เข้ามาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการภายในโครงการ ดังนั้นการสูญเสียผู้เช่าหลักดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์โดยรวมของโครงการความสามารถในการรักษาอัตราการใช้พื้นที่ของผู้เช่ารายย่อย ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม จากข้อมูลในอดีตย้อนหลังในช่วง 1 ถึง 3 ปีที่ผ่านมาพบว่าผู้เช่ารายย่อยในโครงการมีแนวโน้มที่จะต่ออายุสัญญาเช่าเฉลี่ยโดยประมาณร้อยละ 83 และกรณีที่ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่า เจ้าของโครงการมีช่วงระยะเวลาเฉลี่ยในการหาผู้เช่ารายใหม่อยู่ในช่วงประมาณ 6.8 เดือน ทั้งนี้ โดยทั่วไปแล้วผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) มีแนวโน้มในการต่ออายุสัญญาสูงกว่าอัตราเฉลี่ยเนื่องจากมีความต้องการคงพื้นที่เช่าตามกลยุทธ์ทางธุรกิจ เช่น รักษาส่วนแบ่งการตลาด เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีการลงทุนในการตกแต่ง ปรับปรุงพื้นที่ที่เช่าในมูลค่าที่สูงกว่าพื้นที่เช่าทั่วไป โดยในภาพรวมแล้วสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับผู้เช่าหลักจะกำหนดให้ผู้เช่าหลักดังกล่าวจะต้องแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 3 ถึง 6 เดือนก่อนครบกำหนดอายุสัญญา ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) สามารถใช้ระยะเวลาดังกล่าวในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าหลักรายเดิม อีกทั้งจากรูปแบบการบริหารงานแบบรวมศูนย์ของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการรวบรวมข้อมูลผู้เช่าหลักของแต่ละทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งได้แก่ทรัพย์สินในกลุ่มธุรกิจศูนย์การค้า จำนวนถึง 10 โครงการ กอปรกับประสบการณ์ของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งจะเป็นผู้บริหารโครงการส่วนใหญ่ที่กองทรัสต์ลงทุนในการบริหารจัดการศูนย์การค้าได้อย่างประสบความสำเร็จ ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีช่องทางที่เพิ่มขึ้นในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่มาทดแทนผู้เช่าหลักที่ไม่ต่ออายุสัญญาและคาดว่าผลกระทบของความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลักต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์จึงน่าจะอยู่ในระดับต่ำ

6. ความเสี่ยงจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ และความเพียงพอของเงินสำรองสำหรับการปรับปรุง

เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลการดำเนินงานที่อย่างต่อเนื่องของกองทรัสต์ ทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งได้แก่ ทรัสต์สินในกลุ่มธุรกิจศูนย์การค้า จำนวน 10 โครงการ จำเป็นต้องได้รับการดูแลปรับปรุงหรือซ่อมแซมให้ปลอดภัย ภูมิใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าผู้เข้ามาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการของผู้เช่ารายย่อยภายในโครงการ โดยในปัจจุบันโครงการทุกโครงการอยู่ในสภาพที่ดี และภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) จะดำเนินการให้มีการปรับปรุงหรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีหรือเป็นครั้งคราวตามความเหมาะสม (Maintenance and Minor Renovation) เพื่อให้ทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมและเหมาะสมสำหรับการจัดหาผลประโยชน์ได้ ซึ่งค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมดังกล่าวถือเป็นต้นทุนด้านการดำเนินงานซึ่งอยู่ภายใต้ดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ และโดยทั่วไปจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์มากนัก อย่างไรก็ตาม เพื่อให้ทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนสามารถรักษาสภาพหรือเพิ่มความสามารถในการแข่งขันของกับศูนย์การค้าอื่นในการตอบสนองความต้องการของผู้เช่ารายย่อยและของลูกค้าที่มาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการของผู้เช่ารายย่อยของโครงการ เพื่อดึงดูดให้มีผู้มาเช่าพื้นที่รายย่อยเพิ่มขึ้น และ/หรือ เพิ่มโอกาสในการเจริญเติบโตของของอัตราค่าเช่าที่เรียกเก็บจากผู้เช่ารายย่อย อันจะช่วยรักษาและเพิ่มโอกาสในการเจริญเติบโตของรายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์ในระยะยาว ในอนาคตผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาดำเนินการ หรือให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Major Renovation) ซึ่งได้แก่ การปรับปรุงหรือซ่อมแซมเพื่อการเปลี่ยนแปลงรูปลักษณ์ภายนอกและภายในของทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนให้มีความสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะตลาด ตลอดจนเปลี่ยนแปลงงานระบบในส่วนที่เป็นสาระสำคัญเพื่อรักษาหรือเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานของทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) จะพิจารณาแผนการดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่เป็นรายปีเพื่อนำส่งให้คณะกรรมการการลงทุนของกองทรัสต์ และทรัสต์เป็นผู้พิจารณาเห็นชอบตามลำดับ และในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมเป็นส่วน ๆ เฉพาะในส่วนพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงเท่านั้น และจะไม่มีหยุดการดำเนินงานของโครงการทั้งหมด เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาแล้วว่าการปิดโครงการเพื่อการปรับปรุงซ่อมแซมจะเป็นประโยชน์มากกว่าการทยอยดำเนินการเป็นส่วน ๆ ดังนั้น หากมีการปรับปรุงหรือซ่อมแซมครั้งใหญ่ จะส่งผลให้ต้องมีการปิดพื้นที่บางส่วนหรือทั้งหมดของทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นการชั่วคราว ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์จากทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ในส่วนพื้นที่ที่มีการปิดเป็นการชั่วคราว และต่อผลการดำเนินงานโดยรวมของโครงการที่มีการปรับปรุงหรือซ่อมแซมครั้งใหญ่นั้น ตลอดจนส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของผู้เช่ารายย่อยและลูกค้าที่มาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการ ซึ่งอาจเป็นสาเหตุให้ผู้เช่ารายย่อยยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือไม่ต่ออายุสัญญาได้ ดังนั้นหากทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน จำเป็นต้องมีการปรับปรุงหรือซ่อมแซมครั้งใหญ่ อาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ตาม ในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการวางแผนเพื่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้เช่ารายย่อยและลูกค้าที่มาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการให้น้อยที่สุด และจะมีการศึกษาถึงผลกระทบต่อรายได้และผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับทุกครั้งก่อนเริ่มดำเนินการ ซึ่งรวมถึงการพิจารณาความเพียงพอและความเหมาะสมของแหล่งเงินทุนที่จะนำมาใช้ดำเนินการ รวมถึงผลกระทบต่อโครงสร้างการลงทุนของกองทรัสต์ตลอดจนความเหมาะสมในด้านระยะเวลาในการดำเนินการ อนึ่ง เนื่องจากโดยทั่วไปธุรกิจศูนย์การค้าจะมีการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ทุกๆ ประมาณ 7 ถึง 10 ปี ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาจัดทำประมาณการและแผนการทยอยสำรองค่าดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่จากกระแสเงินจากการดำเนินงาน และ/หรือ จัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมอื่น โดยจะพิจารณาเลือกโครงสร้างหรือวิธีการที่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้น้อยที่สุด เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์

เนื่องจากในปัจจุบัน ข้อตกลงภายใต้สัญญาการลงทุนของกองทรัสต์กับเจ้าของโครงการในเรื่องของเพอร์มิเตอร์ หรืออุปกรณ์ งานระบบ นั้นกำหนดให้เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าแล้วนั้น กองทรัสต์จะส่งมอบเพอร์มิเตอร์ หรืออุปกรณ์ งานระบบ คืนให้แก่เจ้าของโครงการตามสภาพที่มีการใช้งานอยู่ ณ ขณะนั้นและสามารถใช้งานได้จริงโดยไม่มีค่าตอบแทน ในการนี้ หากกองทรัสต์มีการปรับปรุง ซ่อมแซม หรือเปลี่ยนทดแทนเพอร์มิเตอร์ หรืออุปกรณ์ งานระบบของแต่ละโครงการในช่วงท้ายของระยะเวลาการเช่า และกองทรัสต์มีหน้าที่ที่จะต้องส่งมอบทรัพย์สินดังกล่าวคืนแก่ผู้ให้เช่าโดยไม่มีค่าตอบแทนแล้วนั้น กองทรัสต์อาจจะไม่ได้รับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจและการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวได้อย่างเต็มที่ ถึงแม้กระนั้นก็ตามผู้จัดการกองทรัสต์จะได้บริหารจัดการค่าใช้จ่ายและเงินลงทุนที่เกี่ยวข้องกับเพอร์มิเตอร์ หรืออุปกรณ์ งานระบบของกองทรัสต์ในแต่ละโครงการเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

7. ความเสี่ยงจากการประกันภัย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน อย่างไรก็ตาม ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ ภายใต้การประกันภัยที่มีอยู่เดิมของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับการประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก และการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยในส่วนของการประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท จะกำหนดวงเงินเอาประกันไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทนที่ไม่รวมค่าที่ดิน ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์มีความเห็นว่าการกำหนดวงเงินประกันไม่ต่ำกว่ามูลค่าทดแทนใหม่ (Replacement Cost) ที่ไม่รวมค่าที่ดิน ตลอดระยะเวลาการเช่า แม้ว่าอายุของสัญญาเช่าจะเหลือน้อยลง มีความสมเหตุสมผล เพราะมูลค่าทดแทนใหม่ (Replacement Cost) ดังกล่าวน่าจะเพียงพอสำหรับการก่อสร้างโครงการขึ้นใหม่หากเกิดความเสียหายกับโครงการทั้งหมด และในส่วนของการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการให้กองทรัสต์เข้าทำการประกันภัยโดยจะกำหนดวงเงินประกันภัยตามที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม และเพียงพอในการชดเชยการสูญเสียรายได้ของกองทรัสต์ในกรณีที่มีการซ่อมแซมทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือก่อสร้างใหม่ โดยมีระยะเวลาการคุ้มครองประมาณ 18 ถึง 24 เดือน หรือระยะเวลาอื่นใดที่กองทรัสต์เห็นสมควร โดยกำหนดให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว และ/หรือ ดำเนินการให้ผู้ให้เช่า และ/หรือ เจ้าของกรรมสิทธิ์ (สำหรับกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์) เป็นผู้เอาประกันภัย หรือผู้เอาประกันภัยร่วม และ/หรือ ผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับผลประโยชน์ร่วม ตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้หรือ

สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) เพื่อให้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้รับความคุ้มครองจากกรรมธรรม์ประกันภัย สำหรับการประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอก บุคคลที่สามที่ได้รับความเสียหายจะเป็นผู้รับผลประโยชน์ โดยจะกำหนดวงเงินประกันตามที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม

ทั้งนี้ แม้ว่ากองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสม ตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้น หรือแม้ว่ากองทรัสต์จะสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์จะได้รับ หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้หรืออาจเกิดความล่าช้าในการสิทธิเรียกร้องเพื่อชดเชยความเสียหายที่ไม่ได้เกิดจากความผิดของกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในกรรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ทั่วถึงหรือบางส่วน ซึ่งในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวนี้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

นอกจากนี้ เนื่องจากการลงทุนของกองทรัสต์สำหรับบางโครงการ เป็นการลงทุนในพื้นที่ของอาคาร ศูนย์การค้าบางส่วน ทำให้กองทรัสต์อาจไม่ได้เป็นผู้ที่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องหรือผู้รับผลประโยชน์สำหรับการคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในส่วนของผู้ที่ซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน ดังนั้น ในกรณีที่เกิดความเสียหายในส่วนของผู้ที่ใกล้เคียงกับพื้นที่ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน ความเสียหายที่เกิดขึ้นอาจมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ในการจัดหารายได้ รวมถึงการให้เช่าพื้นที่และการให้บริการของกองทรัสต์ได้ ซึ่งในกรณีเช่นนี้ แม้กองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) แล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์อาจจะไม่ได้รับค่าชดเชยตามกรรมธรรม์ประกันภัยเนื่องจากการประกันภัยดังกล่าวจะครอบคลุมเฉพาะความเสียหายที่กระทบทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนเท่านั้น ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรรมธรรม์ ดังนั้น ในกรณีที่พื้นที่ซึ่งกองทรัสต์ได้ลงทุนต้องหยุดชะงักในการดำเนินธุรกิจเป็นการชั่วคราว (ทั้งที่พื้นที่ดังกล่าวไม่ได้รับความเสียหาย) จากการที่พื้นที่อื่นซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน เกิดความเสียหายและไม่สามารถใช้ดำเนินธุรกิจได้ จนมีผลกระทบต่อพื้นที่ในส่วนที่กองทรัสต์ได้ลงทุน กองทรัสต์อาจจะไม่ได้รับค่าชดเชยตามกรรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก

8. ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนจะไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวคู่สัญญาจากผู้ให้เช่าพื้นที่เดิมเป็นกองทรัสต์

เมื่อกองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินที่โอนจากกองทุนรวม CRYSTAL มายังกองทรัสต์ และลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนต้องยินยอมให้มีการเปลี่ยนตัวคู่สัญญาจากผู้ให้เช่าพื้นที่เดิมเป็นกองทรัสต์ และผู้เช่ารายย่อยต้องชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่า ทั้งนี้ หากผู้เช่ารายย่อยปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมดังกล่าว และไม่ชำระค่าเช่าพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับค่าเช่าพื้นที่อันเป็นรายได้หลักของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ และต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

อย่างไรก็ดี ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม CRYSTAL และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แต่ละราย ดำเนินการประสานงานการ

ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนคู่สัญญาจากผู้ให้เช่าพื้นที่เป็นกองทรัสต์ โดยดำเนินการแจ้งและอธิบายถึงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ให้ผู้เช่ารายย่อยได้รับทราบโดยเร็วและใช้ความพยายามอย่างเต็มความสามารถ เพื่อให้ผู้เช่ารายย่อยรับทราบและยินยอมการเปลี่ยนคู่สัญญา ทั้งนี้ เนื่องจากข้อสัญญาอื่น ๆ ที่สำคัญในสัญญาให้เช่าพื้นที่กับลูกค้าไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากเดิม ดังนั้นผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงคาดว่า การปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมดังกล่าวมีโอกาสเกิดขึ้นได้น้อย

นอกจากนี้ หากผู้เช่ารายย่อยปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวผู้ให้เช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม CRYSTAL และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แต่ละราย จะทำหน้าที่แทนกองทรัสต์ในการจัดเก็บค่าเช่าหรือผลประโยชน์อื่นใดตามสัญญาจากผู้เช่ารายย่อย อันเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าว โดยจะดำเนินการส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวคืนให้แก่กองทรัสต์ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง

9. ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์

การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพและประสบความสำเร็จตามเป้าหมายย่อมต้องอาศัยความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และความชำนาญของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการกำหนดโครงสร้างแหล่งเงินทุน การบริหารจัดการกระแสเงินสดของกองทรัสต์ และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ดังนั้น หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือไม่สามารถดำเนินการจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ/หรือรายได้จากค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ และในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยจะดำเนินการด้วยความพยายามอย่างเต็มความสามารถ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดโดยรวมของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ หากกรณีที่กองทรัสต์จะมีผู้เข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ 2 ราย ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์แต่ละรายมีความเชี่ยวชาญคนละด้าน อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายใดรายหนึ่ง ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์อีกรายหนึ่งสามารถเข้าทำหน้าที่ทดแทนได้ในทุกหน้าที่ ถึงแม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่สามารถรับประกันได้ว่าการปฏิบัติหน้าที่ทดแทนจะไม่ส่งผลกระทบใด ๆ ต่อกองทรัสต์

นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์มีผู้จัดการกองทรัสต์ 2 รายบริหารร่วมกัน ซึ่งอาจมีความเห็นหรือมีแนวทางในการตัดสินใจที่แตกต่างกันและไม่สามารถตกลงหรือหาข้อสรุปร่วมกันได้ ในที่ประชุมคณะกรรมการการลงทุนของกองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์ เช่น ทำให้เกิดความล่าช้า ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม เป็นต้น อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการจัดทำข้อตกลงร่วมกันเพื่อกำหนดวิธีการและมาตรการในการพิจารณาตีที่เป็นสาระสำคัญที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของ

กองทรัสต์ ซึ่งข้อตกลงร่วมกันดังกล่าวจะช่วยลดความเป็นไปได้ที่จะทำให้เกิดสถานการณ์ที่ไม่สามารถหาข้อยุติร่วมกันได้ (Deadlock)

10. ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของทรัพย์สินขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์ในการทำหน้าที่ยบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

สำหรับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสามารถสร้างรายได้และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม โดยดำเนินการจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับโครงการที่มีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) จัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องปฏิบัติตามที่ได้ได้รับมอบหมายภายใต้การควบคุมดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงนโยบายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังเช่น การหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการกับผู้เช่ารายย่อยและผู้รับบริการปัจจุบัน การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย การจัดให้มีการบำรุงรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การจัดหาผลประโยชน์ ดังนั้น หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือไม่สามารรถดำเนินการจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสม และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถจัดการตามกลยุทธ์ได้อย่างเหมาะสมตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์หรือหากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ซึ่งมีระยะเวลาของสัญญา 3 ถึง 6 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้ครบกำหนดอายุสัญญาลงหรือมีการยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด หรือหากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรสำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี กลไกในการแบ่งปันผลประโยชน์ตามโครงสร้างการจ่ายค่าตอบแทนการทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) จะกำหนดค่าธรรมเนียมที่ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ได้รับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่รับผิดชอบบริหารจัดการ ซึ่งจะเป็นแรงจูงใจในการบริหารพื้นที่เช่าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่รับผิดชอบบริหารจัดการเพื่อให้สามารถสร้างผลกำไรในระดับที่ดีอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหารโดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานทุกปี และมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอเพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ในการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มี

การพิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมในด้านประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการทรัพย์สินที่ได้รับมอบหมายนั้น

ทั้งนี้ ARM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มี บริษัท เคอี เบญจกิจ จำกัด และ บริษัท เคอี เคเอฟเอส จำกัดเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมร่วมกันกับ บจ. เค.อี.ริเทล และ บจ. เดอะคริสตัล ราชพฤกษ์ รีเทล (ถือหุ้นโดย บจ. เค.อี.ริเทล) ซึ่งเป็นผู้บริหารจัดการชุดปัจจุบันของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งได้แก่ โครงการ CDC โครงการ TC และ โครงการ TCR ตามลำดับ และ ARM มีคณะผู้บริหารและกรรมการของเป็นคณะทำงานชุดเดียวกัน และ/หรือ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัท เคอี เบญจกิจ จำกัด และ บริษัท เคอี เคเอฟเอส จำกัดและ/หรือ บจ. เค.อี.ริเทล

อนึ่ง ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ ในการดำเนินงานตามแผนการเพื่อสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ให้เป็นไปตามเป้าหมายนั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามแผนการเพื่อสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางหรือกำหนดไว้ หรือสามารถที่จะทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

11. ความเสี่ยงในเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กับผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

เนื่องจากผู้ที่อาจทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังการลงทุนของกองทรัสต์ ซึ่งได้แก่ ARM ซึ่งจะเข้าเป็นผู้ทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมร่วมกันกับ บริษัท เดอะ คริสตัล รีเทล จำกัด (“บจ. เดอะ คริสตัล รีเทล”) ซึ่งเป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกัน และมีทำเลที่ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามรายละเอียดในส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 3.2.4 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ข้อ (3) อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การบริหารจัดการของผู้ทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ดังนั้น ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ กับผู้ทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ จึงอาจเกิดขึ้นได้

อย่างไรก็ตาม ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยทรัสต์จะกำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ตลอดจนในการทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน ซึ่งรวมถึงการกำกับและตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์ในการทำหน้าที่บริหารจัดการการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมาย (ถ้ามี) โดยใช้ความรู้ความสามารถที่ยังผู้ประกอบวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต ไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มันใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ทั้งนี้ กลไกในการแบ่งปันผลประโยชน์ตามโครงสร้างการจ่ายค่าตอบแทนการทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้ได้รับผลประโยชน์ที่ขึ้นอยู่กับความสามารถในการสร้างรายได้ที่เกิดขึ้นจริงจาก

การดำเนินงานของทรัพย์สินที่รับผิดชอบบริหารจัดการ ซึ่งส่งผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์มีผลประโยชน์ที่เป็นไปในทิศทางเดียวกัน และจะช่วยลดความเสี่ยงจากการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ได้

ทั้งนี้ ARM อาจทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อันได้แก่พื้นที่ในลักษณะดังต่อไปนี้ 1) ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ฟีชีส์ ชัยพฤกษ์ ซึ่งตั้งอยู่ในระยะทางห่างจากโครงการ SPRP และโครงการ TCR ประมาณ 7 กิโลเมตร และ 19 กิโลเมตร ตามลำดับ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าโครงการดังกล่าวตั้งอยู่ในระยะที่ห่างกันพอสมควรจากของโครงการซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และยังมีกลุ่มลูกค้าที่แตกต่างกัน 2) พื้นที่บางส่วนของศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ และศูนย์การค้าคริสตัลเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา ในส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน 3) พื้นที่อื่นที่พัฒนาขึ้นเพิ่มเติมในบริเวณข้างเคียงของโครงการ CDC และโครงการ TC และ 4) พื้นที่โครงการอื่นที่ ARM รับบริหารจัดการ โดยผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้ร่วมกันกำหนดมาตรการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดจากการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ระหว่างพื้นที่ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และพื้นที่อื่นในส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน ซึ่งมีรายละเอียดตามที่ระบุอยู่ในข้อ 10.5.4 การบริหารจัดการทรัพย์สินอื่นของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนที่ 2-10 ซึ่งรวมถึงการแจ้งให้ทรัสต์ทราบเมื่อมีกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ การกำหนดกรอบราคา การเสนอพื้นที่เช่าอย่างเท่าเทียมไม่แบ่งแยก และการทำรายงานสรุปผลการตัดสินใจของผู้สนใจ

12. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้ กองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะกู้ยืมเงินในวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 2,875 ล้านบาท เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และกู้ยืมเงินในวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน (ตัวสัญญาใช้เงิน) จำนวนรวมไม่เกิน 380 ล้านบาท และวงเงินหนังสือค้ำประกัน (Letter of Guarantee) จำนวนรวมไม่เกิน 100 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการบริหารและการดำเนินงานของกองทรัสต์การซ่อมบำรุงและปรับปรุงทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน รวมทั้งเพื่อใช้ค้ำประกันการใช้สาธารณูปโภคของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และเป็นหลักประกันเพื่อการได้มาหรือรักษาไว้ซึ่งสิทธิในค้ำประกันหรือสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต ซึ่งรวมทั้งสิ้นไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์โปรดศึกษารายละเอียดและเงื่อนไขเกี่ยวกับร่างสัญญากู้ยืมเงิน ได้ใน ส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 3.1 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ข้อ (7) การกู้ยืมเงิน

ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าว จากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ และอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้ อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญาเงินกู้ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์ และอาจจะกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและ/หรือ เงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ถือหุ้นอาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์ หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น กำหนดให้เงินกู้ยืมส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดภายใต้เอกสารทางการเงินใด ๆ ถึงกำหนดชำระโดยพลัน หรือใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือ

ทั้งหมด รวมถึงการบังคับจำนองในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ หรือการรับโอน สิทธิในกรรมธรรม์ประกันภัยในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน

ทั้งนี้ เมื่อครบกำหนดชำระเงินกู้ หรือภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาสภาพ คล่องของกองทรัสต์ และทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่าง ๆ เช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การ ออกและเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันทางการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือ นิติ บุคคลประเภทอื่นที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ ซึ่งอาจจะรวมถึงธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัท ประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือ สถาบันการเงินอื่นใดที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อชำระหนี้เดิม (Refinance) เป็นต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเลือกวิธีการที่ก่อให้เกิด ประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ และเป็นไปตามกฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้องจะอนุญาตให้ กองทรัสต์ทำได้ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์ อาจมีความเสี่ยงที่อาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ หรือไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ดีกว่ากับ ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิมหรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัด การดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินที่กล่าวมาทั้งหมดนั้น อาจมีผลกระทบต่อสภาพ คล่องของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ ถือหน่วยทรัสต์หรืออาจทำให้ผลประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงได้ อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณา จากหลักประกันการกู้ยืมและความสามารถในการชำระหนี้ของกองทรัสต์แล้ว ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ ไม่สามารถชำระหนี้ต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินเนื่องจากไม่สามารถทำการระดมทุนเพื่อชำระคืนหนี้เดิม อยู่ในระดับต่ำ ประกอบกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าไปลงทุนนั้นมีความสามารถที่จะสร้างรายได้ให้กับ กองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง โดยในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระหนี้เงินกู้ยืมได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ อันเป็น เหตุพิสดาณแล้วนั้น และภายใต้สัญญากู้ยืมเงินมีการให้หลักประกันแก่สถาบันการเงิน สถาบันการเงินอาจ พิจารณามันดบังคับหลักประกัน (เช่น การขายทอดตลาด) เพื่อนำเงินที่ได้มาชำระหนี้ โดยเมื่อสถาบันการเงินได้รับ เงินจากการบังคับหลักประกันแล้ว ภายหลังจากสถาบันการเงินดำเนินการหักชำระหนี้ต้น ดอกเบี้ย เบี้ยปรับ ค่าเสียหาย และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องทั้งหมดแล้ว กองทรัสต์จึงจะได้รับเงินจำนวนที่เหลือหลังจากการหักชำระ หนี้และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องต่อไป

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และจะบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยคำนึงถึงความ เสี่ยงดังกล่าวโดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และปัจจัยภายนอกต่าง ๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทาง การเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) หรือ การดำเนินการใด ๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอยยาระยะเวลาการชำระหนี้ การขอผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อ การบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายหรือระเบียบที่ เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

13. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น โดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตามหรือเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่า

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สิน
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง (ถ้ามี)
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไข โดยต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดหมายได้ รวมถึงการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายประการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะแต่ (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของการเมืองหรือเศรษฐกิจ (2) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสภาวะของตลาดในพื้นที่ (3) สถานะทางการเงินของผู้เช่า ผู้ซื้อและผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ (4) แหล่งเงินทุนสนับสนุน ทั้งที่เป็นเงินกู้ยืม ตราสารหนี้ หรือตราสารทุนซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงไป ทำให้ส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาเพิ่มซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ (5) การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย ต้นทุนการเงิน และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินงานอื่น ๆ (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายการกำหนดเขตพื้นที่และหลักเกณฑ์อื่น ๆ ของรัฐบาลและนโยบายด้านการเงิน (7) ข้อเรียกร้องด้านสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ (8) การเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าในตลาด (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาพลังงาน (10) การแข่งขันระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อแย่งลูกค้าที่เป็นผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดพื้นที่ว่างในอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่สามารถให้เช่าโดยมีข้อตกลงที่เป็นประโยชน์ได้ (11) การไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันหมดอายุ (12) การไม่สามารถจัดเก็บค่าเช่าหรือค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์จากผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่ารายย่อยได้ตรงตามเวลาที่กำหนด หรือการไม่สามารถจัดเก็บได้เลยเนื่องจากผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่ารายย่อยล้มละลาย (13) การไม่สามารถจัดทำประกันภัยได้เพียงพอหรือครอบคลุมความเสียหายหรือการที่เบี้ยประกันภัยเพิ่มสูงขึ้น (14) การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ (15) อสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องเป็นเหตุให้ต้องแก้ไขซ่อมบำรุง ก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่ไม่อาจคาดหมายได้ (16) ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญาเช่า (17) การต้องพึ่งพากระแสเงินสดเพื่อใช้ในการซ่อมบำรุงและการพัฒนาปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ (18) การที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงค่าภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ (19) สิทธิหรือภาระติดพันใดๆ ที่ตรวจไม่พบขณะที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานอสังหาริมทรัพย์ที่กรมที่ดิน และ (20) เหตุสุดวิสัยที่ทำให้เกิดความเสียหายที่ไม่อาจทำประกันภัยได้

ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ส่งผลให้เกิดความผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากตลาดอสังหาริมทรัพย์หรือเศรษฐกิจของประเทศไทยอยู่ในช่วงขาลงอย่างกะทันหัน

นอกจากนี้ การที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยเฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการปรับเปลี่ยนทรัพย์สินบางส่วนเป็นเงินสด หรือ การปรับเปลี่ยนสัดส่วนการลงทุน (Investment Portfolio) เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงของสภาวะเศรษฐกิจ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยอื่น ๆ

2. ความเสี่ยงของโครงสร้างการลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กระจุกตัวเมื่อเปรียบเทียบกับกองทุนรวมและตราสารทางการเงินประเภทอื่น

การที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทำให้การลงทุนของกองทุนทรัสต์กระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ กองทุนรวมและตราสารทางการเงินประเภทอื่นอาจมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่าง ๆ หรือกระจายการลงทุนในทรัพย์สินหลายประเภท ดังนั้น หากเกิดภาวะที่ส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ เช่น ภาวะเศรษฐกิจฝืด ปัญหาความไม่สงบทางการเมือง อาจทำให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทุนทรัสต์ มากกว่ากองทุนรวมและตราสารทางการเงินประเภทอื่นที่มีการกระจายการลงทุนในทรัพย์สินหลากหลายประเภทมากกว่า

อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินที่โอนมาจากกองทุนรวม CRYSTAL มายังกองทุนทรัสต์ และทรัพย์สินที่กองทุนทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีการกระจายตัวของที่ตั้งของแต่ละทรัพย์สินในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ดังนั้น การลงทุนของกองทุนทรัสต์จึงมีการกระจายความเสี่ยงการลงทุนในระดับหนึ่ง

3. ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักของกองทุนทรัสต์อาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้บริโภค

เนื่องจากทรัพย์สินหลักของกองทุนทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพมาจากกองทุนรวม CRYSTAL และการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการศูนย์การค้า ดังนั้นผลการดำเนินงานของกองทุนทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการแข่งขันที่สูงขึ้นทั้งจากผู้ประกอบการรายเดิมและรายใหม่ที่เปิดและปรับปรุงศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง รวมถึงจากการปรับเปลี่ยนวิถีการดำเนินชีวิตของผู้บริโภคจากปัจจัยต่าง ๆ ดังเช่น ความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี ซึ่งทำให้เกิดความท้าทายจากการเติบโตของตลาดสินค้าออนไลน์ (Online Shopping) ที่สามารถตอบสนองวิถีการดำเนินชีวิตของคนรุ่นใหม่ รวมถึงมีจุดเด่นด้านกลยุทธ์ราคา ความหลากหลายของสินค้าและความสะดวก ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีก ซึ่งถือเป็นผู้เช่าหลักของศูนย์การค้า และผู้ประกอบการศูนย์การค้าต้องปรับตัวและปรับเปลี่ยนแผนกลยุทธ์ให้ทันต่อสภาวะแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปอยู่เสมอ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดำเนินการที่จำเป็นต่าง ๆ ภายใต้ขอบเขตอำนาจและความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทุนทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทุนทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ ในการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันให้แก่ทรัพย์สินหลักของกองทุนทรัสต์ โดยมุ่งเน้นการพัฒนาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน การใช้ประโยชน์ในพื้นที่และการรักษาภาพลักษณ์ที่ดีและความทันสมัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของผู้เช่าและผู้ประกอบการค้า และจะร่วมกันวางแผนกลยุทธ์และมาตรการเพื่อพัฒนาและปรับปรุงศูนย์การค้าให้มีความแตกต่างและเป็นที่ยอมรับ รวมถึงแนวคิดใหม่ ๆ ให้สอดคล้องกับวิถีการดำเนินชีวิตของผู้บริโภคและเพื่อให้เกิดเป็นประสบการณ์ที่น่าประทับใจ

4. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนถูกเวนคืนที่ดิน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินหลักดังกล่าวเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาล อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากรัฐบาล หรือหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ถูกเวนคืนดังกล่าว ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง และตามที่หน่วยงานราชการที่รับผิดชอบในการเวนคืนดังกล่าวกำหนดให้ตามหลักเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า และทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ที่ตกลงไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้เช่าโครงการได้ จะถือว่าสัญญาเช่าฉบับดังกล่าวเป็นอันยุติ และยกเลิกต่อกันโดยทันทีในวันที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืน โดยกองทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนการเวนคืนตามวิธีการคำนวณค่าทดแทนตามสูตรการคำนวณที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าดังกล่าว ทั้งนี้ เงินส่วนที่เหลือทั้งหมดหลังการจ่ายเงินให้กองทรัสต์ (ถ้ามี) ให้เป็นของผู้ให้เช่า อย่างไรก็ตาม หากทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน และกองทรัสต์ยังเห็นว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังสามารถใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ที่ตกลงไว้ในสัญญาเช่าให้ถือว่าสัญญาเช่ามีผลบังคับใช้ต่อไป

5. ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนอาจจะมีคุณภาพด้อย หรืออาจมีการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น

นอกเหนือจากที่ได้มีการเปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แล้ว ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ตรวจสอบสภาพทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน พบว่าอยู่ในสภาพที่ดี มีความพร้อมที่จะลงทุนและไม่พบว่าทรัพย์สินหลักดังกล่าวมีความชำรุดบกพร่องหรือขาดตกบกพร่องที่ต้องได้รับการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่า ไม่มีการปฏิบัติไม่เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบต่าง ๆ หรือไม่มีการขาดตกบกพร่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน รวมทั้งรายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักดังกล่าว รายงานการตรวจสอบสภาพอาคารและรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจจะมีข้อจำกัดในการตรวจสอบซึ่งอาจทำให้เกิดความคลาดเคลื่อนได้ ทั้งนี้ ความชำรุดบกพร่องหรือขาดตกบกพร่องที่ยังไม่ปรากฏดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ต้องลงทุนเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญ หรือมีการะหน้าที่ต่อบุคคลภายนอกที่ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในลักษณะและจำนวนที่มีได้คาดการณ์ไว้ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงการรับประกันที่ใช้ที่ไฟโดยเจ้าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้ขอบเขตจำนวน และระยะเวลาในการเรียกร้องที่จำกัด ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิได้รับชดเชยความเสียหายภายใต้ข้อรับรอง คำรับประกันและข้อตกลงรับประกันใด ๆ ดังกล่าว สำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

6. ความเสี่ยงจากการที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม โดยการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและการะความรับผิดชอบหลายด้าน

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม เช่น กฎหมายด้านสุขอนามัย กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำ การทิ้งของเสีย และการควบคุมมลภาวะทางเสียง ซึ่งภายใต้กฎหมายเหล่านี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ที่ควบคุมการดำเนินการและการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์อาจมีความรับผิดชอบ ซึ่งรวมถึงโทษปรับหรือโทษจำคุกหากฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจต้องมีการค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวเหล่านี้ หากมีการปนเปื้อนหรือเกิดมลภาวะต่าง ๆ หรือหากไม่สามารถแก้ไขมลภาวะต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความรับผิดชอบ หรืออาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญในการนำอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนออกให้เช่าและให้ใช้พื้นที่

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในช่วงเวลาหนึ่ง อาจไม่สอดคล้องหรือเป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในอีกช่วงเวลาหนึ่ง หากข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมเหล่านั้นมีการแก้ไขเพิ่มเติม ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อม การดำเนินการเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามหรือสอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม อาจเพิ่มภาระด้านค่าใช้จ่ายและส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

7. ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย ภัยจากการก่อวินาศกรรม และ/หรือ เหตุสุดวิสัย ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้ อย่างมีนัยสำคัญ และมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนนั้นมีการกระจายความเสี่ยงในด้านทำเลที่ตั้ง ทำให้ผลกระทบจากเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่ง หรือหลายเหตุการณ์ที่ใดกล่าวถึงข้างต้นอยู่ในวงจำกัด นอกจากนี้กองทรัสต์ได้จัดให้มีการประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (All Risks Insurance) โดยกำหนดให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ทั้งหมดภายในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยกำหนดให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับผลประโยชน์ร่วม และ/หรือ เป็นผู้เอาประกันภัยหรือผู้เอาประกันภัยร่วม เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังได้จัดให้มีการประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินด้วย ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์เห็นว่าการจัดให้มีการประกันดังกล่าวข้างต้นมีความเพียงพอและเหมาะสม เนื่องจากการประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินมีการกำหนดเงินเอาประกันภัยให้ไม่ต่ำกว่ามูลค่าทดแทนใหม่ (Replacement Cost) ที่ไม่รวมค่าที่ดิน เพื่อให้เพียงพอสำหรับการก่อสร้างโครงการขึ้นใหม่ รวมทั้งการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักมีการ

คุ้มครองที่ครอบคลุมค่าเฉลี่ยของรายได้สุทธิประมาณ 18 ถึง 24 เดือน หรือระยะเวลาตามที่กองทรัสต์เห็นสมควร

8. ความเสี่ยงจากการใช้บริการพื้นที่จอดรถ

เนื่องจากกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในพื้นที่จอดรถทั้งหมดของศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ CDC ที่กองทรัสต์จะลงทุน จำนวนที่จอดรถบนดินและในที่อยู่ในอาคารที่กองทรัสต์ลงทุนโดยตรงในแต่ละโครงการจะมีค่อนข้างจำกัด อย่างไรก็ตามเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเพื่ออำนวยความสะดวกของผู้เช่ารายย่อยในส่วนพื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับผู้ให้เช่าโครงการดังกล่าว และเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้เช่าโครงการ เพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งสิทธิในการใช้พื้นที่จอดรถในศูนย์การค้าซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการดังกล่าว หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีแผนพัฒนาพื้นที่ดังกล่าว ผู้ให้เช่าโครงการดังกล่าว และ/หรือ เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินจะจัดหาพื้นที่ที่จอดรถอื่นเพิ่มเติมให้เพียงพอ ตลอดระยะเวลาการลงทุนของกองทรัสต์ ซึ่งส่งผลโดยกองทรัสต์สามารถยกเลิกสัญญาเช่าลงทุนในสิทธิการเช่าของโครงการทั้ง 3 โครงการ และสามารถเรียกร้องค่าเสียหายได้หากผู้ให้เช่าโครงการดังกล่าว และ/หรือ เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินทำผิดสัญญาตกลงกระทำการ อย่างไรก็ตาม มีความเป็นไปได้ว่าในระหว่างการก่อสร้างพัฒนาโครงการเพิ่มเติมในส่วนพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนดังกล่าว ผู้เช่ารายย่อยในโครงการ และผู้มาใช้บริการโครงการที่กองทรัสต์ลงทุนอาจจะได้รับความสะดวกในการเข้ามาใช้บริการน้อยลงหรือลักษณะของพื้นที่ที่จอดรถภายหลังการพัฒนาโครงการเพิ่มเติมอาจเปลี่ยนแปลงไปในทางด้อยลง อาทิ ระยะทางการเดินจากพื้นที่จอดรถถึงพื้นที่ร้านค้าของโครงการใกล้เคียง ซึ่งส่งผลให้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการรักษาอัตราการเช่า และ/หรือ อัตราค่าเช่าในกรณีที่ผู้เช่าได้รับความสะดวกน้อยลง

นอกจากนี้ สำหรับโครงการ TCR โครงการ SPRS และโครงการ SPRP ซึ่งปัจจุบันได้มีการทำสัญญาเช่าพื้นที่จอดรถระยะสั้นจากบุคคลภายนอกเพื่อใช้เป็นพื้นที่จอดรถเพิ่มเติมแก่ผู้ให้บริการภายในโครงการ อย่างไรก็ตาม หากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์จะต่อสัญญาเช่าพื้นที่จอดรถดังกล่าว อาจส่งผลให้จำนวนที่จอดรถยนต์ไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้ใช้บริการในโครงการซึ่งอาจส่งผลต่อความสะดวกต่อผู้ที่ใช้บริการและผู้เช่ารายย่อยภายในโครงการ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพยายามอย่างดีที่สุดในการจัดหา/จัดให้มีที่จอดรถยนต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้ให้บริการ โดยจะพิจารณาถึงความต้องการของผู้ใช้บริการและต้นทุนในการให้บริการที่เหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าจำนวนพื้นที่จอดรถยนต์ที่กองทรัสต์จัดหาและมีไว้จะเพียงพอต่อความต้องการในอนาคตของผู้ใช้บริการในโครงการ

9. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทางเข้าออกบางทางของโครงการไม่ได้รับสิทธิในการเชื่อมทางสู่ถนนส่วนบุคคล หรือกถนนสาธารณะเป็นทางเข้าออกของโครงการ

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพมาจากกองทุนรวม CRYSTAL และการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 บางโครงการ มีทางเข้าออกโครงการบางทางเป็นทางที่เชื่อมต่อกับถนนส่วนบุคคลซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนและไม่ได้มีสิทธิการใช้ถนนดังกล่าว ทั้งนี้แม้ว่าจากข้อเท็จจริงจะมีประชาชนทั่วไปร่วมใช้ประโยชน์ ในถนนส่วนบุคคลดังกล่าวอย่างต่อเนื่องและเปิดเผยมาโดยตลอด แต่ไม่มีเอกสารหลักฐานทางราชการใด ๆ ที่ระบุว่าถนนดังกล่าวเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่เจ้าของที่ดินในบริเวณดังกล่าวจะปิดกั้นการใช้ประโยชน์ในส่วนถนนส่วนบุคคลดังกล่าวได้

นอกจากนี้ รวมถึงบางโครงการ มีทางเข้าออกโครงการบางทางที่เป็นถนนสาธารณะที่ไม่ได้ขออนุญาตเชื่อมทางสาธารณะ ซึ่งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอาจพิจารณาให้กองทรีสต์ดำเนินการขออนุญาตเชื่อมทางเพิ่มเติม ซึ่งหากการขออนุญาตไม่ได้รับการอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อาจส่งผลให้กองทรีสต์ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะประโยชน์ดังกล่าวได้ ดังนั้นกองทรีสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะอาจไม่สามารถใช้เส้นทางทั้งหลายดังกล่าวเป็นทางเข้าออกสู่โครงการเหล่านั้นได้ อย่างไรก็ตาม ในส่วนถนนส่วนบุคคล ผู้ก่อตั้งทรีสต์เห็นว่าหากมีประชาชนทั่วไปร่วมใช้ประโยชน์ในถนนส่วนบุคคลดังกล่าวอย่างต่อเนื่องและเปิดเผย การที่เจ้าของที่ดินจะปิดกั้นการใช้ประโยชน์ในส่วนถนนส่วนบุคคลดังกล่าวอาจกระทำได้ยากหรือใช้ระยะเวลานานมาก เนื่องจากจะกระทบสิทธิของบุคคลอื่นเป็นจำนวนมาก นอกจากนี้ โครงการเหล่านี้ทุกโครงการยังมีถนนสาธารณะประโยชน์อื่นเป็นทางเข้าออก ซึ่งผู้ก่อตั้งทรีสต์ได้รับเอกสารและได้ดำเนินการตรวจสอบว่าทุกโครงการเหล่านี้ได้รับอนุญาตเชื่อมทางเข้าออกถนนสาธารณะอย่างถูกต้องแล้ว ดังนั้น แม้ว่ากองทรีสต์อาจมีความเสี่ยงในการรักษาอัตราค่าเช่า และ/หรือ อัตราค่าเช่าในกรณีที่ผู้เช่าได้รับความสะดวกน้อยลงจากการที่ผู้ใช้บริการโครงการไม่สามารถใช้เส้นทางเหล่านั้นเป็นทางเข้าออกได้ อย่างไรก็ตาม ผู้ก่อตั้งทรีสต์คาดว่าผลกระทบดังกล่าวจะอยู่ในระดับต่ำ และไม่น่ากระทบต่อการดำเนินงานจากการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ

10. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดัดแปลงอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ผู้จัดการกองทรีสต์ ที่ปรึกษา และผู้เชี่ยวชาญได้ดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินของโครงการที่กองทรีสต์จะเข้าลงทุนและเอกสารที่เกี่ยวข้อง พบว่าโครงการที่กองทรีสต์จะเข้าลงทุนบางโครงการได้มีการดัดแปลงหรือเพิ่มเติมพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ เพื่อนำไปจัดหาประโยชน์หรืออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่ารายย่อยและผู้มาใช้บริการ โดยบางส่วนของพื้นที่ดังกล่าวอาจมีการดำเนินการไปโดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตอย่างครบถ้วน หรือยังอยู่ระหว่างการขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น (1) การก่อสร้างทางเชื่อมระหว่างอาคารภายในโครงการ SPRM โครงการ CDC โครงการ TC และโครงการ Plearnary (2) การก่อสร้างโครงหลังคาคลุมของโครงการ Plearnary และ (3) การก่อสร้างหรือต่อเติมพื้นที่ที่นำไปจัดหาประโยชน์ของโครงการ SPRM โครงการ CDC และโครงการ TC

ในกรณีของการก่อสร้างทางเชื่อมระหว่างอาคาร (โครงการ CDC โครงการ TC โครงการ Plearnary และโครงการ SPRM) การก่อสร้างโครงหลังคาคลุม (โครงการ Plearnary) และการก่อสร้างดัดแปลงพื้นที่ส่วนต่อเติมของโครงการ CDC โครงการ TC และโครงการ SPRM ทางผู้ก่อตั้งทรีสต์ได้ขอความร่วมมือและประสานงานไปยังเจ้าของทรัพย์สินของโครงการเพื่อสอบถามถึงความเป็นไปได้ในการแก้ไขเรื่องการก่อสร้างดัดแปลงดังกล่าวเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดและมาตรฐานของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง แต่ได้รับแจ้งจากทางเจ้าของทรัพย์สินของโครงการว่าการก่อสร้างดัดแปลงดังกล่าวได้ดำเนินการจนเสร็จสิ้นมาเป็นระยะเวลายาวนานพอสมควรแล้ว และการแก้ไขปรับปรุงพื้นที่ส่วนดังกล่าว (เช่น การรื้อถอนหรือทุบทำลาย) อาจส่งผลกระทบต่อผู้เช่ารายย่อย ผู้มาใช้บริการ และการดำเนินงานของโครงการในภาพรวม จึงไม่สามารถดำเนินการตามที่ผู้ก่อตั้งทรีสต์หาข้อได้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงของกองทรีสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมายดังกล่าว กองทรีสต์จึงจะไม่ลงทุนในทางเชื่อมระหว่างอาคาร โครงหลังคาคลุม และพื้นที่ส่วนต่อเติมต่าง ๆ ที่อาจมีการดำเนินการไปโดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตอย่างครบถ้วน และพื้นที่ดังกล่าวจะ

ยังคงอยู่ภายใต้ความครอบครองของเจ้าของทรัพย์สินของโครงการทั้งหมดภายหลังจากที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินส่วนอื่น ๆ ของโครงการ

ในแง่ของความปลอดภัยทางวิศวกรรม ทางผู้ก่อตั้งทรัสต์และที่ปรึกษาได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินของโครงการ หากจะต้องมีการใช้งาน ก่อสร้าง ปรับปรุง แก้ไข หรือ รื้อถอนพื้นที่ส่วนต่อเติม โครงหลังคาคลุม หรือทางเชื่อมอาคารที่ไม่ได้รับอนุญาตดังกล่าว กรณีไม่น่าจะส่งผลกระทบต่อโครงสร้างและฐานรากของทรัพย์สินของโครงการในส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของการรับน้ำหนักของเสา คาน และโครงสร้างต่าง ๆ ซึ่งความเห็นดังกล่าวสอดคล้องกับหนังสือรับรองของวิศวกรรับอนุญาตที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้จัดให้เข้ามาดำเนินการตรวจสอบสภาพพื้นที่ส่วนต่อเติมของแต่ละโครงการที่เกี่ยวข้อง

เพื่อให้การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ในอนาคตสามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่องและไม่ขัดข้อง กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาตกลงกระทำการกับเจ้าของทรัพย์สินของโครงการและคู่สัญญาฝ่ายที่เกี่ยวข้องเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งสิทธิในการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนต่อเติมข้างต้นที่มีลักษณะเป็นพื้นที่ส่วนกลาง (เช่น ทางเชื่อมระหว่างอาคาร) โดยไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม และเจ้าของทรัพย์สินของโครงการจะเป็นผู้รับผิดชอบบรรดาค่าใช้จ่ายและการดำเนินการซ่อมแซม แก้ไข หรือรื้อถอนซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อโครงสร้างของพื้นที่ส่วนดังกล่าวทุกกรณี (รวมถึงค่าใช้จ่ายที่มีลักษณะเป็นการลงทุน (Capital Expenditure)) นอกจากนี้ สัญญาตกลงกระทำการ หรือ สัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องจะระบุให้เป็นหน้าที่ของเจ้าของทรัพย์สินว่าในการดำเนินการใด ๆ กับพื้นที่ส่วนต่อเติมดังกล่าวจะต้องคำนึงถึงผลกระทบต่อประกอบธุรกิจของกองทรัสต์เป็นสำคัญ และจะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่มีผลบังคับใช้อยู่ ณ ขณะนั้น เพื่อให้เป็นที่แน่ใจว่าการปรับปรุงพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อกรดำเนินการโครงการของกองทรัสต์ในภาพรวมน้อยที่สุดทั้งในด้านกายภาพ การใช้ประโยชน์ทรัพย์สินในพื้นที่ส่วนอื่นของโครงการ และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยจะไม่ส่งผลกระทบต่อความสะดวกสบายของผู้เช่ารายย่อยและผู้มาใช้บริการของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวหรือมีการปฏิบัติผิดเงื่อนไขของเจ้าของทรัพย์สินของโครงการ กองทรัสต์มีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามจริงจากเจ้าของทรัพย์สินของโครงการเนื่องจากการผิดสัญญาหรือข้อตกลงภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องได้ เช่น ค่าเสียหายจากการที่ผู้เช่ารายย่อยอื่นเลิกสัญญาเช่าอันสืบเนื่องมาจากผลกระทบดังกล่าว ความเสียหายจากการสูญเสียรายได้จากการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ หรือค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการเยียวยาความเดือดร้อนรำคาญจากการปรับปรุงพื้นที่ดังกล่าว ฯลฯ เป็นต้น

นอกจากนี้ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการข้างต้น กองทรัสต์จะจัดให้มีการทำประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สินทุกประเภทสำหรับทรัพย์สินหรือพื้นที่ส่วนต่อเติมที่มีลักษณะเป็นพื้นที่ส่วนกลางที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนผ่านสิทธิการเช่าโดยตรง เพื่อให้เป็นที่แน่ใจว่ากองทรัสต์จะสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินและพื้นที่ส่วนต่อเติมดังกล่าว และสามารถอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่ารายย่อยและผู้มาใช้บริการของโครงการได้อย่างเต็มที่และต่อเนื่องตลอดระยะเวลาการเช่า ซึ่งกองทรัสต์จะกำหนดวงเงินเอาประกันไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทนของทรัพย์สินหรือพื้นที่ส่วนต่อเติมดังกล่าว โดยเจ้าของทรัพย์สินของ

โครงการจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยในส่วนนี้ทั้งหมดตามจำนวนที่เรียกเก็บโดยกองทรัสต์หรือตามสัดส่วนที่ได้ตกลงกับกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เกิดความเสียหายขึ้นกับทรัพย์สินหรือพื้นที่ส่วนต่อเติมดังกล่าว ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีความเห็นว่าอาจมีความเสี่ยงที่บริษัทประกันภัยอาจพิจารณาปฏิเสธไม่ชำระค่าสินไหมทดแทนให้แก่กองทรัสต์ หากปรากฏว่าเจ้าของทรัพย์สินของโครงการได้ดำเนินการใด ๆ กับทรัพย์สินหรือพื้นที่ส่วนต่อเติมดังกล่าวซึ่งอาจเข้าข่ายเป็นการผิดเงื่อนไขการเอาประกันภัยของกองทรัสต์ อาทิ การเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งานของทรัพย์สินหรือพื้นที่ส่วนต่อเติม หรือการดัดแปลงแก้ไขสภาพหรือโครงสร้างของทรัพย์สินหรือพื้นที่ส่วนต่อเติมเป็นเหตุให้มีความเสี่ยงต่อการเสียหายหรือถูกทำลายเพิ่มมากขึ้น ฯลฯ เป็นต้น เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในประเด็นดังกล่าว กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินกับเจ้าของทรัพย์สินของโครงการโดยระบุให้เป็นหน้าที่ของเจ้าของทรัพย์สินของโครงการที่จะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งาน ดัดแปลง แก้ไข ต่อเติม หรือดำเนินการใด ๆ กับทรัพย์สินหรือพื้นที่ส่วนต่อเติมที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนตลอดระยะเวลาการเช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นที่แน่ใจว่าการดำเนินการของเจ้าของทรัพย์สินของโครงการจะไม่ส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการเข้าเยี่ยมชมและตรวจสอบทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ในสภาพดีและเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาที่เกี่ยวข้อง

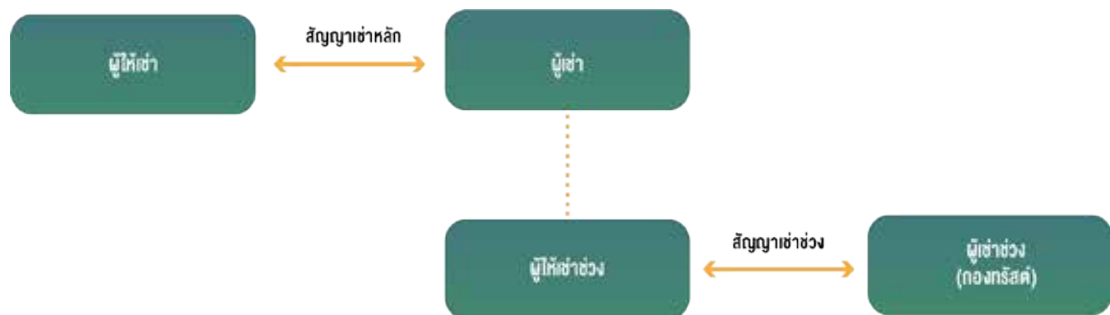
11. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจำยอมบนที่ดินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

ที่ดินบางส่วนในโครงการ CDC ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนผ่านการรับโอนทรัพย์สินและการเพื่อรองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวม CRYSTAL ตกอยู่ภายใต้การจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ และสาธารณูปโภคอื่น ๆ ของที่ดินข้างเคียงที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลอื่น กรณีจึงมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้ประโยชน์บนพื้นที่ดังกล่าวได้อย่างเต็มที่ อย่างไรก็ดี พื้นที่ของโครงการ CDC ในส่วนที่ตกอยู่ภายใต้การจำยอมดังกล่าวมีเนื้อที่ปรากฏตามเอกสารโฉนดที่ดินประมาณ 1 งาน 48.00 ตารางวาเท่านั้น ซึ่งปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนสำหรับเดินทางสัญจรภายในโครงการ CDC อยู่แล้ว และข้อเท็จจริงไม่ปรากฏว่าที่ดินการจำยอมถูกใช้เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ของโครงการ CDC ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าแต่อย่างใด ด้วยเหตุนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงมีความเห็นว่าการจำยอมดังกล่าวไม่ได้ขัดขวางหรืออาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และการดำเนินงานของโครงการ CDC อย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้ บางส่วนของที่ดินในโครงการ TCR ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตกอยู่ภายใต้บังคับการจำยอมในลักษณะเดียวกัน แต่เป็นการจำยอมเพื่อประโยชน์ของที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 40319 และ 40320 ซึ่งที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 40320 เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินส่วนที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในขณะที่ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 40319 ถึงแม้จะมีเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ แต่กองทรัสต์จะได้รับสิทธิการใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวจากเจ้าของโครงการซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจากเจ้าของที่ดินอีกทอดหนึ่ง เพื่อประโยชน์เรื่องทางเข้าออก การสัญจร และเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยและผู้มาใช้บริการภายในโครงการ TCR ตลอดระยะเวลาสิทธิการเช่าของกองทรัสต์โดยไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม ดังนั้น แม้กรณีจะมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้ประโยชน์บนที่ดินที่มีการจำยอมได้อย่างเต็มที่ แต่ปัจจุบันที่ดินการจำยอมนั้นมีสภาพเป็นถนนสำหรับเดินทางสัญจร

ภายในโครงการ TCR อยู่แล้ว ประกอบกับเป็นการจ่ายอ้อมให้แก่ทรัพย์สินส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนหรือที่กองทรัสต์จะได้รับสิทธิการใช้ประโยชน์จากเจ้าของโครงการโดยตรง ด้วยเหตุนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงมีความเห็นว่า การจ่ายอ้อมดังกล่าวไม่ได้ขัดขวางหรืออาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจหรือการจัดหาประโยชน์และการดำเนินงานของโครงการ TCR อย่างมีนัยสำคัญ

12. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการเช่าช่วงที่ดิน



ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์บางโครงการ ซึ่งได้แก่ โครงการ TCR (บางส่วน) โครงการ I'm Park โครงการ Plearnary โครงการ SPRS โครงการ SPRP และโครงการ The Scene เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอาคาร โดยมีรายละเอียดดังนี้ สำหรับโครงการ TCR เนื่องจากตัวโครงการตั้งอยู่บนที่ดินจำนวนสี่แปลง โดยในปัจจุบันเป็นการเช่าที่ดินจากคู่สัญญาที่แตกต่างกัน โดยที่ดินจำนวนสามแปลงที่เป็นที่ตั้งอาคารนั้นปัจจุบันเป็นสิทธิการเช่าจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินจำนวนสามแปลงดังกล่าว (ที่ดินที่เหลืออีกแปลงซึ่งตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 40319 นั้นกองทรัสต์จะได้รับเพียงสิทธิการใช้ที่ดินซึ่งมีรายละเอียดของความเสี่ยงอยู่ในหัวข้อถัดไป) สำหรับโครงการ I'm Park ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ประกอบไปด้วยทรัพย์สินส่วนที่เป็นที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการและพื้นที่ภายในอาคารโครงการ โดยทรัพย์สินทั้งหมดเป็นกรรมสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ตามข้อตกลงข้อ 10.14 ของสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 9 ตุลาคม พ.ศ. 2555 ระหว่าง บจ. แกรนด์ ยูนิแลนด์ กับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และสัญญาฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ทั้งนี้ โครงสร้างการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอาคารดังกล่าวส่งผลให้กองทรัสต์ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับเจ้าของที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดิน และ/หรือ สัญญาเช่าอาคาร และกองทรัสต์จึงไม่มีอำนาจในการควบคุมการปฏิบัติตามสัญญาเช่าหลักของผู้ให้เช่าช่วง ดังนั้น ถึงแม้ว่าการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ตามสัญญาเช่าช่วงจะเป็นไปอย่างถูกต้อง และ/หรือ จะได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว แต่อาจมีความเป็นไปได้ที่ผู้ให้เช่าช่วงแก่กองทรัสต์อาจผิดเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหลักจนเป็นเหตุให้มีการยกเลิกสัญญาหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงที่เกี่ยวข้อง เช่น การไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ตามกำหนดเวลา ซึ่งหากสัญญาหลักดังกล่าวถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงจึงอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน อย่างไรก็ตาม ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้วางแนวทางการลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว โดยสำหรับทุกโครงการที่มีลักษณะการลงทุนด้วย

การเข้าช่วง สัญญาตกลงกระทำการจะมีข้อกำหนดเพิ่มเติม โดยกำหนดให้ผู้ให้เช่าโครงการจะต้องได้รับความยินยอมในการให้เช่าช่วงที่ดินและ/หรือ พื้นที่อาคารของโครงการให้เรียบร้อยก่อนที่กองทรีสต์จะลงทุนในทรัพย์สินโครงการ และกำหนดให้ผู้ให้เช่าช่วงต้องปฏิบัติตามสัญญาเช่าหลัก และ/ หรือ ควบคุมอัตราส่วนทางการเงินของผู้ให้เช่าช่วงแต่ละรายให้อยู่ในอัตราที่เหมาะสมเพื่อแสดงถึงสถานะทางการเงินของผู้ให้เช่าช่วงที่มีความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาเช่าหลัก ตลอดจนเจรจาเงื่อนไขในสัญญาเช่าลงทุนให้ครอบคลุมถึงเหตุแห่งการผิดสัญญาและการเลิกสัญญาให้รัดกุม เพื่อให้กองทรีสต์ได้รับค่าเช่าที่กองทรีสต์ชำระไว้แล้วล่วงหน้าคืนในกรณีที่มีการยกเลิกสัญญาเช่าโดยไม่ใช้ความผิดของกองทรีสต์รวมถึงในกรณีที่มีการบอกเลิกสัญญาเช่าหลักโดยความผิดของผู้ให้เช่าโครงการจนเป็นเหตุให้กองทรีสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการได้ กองทรีสต์จะมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าโครงการจากเหตุดังกล่าว รวมถึงสิทธิในการได้รับค่าเช่าทรัพย์สินส่วนที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์คืนจากผู้ให้เช่าโครงการตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นมาตรการลดความเสี่ยงของกองทรีสต์ในกรณีที่สิทธิการเช่าช่วงตามสัญญาดังกล่าวถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าช่วงที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ผู้ก่อตั้งทรีสต์ยังพิจารณามาตรการเพื่อลดความเสี่ยงเพิ่มเติมรายโครงการ ดังนี้

สำหรับโครงการ TCR โครงการ Plearnary โครงการ SRS และโครงการ SRP เนื่องจากผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรีสต์ และเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ให้เช่าแก่ผู้ให้เช่าช่วงเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ผู้ก่อตั้งทรีสต์จึงได้ดำเนินการเจรจามาตรการลดความเสี่ยงเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับการผิดสัญญาเช่าหลักจากการชำระค่าเช่า ด้วยการปรับแก้ไขสัญญาในสัญญาเช่าหลักโดยเปลี่ยนจากการชำระค่าเช่าที่ดินรายปีเป็นการชำระค่าเช่าที่ดินล่วงหน้าสำหรับตลอดระยะเวลาลงทุนของกองทรีสต์ (ยกเว้นโครงการ Plearnary ที่มีการชำระค่าเช่าที่ดินรายปี) ทั้งนี้เนื่องจาก ผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรีสต์ และเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ให้เช่าแก่ผู้ให้เช่าช่วงเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน และมีผลประโยชน์ไปในทางเดียวกัน ส่งผลให้ผู้ก่อตั้งทรีสต์คาดว่า ความเสี่ยงที่จะเกิดเหตุผิดสัญญาจากการยกเลิกสัญญาเช่าหลักเป็นไปได้น้อย เนื่องจากผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรีสต์จะต้องชำระค่าเช่าเดิยรวมถึงเบี้ยปรับให้แก่กองทรีสต์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ให้เช่าแก่ผู้ให้เช่าช่วงนั้นได้

สำหรับโครงการ I'm Park และโครงการ The Scene เนื่องจากทรัพย์สินที่ให้เช่าช่วงแก่กองทรีสต์เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลภายนอกที่ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกันกับผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สิน ผู้ก่อตั้งทรีสต์จึงอาจกำหนดมาตรการลดความเสี่ยงเรื่องการชำระเงินเพิ่มเติม เช่น การเจรจาขอชำระค่าเช่าที่ดินโดยตรงให้แก่เจ้าของที่ดิน และ/หรือ กำหนดระยะเวลาการชำระค่าเช่าที่ดินระหว่างกองทรีสต์ และผู้ให้เช่าช่วง (ตามสัญญาเช่าช่วง) และผู้ให้เช่าและผู้เช่า (ตามสัญญาเช่าหลัก) ให้มีความสอดคล้องกัน เพื่อลดความเสี่ยงการถูกยกเลิกสัญญาเช่าหลัก อนึ่ง ปัจจุบัน บจ. แกรนด์ ยูนิแลนด์ ได้มีการติดต่อประสานงานเพื่อขอความยินยอมสำหรับการให้เช่าช่วงที่ดินโครงการแก่กองทรีสต์จากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และได้รับการยินยอมอย่างเป็นทางการจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยแล้วในวันที่ 30 กันยายน 2562

13. ความเสี่ยงจากกรณีกองทรีสต์ไม่ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินโดยตรง

ทรัพย์สินที่กองทรีสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 บางโครงการ ซึ่งได้แก่ โครงการ TCR (บางส่วน) และโครงการ SRM เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารบางส่วน โดยกองทรีสต์ไม่ได้ลงทุนในสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงที่ดินซึ่งเป็นบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง และ/หรือ ที่ตั้งของอาคารสิ่งปลูกสร้างของโครงการที่กองทรีสต์ลงทุนโดยตรง แต่จะได้รับสิทธิที่อยู่ในรูปแบบของสิทธิการใช้ที่ดินจากผู้ทรงสิทธิการเช่าเพื่อเป็นพื้นที่ส่วนกลางและที่ตั้งอาคารโครงการบางส่วน โดยมีรายละเอียดดังนี้ สำหรับโครงการ TCR เนื่องจากตัวโครงการตั้งอยู่บนที่ดินจำนวนสี่แปลง โดยในปัจจุบันเป็นการเช่าที่ดินจากคู่สัญญาที่แตกต่างกัน โดยหนึ่งในโฉนดที่ดินทั้งสี่โฉนดที่ดิน คือ ที่ดินโฉนดเลขที่ 40319 นั้น เจ้าของของอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้ได้รับสิทธิในการเช่าโดยตรง เนื่องจากเจ้าของที่ดินเป็นบุคคลธรรมดาและการให้เช่าหรือเช่าช่วงที่ดินแก่กองทรีสต์จะต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินด้วย สำหรับโครงการ SPRM ทั้งนี้เนื่องจากสิทธิการใช้เป็นเพียงข้อตกลงตามสัญญาและไม่สามารถจดทะเบียนได้เช่น การเช่า หรือการซื้อขาย กองทรีสต์อาจมีความเสี่ยงเรื่องสิทธิในการใช้พื้นที่บนบริเวณที่ดินดังกล่าว ซึ่งหากเกิดกรณีการพิพาทสัญญา หรือการไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขเรื่องสิทธิการใช้กับพื้นที่บริเวณที่ดินแปลงดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ลงทุน และสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรีสต์ได้ อย่างไรก็ดี ผู้ก่อตั้งทรีสต์ได้มีการดำเนินการให้มีข้อตกลงเรื่องสิทธิในการใช้ประโยชน์ในที่ดินจากสัญญาเช่าลงทุนในทรัพย์สินรวมถึงมีการดำเนินการจัดให้มีมาตรการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวรายโครงการ ดังนี้

โครงการ SRM เนื่องจากผู้ให้เช่า และ/หรือ เช่าช่วงโครงการแก่กองทรีสต์ และเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ผู้ก่อตั้งทรีสต์ได้มีการจัดทำข้อตกลงกรรมการจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องเพื่อเป็นหลักประกันให้กองทรีสต์สามารถใช้ประโยชน์บนที่ดินแปลงดังกล่าวได้อย่างเต็มที่ และไม่กระทบต่อการประกอบธุรกิจของกองทรีสต์ ซึ่งรวมถึงการให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินทำการจดจำนองที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นหลักประกันกรณีเกิดเหตุพิพาทสัญญาจนเป็นเหตุให้กองทรีสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการได้ เพื่อให้กองทรีสต์จะมีหลักประกันที่แน่นอนสำหรับสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าโครงการจากเหตุดังกล่าว รวมถึงสิทธิในการได้รับค่าเช่าทรัพย์สินส่วนที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์คืนจากผู้ให้เช่าโครงการตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เนื่องจากผู้ให้เช่า และ/หรือ เช่าช่วงโครงการแก่กองทรีสต์ และเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน และจึงมีผลประโยชน์ไปในทางเดียวกัน ส่งผลให้ผู้ก่อตั้งทรีสต์คาดว่าความเสี่ยงที่จะเกิดเหตุพิพาทสัญญาดังกล่าวเป็นไปได้น้อย เนื่องจากผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรีสต์จะต้องชำระค่าเช่าโดยรวมถึงเบี้ยปรับให้แก่กองทรีสต์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้

สำหรับโครงการ TCR เนื่องจากผู้ก่อตั้งทรีสต์เห็นว่าเจ้าของที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ 40319 และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้มีการทำธุรกิจร่วมกันมานาน ข้อพิพาทเรื่องการให้ใช้ที่ดินและพื้นที่บริเวณโดยรอบของอาคารโครงการอาจจะเป็นไปไม่ได้ต่าเนื่องเจ้าของที่ดินรับทราบว่าการให้เช่าที่ดินเพื่อดำเนินการก่อสร้างศูนย์การค้าในปัจจุบัน และการใช้ประโยชน์ของกองทรีสต์จากทรัพย์สินไม่ได้เปลี่ยนไปจากเดิมที่จะนำไปสู่ข้อพิพาทเรื่องการใช้ได้ ผู้ก่อตั้งทรีสต์ได้มีการจัดทำข้อตกลงกรรมการจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องเพื่อเป็นหลักประกันให้กองทรีสต์สามารถใช้ประโยชน์บนที่ดินแปลงดังกล่าวได้อย่างเต็มที่ และไม่กระทบต่อการประกอบธุรกิจของกองทรีสต์

ทั้งนี้ พื้นที่ให้เช่าสุทธิในอาคารที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่ได้เป็นสิทธิการใช้ที่ดินของโครงการ SRM และโครงการ TCR คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 11 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวมของทรัพย์สินทุกโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เท่านั้น ดังนั้น จึงคาดว่าผลกระทบเรื่องสิทธิการใช้ที่ดินดังกล่าวจึงน่าจะอยู่ในระดับต่ำ

14. ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนลงทุน

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ โดยทำการตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ก่อนการตัดสินใจลงทุน โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ศึกษารายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สิน รายงานตรวจสอบทางกฎหมายของทรัพย์สิน ตลอดจนข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ อย่างละเอียด อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน จะปราศจากความเสียหายหรือความบกพร่องที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานการตรวจสอบทางวิศวกรรมของทรัพย์สิน และรายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมายที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์ที่อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคหรือวิธีการที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วิศวกร และที่ปรึกษากฎหมาย

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอาจมีการละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของผู้ก่อตั้งทรัสต์อาจไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายที่เกินกว่าที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ประมาณการไว้ก่อนการลงทุน หรือก่อให้เกิดหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎ ข้อบังคับดังกล่าวที่ถูกกำหนดโดยหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

15. ความเสี่ยงที่กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย

กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาเช่าหมดอายุหรือมีการเลิกสัญญาเช่าที่ทำให้อัตราการเช่าลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่ารายย่อย
- จำนวนเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาเช่าพื้นที่และการทำสัญญาเช่ารายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ดีน้อยกว่าสัญญาเดิม

- สภาวะทางเศรษฐกิจและการเมืองทั้งภายในประเทศและทั่วโลก รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์
- ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเขตพื้นที่ ภาษีและค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ภัยพิบัติธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

16. ความเสี่ยงที่มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขันและสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์จะขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคต จึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าวซึ่งจะทำให้กองทรัสต์มีผลขาดทุนจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อันจะมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

1. ความเสี่ยงโดยทั่วไปที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึง อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนของกองทรัสต์ และภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้อเสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์อาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหุ้นในต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการกีดกันทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อนำเข้าหรือส่งออก สภาพะของธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เงินตราต่างประเทศ สภาพะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยทรัสต์ ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการโครงการของกองทรัสต์อย่างไรก็ตาม ผู้ก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามภาวะและปัจจัยภายนอกต่าง ๆ อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่อยู่ระหว่างการก่อตั้ง โดยยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถอ้างอิงในการพิจารณาก่อนตัดสินใจลงทุน

กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่อยู่ระหว่างการก่อตั้ง ดังนั้น กองทรัสต์จึงยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีต แต่มีเพียงข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวม CRYSTAL ซึ่งแสดงถึงทรัพย์สินที่โอนจากกองทุนรวม CRYSTAL มายังกองทรัสต์ และผลการดำเนินงานตามงบการเงินตรวจสอบของบริษัทที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อีกทั้งทรัพย์สินที่โอนจากกองทุนรวม CRYSTAL มายังกองทรัสต์จะมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบลักษณะการจัดหาประโยชน์ (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ) ซึ่งส่งผลให้ข้อมูลรายได้และค่าใช้จ่ายสำหรับทรัพย์สินที่โอนจากกองทุนรวม CRYSTAL มายังกองทรัสต์มีความแตกต่างไปจากเดิม นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานตามงบการเงินตรวจสอบของบริษัทที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อาจรวมถึงรายได้อื่นและค่าใช้จ่ายอื่นที่ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งโครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี ซึ่งอาจแตกต่างจากลักษณะและโครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายภายหลังที่กองทรัสต์ลงทุน ดังนั้น ผลการดำเนินงานตามงบการเงินตรวจสอบในอดีตจึงไม่สามารถใช้เป็นข้อมูลเพื่อประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคตได้ ดังนั้น จึงอาจเป็นการยากสำหรับผู้

ลงทุนที่จะประเมินผลการดำเนินงานในอนาคต และไม่สามารถรับประกันได้ว่ารายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับ หรือค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนจะสอดคล้องกับข้อมูลรายได้และค่าใช้จ่ายในอดีต ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะมีผลการดำเนินงานหรือสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามอัตราที่ระบุไว้ในเอกสารแนบ “งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563” นอกจากนี้ ผู้ลงทุนไม่ควรอ้างอิงข้อมูลทางการเงินและสถิติในการดำเนินงานต่าง ๆ ที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แต่เพียงอย่างเดียว เพื่อประเมินผลประโยชน์ของการลงทุนในกองทรัสต์ในอนาคต

3. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันผลประโยชน์จากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

4. ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน

ในกรณีที่มีเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน และคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ

- (1) มีผู้จองซื้อไม่ถึงสองร้อยห้าสิบลาย หรือมีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- (2) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน
- (3) มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าวและทำให้การถือหน่วยทรัสต์ของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลดังกล่าวเมื่อรวมกับจำนวนหน่วยที่ถืออยู่เดิม (ถ้ามี) ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศฉบับข้างต้น โดยให้ยกเลิกการเสนอขายเฉพาะส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศฉบับข้างต้น
- (4) ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ เพื่อก่อตั้งกองทรัสต์ ให้แล้วเสร็จภายในสิบห้า (15) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

- (5) เมื่อเกิดเหตุสุดวิสัย การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญทางด้านกฎหมาย การเงิน เศรษฐกิจ ภาวะตลาดหลักทรัพย์ หรือการเมืองทั้งในประเทศและต่างประเทศ หรือการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1
- (6) เมื่อมีเหตุที่ทำให้สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานราชการ สั่งระงับหรือหยุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือไม่สามารถส่งมอบหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายได้
- (7) มีเหตุอื่นใดตามเงื่อนไขการบอกเลิกสัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย (Underwriting Agreement)

หากเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งขึ้นตามที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในบังคับต้องยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน และคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ ดังนั้น ผู้ลงทุนที่ได้จองซื้อหน่วยทรัสต์อาจไม่บรรลุวัตถุประสงค์ในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ โปรดศึกษารายละเอียดเงื่อนไขเกี่ยวกับการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ในส่วนที่ 3 ข้อ 2.2.10 “กรณีที่มีการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์”

5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียนรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ภายใน 15 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ จะพิจารณาคำขอให้เสร็จภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้รับเอกสารหลักฐานที่ถูกต้องครบถ้วนแล้ว หลังจากตลาดหลักทรัพย์ฯ สั่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้ว หน่วยทรัสต์จะเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ภายใน 2 วันทำการนับแต่วันที่สั่งรับหลักทรัพย์จดทะเบียน เว้นแต่จะมีเหตุจำเป็นอันเป็นผลให้ไม่สมควรทำการซื้อขายหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายในระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์ฯ สามารถกำหนดวันเริ่มทำการซื้อขายเป็นอย่างอื่นได้ เว้นแต่จะจนกว่าตลาดหลักทรัพย์ฯ จะสั่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้ว หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายในครั้งนี้อาจไม่สามารถซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ และผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถขายหน่วยทรัสต์ได้โดยการทำการรายการนอกตลาดหลักทรัพย์ฯ เท่านั้น

6. ความเสี่ยงที่ราคาหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

หลังจากที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลงภายหลังวันเริ่มต้นของการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งราคาซื้อขายดังกล่าวอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์ โดยราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์จะขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ความผันผวนของหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ และปริมาณการซื้อขายของหน่วยทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์

7. ความเสี่ยงด้านภาษีเงินได้ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจากการแปลงสภาพและเลิกกองทุนรวม

สำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CRYSTAL ที่ถือหุ้นหน่วยลงทุนในวันที่กำหนดสิทธิการแปลงสภาพหน่วยลงทุนนั้น ยังมีความไม่ชัดเจนเกี่ยวกับการจัดประเภทเงินได้ซึ่งจะนำไปคำนวณภาษีเงินได้ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เกิดจากการแปลงสภาพกองทุนรวมและเลิกกองทุนรวม เนื่องจากกองทุนรวม CRYSTAL เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กองแรกที่แปลงสภาพภายหลังการสิ้นสุดระยะเวลาการยกเว้นภาษีเงินได้จากการแปลงสภาพจากกรมสรรพากร อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบัน ผู้จัดการกองทุนรวม CRYSTAL และที่ปรึกษาด้านภาษีของกองทุนรวม CRYSTAL อยู่ระหว่างการจัดทำข้อหารือกับทางกรมสรรพากรเพื่อรับทราบข้อสรุปและแนวทางการในการดำเนินการเกี่ยวกับภาษีที่ถูกต้องเกี่ยวกับประเด็นดังกล่าว ซึ่งผลของการตีความและตอบข้อหารือจากกรมสรรพากรอาจส่งผลให้ผู้จ่ายเงินได้มีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายในกรณีที่กรมสรรพากรพิจารณาว่ามูลค่าของหน่วยทรัสต์ที่คืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่ามูลค่าที่ลงทุนถือเป็นส่วนแบ่งกำไร หรือเป็นกำไรจากการเลิกกิจการ ซึ่งการภาษีของทั้งสองกรณีอาจมีวิธีการคำนวณที่แตกต่างกัน นอกจากนี้ ในกรณีที่ผลของการตีความและตอบข้อหารือจากกรมสรรพากรแตกต่างจากที่ที่ปรึกษาของกองทุนรวม CRYSTAL ได้เคยให้ความเห็นหรือคาดการณ์ไว้ กรณีนี้อาจส่งผลกระทบต่อแนวทางการคำนวณภาษีเงินได้ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และก่อภาระหน้าที่เพิ่มเติมเกี่ยวกับภาษีในส่วนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน รวมถึงกองทุนรวม CRYSTAL และ/หรือของกองทรัสต์ ในฐานะผู้จ่ายเงินได้

ทั้งนี้ เมื่อผู้จัดการกองทุนรวม CRYSTAL ได้ข้อสรุปหรือแนวนโยบายข้อหารือที่ชัดเจนจากกรมสรรพากรแล้ว ผู้จัดการกองทุนรวม CRYSTAL และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CRYSTAL ได้รับทราบผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ของกองทุนรวม CRYSTAL หรือของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนใช้เป็นข้อมูลประกอบการคำนวณภาษีเงินได้ของตนเองเพื่อยื่นแบบแสดงรายการภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา/ภาษีเงินได้นิติบุคคล ประจำปี 2562 ต่อไป

8. ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจเกิดรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชี

เนื่องจากมาตรฐานทางบัญชี กำหนดให้มีการทบทวนมูลค่าทรัพย์สินหลัก โดยอ้างอิงจากราคาประเมินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งหากราคาประเมินต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชีอาจเกิดรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชีส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (NAV) ลดลง ทั้งนี้ การขาดทุนดังกล่าว เป็นการขาดทุนที่เปิดเผยตามมาตรฐานทางบัญชี โดยกองทรัสต์จะบันทึกรายการดังกล่าวเป็นรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน ซึ่งมีได้มีผลกระทบต่อกระแสเงินสดของกองทรัสต์ และมีได้มีผลกระทบต่อจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้ในกรณีดังกล่าวกองทรัสต์อาจจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นประโยชน์ตอบแทน และบางส่วนเป็นเงินคืนทุนอันเกิดจากสภาพคล่องส่วนเกินจากมูลค่าทรัพย์สินที่ลดลงดังกล่าว โดยจะพิจารณาตามความเหมาะสมเพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

9. ความเสี่ยงจากการที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจไม่ได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงที่กองทรัสต์จะได้รับ หากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิกกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องจำหน่ายทรัพย์สิน เพื่อปรับโครงสร้างการลงทุน หรือเพื่อการเลิกกองทรัสต์มูลค่าดังกล่าวอาจไม่ได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือบางส่วน หรือเมื่อมีการเลิกกองทรัสต์ นอกจากนี้ มูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงเนื่องจากการลดลงของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอาจมีการเปลี่ยนแปลง อันเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของมูลค่าสิทธิการเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงของค่าเช่าพื้นที่และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าหน่วยทรัสต์ ซึ่งทำให้มูลค่าของหน่วยทรัสต์มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงก็ได้

10. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากเวลาที่และปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขายนั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ปริมาณความต้องการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของตลาดในช่วงเวลาดังกล่าว ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

ทั้งนี้ ตลาดที่สาธารณชนจะสามารถซื้อขายหน่วยทรัสต์ในประเทศไทย ยังมีการพัฒนาที่ไม่มากนัก ส่งผลให้ยังไม่มีเกณฑ์มาตรฐาน (Benchmark) ที่สามารถนำมาใช้เปรียบเทียบผลการดำเนินงานและทำให้การประเมินผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งในและต่างประเทศอาจทำได้ยาก ซึ่งอาจส่งผลต่อปริมาณความต้องการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุน โดยแม้ว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อนำหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ อย่างไรก็ตาม การนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ไม่ได้เป็นเครื่องรับประกันว่าตลาดในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในประเทศไทยจะมีการพัฒนา หรือหากมีการพัฒนาแล้ว จะมีสภาพคล่องในตลาดสำหรับหน่วยทรัสต์

11. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้เช่าและผู้เช่าช่วงในการจ่ายชำระค่าเช่า ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ การแข่งขันของผู้ประกอบการ อัตราการเช่าพื้นที่ของแต่ละโครงการที่กองทรัสต์ลงทุน งบประมาณการปรับปรุงและซ่อมแซมโครงการ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง

ปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงิน สภาพคล่อง และรายได้ของกองทรัสต์ ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนจะไม่ได้ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์เหล่านั้น หรือกองทรัสต์อาจจะไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในปีต่อ ๆ ไป นอกจากนี้อัตราผลตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจอยู่ในรูปแบบการลดทุนจากการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealized Loss) จากการด้อยค่าของราคาประเมินของทรัพย์สินหลักที่จัดทำโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

12. ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุดของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์ฯ เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่น เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ การไหลเข้าของเงินลงทุนของผู้ลงทุนต่างประเทศ เป็นต้น

ทั้งนี้ ข้อมูลที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้เปิดเผยในหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลของกองทรัสต์ฉบับนี้ ผู้ก่อตั้ง ทรัสต์ได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ด. และดูแลการใช้ถ้อยคำให้กระชับรัดกุมและไม่ทำให้ผู้ลงทุนสำคัญผิด รวมถึงไม่มีเหตุผลที่ทำให้คิดว่ามีข้อมูลที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนที่ยังไม่ได้เปิดเผย

13. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจจดทะเบียนสิทธิการเช่าได้ล่าช้า

เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 บางโครงการ เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคาร โดยที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารดังกล่าวโดยตรง ซึ่งตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้อง ได้กำหนดให้ก่อนวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารดังกล่าว จะต้องมีการปิดประกาศเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียได้มีโอกาสคัดค้านเป็นระยะเวลา 30 วัน ก่อนที่จะมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องได้โดยสมบูรณ์ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถจดทะเบียนสิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารของบางโครงการได้ทันทีภายหลังจากที่ได้มีการก่อตั้งทรัสต์ขึ้นแล้ว อย่างไรก็ตาม ผู้ก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้ตกลงร่วมกันเพื่อประสานงานกับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องไว้ล่วงหน้าและเตรียมความพร้อมเพื่อให้สามารถจดทะเบียนสิทธิการเช่าได้สมบูรณ์ตามกฎหมายภายในระยะเวลาที่เหมาะสม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาประโยชน์จากการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้อย่างรวดเร็วภายหลังจากที่ได้มีการก่อตั้ง ทรัสต์แล้วเสร็จ

14. ความเสี่ยงกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการเลิกกองทรัสต์หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ และระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่า

15. ความเสี่ยงทางการเมืองในประเทศไทย

แม้ว่าในปัจจุบันสภาวะทางการเมืองเริ่มเข้าสู่สถานการณ์ที่ดีขึ้น แต่หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย อีกทั้ง อาจจะทำให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการ สภาวะทางการเงิน ผลการดำเนินกิจการ และการเติบโตของกองทรัสต์

16. ความเสี่ยงที่สมมติฐานในงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญและอาจส่งผลต่อมูลค่าที่ได้ลงทุนในกองทรัสต์

ประมาณการตามที่ระบุในเอกสารแนบ 6 “งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563” นั้น ได้รวมเอาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ผลประกอบการและการปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุนของกองทรัสต์สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563 ของกองทรัสต์นั้น เป็นเพียงการคาดการณ์ผลประกอบการในอนาคตที่อาจเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์เท่านั้น และไม่ได้เป็นการยืนยันถึงผลประกอบการที่แท้จริงของกองทรัสต์ในอนาคต นอกจากนี้ ประมาณการดังกล่าวขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายประการตามที่ได้ระบุไว้ตามเอกสารแนบ อย่างไรก็ตามถึงแม้ว่าผู้ก่อตั้ง ทรัสต์ได้จัดทำประมาณการดังกล่าวด้วยความตั้งใจและความระมัดระวัง แต่ข้อสมมติฐานที่นำมาใช้ในการประมาณการยังมีความไม่แน่นอนและขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ การแข่งขัน เศรษฐกิจ การเงิน และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งข้อสมมติฐานต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจริงอาจเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญได้ ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนดังกล่าวต่าง ๆ นั้นอยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ เช่น ประมาณการดังกล่าวอาจเป็นการคาดการณ์หรือการตั้งสมมติฐานในเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตอันเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความไม่แน่นอน

เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดไว้ ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นและกองทรัสต์จะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามที่ประมาณการไว้ หากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ กองทรัสต์จะไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทน

หรือผลตอบแทนตามที่ประมาณการไว้ได้ ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่ได้ประมาณการไว้และหน่วยทรัสต์อาจมีมูลค่าทางตลาดลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

17. ความเสี่ยงสำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสัญชาติต่างชาติหรือถิ่นที่อยู่อาศัยในบางประเทศ ที่อาจถูกจำกัดสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในอนาคต ในกรณีการเพิ่มทุนแบบเสนอขายให้แก่ประชาชนโดยทั่วไปแบบเฉพาะเจาะจง (Preferential Public Offering หรือ PPO)

ในกรณีที่กองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้มีการเพิ่มทุนและจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนโดยการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ ณ วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณากำหนด (การเสนอขายต่อประชาชนโดยทั่วไปแบบเฉพาะเจาะจง (Preferential Public Offering หรือ PPO) เนื่องจากการเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (“Right Offering”) อาจถูกพิจารณาว่าก่อให้เกิดการกระทำที่เป็นการขัดต่อกฎหมายหรือระเบียบข้อบังคับของหน่วยงานกำกับดูแลในต่างประเทศหรือส่งผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่หรือต้นทุนในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมไปจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย และ/หรือกฎหมายของประเทศนั้น ๆ เช่น การเสนอขายหรือจำหน่ายหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลสัญชาติอเมริกาหรือบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ตามปกติในสหรัฐอเมริกาตามนิยามที่กำหนดในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ของสหรัฐอเมริกา ค.ศ. 1933 (รวมถึงที่แก้ไขเพิ่มเติม)

ด้วยเหตุนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสัญชาติต่างชาติหรือถิ่นที่อยู่ตามปกติในประเทศที่ถูกจำกัดสิทธิ (“ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ถูกจำกัดสิทธิ”) อาจไม่ได้รับสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนแบบ PPO ของกองทรัสต์ และอาจเสียสิทธิประโยชน์จากส่วนต่างราคาของราคาใช้สิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนกับราคาตลาด ณ ขณะนั้น หรือเสียโอกาสในการเข้าลงทุนเพิ่มเติม โดยในขั้นตอนและกระบวนการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะคาดการณ์โดยแจ้งให้ที่ประชุมทราบถึงรายชื่อประเทศและสัญชาติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ถูกจำกัดสิทธิ (โดยจะแจ้งรายชื่อประเทศทั้งหมดที่ถูกจำกัดสิทธิอีกครั้งภายหลังได้รับข้อมูล ณ วันกำหนดสิทธิเพื่อการเสนอขาย) ซึ่งในเบื้องต้นอาจรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะประเทศดังต่อไปนี้ 1) ประเทศกัมพูชา 2) ประเทศกรีซ 3) ประเทศแคนาดา 4) ประเทศจอร์แดน 5) ประเทศญี่ปุ่น 6) ประเทศเดนมาร์ก 7) ประเทศไต้หวัน 8) ประเทศเนเธอร์แลนด์ 9) ประเทศเบลเยียม 10) ประเทศบราซิล 11) ประเทศบังกลาเทศ 12) ประเทศฝรั่งเศส 13) ประเทศมาเลเซีย 14) ประเทศเยอรมนี 15) ประเทศรัสเซีย 16) ประเทศลาว 17) ประเทศเวียดนาม 18) ประเทศวิตเซอร์แลนด์ 19) ประเทศสวีเดน 20) ประเทศสหรัฐอเมริกา 21) ประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีน 22) ประเทศออสเตรเลีย 23) ประเทศอิตาลี 24) ประเทศอิสราเอล 25) ประเทศแอฟริกาใต้ และ 26) ประเทศไอร์แลนด์

อย่างไรก็ตาม หลักเกณฑ์ดังกล่าวไม่ใช้บังคับสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่บุคคลทั่วไป (“Public Offering”) หรือการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย



ข้อพิพาท และข้อจำกัด



ข้อพิพาทและข้อจำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารกองทรัสต์ภายใต้การกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) กฎเกณฑ์ของหน่วยกำกับดูแล และสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ ALLY ไม่มีคดีความ ซึ่งเป็นคู่ความหรือคู่กรณี โดยที่คดีหรือข้อพิพาทในชั้นอนุญาโตตุลาการหรือข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่มีนัยสำคัญ และเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าจะส่งกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ สถานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และแนวโน้มการดำเนินการในอนาคต รวมถึงไม่มีข้อพิพาทใดที่กระทบต่อการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์บริหารอยู่อย่างมีนัยสำคัญ

เหตุการณ์ที่สำคัญ

1



เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2567 กองทรัสต์เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์โครงการศูนย์การค้าแอปปี อเวนิว ดอนเมือง สำเร็จเป็นที่เรียบร้อย โดยกรรมสิทธิ์รวมถึงที่ดินและอาคาร เพอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบ ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้มีมูลค่าการเข้าลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 225,450,000 บาท โดยมีแหล่งเงินทุนมาจากการกู้ยืมเงินทั้งจำนวน และเพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้ดำเนินการเพื่อเปลี่ยนแปลงชื่อ กองทรัสต์ จากเดิม ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล เปลี่ยนแปลงเป็น ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล โดยชื่อย่อหลักทรัพย์ให้คงเดิม คือ “ALLY”

2

เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2567 กองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับเครดิตองค์กรจากบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ที่ระดับ BBB+ (Triple B Plus) และกำหนดแนวโน้มอันดับเครดิตไว้ที่ระดับ “คงที่” หรือ “Stable” สะท้อนถึงรายได้และผลกำไรของกองทรัสต์มีแนวโน้มที่จะเติบโตยิ่งขึ้นจากผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน ประกอบกับกองทรัสต์มีโอกาที่จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินใหม่เพิ่มเติม นอกจากนี้ยังสะท้อนถึงกระแสเงินสดที่สามารถคาดการณ์ได้จากรายได้ภายใต้สัญญาเช่าและบริการ รวมทั้งสภาพคล่องที่เพียงพอของกองทรัสต์

3

เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2567 กองทรัสต์ได้รับมติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กรณี การจัดโครงสร้างเงินทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต โดยการออกเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ และ/หรือโดยการกู้ยืมเงิน รวมถึงการออกเสนอขายตราสารที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน และ/หรือกำไรสะสมโดยจะพิจารณาให้สอดคล้องตามสถานะเงินสดของกองทรัสต์ และ/หรือเงินที่ได้จากการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก และ/หรือการใช้เงินประกอบการเช่า เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการดำเนินการดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยกองทรัสต์ต้องมีระบบการบริหารจัดการเงินประกอบการเช่าให้มีพร้อมเมื่อผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิเรียกคืนเงินประกอบการเช่าดังกล่าว ซึ่งเงินที่ได้รับจากการดำเนินการข้างต้นจะโอนเข้าบัญชีของกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในนามของทรัสต์เพื่อเก็บรักษาไว้และจะนำไปลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต ทั้งนี้ ในกรณีของการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์



ข้อมูลสำคัญอื่น

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT) ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือข้อมูลเพิ่มเติมอื่นของกองทรัสต์ที่เว็บไซต์ www.allyreit.com หรือเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย www.set.or.th



ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วย ทรัสต์

ข้อมูลสำคัญอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	8,565,830,360 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	874,100,000 หน่วย
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับได้ก่อนหน่วยทรัสต์
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)	8,536,174,158 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	8,416,738,245 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)	9.7656 บาทต่อหน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	9.6290 บาทต่อหน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด* (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)	5,637,945,000 บาท
มูลค่าตามราคาตลาด* (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	4,589,025,000 บาท
ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2566	6.45 บาทต่อหน่วย
ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567	5.25 บาทต่อหน่วย
ราคาพาร์ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2566	9.7656 บาทต่อหน่วย
ราคาพาร์ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567	9.6290 บาทต่อหน่วย

หมายเหตุ * ข้อมูลอ้างอิงตามวันทำการล่าสุด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567

การลดทุนชำระแล้ว

นับตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ ALLY ได้มีการลดทุนชำระแล้ว 3 ครั้ง

เพื่อจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ครั้งที่	จำนวนเงินลดทุน (บาท)	เงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)	วันปิดสมุดทะเบียน	วันที่จ่ายเงินคืน
1	139,856,000	0.1600	28/05/2563	11/06/2563
2	113,633,000	0.1300	26/11/2563	9/12/2563
3	78,669,000	0.0900	11/03/2564	19/03/2564

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

นโยบายการจ่ายผลตอบแทน

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี
2. ในกรณีที่กองทรัสต์ มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
3. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าวผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์และจะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ด. ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
4. ในกรณีที่กองทรัสต์ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ข้อจำกัดและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

1. ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้
2. สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในวันแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. สำนักงาน ก.ล.ด. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ พ้องพินเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
3. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์

เนื่องจากกองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของแต่ละรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 (สอง) ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือรอบระยะเวลาการบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมตามสัญญาให้สินเชื่อของกองทรัสต์จำนวน 113.2 ล้านบาท และรายการสำรองการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ (CAPEX) จำนวน 63 ล้านบาท เพื่อเป็นรายการปรับปรุงกำไรสุทธิสำหรับคำนวณจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามที่ประกาศกำหนดให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

โดยในปี 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการ สำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมตามสัญญาให้สินเชื่อของกองทรัสต์จำนวนไม่เกิน 162.83 ล้านบาท หรือเป็นไปตามที่จะมีการเบิกเงินกู้ยืมที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม และสำรองการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ (CAPEX) จำนวน 47.93 ล้านบาท เพื่อเป็นรายการปรับปรุงกำไรสุทธิสำหรับคำนวณจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามที่ประกาศกำหนดให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้สำหรับปี 2568 กองทรัสต์จะมีรายการค่าใช้จ่ายในการโฆษณา และประชาสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์จำนวนไม่เกิน 1 ล้านบาท

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

นับตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ ALLY ได้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไปแล้วทั้งสิ้น 2.7020 บาทต่อหน่วย

ครั้งที่	รอบผลประกอบการ	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	เงินประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)
1	2 ร.ค 2562 – 31 ร.ค 2562	26 มี.ค. 2563	0.0600
2	1 ม.ค 2563 – 31 มี. ค 2563	11 มิ.ย. 2563	0.1600
3	1 ก.ค 2563 – 30 ก.ย 2563	9 ร.ค. 2563	0.1300
4	1 ต.ค 2563 – 31 ร.ค 2563	19 มี.ค. 2564	0.1450
5	1 ม.ค 2564 – 31 มี. ค 2564	11 มิ.ย. 2565	0.1500
6	1 เม.ย 2564 – 30 มิ.ย 2564	17 ก.ย. 2564	0.0920
7	1 ต.ค 2564 – 31 ร.ค 2564	31 มี.ค. 2565	0.1300
8	1 ม.ค 2565 – 31 มี. ค 2565	15 มิ.ย. 2565	1.1620
9	1 เม.ย 2565 – 30 มิ.ย 2565	14 ก.ย. 2565	0.1650
10	1 ก.ค 2565 – 30 ก.ย 2565	16 ร.ค. 2565	0.1500
11	1 ต.ค 2565 – 31 ร.ค 2565	31 มี.ค. 2566	0.1730
12	1 ม.ค 2566 – 31 มี. ค 2566	16 มิ.ย. 2566	0.1670
13	1 เม.ย 2566 – 30 มิ.ย 2566	15 ก.ย. 2566	0.1630
14	1 ก.ค 2566 – 30 ก.ย 2566	22 ร.ค. 2566	0.1700
15	1 ต.ค 2566 – 31 ร.ค 2566	29 มี.ค. 2567	0.1630
16	1 ม.ค 2567 – 31 มี. ค 2567	19 มิ.ย. 2567	0.1310
17	1 เม.ย 2567 – 30 มิ.ย 2567	19 ก.ย. 2567	0.1330
18	1 ก.ค 2567 – 30 ก.ย 2567	19 ร.ค. 2567	0.1300
19	1 ต.ค 2567 – 31 ร.ค 2567	28 มี.ค. 2568	0.1310

<<<<<

ข้อมูลผู้ถือหุ้นรายบริษัท

1. กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้นรายบริษัท	จำนวนหุ้น	%
1	บริษัท เคซี เบริจกิง จำกัด	156,672,500	17.9%
2	สำนักงานประกันสังคม	114,870,843	13.1%
3	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	43,743,400	5.0%
4	บริษัท เคซี เบริจกิง จำกัด	39,000,000	4.5%
5	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	33,188,343	3.8%
6	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	17,360,000	2.0%
7	ธนาคาร ออมสิน	16,667,196	1.9%
8	บริษัท อีสันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,641,000	1.7%
9	บริษัท กรุงเทพ-ธนาคม จำกัด (มหาชน)	12,447,100	1.4%
10	นางนุชรา วัฒนาภรณ์	11,926,000	1.4%
	รวม	460,516,382	52.7%

2. ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
(ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท เคซี เบริจกิง จำกัด	156,672,500	17.9%
2	สำนักงานประกันสังคม	114,870,843	13.1%
3	บริษัท เคซี เบริจกิง จำกัด	39,000,000	4.5%
	รวม	310,543,343	35.5%

3. กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี -



โครงสร้าง การจัดการ

ข้อมูลทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อ	บริษัท อัลโล รีท แอเมเนจเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เค.อี.รีท แอเมเนจเม้นท์ จำกัด”)
ใบอนุญาต	ได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2562
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	888 ถนนประดิษฐ์บุญธรรม แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิกรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-101-5999
เว็บไซต์	www.allyreit.com
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	10,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	100,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	100.00 บาทต่อหุ้น

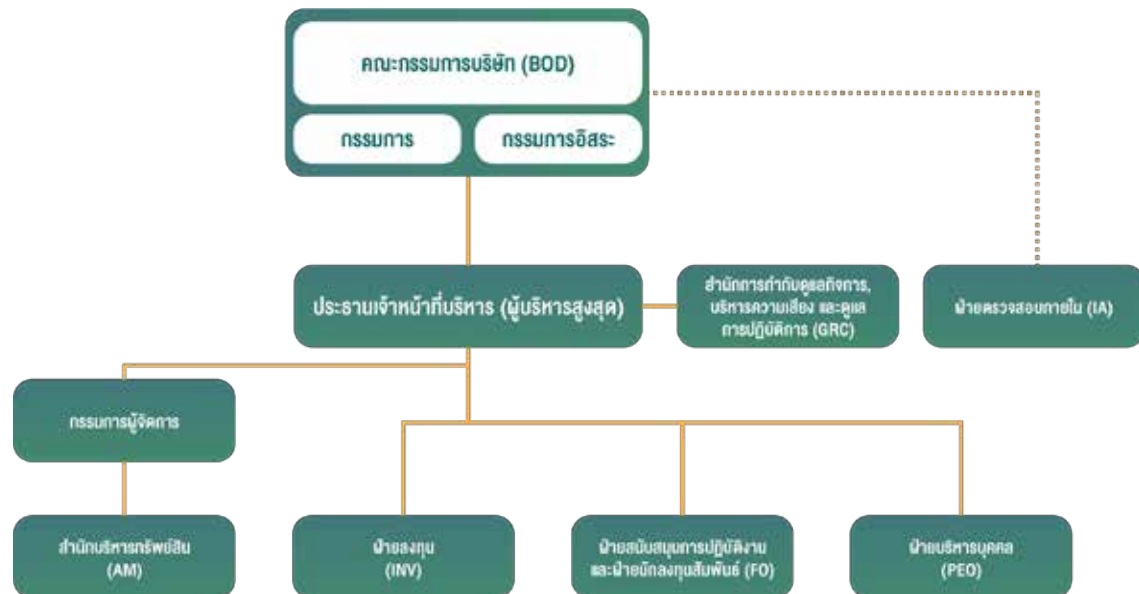
โครงสร้างการบริหารจัดการ

รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัท อัลโล โกลบอล แอเมเนจเม้นท์ จำกัด	99,997	99.9997
2	นายทวีพันธ์ เขียวสกุลรัตน์	1	0.0001
3	นายวันกร เขียวสกุลรัตน์	1	0.0001
4	นายยุทธนา ภูประกาย	1	0.0001

โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างคณะกรรมการของ บริษัท อัลไล ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท และฝ่ายงานที่ปฏิบัติหน้าที่ในการสนับสนุนงานที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ จำนวน 6 หน่วยงาน ตามโครงสร้าง ดังนี้



คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท มีจำนวนทั้งสิ้น 4 ท่าน ดังรายชื่อต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อและสกุล	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ (ย้อนหลัง 5 ปี)
1	นายธีระ ภูธรกุล Mr. Teera Phutrakul	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ	M.A. Economics in Finance & Investment Exeter University, UK B.Sc. Economics, Bradford University, UK	กรรมการอิสระ บริษัท อัลโล รีก แมนเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการอิสระบริษัท ธนาคาร ซูบิโตโม บิดูย กรีด (ไทย) จำกัด (มหาชน) ผู้ก่อตั้ง JT Financial Planners
2	นายวิชัย เบนจรงกุล Mr. Vichai Bencharongkul	กรรมการอิสระ	Executive Master of Business Administration, Sasn Graduate Institute of Business Administration of the Chulalongkorn University Master of Political Science, Sukhothai Thammathirat Open University Bachelor's degree - Business Management, Northeastern Illinois University, U.S.A	กรรมการอิสระ บริษัท อัลโล รีก แมนเนจเม้นท์ จำกัด ประธานบริษัท (President) บริษัท เบลูจินดา โฮลดิ้ง จำกัด ประธานกรรมการบริหาร (Executive Chairman) บริษัท ยูโอบี เด็ด อินฟอร์เมชั่น โอเวย์ จำกัด ประธานกรรมการบริหาร (Executive Chairman) บริษัท ยูโอบี เด็ด เทเลคอม เซลล์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ประธานกรรมการบริหาร (Executive Chairman) บริษัท ซีบี เทคโนโลยี จำกัด ประธานกรรมการบริหาร (Executive Chairman) บริษัท วายเอ เซลล์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
3	นายวินทร์ เขียมสกุลรัตน์ Mr. Kavim Eiamsakulrat	กรรมการ	M.S. Real Estate Development, Columbia University, U.S.A B.A. Financial Economics, Columbia University, U.S.A	กรรมการ บริษัท อัลโล รีก แมนเนจเม้นท์ จำกัด / กลุ่มบริษัท เค.อี. รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท เค.อี. แลนด์ จำกัด ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจบริษั ท เค.อี.แลนด์ จำกัด
4	นายยุทธนา ภูประกาย Mr. Yutthana Phuprakai	กรรมการ	ปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (บัญชีเพื่อการวางแผนและควบคุม) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ บัญชีบัณฑิต คณะการบัญชี มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต (CPA)	กรรมการ บริษัท อัลโล รีก แมนเนจเม้นท์ จำกัด / บริษัท เค.อี. แลนด์ จำกัด / บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด / บริษัท ลักซ์โฮรี แอค สฟวิง จำกัด / บริษัท เค.อี.เอช จำกัด ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ บริษัท เค.อี. ซีเกล จำกัด ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและ การเงิน บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด

ทั้งนี้ กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทน บริษัท อัลโล รีก แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ คือ กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกัน

คณะกรรมการบริหาร (Executive Board)

คณะกรรมการบริหาร มีจำนวนทั้งสิ้น 6 ท่าน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ดังรายชื่อต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อและสกุล	สัญชาติ	ตำแหน่ง
1	นาย กรินทร์ เขี่ยมสกุลรัตน์ Mr. Kavin Eiamsakulrat	ไทย	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด)
2	นาย อรรถกร เนตรนิรมิตต์ Mr. Attakorn Netneramitdee	ไทย	กรรมการผู้จัดการ (Managing Director) สำนักบริหารทรัพย์สิน
3	นาย บุตรา โทบุรี Mr. Buttra Thoburee	ไทย	ผู้บริหาร (Director) สำนักการกำกับดูแลกิจการ, บริหารความเสี่ยง และดูแลการปฏิบัติงาน (GRC)
4	นาย ชานยุทธิ์ เนตรสุวรรณ Mr. Charnyud Natesuwon	ไทย	ผู้อำนวยการ (Vice President) ฝ่ายลงทุน (INV)
5	นางสาว อริศรา คงสว่าง Ms. Arisara Kongsawang	ไทย	ผู้อำนวยการ (Vice President) ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงานและฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ (FO)
6	นาย ณัฐวัชต์ ไชยเรืองศรี Mr. Nattawach Chairuangstri	ไทย	ผู้จัดการ (Manager) ฝ่ายตรวจสอบภายใน (IA)

บทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบ

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ (ก) หน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินงานกิจการของบริษัท และ (ข) หน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการ โดยในส่วนของหน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อตัวบริษัท

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของ ARM ตลอดจนมติคณะกรรมการของ ARM และมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นของ ARM ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ะมัดระวัง และรักษาผลประโยชน์ และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นของ ARM
- (2) กำหนดนโยบายการดำเนินงานของ ARM และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบ ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (3) รายงานผลประกอบการของ ARM ให้ผู้ถือหุ้นทราบ
- (4) ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายงานต่าง ๆ ของ ARM มีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
- (5) พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีความสำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมีไม่ได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการของ ARM
- (6) พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการของ ARM แทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือกเสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของ ARM
- (7) พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของ ARM เช่น การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของ ARM การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของ ARM ตามที่กฎหมายกำหนด แผนการตรวจสอบประจำปีของ ARM การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีของ ARM เป็นต้น
- (8) ให้ความรู้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของ ARM รวมถึงกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ให้กรรมการใหม่ได้รับทราบ
- (9) กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการของ ARM อย่างน้อยปีละ 4 (สี่) ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้ง จะต้องมีการเข้าร่วมประชุมในจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมติของที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- (10) จัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการเพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายงานนำเสนอจัดทำและจัดเก็บรายงานการประชุมคณะกรรมการของ ARM และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว
- (11) ประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด) และ/หรือตำแหน่งเทียบเท่าโดยในกรณีที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด) และ/หรือตำแหน่งเทียบเท่าดำรงตำแหน่งกรรมการ

กรรมการที่ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด)และ/หรือตำแหน่งเทียบเท่าท่านนั้นจะไม่เข้าร่วมพิจารณา และไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อกองทรัสต์

- (1) พิจารณานุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- (2) พิจารณานุมัติการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของ ARM สัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งพิจารณานุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ รวมถึงการขออนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (3) พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของ ARM สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) พิจารณานุมัตินโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- (5) พิจารณานุมัตินโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่าง ๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- (6) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- (7) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- (8) พิจารณาคัดเลือกประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด)และ/หรือตำแหน่งเทียบเท่าของ ARM เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์
- (9) พิจารณานุมัติการแต่งตั้ง และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (10) พิจารณานุมัติระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้รับดำเนินการ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ดังกล่าว
- (11) พิจารณานุมัติการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์

- (12) ติดตาม ดูแลจัดการให้มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมาย ให้เป็นไปตามนโยบายของ ARM สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุก ๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุอันควรต้องรายงาน และประเมินผลงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด)และ/หรือตำแหน่งเทียบเท่าพิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปี
- (13) พิจารณาอนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี
- (14) กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) ตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- (15) พิจารณาอนุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (16) พิจารณาอนุมัติการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น
- (17) พิจารณาอนุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกฎหมาย ข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
- (18) คณะกรรมการ ARM อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติการณ์อย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (19) พิจารณาอนุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

บทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

ARM กำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการของ ARM ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ในการทำหน้าที่ติดตามดูแลตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของ ARM เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้ความเห็นสนับสนุนต่อนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่า ARM อาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในทางลบ โดยกรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมทั้งไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของ ARM และมีบทบาทหน้าที่ ดังนี้

- (1) พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของ กองทรัสต์ หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (2) ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุน นโยบายของ ARM นโยบายการควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น
- (3) ให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและหลักเกณฑ์ วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง
- (4) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำแก่ ARM ในการจัดทำงบการเงินของ ARM และ กองทรัสต์ ให้มีความถูกต้องครบถ้วน
- (5) เสนอแนะเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการของ ARM
- (6) แต่งตั้ง ดูแลติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบ ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับ แผนการดำเนินงาน ประเมินผลงาน และให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการ ประเมินผลงาน ของผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) รวมถึงนำเสนอและให้ความเห็นเกี่ยวกับ รายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการของ ARM
- (7) พิจารณาให้มีการตรวจสอบภายในเป็นรายไตรมาส หรือก่อนรอบระยะเวลารายไตรมาส เมื่อเห็นสมควร

การบริหารจัดการ

ARM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แบ่งหน่วยงานออกเป็น 6 (หก) หน่วยงานโดยมีประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด) ทำหน้าที่ดูแลบริหารจัดการเพื่อให้การปฏิบัติงานในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามนโยบายของ ARM สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ โดยบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด) ตลอดจนหน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายงานต่าง ๆ มีดังนี้

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ

หน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด) มีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการควบคุมติดตามและดูแลการดำเนินงานของ ARM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

- (1) กำหนดแผนการดำเนินงานในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุน การตัดสินใจลงทุน การวางกลยุทธ์และนโยบายในการคัดเลือกและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้นโยบายของ ARM
- (2) พิจารณานุมัติแผนการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานประจำปี
- (3) พิจารณาคัดเลือก อนุมัติการว่าจ้าง และอนุมัติการเลิกจ้าง รวมถึงเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการว่าจ้างบุคลากรของ ARM
- (4) ดูแลบริหารจัดการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวันในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการกำกับดูแลการปฏิบัติงานโดยรวมของ ARM และประเมินผลงานบุคลากรของ ARM ให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการของ ARM มติคณะกรรมการของ ARM สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- (5) พิจารณานุมัติการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับ ARM และการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (6) พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น
- (7) เป็นตัวแทน ARM ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายให้บุคคลดำเนินการในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- (8) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม หรือปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการทำงานของ ARM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ภายในกรอบนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการของ ARM

- (9) มีอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการของ ARM

ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้อำนาจ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของ ARM ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด) นั้นจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด) หรือผู้รับมอบอำนาจจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด) สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งอาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์

1 ฝ่ายลงทุน (INV)

- (1) จัดทำแผนการลงทุน โครงสร้างเงินทุน การจัดการลงทุน พิจารณาและดำเนินการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี) ที่มีคุณสมบัติตามนโยบายของ ARM เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตและสามารถสร้างผลประโยชน์เพิ่มเติมให้กับผู้ถือหุ้น
- (2) ดำเนินการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อพิจารณาก่อนเข้าลงทุน โดยจะทํานิติกรและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย และนำเสนอรายงาน Due Diligence ต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด) และคณะกรรมการของ ARM
- (3) จัดทำแผนและนำเสนอโครงสร้างและแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม รวมถึงการก่อหนี้ของกองทรัสต์เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยเสนอให้คณะกรรมการของ ARM พิจารณา
- (4) พิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่มีอยู่ โดยพิจารณาตามนโยบายการลงทุนของ ARM
- (5) พิจารณาลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก
- (6) ควบคุมดูแล รวมทั้งติดตาม ตรวจสอบ และรายงานผลการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามมาตรการป้องกันความเสี่ยงของ ARM

ให้เป็นไปตามนโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงของARM สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

2 สำนักบริหารทรัพย์สิน (AM)

- (1) วางแผนการตลาด ตลอดจนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (2) จัดทำงบประมาณ (ทั้งรายไตรมาสและรายปี) ของกองทรัสต์
- (3) จัดทำแผนรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายจ่ายนอกงบประมาณการลงทุนประจำปีของกองทรัสต์
- (4) จัดหาผู้เช่าทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ โดยดูแลจัดการให้มีการจัดหาผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์อย่างเป็นธรรม ปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการมีบุคคลที่เกี่ยวข้องเข้ามาเกี่ยวข้องกับการจัดหาผู้เช่า
- (5) จัดให้มีการสรรหา คัดเลือกเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งควบคุมตรวจสอบ ติดตามผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามเป้าหมาย นโยบายของ ARM สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- (6) ควบคุมการดูแลคุณภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ที่มีผลต่อความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์เพิ่มขึ้น โดยจัดให้มีการปรับปรุง ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้จัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
- (7) ดูแลบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามเป้าหมาย นโยบายของ ARM และสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- (8) สนับสนุนการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- (9) ตรวจสอบดูแลผู้ให้บริการภายนอกของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ระบบต่าง ๆ ของทรัพย์สินหลัก อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานได้ตลอดเวลา
- (10) ดูแลการจัดทำประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ การจัดทำประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งประกันภัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพิ่มเติมตามที่ARM เห็นสมควร เช่น ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption)
- (11) จัดให้มีการประเมินผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประจำปี
- (12) ตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้เช่า เพื่อหาแนวทางในการแก้ไข

3 ฝ่ายปฏิบัติงานทางการเงิน และ นักลงทุนสัมพันธ์ (FO)

- (1) คำนวณ และจัดทำรายงานมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (“NAV”) และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และดำเนินการจัดส่งรายงานให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด
- (2) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ทุกสิ้นเดือน ทุกไตรมาสและทุกสิ้นปี โดยให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ และจัดให้มีงบการเงินของกองทรัสต์ซึ่งผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.
- (3) วางแผนการเงิน จัดการเรื่องรายรับ รายจ่ายของกองทรัสต์ รวมทั้งการจัดเก็บค่าเช่าให้มีประสิทธิภาพ และบริหารเงินสดของกองทรัสต์
- (4) จัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกปี หรือกรณีมีการทำธุรกรรมที่มีนัยสำคัญ หรือมีขนาดรายการตามเกณฑ์ที่กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (5) ตรวจสอบผลประกอบการของกองทรัสต์เพื่อนำเสนอการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อที่ประชุมคณะกรรมการ ARM
- (6) จัดทำการยื่นคำขออนุญาต ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (Filing) และรายงานผลการเสนอขาย รวมทั้งจัดทำและเปิดเผยข้อมูลตามกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด เพื่อเสนอให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด) และ/หรือ คณะกรรมการ ARM พิจารณานุมัติ
- (7) จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนหรือจำหน่ายไป รวมถึงจัดให้มีการประเมินและสอบทานมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามระยะเวลาที่กำหนด
- (8) วางแผน และดำเนินการประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับกองทรัสต์ เช่น สื่อโฆษณา งานพบปะผู้ถือหน่วย นักลงทุน นักวิเคราะห์ สื่อมวลชน หน่วยงานต่างๆ ของรัฐ และผู้สนใจทั่วไป รวมถึงงานประชาสัมพันธ์อื่นๆ ที่ได้รับการร้องขอเป็นครั้งคราว
- (9) เปิดเผยข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ที่ครบถ้วน ถูกต้อง เพียงพอ และทันต่อเวลาสถานการณ์แก่ผู้ถือหน่วย นักลงทุน นักวิเคราะห์ สื่อมวลชน หน่วยงานต่างๆ ของรัฐ และผู้สนใจทั่วไป
- (10) จัดทำการเผยแพร่ข้อมูลของกองทรัสต์ผ่านช่องทางต่างๆ เช่น เว็บไซต์, แบบฟอร์ม 56-REIT, รายงานประจำปี
- (11) เปิดเผยข้อมูล และติดต่อประสานงานกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (12) ตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อหาแนวทางในการแก้ไข

4 สำนักการกำกับดูแลกิจการ , บริหารความเสี่ยง และดูแลการปฏิบัติการ (GRC)

- (1) ควบคุมดูแล รวมทั้งติดตาม ตรวจสอบ และรายงานผลการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามมาตรการป้องกันความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- (2) ให้ความรู้ คำแนะนำและคำปรึกษาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำแนะนำต่าง ๆ แก่ฝ่ายงานเพื่อให้เข้าใจและสามารถปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่กำหนด
- (3) จัดทำแผนการตรวจสอบการปฏิบัติงานประจำปีของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
- (4) ตรวจสอบการมีส่วนได้เสียของบุคลากรของบริษัทฯ และการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
- (5) จัดทำแนวทางดำเนินการเพื่อป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน เพื่อป้องกันการใช้ข้อมูลที่มีคนเข้าถึงได้ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
- (6) จัดทำแนวทางในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
- (7) ตรวจสอบ กำกับดูแล ติดตาม และจัดทำรายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานปฏิบัติตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด) ดูแลติดตามการปฏิบัติงานของฝ่ายงานด้านต่าง ๆ ภายในบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (8) ตรวจสอบ ควบคุมดูแลการจัดการกองทรัสต์และการดำเนินงานของผู้บริหารของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งกฎเกณฑ์ประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (9) ตรวจสอบการจัดทำรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ที่จัดส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อกำหนดของกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

5 ฝ่ายตรวจสอบภายใน (IA)

- (1) ตรวจสอบ และจัดทำรายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานปฏิบัติ
ตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบ
แสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อนำเสนอ
ต่อ กรรมการอิสระ
- (2) จัดทำรายงานการตรวจสอบตามแผนการตรวจสอบ (Audit Program)

6 สำนักบริหารบุคคล (PEO)

- (1) ควบคุมดูแล รวมทั้งติดตาม ตรวจสอบ และรายงานผลการบริหารจัดการความเสี่ยงที่
เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามมาตรการป้องกันความเสี่ยงของบริษัทฯ
ให้เป็นไปตามนโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์
กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- (2) ให้ความรู้ คำแนะนำและคำปรึกษาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึง
คำแนะนำต่าง ๆ แก่ฝ่ายงานเพื่อให้เข้าใจและสามารถปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่
กำหนด

ทั้งนี้ กรณีที่ผู้จัดการฝ่ายงานต่าง ๆ เห็นสมควร ผู้จัดการฝ่ายงานนั้นอาจพิจารณาเสนอวาระต่าง ๆ เพื่อให้ที่
ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ กรรมการอิสระให้ความเห็นเพิ่มเติมจากกระบวนการทำงานโดยทั่วไปของฝ่ายงานได้

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการภายนอกที่ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้ดำเนินการ (Outsource)

ARM อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการให้มีการตรวจสอบภายในซึ่งขึ้นตรงต่อกรรมการอิสระ
โดยเป็นผู้ที่มีความเป็นอิสระและถูกแยกออกจากฝ่ายงานต่าง ๆ และมีหน้าที่หลักในการตรวจสอบและประเมินระบบการ
ปฏิบัติงานภายในของ ARM และรายงานผลการตรวจสอบต่อกรรมการอิสระ เพื่อให้มีระบบควบคุมภายในที่ดี โดยมีกร
ตรวจสอบในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) ประสิทธิภาพ ประสิทธิผลของการควบคุมภายใน การกำกับดูแลกิจการที่ดี และการบริหารความเสี่ยง
- (2) ความถูกต้องเชื่อถือได้ของข้อมูลทางการเงิน และไม่ใช่ทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์
- (3) การตรวจสอบระบบการควบคุมภายในเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และรายการที่อาจมีความ
ขัดแย้งทางผลประโยชน์
- (4) ความเพียงพอ และประสิทธิผลของการบริหารความเสี่ยง

นอกจากนี้ ARM อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็น
ผู้จัดการกองทรัสต์ ในส่วนงานด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ กฎหมาย การจัดซื้อจัดจ้าง และ ทรัพยากรบุคคล (ไม่รวมถึง
หน้าที่ของการคัดเลือกบุคลากรของ ARM โดยให้ถือปฏิบัติตามกฎเกณฑ์เช่นเดียวกันกับพนักงานภายใน ARM อาทิเช่น

ในเรื่องการเข้าถึงข้อมูลภายในของกองทรัสต์ รวมทั้งให้รับทราบถึงนโยบายของ ARM กฎเกณฑ์ และประกาศที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน)

ความรับผิดชอบของบริษัทร่วมมือแก่ทรัสต์

- (1) ARM มีหน้าที่จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ARM จะให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่ยอมรับได้ว่า ARM ไม่มีการปฏิบัติฝ่าฝืน กฎหมายหรือข้อกำหนดของกองทรัสต์หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (2) ในช่วงระยะเวลาก่อนจัดตั้งกองทรัสต์ ทรัสต์จำเป็นต้องรู้และเข้าใจในรายละเอียดของกองทรัสต์ที่จะจัดตั้งขึ้น (เช่น การจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และ ARM หรือบุคคลต่าง ๆ เป็นต้น) เพื่อนำมาวางแผนการปฏิบัติงานในการกำกับดูแล และตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนั้น ARM มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ทรัสต์สามารถวางแผนการปฏิบัติงานข้างต้นได้ นอกจากนี้ ARM และทรัสต์ต้องประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม อาทิ การเข้าลงทุนเพิ่มเติม การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ การก่อภาระหนี้ และรายงานต่าง ๆ (เช่น ลูกหนี้ค้างชำระ รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น) รวมทั้ง ความถี่และระยะเวลาที่ ARM ต้องนำส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (3) การส่งข้อมูลของกองทรัสต์ให้ทรัสต์ แต่ละฝ่ายงานพิจารณาจะจัดส่งข้อมูลของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องเพื่อรายงานต่อทรัสต์ ทั้งนี้ ตามนโยบายของ ARM รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงหน้าที่ดังต่อไปนี้

1. หน้าที่โดยทั่วไป

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีขอบเขตอำนาจหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือตามที่กฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึง

- (1) ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงิน และการผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้
- (2) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (3) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อมีเหตุอันสมควรและไม่กระทบต่อการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ หากทรัสต์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือและนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้มั่นใจได้ว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (4) จัดทำและจัดส่งข้อมูลเอกสารต่าง ๆ พร้อมทั้งรับรองความถูกต้องของข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ วิธีการให้เข้าการจัดหาและการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำในนามกองทรัสต์กับบริษัทหรือบุคคลต่าง ๆ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม และรายงานต่าง ๆ รวมทั้งความถี่และระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องนำส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (5) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนกำกับ ควบคุม ดูแล และตรวจสอบการปฏิบัติงานหน้าที่ของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้ การมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนนั้นจะต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555 รวมถึงกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นอย่างมีนัยสำคัญ
- (6) จัดให้มีการประกันภัยกับผู้รับประกันภัยที่ทรัสต์ยอมรับเพื่อประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่เกิดจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์มีเจตนากระทำความผิดต่อบุคคลภายนอกนั้น หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงจนเป็นผลละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น อนึ่ง วงเงินประกันภัยให้เป็นไปตามที่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์เห็นร่วมกันว่าเพียงพอและเหมาะสม

<<<<<

- (7) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอน อสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกองทรัสต์ เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย และเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี รวมถึงการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึง ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จสำหรับในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกและยังไม่ได้จัดตั้งกองทรัสต์ หรือนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของภายหลังการจัดตั้งกองทรัสต์แล้ว
- (8) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยอาจเป็นผู้รับมอบฉันทะ (Proxy) จากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อใช้สิทธิในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เฉพาะในวาระการประชุมที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ ในวาระการประชุมที่ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้น ทรัสต์อาจเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์
- (9) การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์ และเป็นไปตามประกาศ สช .29/2555 และประกาศ กร .14/2555

2. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์

1. เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการ

ปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การพิจารณาคัดเลือกการลงทุน และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง และเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม เมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- (4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติและเพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
- (5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (6) การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (7) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- (8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
- (9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- (10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 2 นี้

2. การจัดให้มีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็นเพื่อ

ส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
- (3) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

การมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการตามข้างต้น ต้องมีใช้การมอบหมายระบบและงานตามข้อ 1

3. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ หากทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาใด ๆ กับบุคคลภายนอก (เช่น สัญญากู้ยืมที่ทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าทำกับผู้ให้กู้ เป็นต้น) ซึ่งสัญญาดังกล่าวกำหนดให้ทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวซึ่งอาจส่งผลต่อการดำเนินงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ทรัสต์แจ้งข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่กองทรัสต์มีความผูกพันกับบุคคลภายนอกและอาจส่งผลต่อการดำเนินงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับหนังสือดังกล่าวจากทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ถือปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ทรัสต์กำหนดไว้ในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เพื่อมิให้กองทรัสต์กระทำผิดสัญญาใด ๆ ที่กองทรัสต์เข้าทำไว้

4. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสาร หลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนตามสัญญาข้อนี้ นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด โดยให้ยึดถือและปฏิบัติตามเป็นมาตรฐานขั้นต่ำในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
5. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่าง ๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น
 - (1) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอ

ขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวน

- (2) ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นงานดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงินและก่อการผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนได้ระบุไว้
- (3) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. จะประกาศกำหนด
- (4) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
- (5) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- (6) จัดให้มีการประกันภัยตลอดเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งอย่างน้อยต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และการประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินหลักหรือจากการดำเนินการในทรัพย์สินหลัก ในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสม โดยระบุให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ในการประกันภัยดังกล่าว (เว้นแต่ในกรณีการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนมีการประกันภัยในวงเงินที่เหมาะสม และหากกองทรัสต์มิได้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยในการประกันภัยดังกล่าว เนื่องจากเหตุใด ๆ เช่น การเข้าเป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยดังกล่าวขัดกับข้อกำหนดในสัญญาเช่าหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ามีมาตรการหรือกลไกที่เหมาะสมเพียงพอในการนำเงินค่าสินไหมทดแทนมาสร้างทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนขึ้นใหม่เพื่อให้หาประโยชน์ได้ต่อไป และ/หรือ ชดเชยให้แก่กองทรัสต์สำหรับการขาดประโยชน์ในการครอบครองทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- (7) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- (8) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน ตลอดจนดูแลและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนนั้น ไม่ถูกนำไปใช้ในการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตลอดจนไม่ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว

<<<<<

- (9) จัดการและบริหารพื้นที่สำหรับให้บริการและพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลให้มีการให้บริการพื้นที่ในอัตราค่าเช่าที่สูงและเหมาะสมตามสภาวะตลาด และดูแลการปล่อยเช่าให้มีการต่อสัญญาเช่าอย่างต่อเนื่อง หรือมีอัตราพื้นที่ว่างต่ำ เปรียบเทียบกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า ทบทวนอัตราค่าเช่า บอกลีกหรือต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับการเช่าระยะยาว เป็นต้น ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาผู้ยืมที่กองทรัสต์เป็นคู่สัญญา (ถ้ามี) และไม่เป็นการขัดสิทธิทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์หากปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเช่าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยไม่เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาผู้ยืมที่กองทรัสต์เป็นคู่สัญญา
 - (10) ประเมินผลการปล่อยเช่าและการให้บริการในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการ และจัดทำสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการให้เหมาะสม และประเมินผลความถูกต้องการติดตามเรียกเก็บรายได้ ค่าเช่า ค่าใช้จ่าย เพื่อบันทึกค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญหรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
 - (11) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
 - (12) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
6. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยถูกต้อง รวมทั้งสัญญาต่าง ๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
 7. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์และบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงินและเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์และบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และการปฏิบัติตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
 8. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและเผยแพร่งบการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รวมทั้งกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสและผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่า ข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการ

เสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศสิ่งตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่า มีความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นปัจจุบัน ไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งให้ทราบ หรือไม่มีข้อความที่อาจทำให้สำคัญผิดเกี่ยวกับการดำเนินงานหรือฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว

9. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รวมถึงกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง
10. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
11. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กล่าวคือไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายถึง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้
 - (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ด. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
 - (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือการผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี

นอกจากนี้ ให้รวมถึงเงื่อนไขเพิ่มเติมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

12. ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวจะกระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวันและบัญชีเงินสด (Petty Cash) ภายใต้วงเงินที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ในการเบิกค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ที่ได้รับมอบอำนาจจากทรัสต์ในการลงนามแทนทรัสต์ตามที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายได้ไม่เกิน 3 (สาม) ครั้งต่อเดือน โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่ทรัสต์เห็นสมควร พร้อมทั้งจัดส่งใบแจ้งหนี้ (Invoice) ใบเสร็จรับเงิน (Receipt) และ/หรือ หลักฐานแสดงรายละเอียดซึ่งเกี่ยวกับรายการค่าใช้จ่ายดังกล่าวมายังทรัสต์ โดยทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะตรวจพิจารณาและชำระเงินเข้า

บัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวันภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับแต่วันที่ทรัสต์ได้รับเอกสารหลักฐานดังกล่าวครบถ้วน

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เก็บรักษาเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเอกสารประกอบยืนยันการจ่ายเงินส่วยย่อยต่าง ๆ และต้นฉบับใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปี นับตั้งแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารกล่าวให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์ตรวจสอบ

ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์อาจร่วมกันพิจารณาปรับขยาย หรือลดวงเงินสำหรับบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวันและบัญชีเงินสด (Petty Cash) ข้างต้นได้ โดยพิจารณาถึงความเหมาะสมในการดำเนินงานของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

13. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการจัดทำ และ/หรือ จัดส่งและรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องหรือตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
14. ในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์สูญหาย ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องดำเนินการใด ๆ เพื่อติดตามเอาคืนซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวให้กลับมายู่ในความครอบครองของกองทรัสต์ดังเดิม
15. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ตรวจตราและดำเนินการใด ๆ ตามสมควรเพื่อให้สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ เป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ตามที่ประกาศ ทว. 49/2555 หรือกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง
16. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดเตรียมแผนเรื่องการกู้ยืมเงินให้แก่กองทรัสต์ ดังต่อไปนี้
 - (1) จัดเตรียมแผนเรื่องการกู้ยืมเงินระยะยาวเพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) ก่อนที่หนี้เงินกู้ตามสัญญาเงินกู้ระยะยาวที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่จะถึงกำหนดชำระอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ปี
 - (2) จัดเตรียมแผนเรื่องการทบทวนวงเงินหมุนเวียนระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินการในกิจการ (Working Capital) ในตลาดเงิน เพื่อเปรียบเทียบกับเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้วงเงินหมุนเวียนระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินการในกิจการ (Working Capital) ที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่

โดยการกู้ยืมเงินนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีการนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป โดยให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
17. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติหรือลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ได้รับการร้องขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
18. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงทรัพย์สินหลัก ตามความจำเป็นและสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสัญญาจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยจะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบล่วงหน้า

19. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องควบคุมและดูแลการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก รวมตลอดถึงการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน การซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ตามที่จำเป็น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบล่วงหน้าในกรณีที่มีการซ่อมแซมใหญ่
20. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดตามที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง
21. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการใด ๆ ร่วมกับทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต หนังสือผ่อนผัน และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก
22. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการตรวจตราทรัพย์สินหลัก ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามที่ทรัสต์ร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
23. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่อำนวยความสะดวกให้กับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวในการสำรวจทรัพย์สินหลักเพื่อการประเมินค่า รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
24. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้จัดการกองทรัสต์อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินหลัก และ/หรือ ได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชีที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ และหากได้รับการร้องขอจากทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ตามที่ได้รับการร้องขอให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น
25. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายในระยะเวลาอันสมควรถึงความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินหลัก รวมถึงอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ หรือเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่จะทำให้มูลค่าของทรัพย์สินหลักลดลงอย่างมีนัยสำคัญ
26. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการอื่นใดตามที่กองทรัสต์จะพิจารณาเห็นว่าจำเป็นและสมควรเพื่อให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมในการจัดหาผลประโยชน์ หรือเป็นไปตามเจตนารมณ์ของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ทุกประการ รวมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับสถานะตลาดในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะจำหน่าย หรือโอนสิทธิการเข้าในทรัพย์สินหลัก

27. นอกเหนือจากการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตนนอกเหนือจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การมอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนการกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555 รวมถึงประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด

3) หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

- (1) การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะกระทำได้โดยการให้เช่า และ/หรือ ให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ซึ่งต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการควบคุม ดูแล รวมทั้งสร้างมาตรการในการควบคุม ดูแล และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้เช่า ผู้เช่าช่วง (ถ้ามี) และ/หรือ บุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ปฏิบัติตามหน้าที่ เชื้อไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า สัญญาเช่าช่วง (ถ้ามี) และ/หรือ สัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก รวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับ หรือข้อกำหนดอื่นใดของทรัพย์สินหลัก หรือนโยบายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ สัญญาว่าจ้างกับผู้ให้บริการภายนอก และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี)
- (4) การให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) รับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) รับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ตลอดจนจัดทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องและไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งควบคุมดูแล กำกับ และตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญา สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (1) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องต่าง ๆ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ผู้ใช้บริการ ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น
 หนึ่ง ระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดขั้นต่ำตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
 - (2) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้และลดค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์
 - (3) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข ไม่ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
 - (4) จัดให้มีระบบในการติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบการควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบการควบคุมภายในได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุม ทำให้เกิดการทุจริตได้โดยง่าย
- (5) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้แก่ผู้เช่ารายเดียว โดยกองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนทั้งหมดหรือบางส่วนในรูปส่วนแบ่งกำไร (Profit Sharing) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการคัดเลือกและติดตามตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้เช่ารายเดียวนี้ในลักษณะเดียวกับการมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้เช่ารายเดียวนีจะสามารถจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ครบถ้วนตาม

<<<<<

เงื่อนไขของสัญญาเช่าและไม่ได้มีการรื้อไพลของรายได้ อันอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลตอบแทนอย่างเต็มที่ตามที่กองทรัสต์พึงได้รับ

- (6) ในกรณีที่ทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์อาจแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นหนังสือถึงเหตุการณ์ดังกล่าวเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและบริหารรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์เพื่อให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ซึ่งมาตรการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือเป็นผู้พิจารณาอนุมัติแผนดำเนินการจัดทำงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละเดือน เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดการรายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนงบประมาณประจำปีที่ตั้งไว้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ทางธุรกิจ แผนการตลาดและส่งเสริมการขาย รวมถึงแผนการดำเนินการด้านต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถเพิ่มการจัดการรายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงประสานงาน ติดตามและควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการในด้านต่าง ๆ ให้เป็นไปตามกลยุทธ์และแผนงานที่ได้กำหนดไว้
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ และวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของทรัสต์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งจัดทำโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณา ทบทวน การกำหนดนโยบายค่าเช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดการให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว และต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อตกลงกับผู้เช่าเกี่ยวกับการคำนวณและการชำระค่าเช่า
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเข้าไปตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารที่กองทรัสต์ลงทุน เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูงเกินไปและก่อให้เกิดประโยชน์แก่กองทรัสต์โดยแท้จริง
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และอยู่ภายใต้กรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญานี้ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมิน ติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่าครบถ้วน

<<<<<

- (8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่าง ๆ ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว
- (9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- (10) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือก ติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์อย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้

- จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์ครบถ้วนถูกต้อง
- ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญานี้กำหนดให้เรียกเก็บได้
- มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่อให้สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
- จัดให้มีแผนฉุกเฉิน เพื่อรองรับเหตุฉุกเฉินหรือเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ หรืออาจมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ
- ดำเนินการตามมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ แบ่งเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV
ส่วนที่ 1 ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมแต่ทั้งนี้จะไม่น้อยกว่า 25 ล้านบาทต่อปีสำหรับปีแรก โดยมีอัตราการเพิ่มร้อยละ 3.00 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)
ส่วนที่ 2 ค่าธรรมเนียมพิเศษจากอัตราผลตอบแทนที่สูงกว่าอัตราอ้างอิง (Outperformance Fee)	ไม่เกินร้อยละ 30.00 ของส่วนต่างระหว่างกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ต่อหน่วยที่ทำได้จริง (Actual Performance) เทียบกับกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วต่อหน่วยตามเป้าหมาย (Benchmark)
ส่วนที่ 3 ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ดูรายละเอียดในค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ส่วนที่ 4 ค่าธรรมเนียมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่มีการได้มาหรือจำหน่ายไป

เงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

1) การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์สามารถทำได้เฉพาะในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เท่านั้น

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่โดยทรัสต์ เนื่องจากปรากฏเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้
 - เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - ผู้จัดการกองทรัสต์ผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และการผิดสัญญานั้นทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาที่ทรัสต์กำหนดตามสมควร ทรัสต์อาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้โดยบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน

<<<<<

- ปรากฏข้อเท็จจริงต่อทรสต์ว่าผู้จัดการกองทรสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศ สช. 29/2555
- ปรากฏว่ามีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อันทำให้ทรสต์เห็นว่าผู้จัดการกองทรสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรสต์
- สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ตามประกาศ สช. 29/2555
- ผู้จัดการกองทรสต์สิ้นสภาพนิติบุคคล หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท หรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรสต์
- กรณีการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรสต์สิ้นอายุ และผู้จัดการกองทรสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
- ผู้จัดการกองทรสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรสต์ และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และทรสต์ได้ทำหนังสือแจ้งการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรสต์แก่ผู้จัดการกองทรสต์แล้ว

2) วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรสต์รายใหม่

- (1) ทรสต์ตกลงแต่งตั้งผู้จัดการกองทรสต์ และผู้จัดการกองทรสต์ตกลงรับการแต่งตั้งให้เป็นผู้จัดการกองทรสต์และปฏิบัติงานและหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรสต์ของกองทรสต์เพื่อเข้าดูแล บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรสต์โดยมีขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรสต์ ตลอดจนสัญญาก่อตั้งทรสต์ ข้อผูกพันใดที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรสต์ (ถ้ามี) มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรสต์ และข้อตกลงอื่นใดระหว่างผู้จัดการกองทรสต์ และทรสต์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ เป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรสต์ตามที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และสอดคล้องกับกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ของกองทรสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรสต์

ทั้งนี้ ในการแก้ไขปรับปรุงหรือเพิ่มเติมขอบเขตงาน หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรสต์ คู่สัญญาตกลงว่าจะดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากคู่สัญญาแต่ละฝ่าย เว้นแต่เป็นการแก้ไขปรับปรุงหรือเพิ่มเติมขอบเขตงาน หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรสต์ตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ทรสต์มีสิทธิดำเนินการแก้ไขปรับปรุงหรือ

เพิ่มเติมขอบเขตงาน หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงขอบเขตของงาน หน้าที่ และความรับผิดชอบดังกล่าวเป็นการแก้ไขในสาระสำคัญและมีผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับภาระเพิ่มขึ้นหรือมีค่าใช้จ่ายมากขึ้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มขึ้นตามที่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงกัน

- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมในการปฏิบัติงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และมีสิทธิเบิกจ่ายเงินจากกองทรัสต์ได้ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ตนเป็นผู้บริหารจัดการรวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

- ไม่มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น-

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท อัลโล ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด (ARM) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท เคอี พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ให้เข้าทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับ 14 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ 2) โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา 3) โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์) 4) โครงการศูนย์การค้าอมรินทร์ รามอินทรา 5) โครงการศูนย์การค้าอัมพาร์ค จุฬา 6) โครงการศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ วัชรพล 7) โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รามคำแหง (เวสต์) 8) โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รังสิต 9) โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส ราชพฤกษ์ 10) โครงการศูนย์การค้าเดอะ ชัน ทาวน์ อิน ทาวน์ 11) โครงการศูนย์การค้ากาตฟรัง วิลเลจ 12) โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์ 13) โครงการเดอะ ไพร์ม หัวลำโพง และ 14) โครงการศูนย์การค้าแอปบี อเวนิว ดอนเมือง และทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมกับบริษัท หมื่นแสนพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้เข้าทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการศูนย์การค้ากาตฟรัง วิลเลจ เชียงใหม่ ทั้งนี้ ARM สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยคำนึงถึงความเหมาะสมในด้านประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการทรัพย์สินที่ได้รับมอบหมาย โดย ARM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่พิจารณากำหนดขอบเขตการว่าจ้างงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการตามความเหมาะสม และพิจารณาถึงการบริหารจัดการความเสี่ยงเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นจากขอบเขตการว่าจ้าง

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	บริษัท เค.อี.ริทาล จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เคอี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด)
วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง	วันที่ 28 มีนาคม 2549
ทุนจดทะเบียน	200,000,000 บาท
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	888 ถนนประดิษฐ์ภูมิธรรม แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการดำเนินธุรกิจ	กิจกรรมบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยได้รับค่าตอบแทนหรือตามสัญญาจ้าง
คณะกรรมการบริษัท	1. นายทวีพันธ์ เขี่ยมสกุลรัตน์ 2. นางศุภานันท์ เขี่ยมสกุลรัตน์ 3. นายยุทธนา กูประกาย 4. นางสาวสุณีย์ เติรียมการเลิศ 5. นายณนันทน์ รุ่งวิวัฒน์กุล 6. นายชายศักดิ์ จุลกลพ
คณะกรรมการที่มีอำนาจในการลงนามผูกพัน	กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกัน

ชื่อบริษัท	บริษัท พีเอ็นแอสเสทพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง	วันที่ 4 มีนาคม 2547
ทุนจดทะเบียน	150,000,000 บาท
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	225/58 หมู่ที่ 13 ถนนเชียงใหม่-ฮอด ต.บ้านหลวง อ.หางดง จ.เชียงใหม่
ลักษณะการดำเนินธุรกิจ	การเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ที่เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่นที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พำนักอาศัย
คณะกรรมการบริษัท	1. นางสาวสาริตา เมฆอุไร 2. นายทนต์ เมฆอุไร
คณะกรรมการที่มีอำนาจในการลงนามผูกพัน	กรรมการคนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(1) หน้าที่ทั่วไป

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงปฏิบัติหน้าที่ทั่วไปในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน หรือหน้าที่ใดๆ ที่คู่สัญญาจะโต้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษร โดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปีในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

(2) หน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเพิ่มเติม

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการใดๆ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้มอบหมายเพิ่มเติมตามสมควรแก่กรณีเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ หรือดำเนินการใดๆ ตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดเพิ่มเติม ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนสำหรับการปฏิบัติหน้าที่เพิ่มเติมดังกล่าวตามที่โต้ตกลงกันต่อไป

(3) หน้าที่ในการจัดให้มีบุคลากรที่เพียงพอและเหมาะสม

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีบุคลากรเพื่อปฏิบัติงานประจำที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และดูแลจัดการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนในเวลาและจำนวนที่เหมาะสม โดยบุคลากรที่จัดให้มีดังกล่าวต้องเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดย ณ วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดส่งโครงสร้างทีมจัดการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณา และในกรณีที่จะมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทีมจัดการบริหารฯ (รายละเอียดโครงสร้างทีมจัดการบริหารฯ ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 5) ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะส่งข้อมูลและเหตุผลของการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วันก่อนการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทีมจัดการบริหารฯ ในแต่ละคราว

นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดให้มีหน่วยงานและบุคลากรที่มีหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน สำหรับส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ แยกต่างหากจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างชัดเจน รวมถึงการแยกการจัดเก็บและการเข้าถึงข้อมูลและเอกสารใดๆ ของกองทรัสต์ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือการล่องรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลของกองทรัสต์

(4) หน้าที่ในการจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปี

- (1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และจะเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนดังกล่าว ต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 (หกสิบ) วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี และผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอให้ทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี โดยส่งพร้อมกับแผนการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ล่วงหน้า 5 (ห้า) ปี ยกเว้นแผนการดำเนินงาน ประจำปี 2564 ที่คู่สัญญาทุกฝ่ายจะพิจารณาและตกลงร่วมกันถึงแผนการดำเนินงานประจำปี ดังกล่าวภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ โดยตกลงจะจัดทำให้สอดคล้องกับประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรตามสมมติฐาน และคู่สัญญาตกลงให้ใช้แผนการดำเนินงานประจำปีที่เสนอสำหรับการดำเนินงานในรอบปี

ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดให้มีการดูแลรักษา ปรับปรุง และ/หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนภายใต้กรอบการดำเนินการที่ได้กำหนดในแผนการดำเนินงานประจำปีข้างต้น

- (2) คู่สัญญาอาจพิจารณาแก้ไขแผนการดำเนินงานประจำปีสำหรับปีใดๆ เพื่อให้สอดคล้องกับ
 1. การเปลี่ยนแปลง หรือการพัฒนาของสภาวะทางเศรษฐกิจ การเงิน และการเมืองของประเทศไทยที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่ออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
 2. เหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่ออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
 3. เหตุการณ์อื่นใดที่อาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน หรือการประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีการประชุมเพื่อพิจารณาผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามแผนการดำเนินงานประจำปีทุกๆ ไตรมาสในวันและเวลาตามที่ได้ตกลงกัน
- (4) ในกรณีที่มิขัดแย้งใดๆ ซึ่งไม่สามารถหาข้อยุติได้ในการจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปี คู่สัญญาตกลงให้ใช้แผนการดำเนินงานประจำปีของปีที่ผ่านมาเป็นแนวปฏิบัติต่อไปก่อนจนกว่าจะสามารถตกลงกันได้ ทั้งนี้ ประมาณการค่าใช้จ่ายที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปี (ไม่รวมแผนการดำเนินงานประจำปีสำหรับการปรับปรุง และ/หรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ใหญ่ (Major Renovation Plan)) จะเพิ่มขึ้นได้ไม่เกินร้อยละ 3 (สาม) ของประมาณการค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาต้องร่วมกันพิจารณาจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีให้แล้วเสร็จโดยเร็ว โดยต้องจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีให้แล้วเสร็จล่วงหน้าอย่างน้อย 90 (เก้าสิบ) วันก่อนวันเริ่มรอบปีบัญชีนั้นๆ หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาตกลงร่วมกัน

(5) หากคู่สัญญายังคงไม่สามารถหาข้อยุติในการจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าวได้ คริสต์ศาสนิกที่ซึ่งตัดสินใจกำหนดแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าว ซึ่งการตัดสินใจของคริสตศาสนิกที่ให้เป็นที่ยุติ ในการพิจารณาตัดสินใจดังกล่าว คริสต์ศาสนิกจะต้องพิจารณาให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งคริสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และสัญญาเช่า ประกอบกับกฎหมายและ/หรือกฎ ระเบียบที่เกี่ยวข้องและแนวทางในการดำเนินธุรกิจที่เหมาะสมและสภาวะทางเศรษฐกิจในขณะนั้น อย่างไรก็ตาม การพิจารณาตัดสินใจกำหนดแผนการดำเนินงานประจำปีของคริสตศาสนิกจะต้องแล้วเสร็จภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับแต่วันเริ่มรอบปีบัญชี เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงเป็นอย่างอื่น

(6) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าวได้ตามความเหมาะสมโดยพิจารณาจากประโยชน์สูงสุดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนประกอบกับสภาวะธุรกิจการตลาดและอุตสาหกรรม ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประสงค์จะปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีจะต้องเสนอให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาถึงรายละเอียดการปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน และได้รับการอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรและแจ้งให้คริสตศาสนิกทราบถึงรายละเอียดการปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วัน และกองทรัสต์มีงบประมาณเพียงพอสำหรับการดำเนินงานตามที่มีการปรับเปลี่ยนนั้นรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวไม่กระทบต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีงบประมาณไม่เพียงพอสำหรับการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอให้ปรับเปลี่ยนในวาระก่อน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการตามแผนงานที่ปรับเปลี่ยนได้ก็ต่อเมื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาถึงรายละเอียดการปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 45 (สี่สิบห้า) วัน เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้อนุมัติการปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีนั้นแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเสนอให้คริสตศาสนิกพิจารณาถึงรายละเอียดการปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วัน

(5) หน้าที่ในการเก็บรักษาสำเนาเอกสาร

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเก็บรักษาสำเนาเอกสารหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามความจำเป็นและสมควร ซึ่งรวมถึงชุดสำเนาเอกสารประกอบยืนยันการจ่ายเงินสดย่อย สำเนาใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการหรือติดต่อประสานงานเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปีย้อนหลังในสภาพสมบูรณ์ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์ คริสต์ และผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบ และจะส่งมอบสำเนาเอกสารดังกล่าวคืนแก่กองทรัสต์เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุด

(6) เว้นแต่กำหนดเป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ ในการดำเนินการตามหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิในบัญชีดำเนินงานที่คริสตศาสนิกได้ดำเนินการเปิดไว้ภายใต้สัญญาแต่งตั้ง

ผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อการดำเนินการตามวัตถุประสงค์ในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และตามที่กำหนดไว้ในแผนการดำเนินงาน ประจำปี หนึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดส่งสำเนาเอกสารและหลักฐานประกอบยืนยันการ ชำระเงินในการดำเนินการสำหรับการเบิกค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากบัญชีดำเนินงานให้แก่ผู้จัดการ กองทรัสต์ เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับเอกสารและหลักฐานครบถ้วนถูกต้อง ผู้จัดการกองทรัสต์ จะนำส่งเอกสารและหลักฐานดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ เพื่อตรวจสอบและดำเนินการโอนค่าใช้จ่ายที่มีการ เบิกจ่ายดังกล่าวไปยังบัญชีดำเนินการ

- (7) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ สูงสุดของกองทรัสต์ โดยจะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญานี้ สัญญาเช่าและสัญญาเช่าลงทุน อื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการและอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน สัญญาก่อตั้งท รัสต์ แผนการดำเนินงานประจำปี ตลอดจนหลักเกณฑ์ กฎ ประกาศ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง
- (8) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับทราบและตกลงว่าการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใน ฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามสัญญานี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อยู่ภายใต้ การกำกับดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ และมีหน้าที่ในการให้ความร่วมมือกับผู้จัดการ กองทรัสต์และทรัสต์ในการปฏิบัติตามระบบกำกับดูแลสำหรับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์กำหนดอย่างเคร่งครัด
- (9) การปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ละเว้นจากการกระทำอันอาจ ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือ หน่วยทรัสต์ กับผลประโยชน์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน/กลุ่มบุคคล เดียวกันของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (10) การปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มี หน้าที่ดำเนินการด้วยตนเองเท่านั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติ หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด หากการมอบหมายนั้นเป็นไปตาม หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในนโยบายเกี่ยวกับการมอบหมายงานและการว่าจ้างบุคคลภายนอกให้ ช่วยเหลือในการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุในแผนการดำเนินงานประจำปี หนึ่ง เมื่อมีการมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติหน้าที่ตามนโยบายดังกล่าว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ยังคงมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการกำกับดูแลบุคคลภายนอกที่ได้รับมอบหมายให้ปฏิบัติหน้าที่ เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวนี้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขต่างๆ แห่งสัญญานี้
- (11) ในกรณีผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นเป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ร่วม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงปฏิบัติหน้าที่ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ กำหนดขึ้นใหม่ โดยคู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษร

ค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ARM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบไปด้วย

- (1) ค่าธรรมเนียมสำหรับการบริหารจัดการในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้จากการดำเนินงานสำหรับโครงการ
- (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษในอัตราไม่เกินร้อยละ 7 ของกำไรขั้นต้นจากอสังหาริมทรัพย์หลังปรับปรุงแล้ว
- (3) ค่าธรรมเนียมการบริการทำสัญญาในการหาผู้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า ได้แก่ 1 เดือนของรายได้ค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ สำหรับการเข้าทำสัญญาใหม่ และ/หรือ 0.5 เดือนของการต่ออายุสัญญาเดิมเพื่อการเช่าหรือการให้บริการพื้นที่ รวมถึงการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์จัดหาประโยชน์ สำหรับกำหนดระยะเวลาตามสัญญา 3 ปี และแปรผันตามระยะเวลาของสัญญา

ทั้งนี้ ในกรณีที่ ARM มีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ๆ หรือว่าจ้างบุคคลอื่นเฉพาะงานบางส่วนที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ ARM จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าจ้างการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้รับมอบงาน

การบริหารจัดการทรัพย์สินอื่นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อันได้แก่พื้นที่ในลักษณะดังต่อไปนี้

1. พื้นที่บางส่วนของศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ ศูนย์การค้าคริสตัลเดอะ คริสตัล เอ็มบี-รามอินทรา ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์ ในส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน
2. พื้นที่อื่นที่พัฒนาขึ้นเพิ่มเติมในบริเวณข้างเคียงของโครงการ CDC และโครงการ TC ซึ่งมีเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาตกลงกระทำการของทั้ง 2 โครงการ ซึ่งได้กำหนดให้ภายในระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่วันที่เข้าทำสัญญา หากคู่สัญญาซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ ARM ประสงค์จะพัฒนาโครงการจะต้องได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์โดยทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร นอกจากนี้ สำหรับโครงการ CDC ซึ่งปัจจุบันเจ้าของโครงการได้ให้สิทธิในการใช้ที่จอดรถเพิ่มเติมแก่กองทรัสต์ตามสัญญาตกลงกระทำการ ทั้งนี้ ในกรณีที่เจ้าของโครงการนำพื้นที่บริเวณดังกล่าวไปจัดหาประโยชน์อื่นๆ เจ้าของโครงการยังมีหน้าที่ในการจัดให้มีที่จอดรถในจำนวนที่เพียงพอตามสัญญาตกลงกระทำการเช่นกัน
3. พื้นที่โครงการอื่นที่ ARM รับบริหารจัดการ ภายใต้กรอบการบริหารจัดการโครงการอื่นของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อส่งเสริมแนวทางการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และเพิ่มศักยภาพให้กับทรัพย์สินที่กองทรัสต์อาจพิจารณาเข้าลงทุน โดยคำนึงถึงการก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ ซึ่งมีเงื่อนไขในการบริหารจัดการให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะต้องตกลงให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการเข้าลงทุนในโครงการภายในระยะเวลาไม่เกิน 5 ปีนับจากการบริหารของ ARM ทั้งนี้ การเข้าบริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนของ ARM จะมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ของโครงการเหล่านั้นรวมแล้วจะต้องไม่เกิน 25% ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวมของทุกโครงการที่ ARM บริหารทั้งหมด

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้ร่วมกันกำหนดมาตรการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดจากการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ระหว่างพื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุนและพื้นที่ในส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน ซึ่งมีดังต่อไปนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่ชักช้าในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ในการปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อร่วมกันหารือโดยสุจริตและยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณี

ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตกลงให้สัญญาต่อกองทรัสต์ที่จะดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1. กำหนดกรอบราคามาตรฐาน (Standard Price Range) สำหรับพื้นที่แต่ละโซน ขนาดพื้นที่เช่า ระยะเวลาเช่า และรายละเอียดของการเช่าต่างๆ สำหรับพื้นที่ที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการ ทั้งหมด (ทั้งที่อยู่ในพื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน และพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน) นำเสนอต่อทรัสต์เพื่อทราบ
2. เมื่อมีผู้สนใจเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอทรัพย์สินทั้งหมด (ทั้งที่อยู่ในพื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน และพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน) ให้แก่ผู้สนใจเช่าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจโดยไม่มี การแบ่งแยกว่าจะเป็นผู้เช่าของฝ่ายใด ภายใต้กรอบราคามาตรฐาน (Standard Price Range) ที่

<<<<<

สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาดพื้นที่เช่า ทำเล รูปแบบ และอายุสัญญา ให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ข้อมูลที่เพียงพอแก่ผู้สนใจเข้าในการตัดสินใจ โดยกองทรัสต์สามารถเข้าตรวจสอบการปฏิบัติงานและรายงานการติดต่อผู้สนใจเช่าได้

3. ในกรณีที่ผู้สนใจเช่าพื้นที่ และมีการต่อรองราคาหรือเงื่อนไขในการเช่าจนแตกต่างไปจากกรอบราคามาตรฐาน (Standard Price Range) โดยมากกว่าหรือต่ำกว่าร้อยละ 5 (พิจารณาทั้งพื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุนหรือพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน) ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องนำเสนอราคาและเงื่อนไขดังกล่าวเพื่อขออนุมัติจากทรัสต์ ยกเว้นในกรณีที่นำเสนอในราคาที่สูงกว่ากรอบราคามาตรฐาน (Standard Price Range) ในอัตราที่ใกล้เคียงกัน
4. ภายหลังผู้สนใจตัดสินใจเช่าหรือไม่เช่าพื้นที่ ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานสรุปให้แก่ทรัสต์เพื่อชี้แจงเหตุผลในการเลือกหรือไม่เลือกของผู้สนใจเช่า

กรรฐี

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ใบอนุญาต	ได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจกรรฐี เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2556
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์	02-949-1500
โทรสาร	02-949-1501
เว็บไซต์	http://www.scbam.com/

หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นกรรฐี

- กรรฐีมีหน้าที่จัดการกองกรรฐีด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยกรรฐีอย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยกรรฐีโดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งกรรฐี วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองกรรฐี มติของผู้ถือหน่วยกรรฐี และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยกรรฐี (ถ้ามี)
- กรรฐีมีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยกรรฐีทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหน่วยกรรฐีเพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง กรรฐีต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้
 - (2.1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกรรฐีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - (2.2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยกรรฐีทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกรรฐี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- กรรฐีมีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองกรรฐีกับบุคคลอื่น
- ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองกรรฐี หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองกรรฐีไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้กรรฐีเข้าจัดการกองกรรฐีไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองกรรฐีรายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 โดยให้กรรฐีมีหน้าที่จัดการกองกรรฐีตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองกรรฐีหรือผู้ถือหน่วยกรรฐีโดยรวมและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกรรฐีและพ.ร.บ. กรรฐีฯ ในการดำเนินการดังกล่าว กรรฐีอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองกรรฐีแทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งกรรฐีได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองกรรฐีรายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งกรรฐีและพ.ร.บ. กรรฐีฯ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ใดแก้ไขเพิ่มเติม

<<<<<

- 5 ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของกฎหมาย หลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- 6 ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สิน อื่นดังกล่าวอาจดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ มอบหมายโดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบ ธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนโดย อนุโลม
- 7 ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่ เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำพ้องพัน ยกเลิก หรือ เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน อันทำให้ต้องม ีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะต้องดำเนินการตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดเพื่อ แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 8 ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบ หนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่า ฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- 9 ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอกเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับ บุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- 10 ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณี ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออก จากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สิน ส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่
- 11 ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 11.3(10) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่ เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็น ส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า
 - (11.1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
 - (11.2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่ เป็นส่วนตัวของทรัสต์
 - (11.3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์ ทรัพย์สินที่ปะปน กันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจาก ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย

- 12 ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 11.3(10) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมี
อาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยน
รูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใดๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สิน
ดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
- 13 การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์
จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่

- (13.1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
- (13.2) การทำธุรกรรมที่มีใช้เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสต์
- (13.3) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการ
ในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำการในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
- (13.4) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงการติดตามการจ่ายเงิน
ปันผล หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
หรือนายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ดำเนินการได้
- (13.5) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้ง
ทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทว. 49/2555 ประกาศที่ กร.14/2555 และประกาศที่ สช.
29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และได้แก้ไขเพิ่มเติม

ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่ทำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพัน
กองทรัสต์

- 14 ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 11.3(13) ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับ
มอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่าง
เพียงพอ และต้องกำกับดูแล โดยจะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตาม
หลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน
และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และได้แก้ไข
เพิ่มเติม ดังนี้

- (14.1) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากร
ของผู้ที่ได้รับมอบหมายตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและ
กองทรัสต์
- (14.2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน
- (14.3) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงาน
อีกต่อไป

ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ด. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้

<<<<<

- 15 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้

(15.1) เรียกร้องค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ

(15.2) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ

- 16 การจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 11.3(13) หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้ง ทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้ถือหน่วยทรัสต์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใดๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่ความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูป หรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ เชื้อไขและวิธีการที่ คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด

- 17 ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 11.3(16) จนกว่าทรัสต์จะได้อำนาจหน้าที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

- 18 ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์

ในกรณีที่ความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้ขอความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบตามวรรคหนึ่ง

- 19 ทรัสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(19.1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(19.2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อ 11.3(19)(19.1) ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(19.3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้ง

รศตมีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้รศตดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลง สัญญาก่อตั้งรศตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งรศต หรือ ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพ.ร.บ. รศตฯ

- 20 รศตมีหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองรศตหรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งรศต สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น ให้ความความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
 - (20.1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองรศตกระทำโดยผู้จัดการกองรศตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองรศตตั้งอยู่
 - (20.2) ติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งรศตและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
 - (20.3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองรศตเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งรศตและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (20.4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองรศตอย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งรศตและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (20.5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการำธุรกรรมเพื่อกองรศตของผู้จัดการกองรศต และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยรศต การเปิดเผยข้อมูลของกองรศตต่อผู้ถือหุ้นหน่วยรศต หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- 21 ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองรศตกระทำการ หรือละเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองรศต หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งรศตหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้รศตมีหน้าที่ ดังนี้
 - (21.1) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
 - (21.2) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองรศต ตามที่เห็นสมควร
- 22 ในกรณีที่รศตเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยรศตในกองรศต หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยรศต ให้รศตคำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยรศตโดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะรศตของกองรศต
- 23 รศตมีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยรศตโดยรศตอาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยรศต รศตมีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งรศต และกฎหมายหลักทรัพย์ เว้นแต่จะมีการจัดทำหลักฐานตามระบบและระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์

24. ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์
25. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหายลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

ค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นทรัสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินจะได้รับค่าธรรมเนียมในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) แต่ทั้งนี้จะไม่น้อยกว่า 12 ล้านบาทต่อปี โดยไม่รวมค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ หรือค่าธรรมเนียมตราสารอื่นใดที่กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนและได้พิจารณาเข้าลงทุน เนื่องจากการรับหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ออกตราสารดังกล่าวโดยทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

ชื่อ ที่อยู่ และโทรศัพท์

นายทะเบียนหลักทรัพย์ ผู้สอบบัญชี และผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่ เลขที่ 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง
เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ 02-009-9992

ผู้สอบบัญชี

ชื่อ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ที่อยู่ ชั้น 50-51 เอ็มไพร์ทาวเวอร์ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา
เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ 0-2677-2000

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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

ชื่อ บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพรซัล จำกัด
ที่อยู่ 110/52 หมู่บ้านอัญมณี ซอยลาดพร้าว18 (แยก 8) ถนนลาดพร้าว
แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์ 02-513-1674

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



การกำกับดูแล องค์กร

นโยบายการกำกับดูแลกองทรัสต์

ฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแลการปฏิบัติงานทำหน้าที่ควบคุมดูแลให้พนักงานแต่ละฝ่ายงานปฏิบัติตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยจัดให้มีการตรวจสอบหรือสอบทานการปฏิบัติงาน และระบบควบคุมภายในของแต่ละฝ่ายงานตามแผนการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานประจำปี (Compliance Plan) และรายงานผลการตรวจสอบและสอบทานให้กรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัทฯ รับทราบรวมถึงกำกับดูแลการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หลักเกณฑ์ประกาศ และ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์มีการกำหนดการประชุมเป็นรายไตรมาสหรือเมื่อมีวาระสำคัญหรือตามที่เห็นสมควร ในการประชุมต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการจึงจะครบองค์ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก ทั้งนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องใด จะต้องไม่เข้าร่วมในการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องนั้นๆ โดยทั่วไปจะมีวาระที่สำคัญในการประชุมดังนี้

วาระที่ 1	พิจารณารับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ผ่านมา
วาระที่ 2	พิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
วาระที่ 3	พิจารณารับทราบงบการเงิน
วาระที่ 4	พิจารณาอนุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
วาระที่ 5	พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ข้อกำหนดในการประชุม

1. การกำหนดการประชุมเป็นรายไตรมาสหรือเมื่อมีวาระสำคัญหรือตามที่เห็นสมควร
2. ในการประชุมต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการจึงจะครบองค์ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด ทั้งนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องใด จะต้องไม่เข้าร่วมในการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องนั้นๆ พร้อมทั้งบันทึกในรายงานการประชุมเกี่ยวกับความมีส่วนได้เสีย หรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นๆ ว่ามีความเกี่ยวข้องอย่างไร
3. จัดทำบันทึกรายงานการประชุม และเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน และสามารถตรวจสอบได้ และจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากที่ประชุมเพื่อเป็นหลักฐานต่อไป

ธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์

1. กลยุทธ์การลงทุน นโยบายการจัดการ รวมถึงโครงสร้างเงินทุน และเงินกู้ยืม
2. การแต่งตั้งผู้รับมอบหมายงานภายนอก เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
3. การคัดเลือกทรัพย์สินที่จะลงทุนตามขั้นตอนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก
4. การจำหน่ายทรัพย์สินตามขั้นตอนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก
5. การพิจารณาตรวจสอบ และการทำรายการที่เข้าข่ายการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์
6. การกำหนดงบประมาณประจำปี ตามขั้นตอนการกำหนดงบประมาณ
7. การเพิ่มทุน การกู้ยืม และการออกหุ้นกู้ ตามขั้นตอนการจัดหาเงินทุน
8. การเข้าทำรายการอื่นๆ ที่มีนัยสำคัญต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เช่น การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ เป็นต้น

การดูแลเรื่องการใช้อข้อมูลภายใน

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกี่ยวกับการเก็บรักษาข้อมูลภายในดังต่อไปนี้

1. ห้ามเปิดเผยข้อมูลความลับต่อบุคคลภายนอก หรือต่อพนักงานของบริษัทที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง และต้องไม่นำข้อมูลที่ได้มาใช้ นอกเหนือจากการปฏิบัติหน้าที่ปกติ หรือไปใช้อย่างไม่เหมาะสม
2. จัดระบบเก็บรักษาเอกสารที่เป็นความลับด้วยความระมัดระวัง
3. ระมัดระวังการสนทนา หรือหารือเกี่ยวกับข้อมูลภายในที่เป็นความลับกับบุคคลภายนอกส่วนงาน เพื่อให้บุคคลผู้ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องเข้ามามีส่วนรู้เห็นในข้อมูลนั้น
4. ใช้ความระมัดระวังในการส่งหรือรับข้อมูลภายใน เพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลก่อนที่จะเปิดเผยสู่สาธารณะ
5. ห้ามบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องเข้าไปในพื้นที่ปฏิบัติงานของหน่วยงาน โดยจัดให้มีพื้นที่สำหรับการประชุมหรือต้อนรับแขกไว้ต่างหาก

หากพนักงานมีข้อสงสัยว่าข้อมูลใดจะเป็นความลับ หรือข้อมูลที่จะเปิดเผยได้หรือไม่นั้น กำหนดให้พนักงานสอบถามโดยตรงกับผู้บังคับบัญชาหรือฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแลการปฏิบัติงาน

กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมทั้งการบริหารจัดการทรัสต์

1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการดังต่อไปนี้ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง

1. ตรวจสอบรายละเอียดของทรัพย์สินซึ่งรวมถึงข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence)
2. จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
3. ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า และเปิดเผยมาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวต่อทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์
4. เพื่อให้สอดคล้องและส่งเสริมแนวทางการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ตามนโยบายของกองทรัสต์ ARM อาจพิจารณาประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม เพื่อเพิ่มศักยภาพให้กับทรัพย์สินที่กองทรัสต์อาจพิจารณาเข้าลงทุน โดยคำนึงถึงการก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะต้องตกลงให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการเข้าลงทุนในโครงการภายในระยะเวลาไม่เกิน 5 ปีนับจากการบริหารของ ARM ทั้งนี้ การเข้าบริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนของ ARM จะมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิของโครงการเหล่านั้นรวมแล้วจะต้องไม่เกิน 25% ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิตั้งรวมของทุกโครงการที่ ARM บริหารทั้งหมด

ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการดังนี้ด้วย

1. จัดให้ทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบในการลงทุนในทรัพย์สิน ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. ขออนุมัติการลงทุนในทรัพย์สิน ดังนี้

(2.1) การลงทุนในทรัพย์สินที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเจ้าของโดย

- เว้นแต่เป็นกรณีที่เปิดเผยไว้แล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้
- สำหรับธุรกรรมที่มีมูลค่าเกิน 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท
- สำหรับธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไปหรือเกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง

- จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์มีข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว
- ดำเนินการให้บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เสนอขายไม่มีส่วนร่วมในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

(2.2) การลงทุนในทรัพย์สินที่บุคคลทั่วไปที่มีผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเจ้าของ

- การลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- การลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง

2 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ อาจพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยมีกระบวนการ ดังต่อไปนี้

1. จัดให้มีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินอิสระตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
2. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักต้องกระทำโดยเปิดเผย มีสารของรายการ และมีระบบในการอนุมัติตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อีกทั้งมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เช่นเดียวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สิน
3. การจำหน่ายทรัพย์สินที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ จะกระทำได้เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร และได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

3 การบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ในการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคัดเลือกจากผู้ที่มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สินในแต่ละประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน

4 การคัดเลือกบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีการคัดเลือกบุคลากรเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยพิจารณาจากประสบการณ์การทำงานในหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ จะมีการตรวจสอบว่าบุคลากรที่เป็นผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ดังนี้

1. เป็นผู้มีประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 ปีก่อนวันเริ่มงานกับผู้จัดการกองทรัสต์
2. เป็นผู้ที่ไม่มีลักษณะต้องห้ามของบุคคลที่มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม
3. คณะกรรมการบริษัทหรือผู้ได้รับมอบหมาย (แล้วแต่กรณี) จะเป็นผู้ดูแลคัดเลือกบุคลากรตามคุณสมบัติที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยมีฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานและนักลงทุนสัมพันธ์ร่วมตรวจสอบคุณสมบัติของผู้สมัครด้วย

ทั้งนี้ บุคลากรที่ได้รับการคัดเลือกในแต่ละตำแหน่งงาน จะมีข้อจำกัดมิให้ทำหน้าที่ในตำแหน่งงานอื่นที่อาจขัดแย้งต่อการปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งงานหลักที่ได้รับการมอบหมาย

5 การลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อการบริหารกระแสเงินสด

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีระบบในการควบคุมดูแลการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อการบริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะตรวจสอบประเภทของทรัพย์สินอื่นที่ต้องการลงทุนและสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแต่งตั้งบุคคลอื่นที่เป็นนิติบุคคลรายเดียวหรือหลายรายเพื่อทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์มาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกิดขึ้นจากการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการรักษาความสะอาด ค่าใช้จ่ายในการรักษาความปลอดภัย ค่าบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ทั้งนี้ หากมีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่นอกเหนือไปจากที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้ทรัสต์ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่

โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดอายุตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามความเหมาะสมเป็นรายกรณี และสามารถต่ออายุได้โดยอัตโนมัติ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ หรือพิจารณากำหนดเงื่อนไขในการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายกรณี

การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียด	การดำเนินการของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	การดำเนินการของทรัสต์
1) การรับ – ส่งมอบ ทรัพย์สินและสัญญาต่างภายหลังการจัดตั้งกองทรัสต์			
1.1 การรับ - ส่งมอบ ทรัพย์สินและ สัญญาต่าง ๆ	<ul style="list-style-type: none"> - นำส่งเอกสารแสดง กรรมสิทธิ์ / สิทธิ์ ใน ทรัพย์สิน รวมทั้งสัญญา และเอกสารสำคัญต่าง ๆ ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ - เข้าตรวจสอบตราสภาพ อสังหาริมทรัพย์ที่เข้า ลงทุนพร้อมกับผู้จัดการ กองทรัสต์ และทรัสต์ - จัดทำรายงานบันทึก สภาพอสังหาริมทรัพย์ให้ ถูกต้องและครบถ้วน ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ เริ่มดำเนินการตรวจสอบตรา และส่งสำเนารายงาน ดังกล่าวให้ผู้จัดการ กองทรัสต์ ภายใน 5 วันทำ การนับแต่วันที่ทำบันทึก แล้วเสร็จ 	<ul style="list-style-type: none"> - ตรวจสอบรายละเอียดทรัพย์สิน และสัญญาต่าง ๆ ที่ได้รับจาก เจ้าของทรัพย์สิน ผู้บริหาร อสังหาฯ และหน่วยงานอื่นๆ ที่ เกี่ยวข้อง เช่น ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้ประเมินราคา เป็นต้น - จัดทำสำเนานักหนังสือแสดง กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน และ สัญญาต่าง ๆ เก็บไว้ที่ผู้จัดการ กองทรัสต์ 1 ชุด เพื่อใช้อ้างอิง และประกอบการปฏิบัติงาน และ จัดทำหนังสือนำส่งเอกสาร สำคัญนำส่งให้ทรัสต์เพื่อเก็บ รักษาต่อไป - เข้าตรวจสอบตราสภาพ อสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุน พร้อมกับ ทรัสต์ และผู้บริหาร อสังหาฯ และตรวจสอบรายงาน บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ 	<ul style="list-style-type: none"> - รับมอบทรัพย์สินจาก เจ้าของทรัพย์สิน ตาม รายละเอียดทรัพย์สินที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนพร้อม สอบทานรายละเอียด ทรัพย์สิน สำเนานักหนังสือ แสดงกรรมสิทธิ์ รวมทั้ง สัญญาต่างๆ ที่ได้รับจาก ผู้จัดการกองทรัสต์ - เข้าตรวจสอบตราสภาพ อสังหาริมทรัพย์ที่เข้า ลงทุนให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่ทรัสต์เข้า ค ร อ บ ค ร อ ง อสังหาริมทรัพย์ และ ตรวจสอบรายงานบันทึก สภาพอสังหาริมทรัพย์
2) การติดตามควบคุมการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์			
2.1 การจัดเก็บรายได้ และนำส่งให้ กองทรัสต์ โดย ครบถ้วนถูกต้อง	<ul style="list-style-type: none"> - กองทรัสต์ กำหนด นโยบายให้ผู้เช่าชำระเงินค่า เช่าเข้าบัญชีเงินฝากของ กองทรัสต์โดยตรง อย่างไรก็ดีตาม กรณีที่ผู้เช่า ชำระเงินเข้าบัญชีผู้บริหาร อสังหาฯ ผู้บริหารอสังหาฯ จะนำเงินค่าเช่าเข้าบัญชี ของกองทรัสต์ 	<ul style="list-style-type: none"> - ทุกสิ้นเดือนตรวจสอบความ ถูกต้องของจำนวนเงินรายได้ที่ โอนเข้าบัญชีเปรียบเทียบกับ รายงานและเอกสารประกอบ ต่างๆ ที่ได้รับจากผู้บริหาร อสังหาฯ - กรณีจำนวนเงินถูกต้อง จัดเก็บ ข้อมูล และเอกสารประกอบต่างๆ 	<ul style="list-style-type: none"> - ทุกสิ้นเดือนตรวจสอบงบ การเงินเปรียบเทียบกับ รายงานและเอกสาร ประกอบต่างๆ ร่วมกับ ผู้ตรวจสอบบัญชี - กรณีไม่พบความผิดปกติ จัดเก็บรายงานและเอกสาร

รายละเอียด	การดำเนินการของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	การดำเนินการของทรัสต์
	<ul style="list-style-type: none"> - ทุกสิ้นเดือนผู้บริหารอสังหาฯ จัดทำสรุปข้อมูลการเรียกเก็บรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่า เงินสดค่าเช่ารับในเดือนนั้นๆ และลูกหนี้ที่ค้างชำระค่าเช่า นำส่งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจสอบ 	<p>พร้อมจัดทำงบการเงิน และจัดทำรายงานเสนอต่อทรัสต์</p> <ul style="list-style-type: none"> - กรณีจำนวนเงินไม่ถูกต้อง แจ้งให้ผู้บริหารอสังหาฯชี้แจงเหตุผล และแก้ไขให้ถูกต้อง 	<ul style="list-style-type: none"> - กรณีพบความผิดปกติ แจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจสอบ และแก้ไขให้ถูกต้อง
2.2 การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้บริหารอสังหาฯ จัดทำงบประมาณและเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณากำหนดงบประมาณล่วงหน้าก่อนสิ้นรอบบัญชีในแต่ละปี - กรณีมีการกำหนดงบประมาณ ส่งเอกสารขอเบิกค่าใช้จ่าย พร้อมหลักฐานประกอบการเบิกจ่ายมายังผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อตรวจสอบและพิจารณาการเบิกจ่าย - กรณีไม่มีการกำหนดงบประมาณ หรือหากผู้บริหารอสังหาฯ ชี้แจงเหตุผลความจำเป็นในการเบิกจ่าย เพื่อกำหนดวงเงินค่าใช้จ่ายที่จะต้องขออนุมัติ หากได้รับอนุมัติ ผู้บริหารอสังหาฯ ส่งเอกสารมายังผู้จัดการกองทรัสต์ โดยระบุ 1) รายละเอียดทรัพย์สิน 2) วงเงินที่ขอ 	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแผนการดำเนินงานประมาณร่วมกับผู้บริหารอสังหาฯ และนำเสนอคณะกรรมการ ARM เพื่อพิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปี - กรณีมีการกำหนดงบประมาณ หากค่าใช้จ่ายดังกล่าวอยู่ในงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารประกอบการเบิกจ่าย และแจ้งผลการตรวจสอบให้ทรัสต์พิจารณาดำเนินการส่งจ่ายเงินเข้าบัญชีผู้เกี่ยวข้อง - กรณีไม่มีการกำหนดงบประมาณ หรือ หากค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่อยู่ในงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ หรือเกินกว่างบประมาณที่ได้รับอนุมัติ ผู้จัดการกองทรัสต์แจ้งผู้บริหารอสังหาฯ ให้ชี้แจงถึงความจำเป็นและเหมาะสมของค่าใช้จ่ายดังกล่าว และขอเอกสารเพิ่มเติม ทั้งนี้ หากมีความเห็นว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ ก็จะอนุมัติการส่งจ่าย 	<ul style="list-style-type: none"> - ทุกสิ้นเดือนตรวจสอบงบการเงินเปรียบเทียบกับรายงานและเอกสารประกอบต่างๆ ร่วมกับผู้ตรวจสอบบัญชี - กรณีไม่พบความผิดปกติ จัดเก็บรายงานและเอกสาร - กรณีพบความผิดปกติ แจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจสอบ และแก้ไขให้ถูกต้อง

<<<<<

รายละเอียด	การดำเนินการของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	การดำเนินการของทรัสต์
	<p>อนุมัติ 3) เลขที่หนังสือ อนุมัติ 4) อื่น ๆ ตามแต่ กรณี</p> <p>- กรณีเป็นเรื่องเร่งด่วนที่ จะต้องขออนุมัติผู้บริหาร อสังหาฯจะโทรศัพท์ / email มาแจ้งขออนุมัติจาก ผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน</p>	<p>หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เห็น ควรให้จ่ายเงิน แจ้งผู้บริหาร อสังหาฯ คืนเอกสารชุดดังกล่าว กลับไป</p> <p>- จัดทำบันทึกรายการ และ จบ การเงิน เสนอต่อทรัสต์</p>	
2.3 การดูแลและซ่อม บำรุงรักษา ทรัพย์สินของ กองทุนอย่าง เพียงพอและ เหมาะสม	<p>- ตรวจสอบด้วยสายตาว่า ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพ พร้อมจัดหาผลประโยชน์ หากพบทรัพย์สินชำรุด บกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งกระทบต่อการจัดหา รายได้ของกองทรัสต์ ผู้ บริหารอสังหาฯ จะทำการ จัดบันทึก ถ่ายภาพ ประกอบตามสภาพทาง กายภาพที่เห็น และ ดำเนินการซ่อมแซม พร้อม แจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทราบ</p> <p>- กรณีผู้เช่าแจ้งความ ประสงค์ขอซ่อมแซม ทรัพย์สินในภาพรวม ผู้ บริหารอสังหาฯ จะ พิจารณาความเหมาะสม และความจำเป็นของ รายการซ่อมแซมดังกล่าว โดยคำนึงถึงการรักษา ความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่า ด้วย พร้อมแจ้งให้ผู้จัดการ กองทรัสต์ทราบ</p>	<p>- กรณีที่ผู้บริหารอสังหาฯ ขออนุมัติค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณา ความเหมาะสมของการ ดำเนินการดังกล่าว</p> <p>- หากเห็นว่ามีเหมาะสมใน การทำรายการ ผู้จัดการ กองทรัสต์ พิจารณาถึงความ เหมาะสมในการจัดจ้างผู้ซ่อม บำรุงทรัพย์สินที่ชำรุดบกพร่อง อย่างมีนัยสำคัญ ให้อยู่ในสภาพ พร้อมใช้งานและรายงานผล ความคืบหน้าให้ทรัสต์ทราบ</p>	<p>- ตรวจสอบรายงานความ คืบหน้าจากผู้จัดการ กองทรัสต์</p> <p>- กรณีไม่พบความผิดปกติ จัดเก็บรายงานและเอกสาร</p> <p>- กรณีพบความผิดปกติ แจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ตรวจสอบ และแก้ไขให้ ถูกต้อง</p>

รายละเอียด	การดำเนินการของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	การดำเนินการของทรัสต์
	- กรณีผู้เช่าไม่ประสงค์ต่อสัญญาเช่า ผู้บริหารอสังหาฯ จะรับคืนทรัพย์สินจากผู้เช่า และให้ผู้เช่าซ่อมแซมปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้เช่นเดียวกับตอนเริ่มสัญญาเช่า		

3. การบริหารจัดการกองทุน และการเปิดเผยข้อมูลกองทรัสต์

3.1	การพิจารณาจ่าย จ่ายประโยชน์ตอบแทน	-	- ตรวจสอบผลการดำเนินงานและพิจารณาอนุมัติจำนวนเงินที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน - กำหนดหมายแจ้งกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดสิทธิในการรับเงินประโยชน์ตอบแทนภายใน 14 วันนับจากวันแจ้งตลาดหลักทรัพย์ - กำหนดวันจ่ายประโยชน์ตอบแทนภายใน 14 วันนับจากวันปิดสมุดทะเบียน - แจ้งกำหนดการดังกล่าวต่อส่วนงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป	- ทรัสต์ตรวจสอบรายงานการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผู้จัดการกองทรัสต์
3.2	การจัดให้มีการประเมิน / ทบทวนราคาทรัพย์สินประจำปี	- จัดส่งข้อมูลที่เป็นให้แก่ผู้ประเมินราคาอิสระ - อำนวยความสะดวกในการตรวจประเมินทรัพย์สินของผู้ประเมิน	- รวบรวมรายการทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ที่จะครบรอบประเมินในรอบปีปัจจุบัน - คัดเลือกและแต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระ ตามเกณฑ์การคัดเลือกผู้รับมอบหมายงาน พร้อมแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาฯ	- ทรัสต์ตรวจสอบรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินจากผู้จัดการกองทรัสต์

<<<<<

รายละเอียด	การดำเนินการของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	การดำเนินการของทรัสต์
		<p>รับทราบเพื่อจัดเตรียมเอกสารประกอบการประเมิน</p> <p>- ตรวจสอบสมมติฐานและความถูกต้องในการประเมินราคาทรัพย์สิน พร้อมนำเสนอรายงานประเมินให้กับทรัสต์ และกลต.</p> <p>- สรุปราคาประเมินเผยแพร่ในเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ</p>	
3.3 การตรวจตราทรัพย์สินประจำปี	- เข้าทำการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์พร้อมผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์	<p>- รวบรวมรายการทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ครบกำหนดการเข้าตรวจสภาพประจำปี</p> <p>- ประสานงานกับทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาฯ เพื่อทำตารางนัดหมายวันที่เข้าทำการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์</p> <p>- เข้าทำการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ว่ามีอยู่จริงและมีสภาพที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้</p> <p>- จัดทำรายงานบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้ถูกต้องตามความเป็นจริง ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เข้าตรวจตราทรัพย์สิน</p> <p>- นำส่งสำเนารายงานบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้ทรัสต์ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ทำรายงานดังกล่าวแล้วเสร็จ</p>	- ทรัสต์ตรวจสอบรายงานบันทึกสภาพทรัพย์สินจากผู้จัดการกองทรัสต์
3.4 การลงทุนเพื่อบริหารสภาพคล่องของกองทุน	-	- ตรวจสอบข้อมูลเงินสดคงเหลือในบัญชีของกองทรัสต์	- พิจารณาความเหมาะสมในการบริหารสภาพคล่องของผู้จัดการกองทรัสต์

	รายละเอียด	การดำเนินการของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	การดำเนินการของทรัสต์
			<ul style="list-style-type: none"> - พิจารณาสำรองเงินสดไว้สำหรับค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ล่วงหน้าประมาณ 1 เดือน โดยส่วนที่เหลือพิจารณำไปลงทุนเพื่อบริหารสภาพคล่องตามความเหมาะสม โดยแจ้งรายละเอียดการลงทุน จำนวนเงินลงทุน และระยะเวลาที่ต้องการลงทุน เพื่อขออนุมัติจากทรัสต์ - หากได้รับอนุมัติ ประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อนำเงินสดไปลงทุนตามขั้นตอน 	
3.5	การตรวจสอบ สำเนากรรมธรรม์ ประกันภัย	- กรณีกรรมธรรม์ใกล้เคียงกำหนดระยะเวลาการประกันภัย แจ้งผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อดำเนินการต่ออายุกรรมธรรม์ประกันภัยทรัพย์สินของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> - พิจารณาความเพียงพอและเหมาะสมของเงื่อนไขกรรมธรรม์ที่จะต่ออายุ - ตรวจสอบผู้รับผลประโยชน์ ในกรรมธรรม์ประกันภัยให้เป็นไปตามเกณฑ์ - ตรวจสอบประเภทการประกันภัยและวงเงินประกันภัยในแต่ละประเภท Property Damage ทั้งนี้การทำประกันภัยต้องไม่ต่ำกว่า Replacement Cost 	- พิจารณาความเหมาะสมของวงเงินประกันภัย

การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์

1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และทรัสต์ พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี
2. นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดแล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย

การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

1. การขอมติเพื่อบุญในเรื่องใด ๆ ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่านั้น
2. เหตุในการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้
 - (1) การประชุมสามัญประจำปี ซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ หรือภายในวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563 แล้วแต่ระยะเวลาใดจะถึงกำหนดหลัง
 - (2) การประชุมวิสามัญ
 - i. เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์
 - ii. เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาดังกล่าวในข้อ (2) i. หรือข้อ (2)ii. ทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เองก็ได้
3. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่สัญญานี้กำหนดดังต่อไปนี้
 - (1) ให้จัดส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนวันประชุม ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
 - (2) ให้จัดส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ในกรณีอื่น
 - (3) กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น
4. การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1/3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

5. เว้นแต่สัญญาจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้
- (1) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - (2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - i. การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - ii. การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญานี้
 - iii. การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
 - iv. การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - v. การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - vi. การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
 - vii. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
 - viii. การเลิกกองทรัสต์

คำตอบแทนผู้สอบบัญชี

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี 1 มกราคม 2567 จนถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีคำตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) เป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,300,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

อย่างไรก็ดี ในนามบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด คนใดคนหนึ่งเป็นผู้สอบบัญชี และแสดงความเห็นต่อการเงินของกองทรัสต์ประจำปี 2568 และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตคนใดคนหนึ่งดังกล่าวไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตท่านอื่นของบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ทำหน้าที่ตรวจสอบบัญชีและแสดงความเห็นต่อการเงินของกองทรัสต์แทนผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้น โดยกำหนดคำตอบแทนเป็นจำนวนเงิน 2,300,000 บาท ซึ่งเป็นอัตราเดียวกับปี 2567 สำหรับทรัพย์สินภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์จำนวน 14 โครงการ สำหรับกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมสำเร็จครบถ้วนคำตอบแทนผู้สอบบัญชีจะเพิ่มขึ้นตามจำนวนประเภท และอัตราค่าสอบบัญชีของทรัพย์สินนั้น ๆ



A globe of the Earth is shown, partially covered by a crinkled, transparent plastic sheet. A hand is visible at the bottom right, holding the globe. The background is a solid blue color. The text is overlaid on a white rectangular area in the center-left.

ความรับผิดชอบ ต่อสังคม

นโยบายภาพรวม



บริษัท อัลโล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีความใส่ใจในด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยได้คำนึงถึงความยั่งยืนต่อผู้ถือหุ้นและ/หรือ ผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ (Stakeholder) โดยความยั่งยืนในปัจจุบันมีภาพรวมปัจจัยหลักที่ต้องให้ความสำคัญในการระมัดระวังต่อความเสี่ยง ทั้งในด้านสิ่งแวดล้อม , สังคมและสภาพแวดล้อมในองค์กร และ บรรษัทภิบาลที่ดี (Environment , Social & Governance) ด้วยหลัก ESG เป็นองค์ประกอบที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใส่ใจและนำมาเป็นหนึ่งในหลักปฏิบัติไปจนถึงจัดทำเป็นนโยบายเพื่อเสริมสร้างความยั่งยืนในการบริหารจัดการกองทรัสต์ และพัฒนาการดำเนินการเรื่องความยั่งยืนให้มีประโยชน์อย่างเป็นรูปธรรม โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการในมิติของความยั่งยืน โดยยึดหลักของตัวชี้วัดด้านความยั่งยืน (ESG Metrics) กลุ่มอุตสาหกรรม อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (Property & Construction) หมวด กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (PF & REIT) ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีการรายงานสอดคล้องกับ GRI Standards และเป้าหมายด้านความยั่งยืน SDGs (Sustainable Development Goals) ไว้ดังต่อไปนี้

ตารางข้อมูลตัวชี้วัดด้านความยั่งยืน (ESG Metrics)

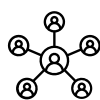


มิติสิ่งแวดล้อม (Environment)

PRE-E1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ





Code	GRI Standards	SDGs	ESG Indicators	หน่วยวัด (Unit)	รายละเอียด (Detail)
PRE-E1.1	Disclosure 201-2		การประเมินความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ โดยอธิบายผลกระทบที่อาจจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจ	มี/ไม่มี	✓ มี การประเมินความเสี่ยงการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ โดยมีการเปิดเผยไว้ในหัวข้อย่อยเรื่อง "ความเสี่ยงด้านสภาพภูมิอากาศและผลกระทบทางการเงิน" และนโยบายด้านสิ่งแวดล้อม เป้าหมาย แผนงาน และมาตรการบรรเทาความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ
PRE-E1.2	Disclosure 201-2		เป้าหมาย แผนงาน และมาตรการบรรเทาความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ	มี/ไม่มี	✓ มี อ้างอิง นโยบาย การกำหนดเป้าหมาย แผนงาน และมาตรการบรรเทาความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลง สภาพภูมิอากาศ











มิติสังคม (Social)

PRE-S1 การเคารพความแตกต่างและความเสมอภาค

Code	GRI Standards	SDGs	ESG Indicators	หน่วยวัด (Unit)	รายละเอียด (Detail)									
PRE-S1.1	Disclosure 405-1		นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการเคารพความแตกต่างและความเสมอภาคภายในองค์กรและห่วงโซ่อุปทาน โดยไม่แบ่งแยกเพศ อายุ สัญชาติ ความพิการ ศาสนา หรืออื่นๆ	มี/ไม่มี	✓ มี อ้างอิง นโยบายและแนวปฏิบัติกับการเคารพความแตกต่าง ความเสมอภาค และ ความมีส่วนร่วม (Diversity, Equity and Inclusion : DEI) 									
PRE-S1.2	Disclosure 405-1		ข้อมูลของพนักงานจำแนกตามเพศและสัญชาติ	คน	<table><tr><td>ปี 2567</td><td>เพศชาย</td><td>เพศหญิง</td></tr><tr><td>สัญชาติ ไทย</td><td>13</td><td>7</td></tr><tr><td>รวม</td><td>13</td><td>7</td></tr></table>	ปี 2567	เพศชาย	เพศหญิง	สัญชาติ ไทย	13	7	รวม	13	7
ปี 2567	เพศชาย	เพศหญิง												
สัญชาติ ไทย	13	7												
รวม	13	7												
PRE-S1.3	Disclosure 406-1		จำนวนเหตุการณ์หรือข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการละเมิดสิทธิความเสมอภาคและการปฏิบัติต่อแรงงานอย่างไม่เป็นธรรม พร้อมมาตรการแก้ไขและเยียวยา	จำนวนกรณี	<table><tr><td>ปี 2567</td><td>สถานะปกติ</td><td>0 กรณี</td></tr></table>	ปี 2567	สถานะปกติ	0 กรณี						
ปี 2567	สถานะปกติ	0 กรณี												

PRE-S2 การส่งเสริมแรงงานสตรี																				
Code	GRI Standards	SDGs	ESG Indicators	หน่วยวัด (Unit)	รายละเอียด (Detail)															
PRE-S2.1	Disclosure 405-1		นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการส่งเสริมสตรีในสถานประกอบการอย่างเท่าเทียมกัน	มี/ไม่มี	<div>✓ มี อ้างอิง นโยบายและแนวปฏิบัติกับการเคารพความแตกต่าง ความเสมอภาค และความมีส่วนร่วม (Diversity, Equity and Inclusion : DEI)</div> <div></div>															
PRE-S2.2	Disclosure 405-1		จำนวนพนักงานผู้หญิง จำแนกตามระดับตำแหน่ง -กรรมการ -ผู้บริหาร -พนักงาน	คน	<table><tr><th>ปี 2567</th><th>IWศ ชาย</th><th>IWศ หญิง</th></tr><tr><td>Board of Director</td><td>4</td><td>0</td></tr><tr><td>Management</td><td>8</td><td>2</td></tr><tr><td>Operation</td><td>1</td><td>5</td></tr><tr><td>รวม</td><td>13</td><td>7</td></tr></table>	ปี 2567	IWศ ชาย	IWศ หญิง	Board of Director	4	0	Management	8	2	Operation	1	5	รวม	13	7
ปี 2567	IWศ ชาย	IWศ หญิง																		
Board of Director	4	0																		
Management	8	2																		
Operation	1	5																		
รวม	13	7																		

PRE-S3 การบริหารโครงการเพื่อสังคมที่ยั่งยืน					
Code	GRI Standards	SDGs	ESG Indicators	หน่วยวัด (Unit)	รายละเอียด (Detail)
PRE-S3.1	G4-S01		แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการพัฒนาคุณภาพชีวิตของชุมชนและสังคมในการลงทุน หรือ การบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท	มี/ไม่มี	<div>✓ มี อ้างอิง นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการพัฒนาคุณภาพชีวิตของด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และการกำกับดูแลกิจการ สำหรับโครงการที่สนับสนุนด้านความยั่งยืนในอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุน (Sustainable Initiative)</div> <div></div>
PRE-S3.2	G4-S01		ร้อยละของจำนวนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินงานตามแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการพัฒนาคุณภาพ	%	<div><div>ปี 2567</div><div>เป้าหมายตามนโยบาย ไม่น้อยกว่า</div></div> <div><div>36 %</div><div>25%</div></div>

<<<<<




PRE-S3 การบริหารโครงการเพื่อสังคมที่ยั่งยืน

Code	GRI Standards	SDGs	ESG Indicators	หน่วยวัด (Unit)	รายละเอียด (Detail)
			ชีวิตของชุมชนและสังคม		<p>หมายเหตุ : โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินงานตามแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการพัฒนาคุณภาพชีวิตของชุมชนและสังคมไปแล้วในปี 2567 โดยดำเนินการได้ผลสำเร็จมากกว่าเป้าหมายตามนโยบายและโครงการที่มีการดำเนินการไปแล้วได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.เดอะคริสตัล เอกมัย-รามอินทรา 2.เดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์ 3.ศูนย์การค้าสยามกร เพลส รามคำแหง 4.สยามกร เพลส ราชพฤกษ์ 5.อมอริณี รามอินทรา



มีติบรรัชกัฒนและเศรษฐกิจ (Governance & Economic)





PRE-G1 ความปลอดภัยทางไซเบอร์และการป้องกันข้อมูลส่วนบุคคล

Code	GRI Standards	SDGs	ESG Indicators	หน่วยวัด (Unit)	รายละเอียด (Detail)
PRE-G1.1	Disclosure 418-1		นโยบายและแนวปฏิบัติด้านความปลอดภัยทางไซเบอร์และการป้องกันข้อมูลส่วนบุคคล	มี / ไม่มี	<p>✓ มี อ้างอิง นโยบายความมั่นคงปลอดภัยด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ (Information Security Policy) และ นโยบายว่าด้วยการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (Privacy Policy)</p> 
PRE-G1.2	Disclosure 418-1		ร้อยละของจำนวนโครงสร้างพื้นฐานด้านเทคโนโลยีที่ได้รับการรับรองมาตรฐานด้านความปลอดภัยทาง	%	<div> <div>ปี 2567</div> <div>100%</div> </div> <p>หมายเหตุ : ระบบซอฟต์แวร์สำหรับการวางแผนการจัดการ หรือ Enterprise Resource Planning (ERP) โดยระบบที่กองทรัสต์เลือกใช้ เป็น ERP Software as a Service (SaaS) ซึ่งมีมาตรฐานความปลอดภัยทางไซเบอร์รองรับ</p>



มีติบรฐษัทภับาและเศรษฐภภ (Governance & Economic)

PRE-G1 ความปลอดภภทางไซเบอร์และการป้องกันข้อมูลส่วนบุคค

Code	GRI Standards	SDGs	ESG Indicators	หน่วยวัด (Unit)	รายละเอียด (Detail)
			ไซเบอร์ เช่น ISO 27001 หรือ มาตรฐาน อื่นๆ เป็นต้น		โดย ERP ที่กองทรศตใช้มีดังต่อไปนี้ 1 Yardi ERP https://www.yardi.com/services/yardi-cloud-security/ 2 Dynamic 365BC https://learn.microsoft.com/th-th/dynamics365/business-central/compliance/compliance-certifications
PRE-G1.3	Disclosure 418-1		มาตรการและแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลส่วนบุคคล	มี / ไม่มี	✓ มี อ้างอิงนโยบายว่าด้วยการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (Privacy Policy) 
PRE-G1.4	Disclosure 418-1		ร้อยละของพนักงานที่ได้รับการอบรมด้านความปลอดภัยทางไซเบอร์และการใช้ข้อมูลส่วนบุคคล	%	ปี 2567 



มีติบรรชกภบาลและเศรษฐภภ (Governance & Economic)

PRE-G1 ความปลอดภภทางไซเบอร์และการปกภนข้อมูลส่วนบุคคล


Code	GRI Standards	SDGs	ESG Indicators	หน่วยวัด (Unit)	รายละเอียด (Detail)
------	---------------	------	----------------	-----------------	---------------------

อ้งอภ IT Awaness






หมายเหตุ : พนักงานทุกท่านได้รับการอสรเรื่อง IT Awaness โดยได้รับการสนบสนนจาก กลุ่ม บรชภในเครอที่ดูแลด้นเทคโนโลยี IT อย่างบรชภสภาย โอ เอส จ้ากต





PRE-G1.5	Disclosure 418-1		จำนวนเหตุการณหรือกรณที่บรชภถูกโจมตทางไซเบอร์ พร้อมมาตรการแกไข	จำนวนกรณ	ปี 2567	สถานะ ปกติ	0 กรณ
PRE-G1.6	Disclosure 418-1		จำนวนเหตุการณหรือกรณข้อมูลส่วนบุคคล ร่วโหล พร้อมมาตรการแกไข	จำนวนกรณ	ปี 2567	สถานะ ปกติ	0 กรณ

PRE-G2 การพัฒนาภาคการเงินเพื่อความยั่งยืน (Sustainable Finance)					
Code	GRI Standards	SDGs	ESG Indicators	หน่วยวัด (Unit)	รายละเอียด (Detail)
PRE-G2.1	G4-FS1		นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และการกำกับดูแลกิจการ ในพิจารณาเพื่อให้บริการทางการเงินหรือการลงทุน	มี / ไม่มี	✓ มี อ้างอิง นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการพัฒนาคุณภาพชีวิตของด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และการกำกับดูแลกิจการ สำหรับโครงการที่สนับสนุนด้านความยั่งยืนในอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุน (Sustainable Initiative) 
PRE-G2.2	G4-FS7 G4-FS8		มูลค่าเงินลงทุนในโครงการหรือสินทรัพย์ที่พิจารณาปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และการกำกับดูแลกิจการของบริษัท	บาท	1,500,000 ล้านบาท ต่อปี เป็นงบประมาณประจำปี สำหรับโครงการที่สนับสนุนด้านความยั่งยืน โดยผ่านการอนุมัติจาก คณะกรรมการบริษัทและได้รับความเห็นชอบจากทรีสตี ก่อนการดำเนินการ อ้างอิง นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการพัฒนาคุณภาพชีวิตของด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และการกำกับดูแลกิจการ สำหรับโครงการที่สนับสนุนด้านความยั่งยืนในอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุน (Sustainable Initiative) 

<<<<<

PRE-G3 การป้องกันอาชญากรรมทางการเงิน					
Code	GRI Standards	SDGs	ESG Indicators	หน่วยวัด (Unit)	รายละเอียด (Detail)
PRE-G3.1	G4-SO4		นโยบายและมาตรการป้องกันอาชญากรรมทางการเงิน	มี / ไม่มี	✓ มี อ้างอิง นโยบายต่อต้านคอร์รัปชันและการแจ้งเบาะแสร้องเรียนการทุจริต 
PRE-G3.2	G4-SO3		จำนวนเหตุการณ์หรือข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการก่ออาชญากรรมทางการเงิน เช่น การติดสินบน การฉ้อโกง การฟอกเงิน การยักยอกทรัพย์สิน หรือการสนับสนุนทางการเงินเพื่อก่อการร้าย เป็นต้น พร้อมระบุมาตรการแก้ไขและเยียวยา	จำนวนกรณี	ปี 2567 สถานะปกติ 0 กรณี

PRE-G4 ความมั่นคงทางการเงิน					
Code	GRI Standards	SDGs	ESG Indicators	หน่วยวัด (Unit)	รายละเอียด (Detail)
PRE-G4.1	-		แนวปฏิบัติและหลักเกณฑ์การดำรงเงินกองทุนและสภาพคล่องตาม Basel III โดย Basel Committee on Banking Supervision (BCBS)	มี / ไม่มี	✓ มี ในระดับบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์ (Firm Level) ได้มีการดำรงเงินกองทุนที่ต้องดำรง ของบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต.กำหนด ซึ่งประกอบด้วย เงินกองทุนขั้นต้น , เงินกองทุนส่วนเพิ่มเพื่อรองรับความต่อเนื่องของธุรกิจ และเงินกองทุนส่วนเพิ่มเพื่อรองรับความรับผิดชอบจากการปฏิบัติงาน

PRE-G4 ความมั่นคงทางการเงิน					
Code	GRI Standards	SDGs	ESG Indicators	หน่วยวัด (Unit)	รายละเอียด (Detail)
PRE-G4.2	-		จำนวนเงินกองทุน	บาท	43,253,638 บาท
PRE-G4.3	-		อัตราเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยง	%	<div> <div>ปี 2567</div> <div>สถานะปกติ</div> <div>82%</div> </div>
PRE-G4.4	-		อัตราวัดภาระหนี้สิน	%	<div> <div>ปี 2567</div> <div>สถานะปกติ</div> <div>58%</div> </div>
PRE-G4.5	-		อัตราส่วนเงินกองทุนส่วนเพิ่ม	%	<p>หมายเหตุ :</p> <p>leverage ratio (%) = (จำนวนเงินกองทุน / จำนวนสินทรัพย์และรายการนอกงบดุลทั้งหมด) x 100</p> <p>เนื่องจากในระดับบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์ (Firm Level) ได้มีการดำรงเงินกองทุนที่ต้องดำรง ของบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต.กำหนดในรูปแบบส่วนของผู้ถือหุ้น ทำโรสะสมเงินกองทุนสภาพคล่อง และ liquid Capital และไม่มีสินทรัพย์ประเภท หุ้นบุริมสิทธิไม่สะสมเงินปันผลและตราสารหนี้ด้วยสิทธิคล้ายทุน</p>

ผลงานหรือการรับรองด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental)

ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงให้ความสำคัญกับการอนุรักษ์และประหยัดพลังงาน โดยนำระบบการจัดการด้านพลังงานมาประยุกต์ใช้ โดยให้การสนับสนุนทรัพยากรที่จำเป็นเพื่อให้ดำเนินงานอนุรักษ์และจัดการพลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ

ตัวอย่างโครงการที่คำนึงถึงด้านสิ่งแวดล้อม

นโยบายอนุรักษ์พลังงานและการแต่งตั้งคณะกรรมการด้านการจัดการพลังงานทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล และ บริษัท อัลโล ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีความใส่ใจและคำนึงถึงแนวทางการรักษาสิ่งแวดล้อมผ่านการจัดการพลังงาน โดยครอบคลุม ตั้งแต่การออกนโยบายเพื่อบังคับใช้ การแต่งตั้งคณะกรรมการด้านการจัดการพลังงาน จนไปถึงการฝึกอบรมประจำปี ซึ่งสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ และวิธีการดำเนินการจัดการพลังงานที่เกี่ยวข้อง โดยมีการแต่งตั้งคณะกรรมการและคณะผู้ตรวจประเมินการจัดการพลังงานซึ่งมีสมาชิกจากผู้บริหารระดับสูงและผู้ที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะร่วมในคณะกรรมการ



ALLY REIT

แต่งตั้งคณะกรรมการ
การทำงานด้านการจัดการพลังงาน ประจำปี 2567

เพื่อความเหมาะสมในการบริหารจัดการด้านพลังงาน และเพิ่มประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานของบริษัท ในนาม คริสตัส ดีโอมี เอ็นเตอร์ไพรส์ (ALLY REIT) โดยบริษัท อัลโล ริกแมนเนจเม้นท์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัท เคซี พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เห็นสมควรแต่งตั้งคณะกรรมการทำงานด้านการจัดการพลังงาน ประจำปี 2567

เพื่อกำหนดและขับเคลื่อนนโยบายและแนวปฏิบัติด้านพลังงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และให้เกิดบูรณาการการบริหารจัดการองค์การสู่ความยั่งยืนด้านมาตรฐานสากลต่อไป

ทั้ง 10 โครงการดังนี้ โดยมีรายละเอียดตามเอกสารแนบ

โดยมีรายละเอียด เอกสารแนบ ดังนี้

เอกสารแนบ	โครงการ
เอกสารแนบ 1	โครงการ คริสตัส ดีโอมี เอ็นเตอร์ (CDC)
เอกสารแนบ 2	โครงการ จอมอริณี ราชบัณฑิต (AMR)
เอกสารแนบ 3	โครงการ เดอะ คริสตัส แดกนีย์-ราชบัณฑิต (TC)
เอกสารแนบ 4	โครงการ เดอะ คริสตัส ราชพฤกษ์ (TCR)
เอกสารแนบ 5	โครงการ เดอะ คริสตัส สยามพญา (TCP)
เอกสารแนบ 6	โครงการ เฟล็กซ์ แอลจี วอเตอร์ (PLN)
เอกสารแนบ 7	โครงการ สิมการ เฟล็กซ์ ราชพฤกษ์ (SRM)
เอกสารแนบ 8	โครงการ สิมการ เฟล็กซ์ ราชพฤกษ์ (SRP)
เอกสารแนบ 9	โครงการ แอมพาร์ค จุฬา (IMP)
เอกสารแนบ 10	โครงการ เดอะ สัน ทาวน์ อิน ทาวน์ (TS)

ภาพแสดงการประกาศการแต่งตั้งคณะกรรมการด้านการจัดการพลังงาน
และคณะผู้ตรวจประเมินการจัดการพลังงานประจำปี 2567

โครงการด้านการขยะ Waste Management

กรีนส์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล ร่วมเป็นพันธมิตรโครงการ “Care the Whale ขยะล่องหน” จัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อส่งเสริมการคัดแยกขยะรีไซเคิล และนำกลับคืนสู่กระบวนการรีไซเคิล สอดรับเป้าหมายการลดก๊าซเรือนกระจกผ่านการจัดการของเสีย ด้วยหลัก 3 Rs (Reduce-Reuse-Recycle) อีกทั้งยังต่อยอดโครงการในการเข้าสู่โครงการสนับสนุนกิจกรรมลดก๊าซเรือนกระจก (Low Emission Support Scheme : LESS) ในการยืนยันผลการประเมินการลดหรือกักเก็บก๊าซเรือนกระจกที่ผ่านการรับรองโดยองค์การบริหารก๊าซเรือนกระจก (TGO)



โดยผลการดำเนินงาน ของโครงการสนับสนุนกิจกรรมลดก๊าซเรือนกระจก (LESS Performance) ปี 2567 มีการดำเนินการ และมีการตั้งเป้าหมายในปี 2568 ดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินการลดก๊าซเรือนกระจก ปี 2567

ผ่านการรับรองจาก องค์การบริหารจัดการ
ก๊าซเรือนกระจก โครงการ LESS

เป้าหมายในปี 2568

ความสอดคล้องกับเป้าหมายด้านความ
ยั่งยืน SDGs (Sustainable Development
Goals)

16,022 กิโลกรัมคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า

ตั้งเป้าหมายอัตราเติบโตจาก LESS Performance
ปี 2567 เพิ่มขึ้น 100%



หลังคาพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Rooftop)

โครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์บางโครงการมีพื้นที่บนหลังคาและเป็นที่ที่สามารถรับปริมาณแสงอาทิตย์ได้ในปริมาณที่สามารถจูงใจผู้ให้บริการด้านการประหยัดพลังงานโดยพลังงานทางเลือก (Renewable Cost Reduction Service Provider) เข้ามาดำเนินการติดตั้งหลังคาพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Rooftop) โดยกองทรัสต์ไม่ได้มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม ซึ่งได้มีการติดตั้งแล้วเสร็จตั้งแต่ปี 2565 แล้วทั้งหมด 10 โครงการ จากโครงการทั้งหมดของกองทรัสต์กว่า 14 โครงการโดยในปี 2567 ทางกองทรัสต์ยังคงดำเนินตามนโยบายในการพัฒนาโครงการที่คำนึงถึงด้านสิ่งแวดล้อมต่อไป อีกทั้งกองทรัสต์จะได้สิทธิซื้อพลังงานไฟฟ้าในอัตราที่ประหยัดลงประมาณไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของค่าใช้จ่ายทางด้านพลังงานไฟฟ้าทั้งหมดของโครงการอสังหาริมทรัพย์หลังจากที่ได้ทำการติดตั้งและพัฒนาโครงการดังกล่าวแล้วเสร็จเป็นที่เรียบร้อยแล้ว



EV Charging Station

เนื่องจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์บางโครงการมีการให้บริการจุดชาร์จไฟฟ้าสำหรับรถยนต์ขับเคลื่อนไฟฟ้าให้บริการไว้บนโครงการ ซึ่งเป็นการสนับสนุนการใช้พลังงานสะอาดพร้อมทั้งเป็นการสนับสนุนการลดมลภาวะและช่วยเพิ่มปริมาณจราจร (Traffic) ภายในโครงการเพิ่มขึ้นจากกลุ่มลูกค้าผู้ใช้รถยนต์ประเภทดังกล่าว และมีบริการ Shuttle Service ตุ๊กตุ๊กไฟฟ้า ให้บริการในการรับส่งเดินทางมาใช้บริการภายในศูนย์การค้าฯ



การรับรองการประเมินตราสัญลักษณ์ MEA AWARD ระดับ Standard ของโครงการ เพลินนาріมอลล์

โครงการ MEA AWARD จัดโดย การไฟฟ้านครหลวง เป็นหน่วยงานรับผิดชอบด้านระบบจำหน่ายไฟฟ้าในพื้นที่ กรุงเทพมหานคร นนทบุรี และสมุทรปราการ โดยได้จัดเป็น โครงการส่งเสริมการปรับปรุงประสิทธิภาพพลังงานในอาคาร ภายใต้แนวคิด "การใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพและคุณภาพอากาศได้มาตรฐาน" โดย เพลินนาріมอลล์ (Plearnary Mall) ได้ผ่านเกณฑ์ ระดับ "Standard" จากผลสำเร็จด้านการพัฒนาประสิทธิภาพการใช้พลังงานและคุณภาพอากาศในอาคารศูนย์การค้าฯ ในปี 2567 ที่ผ่านมา



การรับการรับรองการประเมินเครื่องหมายรับรองฉลากคาร์บอนฟุตพริ้นท์ขององค์กร (Carbon Footprint for Organization : CFO)

จากทาง องค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (องค์การมหาชน) TGO และผ่านการทวนสอบโดยผู้ทวนสอบ ตามมาตรฐานสากล ISO 14064 โดย สถาบันมาตรฐานอังกฤษ (British Standards Institution) หรือ BSI ในการรับรองมาตรฐานการรายงานก๊าซเรือนกระจกในปีฐาน (Base Year) ณ ปี 2566 เพื่อนำไปสู่การวางแผนในการลดก๊าซเรือนกระจกและบรรเทาผลกระทบด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Climate Action)



ภาพการรับรองการประเมินเครื่องหมายรับรองฉลากคาร์บอนฟุตพริ้นท์ขององค์กร (Carbon Footprint for Organization : CFO) จากทาง องค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (องค์การมหาชน) TGO และผ่านการทวนสอบโดยผู้ทวนสอบ ตามมาตรฐานสากล ISO 14064 โดย สถาบันมาตรฐานอังกฤษ (British Standards Institution)

โดยผลของการประเมินคาร์บอนฟุตพริ้นท์ขององค์กรของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล สำหรับ(Base Year) ณ ปี 2566 มีผลรายงานดังต่อไปนี้

ALLY FREEHOLD AND LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
Total Greenhouse Gas Emission (Scope 1&2) 12,599 tonCO₂eq/year
Verification Period: [01/01/2023-31/12/2023]

Scope 1: (Direct GHG emissions)	59	tonCO ₂ eq/year
Scope 2: (Energy Indirect GHG Emissions)	12,540	tonCO ₂ eq/year
Scope 3: (Other Indirect GHG Emissions)	20,731	tonCO ₂ eq/year

ความสอดคล้องกับเป้าหมายด้านความยั่งยืน
SDGs (Sustainable Development Goals)



ผลงานหรือการรับรองด้านสังคม (Social)

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ส่งเสริมให้บุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนร่วมในการช่วยเหลือสังคมอย่างเป็นรูปธรรม รวมถึงการสร้างโอกาสให้ผู้ใช้บริการภายในโครงการมีส่วนร่วมในการเป็นส่วนหนึ่งในการช่วยเหลือสังคมด้วยเช่นกัน โดยโครงการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการได้แก่

โครงการบริจาคโลหิต

ผู้จัดการกองทรัสต์สนับสนุนการช่วยเหลือสังคมโดยการมีโครงการบริจาคโลหิต โดยสภาวิชาชีพไทย ที่โครงการ CDC เป็นประจำทุกไตรมาส เพื่อให้บุคลากร , ผู้เช่า และผู้ใช้บริการภายในโครงการได้มีโอกาสทำความดีเพื่อสังคมร่วมกันซึ่งทำให้เกิดการปฏิสัมพันธ์ที่ดีและสร้างการผูกพันในการใช้บริการภายในโครงการเพิ่มมากขึ้นควบคู่กับการช่วยเหลือสังคมไปพร้อมกัน



โครงการความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมขององค์กร (CSR)

โครงการ ปันกัน X THE CRTSTAL

ประชาสัมพันธ์ทั้ง ผู้เช่า และผู้ใช้บริการ ในการรับบริจาคสิ่งของสภาพดีเพื่อนำไปจัดจำหน่ายผ่านโครงการปันกันโดยแบ่งปันจากรายได้ 100% จากการขายสินค้าบริจาค เพื่อส่งเสริมการศึกษาให้แก่เด็กผู้ที่ต้องการโอกาสทางการศึกษาโดยโครงการเริ่ม ในปี 2567 ที่ผ่านมาและทรัพย์สินบริจาคได้นำส่งให้ทาง ปันกัน เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยรายได้ 100% จากการขายสินค้าบริจาค จะเข้าสู่มูลนิธิยุวพัฒน์ เพื่อสนับสนุนการศึกษาต่อไป



โครงการ Sustainable Initiative & Event

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล ส่งเสริมในการสนับสนุนพื้นที่สำหรับร้านค้าหรือโครงการชุมชน โดยมีเจตนารมณ์ในการขับเคลื่อนธุรกิจและสังคมให้เติบโตไปพร้อมกันเพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของชุมชนและสังคม

โดยมีโครงการหรืองานที่สอดคล้องกับการดำเนินการด้านความยั่งยืนในปี 2567 ดังต่อไปนี้

โครงการ Green Market at THE CRYSTAL SB RATCHAPRUEK (TCR)

โครงการสนับสนุน Green Community ซื้อมีสินค้าจากฟาร์มเกษตรกร และสินค้าสนับสนุนเศรษฐกิจหมุนเวียน (Circular Product) ภายในงาน



โครงการ Neighborhood Market at THE CRYSTAL EKAMAI - RAMINDRA (TC)

โครงการสนับสนุนเปิดพื้นที่ให้คนหัวใจสร้างสรรค์ และมีฝีมือ นำเสนอผลงาน หรือ Workshop สไตล์ Local & Handmade ได้



โครงการ CIRCULAR at Crystal Design Center (CDC)

โครงการสนับสนุน ธุรกิจกลุ่มพัฒนาเศรษฐกิจหมุนเวียน (Circular Economy) โดยทางโครงการได้ร่วมมือกับ บริษัท CIRCULAR ซึ่งเป็นหนึ่งในบริษัทที่นำของเสียจากอุตสาหกรรมสิ่งทอมาใช้เป็นวัตถุดิบในการผลิต เช่น ของเสียจากภาคการผลิตอุตสาหกรรมแฟชั่น หรือ เศษผ้าจากการตัดเย็บ และ ขยะสิ่งทอแฟชั่น ต่างๆ เป็นการสนับสนุนการแปรรูปเพื่อนำกลับมาใช้ใหม่ โดยทางโครงการสนับสนุนให้ตั้งจุดรับเสื้อผ้า เพื่อนำส่งบริจาคให้บริษัทนำไปทำเส้นใย รีไซเคิลเพื่อผลิตทกใหม่ พร้อมกับการประชาสัมพันธ์และรณรงค์การซื้อสินค้าแฟชั่นและการลดขยะแฟชั่นโดยทั่วกัน



โครงการพัฒนาศักยภาพของผู้บริหารและบุคลากรที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีแนวคิดในการพัฒนาศักยภาพของบุคลากรภายในอย่างต่อเนื่องซึ่งสอดคล้องกับเป้าหมายและแผนการพัฒนาศักยภาพของพนักงานรวมถึงการสร้างเครือข่ายการปฏิสัมพันธ์กับบุคคลภายนอก (Build Connection) จึงได้ดำเนินโครงการนี้ขึ้นโดยเปิดโอกาสให้บุคลากรได้มีโอกาสได้เรียนรู้ประสบการณ์ทำงานหรือแนวทางการทำงานเชิงนวัตกรรมและแนวคิดใหม่ๆผ่านผู้มีประสบการณ์ในแต่ละสายอาชีพที่มาร่วมแบ่งปันประสบการณ์และจัดทำกิจกรรมเพื่อพัฒนาศักยภาพ (Workshop Activity) ที่เป็นประโยชน์ให้แก่ผู้บริหารและบุคลากรที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง สร้างการตื่นตัวในการปฏิบัติงานและสร้างความสัมพันธ์ที่ดีต่อบุคคลภายนอกและมีโอกาสต่อยอดถึงโอกาสในการพัฒนาธุรกิจรวมถึงโอกาสการพัฒนาการบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีระบบงานที่ดีขึ้นอีกด้วย และมีตัวอย่างภาพหลักสูตรพัฒนาศักยภาพที่สำคัญดังต่อไปนี้

RECYCOEX

from waste to WOW



ภาพหลักสูตรพัฒนากักขะ

ความรู้การด้าน ESG ด้านสิ่งแวดล้อม ผ่านการ Workshop คัดแยกขยะรีไซเคิล

โดยได้รับการสนับสนุนองค์ความรู้จากพันธมิตรธุรกิจอย่างบริษัท RECYCOEX

ซึ่งเป็นบริษัทที่เชี่ยวชาญด้านการรวบรวมขยะรีไซเคิลเพื่อนำไปสร้างวัสดุหรือผลิตภัณฑ์ใหม่ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและนำมาใช้ในวงการก่อสร้างและตกแต่งภายในอาคาร



ALLY REIT
ENERGY AUDIT 2024-2025

เชิงพยากรณ์และเอกสารจัดการพลังงาน : โครงการ TCE

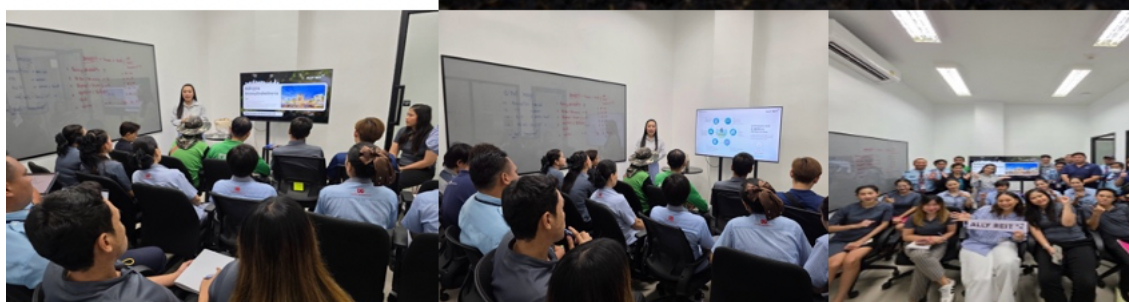
การวิเคราะห์พลังงาน



ภาพหลักสูตรพัฒนากักขะ

ความรู้การด้าน ESG ด้านสิ่งแวดล้อม ผ่านการ Workshop กับ คณะทำงานด้านพลังงาน

<<<<<



ภาพหลักสูตรพัฒนาศักยภาพ
ความรู้การด้าน ESG ด้านสิ่งแวดล้อม ผ่านการ Workshop
กับ คณะทำงานด้านพลังงาน หลักสูตรการอนุรักษ์พลังงาน ระดับโครงการ

รูปภาพบรรยากาศ VALUE AND RESILIENCE THROUGH RISK MANAGEMENT



KEYNOTE SPEAKER

คุณยุทธนา ภูประทัย Chief Financial Officer



BRAINSTORM

ระดมความคิด แลกเปลี่ยนเรียนรู้ 5 ระยะเวลา
ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงาน ธุรกิจ



SHOWCASE ทั้ง 4 กลุ่ม



ALLY

KEY TAKEAWAY

VALUE AND RESILIENCE THROUGH RISK MANAGEMENT

หลักสูตร การเพิ่มมูลค่าและการปรับตัวผ่านการบริหารความเสี่ยง

ความเสี่ยง คือ เหตุการณ์ การกระทำที่ไม่คาดคิด ที่จะเกิดในภายภาคหน้า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อเป้าหมายที่กำหนดไว้ หรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สิน หรือชื่อเสียงขององค์กร หรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อสิ่งแวดล้อม หรือสังคม หรือเศรษฐกิจ หรือการเมือง หรือความยั่งยืนขององค์กร

การบริหารความเสี่ยง RISK MANAGEMENT

การบริหารความเสี่ยง การทำให้องค์กรสามารถรับมือกับความเสี่ยงที่เกิดขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยการบริหารความเสี่ยงจะครอบคลุมทั้งการระบุความเสี่ยง การประเมินความเสี่ยง การจัดการความเสี่ยง และการติดตามความเสี่ยง

ประเภทของความเสี่ยง TYPES OF RISK



IDEA GENERATION WORKSHOP FOR RISK MANAGEMENT



วิธีการจัดการความเสี่ยง

- การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง
- การลดความเสี่ยง
- การโอนความเสี่ยง
- การรับความเสี่ยง

ประโยชน์การบริหารความเสี่ยง

- ลดความเสี่ยง
- เพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน
- เพิ่มความโปร่งใส
- สร้างความเชื่อมั่น
- เพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน

ภาพหลักสูตรพัฒนาศักยภาพ
การเพิ่มมูลค่าและปรับตัวผ่านการบริหารความเสี่ยง
โดยได้รับเกียรติจากกรรมการบริษัท ในการให้ความรู้เชิงลึกในการสร้างคุณค่าจากกระบวนการทำงานที่มี
ประสิทธิภาพและประเมินความเสี่ยงในกระบวนการในการดำเนินกิจการขององค์กรที่ดีและยั่งยืน



ภาพหลักสูตรพัฒนาทักษะ
การเปลี่ยนผ่านภาวะผู้นำ (Transformational Leadership Program)

ผลงานหรือการรับรองด้านการกำกับดูแลกิจการและเศรษฐกิจ (Governance & Economic)

การได้รับการยกระดับและได้รับการรับรองในการเป็นองค์กรต่อต้านคอร์รัปชันผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการบริหารกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการด้วยความเป็นธรรมนอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ ยังมีนโยบายในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดนโยบายและแนวทางปฏิบัติเพื่อให้บรรลุถึงหลักการดังกล่าวซึ่งครอบคลุม 5 ด้าน ดังนี้

1. การช่วยเหลือทางการเงิน
2. การบริจาคเพื่อการกุศล
3. เงินสนับสนุน
4. ค่าของขวัญ ค่าบริการต้อนรับ และค่าใช้จ่ายอื่น
5. สินบนและสิ่งจูงใจ

นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังสนับสนุนถึงการพัฒนาด้านของบุคลากรในการศึกษาเรื่องการต่อต้านคอร์รัปชัน โดยปัจจุบันบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการยื่นความจำนงค์และได้รับการยกระดับรวมถึงการรับรองต่อการเป็นแนวร่วมการต่อต้านคอร์รัปชันต่อโครงการแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (Collective Action against Corruption) หรือ CAC ซึ่งเป็นโครงการที่จัดตั้งโดยความร่วมมือของ 8 องค์กรชั้นนำในภาคเอกชนไทย ได้แก่ สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD),หอการค้าไทย หอการค้าต่างชาติ,สมาคม บริษัทจดทะเบียนไทย,สมาคมธนาคารไทย,สภาธุรกิจตลาดทุนไทย,สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และสภาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ทั้ง 8 องค์กรได้มอบหมายให้ IOD ทำหน้าที่เป็นเลขานุการโครงการและได้รับการสนับสนุนการดำเนินโครงการจาก Center for International Private ที่ตั้งอยู่ในประเทศสหรัฐอเมริกา ในการสนับสนุนการดำเนินการดำเนินนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ เพื่อขอรับการรับรอง กระบวนการทำงานที่โปร่งใส ป้องกันการทุจริตคอร์รัปชันของโครงการโครงการแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (Collective Action against Corruption) หรือ CAC ตามแนวทางของบรรษัทภิบาลที่ดีและมีความยั่งยืน



ทั้งนี้ตั้งแต่ปี 2565 บริษัท อัลโล ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ "ผ่าน" การรับรองระบบและแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (CAC) เป็นที่เรียบร้อยแล้วโดยบริษัทตั้งใจเป็นส่วนหนึ่งของความพยายามในการแก้ไขปัญหาการทุจริตคอร์รัปชันโดยภาคธุรกิจของประเทศไทยอย่างเป็นทางการเป็นที่เรียบร้อยแล้วสามารถศึกษารายละเอียดและข้อตกลงปฏิบัติได้ที่

<https://www.allyreit.com/th/about/corporate-governance/good-corporate-governance>

โดยในปี 2567 บริษัท อัลโล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้ดำเนินการตามมาตรฐานของการรับรองอย่างต่อเนื่อง

นโยบายบริหารความเสี่ยงด้าน ESG ที่ส่งเสริมการลงทุนและการบริหารโครงการภายใต้การลงทุนอย่างมีอาชีพ ผู้จัดการกองทรัสต์มีการดำเนินนโยบายในการลงทุน (Investment Policy) เพื่อการคัดเลือกทรัพย์สินทรัพย์สินอย่างเคร่งครัดและเป็นรูปธรรม โดยได้นำความเสี่ยงในมุมมอง ESG (ESG Risk) เป็นหนึ่งในเกณฑ์ในการคัดเลือกในการลงทุนทรัพย์สินเข้าสู่กองทรัสต์เพื่อลดความเสี่ยงในการลงทุน (Investment Risk)

นอกจากนี้ในปี 2567 ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษาความเสี่ยงด้าน ESG โดยเฉพาะความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม ในประเด็นเรื่อง การเปลี่ยนแปลงของสภาพอากาศ (Climate Change) และได้มีการศึกษาเรื่องการยกระดับการเปิดเผยเรื่องความยั่งยืนในภาคสมัครใจ ตามมาตรฐาน GRI (Global Reporting Initiative) โดยผู้จัดการกองทรัสต์ขอเสนอการสรุปเป็นข้อมูลพอสังเขปเพื่อยกระดับการเปิดเผยข้อมูลเป็นลำดับถัดไป

ความเสี่ยงด้านสภาพภูมิอากาศและผลกระทบทางการเงิน

มาตรฐานสากล ที่สอดคล้อง	รูปแบบ ความเสี่ยง	ลักษณะและนิยามความ เสี่ยง	ผลกระทบต่อ องค์กร	มาตรการบรรเทาความ เสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลง สภาพภูมิอากาศ
GRI Standards Disclosure 201-2	ความเสี่ยง จากการ เปลี่ยนผ่าน (Transition Risk)	ความต้องการของของผู้มีส่วนได้เสียในการลงทุนในโครงการที่คำนึงถึงเรื่องความยั่งยืนด้าน ESG ที่เพิ่มขึ้น การพัฒนาเทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องกับการลดก๊าซเรือนกระจกทุกรูปแบบ การเปลี่ยนแปลงนโยบายและกฎเกณฑ์ในทิศทางที่เข้มงวดมากขึ้นในเรื่อง ESG เช่น ภาษีการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ (Carbon Tax) เป็นต้น การไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย	การสูญเสียความเชื่อมั่นจากผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียอื่นที่ยึดหลัก ESG ในการลงทุน การค้า หรือ ให้กู้ยืม รวมถึงความสนใจในการเข้าพื้นที่ลดลงเนื่องจากผู้เข้าสนใจการจัดการที่ดีในเรื่องสภาพแวดล้อมโดยรวมของโครงการที่จะมาเช่าอยู่ เงินสำรองส่วนทุน (CAPEX) มีโอกาสต้องตั้งสำรองสูงขึ้นเพื่อรองรับการลงทุนในเทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้ยกระดับในการบริหารโครงการ เงินสำรองส่วนทุน (CAPEX) มีโอกาสต้องตั้งสำรองสูงขึ้นเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการให้ไปตามข้อกำหนดกฎเกณฑ์ที่เข้มงวดขึ้น ต้นทุนการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นจากข้อกำหนดทางกฎหมายที่เข้มงวดขึ้น	นำโครงการเข้าโครงการประกวดมาตรฐานอาคารประหยัดพลังงานจากหน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้องเพื่อกระตุ้นการยกระดับในการทำงานและสะท้อนไปยังความเชื่อมั่นของโครงการในด้านการคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม ติดตามความเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีที่ส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงานในอนาคต การนำโครงการภายใต้กองทุนฯ เข้าร่วมโครงการ สนับสนุนกิจกรรมลดก๊าซเรือนกระจก ผ่าน Climate Care Platform ของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) กำหนดให้หน่วยงานที่มีภาระตามการเปลี่ยนแปลงกฎหมายใหม่อย่างใกล้ชิด เช่น สำนักกฎหมาย เพื่อวางแผนการทำงานให้สอดคล้องกับกฎหมายและลดโอกาสเกิดค่าปรับจากการกระทำผิดกฎหมาย
	ความเสี่ยง ทาง กายภาพ (Physical Risk)	ภัยธรรมชาติ เช่น อุทกภัย คลื่นความร้อนและเย็น มลภาวะอากาศที่เกินค่ามาตรฐานเช่น ค่า PM 2.5 เกินมาตรฐาน การเพิ่มขึ้นของอุณหภูมิโลก	ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่สูงขึ้นจากผลกระทบที่เกิดขึ้นจากภัยธรรมชาติ รวมถึงการหยุดชะงักของธุรกิจ และสูญเสีย	จัดทำแผนฉุกเฉินรองรับเหตุการณ์อย่างต่อเนื่องรวมถึง จัดทำประกันภัยให้ครอบคลุมและเพียงพอสอดคล้องกับความเสี่ยงของโครงการ

มาตรฐานสากล ที่สอดคล้อง	รูปแบบ ความเสี่ยง	ลักษณะและนิยามความ เสี่ยง	ผลกระทบต่อ องค์กร	มาตรการบรรเทาความ เสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลง สภาพภูมิอากาศ
			ทรัพยากร ในกรณีที่มี ความรุนแรงสูง อาจจะ ส่งผลเกี่ยวเนื่องทำให้ เบี้ยประกันภัยสูงขึ้น ด้วย กระทบต่อพฤติกรรม ผู้บริโภคสะท้อนมายัง การใช้บริการภายใน โครงการลดลง การลงทุนและต้นทุนและ ต้นทุนการดำเนินงาน ที่สูงขึ้นจากการ เปลี่ยนแปลงสภาพ ภูมิอากาศ	ส่งเสริมพื้นที่และสังคมสีเขียว (Green Community) เพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้ใช้บริการและผู้เช่า พิจารณากระดับและปรับปรุงคุณภาพโครงการให้ลดส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ลดการก่อมลภาวะ ลดการใช้พลังงานไฟฟ้า และน้ำที่ขาดประสิทธิภาพให้ดีขึ้นและวัดผลการดำเนินงานที่ได้ออกมาเป็นหน่วยปริมาณคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า เพื่อใช้วิเคราะห์และพัฒนาการทำงานต่อไป

ตารางสรุป สำหรับดำเนินการวิเคราะห์มาตรการศึกษาและประเมินความเสี่ยง ความเสี่ยงด้านสภาพภูมิอากาศและผลกระทบทางการเงินในปี 2567 เพื่อพิจารณาดำเนินการในปีถัดไป (2568)

นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ผู้จัดการกองทรัสต์นอกจากการดำเนินการตามนโยบายการดำเนินการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามเกณฑ์การกำกับดูแลของสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ยังมีการดำเนินการตามนโยบายตามหลักของการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมีแนวทางปฏิบัติด้วยความโปร่งใสที่ชัดเจนผ่าน Code of Conduct ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำเพื่อเป็นจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจรวมถึงมีการนำหลักการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เป็นสากลตามแนวทางของ The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO) มาเป็นแม่บทหรือกรอบการทำงานเพื่อประยุกต์ใช้กับการบริหารความเสี่ยงของผู้จัดกองทรัสต์และกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการให้มีระบบบริหารความเสี่ยงโดยมีการสนับสนุนและแต่งตั้งบุคลากรที่มีความรู้ความเข้าใจในหลักการของกรอบการทำงานให้สามารถดำเนินการได้อย่างเป็นรูปธรรมตามแนวทางปฏิบัติที่เป็นสากล เพื่อเสริมสร้างความมั่นใจถึงแนวทางการบริหารงานที่จะปกป้องความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถดูรายละเอียดนโยบายด้านสิ่งแวดล้อม , สังคมและสภาพแวดล้อมในองค์กร และบรรษัทภิบาลที่ดี (Environment , Social & Governance) หรือ ESG ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ด้วยความยั่งยืนเพิ่มเติมได้ที่ <https://www.allyreit.com>

นโยบายความมั่นคงปลอดภัยด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ

บริษัทผู้จัดการกองทรัสต์และกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องทางตรงสนับสนุนและพัฒนานโยบายเพื่อเป็นการรักษาความมั่นคงปลอดภัยให้แก่ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ ของกลุ่มบริษัท และกองทรัสต์ โดยสอดคล้องกับข้อกำหนดของกฎหมาย ว่าด้วยการกระทำความผิดเกี่ยวกับคอมพิวเตอร์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งเป็นการป้องกันภัยคุกคามและความเสี่ยงทั้งภายในและภายนอกองค์กร ที่อาจก่อให้เกิดความเสียหาย ไม่ว่าจะเป็นเกิดขึ้นโดยเจตนาหรือไม่เจตนา โดยมีการประกาศนโยบายบังคับใช้อย่างเป็นทางการและช่องทางติดต่อ

ข้อร้องเรียน ข้อสงสัย ในการดำเนินการตาม
นโยบายและแนวทางปฏิบัติด้านความ
ปลอดภัยทางไซเบอร์ (Cyber Security)

E-Mail: <https://support.kegroup.co.th>
โทรศัพท์: 02-101-5866

ข้อร้องเรียน ข้อสงสัย ในการดำเนินการตาม
นโยบายและแนวทางปฏิบัติการป้องกัน
ข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA)

E-Mail: dpo@kegroup.co.th
โทรศัพท์: 02-101-5866



ภาพการสร้างตระหนักรู้
ด้านความปลอดภัยทางไซเบอร์และการป้องกันข้อมูลส่วนบุคคล

การได้รับประกาศนียบัตรรับรองโครงการ SET DNA

จากวิสัยทัศน์ของทรสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล ในการเป็นผู้นำด้าน ESG (ESG Leadership) บริษัท อัลโล รีท แמןเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ นั้น ได้ส่งเสริมกรรมการ ผู้บริหาร และทีมงานในการมีองค์ความรู้ทางด้านความยั่งยืน ในเรื่อง การเข้าใจภาพรวมด้านการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน พื้นฐานด้านความยั่งยืนของธุรกิจและการลดก๊าซเรือนกระจก โดยทางบริษัทได้เข้าร่วมเป็นส่วนหนึ่งของ "โครงการ ESG DNA" ที่ส่งเสริมโดย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) โดยบริษัทส่งเสริมให้พนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ทุกคน เข้าร่วมโครงการ และสอบผ่านเกณฑ์การวัดระดับความรู้ด้าน ESG ของทางตลาดหลักทรัพย์ เกินกว่าเกณฑ์ 70% ของทั้งหมด และยังคงใช้ E-Learning Platform ในการสร้างการตระหนักรู้และส่งเสริมกรรมการ ผู้บริหาร และทีมงาน ยังคงมีองค์ความรู้ และดำเนินการโครงการทางด้านความยั่งยืนอย่างต่อเนื่อง



การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ฝ่ายตรวจสอบภายในทำหน้าที่ตรวจสอบและประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของฝ่ายงานต่างๆ ที่รับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามขั้นตอนการปฏิบัติงานที่กำหนด โดยการตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในนี้เป็นไปตามแผนงานการตรวจสอบประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกรรมการอิสระเนื่องจากฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นฝ่ายงานที่มีความอิสระในการดำเนินงาน จึงรายงานผลการปฏิบัติงานโดยตรงต่อกรรมการอิสระ จากการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน ฝ่ายตรวจสอบภายในมีความเห็นว่าระบบการควบคุมภายในในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์มีความรัดกุมและเหมาะสม มีการมอบหมายบุคคลากรให้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเพียงพอและแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างชัดเจน (Segregation of Duties) ทำให้สามารถปฏิบัติงานตามระบบการควบคุมภายในอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำให้สามารถควบคุมและติดตามการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างรัดกุมและเหมาะสม

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้ ดังต่อไปนี้

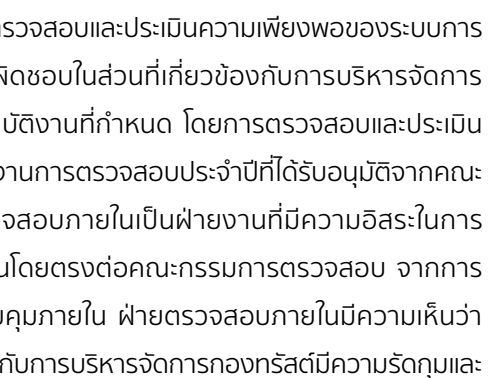
1. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็นธุรกรรมที่มีรายการเข้าลักษณะดังนี้
 - (1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - (4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - (5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
2. การอนุมัติธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังนี้
 - (1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - (2) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องนำเสนอเรื่องดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริหารบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติในลำดับถัดไป
 - (3) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

<<<<<

3. ในกรณีที่ธุรกรรมนั้นเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
4. กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หน้าทีของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีดังต่อไปนี้
 - (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ 1) พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - (2) ทรัสต์ต้องเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย
5. ในกรณีที่ได้มีการแสดงข้อมูลสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนการทำธุรกรรมดังกล่าวไม่ต้อง



การควบคุมภายใน และการบริหาร จัดการความเสี่ยง



ฝ่ายตรวจสอบภายในทำหน้าที่ตรวจสอบและประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของฝ่ายงานต่างๆ ที่รับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามขั้นตอนการปฏิบัติงานที่กำหนด โดยการตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในนี้เป็นไปตามแผนงานการตรวจสอบประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ เนื่องจากฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นฝ่ายงานที่มีความอิสระในการดำเนินงาน จึงรายงานผลการปฏิบัติงานโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ จากการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน ฝ่ายตรวจสอบภายในมีความเห็นว่าระบบการควบคุมภายในในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์มีความรัดกุมและเหมาะสม มีการมอบหมายบุคคลากรให้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเพียงพอและแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างชัดเจน (Segregation of Duties) ทำให้สามารถปฏิบัติงานตามระบบการควบคุมภายในอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำให้สามารถควบคุมและติดตามการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างรัดกุมและเหมาะสม



A close-up, low-angle shot of a silver chain-link fence against a clear blue sky. The fence's diamond-shaped mesh is the dominant visual element, creating a sense of barrier and security.

การป้องกันความ ขัดแย้งทาง ผลประโยชน์

สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือนุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้ ดังต่อไปนี้

- 1) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือนุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็นธุรกรรมที่มีรายการเข้าลักษณะดังนี้
 - 1.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 1.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - 1.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - 1.4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - 1.5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- 2) การอนุมัติธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือนุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังนี้
 - 2.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - 2.2) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องนำเสนอเรื่องดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริหารบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติในลำดับถัดไป
 - 2.3) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- 3) ในกรณีที่ธุรกรรมนั้นเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
- 4) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีดังต่อไปนี้
 - 4.1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ 1) พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - 4.2) ทรัสต์ต้องเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และในกรณีที่

การขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วย

- 5) ในกรณีที่ได้มีการแสดงข้อมูลสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน การทำธุรกรรมดังกล่าวไม่ต้องได้รับการอนุมัติตามข้อ 2) และไม่ต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบตามข้อ 4)

นโยบายในการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยข้างต้นและมีใช้รายการทางการค้าที่กองทรัสต์ทำเป็นปกติเพื่อประกอบธุรกิจที่มีเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป) ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

- (1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้หมายความตามที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- (2) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้
 - ในการทำธุรกรรมของกองทรัสต์ กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

ในกรณีที่กฎหมายกำหนดให้การเข้าทำรายการโดยกองทรัสต์ไม่ว่ารายการใด ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ก่อนการเข้าทำรายการ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กรรมการอิสระให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว และความเห็นของกรรมการอิสระจะถูกนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อให้มั่นใจว่าการเข้าทำรายการตามที่เสนอนั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หากกรรมการอิสระไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีผู้เชี่ยวชาญอิสระ เช่น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ผู้สอบบัญชี เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการพิจารณาและตัดสินใจของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตามแต่กรณี โดยผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษจะไม่มีสิทธิออกเสียงในรายการที่ตนมีส่วนได้เสีย โดยการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการของกองทรัสต์ไม่ว่าจะโดยที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ จะมีการดำเนินการให้เป็นไป

ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งจะมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

นโยบายการดำเนินงานระหว่างกองทรัสต์ กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นต้องทำรายการกับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ โดยกรรมการอิสระจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้จากการเข้าทำรายการ โดยขั้นตอนการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใดจะไม่สามารถออกเสียงเพื่ออนุมัติการทำรายการที่ตนมีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ กองทรัสต์จะเปิดเผยรายละเอียดเกี่ยวกับการทำรายการกับทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ให้เป็นไปตามข้อกำหนด

รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท อัลโล รัท แมน เนจเม้นท์ จำกัด (“ARM”)	กองทรัสต์แต่งตั้ง ARM เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	ARM และบริษัทในเครือ มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอมมูนิตีโมดูลเป็นระยะเวลากว่า 15 ปี และบริษัทในเครือยังเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คนปัจจุบันของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	ค่าธรรมเนียมและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องสอดคล้องกับหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์และเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในตลาด โดยมีรายละเอียดค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่เปิดเผยในหัวข้อค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับ เห็นว่าการเข้าทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์
บริษัท เคอี เบญจกิจ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด”)	กองทรัสต์รับโอนสัญญาเช่าที่ดินและพื้นที่ในอาคารโครงการคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ ระหว่างกองทรัสต์รวม CRYSTAL และ บริษัท เคอี เบญจกิจ จำกัด	เป็นการรับโอนสัญญาต่าง ๆ ที่กองทรัสต์รวม CRYSTAL ได้เข้าทำเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุน ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับไม่มีความเห็นที่ขัดแย้ง และเห็นว่าการเข้าทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์	
	กองทรัสต์นำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินไปลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 สำหรับศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ โดยแบ่งเป็น 2 ส่วนดังนี้	การดำเนินการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลเนื่องจาก 1) การขยายระยะเวลาสิทธิการเช่าเพิ่มเติม ทำให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักประเภทที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีและมี	สำหรับมูลค่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีการพิจารณากำหนดขึ้นโดยพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้

<<<<<

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
	<p>1) การขยายระยะเวลาสิทธิการเช่าเพิ่มเติมของโครงการ CDC ในส่วนที่โอนจากกองทุนรวม CRYSTAL มายังกองทรัสต์ โดยหลังจากกองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม CRYSTAL มายังกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์จะมีการขยายระยะเวลาสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนและพื้นที่อาคารบางส่วนอีกประมาณ 6.3 ปี ส่งผลให้ระยะเวลาสิทธิการเช่าดังกล่าวรวมเป็น 30 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1</p> <p>2) การลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าพื้นที่เพิ่มเติมในอาคารบางส่วน เป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ของศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (นอกเหนือจากทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม</p>	<p>ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ ซึ่งส่งผลให้กองทรัสต์มี โอกาส ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะเวลานานขึ้น อันจะช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระยะยาว</p> <p>2) การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม นอกเหนือจากทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม CRYSTAL มายังกองทรัสต์ จะส่งผลให้กองทรัสต์มีโอกาสดำเนินการผลตอบแทนจากอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังสามารถบริหารจัดการโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ เนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวนั้นครอบคลุมพื้นที่ศูนย์การค้ามากยิ่งขึ้น</p> <p>3) การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจะเป็นการลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์จะ</p>	<p>ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความคิดเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. (2) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่คาดว่าจะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (3) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (4) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (5) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (6) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (7) มูลค่าที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงร่วมกัน</p> <p>ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับ ไม่มีความเห็นที่ขัดแย้งและเห็นว่า การเข้าทำรายการ มีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์</p>

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
	<p>CRYSTAL ม า ยั ง กองทรัสต์)</p> <p>ทั้งนี้ มูลค่าการเข้าลงทุนสุดท้ายในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะมีจำนวนไม่เกิน 255 ล้านบาท สำหรับการขยายระยะเวลาสิทธิการเช่าและไม่เกิน 1,015 ล้านบาท สำหรับการลงทุนเพิ่มเติม (รวมภาษีมูลค่าเพิ่มค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่า)</p> <p>ทั้งนี้ มูลค่าการเข้าลงทุน 1,015 ล้านบาทข้างต้น รวมค่าธรรมเนียมสิทธิในเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์บางส่วนของผู้ประกอบการค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ ซึ่งกองทรัสต์จะชำระเงินให้แก่ บจ. เค.อี.รีเทล ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ดังกล่าว</p>	<p>สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งโครงการ</p>	
บริษัท เคอี เคเอฟเอส จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เกียรตินิยม จำกัด”)	<p>กองทรัสต์รับโอนสัญญาเช่าที่ดินและพื้นที่ในอาคารโครงการศูนย์การค้าเดอะคริสตัล เอกมัย-รามอินทรา และสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้าระหว่างกองทรัสต์รวม CRYSTAL และบริษัท เคอี เคเอฟเอส จำกัด</p>	<p>เป็นการรับโอนสัญญาต่าง ๆ ที่กองทรัสต์รวม CRYSTAL ได้เข้าทำ เพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุน</p> <p>ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับไม่มีความเห็นที่ขัดแย้งและเห็นว่าการเข้าทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์</p>	
	<p>กองทรัสต์นำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และจากการกู้ยืม</p>	<p>การดำเนินการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลเนื่องจาก</p>	<p>สำหรับมูลค่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีการ</p>

<<<<<

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
	<p>เงินจากสถาบันการเงินไปลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 สำหรับศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา โดยแบ่งเป็น 2 ส่วนดังนี้</p> <p>1) การขยายระยะเวลาสิทธิการเช่าเพิ่มเติมของโครงการ TC ในส่วนที่โอนจากกองทุนรวม CRYSTAL มายังกองทรัสต์ โดยหลังจากกองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม CRYSTAL มายังกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์จะมีการขยายระยะเวลาสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนและพื้นที่อาคารบางส่วนอีกประมาณ 6.3 ปี ส่งผลให้ระยะเวลาสิทธิการเช่าดังกล่าวรวมเป็น 30 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1</p> <p>2) การลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าพื้นที่เพิ่มเติมในอาคารบางส่วน เป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์</p>	<p>1) การขยายระยะเวลาสิทธิการเช่าเพิ่มเติม ทำให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักประเภทที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีและมีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ ซึ่งส่งผลให้กองทรัสต์มีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะเวลานานขึ้น อันจะช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระยะยาว</p> <p>2) การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม นอกเหนือจากทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม CRYSTAL มายังกองทรัสต์ จะส่งผลให้กองทรัสต์มีโอกาสดำเนินการได้รับผลตอบแทนจากอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังสามารถบริหารจัดการโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ เนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวเน้นครอบคลุมพื้นที่ศูนย์การค้ามากยิ่งขึ้น</p>	<p>พิจารณากำหนดขึ้นโดยพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. (2) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่คาดว่าจะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (3) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (4) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (5) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (6) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (7) มูลค่าที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงร่วมกัน</p> <p>ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับ ไม่มีความเห็นที่ขัดแย้งและเห็นว่าการเข้าทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์</p>

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
	<p>อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ของศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา (นอกเหนือจากทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม CRYSTAL มายังกองทรัสต์)</p> <p>ทั้งนี้ มูลค่าการเข้าลงทุนสุดท้ายในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะมีจำนวนไม่เกิน 180 ล้านบาท สำหรับการขยายระยะเวลาสิทธิการเช่า และไม่เกิน 1,165 ล้านบาท สำหรับการลงทุนเพิ่มเติม (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่า) ทั้งนี้ มูลค่าการเข้าลงทุน 1,165 ล้านบาทข้างต้น รวมค่ากรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ บางส่วนของศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา ซึ่งกองทรัสต์จะชำระเงินให้แก่ บจ. เค.อี.รีเทล ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ดังกล่าว</p>	<p>3) การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจะเป็นการลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งโครงการ</p>	
บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด”)	กองทรัสต์นำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินไปลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งรวมไปถึง	เป็นส่วนหนึ่งของธุรกรรมการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินสิทธิการเช่าพื้นที่เพิ่มเติมในอาคารบางส่วน และกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ของศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ และศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา	

<<<<<

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
	กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์บางส่วน ของโครงการ CDC ในส่วนที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และโครงการ TC ในส่วนที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งปัจจุบัน บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ดังกล่าว		
บริษัท เดอะคริสตัล ราชพฤกษ์ รีเทล จำกัด	กองทรัสต์นำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินไปลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 สำหรับศูนย์การค้า เดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์ ซึ่งได้แก่การลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 23.4 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งรวมถึงกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่างๆ ของศูนย์การค้า เดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์ ทั้งนี้ มูลค่าการเข้าลงทุนสุดท้ายที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะมีจำนวนไม่เกิน 1,710 ล้านบาท	การดำเนินการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลเนื่องจาก 1) ทำให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักประเภทที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีและมีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ อันจะช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ 2) ช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินงานของกองทรัสต์โดยทำให้รายได้ของกองทรัสต์ในระยะยาว มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น ผ่านการกระจายความเสี่ยงของการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้ (ASSET DIVERSIFICATION)	สำหรับมูลค่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีการพิจารณากำหนดขึ้นโดยพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. (2) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่คาดว่าจะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (3) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (4) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (5) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (6) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนใน

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
		<p>เนื่องจากทรัพย์สินที่โอนจากกองทุนรวมมายังกองทรัสต์ และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีทำเลที่ตั้งที่แตกต่างกัน</p> <p>3) การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะช่วยลดผลกระทบจากความผันผวนของกระแสรายได้ของกองทรัสต์ในกรณีที่สิทธิการเช่า/เช่าช่วงของทรัพย์สินบางแห่งสิ้นสุดลง</p>	<p>หลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (7) มูลค่าที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงร่วมกัน</p> <p>ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับ ไม่มีความเห็นที่ขัดแย้งและเห็นว่าการเข้าทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์</p>
บริษัท เดอะคริสตัล รีเทล จำกัด	<p>กองทรัสต์นำเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินไปลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 สำหรับโครงการศูนย์การค้าเดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์ ซึ่งได้แก่การลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 20 ปี 7 เดือน นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ</p> <p>ทั้งนี้ มูลค่าการเข้าลงทุนสุดท้ายที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมมีจำนวนไม่ 280 ล้านบาท</p>	<p>การดำเนินการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลเนื่องจาก</p> <p>1) ทำให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักประเภทที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีและมีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ อันจะช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>2) ช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินงานของกองทรัสต์โดยทำให้รายได้ของกองทรัสต์ในระยะยาว มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น ผ่านการกระจายความเสี่ยงของการจัดหาประโยชน์จาก</p>	<p>สำหรับมูลค่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม มีการพิจารณากำหนดขึ้นโดยพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความคิดเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. (2) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่คาดว่าจะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (3) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (4) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้</p>

<<<<<

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
		<p>อสังหาริมทรัพย์ และช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้ (ASSET DIVERSIFICATION) และการลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม จะช่วยลดผลกระทบจากความผันผวนของกระแสรายได้ของกองทรัสต์ในกรณีที่เกิดการเช่า/เช่าช่วงของทรัพย์สินบางแห่งสิ้นสุดลง</p>	<p>จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และ (7) มูลค่าที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงร่วมกัน</p> <p>ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับ ไม่มีความเห็นที่ขัดแย้งและเห็นว่าการเข้าทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์</p>
บริษัท ลักซ์เซอรี แอกลิฟวิง จำกัด	<p>บริษัท ลักซ์เซอรี แอกลิฟวิง จำกัดทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการในพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ใช้ในการดำเนินธุรกิจ</p> <p>ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการจากบริษัท ลักซ์เซอรี แอกลิฟวิง จำกัด ในปี 2566 จำนวน 3.7 ล้านบาทและในปี 2567 จำนวน 4.1 ล้านบาท และรายการจัดซื้อจัดจ้าง ในปี 2566 จำนวน 3.8 ล้านบาท และในปี 2567 จำนวน 1.5 ล้านบาท</p>	<p>เป็นการดำเนินการเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีการกำหนดราคาโดยใช้ราคาตลาด และมีเงื่อนไขในการให้เช่าพื้นที่และบริการที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน (ARM'S LENGTH BASIS)</p>	<p>ในการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อประกอบธุรกิจและดำเนินงานนั้น อัตราค่าเช่าและบริการดังกล่าวเป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่ารายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะของพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้งและขนาดของพื้นที่</p> <p>ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับ ไม่มีความเห็นที่ขัดแย้งและเห็นว่าการเข้าทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์</p>

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เค.อี.เอช จำกัด	บริษัท เค.อี.เอช จำกัด ทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการในพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ใช้ในการดำเนินธุรกิจ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการจากบริษัท เค.อี.เอช จำกัด ในปี 2566 จำนวน 3.0 ล้านบาท และในปี 2567 จำนวน 3.3 ล้านบาท และรายการจัดซื้อจัดจ้าง ในปี 2567 จำนวน 9.7 พันบาท	เป็นการดำเนินการเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีการกำหนดราคาโดยใช้ราคาตลาด และมีเงื่อนไขในการให้เช่าพื้นที่และบริการที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน (ARM'S LENGTH BASIS)	<p>ในการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจและดำเนินงานนั้น อัตราค่าเช่าและบริการดังกล่าวเป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่ารายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะของพื้นที่ตำแหน่งที่ตั้งและขนาดของพื้นที่</p> <p>ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับไม่มีความเห็นที่ขัดแย้งและเห็นว่าการเข้าทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์</p>
บริษัท อัลโล โกลบอล แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท อัลโล โกลบอล แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำสัญญารายการจัดซื้อจัดจ้าง ในปี 2567 จำนวน 3.5 แสนบาท	บริษัท ในเครือ มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการให้บริการตามสัญญาจัดซื้อจัดจ้างและบริษัทในเครือยังเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คนปัจจุบันของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	<p>ค่าใช้จ่ายในการจัดซื้อจัดจ้างเป็นไปตามเงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง</p> <p>ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับเห็นว่าการเข้าทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์</p>
บริษัท สกาย โอเอส จำกัด	บริษัท สกาย โอเอส จำกัด ทำสัญญารายการจัดซื้อจัดจ้าง ในปี 2566 จำนวน 1.9 แสนบาทและในปี 2567 จำนวน 4.0 ล้านบาท	บริษัท ในเครือ มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการให้บริการตามสัญญาจัดซื้อจัดจ้างและบริษัทในเครือยังเป็น	<p>ค่าใช้จ่ายในการจัดซื้อจัดจ้างเป็นไปตามเงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง</p>

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
		ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คนปัจจุบันของทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับ เห็นว่าการเข้าทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงิน และกรรมการอิสระ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“SCBAM”)	กองทรัสต์แต่งตั้ง SCBAM เป็นทรัสต์	SCBAM มี เป็น ผู้ ที่ มี ประสบการณ์ในการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมถึงการบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หลายประเภทธุรกิจ จึงมีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจการจัดการกองทุนรวม และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี SCBAM จึงมีความเหมาะสมเป็นทรัสต์	โครงสร้างของค่าธรรมเนียมทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ โดยมีรายละเอียดค่าธรรมเนียมทรัสต์ตามที่เปิดเผยในส่วนที่ 2.3.3 หัวข้อ ค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ทรัสต์ ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับ เห็นว่าการเข้าทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (“SCB”)	SCB ทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการในพื้นที่บางส่วนของทรัสต์สินที่กองทรัสต์ใช้ในการดำเนินธุรกิจ	เป็นการดำเนินการเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัสต์สินของกองทรัสต์ โดยมีการกำหนดราคาโดยใช้ราคาตลาด และมีเงื่อนไขในการให้เช่าพื้นที่และบริการที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้	ในการเช่าพื้นที่บนทรัสต์สินของกองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจและดำเนินงานนั้น อัตราค่าเช่าและบริการดังกล่าวเป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ ที่ สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้อง กันกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่าง กัน	ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการ กองทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงิน และกรรมการอิสระ
	ทั้งนี้ กองทรัสต์ มีรายได้ค่าเช่าพื้นที่จาก SCB ในปี 2566 จำนวน 6.0 ล้านบาท และในปี 2567 จำนวน 5.2 ล้านบาท	กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน (ARM'S LENGTH BASIS)	ผู้เช่ารายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะของพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้งและขนาดของพื้นที่ ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับเห็นว่า การเข้าทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์



The background of the slide features a dark blue grid with glowing yellow and orange candlestick charts. A hand holding a pen is visible on the right side, interacting with the charts. Several percentage values are displayed on the grid: +2,52%, +0,126%, -0,05%, and -0,076%.

การวิเคราะห์และ คำอธิบายของ ผู้จัดการกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2567

ณ สิ้นปี 2567 กองทรัสต์ มีโครงการศูนย์การค้าภายใต้การบริหารจัดการ จำนวน 14 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ 2) โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา 3) โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์) 4) โครงการศูนย์การค้าอมรินทร์ รามอินทรา 5) โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา 6) โครงการศูนย์การค้าเฟลิสนารี มอลล์ วัชรพล 7) โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รามคำแหง (เวสต์) 8) โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รังสิต 9) โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส ราชพฤกษ์ 10) โครงการศูนย์การค้าเดอะ ชิน ทาวน์ อิน ทาวน์ 11) โครงการศูนย์การค้ากาตฟรัง วิลเลจ 12) โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์ 13) โครงการเดอะ ไพร์ม หัวลำโพง และ 14) โครงการศูนย์การค้าแอปปี อเวนิว ดอนเมือง โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 164,469 ตารางเมตร

ณ สิ้นปี 2567 กองกรีสต์มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 164,469 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ร้อยละ 2.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ภายหลังการรับโอนสินทรัพย์ใหม่โครงการแอปปี อเวนัว ดอนเมือง เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2567 ที่ผ่านมา ปัจจุบันมีอัตราการใช้ ณ สิ้นปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 93.1 โดยมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย อยู่ที่ 590 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อัตราการขึ้นค่าเช่าอยู่ที่ร้อยละ -0.9 ลดลงร้อยละ 3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และมีอัตราการต่อสัญญาเช่าอยู่ที่ ร้อยละ 91.2 เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันจากปีก่อน

โครงการ	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร) ⁽¹⁾	ณ ไตรมาส 1 ปี 2567		ณ ไตรมาส 2 ปี 2567		ณ ไตรมาส 3 ปี 2567		ณ ไตรมาส 4 ปี 2567	
		อัตรา การใช้ ⁽²⁾	พื้นที่ เฉลี่ย ⁽²⁾ (บาทต่อ ตรม.)	อัตรา การใช้ ⁽²⁾	พื้นที่ เฉลี่ย ⁽²⁾ (บาทต่อ ตรม.)	อัตรา การใช้ ⁽²⁾	พื้นที่ เฉลี่ย ⁽²⁾ (บาทต่อ ตรม.)	อัตรา การใช้ ⁽²⁾	พื้นที่ เฉลี่ย ⁽²⁾ (บาทต่อ ตรม.)
ซีดีซี คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์	35,957	97.2%	742	96.1%	753	95.1%	750	94.6%	752
เดอะคริสตัล เอกมัย รามอินทรา	30,823	98.8%	670	98.0%	668	98.7%	649	98.7%	675
เดอะคริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์)	24,540	89.8%	502	88.9%	478	88.8%	476	87.8%	461
อมอริณี รามอินทรา	5,213	89.2%	324	88.1%	371	88.1%	349	88.1%	386
แอมพาร์ค จุฬา	6,720	98.8%	395	97.9%	584	97.6%	597	98.9%	588
เพลินนารี มอลล์ รัชสว	11,342	86.4%	590	86.5%	521	86.7%	532	88.0%	538
สัมมากร เพลส รามคำแหง (เวสต์)	10,302	95.4%	524	95.7%	513	95.5%	510	93.0%	515
สัมมากร เพลส รัชสิด	3,389	85.5%	510	85.5%	591	89.9%	583	89.9%	588
สัมมากร เพลส ราชพฤกษ์	4,618	86.2%	520	85.9%	535	84.6%	562	81.4%	538
เดอะ ชัน ทาวน์ อิน ทาวน์	6,895	93.3%	581	92.5%	716	97.1%	706	99.5%	710
กาตฟรัง วิลเลจ	7,005	92.8%	717	95.2%	448	95.2%	447	96.2%	464
เดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์	9,010	73.4%	445	84.5%	304	85.7%	314	86.3%	296
เดอะไพรม์ หัวลำโพง	4,330	97.3%	598	97.3%	601	100.0%	595	100.0%	597
แอปปี อเวนัว ดอนเมือง	4,325			95.9%	441	91.5%	405	89.7%	412
รวม/ค่าเฉลี่ย	164,469	93.0%	599	93.2%	590	93.4%	585	93.1%	590
อัตราการขึ้นค่าเช่า(ร้อยละ)		-1.4		3.9		4.9		1.2	
อัตราการต่อสัญญาเช่า (ร้อยละ)		90.9		87.9		89.9		91.2	
อายุสัญญาเช่าเฉลี่ย (ปี)		1.8		1.6		1.6		1.6	

(1) ข้อมูลพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิ ณ สิ้นปี 2567

(2) ข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่ และข้อมูลอัตราค่าเช่าเฉลี่ยก่อนหักส่วนลด ณ สิ้นไตรมาส

(3) อัตราค่าเช่าและบริการคำนวณจากพื้นที่ทั้งหมดที่ปล่อยเช่า ได้แก่ พื้นที่ NLA, Non NLA and service area

<<<<<

สรุปผลการดำเนินการสำหรับปี 2567

(หน่วย : บาท)	2567	2566	%YTD
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,524.4	1,581.8	-3.6%
รายได้ดอกเบี้ย	2.8	3.3	-16.5%
รายได้อื่น	89.6	117.4	-23.7%
รวมรายได้	1,616.8	1,702.5	-5.0%
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	52.5	52.7	-0.4%
ค่าธรรมเนียมทรีดี	13.6	13.6	-0.4%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2.5	2.3	7.0%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	136.9	140.8	-2.7%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3.2	2.8	11.6%
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	19.5	21.0	-6.8%
ต้นทุนการเช่าและบริการ	519.6	560.0	-7.2%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	53.2	50.1	6.1%
ต้นทุนทางการเงิน	224.5	211.0	6.4%
รวมค่าใช้จ่าย	1,025.5	1,054.4	-2.7%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	591.4	648.2	-8.8%
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	⁽³⁾ -227.9	17.7	-1386.7%
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	4.0	0.0	100.0%
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	-223.9	17.7	-1364.2%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	367.4	665.9	-44.8%
อัตรากำไรขั้นต้น	65.9%	64.6%	
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	62.1%	45.6%	
อัตรากำไรจากการลงทุนสุทธิ	38.8%	41.0%	

รายได้รวมอยู่ที่ 1,616.8 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ภาพรวมสำหรับรายได้ปี 2567 อยู่ที่ 1,616.8 ล้านบาท ลดลง 85.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.0 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจาก รายได้ค่าเช่าและบริการอยู่ที่ 1,524 ล้านบาท ลดลง 57.4 ล้านบาท สืบเนื่องจากผลกระทบจากโครงการก่อสร้างสะพานข้ามคลองมหาสวัสดิ์ ถนนราชพฤกษ์ เพื่อแก้ไขปัญหาจราจร รองรับการเดินทางที่ กรุงเทพมหานคร-นนทบุรี ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของโครงการ ศูนย์การค้าเดอะคริสตัล ราชพฤกษ์

เมื่อเทียบกับไตรมาส 4/2567 กองทรัสต์มีรายได้รวมอยู่ที่ 400.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน 8.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.3 โดยมีสาเหตุมาจากรายได้อื่น อยู่ที่ 23.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.5 จากรายได้อื่น ๆ ที่มาจากโครงการกาฬพฤ้ง วิลเลจ เชียงใหม่

ค่าใช้จ่ายรวมอยู่ที่ 1,025.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ภาพรวมสำหรับค่าใช้จ่ายสำหรับปี 2567 อยู่ที่ 1,025.5 ล้านบาท ลดลง จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน 28.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.7 โดยมีสาเหตุหลักมาจากต้นทุนการเช่าและบริการ ลดลง 40.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.2 ซึ่งมีผลมาจากการปรับลดลงของค่าไฟฟ้า Ft ตามนโยบายรัฐบาล

เมื่อเทียบไตรมาส 4 ปี 2567 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมอยู่ที่ 261.3 ล้านบาท ลดลง 8.7 ล้านบาทหรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 3.4 เมื่อเทียบกับ ไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจาก การปรับปรุงข้อมูลทางบัญชี สำหรับรายการค่าใช้จ่ายในการบริหารของกองทรัสต์ และรายการค่า โฆษณาประชาสัมพันธ์ที่เพิ่มขึ้นตามการจัดกิจกรรมของศูนย์การค้า

รายได้จากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ 591.4 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8.8 จากช่วง เดียวกันของปีก่อน

ภาพรวมของรายได้จากการลงทุนสุทธิสำหรับสำหรับค่าใช้จ่ายของปี 2567 อยู่ที่ 591.4 ล้านบาท ลดลง 56.8 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลา เดียวกันของปีก่อน หรือคิดเป็นร้อยละ 8.8 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการ ลดลงของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์ รายละเอียดตาม ข้างต้น

เมื่อเทียบไตรมาส 4 ปี 2567 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ อยู่ที่ 139.1 ล้านบาท ลดลง 0.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับ ไตรมาสก่อน

<<<<<

สรุปการเปลี่ยนแปลงงบแสดงฐานะทางการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย : บาท)	4Q2567	3Q2567	ร้อยละ	4Q2566	ร้อยละ
สินทรัพย์					
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	12,667.2	12,678.0	-0.1%	12,613.3	0.4%
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	432.8	430.4	0.6%	0	0.0%
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	199.3	195.2	2.1%	671.4	-70.3%
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	204.9	217.1	-5.6%	196.3	4.4%
ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	0.7	1.9	-64.8%	25.7	-97.4%
ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ	0.0	0.6	-97.6%	0.1	-78.2%
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	0.0	3.8	-100.0%	19.5	-100.0%
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	0.0	5.4	-100.0%	5.4	-100.0%
เงินมัดจำ	36.7	36.7	0.0%	35.9	2.3%
สินทรัพย์อื่น	45.5	52.9	-14.0%	46.5	-2.2%
รวมสินทรัพย์	13,587.1	13,622.0	-0.3%	13,612.8	-0.2%
หนี้สิน					
เจ้าหนี้การค้า	40.5	34.9	16.0%	44.5	-9.0%
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	146.3	124.8	17.2%	124.5	17.5%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	7.7	9.3	-17.9%	9.3	-17.4%
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	415.3	419.7	-1.1%	425.4	-2.4%
เงินกู้ยืมระยะยาว	3,728.4	3,757.0	-0.8%	3,613.6	3.2%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	823.5	829.4	-0.7%	850.6	-3.2%
หนี้สินอื่น	8.7	10.4	-15.6%	10.1	-13.9%
รวมหนี้สิน	5,170.4	5,185.5	-0.3%	5,077.9	1.8%
สินทรัพย์สุทธิ	8,416.7	8,436.5	-0.2%	8,536.2	-1.4%
ทุนจดทะเบียน	8,565.8	8,565.8	0.0%	8,565.8	0.0%
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์	-317.5	-317.5	0.0%	-317.5	0.0%
กำไรสะสม	168.4	188.1	-10.5%	287.8	-41.5%
สินทรัพย์สุทธิ	8,416.7	8,436.5	-0.2%	8,536.2	-1.4%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.6290	9.6516	-0.2%	9.7656	-1.4%

การเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์รวมมีจำนวน 13,587.1 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน	ณ สิ้นปี 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 13,587.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.2 โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายการเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่า ยุติธรรม ที่เพิ่มขึ้น 53.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุมาจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ได้แก่ โครงการแอปป์ อเวนิว ดอนเมือง ในช่วงไตรมาส 2/2567 ที่ผ่าน มา
หนี้สินรวมมีจำนวน 5,170.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน	ณ สิ้นปี 2567 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 5,170.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 92.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากเงินกู้ยืมระยะยาว เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ในโครงการแอปป์ อเวนิว ดอนเมือง ในช่วงไตรมาส 2/2567 ที่ผ่าน มา
	สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 8,416.7 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิ 9.6290 บาทต่อหน่วย ลดลงจาก 9.7656 บาทต่อหน่วย ณ สิ้นปี 2566
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	การพิจารณาการจ่ายค่าตอบแทนของกองทรัสต์จากผลการดำเนินงาน ในไตรมาสที่ 4 ปี 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตั้งสำรองไว้สำหรับการชำระคืนเงินกู้ในอนาคตที่จะจ่ายสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2568 ไม่เกิน 40 ล้านบาท และสำหรับการปรับปรุงและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ปี 2567 เพื่อนำมาคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.
	ALLY REIT ประกาศจ่ายผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ไตรมาส 4 ปี 2567 อยู่ที่ 0.1310 บาทต่อหน่วย โดยมีวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์เพื่อสิทธิรับสิทธิในการรับผลประโยชน์ในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 และมีกำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 28 มีนาคม 2568

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นยทรีสต์

เนื่องจากกองทรีสต์มีนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นยทรีสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของแต่ละรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 (สอง) ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือรอบระยะเวลาการบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรีสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรีสต์ได้ดำเนินการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปี 2567 รวมเป็นจำนวน 0.5250 บาทต่อหน่วย ดังนี้

รอบผลประกอบการ	จำนวนเงินจ่าย (บาทต่อหน่วย)	วันที่จ่าย
1 มกราคม - 31 มีนาคม	0.1310	19 มิถุนายน 2567
1 เมษายน - 30 มิถุนายน	0.1330	19 กันยายน 2567
1 กรกฎาคม - 30 กันยายน	0.1300	19 ธันวาคม 2567
1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม	0.1310	28 มีนาคม 2568
รวม	0.5250	



ข้อมูลทางการเงิน

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ให้ความเห็นว่า งบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล (“กองทรัสต์”, “ALLY”) มีผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ อัลไล”)

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



KPMG Phoomchai Audit Ltd.
50th Floor, Empire Tower
1 South Sathorn Road, Yannawa
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand
Tel +66 2677 2000
Fax +66 2677 2222
Website home.kpmg/th

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ชั้น 50 เอ็มไพร์ทาวเวอร์
1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทร +66 2677 2000
แฟกซ์ +66 2677 2222
เว็บไซต์ home.kpmg/th

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล”)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล”) (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนใน โครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวม และในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 (ก) และ 6	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
<p>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์</p> <p>วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีนัยสำคัญในงบการเงินของกองทรัสต์ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประมาณโดยวิธีคิดจากรายได้ โดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งขึ้นอยู่กับผลการคาดการณ์ผลประโยชน์ของการลงทุนแต่ละแห่ง โดยกองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอกเพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว</p> <p>เนื่องจากการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมมีการใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • ทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ • ประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัติ และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกองทรัสต์ รวมถึงการอ่านเงื่อนไขในสัญญาจ้างงานระหว่างผู้ประเมินราคากับกองทรัสต์ • การใช้ผลงานของผู้เชี่ยวชาญภายนอกที่จ้างโดยเคพีเอ็มจีในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ • พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่า โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงพิจารณาความสมเหตุสมผลในการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับปีก่อน ตลอดจนสุ่มทดสอบกับเอกสารที่เกี่ยวข้องและทดสอบการคำนวณของประมาณการกระแสเงินสดคิดลด • พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้



ความเห็นของข้าพเจ้าต้องบ่งการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบการเงินคือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือ ปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์และขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต้องบ่งการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการดำเนินการได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุนและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลการแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า



จากเรื่อง que สือสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มึนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีไว้แต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

(นางปิยธิดา ตั้งเค่นชัย)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 11766

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

18 กุมภาพันธ์ 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล”)
งบแสดงฐานะการเงิน

		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2567	2566
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์			
ตามมูลค่ายุติธรรม	6, 16	12,667,233,184	12,613,343,189
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	7, 16	432,754,281	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	5, 8	199,287,387	671,424,299
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	4, 5	204,939,397	196,261,578
ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	5	664,751	25,707,521
คอกเบี้ยค้างรับ	5	13,530	62,171
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	9	-	19,531,156
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน		-	5,359,141
เงินมัดจำ		36,744,898	35,901,898
สินทรัพย์อื่น	5	45,508,099	46,509,413
รวมสินทรัพย์		13,587,145,527	13,614,100,366
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า	5	40,477,769	44,463,206
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	5	146,299,468	124,474,521
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		7,655,956	9,264,311
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	5	415,309,139	425,393,374
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	10	3,728,419,276	3,613,570,787
หนี้สินตามสัญญาเช่า		823,505,023	850,612,361
หนี้สินอื่น		8,740,651	10,147,648
รวมหนี้สิน		5,170,407,282	5,077,926,208
สินทรัพย์สุทธิ		8,416,738,245	8,536,174,158

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล”)
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2567	2566
		(บาท)	
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนจดทะเบียน		8,565,830,360	8,565,830,360
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		8,565,830,360	8,565,830,360
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์		(317,465,475)	(317,465,475)
กำไรสะสม	11	168,373,360	287,809,273
สินทรัพย์สุทธิ		8,416,738,245	8,536,174,158
 สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		 9.6290	 9.7656
 จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		 874,100,000	 874,100,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัดไ
(เดิมชื่อ “ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัดไ
งประกอบรายละเอียดการลงทุน

การแสดงรายละเอียดการลงทุนใช้ในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุข้อ 6)

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน อาคาร
และสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 13 โครงการ

- 1. โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ซีไอเอ็น เซ็นเตอร์
ที่ตั้ง เลขที่ 1420-1 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงคลองจั่น
เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240

สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) ประกอบด้ว
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า
เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงาระบบ
สินทรัพย์สิทธิการใช้อุปกรณ์

- 2. โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา
ที่ตั้ง เลขที่ 64/98-99 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว
เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร 10230

สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) ประกอบด้ว
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า
เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงาบบ
สินทรัพย์สิทธิการใช้อุปกรณ์

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

พื้นที่เฉพาะ	31 ธันวาคม 2567			31 ธันวาคม 2566		
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
ส่วนของ กองทรัสต์ (พื้นที่ให้เช่าสุทธิ)						
35,967 ตร.ม.	3,610,000,000			3,610,000,000		
	1,737,684			1,737,684		
	31,750,276			22,529,827		
	118,528,675			118,528,675		
	3,762,016,635	3,798,005,844	28.99	3,752,796,186	3,915,348,202	31.04
30,803 ตร.ม.	2,668,000,000			2,668,000,000		
	1,216,543			1,216,543		
	238,205,592			224,719,066		
	17,888,843			16,067,771		
	2,925,310,978	2,864,627,442	21.87	2,910,003,380	2,798,413,415	22.19

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัด
(เดิมชื่อ “ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัด”)
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะ ส่วนของ กองทรัสต์ (พื้นที่ให้เช่าสุทธิ)	31 ธันวาคม 2567			31 ธันวาคม 2566		
		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
3. โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสซี (ราชพฤกษ์) ที่ตั้ง เลขที่ 555/9 หมู่ที่ 1 ถนนราชพฤกษ์ ตำบลบางขุน อำเภอ บางกรวย นนทบุรี 11130 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและทางเข้า-ออก เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน	24,578 ตร.ม.	1,535,000,000			1,535,000,000		
		218,044,940			206,082,346		
		85,246,192			86,722,233		
		1,838,291,132	1,758,742,124	13.43	1,827,804,579	1,805,449,044	14.31
4. โครงการศูนย์การค้าอมรินทร์ รมอินทรา ที่ตั้ง เลขที่ 1 และ 1/1 ถนนสวนสยาม แขวงคันนาวา เขตคันนาวา กรุงเทพมหานคร 10230 สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ	5,213 ตร.ม.	316,923,573			316,923,573		
		6,763,795			5,902,316		
		323,687,368	284,698,150	2.17	322,825,889	284,863,218	2.26

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัดไถ
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัดไถ”)
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะ	31 ธันวาคม 2567			31 ธันวาคม 2566		
		ร้อยละของ			ร้อยละของ		
		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
5. โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา มีชัย เลขที่ 353 ถนนเจริญเมือง แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ สิทธิการเช่าช่วง เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน	ส่วนของ กองทรัสต์ (พื้นที่ให้เช่าสุทธิ)	267,561,910			267,561,910		
		50,564,948			48,886,254		
		53,364,926			53,364,926		
		371,491,784	242,352,257	1.85	369,813,090	238,780,299	1.89
6. โครงการศูนย์การค้าเพลินกรี มอลล์ วัชรพล มีชัย เลขที่ 242 244 และ 246 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10220 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน	11,342 ตร.ม.	699,000,000			699,000,000		
		20,324,093			16,460,313		
		233,960,741			233,654,623		
		953,284,834	835,555,098	6.38	949,114,936	838,617,464	6.65

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินที่ถือการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัดไป
(เดิมชื่อ “ทรัพย์สินที่ถือการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัดไป”)
งบประกอบรายละเอียดเงินทุน (ต่อ)

ประเภทเงินทุน	พื้นที่เฉพาะ ส่วนของ กองทรัสต์ (พื้นที่ให้เช่าสุทธิ)	31 ธันวาคม 2567			31 ธันวาคม 2566		
		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
7. โครงการศูนย์การค้าสัมภาระ เฟส รามคำแหง (เวสต์) ที่ตั้ง เลขที่ 86 ถนนรามคำแหง แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร 10240 สิทธิการใช้ที่ดิน ทางเข้า-ออก พื้นที่ส่วนกลาง สิทธิการเช่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าสำหรับผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ	10,306 ตร.ม.	502,467,225			502,467,225		
		49,523,565			48,384,677		
		551,990,790	565,642,088	4.32	550,851,902	559,601,931	4.44
8. โครงการศูนย์การค้าสัมภาระ เฟส รังสิต ที่ตั้ง เลขที่ 819/1-3 ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอยุropy ปทุมธานี 12130 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน (บางส่วน) สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าสำหรับผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน	3,389 ตร.ม.	223,768,467			223,768,467		
		7,250,207			7,069,253		
		7,171,871			6,900,551		
		238,190,545	203,470,122	1.55	237,738,271	201,057,380	1.59

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโด (เดิมชื่อ “ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโด”) ประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะ ส่วนของ กองทรัสต์ (พื้นที่ให้เช่าสุทธิ)	31 ธันวาคม 2567			31 ธันวาคม 2566		
		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
9. โครงการศูนย์การค้าเอ็มมาร์ เฟลตส ราชพฤกษ์ ที่ตั้ง เลขที่ 62/26-32 ถนนราชพฤกษ์ ตำบลอ้อมเกร็ด อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน	4,618 ตร.ม.	302,364,480			302,364,480		
		32,983,205			31,994,867		
		6,604,626			6,604,626		
		341,952,311	302,102,839	2.31	340,963,973	299,205,860	2.37
10. โครงการศูนย์การค้าเดอะ จีน ทาวน์ อิน ทาวน์ ที่ตั้ง เลขที่ 1323 ซอยลาดพร้าว 94 (ปทุมมิตร) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน (บางส่วน) สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน	6,895 ตร.ม.	516,440,000			516,440,000		
		13,717,555			12,715,103		
		217,578,684			217,578,685		
		747,736,239	656,004,753	5.01	746,733,788	658,285,507	5.22

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ (เดิมชื่อ “ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์”) ประกอบไปด้วยและแยกเป็นเงินลงทุน (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน

- โครงการศูนย์การค้าดงรัง วิลเลจ
ที่ตั้ง เลขที่ 225 หมู่ที่ 13 ถนนเชียงใหม่-ฮอด
ตำบลบ้านแหวน อำเภอหางดง
เชียงใหม่ 50230
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ
เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ

- โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์
ที่ตั้ง เลขที่ 99/9 หมู่ 5 ถนนชัยพฤกษ์ ตำบลคลองพระอุดม
อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ
เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ
สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

พื้นที่เฉพาะ ส่วนของ กองทรัสต์ (พื้นที่ให้เช่าสุทธิ)	31 ธันวาคม 2567			31 ธันวาคม 2566		
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
7,005 ตร.ม.	389,713,145			389,713,145		
	4,596,876			4,462,692		
	394,310,021	378,506,731	2.89	394,175,837	372,879,175	2.96
9,010 ตร.ม.	253,849,494			253,849,494		
	37,719,144			28,723,676		
	172,204,749			172,204,749		
	463,773,387	359,653,525	2.74	454,777,919	454,142,819	3.60

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัดไถ
(เดิมชื่อ “ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัดไถ”)
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะ	31 ธันวาคม 2567			31 ธันวาคม 2566			
		ส่วนของ กองทรัสต์ (พื้นที่ให้เช่าสุทธิ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
13. โครงการเดอะไพรม์ หัวลำโพง ที่ตั้ง เลขที่ 23/34-35 และ เลขที่ 358 ถนนศรีมิตร แขวงตลาดน้อย เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพฯ 10100 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ	4,330 ตร.ม.		151,745,683		151,745,683			
			27,414,655		28,543,105			
			179,160,338	188,930,976	1.44	180,288,788	186,698,875	1.48
อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง								
จำนวน 1 โครงการ								
14. โครงการเสปยี อเวนิว ดอนเมือง ที่ตั้ง เลขที่ 395 ถนนสรประกาศ แขวงดอนเมือง เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร 10210 ที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่จอดรถและทางเข้า-ออก เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ	4,325 ตร.ม.		222,205,369		-			
			6,287,199		-			
			228,492,568	228,941,235	1.75	-	-	-
			13,319,688,930	12,667,233,184	96.70	13,037,888,538	12,613,343,189	100.00
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์								

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัดได้
(เดิมชื่อ “ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัดได้”)
งบประมาณรายละเอียดย่อยเงินลงทุน (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน	วันครบกำหนด	31 ธันวาคม 2567			31 ธันวาคม 2566		
		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุข้อ 7)							
หน่วยลงทุน							
กองทุนเปิดเคทีพี ตราสารหนี้พลัส	-	283,762,000	286,406,249	2.18	-	-	-
กองทุนเปิดอีเอสทีสปริง ธนรัฐ	-	45,622,647	45,966,325	0.35	-	-	-
กองทุนเปิดกรุงไทยตราสารตลาดเงินภาครัฐ	-	35,000,000	35,124,822	0.27	-	-	-
กองทุนเปิด ยูโอบี ชัวร์ เติล ชนิตเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป	-	55,000,000	55,187,585	0.42	-	-	-
กองทุนเปิดเค พันธบัตร 1 ปี	14 ตุลาคม 2568	10,000,000	10,069,300	0.08	-	-	-
รวมเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน		429,384,647	432,754,281	3.30	-	-	-
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		13,749,073,577	13,099,987,465	100.00	13,037,888,538	12,613,343,189	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล”)
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		31 ธันวาคม	
		2567	2566
		(บาท)	
		หมายเหตุ	
รายได้	5		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	15	1,524,410,127	1,581,764,332
รายได้ดอกเบี้ย		2,780,428	3,330,840
รายได้อื่น		89,638,531	117,431,478
รวมรายได้		1,616,829,086	1,702,526,650
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	5, 12	52,471,360	52,693,585
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	5, 12	13,557,635	13,613,425
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	12	2,507,084	2,342,928
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	5, 12	136,923,613	140,772,953
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		3,167,159	2,837,950
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีัดจําหน่าย	9	19,531,156	20,967,275
ต้นทุนการเช่าและบริการ	5	519,577,420	559,964,156
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4, 5	53,223,263	50,142,789
ต้นทุนทางการเงิน		224,514,494	211,018,760
รวมค่าใช้จ่าย		1,025,473,184	1,054,353,821
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		591,355,902	648,172,829
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการ (ขาดทุน) กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6	(227,910,396)	17,712,933
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน			
ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	7	3,369,634	-
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	7	622,647	-
รวมรายการ (ขาดทุน) กำไรสุทธิจากเงินลงทุน		(223,918,115)	17,712,933
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		367,437,787	665,885,762
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้			

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล”)
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2567	2566
(บาท)			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		591,355,902	648,172,829
รายการ (ขาดทุน) กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6	(227,910,396)	17,712,933
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	7	3,369,634	-
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	7	622,647	-
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		367,437,787	665,885,762
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	13	(486,873,700)	(585,647,000)
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี		(119,435,913)	80,238,762
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 มกราคม		8,536,174,158	8,455,935,396
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม		8,416,738,245	8,536,174,158

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล”)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่			
31 ธันวาคม			
หมายเหตุ	2567	2566	
(บาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		367,437,787	665,885,762
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	6	(227,537,467)	-
การซื้อเครื่องตกแต่งและอุปกรณ์	6	(53,340,456)	(51,089,655)
การซื้อเงินลงทุน	7	(518,762,000)	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุน	7	90,000,000	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน	7	(622,647)	-
(กลับรายการ) ผลขาดทุนจากการค้ำประกันที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	4	(6,304,899)	10,647,984
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรายการค้าบัญชี	9	19,531,156	20,967,275
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ		(2,372,920)	24,359,385
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในรายได้อื่นค้างรับ		25,042,770	(16,576,916)
การลดลงในภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน		5,359,141	-
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำ		(843,000)	(266,600)
การลดลงในสินทรัพย์อื่น		1,001,314	1,414,301
การลดลงในเจ้าหนี้การค้า		(3,985,437)	(15,133,353)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		16,531,197	19,007,282
การลดลงในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		(1,608,355)	(1,078,667)
การลดลงในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ		(10,084,235)	(6,994,331)
การลดลงในหนี้สินอื่น		(1,406,997)	(4,258,681)
ดอกเบี้ยรับ		(2,780,428)	(3,330,840)
รับดอกเบี้ย		2,829,069	3,304,466
ต้นทุนทางการเงิน		224,514,494	211,018,760
การจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	6	(60,124,580)	(56,881,026)
รายการขาดทุน (กำไร) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6	227,910,396	(17,712,933)
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน			
ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	7	(3,369,634)	-
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		87,014,269	783,282,213
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้			

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล”)
งบกระแสเงินสด (ต่อ)

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2567	2566
		(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
จ่ายดอกเบี้ย		(184,029,956)	(167,322,139)
เงินสรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	10	225,450,000	-
เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	10	(113,246,625)	-
เงินสดจ่ายต้นทุนการทำรายการเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	10	(450,900)	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	13	(486,873,700)	(585,647,000)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(559,151,181)	(752,969,139)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร (ลดลง) เพิ่มขึ้นสุทธิ		(472,136,912)	30,313,074
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 1 มกราคม		671,424,299	641,111,225
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม	8	199,287,387	671,424,299

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
4	ความเสี่ยงทางการเงิน
5	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
6	เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม
7	เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน
8	เงินสดและเงินฝากธนาคาร
9	ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี
10	เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน
11	กำไรสะสม
12	ค่าใช้จ่าย
13	การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
14	ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน
15	ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้
16	ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน
17	ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
18	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2568

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติฯ”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คริสตัล รีเทล โกรท (“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์”) และได้รับมาซึ่งสินทรัพย์และภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2562 ตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ และได้เข้าลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมสำหรับโครงการที่ 1 - 10 ทั้งนี้ กองทรัสต์เป็นประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุโครงการ มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมทุนจากนักลงทุนและนำเงินที่ได้ไปลงทุนในสินทรัพย์หลัก ด้วยการซื้อ และ/ หรือเช่า และ/ หรือเช่าช่วง และ/ หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/ หรือสิทธิการเช่าช่วงในสินทรัพย์หลัก โดยจะนำสินทรัพย์หลักไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โดยมีบริษัท อัลไล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ ได้แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการแต่งตั้งบริษัท เคเอ เคอี กรุ๊ป จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เคอี พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หลัก และแต่งตั้งบริษัท หมื่นแสนพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมเฉพาะโครงการที่ 11 ซึ่งปัจจุบันโครงการภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์ จำนวน 14 โครงการ มีดังนี้

โครงการ	ระยะเวลาการลงทุน	
	เริ่มต้น	สิ้นสุด
1. โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์	3 ธันวาคม 2562	2 ธันวาคม 2592
2. โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา	3 ธันวาคม 2562	2 ธันวาคม 2592
3. โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์)	3 ธันวาคม 2562	10 กุมภาพันธ์ 2586
4. โครงการศูนย์การค้าอมรินทร์ รามอินทรา	4 ธันวาคม 2562	3 ธันวาคม 2592
5. โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา	3 ธันวาคม 2562	6 สิงหาคม 2577
6. โครงการศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ วัชรพล	4 ธันวาคม 2562	3 ธันวาคม 2592
7. โครงการศูนย์การค้าสยามมกร เฟส รามคำแหง (เวสต์)	4 ธันวาคม 2562	3 ธันวาคม 2592
8. โครงการศูนย์การค้าสยามมกร เฟส รังสิต	4 ธันวาคม 2562	3 ธันวาคม 2592
9. โครงการศูนย์การค้าสยามมกร เฟส ราชพฤกษ์	4 ธันวาคม 2562	3 ธันวาคม 2592

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

โครงการ	ระยะเวลาการลงทุน	
	เริ่มต้น	สิ้นสุด
10. โครงการศูนย์การค้าเดอะ ซิน ทาวน์ อิน ทาวน์	3 ธันวาคม 2562	31 มกราคม 2588
11. โครงการศูนย์การค้ากาเดอฟรัง วิลเลจ	6 พฤษภาคม 2564	5 พฤษภาคม 2594
12. โครงการศูนย์การค้าเดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์	1 ธันวาคม 2564	30 มิถุนายน 2585
13. โครงการเดอะไพรม์ หัวลำโพง	1 กุมภาพันธ์ 2565	20 ธันวาคม 2585
14. โครงการแฮปปี้ อเวนิว คอนเมือง	กรรมสิทธิ์เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2567	

เมื่อวันที่ 3 เมษายน 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 2/2567 ของกองทรัสต์มีมติอนุมัติให้เปลี่ยนชื่อกองทรัสต์จาก “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล” เป็น “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล” โดยกองทรัสต์ได้จดทะเบียนการเปลี่ยนชื่อกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2567

ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ในระหว่างปี ได้แก่ บริษัท เคอี เบญจกิจ จำกัด (ถือหุ้นทรัสต์ร้อยละ 17.9) ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายเงินปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีเรื่องแนวทางปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุแต่ละข้อจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้อธิบายโดยย่อสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ และอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนรวมต้นทุนการทำรายการ และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์”

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ราคายุติธรรม กำหนดจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทรัสต์จัดให้มีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยทุก ๆ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินราคาทรัพย์สินครั้งล่าสุดหรือวันที่จำหน่ายทรัพย์สิน หรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด กองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งผู้ประเมินราคารายเดียวกันให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินติดต่อกันเกินสองครั้ง

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน”

(ข) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกองทรัสต์เป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่ารวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

กองทรัสต์คัดสรรรายการสินทรัพย์ทางการเงินนอกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

(ค) เงินสดและเงินฝากธนาคาร

เงินสดและเงินฝากธนาคารในงบกระแสเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด และยอดเงินฝากธนาคาร

(ง) ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

กองทรัสต์ประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้สัญญาเช่าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้ นั้น ๆ ตลอดจนการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

กองทรัสต์คัดสรรรายการลูกหนี้สัญญาเช่าออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากลูกหนี้สัญญาเช่าหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของลูกหนี้สัญญาเช่าได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในลูกหนี้สัญญาเช่า

รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงาน แสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน” ภายใต้บัญชี “ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(จ) ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ

ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับคือ รายได้ที่ได้รับรู้แล้วแต่ยังไม่ได้ออกใบแจ้งหนี้เรียกเก็บจากลูกค้าแสดงในราคาทุนบวกกำไรที่รับรู้จนถึงวันที่รายงานหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

(ฉ) ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียประกอบด้วยต้นทุนในการออกและการได้มาซึ่งตราสารทุนของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้น ได้แก่ รายจ่ายในการรับประกันการจัดจำหน่าย ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และรายจ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกส่วนได้เสีย

(ช) สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กองทรัสต์จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าเมื่อสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

ในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จะบันทึกส่วนสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามราคาเอกเทศของแต่ละส่วนประกอบ

กองทรัสต์รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยตัวราคาค่าทุนและจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 3 (ก)

ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยเงินจ่ายล่วงหน้ารวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรกและประมาณการต้นทุนในการบูรณะและสุทธิจากสิ่งงูใจในสัญญาเช่าที่ได้รับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ต้องจ่ายทั้งหมดตามสัญญา ทั้งนี้ กองทรัสต์ใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทรัสต์ในการคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน กองทรัสต์กำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม โดยนำอัตราดอกเบี้ยจากแหล่งข้อมูลทางการเงินภายนอกหลายแห่งและได้ปรับปรุงบางส่วนเพื่อให้สะท้อนระยะเวลาของสัญญาเช่าและลักษณะของสินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกรวบรวมใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงการประเมินการเลือกใช้สิทธิที่ระบุในสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

ในฐานะผู้ให้เช่า

นโยบายการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่ากล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3 (ง)

(ข) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

(ค) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าหมายถึง จำนวนตามใบแจ้งหนี้ที่เรียกเก็บจากลูกค้าในส่วนที่เกินกว่ารายได้ที่รับรู้ และจำนวนเงินที่รับล่วงหน้าสำหรับงานของลูกค้าในส่วนที่กองทรัสต์ยังไม่ได้เริ่มให้บริการตามเงื่อนไขในสัญญา ซึ่งได้แสดงไว้ในราคาทุน

(ง) ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้เมื่อกองทรัสต์มีการระงับตามกฎหมายหรือการระงับจากการอนุমানที่เกิดขึ้นในปัจจุบันอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นในอดีตซึ่งสามารถประมาณจำนวนเงินการระงับได้อย่างน่าเชื่อถือ และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระการระงับดังกล่าว ประมาณการหนี้สินประมาณ โดยวิธีการประมาณการที่ดีที่สุด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(ฎ) **หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย**

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยบันทึกเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการเกิดหนี้สิน ภายหลังจากการบันทึกหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจะบันทึกต่อมาโดยวิธีราคาทุนดัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างยอดหนี้เริ่มแรกและยอดหนี้เมื่อครบกำหนดไถ่ถอนจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุการกู้ยืมโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

(ง) **การวัดมูลค่ายุติธรรม**

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กองทรัสต์สามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กองทรัสต์ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

กองทรัสต์รับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขาย กองทรัสต์วัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ หากกองทรัสต์พิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการ ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของการทำรายการและรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที เว้นแต่มูลค่ายุติธรรมที่ได้มาถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับ 3 ผลต่างดังกล่าวจะรับรู้เป็นรายการรอตัดบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินหรือจนกว่ามูลค่ายุติธรรมมีการโอนเปลี่ยนลำดับชั้นหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(ฐ) รายได้

รายได้ค่าเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จะเป็นส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กองทรัสต์พิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาไม่เช่าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กองทรัสต์รับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ “รายได้ค่าเช่า” ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินตามอัตราที่ระบุในสัญญา รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงาน แสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน” ภายใต้บัญชี “ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

รายได้อื่น

รายได้อื่นรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(ก) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการค้ำค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน

(ข) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

(ค) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงิน

(ด) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

(ด) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกองทรัสต์ หรือบุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือกองทรัสต์มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

(ง) ส่วนงานดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อผู้จัดการกองทรัสต์ (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกองทรัสต์) จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้นโดยตรง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

4 ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกองทรัสต์ หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม สิทธิประโยชน์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

กองทรัสต์ได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกค้าจำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์มีกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ณ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสิทธิประโยชน์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงิน

ลูกหนี้รายได้อาจล่าช้าและบริการค้างรับ

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกองทรัสต์ได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกค้าแต่ละราย อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้า ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและประเทศที่ลูกค้าดำเนินธุรกิจอยู่

กองทรัสต์จำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้ด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระ และมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้ำอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์พิจารณาการต่ออายุค่าเช่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับลูกหนี้แต่ละรายและสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมา สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกองทรัสต์ที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกหนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับฐานะเปิดต่อความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ลูกหนี้การค้า
กิจการอื่น

ลูกหนี้การค้า
กิจการที่
เกี่ยวข้องกัน
(หมายเหตุ 5)
(พันบาท)

มูลค่ารวม
ตามบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ภายในกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้
เกินกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้

น้อยกว่า 3 เดือน

3 - 6 เดือน

6 - 12 เดือน

มากกว่า 12 เดือน

รวม

รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน

หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ภายในกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้
เกินกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้

น้อยกว่า 3 เดือน

3 - 6 เดือน

6 - 12 เดือน

มากกว่า 12 เดือน

รวม

รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน

หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

สุทธิ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้รายได้นี้และค่าบริการข้างรับของกองทรัสต์มีระยะเวลา 15 วัน

ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

2567

2566

(พันบาท)

ณ วันที่ 1 มกราคม

23,051

12,403

เพิ่มขึ้น

6,297

12,357

กลับรายการ

(8,337)

(1,225)

ตัดบัญชี

(4,265)

(484)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

16,746

23,051

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ตารางต่อไปนี้แสดงระยะเวลาการครบกำหนดคงเหลือตามสัญญาของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ณ วันที่รายงาน โดย
จำนวนเงินเป็นจำนวนขั้นต้นซึ่งไม่ได้คิดลด รวมดอกเบี้ยตามสัญญาและไม่รวมผลกระทบหากหักกลับตามสัญญา

กระแสเงินสดตามสัญญา ณ วันที่ 31 ธันวาคม

2567

2566

(พันบาท)

ภายใน 1 ปี หรือน้อยกว่า

296,838

279,330

มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี

355,550

318,568

มากกว่า 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี

793,432

1,115,775

มากกว่า 5 ปี

3,068,148

2,848,778

รวม

4,513,968

4,562,451

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสถานการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทธุรกิจของผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ เนื่องจากเงินสดและเงินฝากธนาคารและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุ ข้อ 8 และ 10) ส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปรทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

2567

2566

(พันบาท)

เครื่องมือทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร

สินทรัพย์ทางการเงิน

195,379

622,757

หนี้สินทางการเงิน

(3,728,419)

(3,613,571)

ยอดบัญชีในงบแสดงฐานะการเงินที่มีความเสี่ยง

(3,533,040)

(2,990,814)

สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย

-

-

ยอดความเสี่ยงคงเหลือสุทธิ

(3,533,040)

(2,990,814)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวในกระแสเงินสดของเครื่องมือที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร

การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่ 1% ซึ่งเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยตั้งอยู่บนข้อสมมติที่ว่าตัวแปรอื่นมีค่าคงที่

2567

2566

อัตราดอกเบี้ย

อัตราดอกเบี้ย

อัตราดอกเบี้ย

อัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุน

เพิ่มขึ้น 1%

ลดลง 1%

เพิ่มขึ้น 1%

ลดลง 1%

(พันบาท)

เครื่องมือทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร

(31,513)

34,201

(28,562)

32,819

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของคู่สัญญา กองทรัสต์ไม่มีการถือหรือออกตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

การจัดการความเสี่ยงเป็นส่วนที่สำคัญของธุรกิจของกองทรัสต์ กองทรัสต์มีระบบในการควบคุมให้มีความสมดุลของระดับความเสี่ยงให้เป็นที่ยอมรับได้ โดยพิจารณาระหว่างต้นทุนที่เกิดจากความเสี่ยงและต้นทุนของการจัดการความเสี่ยง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการควบคุมกระบวนการจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่องเพื่อให้มั่นใจว่ามีความสมดุลระหว่างความเสี่ยงและการควบคุมความเสี่ยง

5 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกองทรัสต์ในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เคอี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด”)	ไทย	เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	รับค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์และบริการ ทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่ดิน อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท อัลไล รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	รับค่าธรรมเนียมการจัดการ จากกองทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด	ไทย	เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์	รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จาก กองทรัสต์
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	รับฝากเงิน ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เคอี เบญจกิจ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้ถือหุ้นทรัพย์สินรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นทรัพย์สินร้อยละ 17.9 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและ ชำระแล้ว	ทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่ดิน อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เคอี เคเอฟเอส จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้ถือหุ้นทรัพย์สินรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นทรัพย์สินร้อยละ 4.5 ของหน่วยทรัสต์ที่ออก และชำระแล้ว	ทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่ดิน อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เคอีเอช จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ลักซ์เชอร์รี่ แอท ลิฟวิง จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ ซื้อสินค้าและบริการ
บริษัท เดอะคริสตัล ราชพฤกษ์ รีเทล จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญา เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เดอะคริสตัล รีเทล จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญา เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
บริษัท สกาย โอเอส จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาบริการ
บริษัท อัลไล โกลบอล แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เคอีเอ็กซ์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	ทำสัญญาบริการ
บริษัท คริสตัล โซลانا จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ในระหว่างปีกองทรัสต์ มีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับบริษัทจัดการและกิจการอื่นซึ่งมีผู้ถือหุ้นและ/หรือ กรรมการเดียวกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์และกองทรัสต์

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2567	2566
	(พันบาท)	
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		
บริษัท เดอะคริสตัล รีเทล จำกัด	12,801	13,136
บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เคอี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด”)	10,007	12,775
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	6,683	7,708
บริษัท เคอี เบญจกิจ จำกัด	5,832	5,832
บริษัท เคอีเอช จำกัด	5,158	4,639
บริษัท ลักซ์เซอรี แอท ลีฟวิ่ง จำกัด	4,020	3,408
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	2,622	-
รวม	47,123	47,498
รายได้ดอกเบี้ย		
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	1,991	2,486
รายได้อื่น		
บริษัท เคอี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เคอี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด”)	-	18,785
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	1,153	1,508
รวม	1,153	20,293
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนการเช่าและบริการ		
บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เคอี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด”)	4,857	8,297
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	4,829	1,691
รวม	9,686	9,988

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2567	2566
	(พันบาท)	
ค่าใช้จ่าย (ต่อ)		
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	8,474	2,668
ค่าธรรมเนียมการจัดการ		
บริษัท อัลไล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	52,471	52,694
ค่าธรรมเนียมทรัสต์		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	13,558	13,613
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์		
บริษัท เคอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด		
(เดิมชื่อ “บริษัท เคอี พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด”)	136,924	140,773
ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2567	2566
	(พันบาท)	
เงินฝากธนาคาร		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	35,309	503,936
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ		
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ		
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	2,737	2,263
	2,737	2,263
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน		
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	14,189	11,243
	14,189	11,243
รวม	16,926	13,506

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม

2567

2566

(พันบาท)

ลูกหนี้คอกเบี้ยค้างรับ

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

3

47

ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า

บริษัท อัลไล รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

22,517

23,948

เจ้าหนี้การค้า

บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด

(เดิมชื่อ “บริษัท เคอี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด”)

2,951

2,150

กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน

2,685

1,255

รวม

5,636

3,405

เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

บริษัท อัลไล รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

33,809

35,171

กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน

2,363

2,371

รวม

36,172

37,542

เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

3,171

3,171

กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน

2,301

2,095

รวม

5,472

5,266

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

6 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

	2567	2566
	(พันบาท)	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ - ราคาทุน		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
ณ วันที่ 1 มกราคม	13,037,888	12,939,617
บวก เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี	227,537	-
บวก การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าระหว่างปี	923	47,181
บวก เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์ เพิ่มขึ้นระหว่างปี	53,340	51,090
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	13,319,688	13,037,888
ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน		
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน		
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 1 มกราคม	(424,545)	(442,258)
(ขาดทุน) กำไร สุทธิจากการประเมินราคาประจำปี	(86,531)	92,131
หัก มูลค่าที่รวมในรายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	(114,272)	(96,270)
(หัก) บวก มูลค่าที่รวมในหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับ		
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(27,107)	21,852
	(227,910)	17,713
ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน		
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	(652,455)	(424,545)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	12,667,233	12,613,343

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต ตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระที่ประเมินในเดือนมกราคม มีนาคมและกันยายน 2567 และถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมเป็นระดับ 3

ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูล

ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ	ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม
<ul style="list-style-type: none">อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ (2567: ร้อยละ 1.5 - ร้อยละ 8.0 และ 2566: ร้อยละ 2.0 - ร้อยละ 5.0)อัตราของผู้เช่าที่คาดว่าจะต่อสัญญา (2567: ร้อยละ 50.0 - ร้อยละ 100.0 และ 2566: ร้อยละ 70.0 - ร้อยละ 90.0)อัตราการครอบครองพื้นที่เฉลี่ย (2567: ร้อยละ 85.2 - ร้อยละ 98.9 และ 2566: ร้อยละ 72.2 - ร้อยละ 98.9)อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว (2567 และ 2566: ร้อยละ 9.0 - ร้อยละ 10.0)	<p>มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก</p> <ul style="list-style-type: none">อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้สูงขึ้น (ลดลง)อัตราของผู้เช่าที่คาดว่าจะต่อสัญญาเพิ่มขึ้น (ลดลง)อัตราการครอบครองพื้นที่เฉลี่ยเพิ่มขึ้น (ลดลง) หรืออัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้วต่ำลง (สูงขึ้น)

การเพิ่มเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี

โครงการแฮปปี้ อเวนิว คอนมือง

เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2567 กองทรัสต์ได้ซื้อที่ดินและอาคาร โครงการแฮปปี้ อเวนิว คอนมือง เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ซึ่งรวมถึงกรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ และงานระบบจาก บริษัท เอ็น.อาร์.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยจ่ายชำระเป็นจำนวนเงิน 227.5 ล้านบาท ซึ่งรวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด โดยรวมทรัพย์สินในส่วนที่เป็นที่ดินและอาคาร จำนวนเงิน 222.2 ล้านบาท และส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ และงานระบบ จำนวนเงิน 5.3 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้จดทะเบียนการรับโอนกรรมสิทธิ์กับกรมที่ดินแล้วเมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2567

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

สัญญาเช่า

ในฐานะผู้เช่า

กองทรัสต์เช่าที่ดินสำหรับบางโครงการที่กองทรัสต์ลงทุน โดยสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวมีระยะเวลา 15 ปี ถึง 30 ปี โดยมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับบางสัญญาเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญา ค่าเช่ากำหนดชำระเป็นรายเดือน รายไตรมาส และรายปีตามอัตราคงที่ที่ระบุไว้ในแต่ละสัญญา

ในปี 2567 สิทธิประโยชน์การใช้ของกองทรัสต์เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 0.9 ล้านบาท (2566: 47.2 ล้านบาท)

สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า

กองทรัสต์มีสิทธิเลือกขยายอายุสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายในหนึ่งปีก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ซึ่งกองทรัสต์จะประเมินตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลว่ามีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ และจะทบทวนการประเมินดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2567 2566

(ล้านบาท)

จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า

37,375

38,389

ในปี 2567 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าของกองทรัสต์มีจำนวน 60.1 ล้านบาท (2566: 56.9 ล้านบาท)

ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยกำหนดระยะเวลาเช่าที่ยกเลิกไม่ได้เป็นระยะเวลา 1 ปี ถึง 30 ปี โดยการต่ออายุสัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า สัญญาเช่าดังกล่าวกำหนดรายได้อื่นๆเป็นจำนวนคงที่และค่าเช่าผันแปร

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2567

2566

(ล้านบาท)

รายได้ค่าเช่าที่ผันแปรตามยอดขาย

43,601

46,916

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ค่าเช่าที่จะได้รับจากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2567	2566
	(พันบาท)	
ปีที่ 1	461,694	486,572
ปีที่ 2	265,690	298,699
ปีที่ 3	121,472	147,874
ปีที่ 4	41,847	42,342
ปีที่ 5	43,310	41,219
หลังจากปีที่ 5	863,376	906,686
รวม	<u>1,797,389</u>	<u>1,923,392</u>

7 เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

	หมายเหตุ	2567	2566
		(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม		-	-
เพิ่มขึ้น		518,762	-
จำหน่าย	14	(89,378)	-
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน		3,370	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		<u>432,754</u>	<u>-</u>

8 เงินสดและเงินฝากธนาคาร

	31 ธันวาคม 2567		31 ธันวาคม 2566	
	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย
	(พันบาท)	(ร้อยละต่อปี)	(พันบาท)	(ร้อยละต่อปี)
เงินสดในมือ	261	-	172	-
เงินฝากกระแสรายวัน	3,647	-	8,495	-
เงินฝากออมทรัพย์	195,379	0.40	662,757	0.50 - 0.60
รวม	<u>199,287</u>		<u>671,424</u>	

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

9 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

	2567	2566
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	19,531	40,498
รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในระหว่างปี	(19,531)	(20,967)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	19,531

10 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

	2567	2566
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	3,613,571	3,608,387
เพิ่มขึ้น	225,450	-
หัก ต้นทุนการทำรายการเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(451)	-
บวก การตัดจำหน่ายต้นทุนทางการเงินตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	3,096	5,184
จ่ายชำระ	(113,247)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	3,728,419	3,613,571

เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีสัญญาให้สินเชื่อจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“ธนาคาร”) จำนวนวงเงินกู้ 4,025.0 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นวงเงินกู้ 2 วงเงิน วงเงินกู้ที่ 1 จำนวน 2,764.0 ล้านบาทและวงเงินกู้ที่ 2 จำนวน 1,261.0 ล้านบาท และได้เบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 จำนวน 2,764.0 ล้านบาท มีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามอายุของสัญญา เป็นระยะเวลา 10 ปี โดยจะชำระเงินต้นเป็นงวดรวม 24 งวด เงินงวดแรกจะชำระในวันสุดท้ายของเดือนที่ 51 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก และงวดต่อ ๆ ไป เมื่อครบกำหนดระยะเวลาทุก ๆ 3 เดือน ผู้กู้ตกลงชำระคืนหนี้ตามสัญญานี้ทั้งหมดภายในกำหนดเวลา 120 เดือน นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้ครั้งแรกและชำระดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนดระยะเวลาทุก ๆ 3 เดือน โดยเงินกู้มีอัตราดอกเบี้ยดังนี้

- 1) อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.85 ต่อปี นับจากวันเบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 จนถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2564
- 2) อัตรา MLR - 2.15 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2564 ถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2567 และ
- 3) อัตรา MLR - 2 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2567 เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ต่อมาเมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2564 กองทรัสต์ได้เบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 2 สำหรับลงทุนในโครงการกาศฝรั่ง วิลเลจ จากธนาคารจำนวน 390.0 ล้านบาท มีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามอายุของสัญญา เป็นระยะเวลา 9 ปี และเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 กองทรัสต์ได้เบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 2 สำหรับลงทุนในโครงการเดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์ จากธนาคารจำนวน 280.0 ล้านบาท มีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามอายุของสัญญา เป็นระยะเวลา 8 ปี และเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2565 กองทรัสต์ได้เบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 2 สำหรับลงทุนในโครงการเดอะไพรม์ หัวลำโพง จากธนาคารจำนวน 171.8 ล้านบาท มีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามอายุของสัญญา เป็นระยะเวลา 8 ปี และเมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2567 กองทรัสต์ได้เบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 2 สำหรับลงทุนในโครงการแฮปปี้ อเวนิว คอนมือง จากธนาคารจำนวน 225.5 ล้านบาท มีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามอายุของสัญญา เป็นระยะเวลา 6 ปี โดยเงินกู้เหล่านี้จะชำระคืนเป็นงวดรวม 24 งวด เงินงวดแรกจะชำระในวันสุดท้ายของเดือนที่ 51 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 ครั้งแรกและงวดต่อ ๆ ไป เมื่อครบกำหนดระยะเวลาทุก ๆ 3 เดือน ผู้ดูแลกองชำระคืนหนี้ตามสัญญานี้ทั้งหมดภายในกำหนดเวลา 102 เดือน นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 2 ครั้งแรกและชำระดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนดระยะเวลาทุก ๆ 3 เดือน โดยเงินกู้มีอัตราดอกเบี้ยดังนี้

- 1) อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.25 ต่อปี นับจากวันเบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 2 จนถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2564
- 2) อัตรา MLR - 2 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2564 ถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2567 และ
- 3) อัตรา MLR - 1.75 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2567 เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น

หลักประกันการกู้ยืม มีดังนี้

- 1) สิทธิการเช่าในโครงการซีดีซี คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์, โครงการเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา, โครงการกาศฝรั่ง วิลเลจ, โครงการสัมมากร เฟส 1 รามคำแหง (เวสต์) และโครงการอมรินทร์ รามอินทรา จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกัน
- 2) สิทธิการเช่าช่วงในโครงการศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ วัชรพล, โครงการเดอะ ไพรม์ หัวลำโพง และโครงการศูนย์การค้าสัมมากร เฟส 2 ราชพฤกษ์ จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกัน
- 3) สิทธิเรียกร้องที่จะได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้แห่งสิทธิในทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งที่ 1 (โครงการที่ 1 ถึงโครงการที่ 10) จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกัน และ
- 4) ที่ดิน โฉนดเลขที่ 24428 แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง กรรมสิทธิ์ของบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล จดจำนองเป็นประกัน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

นอกจากนี้ กองทรัสต์ตกลงให้หลักประกันที่มีอยู่แล้ว และที่จะเกิดขึ้นในอนาคตเป็นหลักประกันนี้ ตามสัญญาให้สินเชื่อ และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม และกองทรัสต์ต้องจัดให้มีประกันภัยประเภทคุ้มครองความเสี่ยงภัยทุกชนิด และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) สำหรับทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งที่ 1 ครั้งที่ 2 และที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม โดยระบุให้ธนาคารและกองทรัสต์เป็นผู้รับประกันภัย

ภายใต้สัญญาให้สินเชื่อ กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น 1) การดำรงสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ไม่เกิน 1.5 เท่า 2) การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภายใต้อัตราดอกเบี้ยที่กำหนด ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกิน 5.5 เท่า 3) การดำรงสัดส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Assets Ratio) ไม่เกินร้อยละ 50 และ 4) ดำเนินการให้ เค.อี.กรุป ดำรงสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์ในผู้กู้ทั้งทางตรง และ/หรือ ทางอ้อมรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ทั้งหมด สำหรับการเข้าลงทุนในครั้งแรก เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมิได้เบิกใช้เพื่อนำไปลงทุนในเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และวงเงินสินเชื่ออื่น ๆ เป็นจำนวนเงิน 193.7 ล้านบาท และ 380.0 ล้านบาท ตามลำดับ (2566: 419.2 ล้านบาท และ 380.0 ล้านบาท ตามลำดับ)

11 กำไรสะสม

	หมายเหตุ	2567	2566
		(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม		287,809	207,571
บวก กำไรจากการลงทุนสุทธิ		591,356	648,172
บวก กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน	7	622	-
(หัก) บวก (ขาดทุน) กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6	(227,910)	17,713
บวก กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่แสดงมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	7	3,370	-
หัก การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์	13	(486,874)	(585,647)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		<u>168,373</u>	<u>287,809</u>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

12 ค่าใช้จ่าย

(ก) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

(1) ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) แต่ไม่น้อยกว่า 25 ล้านบาท ต่อปี โดยมีอัตราการเพิ่มร้อยละ 3.00 ต่อปี

(2) ค่าธรรมเนียมพิเศษจากอัตราผลตอบแทนที่สูงกว่าอัตราอ้างอิง

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษจากอัตราผลตอบแทนที่สูงกว่าอัตราอ้างอิงเป็นรายปีในอัตราร้อยละ 30.00 ของส่วนต่างระหว่าง อัตรากำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วสำหรับการคำนวณค่าธรรมเนียมพิเศษ และอัตราผลตอบแทนอ้างอิง (ในกรณีที่ส่วนต่างระหว่างอัตรากำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วสำหรับการคำนวณค่าธรรมเนียมพิเศษในรอบปีบัญชีนั้นต่ำกว่าอัตราผลตอบแทนอ้างอิงจะไม่มีผลคิดค่าธรรมเนียมนี้) ค่าธรรมเนียมพิเศษจากอัตราผลตอบแทนที่สูงกว่าอัตราอ้างอิงนี้ จะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 เป็นต้นไป

(ข) ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมเป็นรายปีในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวม (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ หรือค่าธรรมเนียมตราสารอื่นใดที่กองทรัสต์สามารถเข้าถึงและได้พิจารณาเข้าถึง เนื่องจาก การรับหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ออกตราสารดังกล่าว โดยทรัสต์ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) แต่ไม่น้อยกว่า 12 ล้านบาท ต่อปี

(ค) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคำนวณเป็นรายเดือนตามอัตราที่นายทะเบียนของกองทรัสต์กำหนด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(ง) **ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์**

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนภายใต้สัญญาการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

(1) **ค่าธรรมเนียมอัตราพื้นฐาน**

ไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้จากการดำเนินงานสำหรับแต่ละโครงการ

(2) **ค่าธรรมเนียมพิเศษ**

ไม่เกินร้อยละ 10 ของกำไรขั้นต้นจากอสังหาริมทรัพย์หลังปรับปรุงสำหรับแต่ละโครงการ

(3) **ค่าธรรมเนียมการบริการการทำสัญญา**

ไม่เกิน 3 เดือนของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ และ/ หรือค่าบริการพื้นที่ สำหรับการเข้าทำสัญญาใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเดิมเพื่อการเช่าหรือการให้บริการพื้นที่ รวมถึงการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์จัดหาประโยชน์สำหรับกำหนดระยะเวลาตามสัญญา 3 ปี และแปรผันตามระยะเวลาของสัญญา

(4) **ค่าธรรมเนียมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์**

ไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่มีการได้มาหรือจำหน่ายไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

13 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567		มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	จำนวนเงิน (พันบาท)
	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย		
1 ตุลาคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566	12 กุมภาพันธ์ 2567	29 มีนาคม 2567	0.1630	142,478
1 มกราคม 2567 - 31 มีนาคม 2567	10 พฤษภาคม 2567	19 มิถุนายน 2567	0.1310	114,507
1 เมษายน 2567 - 30 มิถุนายน 2567	13 สิงหาคม 2567	19 กันยายน 2567	0.1330	116,256
1 กรกฎาคม 2567 - 30 กันยายน 2567	12 พฤศจิกายน 2567	19 ธันวาคม 2567	0.1300	113,633
				486,874
ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566		มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	จำนวนเงิน (พันบาท)
	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย		
1 ตุลาคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565	13 กุมภาพันธ์ 2566	31 มีนาคม 2566	0.1730	151,219
1 มกราคม 2566 - 31 มีนาคม 2566	12 พฤษภาคม 2566	16 มิถุนายน 2566	0.1670	145,975
1 เมษายน 2566 - 30 มิถุนายน 2566	10 สิงหาคม 2566	15 กันยายน 2566	0.1700	148,597
1 กรกฎาคม 2566 - 30 กันยายน 2566	13 พฤศจิกายน 2566	22 ธันวาคม 2566	0.1600	139,856
				585,647

14 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร เป็นจำนวนเงินรวม 482.7 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 5.73 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี (2566: 51.1 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 0.60 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

15 ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้

การดำเนินงานหลักของกองทรัสต์มาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากธุรกิจหลักประเภทลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยที่กองทรัสต์มีส่วนงานทางภูมิศาสตร์เพียงส่วนงานเดียวเนื่องจากกองทรัสต์ดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศไทยเท่านั้น

การจำแนกรายได้ จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า มีดังนี้

	2567	2566
	(พันบาท)	
ประเภทของรายได้		
รายได้ค่าบริการ	960,066	1,005,150
รายได้รวม	<u>1,616,829</u>	<u>1,702,527</u>
จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้		
ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	<u>960,066</u>	<u>1,005,150</u>

16 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

มูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
	(ล้านบาท)			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า				
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	12,667	12,667
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	433	-	433
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า				
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	12,613	12,613

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่เกิดขึ้นได้จะถูกจัดอยู่ในระดับที่ 2 เครื่องมือการเงินเหล่านี้ประกอบด้วยตราสารหนี้ภาคเอกชนที่อยู่ในกลุ่มนำลงทุน

เงินลงทุนที่ถูกจัดประเภทในระดับ 3 มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้เนื่องจากการซื้อขายไม่บ่อยนัก วิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 6

17 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

18 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท อัลไลรีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2568 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาดังแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.1310 บาท เป็นจำนวนเงิน 114.5 ล้านบาท โดยมีกำหนดจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนมีนาคม 2568



รายงานความเห็น ของทฤษฎี

<<<<<



รายงานความเห็นของทรัสต์

21 มีนาคม 2568

เสนอ ผู้อื่นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (“กองทรัสต์”) ซึ่งมี บริษัท อัลไล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

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

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรณ ภัทรวีกรม และนายเกร์ 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





สรุปสาระสำคัญ ของสัญญา ก่อตั้งทรัสต์

(และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)

หัวข้อ	รายละเอียด
คู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรีสตี”) และ บริษัท อัลโล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรีสตี”) (เดิมชื่อ บริษัท เค.อี.รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด)
ลักษณะของกองทรีสตี และกลไกการบริหาร	<ol style="list-style-type: none"> ทรีสตีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล (ALLY Leasehold Real Estate Investment Trust) (เดิมชื่อ ทรีสตีเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล) เป็นทรีสตีเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตาม พ.ร.บ. ทรีสตี ซึ่งเกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท (CRYSTAL Retail Growth Leasehold Property Fund หรือ CRYSTAL) และก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรีสตีฉบับนี้ ทั้งนี้ การก่อตั้งกองทรีสตีมีผลสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรีสตีได้ก่อสิทธิและหน้าที่ในทางทรัพย์สินให้แก่ทรีสตีด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่าผู้ก่อตั้งทรีสตีจะดำเนินการเพื่อให้กองทรีสตีได้มาซึ่งทรัพย์สินและการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรีสตีที่ออกใหม่ของกองทรีสตี กองทรีสตีไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัพย์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจการจัดการของทรีสตี การจัดการกองทรีสตีจะกระทำโดยทรีสตีและผู้จัดการกองทรีสตีที่ได้รับมอบหมายจากทรีสตีซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญาก่อตั้งทรีสตีฉบับนี้ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรีสตีและผู้จัดการกองทรีสตี ในการนี้ ผู้จัดการกองทรีสตีมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรีสตี ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรีสตี และทรีสตีมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรีสตี และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรีสตีฉบับนี้และตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรีสตี ทั้งนี้ การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักจะดำเนินการโดยทรีสตีหรือผู้จัดการกองทรีสตี โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรีสตีฉบับนี้ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรีสตีและทรีสตีจะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรีสตีโดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรีสตีฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการออกและเสนอขายหน่วยทรีสตีให้แก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และ/หรือมติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยทรีสตี

หัวข้อ	รายละเอียด
ชื่ออายุประเภทและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> 1. ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (ALLY Leasehold Real Estate Investment Trust) (เดิมชื่อ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล) กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่โต้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ 2. กองทรัสต์ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัสต์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจการจัดการของทรัสต์ 3. ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ พัฒนา และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด 4. รวมถึงวัตถุประสงค์ที่สำคัญดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) เพื่อรองรับการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ (2) เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 (3) เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต ภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 5. การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักจะดำเนินการโดยทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง 6. ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือ

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>หน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และ/หรือมติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>7. กองทรัสต์ มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี และรอบระยะเวลาบัญชีแรกให้สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562</p>
ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> 1. ทรัพย์สินเริ่มต้นของกองทรัสต์ ได้แก่ สัญญาระหว่างผู้ก่อตั้งทรัสต์กับทรัสต์ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ก่อสิทธิและหน้าที่ในทางทรัพย์สิน โดยการเข้าผูกพันว่าจะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินและการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ทั้งนี้ อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อแลกกับทรัพย์สินและการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ 2. เงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 3. เงินที่ได้รับจากการกู้ยืม เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 4. ทรัพย์สินใด ๆ ที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด (ถ้ามี)
หน่วยทรัสต์	<p>สิทธิในการได้รับประโยชน์จากกองทรัสต์ให้แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่า ๆ กัน เรียกว่าหน่วยทรัสต์ โดยหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดให้สิทธิแก่ผู้ถือเท่า ๆ กันในการเป็นผู้รับประโยชน์จากกองทรัสต์ ทั้งนี้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ และตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้ มิได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือในการขายคืนหรือไถ่ถอน หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้เป็นหน่วยทรัสต์ชนิดระบุชื่อผู้ถือที่มีการชำระเต็มมูลค่าแล้วทั้งหมด และไม่มีข้อจำกัดในการโอนหน่วยทรัสต์ ยกเว้นข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>
การเพิ่มทุนของกองทรัสต์	<p>ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการพิจารณากำหนดจำนวนเงินทุนที่จะเพิ่ม จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม วิธีการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกเสนอขายเพิ่มเติม เพื่อให้สอดคล้องกับเหตุของการเพิ่มทุน รวมถึงการพิจารณากำหนดทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์และการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ และวิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการแต่งตั้งที่ปรึกษาใด ๆ เพื่อการดำเนินการดังกล่าว เมื่อได้ข้อสรุปแล้วให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณานุมัติต่อไป และเมื่อได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจดำเนินการใด ๆ เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าว</p>
<p>เหตุในการเพิ่มทุนและกระบวนการเพิ่มทุน</p>	<ol style="list-style-type: none"> เหตุในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม อาทิ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม (2) เพื่อบำรุงรักษา ซ่อมแซม หรือปรับปรุงทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ (3) เพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนทรัพย์สินหลักซึ่งเป็นที่ดินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้แล้ว (4) เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ (5) เพื่อลงทุนในทรัพย์สินอื่นตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. (6) เพื่อเหตุอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด (7) กรณีอื่นใดที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เพิ่มทุนของกองทรัสต์ได้ โดยต้องสอดคล้องกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กระบวนการเพิ่มทุน <p>การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะกระทำต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์ และจะทำภายใต้กระบวนการดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ (2) เมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เพิ่มทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> i. การเพิ่มทุนโดยเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย ต้องไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน ii. ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนจะต้องเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ว่าด้วย หลักเกณฑ์ เงื่อนไข

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใด ๆ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของบริษัทจดทะเบียน โดยอนุโลม และตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในรายละเอียดเพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ (ถ้ามี)</p> <p>ทั้งนี้ การเพิ่มทุนต้องกระทำให้แล้วเสร็จภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือบอร์ดมีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน</p> <p>(3) ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>(4) เมื่อได้รับมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือบอร์ดแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขออนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่</p> <p>(5) เมื่อได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์</p> <p>(6) เมื่อได้รับเงินจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการใช้เงินดังกล่าวตามเหตุของการเพิ่มทุนที่ระบุไว้ข้างต้น</p> <p>(7) ในกรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไข เปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผัน ข้อกำหนดเงื่อนไข และ/หรือกระบวนการเพิ่มทุน เป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหรือบอร์ดแล้ว หากข้อกำหนด เงื่อนไข และ/หรือกระบวนการเพิ่มทุนดังกล่าว ไม่ก่อให้เกิดผลกระทบทางลบในสาระสำคัญแก่ผู้ถือหุ้นหรือบอร์ด</p>
การลดทุนชำระแล้ว	<p>ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการพิจารณาจำนวนเงินทุนที่จะลดซึ่งต้องมีเหตุตามที่กำหนดไว้ในข้อเหตุในการลดทุน ข้อ 1 – 5 โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการใช้ดุลยพินิจพิจารณาลดทุนชำระแล้วตามที่เห็นสมควรโดยไม่ต้องขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือบอร์ด และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการลดทุนชำระแล้วตามกระบวนการต่อไป</p>
เหตุในการลดทุนชำระแล้ว และกระบวนการลดทุนชำระแล้ว	<p>1. เหตุของการลดทุนชำระแล้ว</p> <p>การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำได้อีกเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ การลดทุนชำระแล้วจะเกิดขึ้นได้เฉพาะในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(1) เมื่อกองทรัสต์มีเงินสดคงเหลือที่เกิดจากการดำเนินงานก่อนการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ รวมถึงเงินสดคงเหลือที่เกิดจากรายการค้างรับก่อนการแปลง</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>สภาพเป็นกองทรัสต์และส่วนกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วที่เกินกว่ากำไรสุทธิทางบัญชี</p> <p>(2) กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว</p> <p>(3) กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลังทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>(4) กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์</p> <p>(5) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน</p> <p>(6) กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้</p> <p>(7) เหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนด</p> <p>2. กระบวนการลดทุนชำระแล้ว</p> <p>(1) ในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการใช้ดุลยพินิจพิจารณาลดทุนชำระแล้วตามข้อ 4.2.1 – 4.2.5 ตามที่เห็นสมควรโดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ลดทุนชำระแล้ว โดยดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>(2) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้ดุลยพินิจให้ลดทุนชำระแล้ว หรือได้รับมติให้ลดทุนชำระแล้วจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แล้วแต่กรณี ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการลดทุนชำระแล้วด้วยวิธีการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ต่ำลง</p> <p>(3) จากนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเฉลี่ยเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ โดยคำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ใช้ในการลดทุนชำระแล้วจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนต้องมีได้มาจากเงินกำไรของกองทรัสต์</p> <p>(4) ในกรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไข เปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผัน ข้อกำหนดเงื่อนไข และ/หรือกระบวนการลดทุนชำระแล้วเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว
ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> 1. การเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์กับทรัสต์ และมีได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่น ๆ ระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยกัน 2. การเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น 3. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์ชำระประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไรหลังหักค่าสำรองต่าง ๆ และสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของหน่วยทรัสต์ สิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนหรือรับคืนเงินทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยทรัสต์ชนิดนั้น ๆ ด้วย 4. ไม่ว่าในกรณีใด มิให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัดหรือแย้งกับข้อ 1 – 3 ข้างต้น 5. การเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มิทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้อิสรภาพของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอกได้หากทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หรือตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ กำหนด 6. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินคืนทุน ประโยชน์ตอบแทน หรือทรัพย์สินอื่น ๆ ในการคืนทุนเมื่อเลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ โดยทรัสต์หรือผู้ทำหน้าที่แทนทรัสต์ หรือผู้ที่รับมอบหมายจากทรัสต์ หรือผู้ทำหน้าที่แทนทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) จะดำเนินการแจกจ่ายเงินคืนทุน ประโยชน์ตอบแทน หรือทรัพย์สินอื่น ๆ ในการคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ว่าในกรณีใด ๆ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ 7. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ 8. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายได้ตามกฎหมาย และดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>9. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในหัวข้อการโอนหน่วยทรัสต์</p> <p>10. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>11. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อการจัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถือ</p>
การโอนหน่วยทรัสต์	ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถโอนหน่วยทรัสต์ได้ เว้นแต่จะเข้าข่ายเป็นกรณีที่ถูกจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ โดยวิธีการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญา
การลงทุนของกองทรัสต์	<p>1. การลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทว. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง</p> <p>2. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ต้องเป็นไปตามนโยบายการลงทุนรวมทั้งวิธีการได้มาตามที่กำหนดในสัญญาทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่มีนโยบายในการลงทุนทรัพย์สินอื่นใดนอกเหนือจากประเภททรัพย์สินที่มีการระบุเอาไว้ในสัญญานับนี้</p> <p>3. การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้งผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญานี้ เช่น จะต้องตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำให้ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ต้องประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดในสัญญานี้ ฯลฯ รวมทั้งต้องมีสาระและระบบการอนุมัติตามที่กำหนดในสัญญา เช่น ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ฯลฯ</p> <p>4. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญานี้ เช่น ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามสัญญานี้ทั้งนี้ การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (ก) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผยและมีสาระของรายการตามที่กำหนดในสัญญานี้และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญานี้ (ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น หรือการจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญานี้แล้วยังต้องเป็นกรณีที่เหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย</p> <p>5. นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ เช่น พันธบัตรรัฐบาล ตั๋วเงินคลัง เงินฝากในธนาคาร เป็นต้น</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์	<p>การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักได้โดยการให้เช่า การให้เช่าช่วง หรือการให้ใช้ หรือการให้บริการในทำนองเดียวกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดังกล่าวด้วย และห้ามมิให้ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เองโดยตรง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่ กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้ 2. กองทรัสต์สามารถให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น โดยจะต้องมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าไว้ล่วงหน้าเป็นจำนวนที่แน่นอน และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประโยชน์ของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี 3. ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว 4. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดการรายได้ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักด้วย ซึ่งการประกันภัยอย่างน้อยต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์
การกู้ยืมเงินและก่อการผูกพันของกองทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> 1. กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม (2) ลงทุนในทรัพย์สินอื่นใด ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลัก (3) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ (4) ปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความ

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>พร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ รวมถึงการปรับปรุงภาพลักษณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>(5) ปรับปรุง ซ่อมแซม หรือหามาทดแทนซึ่งสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์</p> <p>(6) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์</p> <p>(7) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์</p> <p>(8) ชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์</p> <p>(9) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันฉบับเดิม (Refinance)</p> <p>(10) ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์</p> <p>(11) ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ย อันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้</p> <p>(12) เหตุจำเป็นอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรสำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์</p> <p>ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกู้ยืมเงิน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายบุคคลเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ การกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ตามที่กำหนดในข้อ (5) (6) หรือ (7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย</p> <p>2. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้โดย (ก) การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัยหรือบุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ (ข) การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใด ๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมายประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด</p> <p>3. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังนี้</p> <p>(1) ข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไว้ก่อนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond)</p>

<<<<<

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(2) ให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้น</p> <p>(3) มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง</p> <p>(4) มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์</p> <p>4. สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนตามที่กำหนดในสัญญา และตามข้อกำหนดกำหนด</p> <p>5. การก่อการผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้กระทำเฉพาะกรณีที่ทำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา</p> <p>6. กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อการผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้</p> <p>7. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือการก่อการผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อการผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อการผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อให้ความเห็นชอบ และทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อการผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>8. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายหลังการอนุญาตตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการออกหุ้นกู้ หรือตราสารหนี้อื่นใดในอนาคต (ถ้ามี) เปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี)</p> <p>9. ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น ไม่ว่าจะมีการกู้ยืมเงินด้วยวิธีการใด การกู้ยืมเงินดังกล่าวจะมีลักษณะเช่นเดียวกันกับที่กำหนดไว้ในหัวข้อนี้โดยอนุโลม เว้นแต่กรณีของสัดส่วนการกู้ยืมเงินให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์เท่านั้น</p> <p>10. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับผลกระทบเนื่องจากสถานการณ์โควิด 19 ให้สามารถกู้ยืมเงินได้เพิ่มเติมจากการกู้ยืมเงินตามที่กำหนดในประกาศ ทว. 49/2555 ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) เป็นการกู้ยืมเงินระยะสั้นที่มีการทำสัญญากู้ยืมเงินภายในปี พ.ศ. 2564 โดยมีกำหนดเวลาชำระหนี้เงินกู้ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่ทำสัญญากู้ยืมเงิน</p> <p>(2) เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ในการเสริมสภาพคล่องของกองทรัสต์ และต้องมีใช้เพื่อการลดเงินลงทุนชำระแล้วของกองทรัสต์หรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากการลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(3) จำนวนเงินที่กู้ยืมดังกล่าวต้องไม่เกินค่าใช้จ่ายหรือการผูกพันอื่นของกองทรัสต์ตามงบการเงินปีล่าสุด หรือการผูกพันที่กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามสัญญาหรือตามข้อมูลที่ได้มีการเปิดเผยแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไว้แล้วก่อนวันทำสัญญากู้ยืมเงิน เช่น ข้อมูลที่เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี เป็นต้น</p> <p>(4) ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ของกองทรัสต์</p>
การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก 2. การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกิน 2 (สอง) ครั้ง 3. ต้องดำเนินการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบตามที่กำหนดในสัญญา เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน/ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 4. ต้องมีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด 5. การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนในส่วนที่ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2564 หากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เนื่องจากได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิด 19 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ขอผ่อนผันการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) จัดส่งหนังสือขอผ่อนผันดังกล่าว ที่มีข้อมูลตามรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ ก่อนวันครบระยะเวลาที่กำหนดไว้ตามประกาศ สร. 26/2555 <ol style="list-style-type: none"> i. เหตุผลและความจำเป็นในการขอผ่อนผันซึ่งแสดงถึงข้อมูลอย่างน้อยดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1. ผลกระทบที่เกิดขึ้นกับรายได้ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากสถานการณ์โควิด 19 2. อุปสรรคหรือข้อจำกัดในการดำเนินงานหรือการเข้าถึงข้อมูลซึ่งมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ จนเป็นผลให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่สามารถประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ได้ ii. ข้อมูลอื่นที่จำเป็นและเป็นประโยชน์หรืออาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ เช่น หนังสือแจ้ง

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>เหตุการณ์ไม่สามารถประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นต้น</p> <p>(2) เปิดเผยข้อมูลตามข้อ (1) ผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด</p>
การรายงานมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์	หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญา และผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำและส่งรายงานทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ต่อและมูลค่าหน่วยทรัสต์ ของวันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ทรัสต์ตรวจสอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญา
การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์	<ol style="list-style-type: none"> 1. ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์และดำเนินการให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้นครั้งต่อ ๆ ไปอย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง 2. ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์อย่างถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่เริ่มตรวจตรา 3. ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันที่พบเหตุดังกล่าว 4. ให้ส่งสำเนาทันทีที่ตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัสต์ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันทำบันทึกแล้วเสร็จ 5. เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจพบหรือได้รับแจ้งจากทรัสต์ว่าอสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการให้มีการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์นั้นให้อยู่ในสภาพที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้โดยเร็ว
การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> 1. ด้านสาระของรายการต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะที่กำหนดในสัญญา 2. ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการตามที่กำหนดในสัญญา เช่น ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สิน

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>สิทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง</p>
<p>การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรม และได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด 2. เว้นแต่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดเป็นอย่างอื่น การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ <ol style="list-style-type: none"> (1) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง (2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน (3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้น 3. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตาม (3) ข้างต้น ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้
<p>การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และทรัสต์ พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี 2. นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดแล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่

หัวข้อ	รายละเอียด
	ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการ กองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	<p>1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 (สอง) ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี ยกเว้น ในปี 2562 ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามเงื่อนไขในข้อนี้ในปี 2563</p> <p>กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบล่วงหน้า (2) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบล่วงหน้า (3) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี) <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามเงื่อนไขข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบในการประชุมสามัญประจำปี</p> <p>ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด</p> <p>ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตามข้างต้นในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	3. ในกรณีที่กองทรีสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรีสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรีสต์
การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรีสต์	<p>1. การขอมติเพื่อยุติในเรื่องใด ๆ ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรีสต์เท่านั้น</p> <p>2. เหตุในการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรีสต์มีดังต่อไปนี้</p> <p>(1) การประชุมสามัญประจำปี ซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรีสต์ หรือภายในวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563 แล้วแต่ระยะเวลาใดจะถึงกำหนดหลัง</p> <p>(2) การประชุมวิสามัญ</p> <p>i. เมื่อผู้จัดการกองทรีสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรีสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรีสต์</p> <p>ii. เมื่อผู้ถือหุ้นทรีสต์ซึ่งถือหุ้นทรีสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรีสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรีสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรีสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรีสต์จะต้องดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรีสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรีสต์</p> <p>หากผู้จัดการกองทรีสต์ไม่ได้ดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรีสต์ภายในระยะเวลาดังกล่าวในข้อ (2)i. หรือข้อ (2)ii. ทรีสต์จะดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรีสต์เองก็ได้</p> <p>3. ผู้จัดการกองทรีสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรีสต์ โดยในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรีสต์ ผู้จัดการกองทรีสต์ต้องปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรีสต์ที่สัญญาที่กำหนดดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ให้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทรีสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนวันประชุม ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นทรีสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นทรีสต์ไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยทรีสต์ของผู้ถือหุ้นทรีสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง</p> <p>(2) ให้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทรีสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ในกรณีอื่น</p> <p>(3) กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นทรีสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น</p> <p>4. การประชุมผู้ถือหุ้นทรีสต์ต้องมีผู้ถือหุ้นทรีสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นทรีสต์ (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ของจำนวนผู้ถือหุ้นรายละ 1/3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม</p> <p>5. เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นรายละ 1/3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จะประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นรายละ 1/3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <p>(2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายละ 1/3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <ul style="list-style-type: none"> i. การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ii. การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญา iii. การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์ iv. การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือนุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า v. การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นรายละ 1/3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ vi. การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ vii. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นรายละ 1/3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ viii. การเลิกกองทรัสต์
การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นรายละ 1/3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> 1. การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ต้องเป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 หรือประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม 2. เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนไม่มีการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินในประเทศไทย ปัจจุบันกองทรัสต์จึงไม่ตกอยู่ภายใต้ข้อจำกัดเรื่องสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนต่างด้าว โดยผู้ลงทุนต่างด้าวสามารถถือครองหน่วยทรัสต์ได้สูงสุดร้อยละ 100 3. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายละ 1/3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์เกินกว่าตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 หรือประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม ผู้ถือหุ้นรายละ 1/3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์จะไม่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนจาก

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>หน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์</p> <p>4. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังต่อไปนี้มีข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <p>(1) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดและ</p> <p>(2) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ</p>
สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> 1. ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และต้องไม่มีข้อจำกัดความรับผิดชอบของทรัสต์ในกรณีที่ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว 2. ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง 3. ทรัสต์ต้องเข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยทุกครั้ง และให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ขอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติว่า เป็นกรณีที่ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย 4. ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น 5. ทรัสต์มีหน้าที่เข้าจัดการกองทรัสต์ในกรณีที่ไม่ใช่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ได้ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง 6. ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง 7. ทรัสต์มีหน้าที่บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์ นอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงอาจพิจารณามอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักแทนทรัสต์ 8. ทรัสต์มีหน้าที่ในการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ด. 9. ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ol style="list-style-type: none"> 10. ทรัสต์ต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในหน้าที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 11. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และพ.ร.บ. ทรัสต์ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ 12. ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมและตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว 13. ทรัสต์ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยอาจมอบหมายให้นายทะเบียนหลักทรัพ์ดำเนินการแทนได้ 14. ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
การแต่งตั้ง เชื้อไขและวิธีการเปลี่ยนแปลงและคำตอบแทนของทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> 1. การแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ให้กระทำโดยอาศัยมติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงเท่านั้น 2. ทรัสต์จะพ้นสภาพจากการเป็นทรัสต์เมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) ทรัสต์ลาออกจากการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ได้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบไม่น้อยกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ก่อนวันที่การลาออกมีผลบังคับ ทั้งนี้ การลาออกดังกล่าวจะต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (2) ทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และการดังกล่าวมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดูแลจัดการกองทรัสต์หรือการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก และทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วันนับจากวันที่ทราบหรือควรทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน (3) ทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของทรัสต์ ทรัสต์เลิกกิจการสิ้นสภาพความเป็นนิติบุคคล หรือสิ้นสภาพธนาคารพาณิชย์ (แล้วแต่กรณี) (4) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้เปลี่ยนแปลงทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(5) คณะกรรมการ ก.ล.ด. สั่งพักการประกอบธุรกิจเป็นกรณีเป็นการชั่วคราว หรือสั่งพักก่อนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นกรณี</p> <p>(6) กรณีขาดคุณสมบัติในการประกอบธุรกิจเป็นกรณีตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด</p> <p>(7) กรณีไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศ กข. 9/2552</p> <p>ทั้งนี้ กำหนดเวลาการเปลี่ยนแปลงกรณี กรณีไม่สามารถดำรงเงินกองทุนได้ตามที่กฎหมายกำหนด ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 90 วันนับแต่วันที่รู้หรือควรรู้</p> <p>3. ในระหว่างที่ยังไม่ได้มีการแต่งตั้งกรณีรายใหม่ ให้กรณีรายเดิมทำหน้าที่กรณีต่อไปแต่เฉพาะการดูแลรักษาประโยชน์ หรือการใช้สิทธิในกองกรณีเพื่อให้กรณีเสียหาย เสียค่า หรือไร้ประโยชน์จนกว่ากรณีรายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกรณี ทั้งนี้ ในกรณีที่กรณีไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศ กข. 9/2552 การเปลี่ยนแปลงกรณีจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว</p> <p>4. ในกรณีที่เหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลงกรณี แต่มีอาจแต่งตั้งกรณีรายใหม่ได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในกฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ด. ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่มีเหตุให้ต้องมีการเปลี่ยนแปลงกรณีแต่มีอาจแต่งตั้งกรณีรายใหม่เพราะมีเหตุอันมีอาจหลีกเลี่ยงได้ ให้ผู้มีส่วนได้เสียร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งกรณีรายใหม่ ถ้ามีอาจแต่งตั้งได้ให้ศาลมีคำสั่งเลิกกรณี ทั้งนี้ ให้ศาลมีอำนาจแต่งตั้งบุคคลใดเข้าจัดการกองกรณี โดยได้รับคำตอบแทนตามที่ศาลกำหนดได้</p> <p>5. การเปลี่ยนแปลงกรณีไม่ได้มีผลกระทบต่อการใช้บังคับใช้ของสัญญาและไม่มีผลกระทบต่อสถานะของกรณี</p> <p>6. คำตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของกรณีให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา</p>
ความเป็นอิสระของกรณี และความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกรณี	<p>1. กรณีต้องปฏิบัติหน้าที่เป็นกรณีของกองกรณีอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นอิสระ รวมทั้งไม่กระทำการใดที่เป็นขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกรณี</p> <p>2. หากกรณีมีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองกรณีในลักษณะตามที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือเป็นหรือมีความเกี่ยวข้องกับผู้ที่จำหน่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองกรณีในลักษณะที่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างอิสระ ให้ถือว่ากรณีขาดความเป็นอิสระและจะรับเป็นกรณีของกองกรณีไม่ได้</p> <p>3. กรณีจะกระทำการใดที่เป็นขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกรณี หรืออาจทำให้กรณีขาดความเป็นอิสระไม่ได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(1) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว</p> <p>(2) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามสัญญา และประกาศ สร. 27/2557</p> <p>4. ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ทรัสต์ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ให้รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม</p> <p>(2) กองทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้อสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ เป็นต้น</p>
ผู้จัดการกองทรัสต์และหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์	<p>1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงินเปลี่ยนแปลงและก่อการผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ รวมทั้งการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ และการนำส่งข้อมูลให้แก่ทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามที่กำหนดในมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้</p> <p>2. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตนแทนตนได้ โดยต้องแสดงขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้รับดำเนินการดังกล่าวในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการด้วย โดยการมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนนั้นจะต้องไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องอย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>3. ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีดำเนินงานของกองทรัสต์ภายใต้วงเงินที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ และให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>เพื่อให้กรรฐสามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวและสั่งจ่ายได้ภายในระยะเวลา 5 (ห้า) วันทำการ นับจากวันที่ผู้จัดการกองกรรฐจัดส่งรายงานดังกล่าวให้แก่กรรฐ</p> <p>4. เมื่อมีการขอมติของผู้ถือหุ้นกรรฐ ผู้จัดการกองกรรฐที่ถือหุ้นกรรฐต้องใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในลักษณะที่เชื่อว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นกรรฐโดยรวม</p> <p>5. ในการดำเนินธุรกิจเป็นผู้จัดการกองกรรฐ ผู้จัดการกองกรรฐต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นกรรฐอย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นกรรฐโดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้งกรรฐฉบับนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองกรรฐ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองกรรฐ และมติของผู้ถือหุ้นกรรฐ</p> <p>(2) ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนที่จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน</p> <p>(3) ดำเนินการอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>6. เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด</p> <p>7. ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกรรฐ ผู้จัดการกองกรรฐต้องปฏิบัติให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกรรฐเป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย และให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกรรฐเป็นไปอย่างเหมาะสม</p> <p>8. ผู้จัดการกองกรรฐต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นกรรฐตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกรรฐฉบับนี้</p> <p>9. ให้ผู้จัดการกองกรรฐเป็นผู้จัดทำและรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกรรฐ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ กอ. 51/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง</p>
การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองกรรฐ	<p>1. เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองกรรฐมีดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ผู้จัดการกองกรรฐได้แจ้งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นหนังสือถึงความประสงค์ที่จะยุติการปฏิบัติงานเป็นผู้จัดการกองกรรฐที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตแล้ว</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(2) สำนักงาน ก.ล.ต. ส่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกิน 90 (เก้าสิบ) วัน</p> <p>(3) กรณีการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นอายุ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบต่อสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>(4) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพความเป็นนิติบุคคล</p> <p>(5) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้ถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ได้ทำหนังสือแจ้งการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แก่ผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว</p> <p>(6) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งความประสงค์ที่จะออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>(7) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ขอบตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>(8) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศ สช. 29/2555</p> <p>2. ในการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ วันนับแต่วันที่เกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติหรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <p>3. ไม่ว่ากรณีใด ๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้</p>
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เงินตอบแทนอื่นใด หรือค่าใช้จ่าย จากกองทรัสต์หรือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ จะต้องเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญา ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าว ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน
การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา	1. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ในเรื่องที่จะกระทบต่อสิทธิที่มีใช้สาระสำคัญของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือเรื่องที่เห็นได้ว่าจะเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยชัดแจ้ง หรือในส่วนซึ่งไม่ทำให้สิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ด้อยลง หรือเพื่อให้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ไม่ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หากได้แจ้งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลได้อย่างทั่วถึง และสำนักงาน ก.ล.ด. ทราบแล้ว</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว 3. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ในเรื่องที่กระทวนสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 15.8 เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ด. ตามมาตรา 21 แห่งพ.ร.บ. ทรัสต์ หรือเป็นกรณีที่เข้าเงื่อนไขในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
การเลือกกองทรัสต์	<p>ทรัสต์จะเลือกกองทรัสต์ เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เมื่อจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 (สามสิบห้า) ราย 2. เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว 3. เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้เลือกกองทรัสต์ 4. กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด นับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสต์ขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการเลือกกองทรัสต์ 5. เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งให้เลือกกองทรัสต์ ในกรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมีอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่มีอาจแต่งตั้งได้



ALLY REIT




ALLY REIT

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

ผู้จัดการกองทรัสต์


บริษัท อัลไล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
888 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงคลองจั่น
เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240

 เบอร์ติดต่อ +662 101 5999

 ir.allyreit@allyglobal.com

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก
แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

 เบอร์ติดต่อ +662 949 1500

 www.scbam.com