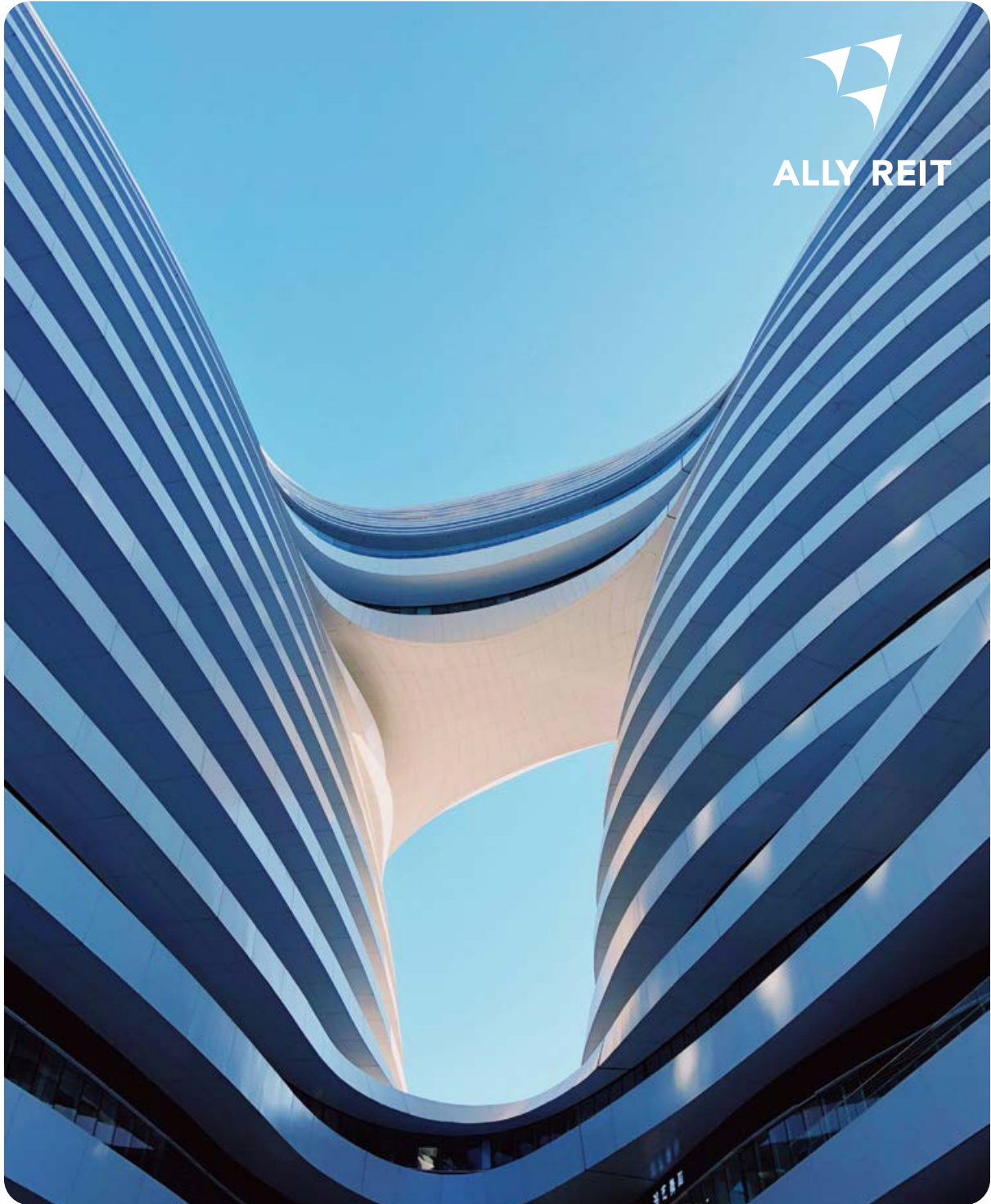


WWW.ALLYREIT.COM



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล

# รายงานประจำปี 2568



**ALLY REIT**

## สารบัญ

	หน้า
สารจากผู้จัดการกองทรัสต์	4
สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	7
ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์	8
นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์	24
การกู้ยืมเงิน	70
ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน	74
ปัจจัยความเสี่ยง	79
ข้อพิพาททางกฎหมาย	119
เหตุการณ์สำคัญ	121
ข้อมูลสำคัญอื่น	128
ข้อมูลหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก	129
โครงสร้างการจัดการ	136
การกำกับดูแลกองทรัสต์	208
ความรับผิดชอบต่อสังคม	221
การควบคุมภายใน และการบริหารจัดการความเสี่ยง	253
การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	257
ข้อมูลการวิเคราะห์ และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	273
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	287
รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตและงบการเงิน	289
ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	341
สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์	342

### Contact Us

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

### Follow Us

Facebook: ALLY REIT  
www.allyreit.com

# สารจากผู้จัดการกองทรัสต์



กวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  
บริษัท อัลโล ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

## เรียน ท่านผู้ถือหุ้นกองทรัสต์

คำว่า “Community” ไม่ใช่เพียงชื่อที่ปรากฏบนโครงการ แต่เป็นแนวคิดหลักที่กองทรัสต์ ALLY ยึดมั่นและใช้ขับเคลื่อนการดำเนินงาน ในปี 2568 ความมุ่งมั่นนี้ได้รับการพิสูจน์อีกครั้ง ผ่านผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่ง ความไว้วางใจจากผู้เช่า และจำนวนผู้มาใช้บริการนับล้านคนที่เดินทางเข้าสู่ศูนย์การค้าของเราอย่างต่อเนื่อง

## การสร้างผลการดำเนินงานที่สม่ำเสมอ ท่ามกลางตลาดที่ผันผวน

แม้เศรษฐกิจโดยรวมและตลาดทุนยังคงผันผวน กองทรัสต์ ALLY ยังคงแสดงศักยภาพในการสร้างผลการดำเนินงานทางการเงินที่แข็งแกร่งอย่างต่อเนื่อง โดยมีรายได้รวม 1,597 ล้านบาท และรายได้จากการลงทุนสุทธิ 606.9 ล้านบาท สะท้อนถึงความแข็งแกร่งของพอร์ตการลงทุน และการบริหารสินทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพ

ในปีที่ผ่านมา กองทรัสต์ได้จ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตรา 0.4430 บาทต่อหน่วย คิดเป็นประมาณ 92.9% ของกำไรสุทธิปรับปรุง ตอกย้ำความมุ่งมั่นในการสร้างผลตอบแทนที่น่าสนใจ ควบคู่กับความสม่ำเสมอในระยะยาว



## पोर्टการลงทุนเพื่อความมั่นคงระยะยาว

ณ สิ้นปี 2568 กองทรัสต์ ALLY บริหารสินทรัพย์ประเภทคอมมูนิตีมีออลส์และโครงการเชิงพาณิชย์รวม 15 แห่ง ครอบคลุมพื้นที่เช่าสุทธิ 164,063 ตารางเมตร โดยมีอัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 93% และอัตราการต่อสัญญาผู้เช่าสูงถึง 95.1% ซึ่งถือเป็นระดับชั้นนำของอุตสาหกรรม

ตัวเลขดังกล่าวสะท้อนให้เห็นถึงความแข็งแกร่งของพอร์ตการลงทุนได้อย่างชัดเจน ผู้เช่ายังคงเลือกเติบโตไปพร้อมกับเรา เพราะศูนย์การค้าของ ALLY สามารถตอบโจทย์ทั้งในเชิงธุรกิจและการเป็นศูนย์กลางของชุมชน โมเดลคอมมูนิตีรีเทลที่เน้นผู้เช่ากลุ่มสินค้าและบริการในชีวิตประจำวัน อาทิ ซูเปอร์มาร์เก็ต อาหารและเครื่องดื่ม สุขภาพ การศึกษา และไลฟ์สไตล์ ช่วยสร้างกราฟฟิคอย่างต่อเนื่อง และลดความผันผวนจากการใช้จ่ายเชิงเลือก

ความสำเร็จนี้เป็นผลจากการวางกลยุทธ์อย่างรอบคอบ ส่งผลให้ธุรกิจของเรามีความยืดหยุ่นต่อความไม่แน่นอนจากปัจจัยภายนอก แม้ความเสี่ยงด้านภูมิรัฐศาสตร์ เช่น ความขัดแย้งในตะวันออกกลาง จะส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจที่พึ่งพาการท่องเที่ยว แต่รายได้ของกองทรัสต์ยังคงสอดคล้องกับวิถีชีวิตประจำวันของครัวเรือนไทยและชุมชนโดยรวม

## เติบโตบนพื้นฐานของวินัยและกลยุทธ์ที่ชัดเจน

ในปี 2568 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ ที่เก็บ บาย วิลเลจ อับ บนถนนติวานนท์ ซึ่งเป็นทำเลศักยภาพที่มีกำลังซื้อสูง การลงทุนดังกล่าวสะท้อนแนวทางการดำเนินงานของเราอย่างชัดเจน โดยมุ่งเน้นการคัดเลือกสินทรัพย์ที่ช่วยเสริมความแข็งแกร่งให้พอร์ต และสร้างมูลค่าในระยะยาว มากกว่าการเพิ่มขนาดของพอร์ตเพียงอย่างเดียว

ขณะเดียวกันกองทรัสต์ยังคงให้ความสำคัญกับการเพิ่มมูลค่าสินทรัพย์ที่มีอยู่ โดยในปี 2569 จะมุ่งเน้นการพัฒนาและปรับปรุงโครงการ ทั้งในรูปแบบการปรับปรุงทั่วไปและการปรับตำแหน่งเชิงกลยุทธ์ เพื่อยกระดับประสบการณ์ของผู้เช่าและผู้ให้บริการ พร้อมทั้งทำให้ศูนย์การค้าของเราสอดคล้องกับความต้องการของชุมชนที่เปลี่ยนแปลงไป

สำหรับปี 2569 กองทรัสต์มีแผนขับเคลื่อนการเติบโตผ่านโครงการใน Pipeline จำนวน 3 โครงการ มูลค่าการลงทุนรวมไม่เกิน 1,570 ล้านบาท โดยผู้ถือหุ้นจะได้รู้ผลการออกหน่วยทรัสต์ใหม่ไม่เกิน 185 ล้านหน่วย ปัจจุบันอยู่ระหว่างกระบวนการยื่นแบบคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และคาดว่าจะระดมทุนแล้วเสร็จภายในไตรมาส 3 ควบคู่กันนี้ กองทรัสต์มุ่งบริหารโครงสร้างเงินทุนอย่างมีประสิทธิภาพและยืดหยุ่น ผ่านการทำงานร่วมกับสถาบันการเงินเดิม พร้อมทั้งพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนเพิ่มเติม อาทิ การออกหุ้นกู้ เพื่อเสริมความแข็งแกร่งของฐานะทางการเงิน และรองรับการเติบโตในระยะยาวอย่างยั่งยืน

## ขับเคลื่อนอนาคตของชุมชนอย่างยั่งยืน - “Shaping the Future of Communities”

วิสัยทัศน์ Shaping the Future of Communities ไม่ใช่เพียงแนวคิดเชิงนามธรรม แต่เป็นแนวทางที่สะท้อนอยู่ในทุกการตัดสินใจของกองทรัสต์ ตั้งแต่การออกแบบโครงสร้างผู้เช่า ไปจนถึงการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อม

ในด้านความยั่งยืนกองทรัสต์ ALLY ยังคงเดินหน้าอย่างเป็นรูปธรรม โดยติดตั้งระบบ Solar Rooftop ใน 11 โครงการ คิดเป็นประมาณ 17% ของการใช้ไฟฟ้ารวมของพอร์ต พร้อมทั้งขยายโครงสร้างพื้นฐานสำหรับยานยนต์ไฟฟ้า (EV Charging) ปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้พลังงาน และพัฒนาระบบบริหารจัดการของเสีย ภายใต้เป้าหมาย Road to Net Zero

ในมิติด้านสังคม กองทรัสต์มุ่งสนับสนุนผู้ประกอบการท้องถิ่นและ SME อย่างต่อเนื่อง ทำงานร่วมกับผู้เช่าอย่างใกล้ชิด และสร้างกิจกรรมที่เชื่อมโยงผู้คนในชุมชน ขณะเดียวกัน ในด้านธรรมาภิบาล กองทรัสต์ยังคงยึดมั่นในความโปร่งใส ความเป็นอิสระของคณะกรรมการ การต่อต้านคอร์รัปชัน และการบริหารความเสี่ยงอย่างเป็นระบบ

## ทิศทางในอนาคต

ในปี 2569 กองทรัสต์ ALLY มองเห็นโอกาสในการเติบโตอย่างต่อเนื่อง จากปัจจัยสนับสนุนเชิงโครงสร้างของธุรกิจค้าปลีกคอมมูนิตีมีออลส์ในประเทศไทย ทั้งการขยายตัวของเมือง การเพิ่มขึ้นของรายได้ครัวเรือน และพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป

เรา仍将ดำเนินการธุรกิจแบบ Investor-Operator โดยใช้ความเชี่ยวชาญด้านการบริหารสินทรัพย์ เพื่อยกระดับศักยภาพของทุกโครงการในพอร์ต และสร้างการเติบโตอย่างมีคุณภาพในระยะยาว

ลำดับความสำคัญของเราในปีถัดไปมีความชัดเจน ได้แก่ การดำเนินโครงการตามแผน การเพิ่มมูลค่าสินทรัพย์เดิม การเสริมความแข็งแกร่งของฐานะการเงิน การยกระดับการดำเนินงานด้าน ESG และการพัฒนาคอมมูนิตีมีออลส์ให้เป็นศูนย์กลางของชุมชนอย่างแท้จริง

ท้ายนี้ ในนามของผู้จัดการกองทรัสต์ ขอขอบคุณผู้ถือหุ้นหน่วยผู้เช่า คู่ค้า และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกท่าน สำหรับความไว้วางใจและการสนับสนุนอย่างต่อเนื่อง ด้วยรากฐานที่แข็งแกร่งและกลยุทธ์ที่ชัดเจน กองทรัสต์ ALLY พร้อมก้าวสู่ระยะถัดไปของการเติบโต โดยมุ่งสร้างผลตอบแทนที่ยั่งยืน ควบคู่กับการสร้างคุณค่าให้กับผู้ถือหุ้น ชุมชน และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกภาคส่วน

-กวิทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์-

นายกวิทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท อัลโล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

## คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล (“กองคริสต์”) เป็นกองคริสต์ตามพระราชบัญญัติคริสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติฯ”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้ง คริสต์ ลงวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ซึ่งเป็นกองคริสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท (“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์”) และได้รับมาซึ่งสินทรัพย์และการะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2562 ตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ และได้เข้าลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมสำหรับโครงการที่ 1 – 10

โดยมีบริษัท อัลโล ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองคริสต์”) ในฐานะผู้ก่อตั้งคริสต์และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะคริสต์ได้แต่งตั้งผู้จัดการกองคริสต์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หลัก ทั้งนี้ ผู้จัดการกองคริสต์ได้มีการเข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ บริษัท อัลโล ซิพีเอ็ม จำกัด เป็นผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการที่ 1 – 14 และแต่งตั้งบริษัท บีเอสเค แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์เฉพาะโครงการที่ 15 (ข้อมูล ณ วันที่ 1 เมษายน 2569)

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 ชัน ทาวน์ อิน ทาวน์
11. โครงการศูนย์การค้ากาฬฟรัง วิลเลจ
12. โครงการศูนย์การค้าเดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์
13. โครงการเดอะไทร์ม หัวลำโพง
14. โครงการแอปปี อเวนิว ดอนเมือง
15. โครงการทีเก็น





# 2568

## สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

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

## สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล
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 อัลโล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เค.อี.รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด บริษัท หินสอพรีอเพอร์ดี จำกัด บริษัท บีเอสเค แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูเก็ต สอบบัญชี จำกัด

&lt;&lt;&lt;&lt;&lt;

ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ 31 ธันวาคม 2568	8,565,830,360 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์ ณ 31 ธันวาคม 2568	874,100,000 หน่วย
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับได้ก่อนหน่วยทรัสต์
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ 31 ธันวาคม 2567	8,416,738,245 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ 31 ธันวาคม 2568	8,621,413,392 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ณ 31 ธันวาคม 2567	9.6290 บาทต่อหน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ณ 31 ธันวาคม 2568	9.8631 บาทต่อหน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด ณ 31 ธันวาคม 2567	4,589,025,000 บาท
มูลค่าตามราคาตลาด ณ 31 ธันวาคม 2568	3,811,076,000 บาท
ราคาปิด ณ 31 ธันวาคม 2567	5.25 บาทต่อหน่วย
ราคาปิด ณ 31 ธันวาคม 2568	4.36 บาทต่อหน่วย
ราคาพาร์ ณ 31 ธันวาคม 2567	9.7996 บาทต่อหน่วย
ราคาพาร์ ณ 31 ธันวาคม 2568	9.7996 บาทต่อหน่วย



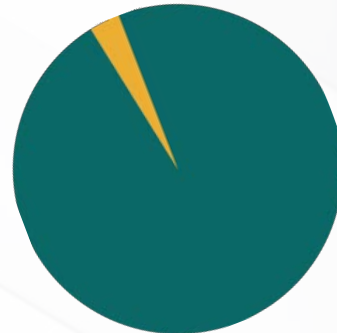
## ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

### สัดส่วนการลงทุน



ลงทุนทางตรง | ร้อยละ 100

อาคารสำนักงาน  
ร้อยละ 3



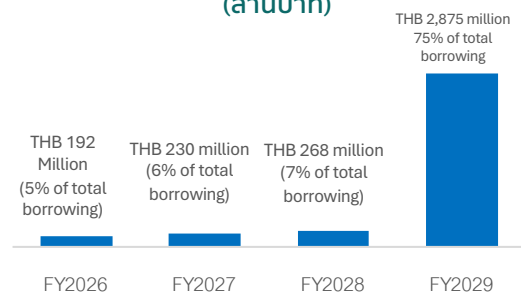
อาคาร,  
ศูนย์การค้า  
ร้อยละ 97

โครงสร้างพื้นที่ลงทุน  
(ตารางเมตร)

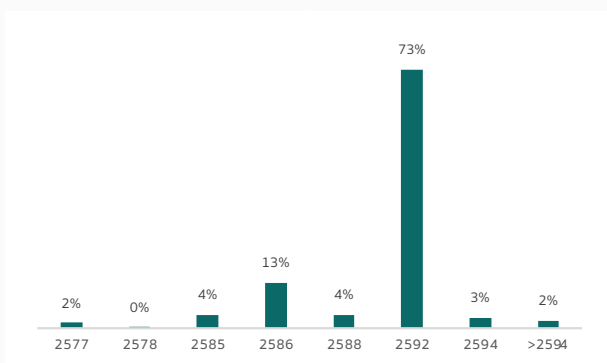
### โครงสร้างเงินทุน (ล้านบาท)

สินทรัพย์รวม	13,597.7
หนี้สินรวม	4,976.3
ส่วนทุน	8,565.8
กำไรสะสม	373.0
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม	ร้อยละ 26

### รายละเอียดการครบกำหนดชำระเงินกู้ (ล้านบาท)



### อายุสิทธิการเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ร้อยละของสิทธิการเช่าทั้งหมด)



### ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมินทรัพย์สิน)



ศูนย์การค้า  
ร้อยละ 98.4



สำนักงาน  
ร้อยละ 1.6

# รายละเอียดทรัพย์สิน



รายละเอียดทรัพย์สิน

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 เขตบางกะปิ 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 อำเภอบางกรวย นนทบุรี 11120	เลขที่ 23/34-35 และ เลขที่ 358 ถนนตรีมิตร แขวง ตลาดน้อย เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพ 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 แอฟโฟรซัล จำกัด				
วันที่ประเมิน/สอบทาน มูลค่าทรัพย์สิน	5 มกราคม 2568			15 มกราคม 2568	1 มกราคม 2568
วิธีการประเมิน/สอบทาน มูลค่าทรัพย์สิน	วิธีรายได้ (Income Approach)				
อัตราคิดลด	9.0% - 10.0%				
ระยะเวลาในการประเมิน/ สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน	23 ปี 11 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592)	23 ปี 11 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592)	17 ปี 1 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2586)	16 ปี 5 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2585)	16 ปี 11 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 20 ธันวาคม 2585)
มูลค่าการประเมิน/สอบ ทานมูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	3,974.00	2,930.00	1,556.00	206.00	269.00

## รายละเอียดทรัพย์สิน (ต่อ)

โครงการ	ศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ วัชรพล	ศูนย์การค้าสยามมกร เพลส รามคำแหง (เวสต์)	ศูนย์การค้าสยามมกร เพลส รังสิต	ศูนย์การค้า สยามมกร เพลส ราชพฤกษ์	ศูนย์การค้าเดอะ ซีน ทาวน์ อิน ทาวน์
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 242 244 และ 246 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10220	เลขที่ 86 ถนนรามคำแหง แขวงสะพานสูง เขต สะพานสูง กรุงเทพมหานคร 10240	เลขที่ 819/1-3 ถนน รังสิต-นครนายก ตำบล ประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี ปทุมธานี 12130	เลขที่ 62/26-32 หมู่ 1 ถนนราชพฤกษ์ ตำบลอ้อมเกร็ด อำเภอปาก เกร็ด นนทบุรี 11120	เลขที่ 1323 ซอยลาดพร้าว 94 (ปัญญมิตร) แขวง พลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	25,527	22,050	5,211	7,037	11,223
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	11,093	10,302	3,389	4,693	6,895
การถือครองสิทธิ์	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิ การเช่าอาคารและสิ่งปลูก สร้าง (บางส่วน)	สิทธิการเช่าอาคาร และสิ่ง ปลูกสร้าง (บางส่วน)	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน (บางส่วน) สิทธิการเช่าอาคารและสิ่ง ปลูกสร้าง	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารและสิ่ง ปลูกสร้าง	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน (บางส่วน) สิทธิการเช่า อาคารและสิ่งปลูกสร้าง
บริษัทประเมินทรัพย์สิน	บริษัท เอ็ดมันด์ โด แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด				
วันที่ประเมิน/สอบทาน มูลค่าทรัพย์สิน	5 มกราคม 2568				
วิธีการประเมิน/สอบทาน มูลค่าทรัพย์สิน	วิธีรายได้ (Income Approach)				
อัตราคิดลด	9.0% - 10.0%				
ระยะเวลาในการประเมิน/ สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน	23 ปี 11 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592)	23 ปี 11 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592)	23 ปี 11 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592)	23 ปี 11 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592)	19 ปี 1 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2588)
มูลค่าการประเมิน/สอบ ทานมูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	626.00	568.00	207.00	226.00	449.00

รายละเอียดทรัพย์สิน (ต่อ)

โครงการ	ศูนย์การค้าอมอริณี รามอินทรา	ศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา	ศูนย์การค้ากาตฟรัง วิลเลจ	ศูนย์การค้าแอปบี ออเนียว ดอนเมือง	ศูนย์การค้า ทีทีเอ็น
ที่ตั้งทรัพย์สิน	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 อำเภอกาหลง เชียงใหม่ 50230	เลขที่ 395 ถนนสรองประภา แขวงดอนเมือง เขตดอน เมือง กรุงเทพมหานคร 10210	เลขที่ 164/1, 164/2 หมู่ 1 ถนนติวานนท์ ตำบล ตลาดขวัญ อำเภอเมือง นนทบุรี จังหวัดนนทบุรี 11000
พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	10,331	14,165	9,062	9,945	2,397
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	5,213	6,720	7,005	4,349	746
การถือครองสิทธิ์	สิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน)	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารและสิ่ง ปลูกสร้าง	กรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง
บริษัทประเมินทรัพย์สิน	บริษัท เอ็ดมันด์ โด แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด			บริษัท แอดวานซ์ แอฟโฟร ซิส จำกัด	บริษัท เค.เอก. แอฟโฟรซิส แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
วันที่ประเมิน/สอบทาน มูลค่าทรัพย์สิน	5 มกราคม 2569		1 กันยายน 2567	5 มกราคม 2569	5 มกราคม 2569
วิธีการประเมิน/สอบทาน มูลค่าทรัพย์สิน	วิธีรายได้ (Income Approach)				
อัตราคิดลด	9.0% - 10.0%				
ระยะเวลาในการประเมิน/ สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน	23 ปี 11 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592)	8 ปี 7 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 6 สิงหาคม 2577)	25 ปี 8 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 5 พฤษภาคม 2594)	กรรมสิทธิ์	9 ปี 6 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 9 มีนาคม 2578)
มูลค่าการประเมิน/สอบ ทานมูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	278	189	377	248.98	19



## รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ วันที่ 9 มีนาคม 2568

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (ประมาณร้อยละ)
1	เคอี กรุ๊ป <sup>1</sup>	206,955,800	23.68
2	สำนักงานประกันสังคม	114,870,843	13.14
3	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	43,743,400	5.00
4	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	33,188,343	3.80
5	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	17,360,000	1.99
6	ธนาคารออมสิน	16,667,196	1.91
7	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,641,000	1.67
8	บริษัท ไทย-เอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	12,406,800	1.42
9	นาง นุชรา วยากรณวิจิตร	11,926,000	1.36
10	บริษัท เพียวสัมนาการ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	11,510,500	1.32
	รวมผู้ถือหน่วยทรัสต์สูงสุด 10 รายแรก	483,269,882	55.28
	ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยอื่น	390,830,118	44.71
	รวม	874,100,000	100.00



### หมายเหตุ

1. เคอี กรุ๊ป ประกอบไปด้วย (1) บริษัท เคอี เบญจกิจ จำกัด มีสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ประมาณร้อยละ 17.92 (2) บริษัท เคอี เคเอฟเอส จำกัด มีสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ประมาณร้อยละ 4.46 และ (3) นาย กวีพันธ์ เอี่ยมสกุลรัตน์ มีสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ประมาณร้อยละ 1.29

## นโยบายการประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลไม่ต่ำกว่า 90% ของกำไรสุทธิหลังปรับปรุงแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อปี

ปี	เงินปันผล(บาทต่อหน่วย)	เงินลดทุน (บาทต่อหน่วย)
2562	0.0600	-
2563	0.0550	0.3800
2564	0.3720	-
2565	0.6500	-
2566	0.6600	-
2567	0.5250	-
2568	0.4430	-
<b>รวม</b>	<b>2.7650</b>	<b>0.3800</b>

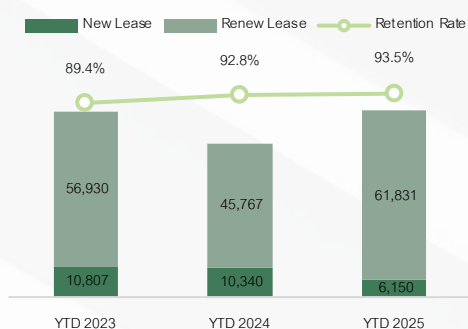


## รายละเอียดผลการดำเนินงาน สำหรับปี 2568

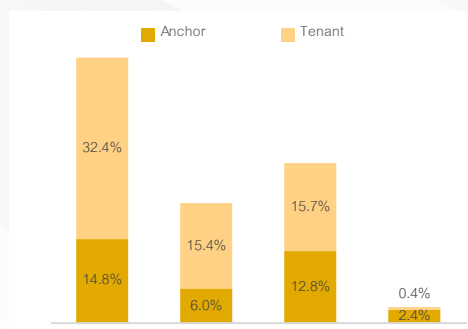
### ภาพรวมผลการดำเนินงานของพอร์ตการลงทุน



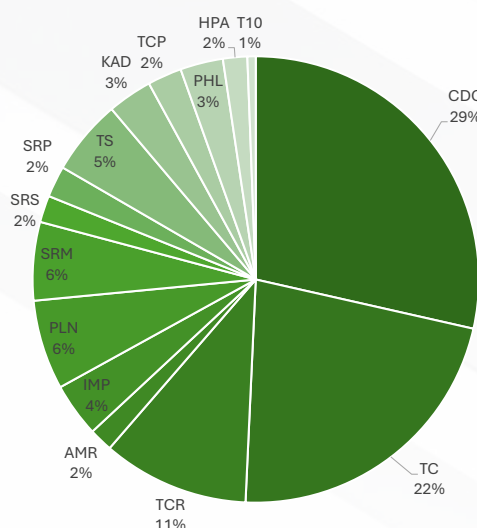
### อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า



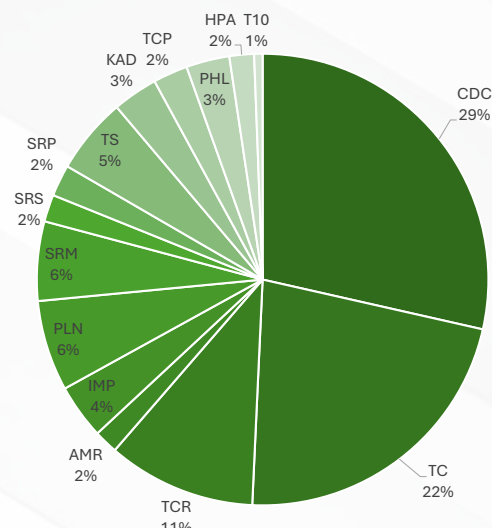
### สัดส่วนของสัญญาเช่าที่ครบกำหนด สิ้นปี 2568



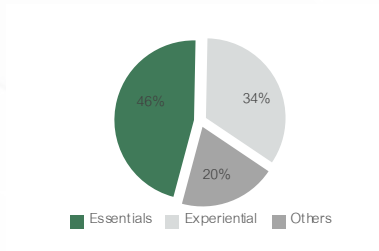
### ทรัพย์สิน แบ่งตามรายได้



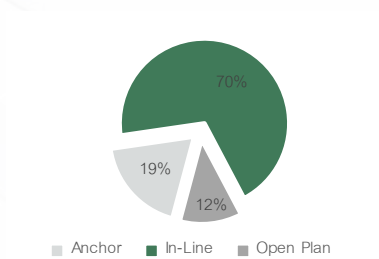
### ประเภทผู้เช่า แบ่งตามรายได้



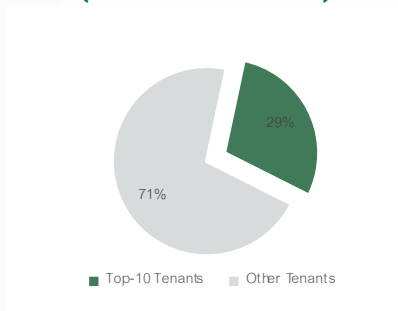
### Essential & Experiential Tenant Mix (% of Revenue)



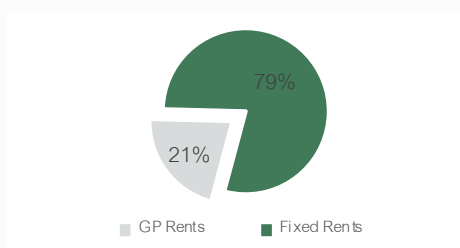
### High In-Line Tenant Exposure (% of Revenue)



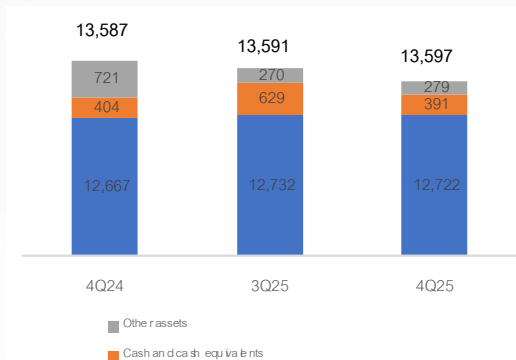
### Essential & Experiential Tenant Mix (% of Revenue )



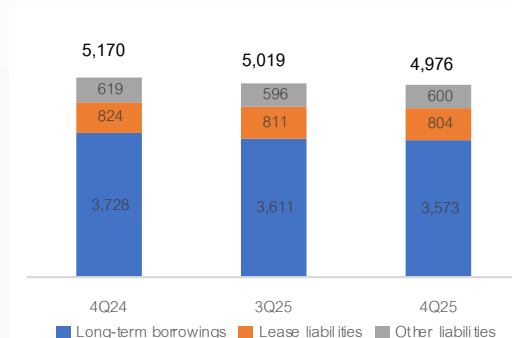
### High In-Line Tenant High Fixed Rent Structure (% of Revenue)



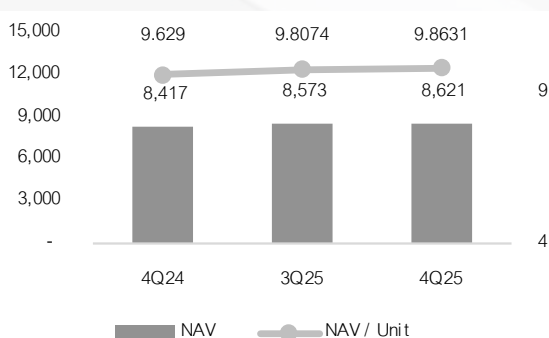
### มูลค่าทรัพย์สินรวม (ล้านบาท)



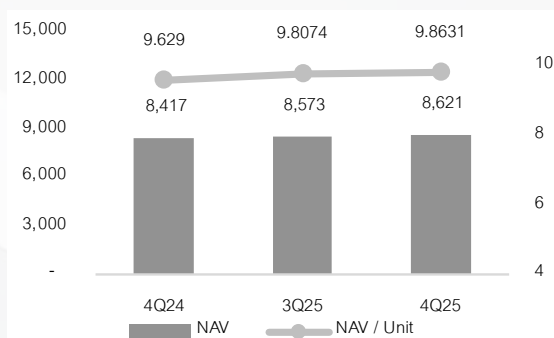
### หนี้สินรวม (ล้านบาท)



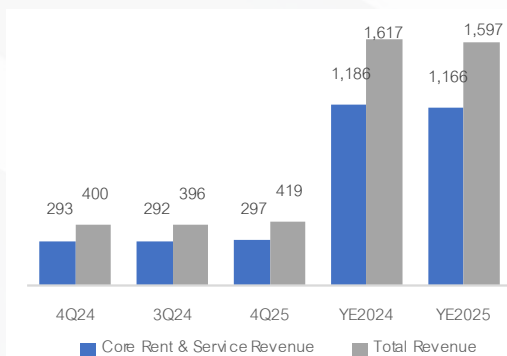
### มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ล้านบาท)



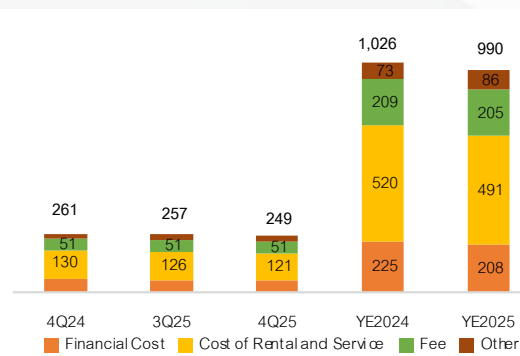
### Gearing Ratio



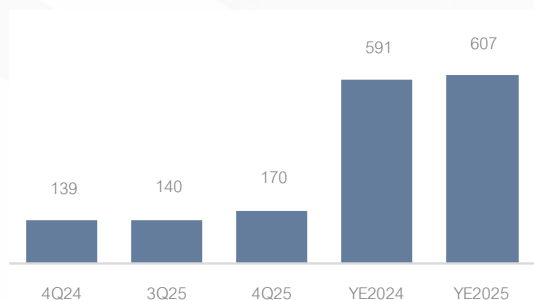
### รายได้รวม (ล้านบาท)



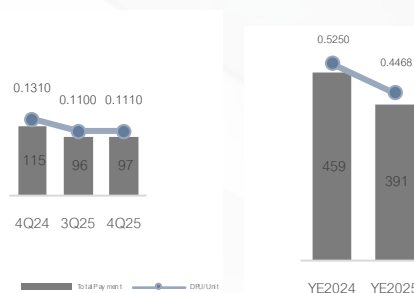
### ค่าใช้จ่ายรวม (ล้านบาท)



### กำไรจากการลงทุนสุทธิ (ล้านบาท)



### อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)





## ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ ย้อนหลัง 3 ปี

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	หน่วย	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2567	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568
รายได้ค่าเช่าและบริการ	ล้านบาท	1,581.8	1,524.4	1,491.6
รายได้อื่น	ล้านบาท	120.8	92.4	105.4
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	ล้านบาท	859.2	815.9	814.9
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	ล้านบาท	648.2	591.4	606.9
กำไรจากการลงทุนสุทธิต่อหน่วย (EPU)	บาท	0.7415	0.6765	0.6943
เงินจ่ายให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์				
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	บาท	0.6600	0.5250	0.4430
เงินลงทุนต่อหน่วย	บาท	-	-	-
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม	เท่า	0.27	0.27	0.26
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	ล้านบาท	783.3	87.0	729.5
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	ล้านบาท	(753.0)	(559.2)	(732.0)
เงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	ล้านบาท	30.3	(472.1)	(2.5)
สินทรัพย์สุทธิ (NAV)	ล้านบาท	8,536.2	8,416.7	8,621.4
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท	9.7656	9.6290	9.8631
ราคาหน่วยทรัสต์ / NAV	เท่า	0.66	0.55	0.44
อัตราผลตอบแทน (Dividend Yield)	ร้อยละ	10.23	10.00	10.16
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด	ล้านบาท	5,638.0	4,589.0	3,811.1
ราคาปิด ณ สิ้นงวด/1	บาท	6.45	5.25	4.36
จำนวนหน่วยทรัสต์ ณ สิ้นงวด	ล้านหน่วย	874	874	874.1
กำไรจากการลงทุนสุทธิต่อหน่วย (EPU)	บาท	0.7415	0.6765	0.6943
เงินจ่ายให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์				
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	บาท	0.6600	0.5250	0.4430
เงินลงทุนต่อหน่วย	บาท	-	-	-
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม	เท่า	0.27	0.27	0.26
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	ล้านบาท	783.3	87.0	729.5

## ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ ย้อนหลัง 3 (ต่อ)

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	หน่วย	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2567	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	ล้านบาท	(753.0)	(559.2)	(732.0)
เงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	ล้านบาท	30.3	(472.1)	(2.5)
สินทรัพย์สุทธิ (NAV)	ล้านบาท	8,536.2	8,416.7	8,621.4
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท	9.7656	9.6290	9.8631
ราคาหน่วยทรัสต์ / NAV	เท่า	0.66	0.55	0.44
อัตราผลตอบแทน (Dividend Yield)	ร้อยละ	10.23	10.00	10.16
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด	ล้านบาท	5,638.0	4,589.0	3,811.1
ราคาปิด ณ สิ้นงวด/1	บาท	6.45	5.25	4.36
จำนวนหน่วยทรัสต์ ณ สิ้นงวด	ล้านหน่วย	874	874	874.1

## สรุปสาระสำคัญการกู้ยืมเงิน

ล้านบาท	ณ สิ้นปี 2563	ณ สิ้นปี 2564	ณ สิ้นปี 2565	ณ สิ้นปี 2566	ณ สิ้นปี 2567	ณ สิ้นปี 2568
วงเงินกู้	4,405.0	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	3,831.3
วงเงินสินเชื่อคงเหลือ	591.0	419.2	419.2	419.2	193.8	193.8
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	543.9	596.6	614.1	671.4	632.1	596.9
อันดับความน่าเชื่อถือ	-	BBB+ /Stable	BBB+ /Stable	BBB+ /Stable	BBB+ /Stable	BBB+ /Stable
หนี้สินต่อสินทรัพย์รวม	0.26	0.27	0.27	0.27	0.27	0.26
อัตราส่วนความสามารถ ในการจ่ายดอกเบี้ย	6.2	5.0	5.0	4.5	4.8	4.5
ต้นทุนเฉลี่ยต่อหนี้สิน ที่มีภาระดอกเบี้ย	4.2%	4.3%	4.4%	4.4%	5.0%	4.9%

หมายเหตุ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 กองทรัสต์มีวงเงินกู้สำหรับการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้ใช้ จำนวน 193.8 ล้านบาท

### หลักประกันการกู้ยืมเงิน

1. สิทธิการเช่าในโครงการซีดีซี คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์, โครงการเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา, โครงการกาฬพฤกษ์ วิลเลจ, โครงการสัมมาราม เพลส รามคำแหง (เวสต์) และโครงการอมรินทร์ รามอินทรา จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกัน
2. สิทธิการเช่าช่วงในโครงการศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ วัชรพล, โครงการเดอะ ไพร์ม หัวลำโพง และโครงการศูนย์การค้าสัมมาราม เพลส ราชพฤกษ์ จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกัน
3. สิทธิเรียกร้องที่จะได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้แห่งสิทธิในทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งที่ 1 (โครงการที่ 1 ถึง โครงการที่ 10) จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกัน และ
4. ที่ดินโฉนดเลขที่ 24428 แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง กรมสิทธิของ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล จดจำนองเป็นประกัน





นโยบาย ภาพรวมการ  
ประกอบธุรกิจ  
และการจัดหาประโยชน์





## วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (ALLY) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. ๒๕๕๐ (“พระราชบัญญัติฯ”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ลงวันที่ ๒๖ พฤศจิกายน ๒๕๖๒ ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท (“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์”) และได้รับมาซึ่งสินทรัพย์และการะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เมื่อวันที่ ๒ ธันวาคม ๒๕๖๒ ตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ ทั้งนี้ กองทรัสต์เป็นประเภทไม่รับได้ก่อนหน่วยทรัสต์ และไม่มีการกำหนดอายุโครงการ มีวัตถุประสงค์เพื่อจะลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการหรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาสภาพพัฒนา และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กอง

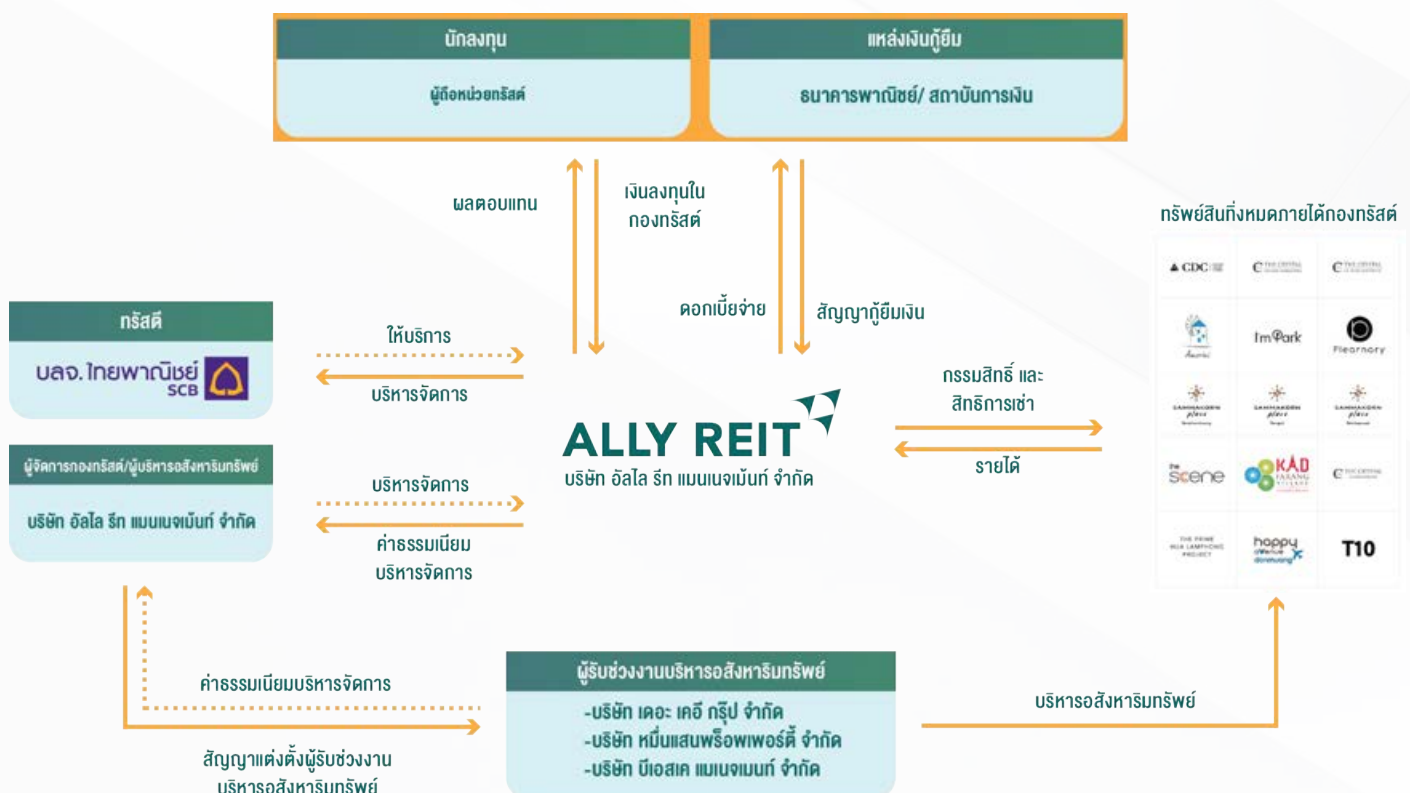
ทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยมีบริษัท อัลไล รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ ได้แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการว่าจ้างให้ บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เคอี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด”) เป็นผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์หลัก และว่าจ้างให้บริษัท หมื่นแสนพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมเฉพาะโครงการศูนย์การค้ากาเดอฟรัง วิลเลจ และว่าจ้างให้บริษัท บีเอสเค แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมเฉพาะโครงการทีเก็น ปัจจุบันโครงการภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์ มีจำนวน ๑๕ โครงการดังนี้

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. โครงการศูนย์การค้าเฟลิซีนารี มอลล์ วัชรพล	4 ธันวาคม 2562	3 ธันวาคม 2592
7. โครงการศูนย์การค้าสยามมอลล์ เพลส รามคำแหง (เวสต์)	4 ธันวาคม 2562	3 ธันวาคม 2592
8. โครงการศูนย์การค้าสยามมอลล์ เพลส รังสิต	4 ธันวาคม 2562	3 ธันวาคม 2592
9. โครงการศูนย์การค้าสยามมอลล์ เพลส ราชพฤกษ์	4 ธันวาคม 2562	3 ธันวาคม 2592
10.โครงการศูนย์การค้าเดอะ ชิน 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.โครงการเดอะโฟร์ม หัวลำโพง	1 กุมภาพันธ์ 2565	20 ธันวาคม 2585
14.โครงการแอมบี อเวนิว ดอนเมือง	กรรมสิทธิ์เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2567	
15.โครงการทีเก็น	13 สิงหาคม 2568	9 มีนาคม 2578

## นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท และทรัพย์สินอื่นเป็นส่วนควบหรือเครื่องจักร อุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า คอมมูนิตีมอลล์ (Community mall) และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์อื่น ๆ (Core component) รวมทั้งการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ (Non-core component) อาทิ ศูนย์ประชุม อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์ ศูนย์แสดงสินค้า โกดังหรือพื้นที่เก็บสินค้า ที่สนับสนุนอสังหาริมทรัพย์อื่นที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อาคารจอดรถ ตลาดค้าส่ง/ค้าปลีก เป็นต้น อสังหาริมทรัพย์อื่นที่ก่อให้เกิดรายได้ประจำ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่ส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์

## โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568



## ปัจจุบัน..ทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์ที่มีจำนวนทั้งสิ้น 15 โครงการ ทั้งนี้ ผู้จัดการ

กองทรัสต์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ว่าจ้างผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	ผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์
(1) โครงการคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์/ <sup>1</sup>	บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด
(2) โครงการเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา	บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด
(3) โครงการเดอะ คริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์)	บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด
(4) โครงการอมรินทร์ รามอินทรา	บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด
(5) โครงการแอมพาร์ค จุฬา	บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด
(6) โครงการเพลทินารี มอลล์ วัชรพล	บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด
(7) โครงการสยามกร เพลส รามคำแหง (เวสต์)	บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด
(8) โครงการสยามกร เพลส รังสิต	บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด
(9) โครงการสยามกร เพลส ราชพฤกษ์	บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด
(10) โครงการเดอะ ชิน ทาวน์ อิน ทาวน์	บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด
(11) โครงการกาฬพฤกษ์ วิลเลจ/ <sup>2</sup>	บริษัท หนึ่งแสนพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
(12) โครงการเดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์	บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด
(13) โครงการเดอะไพรม์ หัวลำโพง	บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด
(14) โครงการแอปบี อเวนิว ดอนเมือง	บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด
(15) โครงการทีเก็ม/ <sup>3</sup>	บริษัท บีเอสเค แมเนจเม้นท์ จำกัด



### หมายเหตุ

1. เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2568 ของกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วน และ/หรืออาคารบางส่วนภายในโครงการคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ โดยการต่ออายุระยะเวลาเช่าไปอีกเป็นระยะเวลา 5 ปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2592 - วันที่ 2 ธันวาคม 2597

2. บริษัท หนึ่งแสนพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมเฉพาะโครงการศูนย์การค้ากาฬพฤกษ์ วิลเลจ และบริษัท บีเอสเค แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมเฉพาะโครงการทีเก็ม ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

## ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ มีความสัมพันธ์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดียวกัน คือ บริษัท เคอี สกาย จำกัด โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด และ ร้อยละ 99.95 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ตามลำดับ

นอกจากนี้ บริษัท เคอี เบญจกิจ จำกัด และบริษัท เคอี เคเอฟเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 17.92 และร้อยละ 4.46 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ (ข้อมูล ณ วันที่ 9 มีนาคม 2569) มีความสัมพันธ์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์







# โครงการศูนย์การค้า คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์

โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ เริ่มเปิดดำเนินการในปี 2552 โครงการแบ่งเป็น 2 เฟส โดยเฟส 1 ประกอบด้วยอาคาร B, C, D, E, F และ G และเฟส 2 ประกอบด้วยอาคาร J1, J2, K1, K2, K3, K4, K5, L1, L2, L3, L4 และ L5

## จุดเด่นของโครงการ

ศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์เป็นดีไซน์ เซ็นเตอร์แห่งแรกและแห่งเดียวในประเทศไทยที่รวบรวมสินค้าด้านการออกแบบ ก่อสร้าง และตกแต่งครบทุกหมวดหมู่จากทั่วทุกมุมโลก โดยมีขนาดใหญ่ที่สุดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ อีกทั้งเป็นศูนย์รวมของข้อมูลและแหล่งความรู้ด้านออกแบบและตกแต่ง มีความโดดเด่นที่สถาปัตยกรรม วัสดุก่อสร้างที่ใช้ และการตกแต่งของแต่ละอาคารที่มีสไตล์และแนวคิดที่แตกต่างกันออกไปรวบรวมของตกแต่งบ้านที่ครบครันและมากที่สุดในประเทศไทยและในเอเชีย นอกจากนี้ยังมีการจัดกิจกรรมอย่างต่อเนื่องและมีความหลากหลายเพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างสม่ำเสมอ รวมไปถึงมีพื้นที่สีเขียวที่รองรับผู้ใช้บริการเพื่อลดความแออัด และสามารถพาสัตว์เลี้ยงมาเดินเล่นได้ นอกจากนี้ศูนย์การค้าตั้งอยู่ในย่านท่าเลนบนถนนประดิษฐ์มนูธรรม (ถนนเอกมัย-รามอินทรา) ซึ่งมีทางยกระดับรามอินทราอาจณรงค์ สามารถเดินทางสู่ศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District) ได้อย่างรวดเร็ว

## ที่ตั้งของโครงการ

ตั้งอยู่เลขที่ 1412 1418 1420 1448 1448/1 1448/4 และ 1448/14-15 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240





# รายละเอียดของโครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

## ลักษณะการลงทุน

### ที่ดิน

สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 47-2-61.91 ไร่

ทั้งนี้ มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2568 เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2568 มีมติอนุมัติการเช่าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนเพิ่มเติมเป็นระยะเวลา 5 ปี แบบมีเงื่อนไขเวลาเริ่มต้น (ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2592 – วันที่ 2 ธันวาคม 2597)

### อาคาร

สิทธิการเช่าพื้นที่อาคารบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) ทั้งนี้ มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2568 เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2568 มีมติอนุมัติการเช่าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมเป็นระยะเวลา 5 ปี แบบมีเงื่อนไขเวลาเริ่มต้น (ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2592 – วันที่ 2 ธันวาคม 2597) สำหรับ อาคาร B, C, D และ E

### งานระบบและสิ่งสาธารณูปโภค

กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบโทรศัพท์ ระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารศูนย์การค้า

### ทรัพย์สินอื่นๆ

สิทธิในการใช้ที่จอดรถ จำนวน 1,440 คัน

## พื้นที่อาคาร

พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 52,583 ตารางเมตร  
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area) ประมาณ 35,957 ตารางเมตร

## ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์

บริษัท อัลโล ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด

## ผู้รับช่วงบริหารงาน อสังหาริมทรัพย์

บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด

## ราคาประเมินทรัพย์สิน

3,974 ล้านบาท  
(มูลค่า ณ วันที่ 5 มกราคม 2569 ซึ่งเป็นวันที่มีการประเมินราคาทรัพย์สินล่าสุด)



# โครงการศูนย์การค้า เดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา

โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา ประกอบไปด้วย 3 เฟส โดย เฟส 1 เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนพฤศจิกายน ปี 2552 เฟส 2 ในเดือนมกราคม ปี 2554 และเฟส 3 ในเดือนธันวาคม ปี 2558

## จุดเด่นของโครงการ

โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา เป็นศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ประเภทคอมมูนิตีตี้มอลล์ (Community Mall) แห่งแรกบนถนนประดิษฐ์มนูธรรม (ถนนเลียบทางด่วนเอกมัย-รามอินทรา) โดยมีคอนเซ็ปการออกแบบในรูปแบบ แคลิฟอร์เนีย คอนเทมโพรารี (California Contemporary) มีภูมิสถาปัตยกรรมที่สวยงามไม่ว่าจะเป็นบรรยากาศแบบ Outdoor Terrace รมรื่น สะดวกสบาย โดยมีน้ำพุนางฟ้า (Angel Fountain) ด้านหน้าโครงการ ซึ่งเน้นในเรื่องความสะดวกสบายในการช้อปปิ้ง และการจัดวางตำแหน่งร้านค้าอย่างเหมาะสม ทำให้ผู้ใช้บริการเพลิดเพลินกับการช้อปปิ้งและใช้บริการอย่างครบวงจร

โครงการศูนย์การค้าประกอบด้วยร้านค้าจำนวนกว่า 220 ร้านค้า ซึ่งมีทั้งร้านอาหารและเครื่องดื่ม ซูเปอร์มาร์เก็ต โรงภาพยนตร์ ฟิตเนส ร้านแฟชั่น ศูนย์การศึกษา ศูนย์อาหาร ศูนย์เกมส์กรรม และธนาคาร ศูนย์การค้าเปิดให้บริการทุกวัน ตั้งแต่เวลา 10.00 น. ถึง 22.00 น.

## ที่ตั้งของโครงการ

ตั้งอยู่เลขที่ 197 199 201 203 209 213 และ 215 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร 10230





# รายละเอียดของโครงการศูนย์การค้า เดอะคริสตัล เอกมัย-รามอินทรา (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

## ลักษณะการลงทุน

### ที่ดิน

สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 25-1-23.93 ไร่

### อาคาร

สิทธิการเช่าพื้นที่อาคารบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592)

### งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก

กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินศูนย์การค้าเดอะคริสตัล เอกมัย-รามอินทรา ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบโทรศัพท์ ระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารศูนย์การค้า

### ทรัพย์สินอื่นๆ

สิทธิในการใช้ที่จอดรถ จำนวน 1,358 คัน

## พื้นที่อาคาร

พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 69,341 ตารางเมตร  
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area) ประมาณ 30,823 ตารางเมตร

## ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์

บริษัท อัลโล ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด

## ผู้รับช่วงบริหารงาน อสังหาริมทรัพย์

บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด

## ราคาประเมินทรัพย์สิน

2,930 ล้านบาท  
(มูลค่า ณ วันที่ 5 มกราคม 2569 ซึ่งเป็นวันที่มีการประเมินราคาทรัพย์สินล่าสุด)



# โครงการศูนย์การค้า เดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์

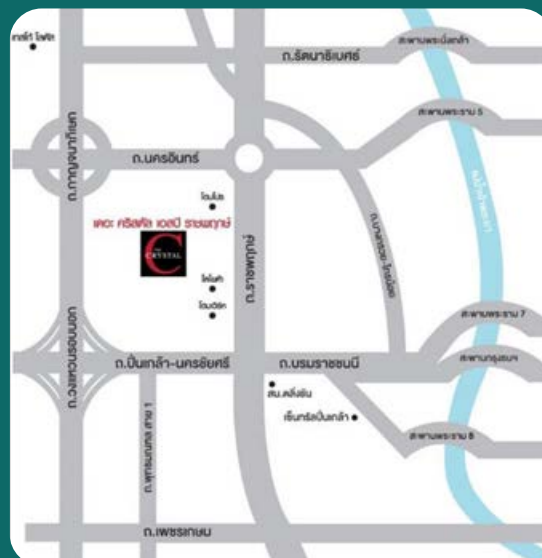
โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์ เปิดให้บริการในปี 2557 แบ่งพื้นที่ออกเป็น 2 โซน ได้แก่ พื้นที่ร้านค้าปลีก ประกอบไปด้วยร้านค้าต่าง ๆ ตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าศูนย์การค้า และศูนย์รวมของตกแต่งบ้านเอสบี ดีไซน์ด์ สแควร์ และโรงภาพยนตร์

## จุดเด่นของโครงการ

โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์ เป็นคอมมูนิตีมอลล์ที่ใหญ่ที่สุดบนย่านถนนราชพฤกษ์ โดยมีความมุ่งมั่นในการพัฒนารูปแบบการใช้ชีวิตของคนกรุงเทพฯ ให้มีความสะดวกสบายในรูปแบบการดำเนินชีวิตสมัยใหม่ที่เน้นคุณภาพชีวิตและความอบอุ่นในครอบครัว โดยมีรูปแบบศูนย์การค้าสถาปัตยกรรมสไตล์แคลิฟอร์เนียซึ่งเป็นรูปแบบใหม่ของโลกและเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในสหรัฐอเมริกา ประกอบไปด้วยสวน Walking Street ประติมากรรม 8 Angels และลานน้ำพุที่ให้บรรยากาศสวยงามร่มรื่น สนามเด็กเล่น และอีเวนท์ ฮอลล์ พร้อมสถานที่จัดงานกิจกรรมในทุก ๆ เทศกาล นอกจากนี้ยังมีผู้เช่าหลักได้แก่ กูร์เมต์ มาร์เก็ต โรงภาพยนตร์เอส เอฟ ซีเนม่า และฟิตเนส เฟิร์สท ซึ่งสอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าในบริเวณย่านราชพฤกษ์ที่มีกำลังซื้อสูง และกลุ่มคนรุ่นใหม่ที่มีไลฟ์สไตล์เป็นต้น ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์ ประกอบด้วยร้านค้าจำนวนกว่า 200 ร้านค้า ซึ่งมีทั้งร้านอาหารชั้นนำ ของตกแต่งบ้าน แฟชั่น สถาบันการเรียนรู้ ธนาคาร โรงภาพยนตร์ ซูเปอร์มาร์เก็ต

## ที่ตั้งของโครงการ

ตั้งอยู่เลขที่ 555/9 หมู่ 1 ถนนราชพฤกษ์ ตำบลบางขุน อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี





# รายละเอียดของโครงการศูนย์การค้า คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

## ลักษณะการลงทุน

### ที่ดิน

สิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมทั้งระบุสิทธิการใช้ที่ดินและพื้นที่ส่วนกลางรวมถึงทางเข้าออกเป็นระยะเวลาประมาณ 23.4 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2586) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 14-1-57.6 ไร่

### อาคาร

สิทธิการเช่าพื้นที่อาคารบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 23.4 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2586)

### งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก

กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินศูนย์การค้า เดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์

### ทรัพย์สินอื่นๆ

สิทธิในการใช้ที่จอดรถ จำนวน 1,320 คัน

## พื้นที่อาคาร

พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 51,635 ตารางเมตร  
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area) ประมาณ 24,540 ตารางเมตร

## ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์

บริษัท อัลโล ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด

## ผู้รับช่วงบริหารงาน อสังหาริมทรัพย์

บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด

## ราคาประเมินทรัพย์สิน

1,556 ล้านบาท  
(มูลค่า ณ วันที่ 5 มกราคม 2569 ซึ่งเป็นวันที่มีการประเมินราคาทรัพย์สินล่าสุด)





# โครงการศูนย์การค้า อมอริณี รามอินทรา

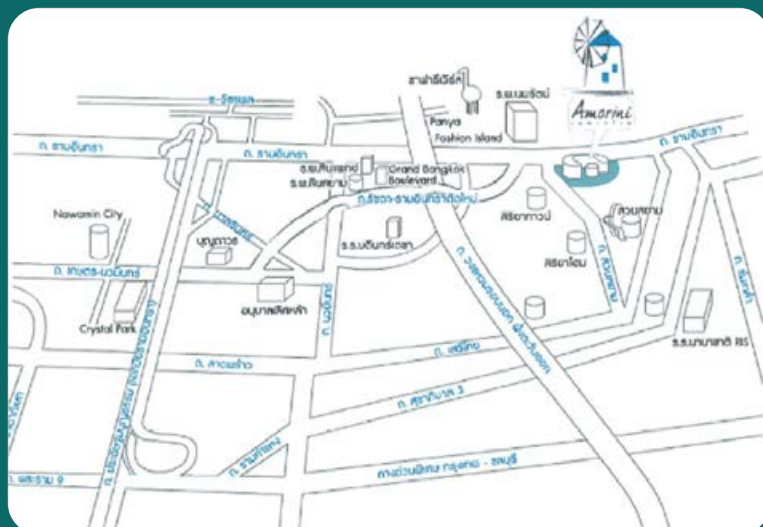
โครงการศูนย์การค้าอมอริณี รามอินทรา เริ่มเปิดดำเนินการตั้งแต่ปี 2554 ประกอบด้วย 2 อาคาร ได้แก่อาคารหลัก (อาคาร A) และอาคารที่เป็นที่ตั้งของร้านแมคโดนัลด์ (อาคาร B) โดยมีพื้นที่จอดรถอยู่ในส่วนของอาคารหลักบริเวณโดยรอบศูนย์การค้า และบริเวณข้างเคียง

## จุดเด่นของโครงการ

โครงการศูนย์การค้าอมอริณี รามอินทรา มีรูปแบบอาคารที่เน้นโทนสีขาว สลับฟ้า มีสถาปัตยกรรมขนาดใหญ่ที่เป็นเอกลักษณ์ และตั้งอยู่ริมถนนรามอินทรา กม.12 ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพสูง การคมนาคมสะดวก สามารถเดินทางมาได้ทั้งรถยนต์ส่วนบุคคลและรถประจำทาง ซึ่งเข้า-ออกได้หลายเส้นทาง เช่น ถนนรามอินทรา ถนนเสรีไทย ถนนพหลโยธิน ถนนวงแหวนรอบนอก ถนนเกษตรนวมินทร์-รามอินทราตัดใหม่ อีกทั้งยังอยู่ไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพู สถานีนพรัตน์ ทั้งนี้ ศูนย์การค้าตั้งอยู่ในเขตคันทนายาวติดกับเขตมีนบุรี เขตบึงกุ่ม เขตคลองสามวา ซึ่งเป็นย่านที่มีหมู่บ้านจัดสรรเป็นจำนวนมาก จำนวนประชากรหนาแน่น เช่น หมู่บ้านแกรนด์บางกอกบูเลอวาร์ด หมู่บ้านเศรษฐสิริ หมู่บ้านนวลธานี หมู่บ้านเอกบุรี ซึ่งเป็นทำเลที่ผู้บริโภคมักกำลังซื้อสูง นอกจากนี้ยังมีสถานที่ราชการสำคัญ เช่น โรงพยาบาลนพรัตนราชธานี สำนักงานสรรพากร รวมไปถึงสถานที่ท่องเที่ยว เช่น สวนสยามทะเล-กรุงเทพฯ

## ที่ตั้งของโครงการ

ตั้งอยู่เลขที่ 1,1/11 ถนนสวนสยาม แขวงคันทนายาว เขตคันทนายาว กรุงเทพมหานคร 10330





# รายละเอียดของโครงการศูนย์การค้า อมรินทร์ รามอินทรา

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

## ลักษณะการลงทุน

### ที่ดิน

สิทธิการเช่าที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 5-3-25.4 ไร่

### อาคาร

สิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592)

### งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก

กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินศูนย์การค้าอมรินทร์ รามอินทรา

### ทรัพย์สินอื่นๆ

สิทธิในการใช้ที่จอดรถ จำนวน 210 คัน

## พื้นที่อาคาร

พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 10,331 ตารางเมตร  
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area) ประมาณ 5,213 ตารางเมตร

## ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์

บริษัท อัลโล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

## ผู้รับช่วงบริหารงาน อสังหาริมทรัพย์

บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด

## ราคาประเมินทรัพย์สิน

278 ล้านบาท  
(มูลค่า ณ วันที่ 5 มกราคม 2569 ซึ่งเป็นวันที่มีการประเมินราคาทรัพย์สินล่าสุด)



I'm Park

# โครงการศูนย์การค้า แอมพาร์ค จุฬา

โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา เริ่มเปิดดำเนินการปี 2557 ประกอบด้วยอาคารใหญ่ 4 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้น

## จุดเด่นของโครงการ

โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา ตั้งอยู่ในบริเวณที่ถือเป็นย่านเศรษฐกิจและแหล่งชุมชนที่สำคัญแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีสถานที่สำคัญต่าง ๆ ในบริเวณใกล้เคียงมากมาย ได้แก่ สถาบันการศึกษาและสถานที่ราชการต่าง ๆ เช่น จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ โรงเรียนสาธิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษา สำนักงานวิทยทรัพยากร (หอสมุดกลาง) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย สนามกีฬาสุทธานาคัย และสถานีตำรวจนครบาลปทุมวัน นอกจากนี้ยังมีโครงการที่อยู่อาศัยรายล้อมเช่น โครงการระเมียงงามจูลี (CU Terrace) และอาคารเรือนวิรัชมิตร (CU i-House) ซึ่งเป็นที่พักของนักเรียน นักศึกษา และบุคลากรทางการศึกษา นอกจากนี้ยังมีการออกแบบที่โดดเด่นโดยเน้นการออกแบบและตกแต่งให้มีบรรยากาศใกล้ชิดกับธรรมชาติ บนแนวความคิด “ที่สุดของ City Life” ที่ต้องการผสมผสานระหว่างไลฟ์สไตล์ชีวิตคนเมืองกับธรรมชาติ เหมาะกับการใช้ชีวิตของคนเมืองที่ต้องการหลีกเลี่ยงความวุ่นวาย และเน้นการอยู่ร่วมกันกับธรรมชาติ โดยภายในโครงการมีการตกแต่งด้วยต้นไม้ ดอกไม้ บันไดรูป (Rainbow Curtain) ลานสีเขียว (Green Plaza) และระเมียงเงา (Shadow Terrace) เพื่อให้เกิดบรรยากาศที่ผ่อนคลายและใกล้ชิดกับธรรมชาติ นอกจากนี้ โครงการยังตั้งอยู่ติดกับอุทยานจุฬาฯ 100 ปี ซึ่งเป็นสวนสาธารณะบนพื้นที่ 29 ไร่ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ถูกออกแบบบนแนวความคิด “ป่าในเมือง” ส่งผลให้พื้นที่บริเวณศูนย์การค้าจะกลายเป็นศูนย์กลางร้านค้าและบริการที่หลากหลาย ที่สามารถตอบสนองความต้องการผู้มาใช้บริการได้ทุกเพศทุกวัย รวมถึงเป็นศูนย์กลางการพักผ่อนหย่อนใจรูปแบบใหม่ของกรุงเทพมหานคร สอดคล้องกับวิถีชีวิตของคนเมืองในอนาคต ที่ต้องการหลีกเลี่ยงความวุ่นวายและมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน

## ที่ตั้งของโครงการ

ตั้งอยู่เลขที่ 353 ถนนเจริญเมือง แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330





# รายละเอียดของโครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

ลักษณะการลงทุนของ  
กองทรัสต์ในโครงการ  
แอมพาร์ค จุฬา

## ที่ดิน

สิทธิการเช่าช่วงที่ดินเป็นระยะเวลาประมาณ 14.7 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 6 สิงหาคม 2577) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 4-0-22.0 ไร่

## อาคาร

สิทธิการเช่าช่วงอาคารบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 14.7 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 6 สิงหาคม 2577)

## งานระบบและสิ่งสาธารณูปโภค

สิทธิการเช่าช่วงในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา

## ทรัพย์สินอื่นๆ

สิทธิในการใช้ที่จอดรถ จำนวน 226 คัน

พื้นที่อาคาร

พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 14,165 ตารางเมตร  
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area) ประมาณ 6,720 ตารางเมตร

ผู้บริหาร  
อสังหาริมทรัพย์

บริษัท อัลโล ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้รับช่วงบริหารงาน  
อสังหาริมทรัพย์

บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด

ราคาประเมินทรัพย์สิน

185 ล้านบาท  
(มูลค่า ณ วันที่ 5 มกราคม 2569 ซึ่งเป็นวันที่มีการประเมินราคาทรัพย์สินล่าสุด)





# โครงการศูนย์การค้า เพลินนารี มอลล์ วัชรพล

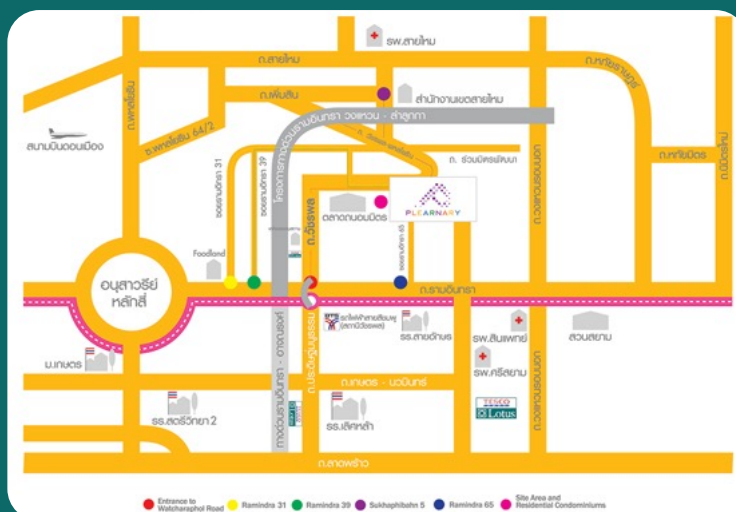
โครงการศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ วัชรพล เริ่มเปิดดำเนินการในปี 2556 ด้วยอาคารรูปแบบทันสมัย 2 ชั้น ซึ่งแบ่งเป็นพื้นที่ 2 โซน ได้แก่ โซนโอเพนแอร์ซึ่งเป็นลานกว้างประกอบไปด้วยสนามเด็กเล่นขนาดย่อม พื้นที่แสดงสินค้าและตลาดนัด และโซนด้านในอาคารซึ่งประกอบไปด้วยร้านค้าต่าง ๆ และศูนย์อาหาร

## จุดเด่นของโครงการ

ศูนย์การค้าตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสูง แวดล้อมด้วยโครงการที่อยู่อาศัยกว่า 20,000 หน่วย อาคารพาณิชย์กว่า 500 หน่วย เช่น หมู่บ้านปริญสิริ โดยบริเวณปากซอยวัชรพลยังไม่มีแหล่งช้อปปิ้งที่สามารถตอบสนองความต้องการผู้ใช้บริการได้อย่างครบวงจร โดยมีลักษณะการตกแต่งแปลกใหม่แบบแนวคิดสวนสนุก เริ่มตั้งแต่ทางเข้าโครงการ รอบโครงการ และภายในอาคาร โดยได้รับการออกแบบขึ้นมาใหม่โดยเฉพาะเพื่อการเข้าถึงกลุ่มเป้าหมาย นอกจากนี้ ยังมีสวนสนุกในร่มขนาดกว่า 3,000 ตารางเมตร นอกจากนี้ ในช่วงวันหยุดสุดสัปดาห์และเทศกาลสำคัญต่าง ๆ ศูนย์การค้ายังมีการจัดกิจกรรมอย่างต่อเนื่อง เช่น การจัดประกวดหนูน้อยคริสมาสต์ หนูน้อยนางนพมาศ การจัดสวน การทำไข่เปิด การประดิษฐ์อุปกรณ์ต่าง ๆ จากวัสดุเหลือใช้ เป็นต้น ทั้งนี้ นอกจากภายในศูนย์การค้า จะมีผู้เช่ารายย่อยประเภทห้องร้านค้าแล้ว ศูนย์การค้ายังมีการจัดพื้นที่ร้านค้าชั่วคราวและพื้นที่ตลาดนัดซึ่งร้านค้าส่วนใหญ่จะเป็นร้านค้าขนาดเล็กประเภทร้านแฟชั่น และร้านอาหารและเครื่องดื่มที่มีการหมุนเวียนอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ผู้ใช้บริการมีประสบการณ์การใช้บริการศูนย์การค้าที่แปลกใหม่ ไม่ซ้ำเดิม นอกจากนี้ พื้นที่ตลาดขนาดใหญ่บริเวณภายในอาคาร ยังสามารถใช้เป็นพื้นที่เพื่อจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง

## ที่ตั้งของโครงการ

ตั้งอยู่เลขที่ 242 244 และ 246 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10220





# รายละเอียดของโครงการศูนย์เฟลลินนารี มอลล์ วัชรพล

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

## ลักษณะการลงทุน

### ที่ดิน

สิทธิการเช่าช่วงที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 18-3-58.0 ไร่

### อาคาร

สิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592)

### งานระบบและสิ่งสาธารณูปโภค

กรรมสิทธิในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินศูนย์การค้าเฟลลินนารี มอลล์ วัชรพล

### ทรัพย์สินอื่นๆ

สิทธิในการใช้ที่จอดรถ จำนวน 614 คัน

## พื้นที่อาคาร

พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 25,527 ตารางเมตร  
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area) ประมาณ 11,093 ตารางเมตร

## ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์

บริษัท อัลโล ริก แบนเนจเมนท์ จำกัด

## ผู้รับช่วงบริหารงาน อสังหาริมทรัพย์

บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด

## ราคาประเมินทรัพย์สิน

626 ล้านบาท  
(มูลค่า ณ วันที่ 5 มกราคม 2569 ซึ่งเป็นวันที่มีการประเมินราคาทรัพย์สินล่าสุด)





# โครงการศูนย์การค้า สัμμαกร เพลส รามคำแหง (เวสต์)

โครงการศูนย์การค้าสัμμαกร เพลส รามคำแหง (เวสต์) เริ่มเปิดดำเนินการในปี 2551 โดยใช้ชื่อศูนย์การค้าเพียวเพลส รามคำแหง ต่อมาในปี 2560 มีการปรับปรุง ศูนย์การค้าและเปลี่ยนชื่อมาเป็น ศูนย์การค้าสัμμαกร เพลส รามคำแหง โดยโครงการประกอบไปด้วย 5 อาคาร เป็นอาคาร 2 ชั้นและ 3 ชั้น ซึ่งบริเวณชั้น 3 ของอาคาร 3 ชั้นเป็นออฟฟิศสำนักงาน

## จุดเด่นของโครงการ

ศูนย์การค้าตั้งอยู่บนถนนรามคำแหงฝั่งขาเข้า ซึ่งมีการจราจรหนาแน่น โดยกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่จะเป็นผู้ใช้เส้นทางขาเข้าเมืองผ่านถนนกาญจนาภิเษก-แยกสำลี ซึ่งมีปริมาณสูง รวมถึงมีโครงการหมู่บ้านขนาดใหญ่ทั้งโครงการที่เกิดขึ้นใหม่และโครงการที่มีมาแต่เดิมอยู่แล้ว เช่น หมู่บ้านสัμμαกรที่มีจำนวนบ้านกว่า 3,000 หลังคาเรือน นอกจากนี้ ในอนาคต ถนนรามคำแหงจะมีโครงการรถไฟฟ้า มหานคร สายสีส้ม (บางกะปิ-มีนบุรี) ซึ่งปัจจุบันอยู่ในระหว่างการก่อสร้างโครงการ และคาดว่าจะเปิดใช้งานได้อย่างเป็นทางการในปี 2566 ส่งผลให้ทำเลที่ตั้งของ ศูนย์การค้าสามารถเข้าถึงได้สะดวกมากยิ่งขึ้น สอดรับกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของ ศูนย์การค้าทั้งในปัจจุบันและในอนาคต เช่น ผู้เช่ารายย่อยประเภทร้านอาหารและเครื่องดื่ม ออฟฟิศสำนักงาน ฟิตเนส และสถาบันการศึกษา เป็นต้น

## ที่ตั้งของโครงการ

ตั้งอยู่เลขที่ 86 ถนนรามคำแหง แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร 10240





# รายละเอียดของโครงการศูนย์การค้า สัมมาร เพลส รามคำแหง (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

## ลักษณะการลงทุน

### ที่ดิน

สิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารบางส่วนพร้อมทั้งระบุสิทธิในการใช้ที่ดินและพื้นที่ส่วนกลางรวมถึงทางเข้าออกเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 8-3-84.4 ไร่

### งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก

กรรมสิทธิในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ  
ซึ่งใช้ในการดำเนินศูนย์การค้าสัมมาร เพลส รามคำแหง (เวสต์)

### ทรัพย์สินอื่นๆ

สิทธิในการใช้ที่จอดรถ จำนวน 300 คัน

## พื้นที่อาคาร

พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 22,050 ตารางเมตร  
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area) ประมาณ 10,302 ตารางเมตร

## ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์

บริษัท อัลโล ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด

## ผู้รับช่วงบริหารงาน อสังหาริมทรัพย์

บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด

## ราคาประเมินทรัพย์สิน

568 ล้านบาท  
(มูลค่า ณ วันที่ 5 มกราคม 2569 ซึ่งเป็นวันที่มีการประเมินราคาทรัพย์สินล่าสุด)





# โครงการศูนย์การค้า สัμμαกร เพลส รังสิต

โครงการศูนย์การค้าสัμμαกร เพลส รังสิต เริ่มเปิดดำเนินการในปี 2550 โดยใช้ชื่อศูนย์การค้าเพียวเพลส รังสิต ต่อมาในปี 2560 มีการปรับปรุงศูนย์การค้าและเปลี่ยนชื่อมาเป็น ศูนย์การค้าสัμμαกร เพลส รังสิต โดยโครงการประกอบไปด้วย 3 อาคาร ได้แก่ อาคาร A ซึ่งเป็นที่ตั้งของเม็กซ์ แวลู ซูเปอร์มาร์เก็ตและร้านค้าย่อย ส่วนอาคาร B และ อาคาร C ประกอบไปด้วย ร้านอาหาร ธนาคาร ร้านโลฟิสโต้สำนักงานให้เช่า รวมไปถึงศูนย์ให้บริการประชาชนหน่วยงานภาครัฐ

## จุดเด่นของโครงการ

ศูนย์การค้าสัμμαกร เพลส รังสิต ตั้งอยู่บริเวณหน้าหมู่บ้าน สัμμαกร รังสิต คลอง 2 ติดถนนรังสิต-นครนายก จังหวัดปทุมธานี ศูนย์การค้ามีรูปแบบเป็นศูนย์การค้าคอมมูนิตีมอลล์ที่ตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงอย่างแท้จริง มีเม็กซ์ แวลู ซูเปอร์มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลักที่เปิดทำการ 24 ชั่วโมง นอกจากนี้ยังมีสถานีบริการน้ำมันเอสโซ่ ที่ช่วยดึงดูดลูกค้าที่สัญจรผ่านถนนรังสิต-นครนายกอีกด้วย ผู้ใช้บริการศูนย์การค้าส่วนใหญ่จะเป็นผู้คนในบริเวณใกล้เคียงและกลุ่มลูกค้าที่เดินทางด้วยถนนรังสิต-นครนายก เนื่องจากย่านเลียบคลองรังสิตนั้นเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยที่หนาแน่น ส่งผลให้มีหมู่บ้านตั้งอยู่หลายโครงการ รวมถึงหมู่บ้านสัμμαกร รังสิต คลอง 2

## ที่ตั้งของโครงการ

ตั้งอยู่เลขที่ 819/1-3 ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี 12130





# รายละเอียดของโครงการศูนย์การค้า สามมาร เพลส รังสิต (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

## ลักษณะการลงทุน

### ที่ดิน

สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 5-3-48.7 ไร่

### อาคาร

สิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592)

### งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก

กรรมสิทธิในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินศูนย์การค้าสามมาร เพลส รังสิต

### ทรัพย์สินอื่นๆ

สิทธิในการใช้ที่จอดรถ จำนวน 87 คัน

## พื้นที่อาคาร

พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 5,211 ตารางเมตร  
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area) ประมาณ 3,389 ตารางเมตร

## ผู้บริหาร

### อสังหาริมทรัพย์

บริษัท อัลโล ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด

### ผู้รับช่วงบริหารงาน

### อสังหาริมทรัพย์

บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด

## ราคาประเมินทรัพย์สิน

207 ล้านบาท  
(มูลค่า ณ วันที่ 5 มกราคม 2569 ซึ่งเป็นวันที่มีการประเมินราคาทรัพย์สินล่าสุด)





# โครงการศูนย์การค้า Iเพลส ราชพฤกษ์

โครงการศูนย์การค้าสัมมากร เพลส ราชพฤกษ์ เริ่มเปิดดำเนินการในปี 2555 โดยใช้ชื่อศูนย์การค้าเพียงเพลส ต่อมาในปี 2560 มีการปรับปรุงศูนย์การค้าและเปลี่ยนชื่อมาเป็น ศูนย์การค้าสัมมากร เพลส ราชพฤกษ์ รวมทั้งในปี 2562 ได้มีการปรับโฉมโฉมขนาดใหญ่ด้านหน้าศูนย์การค้าให้มีความทันสมัยและโดดเด่น โดยโครงการประกอบไปด้วยอาคารชั้นเดียว 7 อาคาร และอาคาร 2 ชั้น 1 อาคาร

## จุดเด่นของโครงการ

ศูนย์การค้าตั้งอยู่บริเวณหน้าหมู่บ้านสัมมากร ราชพฤกษ์ ติดถนนราชพฤกษ์ เป็นศูนย์การค้าคอมมูนิตีออลล์ที่ตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยในย่านถนนราชพฤกษ์ โดยมีหมู่บ้านจัดสรรโครงการใหญ่หลายโครงการซึ่งมีกำลังซื้อสูง พร้อมด้วยโรงเรียนนานาชาติ รวมไปถึงมีศูนย์การค้าชุมชนที่สร้างความคึกคักให้กับย่านดังกล่าว ตอบสนองไลฟ์สไตล์ของผู้มาใช้บริการ ซึ่งเป็นผู้อยู่อาศัยในย่านถนนราชพฤกษ์ ชัยพฤกษ์ และบริเวณใกล้เคียง

## ที่ตั้งของโครงการ

ตั้งอยู่เลขที่ 62/26-32 ถนนราชพฤกษ์ ตำบลอ้อมเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120





# รายละเอียดของโครงการศูนย์การค้า เพลส ราชพฤกษ์ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

## ลักษณะการลงทุน

### ที่ดิน

สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 10-0-7.2 ไร่

### อาคาร

สิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592)

### งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก

กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินศูนย์การค้าสยามกร เพลส ราชพฤกษ์

### ทรัพย์สินอื่นๆ

สิทธิในการใช้ที่จอดรถ จำนวน 174 คัน

## พื้นที่อาคาร

พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 7,037 ตารางเมตร  
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area) ประมาณ 4,693 ตารางเมตร

## ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์

บริษัท อัลโล รัก แมนเนจเม้นท์ จำกัด

## ผู้รับช่วงบริหารงาน อสังหาริมทรัพย์

บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด

## ราคาประเมินทรัพย์สิน

226 ล้านบาท  
(มูลค่า ณ วันที่ 5 มกราคม 2569 ซึ่งเป็นวันที่มีการประเมินราคาทรัพย์สินล่าสุด)





# โครงการศูนย์การค้า เดอะซีน ทาวน์ อิน ทาวน์

โครงการศูนย์การค้าเดอะซีน ทาวน์ อิน ทาวน์ เริ่มเปิดดำเนินการในปี 2556 โครงการได้ถูกออกแบบและตกแต่งแบบทันสมัย มี 2 ชั้น ประกอบไปด้วยร้านค้า ร้านอาหาร ธนาคาร คลินิกเสริมสวย เสริมความงาม และร้านค้าอื่นๆ

## จุดเด่นของโครงการ

ศูนย์การค้าตั้งอยู่ในแหล่งธุรกิจที่สำคัญซึ่งเป็นแหล่งชุมชนขนาดใหญ่ รายล้อมไปด้วยอาคารสำนักงาน โรงแรม โรงเรียน บ้านพักอาศัยและคอนโดมิเนียม รวมไปถึงออฟฟิศสำนักงาน ศูนย์การค้าเดอะซีน ทาวน์ อิน ทาวน์เปิดให้บริการ 24 ชั่วโมง นอกจากนี้ ท่าเลย่านทาวน์ อิน ทาวน์ ยังมีศักยภาพในการเติบโตโดยเฉพาะตลาดโฮมออฟฟิศ ดังจะเห็นได้จากการที่กลุ่มธุรกิจขนาดย่อยและขนาดกลางกระจายตัวอยู่ในทำเลดังกล่าว

นอกจากนี้ ยังมีลานกิจกรรมขนาดใหญ่ไว้สำหรับรองรับกิจกรรมส่งเสริมการขายของลูกค้าในลักษณะ Amphitheatre บริเวณชั้น 1 ซึ่งสามารถมองเห็นได้ทุกมุมมองจากอาคารรูปโค้งตัวซี ศูนย์การค้าเป็นทั้งแหล่งช้อปปิ้งและสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ ส่งผลให้มีลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง ไม่ว่าจะเป็นผู้ใช้บริการพื้นที่จัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย การถ่ายวิดีโอโฆษณา เป็นต้น

## ที่ตั้งของโครงการ

ตั้งอยู่เลขที่ 1323 ซอยลาดพร้าว 94 (ปิ่นจุมิตร) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310



# รายละเอียดของโครงการศูนย์การค้า เดอะ ชิน ทาวน์ อิน ทาวน์ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

## ลักษณะการลงทุน

### ที่ดิน

สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลา 25.2 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2588) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 8-3-33.63 ไร่

### อาคาร

สิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 25.2 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2588)

### งานระบบและสิ่งสาธารณูปโภค

กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินศูนย์การค้าเดอะ ชิน ทาวน์ อิน ทาวน์

### ทรัพย์สินอื่นๆ

สิทธิในการใช้ที่จอดรถ จำนวน 166 คัน

## พื้นที่อาคาร

พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 11,223 ตารางเมตร  
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area) ประมาณ 6,895 ตารางเมตร

## ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์

บริษัท อัลโล ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด

## ผู้รับช่วงบริหารงาน อสังหาริมทรัพย์

บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด

## ราคาประเมินทรัพย์สิน

449 ล้านบาท  
(มูลค่า ณ วันที่ 5 มกราคม 2569 ซึ่งเป็นวันที่มีการประเมินราคาทรัพย์สินล่าสุด)







# โครงการศูนย์การค้า กาตฟรัง วิลเลจ

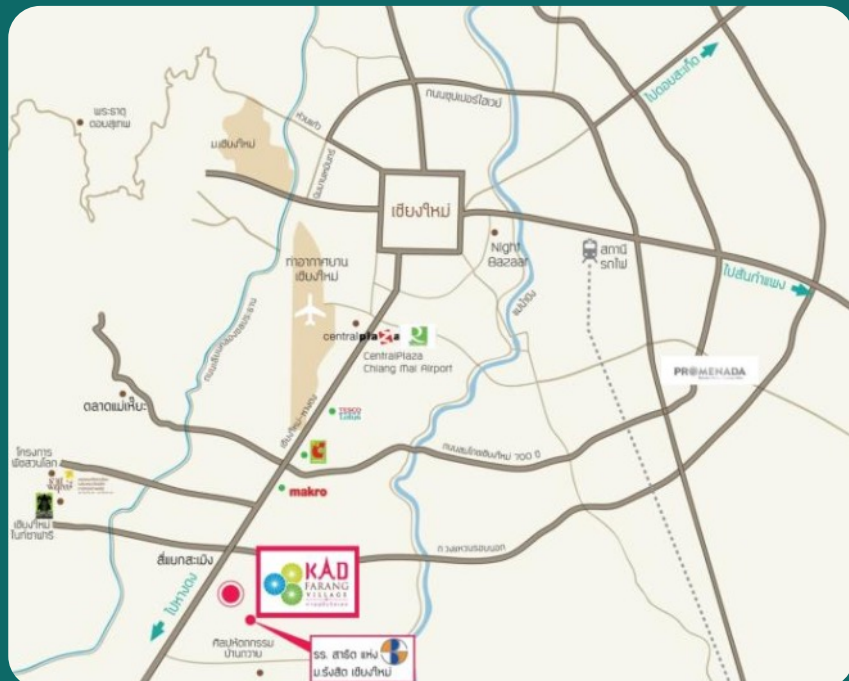
โครงการศูนย์การค้ากาตฟรัง วิลเลจ เริ่มเปิดดำเนินการในปี 2557 โดยมีอาคารภายในโครงการจำนวน 18 อาคาร

## จุดเด่นของโครงการ

โครงการศูนย์การค้ากาตฟรัง วิลเลจ เป็นศูนย์การค้าแบบเปิดบนถนนทางดง ถนนเส้นหลักของจังหวัดเชียงใหม่ ตกแต่งแบบล้านนา ซึ่งเป็นเอกลักษณ์ของทางภาคเหนือ ประกอบไปด้วยริมปิง ซูเปอร์มาร์เก็ต ธนาคาร ร้านอาหารและเครื่องดื่ม เช่น แมคโดนัลด์ เคเอฟซี พิชซ่าอัท ไวน์ คอนเน็คชั่น สตาร์บัคส์ และร้านค้าอื่น ๆ อีกมากมาย

## ที่ตั้งของโครงการ

ตั้งอยู่เลขที่ 225 กม.13 ถนนเชียงใหม่-ฮอด ตำบลบ้านแหวน อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ 50230





# รายละเอียดของโครงการศูนย์การค้า เดอะ ซิน ทาวน์ อิน ทาวน์ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

## ลักษณะการลงทุน

### ที่ดิน

สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 5 พฤษภาคม 2594) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 11-0-16.5 ไร่

### อาคาร

สิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 5 พฤษภาคม 2594)

### งานระบบและสิ่งสาธารณูปโภค

กรรมสิทธิในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินศูนย์การค้ากาสิโน วิลเลจ

### ทรัพย์สินอื่นๆ

สิทธิในการใช้ที่จอดรถ จำนวน 350 คัน

## พื้นที่อาคาร

พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 9,062 ตารางเมตร  
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area) ประมาณ 7,005 ตารางเมตร

## ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์

บริษัท อัลโล ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด

## ผู้รับช่วงบริหารงาน อสังหาริมทรัพย์

บริษัท หนึ่งแสนพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

## ราคาประเมินทรัพย์สิน

377 ล้านบาท  
(มูลค่า ณ วันที่ 1 กันยายน 2568 ซึ่งเป็นวันที่มีการประเมินราคาทรัพย์สินล่าสุด)



# โครงการศูนย์การค้า เดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์

โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์ เริ่มเปิดดำเนินการในปี 2557 ภายในโครงการประกอบไปด้วยอาคาร จำนวน 4 อาคาร โดยเป็นอาคารประเภท ค.ส.ล. 2 ชั้น

## จุดเด่นของโครงการ

โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์ เป็นคอมมูนิตี้มอลล์ตั้งอยู่บน ถนนชัยพฤกษ์ ที่มีความร่มรื่น ให้ความรู้สึกโปร่งโล่งสบาย มีพื้นที่สำหรับพักผ่อน และจัดกิจกรรมต่าง ๆ แบบโอเพ่นแอร์ เหมาะสำหรับผู้ที่ต้องการความสะดวกในการช้อปปิ้ง และหาแหล่งแอ่งอากาศใหม่ ๆ ภายในโครงการมีร้านอาหารชั้นนำ ศูนย์การเรียนรู้ บริการด้านธนาคารชั้นนำ คลินิกความงาม อีกทั้งยังอยู่ติดกับปั้ม ปตท. ซึ่งเป็นสถานบริการน้ำมันแห่งใหม่ที่กำลังสมัยที่สุดในประเทศไทย รวมถึงยังมีพื้นที่สีเขียว และ living space อีกด้วย

## ที่ตั้งของโครงการ

ตั้งอยู่เลขที่ 99/6-9 หมู่ 5 ถนนชัยพฤกษ์ ตำบลคลองพระอุดม อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120





# รายละเอียดของโครงการศูนย์การค้า เดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

## ลักษณะการลงทุน

### ที่ดิน

สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลา 20 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2585) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 9-9-65.2 ไร่

### อาคาร

สิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 20 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2585)

### งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก

กรรมสิทธิในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์

### ทรัพย์สินอื่นๆ

สิทธิในการใช้ที่จอดรถ จำนวน 300 คัน

## พื้นที่อาคาร

พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 11,788 ตารางเมตร  
พื้นที่ให้เช่า (Net Leasable Area) ประมาณ 9,010 ตารางเมตร

## ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์

บริษัท อัลโล ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด

## ผู้รับช่วงบริหารงาน อสังหาริมทรัพย์

บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด

## ราคาประเมินทรัพย์สิน

206 ล้านบาท  
(มูลค่า ณ วันที่ 15 มกราคม 2569 ซึ่งเป็นวันที่มีการประเมินราคาทรัพย์สินล่าสุด)





# โครงการ เดอะ ไพรม์ หัวลำโพง

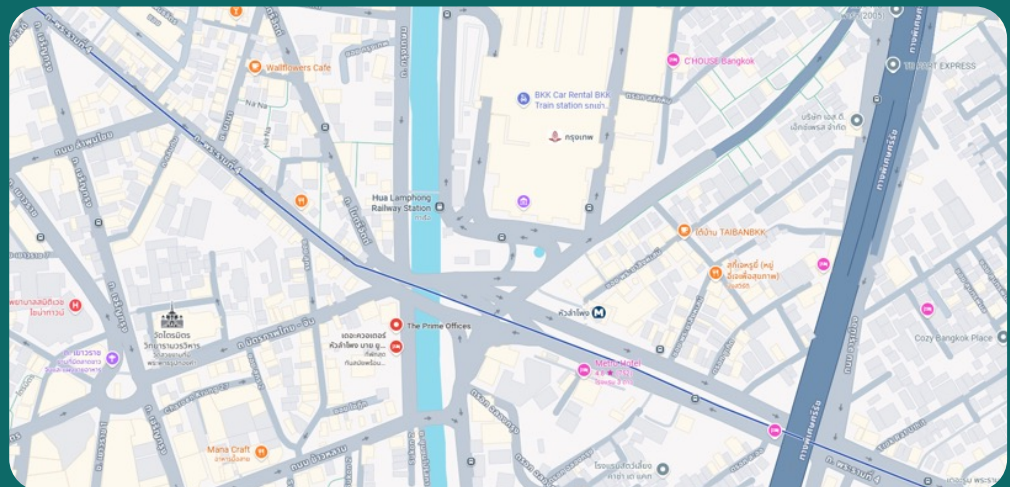
โครงการเดอะ ไพรม์ หัวลำโพง เริ่มเปิดดำเนินการในปี 2519 ประกอบไปด้วยอาคาร A และ อาคาร B โดยอาคาร A เป็นอาคารพาณิชย์สูง 15 ชั้น เข้าลงทุนในพื้นที่ทั้งหมดของชั้น B ถึงชั้น 1 – 5 และพื้นที่บางส่วนของชั้น 6 – 15 ส่วนอาคาร B เป็นอาคารจอดรถสูง 10 ชั้น เข้าลงทุนในพื้นที่ทั้งหมดของชั้น 1 – 6 และพื้นที่บางส่วนของชั้น 7 – 10

## จุดเด่นของโครงการ

โครงการเดอะ ไพรม์ หัวลำโพง อาคารสำนักงานซึ่งตั้งอยู่บนทำเลศักยภาพ ย่านที่มีการเติบโตและพัฒนาอย่างต่อเนื่อง เดินทางสะดวก ใกล้กับระบบขนส่งมวลชน เช่น รถไฟฟ้ามหานคร สถานีหัวลำโพง และยังมีทำเลใกล้กับศูนย์การค้า โรงแรม ย่านร้านอาหารชื่อดัง แหล่งรวมร้านอาหารเทรนด์ใหม่ๆ

## ที่ตั้งของโครงการ

ตั้งอยู่เลขที่ 23/34-35 และเลขที่ 358 ถนนตรีมิตร แขวงตลาดน้อย เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร 10100



# รายละเอียดของโครงการเดอะ ไพร์ม หวังampo

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

## ลักษณะการลงทุน

### ที่ดิน

สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 21 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2565 (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 20 ธันวาคม 2585) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 3-0-1.9 ไร่

### อาคาร

สิทธิการเช่าช่วงอาคารบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 21 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 20 ธันวาคม 2585)

### งานระบบและสิ่งสาธารณูปโภค

กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินโครงการเดอะ ไพร์ม หวังampo

### ทรัพย์สินอื่นๆ

สิทธิในการใช้ที่จอดรถ จำนวน 358 คัน

## พื้นที่อาคาร

พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 16,100 ตารางเมตร  
พื้นที่ให้เช่า (Net Leasable Area) ประมาณ 4,330 ตารางเมตร

## ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์

บริษัท อัลโล ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด

## ผู้รับช่วงบริหารงาน อสังหาริมทรัพย์

บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด

## ราคาประเมินทรัพย์สิน

269 ล้านบาท  
(มูลค่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2569 ซึ่งเป็นวันที่มีการประเมินราคาทรัพย์สินล่าสุด)





# โครงการ แฮปปี้ อเวนิว ดอนเมือง

โครงการแฮปปี้ อเวนิว ดอนเมือง เริ่มเปิดดำเนินการในปี 2559 ประกอบไปด้วย 1 อาคาร เป็นอาคารศูนย์การค้า 4 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น

## จุดเด่นของโครงการ

โครงการแฮปปี้ อเวนิว ดอนเมือง เป็นศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ประเภทคอมมูนิตีมอลล์ และออกแบบให้มีเอกลักษณ์สไตล์โมเดิร์น เป็นจุดนัดพบแห่งใหม่อารมณ์คนเมือง สามารถเข้าถึงได้ง่าย เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มคนในพื้นที่บริเวณใกล้เคียง

โครงการตั้งอยู่บนทำเลศักยภาพ รายล้อมด้วยที่พักอาศัยและสถานศึกษารอบด้าน ทำให้การเดินทางสะดวกสบายด้วยเส้นทางคมนาคมที่หลากหลาย เช่น รถไฟฟ้าสายสีแดง ท่าอากาศยานดอนเมือง

## ที่ตั้งของโครงการ

ตั้งอยู่เลขที่ 395 ถนนสรองประชา แขวงดอนเมือง เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร 10210





# รายละเอียดของโครงการแอปปี อเวนิว ดอนเมือง

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

## ลักษณะการลงทุน

### ที่ดิน

กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 24428 เลขที่ดิน 5009 หน้าสำรวจ 35044 ตำบลสีกัน อำเภอดอนเมือง กรุงเทพมหานคร โดยมีเนื้อที่ประมาณ 2-0-41.1 ไร่

### อาคาร

กรรมสิทธิ์ในอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 4 ชั้น (2 ชั้นใต้ดิน) จำนวน 1 หลัง

### งานระบบและสิ่งสาธารณูปโภค

กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินโครงการแอปปี อเวนิว ดอนเมือง

### ทรัพย์สินอื่นๆ

สิทธิ์ในการใช้ที่จอดรถ จำนวน 160 คัน

## พื้นที่อาคาร

พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 9,945 ตารางเมตร  
พื้นที่ให้เช่า (Net Leasable Area) ประมาณ 4,349 ตารางเมตร

## ผู้บริหาร

### อสังหาริมทรัพย์

บริษัท อัลโล ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด

### ผู้รับช่วงบริหารงาน

### อสังหาริมทรัพย์

บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด

## ราคาประเมินทรัพย์สิน

249 ล้านบาท  
(มูลค่า ณ วันที่ 5 มกราคม 2569 ซึ่งเป็นการประเมินราคาทรัพย์สินล่าสุด)



# T10

## โครงการ ทีเกิน

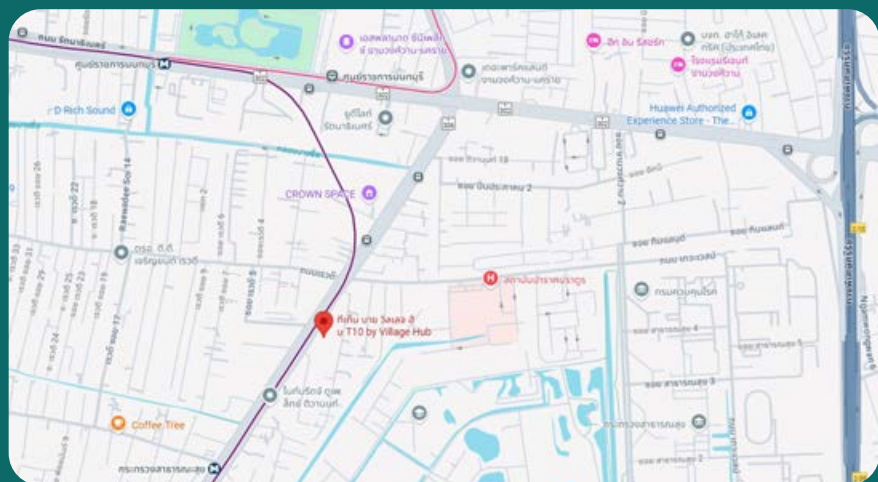
โครงการทีเกิน เริ่มเปิดดำเนินการในปี 2563 ประกอบไปด้วยอาคารชนิด  
คอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 2 อาคาร

### จุดเด่นของโครงการ

โครงการทีเกิน เป็นศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ประเภทคอมมูนิตีมอลล์ ที่ผสม  
ผสานให้เป็นจุดศูนย์รวมของการใช้ชีวิตในชุมชน (community mall) ซึ่งตอบ  
โจทย์ผู้บริโภคที่มองหาความสะดวกใกล้บ้าน บนทำเลศักยภาพบนถนนติวานนท์  
ใกล้ MRT สายสีม่วง ที่ผสมผสานให้เป็นจุดศูนย์รวมของการใช้ชีวิตในชุมชน  
(community mall) ซึ่งตอบโจทย์ผู้บริโภคที่มองหาความสะดวกใกล้บ้าน

### ที่ตั้งของโครงการ

ตั้งอยู่เลขที่ 164 หมู่ 1 ถนนติวานนท์ ตำบลตลาดขวัญ อำเภอเมืองนนทบุรี  
จังหวัดนนทบุรี 11000





# รายละเอียดของโครงการที่เห็น

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

## ลักษณะการลงทุน

### ที่ดิน

สิทธิการเช่าช่วงที่ดินเป็นระยะเวลาประมาณ 10 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2568 (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 9 มีนาคม 2578) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 1-1-92.0 ไร่

### อาคาร

สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงส่วนควบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นระยะเวลาประมาณ 10 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2568 (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 9 มีนาคม 2578)

### งานระบบและสิ่งสาธารณูปโภค

กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินโครงการที่เห็น

### ทรัพย์สินอื่นๆ

สิทธิในการใช้ที่จอดรถ จำนวน 39 คัน

## พื้นที่อาคาร

พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 2,397 ตารางเมตร  
พื้นที่ให้เช่า (Net Leasable Area) ประมาณ 746 ตารางเมตร

## ผู้บริหาร

### อสังหาริมทรัพย์

บริษัท อัลโล ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด

### ผู้รับช่วงบริหารงาน

### อสังหาริมทรัพย์

บริษัท บีเอสเค แมนเนจเม้นท์ จำกัด

## ราคาประเมินทรัพย์สิน

19 ล้านบาท  
(มูลค่า ณ วันที่ 5 มกราคม 2569 ซึ่งเป็นวันที่มีการประเมินราคาทรัพย์สินล่าสุด)

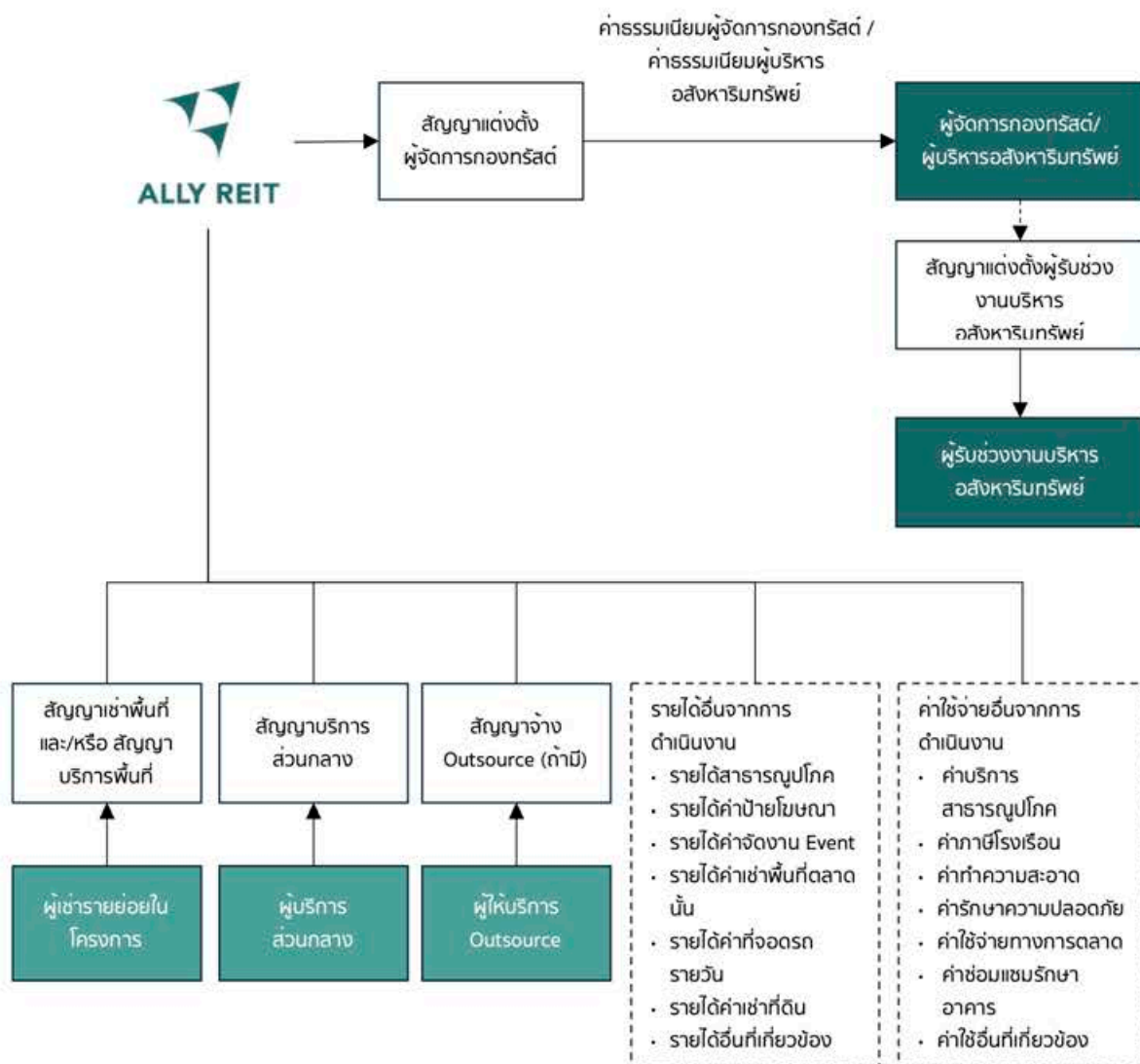




## การลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์จะเป็นผู้ให้เช่าพื้นที่และให้บริการพื้นที่ซึ่งรวมถึงการให้บริการสาธารณูปโภคและบริการส่วนกลางที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่ารายย่อยในโครงการ รวมถึงเป็นผู้ให้บริการส่วนกลางและบริการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเนื่องมาจากการดำเนินโครงการแก่ลูกค้าของโครงการ เช่น บริการที่จอดรถ การให้เช่าป้ายโฆษณาในพื้นที่โครงการ เป็นต้น ส่งผลให้กองทรัสต์จะได้รับผลประโยชน์ในรูปแบบของค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าและ/หรือผู้ใช้บริการรายย่อยโดยตรง รวมถึงรับภาระต้นทุนค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมหรือค่าบริการในการว่าจ้าง Outsource ที่ให้บริการเกี่ยวกับการดำเนินงานของโครงการ (ถ้ามี) ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินงานที่เกี่ยวข้อง โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” หรือ “ARM”) ได้รับการแต่งตั้งให้ทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ทั้งหมด ซึ่ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสามารถสร้างรายได้และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ที่ผ่านมา ARM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาว่าจ้างบุคคลอื่นเฉพาะงานบางส่วนที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การว่าจ้างบริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด และ/หรือบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท พรีมียม แอสเซน พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) และบริษัท บีเอสเค แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การกำกับของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย ARM จะพิจารณากำหนดขอบเขตงานที่ว่าจ้าง (Scope of Work) ในแต่ละทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงความเหมาะสมในด้านประสิทธิภาพ ความเชี่ยวชาญของผู้รับมอบงาน และต้นทุนในการพัฒนาและบริหารจัดการทรัพย์สินที่ได้รับมอบหมายนั้น โดย ARM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะชำระค่าตอบแทนหรือค่าว่าจ้างการบริหารอสังหาริมทรัพย์

&lt;&lt;&lt;&lt;



จากแผนภาพโครงสร้างการจัดหาประโยชน์ข้างต้น รายได้หลักของกองทรัสต์จะมาจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการพื้นที่โดยเกิดจากการทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการพื้นที่ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่รายย่อย โดย กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายอื่น ๆ หรือต้นทุนในการดำเนินงานอันเนื่องมาจากการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เช่น ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีโรงเรือน ค่าทำความสะอาด เป็นต้น โดยกองทรัสต์อาจพิจารณาเรียกเก็บค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เหล่านี้เพิ่มเติมจากค่าบริการพื้นที่จากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยตามความเหมาะสม ทั้งนี้ ลักษณะของสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการพื้นที่ โครงสร้างรายได้ค่าเช่า มีรายละเอียดที่สำคัญ ดังนี้

## ลักษณะของสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการพื้นที่

กองทรัสต์จะนำพื้นที่ของโครงการที่กองทรัสต์ลงทุนออกให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ แก่ผู้เช่ารายย่อยของโครงการ กองทรัสต์โดยทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่รายย่อยภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการพื้นที่ ดังนั้นรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ได้แก่ รายได้ค่าเช่าพื้นที่ และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ ซึ่งกองทรัสต์จะคิดค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ ตามขนาด ที่ตั้งของพื้นที่เช่า รูปแบบการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทธุรกิจของผู้เช่า โดยสัญญาเช่าพื้นที่และบริการพื้นที่ของแต่ละโครงการที่กองทรัสต์ลงทุนอาจมีความแตกต่างกันตามลักษณะพื้นที่และการให้บริการ อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าพื้นที่และบริการพื้นที่ดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นสัญญามาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่คล้ายคลึงกัน เช่น

- รายได้ค่าเช่าพื้นที่รายเดือน จะมาจากการให้เช่าพื้นที่เพื่อการประกอบธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่รายย่อยที่เป็นผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีก (ซูเปอร์มาร์เก็ต) และธุรกิจบริการอื่น ๆ เช่น การขายอาหารและเครื่องดื่ม เฟอร์นิเจอร์และของตกแต่งบ้าน และลูกค้าที่เป็นองค์กรธุรกิจ หน่วยงานราชการ สถาบันการเงิน (สาขาของธนาคารพาณิชย์และห้องค้าหลักทรัพย์) สถาบันการศึกษา (เช่น โรงเรียนกวดวิชา สถาบัน) ฯลฯ
- รายได้ค่าบริการพื้นที่รายเดือน จะมาจากการให้บริการส่วนกลางหรือบริการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ เช่น การรักษาความปลอดภัย การรักษาความสะอาด การระบายน้ำและบำบัดน้ำเสีย การซ่อมแซมและบำรุงรักษาสถาปัตยกรรมภายนอกส่วนกลาง
- รายได้ค่าสาธารณูปโภค เกิดจากการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการใช้สาธารณูปโภคภายในทรัพย์สิน เช่น ค่ากระแสไฟฟ้า ค่าน้ำประปา และค่าบริการอื่นที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่าหรือผู้ใช้พื้นที่ภายในทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยการเรียกเก็บดังกล่าวเป็นไปตามอัตราและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหรือข้อตกลงการใช้บริการ ทั้งนี้ รายได้ค่าสาธารณูปโภคเป็นรายได้ที่เกิดขึ้นจากการใช้จริงของผู้เช่าและอาจผันแปรตามอัตราการใช้ประโยชน์พื้นที่ของผู้เช่าในแต่ละช่วงเวลา
- การกำหนดระยะเวลาการเช่าและการให้บริการเบื้องต้น ส่วนใหญ่กำหนดเป็นระยะเวลาระหว่าง 1 ถึง 3 ปี ทั้งนี้ขึ้นกับการเจรจาระหว่าง ARM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ และผู้เช่ารายย่อย โดยจะพิจารณาถึงลักษณะของพื้นที่ให้เช่าและอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เหมาะสมเป็นสำคัญ
- รายได้ค่าเช่าพื้นที่ และรายได้ค่าบริการพื้นที่ จะอยู่ในรูปแบบค่าเช่าและ/หรือค่าบริการคงที่ตลอดระยะเวลาการเช่าพื้นที่ (“ค่าเช่าคงที่” หรือ “Fixed Rate”) และ/หรือ ในรูปแบบค่าเช่าและ/หรือค่าบริการที่อัตราค่าเช่าและ/หรือค่าบริการปรับขึ้นแบบขั้นบันได (“ค่าเช่าแบบขั้นบันได” หรือ “Step-up Rate”) และ/หรือ ในรูปแบบค่าเช่าและ/หรือค่าบริการที่อัตราค่าเช่าและ/หรือค่าบริการแปรผันตามผลประกอบการของผู้เช่าพื้นที่รายย่อย (“ค่าเช่าแปรผัน” หรือ “GP Rate”) ทั้งนี้ขึ้นกับการเจรจาระหว่าง ARM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ และผู้เช่ารายย่อย และรูปแบบค่าเช่าและ/หรือค่าบริการในสัญญาเดิม (กรณีต่ออายุ



สัญญา) โดยส่วนใหญ่จะกำหนดให้อยู่ในรูปแบบค่าเช่าคงที่ (Fixed Rate) โดยแบ่งเป็นสัดส่วนได้ดังต่อไปนี้

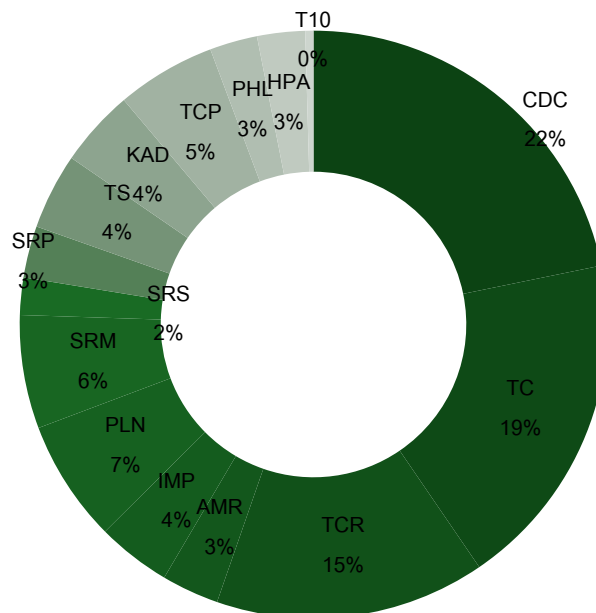
ประเภทของสัญญาเช่า	สัดส่วนต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ร้อยละ)
Fixed Rate และ/หรือ Step-up Rate	90.6
ค่าเช่าแปรผัน หรือ GP Rate	9.4

- สัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาค่าบริการพื้นที่ส่วนใหญ่ อาจให้สิทธิแก่ผู้เช่ารายย่อยในการต่อสัญญาเช่าภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม (Option to Renew) ยกเว้นในเรื่องของอัตราค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการพื้นที่ที่จะปรับขึ้น โดยผู้เช่ารายย่อยจะต้องแจ้งความประสงค์ในการใช้สิทธิล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนด และลงนามในสัญญาใหม่ให้แล้วเสร็จก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าเดิม นอกจากนี้ ในกรณีไม่ต่อสัญญา สัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการพื้นที่ ยังกำหนดให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องจ่ายค่าเช่า โดยให้รวมถึงค่าใช้จ่าย ค่าเสียหายและเงินจำนวนอื่น ๆ ที่ผู้เช่ารายย่อยต้องรับผิดชอบด้วยตลอดระยะเวลาการเช่าหรือจนถึงวันที่มีการบอกเลิกสัญญาโดยชอบด้วยกฎหมาย
- สัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาค่าบริการพื้นที่ส่วนใหญ่กำหนดให้ผู้เช่าต้องวางเงินประกันหรือหลักประกันการเช่าและบริการพื้นที่กับผู้ให้เช่า โดยส่วนใหญ่จะกำหนดเป็นจำนวน 2 ถึง 4 เดือนของค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการพื้นที่

## โครงสร้างรายได้ค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการพื้นที่

รายได้ของกองทรัสต์ในส่วนที่เกิดจากการให้เช่าพื้นที่และให้บริการพื้นที่ในโครงการที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินจะเป็นไปตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และหนังสือแจ้งความจำนงค์การใช้พื้นที่ของแต่ละโครงการ ซึ่งส่งผลให้โครงสร้างรายได้ในส่วนดังกล่าวขึ้นอยู่กับอัตราค่าเช่า ตลอดจนขนาดพื้นที่ให้เช่าของแต่ละโครงการ โดยพื้นที่ให้เช่าของศูนย์การค้า สามารถแบ่งเป็น ส่วนห้องร้านค้าภายในอาคารหรือส่วนพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area: NLA) ของโครงการ และส่วนพื้นที่ใช้สอยอื่น ๆ ทั้งในและนอกอาคารที่ผู้ทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจพิจารณาจัดสรรหรือดัดแปลงเพื่อให้ผู้เช่ารายย่อยทั่วไปเช่าพื้นที่ตามความเหมาะสม ทั้งนี้โดยส่วนใหญ่โครงสร้างรายได้ในส่วนดังกล่าวของกองทรัสต์จะมาจากในส่วนพื้นที่ให้เช่าสุทธิ รายละเอียดสัดส่วนพื้นที่ให้เช่าสุทธิต่อโครงการเป็นตามแผนภาพดังต่อไปนี้

สัดส่วนพื้นที่ให้เช่าสุทธิของแต่ละโครงการ



### ข้อมูลรายละเอียดผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ 10 อันดับแรก ตามรายได้เช่าและค่าบริการ

ลำดับ	ผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่	สัดส่วนรายได้ค่าเช่าและบริการ (ร้อยละ)
1	เอสบี ดีไซน์สแควร์	1.11
2	ท็อบส์ มาร์เก็ต	0.87
3	แม็กซ์ แวลู	0.78
4	สตาร์บัคส์	0.74
5	ฟิตเนส เฟิร์ส	0.65
6	โมเดอร์นฟาร์ม	0.55
7	ฮอนด้า	0.45
8	SF Cinema	0.39
9	Watsons	0.36
10	เดอะ ฟิตเนส	0.35

### อายุคงเหลือของสัญญากับผู้เช่ารายย่อย

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญา	สัดส่วนต่อพื้นที่เช่าของแต่ละโครงการ (ร้อยละ)
ปี 2569	36.7
ปี 2570	16.7
ปี 2571	22.2
หลังปี 2571	2.2
พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น <sup>1</sup>	22.2

หมายเหตุ พื้นที่ที่ให้เช่านอกเหนือไปจากผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้า (Non-NLA)



## รายละเอียดผู้เข้าพื้นที่โครงการภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์

ตารางแสดงพื้นที่ให้สิทธิ อัตราการเช่าพื้นที่ และอัตราค่าเช่าพื้นที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568<sup>1</sup>

โครงการ (หน่วย : ไร่/ละ)	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2567	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568
คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์	98.9	99.2	95.5	94.6	92.0
เดอะ คริสตัล เอกมัย-ราม อินทรา	98.6	98.6	97.3	98.7	98.6
เดอะ คริสตัล เอสบี ราช พฤกษ์	96.4	94.7	92.2	87.8	90.3
อมรินทร์ รามอินทรา	98.5	93.2	95.9	88.1	84.0
แอมพาร์ค จุฬา	87.1	88.6	98.2	98.9	87.6
เพลินนารี มอลล์ วัชรพล	81.6	88.4	87.4	88.0	98.0
สัมมากร เพลส รามคำแหง (เวสต์)	91.5	93.7	95.6	93.0	93.6
สัมมากร เพลส รังสิต	91.0	91.1	88.5	89.9	86.2
สัมมากร เพลส ราชพฤกษ์	86.1	84.0	85.2	81.4	84.7
เดอะ ชิน ทาวน์ อิน ทาวน์	84.3	83.9	93.8	99.5	97.8
กาตฟรัง วิลเลจ	85.5	88.5	92.5	96.2	99.2
เดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์	86.5	84.2	76.2	86.3	88.8
เดอะ ไพรม์ หัวลำโพง <sup>2</sup>		70.6	96.4	100.0	94.2
แอปปี อเวนิว ดอนเมือง <sup>3</sup>				89.7	86.6
ทีเก็น <sup>4</sup>					89.9

### หมายเหตุ

- ข้อมูลเฉลี่ยรายงวด โดยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยพื้นที่ให้เช่า
- กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการเดอะ ไพรม์ หัวลำโพงในปี 2565
- กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการแอปปี อเวนิว ดอนเมืองในปี 2567
- กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการทีเก็น เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2568

### ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของทรัพย์สินที่ลงทุน

รายการ	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2567	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568
รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท) <sup>1</sup>	1,127	1,591	1,699	1,614	1,596
รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท) <sup>2</sup>	674	933	1,004	978	940
อัตราส่วนรายได้สุทธิจาก อสังหาริมทรัพย์ ต่อรายได้จาก อสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 59.8	ร้อยละ 58.6	ร้อยละ 59.0	ร้อยละ 60.5	ร้อยละ 58.9
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	536	546	603	590	590
อัตรากาเช่าพื้นที่เฉลี่ย <sup>3</sup>	ร้อยละ 93.6	ร้อยละ 93.4	ร้อยละ 93.2	ร้อยละ 93.1	ร้อยละ 93.0
พื้นที่ให้เช่ารวม (ตารางเมตร) <sup>4</sup>	155,921	160,214	160,170	164,469	165,063

#### หมายเหตุ

1. รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และรายได้อื่น
2. รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ หักออกด้วย ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนการเช่าและบริการ และค่าใช้จ่ายในการบริหาร)
3. ข้อมูลเฉลี่ยรายงวด โดยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยพื้นที่ให้เช่า
4. เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้า

ลักษณะของสัญญาเช่ากับผู้เช่าของทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

#### ประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่

ประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่	จำนวนพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่มีผู้เช่า (ร้อยละ)
อาหารและเครื่องดื่ม	29,591	11.6
บ้านและสิ่งก่อสร้าง	22,096	8.9
ซูเปอร์มาร์เก็ต	17,747	19.3
สุขภาพและความงาม	13,607	14.4
สินค้าและบริการเพื่อความบันเทิง	11,705	7.3
ให้บริการทางการศึกษา	11,163	2.5
ศูนย์ออกกำลังกาย	11,085	7.6
ไลฟ์สไตล์ / สเปเชียลตี้	11,064	7.2
สำนักงาน	10,551	7.2
สินค้าแฟชั่น	6,191	4.0
ให้บริการทางการเงิน	3,810	1.0
ให้บริการทั่วไป	2,408	6.9
สินค้าเทคโนโลยีและอิเล็กทรอนิกส์	1,517	1.6
ประเภทอื่น ๆ	981	0.6
<b>รวม</b>	<b>153,515</b>	<b>100.0</b>

#### สัดส่วนการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าแต่ละประเภท

ประเภทของผู้เช่า	จำนวนพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่มีผู้เช่า (ร้อยละ)
ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) <sup>1</sup>	55,349	36.1
ผู้เช่าประเภทร้านค้า (In-line Tenant)	98,166	63.9
<b>รวม</b>	<b>153,515</b>	<b>100.0</b>

#### หมายเหตุ

1. ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) หมายถึง ผู้เช่าซึ่งมีการเช่าพื้นที่ตั้งแต่ 500 ตารางเมตรขึ้นไป



### สัดส่วนการเช่าพื้นที่ตามประเภทของสัญญาเช่า

ประเภทของสัญญาเช่า	สัดส่วนของรายได้ค่าเช่า (ร้อยละ)
สัญญาเช่าอัตราคงที่ (Fixed Rent)	90.6
สัญญาร่วมแบ่งรายได้ (GP Rent)	9.4
รวม	100.0

### ช่วงระยะเวลาการครบกำหนดสัญญาเช่าของผู้เช่า (Lease Expiry Profile)

ช่วงระยะเวลา	จำนวนพื้นที่เช่าที่ครบกำหนดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่มีผู้เช่า (ร้อยละ)
ปี 2569	72,480	36.7
ปี 2570	32,915	16.7
ปี 2571	43,868	22.2
หลังปี 2571	4,252	2.2
พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น <sup>1</sup>	43,751	22.2
รวม	197,266	100.0

#### หมายเหตุ

- พื้นที่ที่ให้เช่านอกเหนือไปจากผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้า (Non-NLA)



# การกู้ยืมเงิน

## สถานะของการกู้ยืมเงินรอบปีบัญชี 2568

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ธนาคารผู้ให้เงินกู้	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน	เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินและการดำเนินงานของกองทรัสต์
วงเงินกู้	วงเงินกู้และสินเชื่อทั้งหมดจำนวนรวมไม่เกิน 4,405,000,000 บาท โดยแบ่งเป็น วงเงินที่ 1 : วงเงินกู้ระยะยาวเพื่อใช้ในการซื้อทรัพย์สิน ดังนี้ (1) จำนวนไม่เกิน 2,764,000,000 บาท ใช้สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก (2) จำนวนไม่เกิน 1,261,000,000 บาท ใช้สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต ภายในวันที่ 31 มกราคม 2568
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	<u>วงเงินกู้ที่ 1</u> 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 <u>วงเงินกู้ที่ 2</u> 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
การชำระดอกเบี้ย	ชำระในวันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส



## ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้

มีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามอายุของสัญญา เป็นระยะเวลา 10 ปี โดยจะชำระเงินต้นเป็นงวดรวม 24 งวด เงินงวดแรกจะชำระในวันสุดท้ายของเดือนที่ 51 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก และงวดต่อ ๆ ไป เมื่อครบกำหนดระยะเวลาทุก ๆ 3 เดือน ผู้กู้ตกลงชำระคืนหนี้ตามสัญญานี้ทั้งหมดภายในกำหนดเวลา 120 เดือน

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	ชำระหนี้สิ้นส่วนที่เหลือทั้งหมด

## ระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินต้น

เริ่มชำระเงินต้นงวดแรกในวันสุดท้ายของเดือนที่ 51 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้

## หลักประกันการกู้ยืม

- 1) สิทธิการเช่าในโครงการซีดีซี คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์, โครงการเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา, โครงการกาตฟรัง วิลเลจ, โครงการสัมมาราม เพลส รามคำแหง (เวสต์) และโครงการอมรินทร์ รามอินทรา จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกัน
- 2) สิทธิการเช่าช่วงในโครงการศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ วัชรพล, โครงการเดอะ ไพร์ม หัวลำโพง และโครงการศูนย์การค้าสัมมาราม เพลส ราชพฤกษ์ จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกัน
- 3) สิทธิเรียกร้องที่จะได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้แห่งสิทธิในทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งที่ 1 (โครงการที่ 1 ถึง โครงการที่ 10) จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกัน และ
- 4) ที่ดินโฉนดเลขที่ 24428 แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง กรรมสิทธิ์ของ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล จดจำนองเป็นประกัน

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีรายละเอียดดังนี้

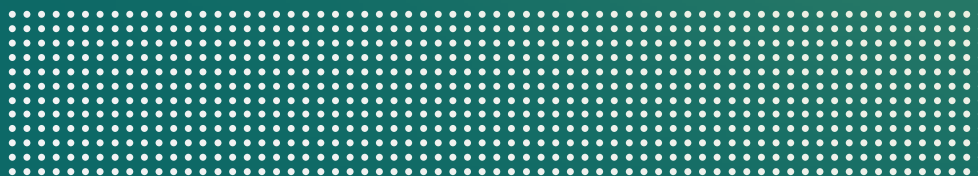
จำนวนเงินกู้	3,572,494,170.33 บาท
มูลค่าทรัพย์สินรวม	13,597,713,151 บาท
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม	0.26
อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้	4.8

### การกันเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้

กองทรัสต์มีการต้องชำระคืนเงินตามภาระผูกพันจากการกู้ยืมผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณากันสำรองเงินเพื่อชำระหนี้ตามภาระผูกพันจากการกู้ยืม ที่จะครบกำหนดในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้นอย่างเหมาะสม ทั้งนี้ ในปี 2569 ผู้จัดการกองทรัสต์จะกันเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้จำนวนไม่เกิน 192 ล้านบาท หรือเป็นไปตามที่จะมีการเบิกเงินกู้ตามที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือลดทุน ตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ โดยเงินจากการกันสำรองเพื่อชำระหนี้ดังกล่าวจะสะท้อนในกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามเกณฑ์หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

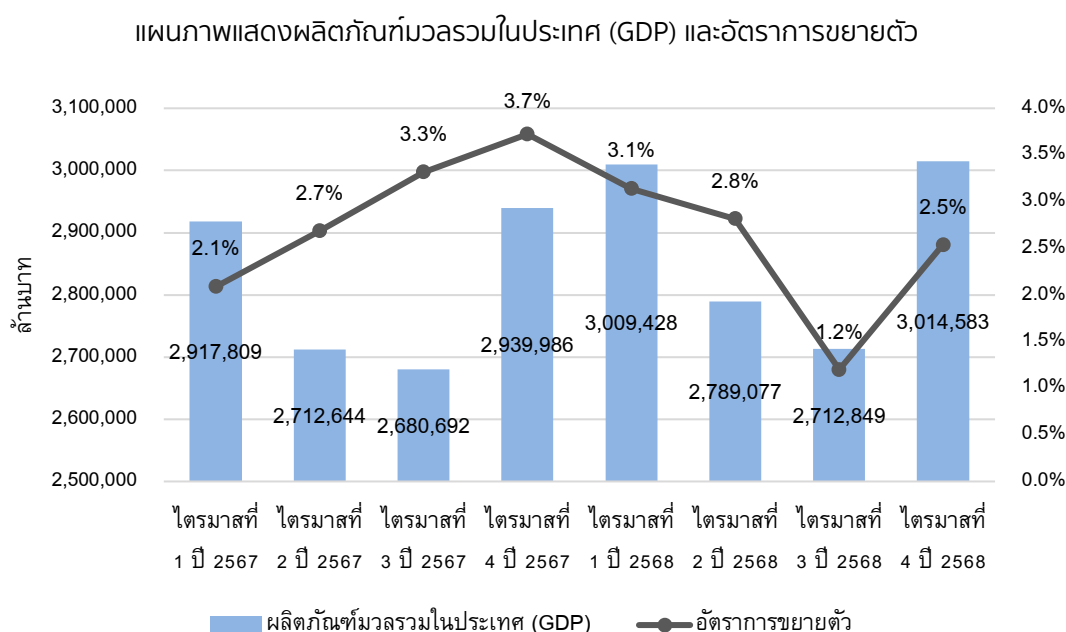
ภาพรวมของ  
ภาวะเศรษฐกิจและ  
อุตสาหกรรม





## ภาวะเศรษฐกิจประเทศไทยในปี พ.ศ.2568

จากข้อมูลของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ของประเทศไทยในไตรมาสที่ 4/2568 ขยายตัวร้อยละ 2.5 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.2 ในไตรมาส 3/2568 เป็นผลจากการปรับตัวดีขึ้นของภาคเกษตรทั้งกลุ่มอุตสาหกรรมการผลิตและกลุ่มบริการ โดยเฉพาะสาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม สาขาการเหมืองแร่และเหมืองหิน สาขาการก่อสร้าง สาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า และสาขาขายส่งและขายปลีกฯ ขณะที่ภาคเกษตรชะลอตัว ด้านการใช้จ่าย อุปสงค์ในประเทศปรับตัวดีขึ้นทั้งการอุปโภคบริโภคขั้นสุดท้ายของเอกชน การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคขั้นสุดท้ายของรัฐบาลและการสะสมทุนถาวรเบื้องต้น ส่วนการส่งออกสินค้าและบริการชะลอตัว รวมทั้งปี 2568 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.4



ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.)

เศรษฐกิจไทยในปี 2569 และ 2570 มีแนวโน้มขยายตัวชะลอตัวลงจากครั้งแรกของปี 2568 ตามการบริโภคภาคเอกชนที่ชะลอตัวตามแนวโน้มรายได้ และภาคส่งออกที่ได้รับผลกระทบจากมาตรการทางภาษีของสหรัฐฯ ขณะที่ภาคการท่องเที่ยวทยอยฟื้นตัว ด้านอัตราเงินเฟ้อทั่วไปมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำตามราคาพลังงานและอาหารสดเป็นสำคัญ ขณะที่แรงกดดันเงินเฟ้อด้านอุปสงค์มีจำกัดในภาวะที่เศรษฐกิจขยายตัวต่ำกว่าศักยภาพ ด้านสินเชื่อรวมยังหดตัวและคุณภาพสินเชื่อกลุ่มเปราะบางยังด้อยลง โดย SMEs ถูกกดดันด้านสภาพคล่องจากทั้งปัญหาการเข้าถึงสินเชื่อและการแข็งค่าของเงินบาท

เศรษฐกิจไทยในปี 2568 2569 และ 2570 มีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 2.2 1.5 และ 2.3 ตามลำดับ โดยเศรษฐกิจในครึ่งหลังของปี 2568 จะลดลงจากปัจจัยชั่วคราวในภาคการผลิต จำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่มระยะใกล้ที่ลดลง รวมทั้งสถานการณ์อุทกภัยในพื้นที่ภาคใต้ซึ่งคาดว่าจะส่งผลกระทบต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจไปจนถึงช่วงต้นปี 2569 สำหรับเศรษฐกิจในปี 2569 มีแนวโน้มขยายตัวต่ำลงจากปี 2568 ตามการบริโภคภาคเอกชนที่ชะลอตามรายได้ และการส่งออกสินค้าที่ได้รับผลกระทบจากมาตรการทางภาษีของสหรัฐฯ ขณะที่ภาคการท่องเที่ยวทยอยฟื้นตัว ทั้งนี้ เศรษฐกิจในปี 2570 มีแนวโน้มฟื้นตัวแต่ยังต่ำกว่าศักยภาพ โดยมีแรงขับเคลื่อนหลักจากการฟื้นตัวของภาคบริการ ขณะที่การส่งออกสินค้าและภาคการผลิตยังถูกกดดันจากการแข่งขันที่สูง ในระยะข้างหน้าต้องติดตามความเสี่ยงจากมาตรการทางภาษีของสหรัฐฯ ที่อาจมีเพิ่มเติม ความล่าช้าของกระบวนการงบประมาณปี 2570 และการปรับตัวของภาคธุรกิจโดยเฉพาะ SMEs ที่ยังเผชิญปัญหาด้านการแข่งขันและการเข้าถึงสินเชื่อ

อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2568 2569 และ 2570 มีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำจากปัจจัยด้านอุปทานเป็นสำคัญ โดยมีแนวโน้มอยู่ที่ร้อยละ -0.1 0.3 และ 1.0 ตามลำดับ และคาดว่าจะทยอยกลับเข้าสู่กรอบเป้าหมายในช่วงครึ่งแรกของปี 2570 โดยอัตราเงินเฟ้อที่อยู่ในระดับต่ำเป็นผลจากราคาพลังงานโลกที่ปรับลดลงและมาตรการอุดหนุนค่าครองชีพของภาครัฐ รวมทั้งแรงกดดันเงินเฟ้อด้านอุปสงค์ที่มีจำกัด ทั้งนี้ ความเสี่ยงภาวะเงินฝืดอยู่ในระดับต่ำสะท้อนจากราคาสินค้าและบริการที่ไม่ได้ปรับลดลงเป็นวงกว้าง สำหรับอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานในปี 2568 2569 และ 2570 มีแนวโน้มทรงตัวอยู่ที่ร้อยละ 0.8 0.8 และ 1.0 ตามลำดับ ขณะที่อัตราเงินเฟ้อคาดการณ์ในระยะปานกลางลดลงเล็กน้อยแต่ยังยึดเหนี่ยวในกรอบเป้าหมาย

ด้านการดำเนินนโยบายการเงินในช่วงไตรมาส 4 ปี 2568 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ในการประชุมวันที่ 17 ธันวาคม 2568 มีมติเป็นเอกฉันท์ให้ลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายร้อยละ 0.25 ต่อปี จากระดับร้อยละ 1.50 ต่อปี เป็นร้อยละ 1.25 ต่อปี โดยเห็นว่านโยบายการเงินสามารถผ่อนคลายเพิ่มเติมได้ภายใต้เศรษฐกิจที่มีแนวโน้มชะลอตัวชัดเจนและมีความเสี่ยงมากขึ้น เพื่อให้ภาวะการเงินสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและช่วยบรรเทาภาระหนี้ให้กับกลุ่มเปราะบาง รวมถึงช่วยเสริมประสิทธิภาพของมาตรการทางการเงินและนโยบายอื่นของภาครัฐ

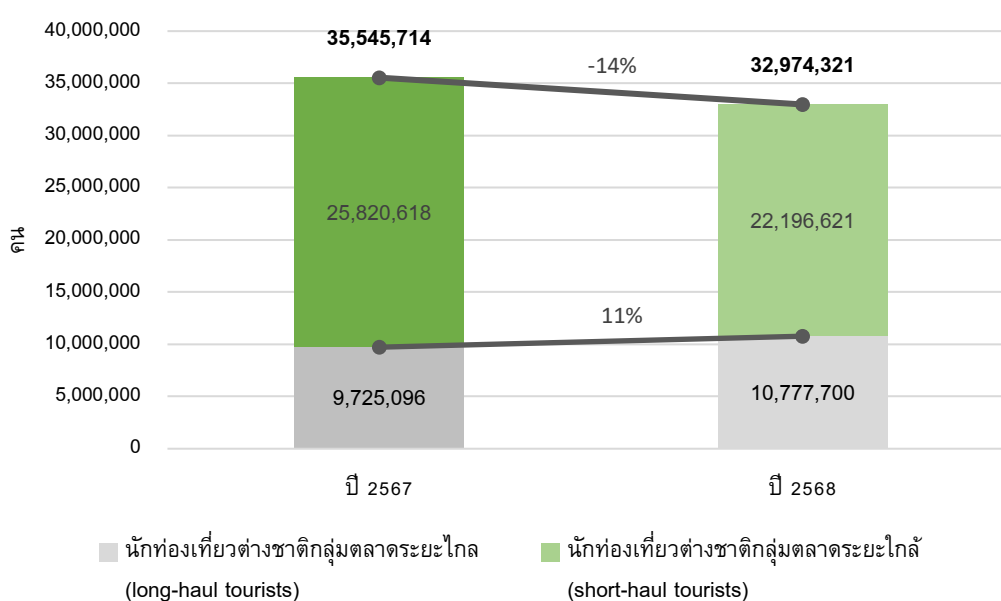
อัตราดอกเบี้ยในระบบสถาบันการเงินและตลาดการเงินปรับลดลงตามการลดอัตราดอกเบี้ยนโยบาย ซึ่งช่วยลดต้นทุนทางการเงินและบรรเทาภาระหนี้ให้กับภาคธุรกิจและครัวเรือน อย่างไรก็ตาม สิ้นเขียวยังหดตัวต่อเนื่องส่วนหนึ่งสะท้อนการชะลอการใช้จ่ายและการลงทุนของภาคเอกชนภายใต้ความไม่แน่นอนสูง ขณะที่สถาบันการเงินยังระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อให้กับลูกหนี้ที่มีความเสี่ยงด้านเครดิตสูงโดยเฉพาะ SMEs และครัวเรือนกลุ่มรายได้ต่ำ

ภายใต้กรอบการดำเนินนโยบายการเงินที่มีเป้าหมายรักษาเสถียรภาพราคา ควบคู่กับดูแลเศรษฐกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน และรักษาเสถียรภาพระบบการเงิน กนง. เห็นว่านโยบายการเงินควรอยู่ในระดับผ่อนคลายเพื่อสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ โดยจะติดตามพัฒนาการและความเสี่ยงเศรษฐกิจการเงินและพร้อมปรับนโยบายการเงินให้เหมาะสมกับแนวโน้มเศรษฐกิจและเงินเฟ้อที่เปลี่ยนแปลงไป ในขณะเดียวกันควรคำนึงถึงการรักษาเสถียรภาพระบบการเงินในระยะยาว และขีดความสามารถของนโยบายการเงินที่มีจำกัดในการรองรับเหตุการณ์ที่ไม่คาดคิด

สำหรับภาคการท่องเที่ยวในปี 2568 ชะลอตัวลง จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมาไทยในปี 2568 หดตัวร้อยละ 7 เมื่อเทียบกับจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมาไทยในปี 2567 โดยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2567 และ 2568 อยู่ที่ 35 และ 33 ล้านคน ตามลำดับ ทั้งนี้ สาเหตุหลักเกิดจากนักท่องเที่ยวต่างชาติกลุ่มตลาดระยะใกล้ (short-haul tourists) ที่หดตัวลงร้อยละ 14 โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจีน ขณะที่นักท่องเที่ยวกลุ่มตลาดระยะไกล (long-haul tourists) ยังขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 11

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2569 และ 2570 มีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้น ตามการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวจีนเป็นสำคัญ สำหรับนักท่องเที่ยวกลุ่มระยะไกล (long-haul tourists) คาดว่ายังขยายตัวได้ตามอุปสงค์การท่องเที่ยวโลกที่เพิ่มขึ้น สำหรับรายรับภาคการท่องเที่ยวมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ตามการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวและค่าใช้จ่ายต่อทริป ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลจากการปรับราคาที่พักแรมในกลุ่ม 4-5 ดาว และสัดส่วนนักท่องเที่ยวที่มีการใช้จ่ายสูงที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจีน

แผนภาพแสดงจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในประเทศไทย



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ที่มา:

ธนาคารแห่งประเทศไทย, รายงานนโยบายการเงินไตรมาสที่ 4 ปี 2568

ธนาคารแห่งประเทศไทย, ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 6/2568



## ภาพรวมธุรกิจอุตสาหกรรมค้าปลีกในประเทศไทย

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคของไทย (CCI) ในเดือนกันยายน 2568 ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยมาอยู่ที่ระดับ 50.7 จากระดับต่ำสุดในรอบเกือบสามปีที่ 50.1 ในเดือนสิงหาคม ถือเป็นการปรับตัวเพิ่มขึ้นครั้งแรกในรอบแปดเดือน อย่างไรก็ตาม ความเชื่อมั่นโดยรวมยังคงอ่อนตัวลงร้อยละ 3.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) สะท้อนให้เห็นถึงภาวะการบริโภคที่ยังชะลอตัว แม้มีสัญญาณการฟื้นตัวเล็กน้อยของความเชื่อมั่นผู้บริโภคในช่วงปลายไตรมาส

ภาคค้าปลีกของกรุงเทพมหานครยังคงเผชิญแรงกดดันจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว โดยมีการเพิ่มอุปทานใหม่ในไตรมาส 3/2568 ขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในช่วง 9 เดือนแรกของปีลดลงร้อยละ 7.56 YoY ส่งผลให้อุปทานค้าปลีกทั้งหมดอยู่ที่ 8.34 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 YoY และร้อยละ 0.6 QoQ อีกทั้งยังมีพื้นที่ค้าปลีกอีกประมาณ 1.00 ล้านตารางเมตรที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือวางแผนพัฒนา

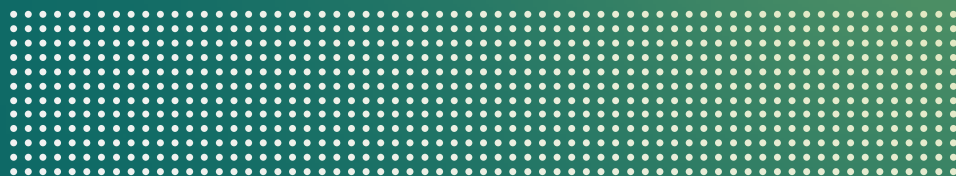
สำหรับแนวโน้มปี 2569 คาดว่าแรงกดดันจากอุปทานจะเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยมีพื้นที่ใหม่อีก 0.34 ล้านตารางเมตรจากโครงการขนาดใหญ่ ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยการเปิดโครงการใหม่ต่อปีถึงสองเท่า ส่งผลให้อัตราพื้นที่ว่างมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ในระยะสั้นมาตรการ “คนละครึ่ง” ระยะที่ 5 ในไตรมาส 4/2568 คาดว่าจะช่วยกระตุ้นการใช้จ่ายของผู้บริโภค โดยเฉพาะในกลุ่มผู้ประกอบการ SME ขณะที่แนวโน้มระยะยาวยังคงขึ้นอยู่กับฟื้นตัวของความเชื่อมั่นผู้บริโภค การบริโภคภายในประเทศ และภาคการท่องเที่ยว ซึ่งจะมีบทบาทสำคัญในการรองรับผลกระทบจากอุปทานที่เพิ่มขึ้นในตลาดค้าปลีกกรุงเทพมหานคร

ที่มา:อ้างอิงข้อมูลจาก บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

## แนวโน้มธุรกิจค้าปลีกปี 2567-2569

ผู้ประกอบการร้านค้าปลีกสมัยใหม่เดินทางขยายสาขาอย่างต่อเนื่อง ซึ่งรวมถึงใน คอมมูนิตีมอลล์ (Community mall) และสถานบริการน้ำมัน หรือในทำเลที่มีหมู่บ้านจำนวนมาก มีการจราจรคืบคั้ง ตลอดจนมีการปรับรูปแบบและขนาดของร้านค้าให้เหมาะสมกับพื้นที่และกลุ่มลูกค้า ส่งผลให้ปี 2566 จำนวนสาขาของร้านค้าปลีกสมัยใหม่มีมากกว่า 20,000 สาขา ซึ่งกว่า 90% เป็นสาขาของร้านสะดวกซื้อ นอกจากนี้ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังใช้กลยุทธ์การลดราคาสินค้าเพื่อดึงดูดลูกค้าและทำธุรกิจแบบ O2O (Online to Offline) โดยนำสาขามาเป็นฐานการจัดส่งสินค้าออนไลน์แก่ผู้บริโภคในทำเลใกล้เคียง ทำให้สินค้าถึงมือผู้บริโภคได้อย่างรวดเร็วซึ่งช่วยกระตุ้นยอดขายได้เพิ่มขึ้น

# ปัจจัยความเสี่ยง



การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณารายละเอียดที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังรายละเอียดข้างท้ายนี้ ก่อนตัดสินใจลงทุนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ หรือมูลค่าหน่วยทรัสต์ และนอกจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แล้ว ยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้พิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อไปในอนาคต ความเสี่ยงทั้งหลายที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงานและสถานะการเงินของกองทรัสต์ และมูลค่าหน่วยทรัสต์

ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ 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/หรือรับรองว่าผลการดำเนินงานจริงที่จะเกิดขึ้นในอนาคตจะเป็นไปตามประมาณการงบกำไรขาดทุน โดยผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ก่อนการตัดสินใจเข้าลงทุน โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ศึกษารายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานการตรวจสอบทางวิศวกรรมของทรัพย์สิน รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สิน ตลอดจนข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกันกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม การตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องมิได้เป็นการรับประกันว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมไม่มีความเสียหายหรือชำรุดบกพร่อง อันอาจทำให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนที่ระบุในหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของทรัพย์สิน อาจจะตรวจพบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรม และที่ปรึกษากฎหมาย

นอกจากนี้ รายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานการตรวจสอบทางวิศวกรรมของทรัพย์สิน และรายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน อาจมีข้อบกพร่องหรือไม่ถูกต้องทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากความบกพร่องของทรัพย์สินที่จะลงทุนที่อาจตรวจสอบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจพบได้ และทรัพย์สินที่จะลงทุนที่อาจมีลักษณะหรือถูกนำไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งที่เป็น



การขัดแย้งกับกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายหรือความรับผิดอันเนื่องมาจากเหตุการณ์ดังกล่าว

ข้อมูลในส่วนนี้อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาล หน่วยงานราชการหรือเศรษฐกิจเป็นข้อมูลที่รวบรวมมาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาล หน่วยงานราชการหรือจากแหล่งข้อมูลอื่น ๆ โดยที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์มิได้ทำการตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด ทั้งนี้ เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนี้ ราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์กับมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ที่ประสงค์จะซื้อหน่วยทรัสต์จึงควรศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยทรัสต์

## ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

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 เรียกร้องค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ และ/หรือ ค่าเช่าที่ชำระไปแล้วตามสัดส่วนระยะเวลาเช่าที่คงเหลือก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว อาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์อันพึงได้ จากการกระทำการหรืองดเว้นกระทำการหรือการบังคับให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือในกรณีที่คู่สัญญาปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้ว คู่สัญญาอาจไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชย เยียวยาจากความเสียหายต่าง ๆ ดังกล่าว นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

2. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือแนวทางการปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือกฎหมายระเบียบข้อบังคับ มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงเช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards - IFRS) และส่งผลกระทบต่องบการเงินของกองทรัสต์ โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีจะขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดทำงานการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่าย

ประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นยกรัสต์ นอกจากนี้ ยังไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับใด ๆ จะไม่มีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้จัดการกองกรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองกรัสต์ หรือต่อการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองกรัสต์

### 3. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในการขายอสังหาริมทรัพย์ หรือโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ หรือขายหุ้นที่กองกรัสต์ลงทุน (ในกรณีที่กองกรัสต์ลงทุนทางอ้อมในอสังหาริมทรัพย์) และการดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินในอนาคตของกองกรัสต์นั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้น ซึ่งกองกรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองกรัสต์จะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน รวมถึงในอนาคต ภาระภาษีของกองกรัสต์ และ/หรือ ภาระภาษีของผู้ถือหุ้นยกรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และ/หรือ การซื้อขายหน่วยยกรัสต์ และ/หรือ การดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองกรัสต์ และการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองกรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีอากรหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจทำให้ผลการดำเนินงานของกองกรัสต์ได้รับผลกระทบจากภาระภาษี และ/หรือ เบี้ยปรับเงินเพิ่มที่อาจจะมีขึ้น

กองกรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ซึ่งจะมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป โดยกฎหมายดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบและอัตราการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งแตกต่างไปจากรูปแบบและอัตราการจัดเก็บตามกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดินและกฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่เดิม ทั้งนี้ การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่จะขึ้นอยู่กับมูลค่าประเมินหรือราคาประเมินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ประกาศกำหนดโดยหน่วยงานราชการ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองกรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดเก็บภาษีรูปแบบใหม่นี้จะไม่มีผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองกรัสต์

นอกจากนี้ ในขั้นตอนการแปลงสภาพกองทุนรวม CRYSTAL เป็นกองกรัสต์นั้น กองกรัสต์ในฐานะผู้รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการภาษีมูลค่าเพิ่มนั้น อาจถูกเรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับมูลค่าสิทธิการเช่าที่รับโอนมา หากกรมสรรพากรพิจารณาว่าการแปลงสภาพของกองทุนรวมเป็นกองกรัสต์ไม่เข้าหลักเกณฑ์โอนกิจการทั้งหมด โดยในปัจจุบัน ผู้จัดการกองกรัสต์ผู้จัดการกองทุนรวม CRYSTAL และที่ปรึกษาด้านภาษีของกองทุนรวม อยู่ระหว่างการหารือกับกรมสรรพากรเพื่อทราบข้อสรุปและแนวทางการในการดำเนินการเกี่ยวกับภาษีดังกล่าว อย่างไรก็ตาม หากผลของการตีความของกรมสรรพากร แตกต่างจากที่ผู้จัดการกองทุนรวม CRYSTAL ผู้จัดการกองกรัสต์ รวมถึงความเห็นของที่ปรึกษาด้านภาษีอากร ประเมินและคาดการณ์ไว้ กองทุนรวม CRYSTAL และ/หรือ กองกรัสต์ อาจมีค่าใช้จ่าย ภาระต้องเสียภาษีเพิ่มเติม และ/หรือ เบี้ยปรับเงินเพิ่ม และค่าปรับต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น สำหรับการชำระภาษีไม่ถูกต้องหรือล่าช้า ทั้งนี้ ในการพิจารณาตั้งสมมติฐานของข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ ผู้จัดการกองกรัสต์ได้พิจารณาถึงแหล่งเงินทุนและต้นทุนทางการเงินเพิ่มเติมที่อาจเกิดขึ้นหากกองกรัสต์จะต้องชำระภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าวไว้แล้ว (ประมาณการมูลค่า



ภาษีมูลค่าเพิ่มที่อาจต้องชำระดังกล่าวคาดว่าจะมีมูลค่าไม่เกิน 280 ล้านบาท หรือเท่ากับประมาณร้อยละ 7.0 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม CRYSTAL ณ วันที่แปลงสภาพ ไม่รวมค่าใช้จ่าย ภาระต้องเสียภาษีเพิ่มเติม และ/หรือ เบี้ยปรับเงินเพิ่มและค่าปรับต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น สำหรับการชำระภาษีไม่ถูกต้องหรือล่าช้า) ทั้งนี้ วงเงินกู้ยืมสินเชื่อหมุนเวียน (ตัวสัญญาใช้เงิน) จำนวนไม่เกิน 280 ล้านบาท เพื่อเตรียมไว้ใช้สำหรับการชำระภาษีมูลค่าเพิ่มที่อาจเกิดขึ้นจากการแปลงสภาพกองทุนรวม CRYSTAL เป็นกองทรัสต์ เนื่องด้วยเวลาผ่านไปส่งผลให้วงเงินกู้ยืมเดิมของกองทรัสต์ได้หมดอายุไป อย่างไรก็ตาม หากผู้จัดการกองทรัสต์จะมีกำหนดการหรือทราบกำหนดการที่จะใช้วงเงินข้างต้น ตามวัตถุประสงค์เดิมนั้น ทางกองทรัสต์สามารถดำเนินการแจ้งให้ทางธนาคารผู้ให้สินเชื่อรับทราบตามระยะเวลาที่กำหนดเพื่อให้

#### 4. ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับ การตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายย่อยสิ้นสุดลง

เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นทรัพย์สินในกลุ่มธุรกิจศูนย์การค้า ประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) รายได้หลักของกองทรัสต์จึงมาจากรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่ารายย่อยของแต่ละโครงการ ดังนั้นหาก ผู้เช่ารายย่อยที่มีสัดส่วนพื้นที่ที่เช่าและสัดส่วนค่าเช่าอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์รายใดรายหนึ่งหรือหลายราย หรือหากผู้เช่ารายย่อยจำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่ง มีฐานะทางการเงินที่ด้อยลง โดยอาจมีสาเหตุมาจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโดยรวมและ/หรือของประเภทธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยเหล่านั้น และ/หรือ ปัจจัยอื่นใดที่อยู่นอกเหนืออำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยเหล่านั้น เช่น การซ่อมถนนในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งของโครงการ เป็นต้น อาจเป็นเหตุให้ผู้เช่ารายย่อยบางส่วนเหล่านั้นผิดนัดชำระ และ/หรือ ชำระค่าเช่าได้ล่าช้า และ/หรือ ขอยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดอายุสัญญา ตลอดจนอาจปรากฏกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรืออาจขอต่ออายุสัญญาด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการเดิม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงิน 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) มีระยะเวลาในการหาผู้เช่าราย

ใหม่ได้ ด้วยมาตรการต่าง ๆ ดังกล่าว จะช่วยลดผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

ทั้งนี้ จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมา อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของกองทรัสต์ในแต่ละปีของปี 2564 ถึง ปี 2568 สูงกว่าร้อยละ 90 นอกจากนี้ ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนจะมีการกระจายตัวในด้านทำเลที่ตั้ง และในด้านประเภทธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยมากขึ้น เนื่องจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าวส่วนใหญ่ มีอายุประมาณ 1 ถึง 3 ปี ดังนั้นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนจึงมีการกระจายตัวของปีที่ครบกำหนดสัญญา จึงทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) มีความคล่องตัวในการปรับเปลี่ยนร้านค้าในโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปได้ ด้วยปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้กองทรัสต์มีการกระจายความเสี่ยงในด้านผลการดำเนินงานด้วยทำเลที่ตั้งของโครงการที่หลากหลาย และความเสี่ยงที่กองทรัสต์จะตกอยู่ภายใต้ปัจจัยความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยจึงอยู่ในระดับที่จำกัด อนึ่ง รายละเอียดประเภทธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยและสัดส่วนการเช่าพื้นที่ของผู้ประกอบธุรกิจแต่ละประเภทและปีที่ครบกำหนดสัญญาของแต่ละโครงการแสดงไว้ในส่วนที่ 2.1 ข้อ 3 “ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์”

## 5. ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants)

ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) เป็นผู้เช่ารายย่อยที่มีสัดส่วนพื้นที่ที่เช่าและสัดส่วนค่าเช่าอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ส่งผลให้รายได้ที่เรียกเก็บจากผู้เช่าหลักมีสัดส่วนที่เป็นนัยสำคัญต่อรายได้หลักทั้งหมดของกองทรัสต์ โดยหากพิจารณาสัดส่วนผู้เช่ารายใหญ่ที่มีรายได้สูงสุด 10 อันดับแรกของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 นั้น ผู้เช่ากลุ่มดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าประมาณร้อยละ 25 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิทั้งหมดของกองทรัสต์ โดยประกอบไปด้วยประเภทธุรกิจที่มีความหลากหลาย เช่น ซูเปอร์มาร์เก็ต ไฟฟ์สตาร์ เฟอร์นิเจอร์และของตกแต่งบ้าน อาหารและเครื่องดื่ม เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้เช่าหลักยังเป็นปัจจัยหนึ่งในการดึงดูดกลุ่มลูกค้าเข้ามายังโครงการ ซึ่งส่งผลในแง่บวกต่อการเพิ่มโอกาสในการจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการของผู้เช่ารายย่อยรายอื่นภายในโครงการ หรือกล่าวได้ว่าผู้เช่าหลักเป็นปัจจัยสำคัญที่สร้างความน่าสนใจของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนต่อผู้เช่ารายย่อยจากปริมาณลูกค้าผู้เข้ามาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการภายในโครงการ ดังนั้นการสูญเสียผู้เช่าหลักดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์โดยรวมของโครงการ ความสามารถในการรักษาอัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อย ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม จากข้อมูลในอดีตย้อนหลังในช่วง 1 ถึง 3 ปีที่ผ่านมาพบว่าผู้เช่ารายย่อยในโครงการที่กองทรัสต์ลงทุนมีแนวโน้มที่จะต่ออายุสัญญาเช่าเฉลี่ยโดยประมาณร้อยละ 90 และกรณีที่ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่า เจ้าของโครงการมีช่วงระยะเวลาเฉลี่ยในการหาผู้เช่ารายใหม่ประมาณ 6 เดือน ทั้งนี้ โดยทั่วไปแล้วผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) มีแนวโน้มในการต่ออายุสัญญาสูงกว่าอัตราเฉลี่ยเนื่องจากมีความต้องการคงพื้นที่เช่าตามกลยุทธ์ทางธุรกิจ เช่น รักษาส่วนแบ่งการตลาด เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีการลงทุนในการตกแต่ง ปรับปรุงพื้นที่ที่เช่าในมูลค่าที่สูงกว่าพื้นที่เช่าทั่วไป โดยในภาพรวมแล้วสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับผู้เช่าหลักจะกำหนดให้ผู้เช่าหลักดังกล่าวจะต้องแจ้งล่วงหน้า

อย่างน้อย 3 ถึง 6 เดือนก่อนครบกำหนดอายุสัญญา ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) สามารถใช้ระยะเวลาดังกล่าวในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าหลักรายเดิม อีกทั้งจากรูปแบบการบริหารงานแบบรวมศูนย์ของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการรวบรวมข้อมูลผู้เช่าหลักของแต่ละทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งได้แก่ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิมในกลุ่มธุรกิจศูนย์การค้า จำนวนถึง 14 โครงการ และกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน จำนวน 1 โครงการ ประกอบกับประสบการณ์ของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้บริหารโครงการส่วนใหญ่ที่กองทรัสต์ลงทุนในการบริหารจัดการศูนย์การค้าได้อย่างประสบความสำเร็จ ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีโอกาที่เพิ่มขึ้นในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าหลักที่จะไม่ต่ออายุสัญญาและคาดว่าผลกระทบของความเสียหายจากการสูญเสียผู้เช่าหลักต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์จึงน่าจะอยู่ในระดับต่ำ

#### 6. ความเสี่ยงจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ และความเพียงพอของเงินสำรองสำหรับการปรับปรุง

เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลการดำเนินงานที่ดีอย่างต่อเนื่องของกองทรัสต์ ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนซึ่งได้แก่ ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิมในกลุ่มธุรกิจศูนย์การค้า จำนวนถึง 14 โครงการ และกลุ่มธุรกิจสำนักงาน จำนวน 1 โครงการ จำเป็นต้องได้รับการดูแลปรับปรุงหรือซ่อมแซมให้ปลอดภัย ดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าผู้เข้ามาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการของผู้เช่ารายย่อยภายในโครงการ โดยในปัจจุบันโครงการทุกโครงการอยู่ในสภาพที่ดี และภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) จะดำเนินการให้มีการปรับปรุงหรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีหรือเป็นครั้งคราวตามความเหมาะสม (Maintenance and Minor Renovation) เพื่อให้ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมและเหมาะสมสำหรับการจัดหาผลประโยชน์ได้ ซึ่งค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมดังกล่าวถือเป็นต้นทุนด้านการดำเนินงานซึ่งอยู่ภายใต้ดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ และโดยทั่วไปจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ดี เพื่อให้ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนสามารถรักษาสภาพหรือเพิ่มความสามารถในการแข่งขันกับศูนย์การค้าอื่น ในการตอบสนองความต้องการของผู้เช่ารายย่อยและของลูกค้าที่มาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการของผู้เช่ารายย่อยของโครงการเพื่อดึงดูดให้มีผู้มาเช่าพื้นที่รายย่อยเพิ่มขึ้น และ/หรือ เพิ่มโอกาสในการเจริญเติบโตของอัตราค่าเช่าที่เรียกเก็บจากผู้เช่ารายย่อย อันจะช่วยรักษาและเพิ่มโอกาสในการเจริญเติบโตของรายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์ในระยะยาว ในอนาคตผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาดำเนินการ หรือให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Major Renovation) ซึ่งได้แก่ การปรับปรุงหรือซ่อมแซมเพื่อการเปลี่ยนแปลงรูปลักษณะภายนอกและภายในของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนให้มีความสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะตลาดตลอดจนเปลี่ยนแปลงงานระบบในส่วนที่เป็นสาระสำคัญเพื่อรักษาหรือเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) จะพิจารณาแผนการดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่เป็นรายปีเพื่อนำส่งให้คณะกรรมการลงทุนของกองทรัสต์ และทรัสต์เป็นผู้พิจารณาเห็นชอบตามลำดับ และในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมเป็นส่วน ๆ เฉพาะใน



ส่วนพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงเท่านั้น และจะไม่มีภาระผูกพันการดำเนินงานของโครงการทั้งหมด เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาแล้วว่าการปิดโครงการเพื่อการปรับปรุงซ่อมแซมจะเป็นประโยชน์มากกว่าการทยอยดำเนินการเป็นส่วน ๆ ดังนั้น หากมีการปรับปรุงหรือซ่อมแซมครั้งใหญ่ จะส่งผลให้ต้องมีการปิดพื้นที่บางส่วนหรือทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นการชั่วคราว ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ในส่วนพื้นที่ที่มีการปิดเป็นการชั่วคราว และต่อผลการดำเนินงานโดยรวมของโครงการที่มีการปรับปรุงหรือซ่อมแซมครั้งใหญ่นั้น ตลอดจนส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของผู้เช่ารายย่อยและลูกค้าที่มาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการ ซึ่งอาจเป็นสาเหตุให้ผู้เช่ารายย่อยยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือไม่ต่ออายุสัญญาได้ ดังนั้นหากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน จำเป็นต้องมีการปรับปรุงหรือซ่อมแซมครั้งใหญ่ อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ได้

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

เนื่องจากในปัจจุบัน ข้อตกลงภายใต้สัญญาการลงทุนของกองทรัสต์กับเจ้าของโครงการในเรื่องของเฟอร์นิเจอร์ หรืออุปกรณ์ งานระบบ นั้นกำหนดให้เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าแล้วนั้น กองทรัสต์จะส่งมอบเฟอร์นิเจอร์ หรืออุปกรณ์ งานระบบ คืนให้แก่เจ้าของโครงการตามสภาพที่มีการใช้งานอยู่ ณ ขณะนั้นและสามารถใช้งานได้จริงโดยไม่มีค่าตอบแทน ในการนี้ หากกองทรัสต์มีการปรับปรุง ซ่อมแซม หรือเปลี่ยนทดแทนเฟอร์นิเจอร์ หรืออุปกรณ์ งานระบบของแต่ละโครงการในช่วงท้ายของระยะเวลาการเช่า และกองทรัสต์มีหน้าที่ที่จะต้องส่งมอบทรัพย์สินดังกล่าวคืนแก่ผู้ให้เช่าโดยไม่มีค่าตอบแทนแล้วนั้น กองทรัสต์อาจจะไม่ได้รับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจและการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวได้อย่างเต็มที่ ถึงแม้กระนั้นก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้บริหารจัดการค่าใช้จ่ายและเงินลงทุนที่เกี่ยวข้องกับเฟอร์นิเจอร์ หรืออุปกรณ์ งานระบบ ของกองทรัสต์ในแต่ละโครงการเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

## 7. ความเสี่ยงจากการประกันภัย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน อย่างไรก็ตาม ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ ภายใต้การประกันภัยที่มีอยู่เดิมของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับการประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก และการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยในส่วนของการประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท จะกำหนดวงเงินเอาประกันไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทนที่ไม่รวมค่าที่ดิน ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์มีความเห็นว่าการกำหนดวงเงินประกันไม่ต่ำกว่ามูลค่าทดแทนใหม่ (Replacement Cost) ที่ไม่รวมค่าที่ดินตลอดระยะเวลาการเช่า แม้ว่าอายุของสัญญาเช่าจะเหลือน้อยลง มีความสมเหตุสมผล เพราะมูลค่าทดแทนใหม่ (Replacement Cost) ดังกล่าวน่าจะเพียงพอสำหรับการก่อสร้างโครงการขึ้นใหม่หากเกิดความเสียหายกับโครงการทั้งหมด และในส่วนของการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการให้กองทรัสต์เข้าทำการประกันภัยโดยจะกำหนดวงเงินประกันภัยตามที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม และเพียงพอในการชดเชยการสูญเสียรายได้ของกองทรัสต์ในกรณีที่มีการซ่อมแซมทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือก่อสร้างใหม่ โดยมีระยะเวลาการคุ้มครองประมาณ 18 ถึง 24 เดือน หรือระยะเวลาอื่นใดที่กองทรัสต์เห็นสมควร โดยกำหนดให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว และ/หรือ ดำเนินการให้ผู้ให้เช่า และ/หรือ เจ้าของกรรมสิทธิ์ (สำหรับกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์) เป็นผู้เอาประกันภัยหรือผู้เอาประกันภัยร่วม และ/หรือ ผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับผลประโยชน์ร่วม ตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) เพื่อให้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้รับความคุ้มครองจากกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก บุคคลที่สามที่ได้รับความเสียหายจะเป็นผู้รับผลประโยชน์ โดยจะกำหนดวงเงินประกันตามที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม

ทั้งนี้ แม้ว่ากองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้น หรือแม้ว่ากองทรัสต์จะสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์จะได้รับ หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้หรืออาจเกิดความล่าช้าในการสิทธิเรียกร้องเพื่อชดเชยความเสียหายที่ไม่ได้เกิดจากความผิดของกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ทั่วถึงหรือบางส่วน ซึ่งในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวนี้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน ซึ่งจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

นอกจากนี้ เนื่องจากการลงทุนของกองทรัสต์สำหรับบางโครงการ เป็นการลงทุนในพื้นที่ของอาคารศูนย์การค้าบางส่วน ทำให้กองทรัสต์อาจไม่ได้เป็นผู้ที่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องหรือผู้รับผลประโยชน์สำหรับการคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในส่วนเขตพื้นที่ซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน ดังนั้น ในกรณีที่เกิดความเสียหายในส่วนเขตพื้นที่ใกล้เคียงกับพื้นที่ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน ความเสียหายที่เกิดขึ้นอาจมี

ผลกระทบต่อกองทรัสต์ในการจัดหารายได้ รวมถึงการให้เข้าพื้นที่และการให้บริการของกองทรัสต์ได้ ซึ่งในกรณีเช่นนี้ แม้กองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) แล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์อาจจะไม่ได้รับค่าชดเชยตามกรมธรรม์ประกันภัยเนื่องจากการประกันภัยดังกล่าวจะครอบคลุมเฉพาะความเสียหายที่กระทบทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนเท่านั้น ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ ดังนั้น ในกรณีที่พื้นที่ซึ่งกองทรัสต์ได้ลงทุนต้องหยุดชะงักในการดำเนินธุรกิจเป็นการชั่วคราว (ทั้งที่พื้นที่ดังกล่าวไม่ได้รับความเสียหาย) จากการที่พื้นที่อื่นซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน เกิดความเสียหายและไม่สามารถใช้ดำเนินธุรกิจได้ จะมีผลกระทบต่อพื้นที่ในส่วนที่กองทรัสต์ได้ลงทุน กองทรัสต์อาจจะไม่ได้รับค่าชดเชยตามกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก

#### 8. ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนจะไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวสัญญาจากผู้ให้เช่าพื้นที่เดิมเป็นกองทรัสต์

การลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนต้องยินยอมให้มีการเปลี่ยนตัวสัญญาจากผู้ให้เช่าพื้นที่เป็นกองทรัสต์ และผู้เช่ารายย่อยต้องชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่า ทั้งนี้ หากผู้เช่ารายย่อยปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมดังกล่าว และไม่ชำระค่าเช่าพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับค่าเช่าพื้นที่อันเป็นรายได้หลักของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ และต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมแต่ละราย ดำเนินการประสานงานการให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวสัญญาจากผู้ให้เช่าพื้นที่เป็นกองทรัสต์ โดยดำเนินการแจ้งและอธิบายถึงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ให้ผู้เช่ารายย่อยได้รับทราบโดยเร็วและใช้ความพยายามอย่างเต็มความสามารถ เพื่อให้ผู้เช่ารายย่อยรับทราบและยินยอมการเปลี่ยนตัวสัญญา ทั้งนี้ เนื่องจากข้อสัญญาอื่นๆ ที่สำคัญในสัญญาให้ผู้เช่าพื้นที่กับลูกค่าไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากเดิม ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงคาดว่า การปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมดังกล่าวมีโอกาสเกิดขึ้นได้น้อย

หากผู้เช่ารายย่อยปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวผู้ให้เช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม CRYSTAL และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แต่ละราย จะทำหน้าที่แทนกองทรัสต์ในการจัดเก็บค่าเช่าหรือผลประโยชน์อื่นใดตามสัญญาจากผู้เช่ารายย่อย อันเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าว โดยจะดำเนินการส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวคืนให้แก่กองทรัสต์ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าระยะยาว ซึ่งหมายถึงผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าเป็นระยะเวลามากกว่า 3 ปีขึ้นไป และมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ (ผู้ให้เช่าเดิม) เช่น โรงพยาบาล หรือ ซูเปอร์มาร์เก็ต ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งในการดึงดูดลูกค้าเพื่อให้มาซื้อสินค้าและใช้บริการภายในศูนย์การค้า ปฏิเสธที่จะให้ความยินยอม หรือไม่ให้ความร่วมมือในดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าใหม่เพื่อการเปลี่ยนตัวผู้ให้เช่า อาจส่งผลกระทบทำให้กองทรัสต์ต้องสูญเสียผู้เช่าระยะยาวและ/หรือ อาจส่งผลให้การดำเนินการ



ตามเงื่อนไขในสัญญาตกลงเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ (ผู้ให้เช่าเดิม) สำเร็จล่าช้า ซึ่งผลกระทบดังกล่าวอาจทำให้ความน่าสนใจของศูนย์การค้าลดลงจากการสูญเสียผู้เช่าระยะยาว อาจส่งผลให้ปริมาณผู้มาซื้อสินค้าและใช้บริการภายในศูนย์การค้าลดลงตามไปด้วย และอาจมีผลต่อความสามารถในการรักษาอัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าประเภทอื่น ๆ รวมถึงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของศูนย์การค้าด้วย อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์จะพิจารณาลดความเสี่ยงในประเด็นดังกล่าวโดยกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ (ผู้ให้เช่าเดิม) ดำเนินการเจรจากับผู้เช่าระยะยาวก่อนกองทรัสต์เข้าลงทุนว่าผู้เช่าระยะยาวดังกล่าวต้องให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ด้วยจุดเด่นในด้านที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ความสัมพันธ์กับผู้เช่าระยะยาวในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และประสบการณ์ในการบริหารจัดการศูนย์การค้าในหลาย ๆ พื้นที่ได้อย่างประสบความสำเร็จของผู้จัดการกองทรัสต์ การจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าระยะยาวรายเดิมที่คาดว่าจะไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวคู่สัญญา รวมถึงการเจรจาให้ผู้เช่าระยะยาวยินยอมหรือให้ความร่วมมือในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าใหม่เพื่อเปลี่ยนตัวคู่สัญญา คาดว่าน่าจะดำเนินการได้อีก กองทรัสต์ยังมีได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่าเดิมว่าผู้เช่าระยะยาวดังกล่าวจะทำการปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวผู้ให้เช่าในกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

#### 9. ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์

การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพและประสบความสำเร็จตามเป้าหมายย่อมต้องอาศัยความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และความชำนาญของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการกำหนดโครงสร้างแหล่งเงินทุน การบริหารจัดการกระแสเงินสดของกองทรัสต์ และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ดังนั้น หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือไม่สามารถดำเนินการจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสม อาจจะส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ/หรือ รายได้จากค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการ ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ และในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยจะดำเนินการด้วยความพยายามอย่างเต็มความสามารถ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดโดยรวมของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์

#### 10. ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของทรัพย์สินขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์ในการทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

สำหรับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหา

ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสามารถสร้างรายได้และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม โดยดำเนินการจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับโครงการที่มีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) จัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องปฏิบัติตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายภายใต้การควบคุมดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงนโยบายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังเช่น การหาผู้เช่ารายย่อย รายใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการกับผู้เช่ารายย่อยและผู้รับบริการปัจจุบัน การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย การจัดให้มีการบำรุงรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การจัดหาผลประโยชน์ ดังนั้น หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือไม่สามารรถดำเนินการจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสม และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถจัดการตามกลยุทธ์ได้อย่างเหมาะสมตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์หรือหากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ซึ่งมีระยะเวลาของสัญญา 3 ถึง 6 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้ครบกำหนดอายุสัญญาลงหรือมีการยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด หรือหากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรสำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก และ/หรือ รายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี กลไกในการแบ่งปันผลประโยชน์ตามโครงสร้างการจ่ายค่าตอบแทนการทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) จะกำหนดค่าธรรมเนียมที่ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ได้รับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่รับผิดชอบบริหารจัดการ ซึ่งจะเป็นแรงจูงใจในการบริหารพื้นที่เช่าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่รับผิดชอบบริหารจัดการเพื่อที่สามารถสร้างผลกำไรในระดับที่ดีอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหารโดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานทุกปี และมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอเพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ในการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมในด้านประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการทรัพย์สินที่ได้รับมอบหมายนั้น

ทั้งนี้ บริษัท อัลไล ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ARM”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และ บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ มีผู้ถือหุ้นใหญ่เป็น บริษัท เคอี สกาย จำกัด โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 และร้อยละ 99.95 ตามลำดับ (โดย ARM มีคณะผู้บริหารและกรรมการ

บางท่านเป็นคณะทำงานชุดเดียวกัน และ/หรือ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัท เคอี สกาย จำกัดและ บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด) โดยทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่บริหารโดย บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด ได้แก่ 1) โครงการคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (“CDC”) 2) โครงการเดอะ คริสตัล เอ็มมิ-รามอินทรา (“TC”) 3) โครงการเดอะ คริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์) (“TCR”) 4) โครงการอมรินทร์ รามอินทรา (“AMR”) 5) โครงการแอมพาร์ค จุฬา (“IMP”) 6) โครงการเฟลีนารี มอลล์ รัชชวา (“PLN”) 7) โครงการสัมมาร เพลส รามคำแหง (เวสต์) (“SRM”) 8) โครงการสัมมาร เพลส รัชสิด (“SRS”) 9) โครงการสัมมาร เพลส ราชพฤกษ์ (“SRP”) 10) โครงการเดอะ ชิน ทาวน์ อิน ทาวน์ (“TS”) 11) โครงการกาฬฝรั่ง วิลเลจ (“KAD”) 12) โครงการเดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์ (“TCP”) 13) โครงการเดอะโฟร์ม หัวลำโพง (“PHL”) 14) โครงการแอปปี ออเนียว ดอนเมือง (“HPA”) 15) โครงการทีเก็น (“T10”) และ 16) โครงการวิลเลจ อับ สาย โหม (“VSM”) ซึ่งเป็นโครงการที่คาดว่าจะเข้าลงทุนภายในเดือนธันวาคม 2568 และทำหน้าที่เป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ร่วมกับบริษัท เคเอ็มเอสพีเอฟพีดี จำกัด ซึ่งกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้เข้าทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการ KAD และทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมกับบริษัท บีเอสเค แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้เข้าทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการทีเก็น

อนึ่ง ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ ในการดำเนินงานตามแผนการเพื่อสร้างรายได้ให้แก่ กองทรัสต์ให้เป็นไปตามเป้าหมายนั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามแผนการเพื่อสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางหรือกำหนดไว้ หรือสามารถที่จะทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

#### **11. ความเสี่ยงในเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กับผู้จัดการ กองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดหา ผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์**

เนื่องจาก ARM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ บริษัท เคอี กรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์หลักของกองทรัสต์ มีผู้ถือหุ้นใหญ่เป็น บริษัท เคอี สกาย จำกัด ดังนั้น ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ กับผู้ทำหน้าที่รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ ของกองทรัสต์จึงอาจเกิดขึ้นได้

อย่างไรก็ตาม ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยทรัสต์จะกำหนด บทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็น การดำเนินงานทางธุรกิจ ตลอดจนในการทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน ซึ่ง รวมไปถึงการกำกับและตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการแต่งตั้งจาก ผู้จัดการกองทรัสต์ในการทำหน้าที่บริหารจัดการการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ ได้รับมอบหมาย (ถ้ามี) โดยใช้ความรู้ความสามารถของผู้ประกอบวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความ ระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต ไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม เพื่อ ประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์โดยรวม ทั้งนี้ กลไกในการแบ่งปันผลประโยชน์ตามโครงสร้างการ



จ่ายค่าตอบแทนการทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้ได้รับผลประโยชน์ที่ขึ้นอยู่กับความสามารถในการสร้างรายได้ที่เกิดขึ้นจริงจากการดำเนินงานของทรัสต์สินที่รับผิดชอบบริหารจัดการ ซึ่งส่งผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีผลประโยชน์ที่เป็นไปในทิศทางเดียวกัน และจะช่วยลดความเสี่ยงจากการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ได้

นอกจากนี้ โครงการอื่นภายใต้การบริหารจัดการของกลุ่มผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจมีความเสี่ยงจากการแข่งขันกับโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อันได้แก่พื้นที่ในลักษณะดังต่อไปนี้ 1) พื้นที่บางส่วนของโครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (“CDC”) และโครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา (“TC”) ในส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน 2) พื้นที่อื่นที่พัฒนาขึ้นเพิ่มเติมในบริเวณข้างเคียงของโครงการ CDC และโครงการ TC และ 3) พื้นที่โครงการอื่นที่ ARM และ/หรือบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้บริหารกองทรัสต์รับบริหารจัดการ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ได้ร่วมกันกำหนดมาตรการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดจากการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ระหว่างพื้นที่ซึ่งเป็นทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์และพื้นที่อื่นในส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน ซึ่งรวมถึงการแจ้งให้ทรัสต์ทราบเมื่อมีกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ การกำหนดกรอบราคา การเสนอพื้นที่เช่าอย่างเท่าเทียมไม่แบ่งแยก และการทำรายงานสรุปผลการตัดสินใจของผู้สนใจ

## 12. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินคงเหลืออยู่ที่ 3,572 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.27 ของมูลค่าทรัสต์สินรวมของกองทรัสต์

ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าว จากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ และอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญาเงินกู้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์ และอาจจะกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ย และ/หรือ เงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้ อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์ หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น กำหนดให้เงินกู้ยืมส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดภายใต้เอกสารทางการเงินใด ๆ ถึงกำหนดชำระโดยพลัน หรือใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมด รวมถึงการบังคับจำนองในทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ หรือการรับโอนสิทธิบนกรรมสิทธิ์ประกันภัยในทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน

ทั้งนี้ เมื่อครบกำหนดชำระเงินกู้ หรือภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาสภาพคล่องของกองทรัสต์ และทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่าง ๆ เช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์

เพิ่มเติม การออกและเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันทางการเงิน บริษัท ประกันภัย และ/หรือ นิติบุคคลประเภทอื่นที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ ซึ่งอาจจะรวมถึงธนาคารพาณิชย์ สถาบันทางการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือ สถาบันการเงินอื่นใดที่เป็น บุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อชำระหนี้เดิม (Refinance) เป็นต้น โดย ผู้จัดการกองทรัสต์จะเลือกวิธีการที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ และเป็นไปตามกฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้องจะอนุญาตให้กองทรัสต์ทำได้ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจใช้ระยะเวลาในการ ดำเนินการ หรือไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ต่ำกว่าข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิม หรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินที่กล่าวมาทั้งหมดนั้น อาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ ซึ่ง จะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือ อาจทำให้ผลประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงได้ อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาจากหลักประกัน การกู้ยืมและความสามารถในการชำระหนี้ของกองทรัสต์แล้ว ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถ ชำระเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินเนื่องจากไม่สามารถทำการระดมทุนเพื่อชำระคืนหนี้เดิมอยู่ใน ระดับต่ำ ประกอบกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าไปลงทุนนั้นมีความสามารถที่จะสร้างรายได้ให้กับ กองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง โดยในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระหนี้กู้ยืมได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ อัน เป็นเหตุผิดสัญญาแล้วนั้น และภายใต้สัญญากู้ยืมเงินมีการให้หลักประกันแก่สถาบันการเงิน สถาบัน การเงินอาจพิจารณาบังคับหลักประกัน (เช่น การขายทอดตลาด) เพื่อนำเงินที่ได้มาชำระหนี้ โดยเมื่อ สถาบันการเงินได้รับเงินจากการบังคับหลักประกันแล้ว ภายหลังจากสถาบันการเงินดำเนินการหักชำระ เงินต้น ดอกเบี้ย เบี้ยปรับ ค่าเสียหาย และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องทั้งหมดแล้ว กองทรัสต์จึงจะได้รับเงิน จำนวนที่เหลือหลังจากการหักชำระหนี้และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องต่อไป

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และจะบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยคำนึงถึง ความเสี่ยงดังกล่าวโดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และปัจจัยภายนอก ต่าง ๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้ เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) หรือการดำเนินการใด ๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอยยาระยะเวลาการชำระหนี้ การขอ ผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการ ดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

### 13. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทาง ลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น โดยรายได้ไม่ เพิ่มขึ้นตามหรือเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่า

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นได้แก่

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

#### 14. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจสูญเสียรายได้จากการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับของธุรกิจที่ขึ้นอยู่กับความที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ ที่มีผลกระทบต่อสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

ในอนาคตหากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับอันเกิดจากการตีความว่าธุรกิจใดธุรกิจหนึ่งขัดต่อศีลธรรม ซึ่งกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายดังกล่าว และจะส่งผลให้รายได้ของกองทรัสต์ลดลง เนื่องจากรายได้ของผู้เช่าลดลงจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว หรือกองทรัสต์ขอยกเลิกสัญญาเช่า เนื่องจากคุณสมบัติของผู้เช่านั้นขัดต่อนโยบายในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าว เป็นปัจจัยที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ โดยกองทรัสต์จะดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทน ซึ่งอาจใช้เวลา และไม่สามารถรับประกันได้ว่าเงื่อนไขการเช่าจะดีเท่าเงื่อนไขเดิม

ด้วยจุดเด่นในด้านที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม และประสบการณ์ในการบริหารจัดการศูนย์การค้าในหลาย ๆ พื้นที่ได้อย่างประสบความสำเร็จของผู้จัดการกองทรัสต์ การจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายเดิมคาดว่าจะดำเนินการได้



## 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) การแข่งขันระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อแย่งลูกค้าที่เป็นผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดพื้นที่ว่างในอสังหาริมทรัพย์หรือไม่สามารถให้เช่าโดยมีข้อตกลงที่เป็นประโยชน์ได้ (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 เหล่านี้ส่งผลให้เกิดความผันผวนของอัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากตลาดอสังหาริมทรัพย์หรือเศรษฐกิจของประเทศไทยอยู่ในช่วงขาลงอย่างกะทันหัน

นอกจากนี้ การที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยเฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการ

ปรับเปลี่ยนทรัพย์สินบางส่วนเป็นเงินสด หรือ การปรับเปลี่ยนสัดส่วนการลงทุน (Investment Portfolio) เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงของสภาวะเศรษฐกิจ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยอื่น ๆ

## 2. ความเสี่ยงของโครงสร้างการลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กระจุกตัวเมื่อเปรียบเทียบกับกองทุนรวมและตราสารทางการเงินประเภทอื่น

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

อย่างไรก็ตาม ทรัสต์สินที่โอนมาจากกองทุนรวม CRYSTAL มายังกองทรัสต์ และทรัสต์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีการกระจายตัวของที่ตั้งของแต่ละทรัสต์สินในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ดังนั้น การลงทุนของกองทรัสต์จึงมีการกระจายความเสี่ยงการลงทุนในระดับหนึ่ง

## 3. ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้บริโภค

เนื่องจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพมาจากกองทุนรวม CRYSTAL และการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการศูนย์การค้า ดังนั้นผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการแข่งขันที่สูงขึ้นทั้งจากผู้ประกอบการรายเดิมและรายใหม่ที่เปิดและปรับปรุงศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง รวมถึงจากการปรับเปลี่ยนวิถีการดำเนินชีวิตของผู้บริโภคจากปัจจัยต่าง ๆ ดังเช่น ความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี ซึ่งทำให้เกิดความท้าทายจากการเติบโตของตลาดสินค้าออนไลน์ (Online Shopping) ที่สามารถตอบสนองวิถีการดำเนินชีวิตของคนรุ่นใหม่ รวมถึงมีจุดเด่นด้านกลยุทธ์ราคา ความหลากหลายของสินค้าและความสะดวก ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีก ซึ่งถือเป็นผู้เช่าหลักของศูนย์การค้า และผู้ประกอบการศูนย์การค้าต้องปรับตัวและปรับเปลี่ยนแผนกลยุทธ์ให้ทันต่อสภาวะแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปอยู่เสมอ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดำเนินการที่จำเป็นต่าง ๆ ภายใต้ขอบเขตอำนาจและความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ ในการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันให้แก่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยมุ่งเน้นการพัฒนาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน การใช้ประโยชน์ในพื้นที่และการรักษาภาพลักษณ์ที่ดีและความทันสมัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของผู้เช่าการค้า และจะร่วมกันวางแผนกลยุทธ์และมาตรการเพื่อ

พัฒนาและปรับปรุงศูนย์การค้าให้มีความแตกต่างและเป็นที่ยอมรับ รวมถึงแนวคิดใหม่ ๆ ให้สอดคล้องกับวิธีการดำเนินชีวิตของผู้บริโภคและเพื่อให้เกิดเป็นประสบการณ์ที่น่าประทับใจ

#### 4. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนถูกเวนคืนที่ดิน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินหลักดังกล่าวเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาล อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากรัฐบาล หรือหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง จากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ถูกเวนคืนดังกล่าว ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของบริษัทต่อแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง และตามที่หน่วยงานราชการที่รับผิดชอบในการเวนคืนดังกล่าวกำหนดให้ตามหลักเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า และทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ที่ตกลงไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้เช่าโครงการได้ จะถือว่าสัญญาเช่าฉบับดังกล่าวเป็นอันยุติและยกเลิกต่อกันโดยทันทีในวันที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืน โดยกองทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนการเวนคืนตามวิธีการคำนวณค่าทดแทนตามสูตรการคำนวณที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าดังกล่าว ทั้งนี้ เงินส่วนที่เหลือทั้งหมดหลังการจ่ายเงินให้กองทรัสต์ (ถ้ามี) ให้เป็นของผู้ให้เช่า อย่างไรก็ตาม หากทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน และกองทรัสต์ยังเห็นว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังสามารถใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ที่ตกลงไว้ในสัญญาเช่าให้ถือว่าสัญญาเช่ามีผลบังคับใช้ต่อไป

#### 5. ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น

นอกเหนือจากที่ได้มีการเปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แล้ว ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ตรวจสอบสภาพทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน พบว่าอยู่ในสภาพที่ดี มีความพร้อมที่จะลงทุนและไม่พบว่าทรัพย์สินหลักดังกล่าวมีความชำรุดบกพร่องหรือขาดตกบกพร่องที่ต้องได้รับการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่า ไม่มีการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบต่าง ๆ หรือไม่มีการขาดตกบกพร่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน รวมทั้งรายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักดังกล่าว รายงานการตรวจสอบสภาพอาคารและรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจจะมีข้อจำกัดในการตรวจสอบ ซึ่งอาจทำให้เกิดความคลาดเคลื่อนได้ ทั้งนี้ ด้วยข้อจำกัดในการตรวจสอบตามรายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานการตรวจสอบทางวิศวกรรมของทรัพย์สิน และรายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สิน อาจจะมีข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมถึงความชำรุดบกพร่องหรือขาดตกบกพร่องที่ยังไม่ปรากฏดังกล่าว อาจทำให้เกิดความเสี่ยงในแง่ของการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ และมีความเสี่ยงที่หน่วยงานรัฐอาจมีคำสั่งให้



แก๊ส หรือ รื้อถอน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการให้บริการของโครงการและรายได้ค่าเช่า ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ หากผู้เช่ารายย่อยไม่สามารถประกอบกิจการได้ตามปกติ ขั้รองรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงการรับประกันซ่อมแซมใช้ที่ให้อยู่โดยเจ้าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะ ลงทุน อยู่ภายใต้ขอบเขตจำนวน และระยะเวลาในการเรียกร้องที่จำกัด ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถ รับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิได้รับชดเชยความเสียหายภายใต้ขั้รองรับรอง คำรับประกันและข้อตกลงรับ ผิดซ่อมแซมใด ๆ ดังกล่าว สำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากการลงทุนใน ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

#### 6. ความเสี่ยงจากการที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมาย เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม โดยการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มี ค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดหลายด้าน

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม เช่น กฎหมายด้านสุขอนามัย กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำ การทิ้งของ เสีย และการควบคุมมลภาวะทางเสียง ซึ่งภายใต้กฎหมายเหล่านี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ที่ควบคุม การดำเนินการและการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์อาจมีความรับผิด ซึ่งรวมถึงโทษปรับหรือโทษจำคุก หากฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจต้องมีการค่าใช้จ่ายในการ ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวเหล่านี้ หากมีการปนเปื้อนหรือเกิดมลภาวะต่าง ๆ หรือหากไม่ สามารถแก้ไขมลภาวะต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความรับผิด หรืออาจส่งผลกระทบต่อทาง ลบอย่างมีนัยสำคัญในการนำอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนออกให้เช่าและให้ใช้พื้นที่

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้าน สิ่งแวดล้อมในช่วงเวลาหนึ่ง อาจไม่สอดคล้องหรือเป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่ เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในอีกช่วงเวลาหนึ่ง หากข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ด้านสิ่งแวดล้อมเหล่านั้นมีการแก้ไขเพิ่มเติม ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนด ทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อม การดำเนินการเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เป็นไป ตามหรือสอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมตามที่ได้มีการ แก้ไขเพิ่มเติม อาจเพิ่มภาระด้านค่าใช้จ่ายและส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของ กองทรัสต์ได้

#### 7. ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทรัสต์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจาก ภัยธรรมชาติ อุบัติภัย ภัยจากการก่อวินาศกรรม และ/หรือ เหตุสุดวิสัย ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์สูญเสีย รายได้อย่างมีนัยสำคัญ และมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ทรัสต์สินที่ลงทุนอยู่เดิมของกองทรัสต์ และทรัสต์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 นั้นมีการกระจายความเสี่ยงในด้านทำเลที่ตั้ง ทำให้ผลกระทบจากเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่ง หรือหลาย เหตุการณ์ที่ได้กล่าวถึงข้างต้นอยู่ในวงจำกัด นอกจากนี้กองทรัสต์ได้จัดให้มีการประกันความเสี่ยงภัยใน ทรัสต์สิน (All Risks Insurance) โดยกำหนดให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ตามสัดส่วนการ

ครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดภายในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยกำหนดให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับผลประโยชน์ร่วม และ/หรือ เป็นผู้เอาประกันภัย หรือ ผู้เอาประกันภัยร่วม เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังได้จัดให้มีการประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินด้วย ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการจัดให้มีการประกันดังกล่าวข้างต้นมีความเพียงพอและเหมาะสม เนื่องจากการประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินมีการกำหนดเงินเอาประกันภัยให้ไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost) ที่ไม่รวมค่าที่ดิน เพื่อให้เพียงพอสำหรับการก่อสร้างโครงการขึ้นใหม่ รวมทั้งการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักมีการคุ้มครองที่ครอบคลุมค่าเฉลี่ยของรายได้สุทธิประมาณ 24 เดือน หรือระยะเวลาตามที่กองทรัสต์เห็นสมควร อย่างไรก็ตาม กรมธรรม์ประกันภัยที่มีอยู่อาจไม่ได้คุ้มครองภัยจากเหตุการณ์อื่นที่ระบุอยู่ภายใต้เงื่อนไขกรมธรรม์ประกันภัย เช่น ภัยจากการก่อวินาศกรรม และสงคราม เป็นต้น

#### 8. ความเสี่ยงจากการใช้บริการพื้นที่จอดรถ

เนื่องจากจำนวนที่จอดรถบนดินและในที่อยู่ในอาคารที่กองทรัสต์ลงทุนโดยตรงในแต่ละโครงการจะมีค่อนข้างจำกัด อาจส่งผลให้จำนวนที่จอดรถยนต์ไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้ใช้บริการในโครงการในบางช่วงเวลา ซึ่งอาจส่งผลต่อความสะดวกต่อผู้ที่ใช้บริการและผู้เช่ารายย่อยภายในโครงการ ซึ่งบางโครงการทางกองทรัสต์เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับผู้ให้เช่าโครงการ และ/หรือเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้เช่าโครงการ และ/หรือบุคคลภายนอก เพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งสิทธิในการใช้พื้นที่จอดรถในศูนย์การค้าซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ และ/หรือพื้นที่ภายนอกโครงการเพื่อใช้เป็นพื้นที่จอดรถเพิ่มเติม หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีแผนพัฒนาพื้นที่ดังกล่าว ผู้ให้เช่าโครงการดังกล่าว และ/หรือ เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินจะจัดหาพื้นที่ที่จอดรถอื่นเพิ่มเติมให้เพียงพอตลอดระยะเวลาการลงทุนของกองทรัสต์ ซึ่งส่งผลให้กองทรัสต์สามารถยกเลิกสัญญาเช่าลงทุนในสิทธิการเช่าของโครงการ และสามารถเรียกร้องค่าเสียหายได้หากผู้ให้เช่าโครงการดังกล่าว และ/หรือเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินทำผิดสัญญาตกลงกระทำการ อย่างไรก็ตาม มีความเป็นไปได้ว่าในระหว่างการก่อสร้างพัฒนาโครงการเพิ่มเติมในส่วนพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนดังกล่าว โดยผู้มาใช้บริการโครงการและผู้เช่ารายย่อยในโครงการที่กองทรัสต์ลงทุนอาจจะได้รับความสะดวกในการเข้ามาใช้บริการน้อยลงหรือลักษณะของพื้นที่ที่จอดรถภายหลังการพัฒนาโครงการเพิ่มเติมอาจเปลี่ยนแปลงไปในทางด้อยลง อาทิ ระยะทางการเดินจากพื้นที่จอดรถถึงพื้นที่ร้านค้าของโครงการใกล้ขึ้น รวมถึงหากบุคคลภายนอกซึ่งเป็นผู้ให้เช่าไม่ประสงค์จะต่อสัญญาเช่าพื้นที่จอดรถดังกล่าว อาจส่งผลให้จำนวนที่จอดรถยนต์ไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้ใช้บริการและผู้เช่ารายย่อยในโครงการ ซึ่งส่งผลให้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการรักษาอัตราค่าเช่า และ/หรือ อัตราค่าเช่าในกรณีที่ผู้เช่าได้รับความสะดวกน้อยลง

นอกจากนี้ สำหรับโครงการ เดอะคริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์) (TCR) โครงการสัมมาร ีเพลส รังสิต (SPS) และโครงการสัมมาร ีเพลส ราชพฤกษ์ (SPP) ซึ่งปัจจุบันได้มีการทำสัญญาเช่าพื้นที่จอดรถระยะสั้นจากบุคคลภายนอกเพื่อใช้เป็นพื้นที่จอดรถเพิ่มเติมแก่ผู้ให้บริการภายในโครงการ อย่างไรก็ตาม หากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์จะต่อสัญญาเช่าพื้นที่จอดรถดังกล่าว อาจส่งผลให้จำนวนที่จอดรถยนต์ไม่เพียงพอต่อความ

ต้องการของผู้ใช้บริการในโครงการซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสะดวกต่อผู้ใช้บริการและผู้เช่ารายย่อยภายในโครงการ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการจัดหา/จัดให้มีที่จอดรถยนต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้ใช้บริการ โดยจะพิจารณาถึงความต้องการของผู้ใช้บริการและต้นทุนในการให้บริการที่เหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าจำนวนพื้นที่จอดรถยนต์ที่กองทรัสต์จัดหาและมีไว้จะเพียงพอต่อความต้องการในอนาคตของผู้ใช้บริการในโครงการ อย่างไรก็ตามเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเพื่ออำนวยความสะดวกของผู้เช่ารายย่อยในส่วนพื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการจัดหา/จัดให้มีที่จอดรถยนต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้ใช้บริการ โดยจะพิจารณาถึงความต้องการของผู้ใช้บริการและต้นทุนในการให้บริการที่เหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าจำนวนพื้นที่จอดรถยนต์ที่กองทรัสต์จัดหาและมีไว้จะเพียงพอต่อความต้องการในอนาคตของผู้ใช้บริการในโครงการ

#### 9. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทางเข้าออกบางทางของโครงการไม่ได้รับสิทธิในการเชื่อมทางสู่ถนนส่วนบุคคลหรือถนนสาธารณะเป็นทางเข้าออกของโครงการ

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์บางโครงการที่ลงทุนอยู่เดิม มีทางเข้าออก(ที่ไม่ใช่ทางเข้าออกหลัก) เป็นทางที่เชื่อมต่อกับถนนส่วนบุคคลซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนและไม่ได้มีสิทธิการใช้ถนนดังกล่าว ทั้งนี้แม้ว่าจากข้อเท็จจริงจะมีประชาชนทั่วไปร่วมใช้ประโยชน์ในถนนส่วนบุคคลดังกล่าวอย่างต่อเนื่องและเปิดเผยมาโดยตลอด แต่ไม่มีเอกสารหลักฐานทางราชการใด ๆ ที่ระบุว่าถนนดังกล่าวเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่เจ้าของที่ดินในบริเวณดังกล่าวจะปิดกั้นการใช้ประโยชน์ในส่วนถนนส่วนบุคคลดังกล่าวได้

นอกจากนี้ รวมถึงบางโครงการของกองทรัสต์ที่ลงทุนอยู่เดิม มีทางเข้าออก(ที่ไม่ใช่ทางเข้าออกหลัก) ที่เป็นถนนสาธารณะที่ไม่ได้ขออนุญาตเชื่อมทางสาธารณะ ซึ่งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอาจพิจารณาให้กองทรัสต์ดำเนินการขออนุญาตเชื่อมทางเพิ่มเติม ซึ่งหากการขออนุญาตไม่ได้รับการอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะประโยชน์ดังกล่าวได้ ดังนั้นกองทรัสต์ จึงมีความเสี่ยงที่อาจไม่สามารถใช้เส้นทางทั้งหลายดังกล่าวเป็นทางเข้าออกสู่โครงการเหล่านั้นได้ อย่างไรก็ตาม ในส่วนถนนส่วนบุคคล ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าหากมีประชาชนทั่วไปร่วมใช้ประโยชน์ในถนนส่วนบุคคลดังกล่าวอย่างต่อเนื่องและเปิดเผย การที่เจ้าของที่ดินจะปิดกั้นการใช้ประโยชน์ในส่วนถนนส่วนบุคคลดังกล่าวอาจกระทำได้ยากหรือใช้ระยะเวลามาก เนื่องจากจะกระทบสิทธิของบุคคลอื่นเป็นจำนวนมาก นอกจากนี้ โครงการเหล่านี้ทุกโครงการยังมีถนนสาธารณะประโยชน์อื่นซึ่งเป็นทางเข้าออกหลัก ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับเอกสารและได้ดำเนินการตรวจสอบว่าทุกโครงการเหล่านี้ได้รับอนุญาตเชื่อมทางเข้าออกถนนสาธารณะอย่างถูกต้องแล้ว ดังนั้น แม้ว่าการกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการรักษาอัตราค่าเช่า และ/หรือ อัตราค่าเช่าในกรณีที่มีผู้เช่าได้รับความสะดวกน้อยลงจากการที่ผู้ใช้บริการโครงการไม่สามารถใช้เส้นทางเหล่านั้นเป็นทางเข้าออกได้ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าผลกระทบดังกล่าวจะอยู่ในระดับต่ำ และไม่กระทบต่อการดำเนินงานจากการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ

อีกทั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ปรึกษา และผู้เชี่ยวชาญได้ดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินของโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมและเอกสารที่เกี่ยวข้อง พบว่าเจ้าของโครงการยังไม่ได้จัดส่งเอกสาร



ใบอนุญาตการตัดทางเข้าออกของโครงการซาน แอท ดี อเวนิว จากจำนวนทางเข้าออกสองแห่งของโครงการให้พิจารณา ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาดำเนินการดังต่อไปนี้ (1) กำหนดให้การขอใบอนุญาตดังกล่าวเป็นเงื่อนไขบังคับก่อน (2) กำหนดให้เจ้าของทรัพย์สินของโครงการให้คำรับรองและรับประกันว่าที่ดินและอาคารมีใบอนุญาตหรือได้รับอนุญาตหรือถือว่าเป็นผู้ได้รับอนุญาตอย่างครบถ้วนถูกต้องจากหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ดินและอาคาร รวมถึงการก่อสร้างการเปิดใช้งานและการประกอบกิจการ และใบอนุญาตและ/หรือการอนุญาตดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับอย่างสมบูรณ์อยู่ในวันที่กองทรัสต์เข้าทำสัญญาและวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และ (3) กำหนดเงื่อนไขในสัญญาการลงทุนว่า หากเจ้าของทรัพย์สินของโครงการผิดคำรับรองดังกล่าวเจ้าของทรัพย์สินของโครงการจะต้องชำระค่าปรับตามที่กำหนดให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงค่าปรับในกรณีที่เจ้าหน้าที่สั่งระงับการใช้งาน หรือรื้อถอน โดยค่าปรับดังกล่าวอาจเท่ากับจำนวนเงินค่าเช่าที่กองทรัสต์ควรจะได้รับตลอดเวลาที่ไม่สามารถใช้งานทรัพย์สินที่ลงทุนได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ และจะกำหนดให้ผู้สนับสนุนจะต้องรับผิดชอบในความเสี่ยงและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่อาจเกิดจากการไม่สามารถใช้ทางเข้าออกทางหนึ่งได้เพิ่มเติม

#### 10. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดัดแปลงอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

โครงการที่ลงทุนอยู่เดิมของกองทรัสต์บางโครงการได้มีการดัดแปลงหรือเพิ่มพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ เพื่อนำไปจัดหาประโยชน์หรืออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่ารายย่อยและผู้มาใช้บริการ โดยบางส่วนของพื้นที่ดังกล่าวอาจมีการดำเนินการไปโดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตอย่างครบถ้วนหรือยังอยู่ระหว่างการขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น (1) การก่อสร้างทางเชื่อมระหว่างอาคารภายในโครงการศูนย์การค้าสยามกรีนเวส รามคำแหง (เวสต์) (SRM) โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (CDC) โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา (TC) และโครงการศูนย์การค้าเฟลิสนารี มอลล์ วัชรพล (PLN) (2) การก่อสร้างโครงหลังคาคลุมของโครงการ PLN และ (3) การก่อสร้างหรือต่อเติมพื้นที่ที่นำไปจัดหาประโยชน์ของโครงการ SRM โครงการ CDC และโครงการ TC

ในกรณีของการก่อสร้างทางเชื่อมระหว่างอาคาร (โครงการ CDC โครงการ TC โครงการ PLN และโครงการ SRM) การก่อสร้างโครงหลังคาคลุม (โครงการ PLN) และการก่อสร้างดัดแปลงพื้นที่ส่วนต่อเติมของโครงการ CDC โครงการ TC และโครงการ SRM ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้ขอความร่วมมือและประสานงานไปยังเจ้าของทรัพย์สินของโครงการเพื่อสอบถามถึงความเป็นไปได้ในการแก้ไขเรื่องการก่อสร้างดัดแปลงดังกล่าวเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดและมาตรฐานของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง แต่ได้รับแจ้งจากทางเจ้าของทรัพย์สินของโครงการว่าการก่อสร้างดัดแปลงดังกล่าวได้ดำเนินการจนเสร็จสิ้นมาเป็นระยะเวลายาวนานพอสมควรแล้ว และการแก้ไขปรับปรุงพื้นที่ส่วนดังกล่าว (เช่น การรื้อถอนหรือทุบทำลาย) อาจส่งผลกระทบต่อผู้เช่ารายย่อย ผู้มาใช้บริการ และการดำเนินงานของโครงการในภาพรวมจึงไม่สามารถดำเนินการตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์หาหรือได้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงของกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมายดังกล่าว กองทรัสต์จึงจะไม่ลงทุนในทางเชื่อมระหว่างอาคาร โครงหลังคาคลุม และพื้นที่ส่วนต่อเติมต่าง ๆ ที่อาจมีการดำเนินการไปโดยที่ยังไม่ได้

รับอนุญาตอย่างครบถ้วน และพื้นที่ดังกล่าวจะยังคงอยู่ภายใต้ความครอบครองของเจ้าของทรัพย์สินของโครงการทั้งหมดภายหลังจากที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินส่วนอื่น ๆ ของโครงการ ในแง่ของความปลอดภัยทางวิศวกรรม ทางผู้ก่อตั้งทรัสต์และที่ปรึกษาได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า ภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินของโครงการ หากจะต้องมีการใช้งาน ก่อสร้าง ปรับปรุง แก้ไข หรือรื้อถอนพื้นที่ส่วนต่อเติม โครงหลังคาคลุม หรือทางเชื่อมอาคารที่ไม่ได้รับอนุญาตดังกล่าว กรณีไม่น่าจะส่งผลกระทบต่อโครงสร้างและฐานรากของทรัพย์สินของโครงการในส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของการรับน้ำหนักของเสา คาน และโครงสร้างต่าง ๆ ซึ่งความเห็นดังกล่าวสอดคล้องกับหนังสือรับรองของวิศวกรรับอนุญาตที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้จัดให้เข้ามาดำเนินการตรวจสอบสภาพพื้นที่ส่วนต่อเติมของแต่ละโครงการที่เกี่ยวข้อง

เพื่อให้การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ในอนาคตสามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่องและไม่ขัดข้อง กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาตกลงกระทำการกับเจ้าของทรัพย์สินของโครงการ และคู่สัญญาฝ่ายที่เกี่ยวข้องเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งสิทธิในการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนต่อเติมข้างต้นที่มีลักษณะเป็นพื้นที่ส่วนกลาง (เช่น ทางเชื่อมระหว่างอาคาร) โดยไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม และเจ้าของทรัพย์สินของโครงการจะเป็นผู้รับผิดชอบบรรดาค่าใช้จ่ายและการดำเนินการซ่อมแซม แก้ไข หรือรื้อถอนซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อโครงสร้างของพื้นที่ส่วนดังกล่าวทุกกรณี (รวมถึงค่าใช้จ่ายที่มีลักษณะเป็นการลงทุน (Capital Expenditure)) นอกจากนี้ สัญญาตกลงกระทำการ หรือ สัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องจะระบุให้เป็นหน้าที่ของเจ้าของทรัพย์สินว่าในการดำเนินการใด ๆ กับพื้นที่ส่วนต่อเติมดังกล่าว จะต้องคำนึงถึงผลกระทบต่อประกอบธุรกิจของกองทรัสต์เป็นสำคัญ และจะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่มีผลบังคับใช้อยู่ ณ ขณะนั้น เพื่อให้เป็นที่แน่ใจว่าการปรับปรุงพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์ในภาพรวมน้อยที่สุดทั้งในด้านกายภาพ การใช้ประโยชน์ทรัพย์สินในพื้นที่ส่วนอื่นของโครงการ และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยจะไม่ส่งผลกระทบต่อความสะดวกสบายของผู้เช่ารายย่อยและผู้มาใช้บริการของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวหรือมีการปฏิบัติผิดเงื่อนไขของเจ้าของทรัพย์สินของโครงการ กองทรัสต์มีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามจริงจากเจ้าของทรัพย์สินของโครงการเนื่องจากการผิดสัญญาหรือข้อตกลงภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องได้ เช่น ค่าเสียหายจากการที่ผู้เช่ารายย่อยอื่นเลิกสัญญาเช่าอันสืบเนื่องมาจากผลกระทบดังกล่าว ความเสียหายจากการสูญเสียรายได้จากการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ หรือค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการเยียวยาความเดือดร้อนรำคาญจากการปรับปรุงพื้นที่ดังกล่าว ฯลฯ เป็นต้น

นอกจากนี้ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการข้างต้น กองทรัสต์จะจัดให้มีการทำประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สินทุกประเภทสำหรับทรัพย์สินหรือพื้นที่ส่วนต่อเติมที่มีลักษณะเป็นพื้นที่ส่วนกลางที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนผ่านสิทธิการเช่าโดยตรง เพื่อให้เป็นที่แน่ใจว่ากองทรัสต์จะสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินและพื้นที่ส่วนต่อเติมดังกล่าว และสามารถอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่ารายย่อยและผู้มาใช้บริการของโครงการได้อย่างเต็มที่และต่อเนื่องตลอดระยะเวลาการเช่า ซึ่งกองทรัสต์จะกำหนดวงเงินเอาประกันไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทนของทรัพย์สินหรือพื้นที่ส่วนต่อเติมดังกล่าว โดยเจ้าของ

ทรัพย์สินของโครงการจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยในส่วนนี้ทั้งหมดตามจำนวนที่เรียกเก็บโดย กองทรัสต์หรือตามสัดส่วนที่จะได้ตกลงกับกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เกิดความเสียหายขึ้นกับทรัพย์สินหรือพื้นที่ส่วนต่อเติมดังกล่าว ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีความเห็นว่าอาจมีความเสี่ยงที่บริษัทประกันภัยอาจพิจารณาปฏิเสธไม่ชำระค่าสินไหมทดแทนให้แก่ กองทรัสต์หากปรากฏว่าเจ้าของทรัพย์สินของโครงการได้ดำเนินการใด ๆ กับทรัพย์สินหรือพื้นที่ส่วนต่อเติมดังกล่าวซึ่งอาจเข้าข่ายเป็นการผิดเงื่อนไขการเอาประกันภัยของกองทรัสต์ อาทิ การเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งานของทรัพย์สินหรือพื้นที่ส่วนต่อเติม หรือการดัดแปลงแก้ไขสภาพหรือโครงสร้างของทรัพย์สินหรือพื้นที่ส่วนต่อเติมเป็นเหตุให้มีความเสี่ยงต่อการเสียหายหรือถูกทำลายเพิ่มมากขึ้น ฯลฯ เป็นต้น เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในประเด็นดังกล่าว กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินกับเจ้าของทรัพย์สินของโครงการโดยระบุให้เป็นหน้าที่ของเจ้าของทรัพย์สินของโครงการที่จะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งาน ดัดแปลง แก้ไข ต่อเติม หรือดำเนินการใด ๆ กับทรัพย์สินหรือพื้นที่ส่วนต่อเติมที่ กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนตลอดระยะเวลาการเช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นที่แน่ใจว่าการดำเนินการของเจ้าของทรัพย์สินของโครงการจะไม่ส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการเข้าเยี่ยมชมและตรวจสอบทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ในสภาพดีและเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาที่เกี่ยวข้อง

#### 11. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจ่ายอรรถดินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

ที่ดินบางส่วนในโครงการที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม ได้แก่ โครงการคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (“CDC”) ตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ และสาธารณูปโภคอื่น ๆ ของที่ดินข้างเคียงที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลอื่น กรณีนี้จึงมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้ประโยชน์บนพื้นที่ดังกล่าวได้อย่างเต็มที่ อย่างไรก็ดี พื้นที่ของโครงการ CDC ในส่วนที่ตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมดังกล่าวมีเนื้อที่ปรากฏตามเอกสารโฉนดที่ดินประมาณ 1 งาน 48.00 ตารางวา เท่านั้น ซึ่งปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนสำหรับเดินทางสัญจรภายในโครงการ CDC อยู่แล้ว และข้อเท็จจริงไม่ปรากฏว่าที่ดินภาระจำยอมถูกใช้เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ของโครงการ CDC ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าแต่อย่างใด ด้วยเหตุนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีความเห็นว่าภาระจำยอมดังกล่าวไม่ได้ขัดขวางหรืออาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และการดำเนินงานของโครงการ CDC อย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้ บางส่วนของที่ดินในโครงการเดอะ คริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์) (“TCR”) ตกอยู่ภายใต้บังคับภาระจำยอมในลักษณะเดียวกัน แต่เป็นภาระจำยอมเพื่อประโยชน์ของที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 40319 และ 40320 ซึ่งที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 40320 เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน ในขณะที่ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 40319 ถึงแม้จะมีใช้ส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน แต่กองทรัสต์ได้รับสิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าวจากเจ้าของโครงการซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจากเจ้าของที่ดินอีกทอดหนึ่ง เพื่อประโยชน์เรื่องทางเข้าออก การสัญจร และเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยและผู้มาใช้บริการภายในโครงการ TCR ตลอดระยะเวลาสิทธิการเช่าของกองทรัสต์โดยไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม ดังนั้น แม้กรณีจะมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้ประโยชน์บนที่ดินที่มี



ภาระจำยอมได้อย่างเต็มที่ แต่ปัจจุบันที่ดินภาระจำยอมนั้นมีสภาพเป็นถนนสำหรับเดินทางสัญจรภายในโครงการ TCR อยู่แล้ว ประกอบกับเป็นภาระจำยอมให้แก่ทรัพย์สินส่วนที่กองทรัสต์ลงทุนหรือที่กองทรัสต์ได้รับสิทธิการใช้ประโยชน์จากเจ้าของโครงการโดยตรง ด้วยเหตุนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีความเห็นว่าภาระจำยอมดังกล่าวไม่ได้ขัดขวางหรืออาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจหรือการจัดหาประโยชน์และการดำเนินงานของโครงการ TCR อย่างมีนัยสำคัญ

## 12. ความเสี่ยงที่ใช้ประโยชน์ในพื้นที่บางส่วนของโครงการที่กองทรัสต์ลงทุนหรือจะเข้าลงทุนอาจถูกผลกระทบจากบุคคลภายนอก

หากในกรณีที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ของโครงการจะมีแผนในการพัฒนาโครงการบนพื้นที่ด้านหลังดังกล่าวในอนาคต อาจทำให้กระทบต่อประโยชน์ของกองทรัสต์ เช่น ทำให้โครงการมีที่จอดรถน้อยลง เกิดธุรกิจแข่งขัน เป็นต้น ดังนั้น การพัฒนาโครงการด้านหลังของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ของโครงการในปัจจุบันนั้นต้องดำเนินการ โดย (1) ในการพัฒนาโครงการใด ๆ จะต้องได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ก่อน (2) ต้องให้สิทธิกองทรัสต์ในการตัดสินใจลงทุนก่อน (3) การดำเนินการพัฒนาโครงการใดๆ ต้องไม่กระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ (4) ต้องไม่เป็นผู้แข่งขันทางธุรกิจของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ความระมัดระวังในการลงทุนเพื่อไม่ให้กระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

## 13. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการเช่าช่วงที่ดิน

สำหรับโครงสร้างการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินส่งผลให้กองทรัสต์ไม่ได้เป็นผู้สัญญาโดยตรงกับเจ้าของที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก และกองทรัสต์จึงไม่มีอำนาจในการควบคุมการปฏิบัติตามสัญญาเช่าหลักของผู้ให้เช่าช่วง ดังนั้น ถึงแม้ว่าการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ตามสัญญาเช่าช่วงจะเป็นไปอย่างถูกต้อง และ/หรือ จะได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว แต่อาจมีความเป็นไปได้ที่ผู้ให้เช่าช่วงแก่กองทรัสต์อาจผิดเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหลักจนเป็นเหตุให้มีการยกเลิกสัญญาหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าช่วงที่เกี่ยวข้อง เช่น การไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ตามกำหนดเวลา ซึ่งหากสัญญาหลักดังกล่าวถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงจึงอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ได้วางแผนทางการลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าวสำหรับทุกโครงการที่มีลักษณะการลงทุนด้วยการเช่าช่วง โดยอาจพิจารณาดำเนินการ (ก) เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคาร ซึ่งระบุเงื่อนไขบังคับก่อนจดทะเบียนสิทธิการเช่า โดยกำหนดให้ผู้ให้เช่าโครงการจะต้องได้รับความยินยอมในการให้เช่าช่วงที่ดินและ/หรือ พื้นที่อาคารของโครงการให้เรียบร้อยก่อนที่กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินโครงการ และกำหนดให้ผู้ให้เช่าช่วงต้องปฏิบัติตามสัญญาเช่าหลักตลอดจนเจรจาเงื่อนไขในสัญญาเช่าลงทุนให้ครอบคลุมถึงเหตุแห่งการผิดสัญญาและการเลิกสัญญาให้รัดกุม เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าที่กองทรัสต์ชำระไว้แล้วล่วงหน้าคืนในกรณีที่มีการยกเลิกสัญญาเช่า โดยไม่ใช้ความผิดของกองทรัสต์ รวมถึงในกรณีที่มีการบอกเลิกสัญญาเช่าหลักโดยความผิดของผู้ให้เช่าโครงการจนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการได้ กองทรัสต์จะมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าโครงการจากเหตุดังกล่าว รวมถึงสิทธิในการได้รับค่าเช่าทรัพย์สินส่วนที่

ไม่ได้ใช้ประโยชน์คืนจากผู้ให้เช่าโครงการตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นมาตรการลดความเสี่ยงของกองทรัสต์ในกรณีที่สิทธิการเช่าช่วงตามสัญญาดังกล่าวถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าช่วงที่เกี่ยวข้อง (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจกำหนดมาตรการลดความเสี่ยงเรื่องการชำระเงินเพิ่มเติม เช่น การเจรจาขอชำระค่าเช่าที่ดินโดยตรงให้แก่เจ้าของที่ดิน และ/หรือ กำหนดระยะเวลาการชำระค่าเช่าที่ดินระหว่างกองทรัสต์ และผู้ให้เช่าช่วง (ตามสัญญาเช่าช่วง) และผู้ให้เช่าและผู้เช่า (ตามสัญญาเช่าหลัก) ให้มีความสอดคล้องกัน เพื่อลดความเสี่ยงการถูกยกเลิกสัญญาเช่าหลัก หรือ (ค) สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 9 กองทรัสต์จะกำหนดให้ในกรณีที่ผู้ให้เช่าปฏิบัติผิดสัญญาเช่าทรัพย์สินกับเจ้าของทรัพย์สิน กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดมีสิทธิบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาเช่าทรัพย์สินกับเจ้าของทรัพย์สิน ได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Step-in) ได้ ทั้งนี้ หากกองทรัสต์บอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า ในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินกับเจ้าของทรัพย์สิน ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Step-in) ดังกล่าว และคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องมิได้ตกลงเป็นประการอื่น กองทรัสต์จะต้องรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า ในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินกับเจ้าของทรัพย์สินมาทั้งหมด ซึ่งรวมถึงหน้าที่ในการจ่ายค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่เจ้าของทรัพย์สินตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

#### 14. ความเสี่ยงจากกรณีกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินโดยตรง

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์บางโครงการไม่ได้ลงทุนในสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงที่ดินซึ่งเป็นบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง และ/หรือ ที่ตั้งของอาคารสิ่งปลูกสร้างของโครงการที่กองทรัสต์ลงทุนโดยตรง แต่จะได้รับสิทธิที่อยู่ในรูปแบบของสิทธิการใช้ที่ดินจากผู้ทรงสิทธิการเช่าเพื่อเป็นพื้นที่ส่วนกลาง และที่ตั้งอาคารโครงการบางส่วน เช่น โครงการเดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์ (“TCR”) (บางส่วน) เนื่องจากตัวโครงการตั้งอยู่บนที่ดินจำนวนสี่แปลง โดยในปัจจุบันเป็นการเช่าที่ดินจากคู่สัญญาที่แตกต่างกัน โดยหนึ่งในโฉนดที่ดินทั้งสี่โฉนดที่ดิน คือ ที่ดินโฉนดเลขที่ 40319 นั้น เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้รับสิทธิในการเช่าโดยตรง เนื่องจากเจ้าของที่ดินเป็นบุคคลธรรมดาและการให้เช่าหรือเช่าช่วงที่ดินแก่กองทรัสต์จะต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินด้วย และโครงการสัมมารเพลส รามคำแหง (“SRM”) เนื่องจากสิทธิการใช้เป็นเพียงข้อตกลงตามสัญญาและไม่สามารถจดทะเบียนได้เช่น การเช่า หรือการซื้อขาย กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเรื่องสิทธิในการใช้พื้นที่บนบริเวณที่ดินดังกล่าว ซึ่งหากเกิดกรณีการพิพาทสัญญา หรือการไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขเรื่องสิทธิการใช้กับพื้นที่บริเวณที่ดินแปลงดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ลงทุน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการดำเนินการให้มีข้อตกลงเรื่องสิทธิในการใช้ประโยชน์ในที่ดินจากสัญญาเช่าลงทุนในทรัพย์สินรวมถึงมีการดำเนินการจัดให้มีมาตรการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวรายโครงการ ดังนี้

โครงการ SRM เนื่องจากผู้ให้เช่า และ/หรือ เช่าช่วงโครงการแก่กองทรัสต์ และเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการจัดทำข้อตกลงกระทำการจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องเพื่อเป็นหลักประกันให้กองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์บนที่ดินแปลงดังกล่าวได้อย่างเต็มที่และไม่กระทบต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินทำการจดจำนองที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นหลักประกันกรณีเกิดเหตุพิพาทสัญญาจนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการได้ เพื่อให้กองทรัสต์จะมีหลักประกันที่แน่นอนสำหรับสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าโครงการจากเหตุดังกล่าว รวมถึงสิทธิในการได้รับค่าเช่าทรัพย์สินส่วนที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์คืนจากผู้ให้เช่าโครงการตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เนื่องจากผู้ให้เช่า และ/หรือ เช่าช่วงโครงการแก่กองทรัสต์ และเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันและจึงมีผลประโยชน์ไปในทางเดียวกัน ส่งผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าความเสี่ยงที่จะเกิดเหตุพิพาทสัญญาดังกล่าวเป็นไปได้น้อย เนื่องจากผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์จะต้องชำระค่าเช่ารวมถึงเบี้ยปรับให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้

สำหรับโครงการ TCR เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเจ้าของที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ 40319 และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้มีการทำธุรกิจร่วมกันมานาน ข้อพิพาทเรื่องการให้ใช้ที่ดินและพื้นที่บริเวณโดยรอบของอาคารโครงการอาจจะเป็นไปได้ต่ำเนื่องจากเจ้าของที่ดินรับทราบว่าการให้เช่าที่ดินเพื่อดำเนินการก่อสร้างศูนย์การค้าในปัจจุบัน และการใช้ประโยชน์ของกองทรัสต์จากทรัพย์สินไม่ได้เปลี่ยนไปจากเดิมที่จะนำไปสู่ข้อพิพาทเรื่องการให้ใช้ที่ดิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้มีการจัดทำข้อตกลงระงับการจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องเพื่อเป็นหลักประกันให้กองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์บนที่ดินแปลงดังกล่าวได้อย่างเต็มที่ และไม่กระทบต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์

ทั้งนี้ พื้นที่ให้เช่าสิทธิในอาคารที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่ได้เป็นสิทธิการใช้ที่ดินของโครงการ SRM และโครงการ TCR คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 10.98 ของพื้นที่ให้เช่าสิทธิรวมของทรัพย์สินทุกโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่เดิมเท่านั้น ดังนั้น จึงคาดว่าผลกระทบเรื่องสิทธิการใช้ที่ดินดังกล่าวจึงน่าจะอยู่ในระดับต่ำ

#### 15. ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนลงทุน

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

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



## 16. ความเสี่ยงที่กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย

กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาเช่าหมดอายุหรือมีการเลิกสัญญาเช่าที่ทำให้อัตราการเช่าลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่ารายย่อย
- จำนวนเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาเช่าพื้นที่และการทำสัญญาเช่ารายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ดีกว่าสัญญาเดิม
- สภาพทางเศรษฐกิจและการเมืองทั้งภายในประเทศและทั่วโลก รวมทั้งภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์
- ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเขตพื้นที่ ภาษีและค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สัทธิต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง กับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับ มาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ภัยพิบัติธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่ นอกเหนือจากความควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์
- รายได้ของกองทรัสต์ที่อาจลดลงเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับในอนาคต อันเกิดจากการตีความว่าธุรกิจใดธุรกิจหนึ่งของผู้เช่ารายย่อยขัดต่อศีลธรรมหรือขัดต่อกฎหมาย เป็นผลให้กองทรัสต์ต้องยกเลิกสัญญาเช่า และต้องหาผู้เช่ารายใหม่ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทรัสต์

## 17. ความเสี่ยงที่มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขันและสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์จะขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคต จึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวซึ่งจะทำให้กองทรัสต์มีผลขาดทุนจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อันจะมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

## ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

### 1. ความเสี่ยงโดยทั่วไปที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

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

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์อาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหุ้นในต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อการนำเข้าหรือส่งออก สภาพของธุรกิจที่เกี่ยวข้องเงินตราต่างประเทศ สภาพทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยทรัสต์ ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการโครงการของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามภาวะและปัจจัยภายนอกต่าง ๆ อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

### 2. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

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

### 3. ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน และผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์อาจไม่ได้รับเงินคืนเต็มจำนวน

ในกรณีที่ปรากฏกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์และคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ

- (1) มีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพยจดทะเบียน
- (2) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับเงินที่กองทรัสต์กันไว้เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน โดยให้ยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน
- (3) มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว และทำให้การถือหน่วยทรัสต์ของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลดังกล่าวเมื่อรวมกับจำนวนหน่วยที่ถืออยู่เดิม (ถ้ามี) ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนด ในส่วนนี้ โดยให้ยกเลิกการเสนอขายเฉพาะส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- (4) ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายในสิบห้า (15) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- (5) เมื่อเกิดเหตุสุดวิสัย การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญทางด้านกฎหมาย การเงิน เศรษฐกิจ ภาวะตลาดหลักทรัพย์ หรือการเมืองทั้งในประเทศและต่างประเทศ หรือการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม
- (6) เมื่อมีเหตุที่ทำให้สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานราชการ สั่งระงับหรือหยุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือไม่สามารถส่งมอบหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายได้
- (7) มีเหตุอื่นใดตามเงื่อนไขการบอกเลิกสัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย (Underwriting Agreement)

หากเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งขึ้นตามที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในบังคับต้องยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน และคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ โดยผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็คต่างสำนักหักบัญชีหรือเช็คต่างธนาคาร หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ถ้ามี) ดังนั้นผู้ลงทุนที่ได้จองซื้อหน่วยทรัสต์อาจไม่บรรลุวัตถุประสงค์ในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ และอาจไม่ได้รับเงินคืนเต็มจำนวน โปรดศึกษารายละเอียดเงื่อนไขเกี่ยวกับการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ในส่วนที่ 3 ข้อ 2.7 “ขั้นตอนและวิธีการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์”

### 4. ความเสี่ยงด้านภาษีเงินได้ของผู้ถือหน่วยลงทุนจากการแปลงสภาพและเลิกกองทุนรวม

สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CRYSTAL ที่ถือหน่วยลงทุนในวันที่กำหนดสิทธิการแปลงสภาพหน่วยลงทุนนั้น ยังมีความไม่ชัดเจนเกี่ยวกับการจัดประเภทเงินได้ซึ่งจะนำไปคำนวณภาษีเงินได้ของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เกิดจากการแปลงสภาพกองทุนรวมและเลิกกองทุนรวม เนื่องจากกองทุนรวม CRYSTAL เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กองแรกที่แปลงสภาพภายหลังการสิ้นสุดระยะเวลาการยกเว้นภาษีเงินได้จากการแปลงสภาพจากกรมสรรพากร อย่างไรก็ดี ในปัจจุบัน ผู้จัดการกองทุนรวม CRYSTAL และที่ปรึกษาด้านภาษีของกองทุนรวม CRYSTAL อยู่ระหว่างการจัดทำข้อหารือกับทางกรมสรรพากรเพื่อ



รับทราบข้อสรุปและแนวทางการในการดำเนินการเกี่ยวกับภาษีที่ถูกต้องเกี่ยวกับประเด็นดังกล่าว ซึ่งผลของการตีความและตอบข้อหารือจากกรมสรรพากรอาจส่งผลให้ผู้จ่ายเงินได้มีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายในกรณีที่กรมสรรพากรพิจารณาว่ามูลค่าของหน่วยทรัสต์ที่คืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่ามูลค่าที่ลงทุนถือเป็นส่วนแบ่งกำไร หรือเป็นกำไรจากการเลิกกิจการ ซึ่งภาระภาษีของทั้งสองกรณีอาจมีวิธีการคำนวณที่แตกต่างกัน นอกจากนี้ ในกรณีที่ผลของการตีความและตอบข้อหารือจากกรมสรรพากรแตกต่างจากที่ที่ปรึกษาของกองทุนรวม CRYSTAL ได้เคยให้ความเห็นหรือคาดการณ์ไว้ กรณีนี้อาจส่งผลกระทบต่อแนวทางการคำนวณภาษีเงินได้ของผู้ถือหน่วยลงทุน และก่อภาระหน้าที่เพิ่มเติมเกี่ยวกับภาษีในส่วนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงกองทุนรวม CRYSTAL และ/หรือของกองทรัสต์ ในฐานะผู้จ่ายเงินได้

ทั้งนี้ เมื่อผู้จัดการกองทุนรวม CRYSTAL ได้ข้อสรุปหรือแน่วแน่จะจัดซื้อหรือที่ชัดเจนจากกรมสรรพากร แล้ว ผู้จัดการกองทุนรวม CRYSTAL และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CRYSTAL ได้รับทราบผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ของกองทุนรวม CRYSTAL หรือของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนใช้เป็นข้อมูลประกอบการคำนวณภาษีเงินได้ของตนเองเพื่อยื่นแบบแสดงรายการภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา/ภาษีเงินได้นิติบุคคล

#### 5. ความเสี่ยงที่ราคาหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลงภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ซึ่งราคาซื้อขายดังกล่าวอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์ โดยราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์จะขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ความผันผวนของหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ และปริมาณการซื้อขายของหน่วยทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์

#### 6. ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจเกิดรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชี

เนื่องจากมาตรฐานทางบัญชี กำหนดให้มีการทบทวนมูลค่าทรัพย์สินหลัก โดยอ้างอิงจากราคาประเมินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งหากราคาประเมินต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชีอาจเกิดรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชีส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (NAV) ลดลง ทั้งนี้ การขาดทุนดังกล่าว เป็นการขาดทุนที่เปิดเผยตามมาตรฐานทางบัญชี โดยกองทรัสต์จะบันทึกรายการดังกล่าวเป็นรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน ซึ่งมีได้มีผลกระทบต่อกระแสเงินสดของกองทรัสต์ และมีได้มีผลกระทบต่อภาระการจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้ในกรณีดังกล่าว กองทรัสต์อาจจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นประโยชน์ตอบแทน และบางส่วนเป็นเงินคืนทุน อันเกิดจากสภาพคล่องส่วนเกินจากมูลค่าทรัพย์สินที่ลดลงดังกล่าว โดยจะพิจารณาตามความเหมาะสมเพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

**7. ความเสี่ยงจากการที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงที่กองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิกกองทรัสต์**

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องจำหน่ายทรัพย์สิน เพื่อปรับโครงสร้างการลงทุน หรือเพื่อการเลิกกองทรัสต์มูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือบางส่วน หรือเมื่อมีการเลิกกองทรัสต์ นอกจากนี้ มูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงเนื่องจากการลดลงของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอาจมีการเปลี่ยนแปลง อันเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของมูลค่าสิทธิการเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงของค่าเช่าพื้นที่และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าหน่วยทรัสต์ ซึ่งทำให้มูลค่าของหน่วยทรัสต์มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงก็ได้

**8. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง**

เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากควมถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขายนั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ปริมาณความต้องการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของตลาดในช่วงเวลาดังกล่าว ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง อย่างไรก็ตาม การนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ไม่ได้รับประกันว่าจะมีสภาพคล่องของการซื้อขายในตลาดสำหรับหน่วยทรัสต์

**9. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์**

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้เช่าและผู้เช่าช่วงในการจ่ายชำระค่าเช่า ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ การแข่งขันของผู้ประกอบการ อัตราการเช่าพื้นที่ของแต่ละโครงการที่กองทรัสต์ลงทุน งบประมาณการปรับปรุง และซ่อมแซมโครงการ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน กัญชา ธรรมชาติ สภาพทางการเมือง

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

#### 10. ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุดของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์ฯ เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่น เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ การไหลเข้าของเงินลงทุนของผู้ลงทุนต่างประเทศ เป็นต้น

ทั้งนี้ ข้อมูลที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปิดเผยในหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลของกองทรัสต์ฉบับนี้ ผู้ก่อตั้ง ทรัสต์ได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ด. และดูแลการใช้ถ้อยคำให้กระชับรัดกุม และไม่ทำให้ผู้ลงทุนสำคัญผิด รวมถึงไม่มีเหตุผลที่ทำให้คิดว่ามีข้อมูลนี้อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนที่ยังมีได้เปิดเผย

#### 11. ความเสี่ยงกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการเลิกกองทรัสต์หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ และระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่า

#### 12. โอกาสของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ใหม่ที่เสนอขายในอนาคตอาจมีจำกัด

สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CRYSTAL ที่ถือหน่วยลงทุนในวันที่กำหนดสิทธิการแปลงสภาพหน่วยลงทุนนั้น ยังมีความไม่ชัดเจนเกี่ยวกับการจัดประเภทเงินได้ซึ่งจะนำไปคำนวณภาษีเงินได้ของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เกิดจากการแปลงสภาพกองทุนรวมและเลิกกองทุนรวม เนื่องจากกองทุนรวม CRYSTAL เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กองแรกที่มีการแปลงสภาพภายหลังการสิ้นสุดระยะเวลาการยกเว้นภาษีเงินได้จากการแปลงสภาพจากกรมสรรพากร อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบัน ผู้จัดการกองทุนรวม CRYSTAL และที่ปรึกษาด้านภาษีของกองทุนรวม CRYSTAL อยู่ระหว่างการจัดทำข้อหารือกับทางกรมสรรพากรเพื่อรับทราบข้อสรุปและแนวทางการในการดำเนินการเกี่ยวกับภาษีที่ถูกต้องเกี่ยวกับประเด็นดังกล่าว ซึ่งผลของการตีความและตอบข้อหารือจากกรมสรรพากรอาจส่งผลให้ผู้จ่ายเงินได้มีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายในกรณีที่กรมสรรพากรพิจารณาว่ามูลค่าของหน่วยทรัสต์ที่คืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่ามูลค่าที่ลงทุนถือเป็นส่วนแบ่งกำไร หรือเป็นกำไรจากการเลิกกิจการ ซึ่งภาระภาษีของทั้งสองกรณีอาจมีวิธีการคำนวณที่แตกต่างกัน นอกจากนี้ ในกรณีที่ผลของการตีความและตอบข้อหารือจากกรมสรรพากรแตกต่างจากที่ที่ปรึกษาของกองทุนรวม CRYSTAL ได้เคยให้ความเห็นหรือคาดการณ์ไว้ กรณีนี้อาจส่งผลกระทบต่อแนวทางการคำนวณภาษีเงินได้ของผู้ถือหน่วยลงทุน และก่อภาระหน้าที่เพิ่มเติมเกี่ยวกับภาษีในส่วนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงกองทุนรวม CRYSTAL และ/หรือของกองทรัสต์ ในฐานะผู้จ่ายเงินได้

ทั้งนี้ เมื่อผู้จัดการกองทุนรวม CRYSTAL ได้ข้อสรุปหรือแนวโน้มจ้ยข้อหาหรือที่ชัดเจนจากกรมสรรพากร แล้ว ผู้จัดการกองทุนรวม CRYSTAL และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของ กองทุนรวม CRYSTAL ได้รับทราบผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ของกองทุนรวม CRYSTAL หรือของ กองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนใช้เป็นข้อมูลประกอบการคำนวณภาษีเงินได้ของตนเองเพื่อยื่นแบบ แสดงรายการภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา/ภาษีเงินได้นิติบุคคล



## ความเสี่ยงอื่น ๆ

### 1. ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจอันอาจมีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ มีความเสี่ยงจากความผันผวนและการชะลอตัวของเศรษฐกิจ ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก นอกจากนี้ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่น ๆ เช่น ปัจจัยทางการเมือง การวางแผนเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างและพฤติกรรมของประชากร การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีเกิดความไม่สงบภายในประเทศ และ/หรือในต่างประเทศ เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อ และ/หรือปริมาณผู้มาจับจ่ายใช้สอยภายในศูนย์การค้า และ/หรือปริมาณความต้องการใช้พื้นที่ภายในอาคารสำนักงาน และ/หรือจำนวนนักท่องเที่ยว

อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงอันเนื่องมาจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ รวมถึงการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยในระดับมหภาค ผู้จัดการกองทรัสต์จะวางแผนการจัดหาประโยชน์และการบริหารทรัพย์สินร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดแผนการจัดหาลูกค้าผู้เช่าพื้นที่ให้มีฐานลูกค้าที่ประกอบไปด้วยลูกค้าหลากหลายกลุ่ม โดยในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเน้นการเข้าถึงลูกค้าในหลากหลายธุรกิจ และมีการนำเสนอรายละเอียดเกี่ยวกับการให้เช่าพื้นที่ที่มีความเหมาะสมและสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดี โดยมีต้นทุนการเช่าและการให้บริการในระดับที่เหมาะสม เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า อันจะทำให้ผู้เช่าพื้นที่มีการต่อสัญญาเช่าอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของร้านค้า และมีมาตรการดูแลช่วยเหลือผู้เช่าร้านค้าที่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจ เช่น การวางแผนร่วมกันระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้เช่าเพื่อพัฒนาแผนการตลาดและการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายเพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาจับจ่ายใช้สอยและใช้บริการในศูนย์การค้า รวมทั้งให้นโยบายแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดูแลและสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับร้านค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อรับฟังปัญหาข้อเสนอแนะ ให้คำปรึกษาและหาแนวทางร่วมกันในการพัฒนาศักยภาพการดำเนินงานและการแข่งขันของร้านค้าให้เติบโตไปพร้อมกับศูนย์การค้าในระยะยาว

สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นอาคารสำนักงาน ผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมินและติดตามผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในส่วนนี้อย่างต่อเนื่อง และจะดำเนินการที่จำเป็นร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานได้อย่างถูกต้อง เพื่อรักษาผลการดำเนินงานของทรัพย์สินให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ หรือเพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในส่วนที่เป็นอาคารสำนักงานในกรณีที่ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในส่วนนี้ที่เกิดขึ้นจริงไม่เป็นไปตามแผนงานและเป้าหมายที่กำหนด

## 2. ความเสี่ยงทางการเมืองในประเทศไทย

หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย อีกทั้ง อาจจะทำให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินขององค์กร ทั้งนี้ ผู้จัดการองค์กรจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินกิจการ และการเติบโตขององค์กร



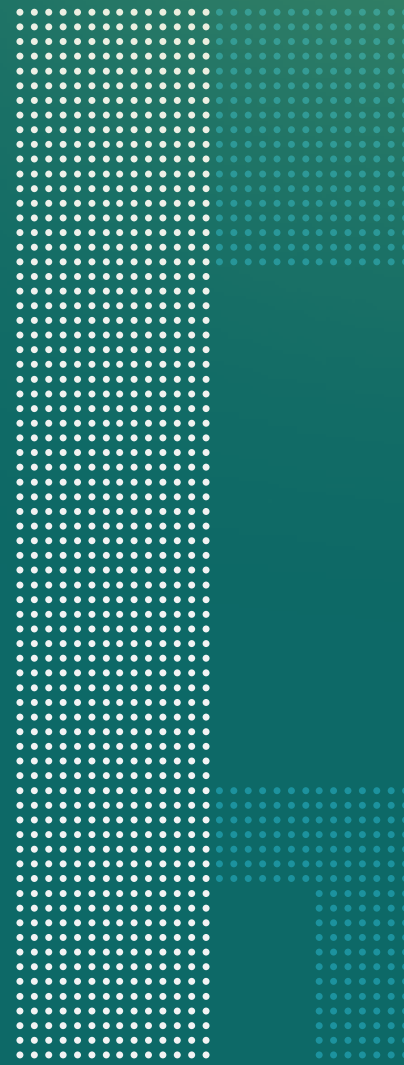
# ข้อพิพาททางกฎหมาย

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ไม่มีคดีความ ซึ่งเป็นคู่ความหรือคู่กรณี โดยที่คดีหรือข้อพิพาทในชั้นอนุญาโตตุลาการ หรือข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่มีนัยสำคัญ และเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ สถานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และแนวโน้มการดำเนินการในอนาคต รวมถึงไม่มีข้อพิพาทใดที่กระทบต่อการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์บริหารอยู่อย่างมีนัยสำคัญ



# เหตุการณ์สำคัญ



**ปี 2562**

- กองทรีสต์ได้ถูกจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ซึ่งเป็นกองทรีสต์ที่แปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท และได้รับมาซึ่งสินทรัพย์และการะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2562 ตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการและได้เข้าลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมจำนวน 10 โครงการ ได้แก่ 1.โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ 2.โครงการศูนย์การค้าคริสตัล เอกมัย-รามอินทรา 3.โครงการศูนย์การค้าเดอะคริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์) 4.โครงการศูนย์การค้าอมอริณี รามอินทรา 5.โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา 6.โครงการศูนย์การค้าเฟลิสนารี มอลล์ วัชรพล 7.โครงการศูนย์การค้าสัมมาระ เพลส รามคำแหง (เวสต์) 8.โครงการศูนย์การค้าสัมมาระ เพลส รังสิต 9.โครงการศูนย์การค้าสัมมาระ เพลส ราชพฤกษ์ 10.โครงการศูนย์การค้าเดอะ ชิน ทาวน์ อิน ทาวน์
- กองทรีสต์เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยวันแรกเมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2562

**ปี 2563**

- วันที่ 23 มีนาคม 2563 ศูนย์การค้าภายใต้การบริหารจัดการของกองทรีสต์ แจ้งปิดบริการเป็นการชั่วคราวตามประกาศของภาครัฐเพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID 19) ระหว่างวันที่ 22 มีนาคม 2563 - วันที่ 12 เมษายน 2563 ยกเว้น ร้าน ขายสินค้าที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิต เช่น ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านขายยา ร้านขายอาหาร ที่เปิดดำเนินการตามปกติ

**ปี 2564**

- วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรีสต์ครั้งที่ 1/2564 มีมติอนุมัติเปลี่ยนแปลงนโยบายการลงทุนเป็นกองทรีสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท และทรัพย์สินอื่นเป็นส่วนควบ หรือเครื่องจักร อุปกรณ์ ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ในกลุ่ม ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้ มอลล์ (Community mall) และอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการพาณิชย์อื่น ๆ (Core component) รวมทั้งการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ (Non-core component) อาทิ ศูนย์ประชุม อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์ ศูนย์แสดงสินค้า โกดัง หรือพื้นที่เก็บสินค้า ที่สนับสนุนอสังหาริมทรัพย์อื่นที่กองทรีสต์เข้าลงทุน อาคารจอดรถ ตลาดค้าส่ง/ค้าปลีก เป็นต้น อสังหาริมทรัพย์อื่นที่ก่อให้เกิดรายได้ประจำ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่ส่งเสริมการลงทุนของกองทรีสต์
- วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรีสต์ครั้งที่ 1/2564 มีมติอนุมัติเปลี่ยนแปลงชื่อกองทรีสต์เป็นทรีสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล และชื่อหลักทรัพย์เปลี่ยนแปลงเป็น ALLY

- วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“BBLAM”) แจ้งยุติบทบาทการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ร่วม โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 เป็นต้นไป
- วันที่ 6 พฤษภาคม 2564 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมสำหรับ โครงการกาตฟรัง วิลเลจ โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นตามมติของคณะกรรมการบริษัทซึ่งมีมติอนุมัติการเข้าลงทุนเมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2564
- วันที่ 1 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมสำหรับ โครงการเดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์ โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นตามมติประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2564

## ปี 2565

- เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2565 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมสำหรับ โครงการเดอะไพร์ม หัวลำโพง โดยจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าอาคาร (บางส่วน) ระยะเวลาสิทธิการเช่า 20 ปี 10 เดือน 20 วัน นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า (วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2565 ถึงวันที่ 20 ธันวาคม 2585) มีมูลค่าการเข้าลงทุนจำนวน 171,800,000 บาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ และค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยมีแหล่งเงินทุนมาจากการกู้ยืมเงินจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) พื้นที่เข้าลงทุน 16,100 ตารางเมตร ตามมติคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมติอนุมัติการเข้าลงทุนเมื่อวันที่ 13 มกราคม 2565
- เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2565 กองทรัสต์ ได้รับการจัดอันดับเครดิตองค์กรจากบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ที่ระดับ BBB+ (Triple B Plus) และกำหนดแนวโน้มอันดับเครดิตไว้ที่ระดับ “คงที่” หรือ “Stable”

## ปี 2566

- เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2566 ทริสเรทติ้งประกาศอันดับเครดิต ALLY ที่ระดับ BBB+ แนวโน้ม “คงที่” โดยประเมินว่าทรัพย์สินภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์เป็นทรัพย์สินที่คุณภาพ มีกระแสเงินสดที่สามารถคาดการณ์ได้ตามสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ รวมถึงมีโอกาสเติบโตจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ภายใต้การดำเนินการนโยบายทางการเงินอย่างระมัดระวัง อย่างไรก็ตามอันดับเครดิตจะยังอยู่ใต้กรอบของมูลค่ารวมของทรัพย์สินของกองทรัสต์เมื่อเทียบกับอัตราภาระทางการเงิน ที่อาจจะเพิ่มขึ้นโดยมีสาเหตุมาจากการเข้าลงทุนเพิ่มเติม โดยมีแหล่งเงินทุนมาจากการกู้ยืมเงิน
- เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2566 ที่ผ่านมา บริษัท อัลโล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล มีมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทให้ยกเลิกการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับโครงการ 111 ประดิษฐ์บุญธรรม เนื่องจาก ในช่วงที่ผ่านมา

สภาวะตลาดทุนมีความผันผวนจากการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ย ประกอบกับ บริษัท เคอี 111 จำกัด ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โครงการ 111 ประดิษฐ์นวัตกรรม มีมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 8 กันยายน 2566 โดยที่ประชุมมีมติอนุมัติให้เลื่อนการเสนอสิทธิการเข้าพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการ 111 ประดิษฐ์นวัตกรรมแก่กองทรัสต์ โดยมีมูลค่าการลงทุนไม่เกิน 670 ล้านบาท (หกร้อยเจ็ดสิบล้านบาท) ออกไปจนกว่าสภาวะตลาดทุนจะมีความเหมาะสมแก่การลงทุน และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีระยะเวลาการดำเนินงานที่เหมาะสมและสามารถสร้างผลประโยชน์ตอบแทนที่ดีที่สุดต่อกองทรัสต์ได้

## ปี 2567

- เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2567 กองทรัสต์เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์โครงการศูนย์การค้าแอปปี อเวนิว ดอนเมือง สำเร็จเป็นที่เรียบร้อย โดยกรรมสิทธิ์รวมถึงที่ดินและอาคาร เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบ ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้มีมูลค่าการลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 225,450,000 บาท โดยมีแหล่งเงินทุนมาจากการกู้ยืมเงินทั้งจำนวน และเพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้ดำเนินการเพื่อเปลี่ยนแปลงชื่อกองทรัสต์ จากเดิม ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล เปลี่ยนแปลงเป็น ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล โดยชื่อย่อหลักทรัพย์ให้คงเดิม คือ “ALLY”
- เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2567 กองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับเครดิตองค์กรจากบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ที่ระดับBBB+ (Triple B Plus) และกำหนดแนวโน้มอันดับเครดิตไว้ที่ระดับ “คงที่” หรือ “Stable” สะท้อนถึงรายได้และผลกำไรของกองทรัสต์มีแนวโน้มที่จะเติบโตยิ่งขึ้นจากผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน ประกอบกับกองทรัสต์มีโอกาที่จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินใหม่เพิ่มเติม นอกจากนี้ยังสะท้อนถึงกระแสเงินสดที่สามารถคาดการณ์ได้จากรายได้ภายใต้สัญญาเช่าและบริการ รวมทั้งสภาพคล่องที่เพียงพอของกองทรัสต์
- เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2567 บริษัท เคอี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หลักของกองทรัสต์ ได้ดำเนินการเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด
- เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2567 กองทรัสต์ได้รับมติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กรณี การจัดโครงสร้างเงินทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต ภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต โดยการออกเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ และ/หรือโดยการกู้ยืมเงิน รวมถึงการออกเสนอขายตราสารที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน และ/หรือถ้าไรจะพิจารณาให้สอดคล้องตามสถานะเงินสดของกองทรัสต์ และ/หรือเงินที่ได้จากการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก และ/หรือการใช้เงินประกันการเช่าเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการจัดการดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดย



กองทรัสต์ต้องมีระบบการบริหารจัดการเงินประกันการเช่าให้มีพร้อมเมื่อผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิเรียกคืนเงินประกันการเช่าดังกล่าว ซึ่งเงินที่ได้รับจากการดำเนินการข้างต้นจะโอนเข้าบัญชีของกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในนามของทรัสต์เพื่อเก็บรักษาไว้และจะนำไปลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต ทั้งนี้ ในกรณีของการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่นี้ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

## ปี 2568

- เมื่อวันที่ 8 เมษายน 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2568 ของกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติให้เข้าลงทุนสินทรัพย์เพิ่มเติมในโครงการที่เกินจำนวนไม่เกิน 16 ล้านบาท และโครงการวิลเลจ ฮับ สายไหม จำนวนไม่เกิน 30 ล้านบาท ซึ่งการลงทุนดังกล่าวประกอบด้วย สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง จำนวนไม่เกิน 46 ล้านบาท โดยใช้แหล่งเงินทุนที่มีอยู่ของกองทรัสต์
- เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2568 กองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับเครดิตองค์กรจากบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ที่ระดับBBB+ (Triple B Plus) และกำหนดแนวโน้มอันดับเครดิตไว้ที่ระดับ “คงที่” หรือ “Stable” สะท้อนถึงแนวโน้มการเติบโตของรายได้และกำไรของกองทรัสต์ ซึ่งได้รับการสนับสนุนจากการปรับปรุงประสิทธิภาพของทรัพย์สินเดิมและโอกาสในการสร้างรายได้จากการซื้อทรัพย์สินใหม่ รวมถึงกระแสเงินสดที่สามารถคาดการณ์ได้ในระดับสูงจากรายได้ภายใต้สัญญาเช่าและค่าบริการ ภาระหนี้ในระดับปานกลาง และสถานะสภาพคล่องที่เพียงพอ
- เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2568 มีมติอนุมัติให้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในการขยายสิทธิการเช่าเป็นระยะเวลา 5 ปี ของที่ดินบางส่วน และ/หรืออาคารบางส่วน ภายในโครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ แบบมีเงื่อนไขเวลา (ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2592 – วันที่ 2 ธันวาคม 2597) มูลค่าการลงทุนไม่เกิน 200 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน อาคารแสดงนิทรรศการ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เกี่ยวข้อง) โดยใช้แหล่งเงินทุนมาจาก 2 ส่วน ได้แก่ ส่วนที่ 1) การกู้ยืมเงินจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) จำนวน 193,750,000 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านเจ็ดแสนห้าหมื่นบาท) และส่วนที่ 2) เงินทุนที่มีอยู่ของกองทรัสต์ โดยคาดว่าจะเข้าลงทุนสำเร็จภายในเดือนธันวาคม 2568
- เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2568 มีมติอนุมัติการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ในโครงการศูนย์การค้า 3 โครงการได้แก่ โครงการเดอะโซน ทาวน์ อิน ทาวน์ โครงการสายไหม อเวนิว และโครงการศูนย์การค้า ชาน แอก ดี อเวนิว โดยมีมูลค่าไม่เกิน 1,561 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน อาคารแสดงนิทรรศการ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เกี่ยวข้อง) โดยใช้แหล่งเงินทุนจาก 3 ส่วน ได้แก่ (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ (2) เงินกู้ยืมจากธนาคาร และ/หรือสถาบันการเงิน และ/หรือ (3) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

- เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2568 กองทรีสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมสำหรับโครงการที่ดิน เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยกองทรีสต์ได้ดำเนินการจดทะเบียนรับโอนสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง โครงการที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง รวมถึงรับโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องและที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโครงการที่ดินแล้วในวันเดียวกัน ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้มีมูลค่าการเข้าลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 14,684,160 บาท (สิบสี่ล้านหกแสนแปดหมื่นสี่พันหนึ่งร้อยหกสิบบาท) (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน อาคารเสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยใช้แหล่งเงินทุนจากเงินทุนที่มีอยู่ของกองทรีสต์
- เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2568 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรสต์ครั้งที่ 1/2568 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรีสต์ ครั้งที่ 2 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรสต์ใหม่เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 9 และ/หรือ เพื่อการอื่นใดตามที่กำหนด และอนุมัติวิธีการจัดสรรหน่วยทรสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 และนำหน่วยทรสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2568 มีมติอนุมัติให้แก้ไขวิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับที่ดินบางส่วนและ/หรืออาคารบางส่วน สำหรับโครงการคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ โดยเปลี่ยนแปลงเป็น การอนุมัติให้ผู้จัดการกองทรีสต์ดำเนินการเกี่ยวกับการปรับปรุงทรัพย์สินสำหรับอาคารบางส่วนภายในโครงการ คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ มูลค่าไม่เกิน 200,000,000 บาท โดยการดำเนินการดังกล่าวกองทรีสต์จะได้รับสิทธิการเช่า(เพิ่มเติม) เป็นระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2592 ถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2597
- เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2568 ได้พิจารณาอนุมัติเลื่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการวิลเลจ อับ สายไหม โดยเปลี่ยนแปลงวันที่เข้าลงทุนเป็นคาดการณ์ภายในวันที่ 30 เมษายน 2569 ทั้งนี้การเลื่อนกำหนดระยะเวลาดังกล่าวจะเป็นการเลื่อนครั้งสุดท้าย และหากไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดได้ หรือหากธุรกรรมดังกล่าวไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 30 เมษายน 2569 ให้ถือว่า การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นอันยกเลิก

## ปี 2569

- เมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2569 บริษัท อัลโล ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรีสต์และในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หลักของกองทรีสต์ได้แจ้งเปลี่ยนแปลงผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการภายใต้การบริหารจัดการของกองทรีสต์ โดยบริษัท อัลโล ซีพีเอ็ม จำกัด จะเป็นผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 14 โครงการได้แก่ 1) โครงการคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ 2) โครงการเดอะคริสตัล เอกมัย-รามอินทรา 3) โครงการเดอะ คริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์) 4) โครงการอมรินทร์ รามอินทรา 5) โครงการแอมพาร์ค จุฬา 6) โครงการเพลินนารี มอลล์ วัชรพล 7) โครงการสัมมาร เพลส รามคำแหง (เวสต์) 8) โครงการสัมมาร เพลส รังสิต 9) โครงการสัมมาร เพลส ราชพฤกษ์ 10) โครงการเดอะ ชัน

ทาวน์ อิน ทาวน์ 11) โครงการกาฬรัง วิลเลจ (ซึ่งเดิมมีบริษัท หมีนแสนพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้รับ  
ช่วงงานบริหารร่วม โดยได้มีการยุติสัญญาว่าจ้างและมีผลตั้งแต่วันที่ 31 มีนาคม 2569) 12) โครงการ  
เดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์ 13) โครงการเดอะไพล์ม หัวลำโพง และ 14) โครงการแอปปี อเวนิว ดอนเมือง และ  
บริษัท บีเอสเค แมเนจเม้นท์ จำกัด จะเป็นผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการที่เกิน

# ข้อมูลสำคัญอื่น

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT) ที่แสดงไว้ใน [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th) หรือข้อมูลเพิ่มเติมของกองทรัสต์ที่เว็บไซต์ [www.allyreit.com](http://www.allyreit.com) หรือเว็บไซต์ของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย [www.set.or.th](http://www.set.or.th)



# ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์



## ข้อมูลหน่วยทรัสต์และข้อมูลราคาหลักทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อัลไล (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติฯ”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ลงวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท (“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์”) และได้รับมาซึ่งสินทรัพย์และภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2562 ตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการโดยมีบริษัท อัลไล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ ต่อมาเมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ได้เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นครั้งแรก

ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ 31 ธันวาคม 2568	8,565,830,360 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์ ณ 31 ธันวาคม 2568	874,100,000 หน่วย
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ 31 ธันวาคม 2567	8,416,738,245 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ 31 ธันวาคม 2568	8,621,413,392 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ณ 31 ธันวาคม 2567	9.6290 บาทต่อหน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ณ 31 ธันวาคม 2568	9.8631 บาทต่อหน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด ณ 31 ธันวาคม 2567	4,589,025,000 บาท
มูลค่าตามราคาตลาด ณ 31 ธันวาคม 2568	3,811,076,000 บาท
ราคาปิด ณ 31 ธันวาคม 2567	5.25 บาทต่อหน่วย
ราคาปิด ณ 31 ธันวาคม 2568	4.36 บาทต่อหน่วย
ราคาพาร์ ณ 31 ธันวาคม 2567	9.7996 บาทต่อหน่วย
ราคาพาร์ ณ 31 ธันวาคม 2568	9.7996 บาทต่อหน่วย

### หมายเหตุ

ข้อมูลอ้างอิงตามวันทำการล่าสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

## การลดทุนชำระแล้ว

นับตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ ALLY ได้มีการลดทุนชำระแล้ว 3 ครั้ง เพื่อจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ครั้งที่	จำนวนเงินลดทุน (บาท)	เงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)	วันปิดสมุดทะเบียน	วันที่เฉลี่ยเงินคืน
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

## ม

1. ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้
2. สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้วันแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. สำนักงาน ก.ล.ด. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้

แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ พ้อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

3. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ถือหุ้นทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทว. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหุ้นทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์

เนื่องจากกองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของแต่ละรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 (สอง) ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือรอบระยะเวลาการบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการสำรวจเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมตามสัญญาให้สินเชื่อของกองทรัสต์จำนวนไม่เกิน 162.83 ล้านบาท หรือเป็นไปตามที่จะมีการเบิกเงินกู้ตามที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม และสำรวจการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ (CAPEX) จำนวน 47.93 ล้านบาท เพื่อเป็นรายการปรับปรุงกำไรสุทธิสำหรับคำนวณจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามที่ประกาศกำหนดให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และปี 2568 กองทรัสต์จะมีรายการค่าใช้จ่ายในการโฆษณา และประชาสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ จำนวนไม่เกิน 1 ล้านบาท

ในปี 2569 ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนสำรองเงินเพื่อการชำระคืนเงินกู้ในวงเงินไม่เกิน 191.6 ล้านบาท ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับจำนวนเงินต้นที่มีการเบิกใช้ ณ สิ้นปี 2569 นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กันสำรองงบลงทุน (CAPEX) จำนวน 47.5 ล้านบาท เพื่อเป็นรายการปรับปรุงกำไรสุทธิสำหรับคำนวณจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามที่ประกาศกำหนดให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ด. สำหรับการปรับกำไรสุทธิเพื่อใช้ในการคำนวณเงินที่สามารถจ่ายคืนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และรายการสำหรับการคืนเงินประกันการเช่าของผู้เช่า เพื่อนำไปใช้ลงทุนในโครงการ T10 เป็นจำนวน 1.6 ล้านบาท ทั้งนี้สำหรับปี 2569 กองทรัสต์จะมีรายการค่าใช้จ่ายในการโฆษณา และประชาสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์จำนวนไม่เกิน 3 ล้านบาท



## ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

นับตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ ALLY ได้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไปแล้วทั้งสิ้น 3.1450 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 มี.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 มี.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 มี.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 2566 – 31 ร.ค 2565	31 มี.ค. 2566	0.1730
12	1 ม.ค 2566 – 31 มี. ค 2566	16 มี.ย. 2566	0.1670
13	1 เม. ย 2566 – 30 มิ.ย 2566	15 ก.ย. 2566	0.1700
14	1 ก.ค 2566 – 30 ก.ย 2566	22 ร.ค. 2566	0.1600
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 มี.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
20	1 ม.ค 2568 – 31 มี.ค. 2568	19 มี.ย. 2568	0.1100
21	1 เม. ย 2568 – 30 มิ.ย. 2568	19 ก.ย. 2568	0.1120
22	1 ก.ค 2568 – 30 ก.ย. 2568	19 ร.ค. 2568	0.1100
23	1 ต.ค 2568 – 31 ร.ค. 2568	25 มี.ค. 2569	0.1110
รวม			3.1450

## ข้อมูลผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

กลุ่มผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียน วันที่ 28 พฤศจิกายน 2568 กองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สูงสุด 10 รายแรก ดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (ร้อยละ)
1	เคอี กรุ๊ป <sup>1</sup>	206,955,800	23.68
2	สำนักงานประกันสังคม	114,870,843	13.14
3	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	43,743,400	5.00
4	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	33,188,343	3.80
5	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	17,360,000	1.99
6	ธนาคารออมสิน	16,667,196	1.91
7	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,641,000	1.67
8	บริษัท ไทย-เอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	12,406,800	1.42
9	นาง นุชรา วายากรณวิจิตร	11,926,000	1.36
10	บริษัท เพียวสัมากร ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	11,510,500	1.32
รวมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สูงสุด 10 รายแรก		483,269,882	55.28
ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายย่อยอื่น		390,830,118	44.71
รวม		874,100,000	100.00

### หมายเหตุ

1. เคอี กรุ๊ป ประกอบด้วย (1) บริษัท เคอี เบลูจิก จำกัด มีสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประมาณร้อยละ 17.92 (2) บริษัท เคอี เคเอฟเอส จำกัด มีสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประมาณร้อยละ 4.46 และ (3) นาย กวีพันธ์ เอี่ยมสกุลรัตน์ มีสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประมาณร้อยละ 1.29

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	เคอี กรุ๊ป <sup>1</sup>	206,955,800	23.68
2	สำนักงานประกันสังคม	114,870,843	13.14
รวม		321,826,643	36.82

### หมายเหตุ

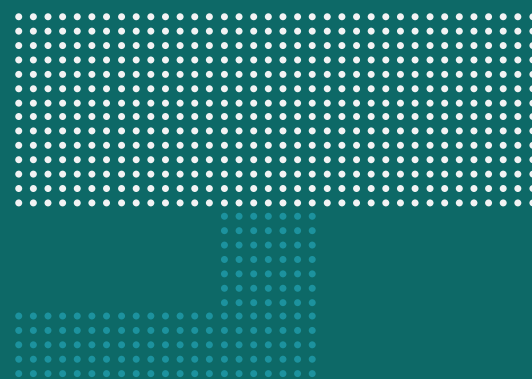
1. เคอี กรุ๊ป ประกอบด้วย (1) บริษัท เคอี เบลูจิก จำกัด มีสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประมาณร้อยละ 17.92 (2) บริษัท เคอี เคเอฟเอส จำกัด มีสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประมาณร้อยละ 4.46 และ (3) นาย กวีพันธ์ เอี่ยมสกุลรัตน์ มีสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประมาณร้อยละ 1.29

&lt;&lt;&lt;&lt;

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงาน  
ของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี -

# โครงสร้างการจัดการ





## ข้อมูลทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท อัลไล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เค.อี.รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด”)
ใบอนุญาต	ได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2562
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	888 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105562032421
โทรศัพท์	02-101-5888
เว็บไซต์	www.allyreit.com
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	10,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระ แล้ว	100,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	100.00 บาทต่อหุ้น
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงาน ธุรกิจ	การบริการให้คำปรึกษาด้านการบริหารจัดการ และการจัดการ กองทรัสต์
รายชื่อกรรมการ	1. นายธีระ ภูตระกูล 2. นายวิชัย เบญจรงค์กุล 3. นายกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ 4. นายยุทธนา ภูประกาย
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกัน
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม

## โครงสร้างการบริหารจัดการ

รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัท อัลโล โกลบอล แมนเนจเม้นท์ จำกัด	99,997	99.9997
2	นายทวีพันธ์ เอี่ยมสกุลรัตน์	1	0.0001
3	นายวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์	1	0.0001
4	นายยุทธนา ภูประกาย	1	0.0001
รวม		100,000	100.0000

## โครงสร้างการจัดการ

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



ข้อมูลโครงสร้างองค์กร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

### คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท มีจำนวนทั้งสิ้น 4 ท่าน ดังรายชื่อต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อและสกุล	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ (ย้อนหลัง 5 ปี)
1	นายธีระ ภู่อะกุล Mr. Teera Phutrakul	ประธาน กรรมการ และ กรรมการ อิสระ	- M.A. Economics in Finance & Investment Exeter University, UK - B.Sc. Economics, Bradford University, UK	- กรรมการอิสระ บริษัท อัลโล ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด - กรรมการอิสระ บริษัท ธนาคาร ซูมิโตโม มิตรชัย ทรีสต์ (ไทย) จำกัด (มหาชน) - ผู้ก่อตั้ง JT Financial Planners
2	นายวิชัย เบลจรวงศ์กุล Mr. Vichai Bencharongkul	กรรมการ อิสระ	- Executive Master of Business Administration, Sasin 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 ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด - ประธานบริษัท (President) บริษัท เบลจวจินดา โฮลดิ้ง จำกัด - ประธานกรรมการบริหาร (Executive Chairman) บริษัท ยูไนเท็ด อินฟอร์เมชั่น ไฮเวย์ จำกัด - ประธานกรรมการบริหาร (Executive Chairman) บริษัท ยูไนเท็ด เทเลคอม เซลส์ แอนด์ เซอร์วิสเชส จำกัด - ประธานกรรมการบริหาร (Executive Chairman) บริษัท บีบี เทคโนโลยี จำกัด - ประธานกรรมการบริหาร (Executive Chairman) บริษัท วายเอ เซลส์ แอนด์ เซอร์วิสเชส จำกัด

3	นายกวินทร์ เอี่ยมสกุล รัตน์ Mr. Kavin Eiamsakulrat	กรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- M.S. Real Estate Development, Columbia University, U.S.A</li> <li>- B.A. Financial Economics, Columbia University, U.S.A</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- กรรมการ บริษัท อัลโล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด / กลุ่มบริษัท เค.อี.</li> <li>- รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท เค.อี. แลนด์ จำกัด</li> <li>- ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจบริษัท เค.อี.แลนด์ จำกัด</li> </ul>
4	นายยุทธนา ภูประกาย Mr. Yutthana Phuprakai	กรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (บัญชีเพื่อการวางแผนและควบคุม)</li> <li>- บัญชีบัณฑิต คณะการบัญชี มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์</li> <li>- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต (CPA)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- กรรมการ บริษัท อัลโล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด / บริษัท เค.อี. แลนด์ จำกัด / บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด / บริษัท ลักซ์เซอร์รี่ แอท ลิฟวิ่ง จำกัด / บริษัท เค.อี.เอช จำกัด</li> <li>- ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ บริษัท เค.อี. รีเทล จำกัด</li> <li>- ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด</li> </ul>

ทั้งนี้ กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทน บริษัท อัลโล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ คือ กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกัน



## บทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีคณะกรรมการจำนวน 1 (หนึ่ง) ชุด ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวนไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ท่าน โดยมีกรรมการบริษัทอย่างน้อย 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัท ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ โดยกรรมการอิสระดังกล่าวมีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ นอกจากนี้ กรรมการ และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการต้องมีลักษณะเป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และจะมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีกรรมการ 2 (สอง) ท่าน (โดยไม่ใช้กรรมการอิสระ) ลงนามร่วมกัน โดยคณะกรรมการบริษัท อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ (ก) หน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินกิจการของบริษัท และ (ข) หน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการ โดยในส่วน of หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท มีรายละเอียดดังนี้

### หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อตัวบริษัท

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนมติคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ะมัดระวัง และรักษาผลประโยชน์ และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์
2. กำหนดนโยบายการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบ ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
3. รายงานผลประกอบการของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้ถือหุ้นทราบ
4. ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายงานต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ มีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
5. พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีความสำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมิได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
6. พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ แทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

7. พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่กฎหมายกำหนด แผนการตรวจสอบประจำปีของผู้จัดการกองทรัสต์ การคัดเลือก เสนอ แต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นต้น
8. ให้ความรู้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ให้กรรมการใหม่ได้รับทราบ
9. กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างน้อยปีละ 4 (สี่) ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้ง จะต้องมีการเข้าร่วมประชุมในจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมติของที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
10. จัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการเพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละหน่วยงานนำเสนอ จัดทำและจัดเก็บรายงานการประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว
11. ประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด) และ/หรือตำแหน่งเทียบเท่า โดยในกรณีที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด) และ/หรือตำแหน่งเทียบเท่าดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการที่ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด) และ/หรือตำแหน่งเทียบเท่าท่านนั้นจะไม่เข้าร่วมพิจารณา และไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ

#### หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อกองทรัสต์

1. พิจารณาอนุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
2. พิจารณาอนุมัติการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวนระบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง พิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ รวมถึงการขออนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
3. พิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
4. พิจารณาอนุมัตินโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ

5. พิจารณานูมิตินโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่าง ๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
6. พิจารณานูมิตีการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
7. พิจารณานูมิตีการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
8. พิจารณาคัดเลือกประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด) และ/หรือตำแหน่งเทียบเท่าของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์
9. พิจารณานูมิตีการแต่งตั้ง และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
10. พิจารณานูมิตีระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้รับดำเนินการตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ดังกล่าว
11. พิจารณานูมิตีการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
12. ติดตาม ดูแลจัดการให้มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมาย ให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุก ๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุอันควรต้องรายงาน และประเมินผลงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด) และ/หรือตำแหน่งเทียบเท่า
13. พิจารณานูมิตีงบประมาณประจำปี
14. พิจารณานูมิตีรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี
15. กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) ตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด
16. พิจารณานูมิตีผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
17. พิจารณานูมิตีให้มีการสื่อสารในลักษณะสื่อสารสองทาง (Two-way communication) กับทางผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น
18. พิจารณานูมิตีแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อ

พิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนด ขอบบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน

19. คณะกรรมการบริษัท อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

20. พิจารณานโยบายวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

#### บทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ในการทำหน้าที่ติดตามดูแลตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและหน่วยงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้ความเห็นสนับสนุนต่อนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่าผู้จัดการกองทรัสต์อาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในทางลบ โดยกรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมทั้งไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และมีบทบาทหน้าที่ ดังนี้

1. พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
2. ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุน นโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ นโยบายการควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น
3. ให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง
4. พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดทำงบการเงินของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์ ให้ความเห็นถูกต้องครบถ้วน
5. เสนอแนะเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
6. แต่งตั้ง ดูแลติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบ ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการดำเนินงาน ประเมินผลงาน และให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการประเมินผลงาน ของผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) รวมถึงนำเสนอและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท



7. พิจารณาให้มีการตรวจสอบภายในเป็นรายไตรมาส หรือก่อนรอบระยะเวลารายไตรมาสเมื่อเห็นสมควร

โดย กรรมการอิสระของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อย ดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน  
ความสัมพันธ์ทางธุรกิจ รวมถึงการทำการรายการทางการเงินที่กระทำเป็นประจำเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการหรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้ผู้ขออนุญาตหรือคู่สัญญาที่มีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของผู้ขออนุญาต หรือ ตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดสูงกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการเกี่ยวโยงกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน
5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
9. ไม่เป็นบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม ข้อ 12(4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เชื้อนโซ และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายอื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต
10. ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดเป็นธรรมชาติเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉล หรือทุจริต
11. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้ขออนุญาต

ทั้งนี้ ในส่วนนี้ คำว่า “บริษัทใหญ่” “บริษัทย่อย” “บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน” “บริษัทร่วม” “ผู้ที่เกี่ยวข้อง” “ผู้บริหาร” “ผู้ถือหุ้นรายใหญ่” “ผู้มีอำนาจควบคุม” “บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง” ให้ความหมายเช่นเดียวกับบทนิยามของคำดังกล่าวที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการหน่วยงานต่าง ๆ เห็นสมควร ผู้จัดการหน่วยงานนั้น อาจพิจารณาเสนอวาระต่าง ๆ เพื่อให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือ กรรมการอิสระให้ความเห็นเพิ่มเติมจากกระบวนการทำงาน โดยทั่วไปของหน่วยงานนั้นได้

### หน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด) มีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการควบคุมติดตามและดูแลการดำเนินงานของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

1. กำหนดแผนการดำเนินงานในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุน การตัดสินใจลงทุน การวางกลยุทธ์และนโยบายในการคัดเลือกและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้ นโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์
2. พิจารณานุมัติแผนการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานประจำปี
3. พิจารณาคัดเลือก อนุมัติการว่าจ้าง และอนุมัติการเลิกจ้าง รวมถึงเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการว่าจ้างบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์
4. ดูแลบริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวันในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึง การกำกับดูแลการปฏิบัติงานโดยรวมของผู้จัดการกองทรัสต์ และประเมินผลงานบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ มติ คณะกรรมการของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดง รายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์
5. พิจารณานุมัติการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และการดำเนินงานของ กองทรัสต์
6. พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น
7. เป็นตัวแทนผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายให้บุคคลดำเนินการในการติดต่อกับ หน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
8. มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม หรือปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการทำงาน ของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ภายในกรอบนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการของบริษัท
9. มีอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมาย จากคณะกรรมการของบริษัท
10. ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดย การมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตาม หนังสือมอบอำนาจที่ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของ บริษัท ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่

บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด) นั้นจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด) หรือผู้รับมอบอำนาจจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด) สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งอาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

### หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ (Managing Director: MD)

กรรมการผู้จัดการ มีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการควบคุมติดตามและดูแลการดำเนินงานของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

1. ดูแลบริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวันในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการกำกับดูแลการปฏิบัติงานโดยรวมของผู้จัดการกองทรัสต์ และประเมินผลงานบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ เฉพาะฝ่ายงานภายใต้การดูแลของหน่วยงานบริหารทรัพย์สิน (AM) ให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ มติคณะกรรมการบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์
2. ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่าง ๆ ของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการควบคุมดูแลงานที่ได้รับมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก
3. มีอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด)
4. ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้อำนาจ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้นจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งอาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์



### หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการภายนอกที่ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้ดำเนินการ (Outsource)

ผู้จัดการกองทรัสต์ อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการให้มีการตรวจสอบภายในซึ่งขึ้นตรงต่อกรรมการอิสระ โดยเป็นผู้ที่มีความเป็นอิสระและถูกแยกออกจากหน่วยงานต่าง ๆ และมีหน้าที่หลักในการตรวจสอบและประเมิน ซึ่งการมอบหมายงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เท่าที่จำเป็นเพื่อส่งเสริมให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างคล่องแคล่วและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ การมอบหมายต้องสอดคล้องกับกฎเกณฑ์ของ ก.ล.ด. และภายใต้หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติงานที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- มีมาตรการการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
- ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

ทั้งนี้ ระบบการปฏิบัติงานภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ และรายงานผลการตรวจสอบต่อกรรมการอิสระ เพื่อให้มีระบบควบคุมภายในที่ดี โดยมีการตรวจสอบในเรื่องดังต่อไปนี้

1. ประสิทธิภาพ ประสิทธิผลของการควบคุมภายใน การกำกับดูแลกิจการที่ดี และการบริหารความเสี่ยง
2. ความถูกต้องเชื่อถือได้ของข้อมูลทางการเงิน และไม่ใช้ทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์
3. การตรวจสอบระบบการควบคุมภายในเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
4. ความเพียงพอ และประสิทธิผลของการบริหารความเสี่ยง

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตาม ในส่วนงานด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ กฎหมาย การจัดซื้อจัดจ้าง และ ทรัพยากรบุคคล (ไม่รวมถึงหน้าที่ของการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้ถือปฏิบัติตามกฎเกณฑ์เช่นเดียวกันกับพนักงานภายในบริษัท อาทิเช่น ในเรื่องการเข้าถึงข้อมูลภายในของกองทรัสต์ รวมทั้งให้รับทราบถึงนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ กฎเกณฑ์ และประกาศที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน)

## หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติงานที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงหน้าที่ดังต่อไปนี้

### หน้าที่โดยทั่วไป

1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีขอบเขตอำนาจหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือตามที่กฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์
2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึง
  - (1) ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงินและก่อการผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้
  - (2) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
  - (3) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อมีเหตุผลอันสมควรและไม่กระทบต่อการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ หากทรัสต์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือและนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้มั่นใจได้ว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
  - (4) จัดทำและจัดส่งข้อมูลเอกสารต่าง ๆ พร้อมทั้งรับรองความถูกต้องของข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ วิธีการให้เข้าการจัดหาและการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำในนามกองทรัสต์กับบริษัทหรือบุคคลต่าง ๆ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม และรายงานต่าง ๆ รวมทั้งความถี่และระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์

ต้องนำส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทราสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทราสต์

- (5) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทราสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน ผู้จัดการกองทราสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนกำกับ ควบคุม ดูแล และตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้ การมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนนั้นจะต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555 รวมถึงกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นอย่างมีนัยสำคัญ
- (6) จัดให้มีการปรึกษากับผู้รับปรึกษาที่ทราสต์ยอมรับเพื่อปรึกษารับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทราสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทราสต์ แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่เกิดจากการที่ผู้จัดการกองทราสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทราสต์ มีเจตนากระทำละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงจนเป็นผลละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น อนึ่ง วงเงินปรึกษาให้เป็นไปตามที่ทราสต์และผู้จัดการกองทราสต์เห็นร่วมกันว่าเพียงพอและเหมาะสม
- (7) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทราสต์ ผู้จัดการกองทราสต์ ต้องดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอน อสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกองทราสต์ เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย และเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทราสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทราสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทราสต์ แล้วแต่กรณี รวมถึงการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบถาม (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทราสต์ต้องดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทราสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีการเพิ่มทุนของกองทราสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ก่อตั้งกองทราสต์แล้วเสร็จ สำหรับในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทราสต์ครั้งแรกและยังไม่ได้จัดตั้งกองทราสต์ หรือนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทราสต์ในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทราสต์เพื่อการเพิ่มทุนของภายหลังการจัดตั้งกองทราสต์แล้ว
- (8) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทราสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทราสต์ โดยอาจเป็นผู้รับมอบฉันทะ (Proxy) จากผู้ถือหุ้นหน่วยทราสต์เพื่อใช้สิทธิในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทราสต์ เฉพาะใน

วาระการประชุมที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ ในวาระการประชุมที่ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้น ทรัสต์อาจเป็นผู้รับมอบเงินจากผู้ถือหุ้นทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์

- (9) การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่จะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์ และเป็นไปตามประกาศ สช .29/2555 และประกาศ กร .14/2555

#### หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์

1. เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้
  - (1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การพิจารณาคัดเลือกการลงทุน และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
  - (2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง และเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
  - (3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
  - (4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่



เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติและเพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง สัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด

- (5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (6) การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (7) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- (8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
- (9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- (10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการ ประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 2 นี้

2. การจัดให้มีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็นเพื่อ ส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - (1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของ ผู้จัดการกองทรัสต์
  - (2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
  - (3) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ต้อง มอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

การมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการตามข้างต้น ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานตาม ข้อ 1

3. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และ หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ หากทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาใด ๆ กับบุคคลภายนอก (เช่น สัญญากู้ เงินที่ทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าทำกับผู้อื่น เป็นต้น) ซึ่งสัญญาดังกล่าวกำหนดให้ทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวซึ่งอาจส่งผลต่อการ ดำเนินงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ทรัสต์แจ้งข้อกำหนดและ เงื่อนไขตามสัญญาที่กองทรัสต์มีความผูกพันกับบุคคลภายนอกและอาจส่งผลต่อการดำเนินงานใน การบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เมื่อผู้จัดการ

กองทรัสต์ได้รับหนังสือดังกล่าวจากทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ถือปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ทรัสต์กำหนดไว้ในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เพื่อให้กองทรัสต์กระทำการพิทักษ์สัญญาใด ๆ ที่กองทรัสต์เข้าทำไว้

4. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสาร หลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนตามสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด โดยให้ยึดถือและปฏิบัติตามเป็นมาตรฐานขั้นต่ำในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
5. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่าง ๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ เช่น
  - (1) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวน
  - (2) ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ 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 และหากกองทรัสต์มิได้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัย

ในการประกนภัยดังกล่าว เนื่องจากเหตุใด ๆ เช่น การเข้าเป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกนภัยดังกล่าวขัดกับข้อกำหนดในสัญญาเช่าหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ามีมาตรการหรือกลไกที่เหมาะสมเพียงพอในการนำเงินค่าสินไหมทดแทนมาสร้างทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนขึ้นใหม่เพื่อให้หาประโยชน์ได้ต่อไป และ/หรือ ชดเชยให้แก่กองทรัสต์สำหรับการขาดประโยชน์ในการครอบครองทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

- (7) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
  - (8) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน ตลอดจนดูแลและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนนั้น ไม่ถูกนำไปใช้ในการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตลอดจนไม่ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
  - (9) จัดการและบริหารพื้นที่สำหรับให้บริการและพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลให้มีการให้บริการพื้นที่ในอัตราการเช่าที่สูงและเหมาะสมตามสภาวะตลาด และดูแลการปล่อยเช่าให้มีการต่อสัญญาเช่าอย่างต่อเนื่อง หรือมีอัตราพื้นที่ว่างต่ำ เจรจาทอรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า ทบทวนอัตราค่าเช่า บอกลีกหรือต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับการเช่าระยะยาว เป็นต้น ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาที่กองทรัสต์เป็นคู่สัญญา (ถ้ามี) และไม่เป็นการตัดสิทธิทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์หากปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเช่าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยไม่เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาที่กองทรัสต์เป็นคู่สัญญา
  - (10) ประเมินผลการปล่อยเช่าและการให้บริการในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการ และจัดทำสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการให้เหมาะสม และประเมินผลความถูกต้อง การติดตามเรียกเก็บรายได้ ค่าเช่า ค่าใช้จ่าย เพื่อบันทึกค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
  - (11) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
  - (12) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
6. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยถูกต้อง รวมทั้งสัญญาต่าง ๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
  7. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์และบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงาน

ประจำปีของกองทรัสต์ จงบการเงินและเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์และบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และการปฏิบัติตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

8. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและเผยแพร่งบการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รวมทั้งกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่า ข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศ สิ่งตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่า มีความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นปัจจุบัน ไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งให้ทราบ หรือไม่มีข้อความที่อาจทำให้สำคัญผิดเกี่ยวกับการดำเนินงานหรือฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว

9. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รวมถึงกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง
10. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

11. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กล่าวคือไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายถึง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
- (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี

นอกจากนี้ ให้รวมถึงเงื่อนไขเพิ่มเติมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยจะจ่ายภายใน 90



(เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

12. ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวจะกระทำได้อเฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวันและบัญชีเงินสด (Petty Cash) ภายใต้วงเงินที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ในการเบิกค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ที่ได้รับมอบอำนาจจากทรัสต์ในการลงนามแทนทรัสต์ตามที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายได้ไม่เกิน 3 (สาม) ครั้งต่อเดือน โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่ทรัสต์เห็นสมควร พร้อมทั้งจัดส่งใบแจ้งหนี้ (Invoice) ใบเสร็จรับเงิน (Receipt) และ/หรือ หลักฐานแสดงรายละเอียดซึ่งเกี่ยวกับรายการค่าใช้จ่ายดังกล่าวมายังทรัสต์ โดยทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะตรวจสอบพิจารณาและชำระเงินเข้าบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวันภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับแต่วันที่ทรัสต์ได้รับเอกสารหลักฐานดังกล่าวครบถ้วน

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เก็บรักษาเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเอกสารประกอบยืนยันการจ่ายเงินสดย่อยต่าง ๆ และต้นฉบับใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปี นับตั้งแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารดังกล่าวให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ 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 เพื่อติดตามเอาคืนซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวให้กลับมามีอยู่ในความครอบครองของกองทรัสต์ดังเดิม
15. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ตรวจตราและดำเนินการใด ๆ ตามสมควรเพื่อให้สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ เป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ตามที่ประกาศ ทว. 49/2555 หรือกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง
16. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดเตรียมแผนเรื่องการกู้ยืมเงินให้แก่กองทรัสต์ ดังต่อไปนี้
  - (1) จัดเตรียมแผนเรื่องการกู้ยืมเงินระยะยาวเพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) ก่อนที่หนี้เงินกู้ตามสัญญาเงินกู้ระยะยาวที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่จะถึงกำหนดชำระอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ปี

- (2) จัดเตรียมแผนเรื่องการทวงวงเงินหมุนเวียนระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินการในกิจการ (Working Capital) ในตลาดเงิน เพื่อเปรียบเทียบกับเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้วงเงินหมุนเวียนระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินการในกิจการ (Working Capital) ที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่

โดยการกู้ยืมเงินนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีการนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป โดยให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

17. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติหรือลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ได้มีการร้องขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
18. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงทรัพย์สินหลัก ตามความจำเป็นและสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสัญญาจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยจะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบล่วงหน้า
19. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องควบคุมและดูแลการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก รวมตลอดถึงการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน การซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ตามที่จำเป็น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบล่วงหน้าในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมใหญ่
20. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดตามที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง
21. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการใด ๆ ร่วมกับทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต หนังสือผ่อนผัน และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก
22. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์หรือนุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการตรวจตราทรัพย์สินหลัก ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามที่ทรัสต์ร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
23. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่อำนวยความสะดวกให้กับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือนุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวในการสำรวจทรัพย์สินหลักเพื่อการประเมินค่า รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
24. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้จัดการกองทรัสต์อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินหลัก และ/หรือ ได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์หรือนุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ และหากได้รับการร้องขอจากทรัสต์หรือนุคคลที่ได้รับ

มอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ตามที่ได้มีการร้องขอให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น

25. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายในระยะเวลาอันสมควรถึงความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินหลัก รวมถึงอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ หรือเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่จะทำให้มูลค่าของทรัพย์สินหลักลดลงอย่างมีนัยสำคัญ
26. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการอื่นใดตามที่กองทรัสต์จะพิจารณาเห็นว่าจำเป็นและสมควร เพื่อให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมในการจัดหาผลประโยชน์ หรือเป็นไปตามเจตนารมณ์ของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ทุกประการ รวมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับสถานะตลาดในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะจำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินหลัก
27. นอกเหนือจากการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของ ผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตนนอกเหนือจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การมอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนการกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555 รวมถึงประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด

#### 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) รับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของ ผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) รับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของ ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ตลอดจนจัดทำ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องและไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้ง ควบคุมดูแล กำกับ และตรวจสอบการปฏิบัติงานที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้การ ปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญานี้ สัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือ หน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยตามข้อ 9.4.7 “การคัดเลือกผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์”

### ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ในการให้ความร่วมมือแก่ทรัสต์

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการ จัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ จะให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์ สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่มีการปฏิบัติฝ่าฝืน กฎหมายหรือ ข้อกำหนดของกองทรัสต์หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
2. ในช่วงระยะเวลาก่อนจัดตั้งกองทรัสต์ ทรัสต์จำเป็นต้องรู้และเข้าใจในรายละเอียดของกองทรัสต์ที่จะ จัดตั้งขึ้น (เช่น การจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และ ผู้จัดการ กองทรัสต์ หรือบุคคลต่าง ๆ เป็นต้น) เพื่อนำมาวางแผนการปฏิบัติงานในการกำกับดูแล และ ตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ได้อย่างมี ประสิทธิภาพ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ทรัสต์สามารถวางแผนการปฏิบัติงานข้างต้นได้ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ต้อง ประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม อาทิ การเข้าลงทุนเพิ่มเติม การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ การก่อหนี้ และรายงานต่าง ๆ (เช่น ลูกหนี้ค้างชำระ รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น) รวมทั้ง ความถี่และระยะเวลาที่ผู้จัดการ กองทรัสต์ต้องนำส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและ ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์
3. การส่งข้อมูลของกองทรัสต์ให้ทรัสต์ แต่ละฝ่ายงานพิจารณาจะจัดส่งข้อมูลของกองทรัสต์ที่ เกี่ยวข้องเพื่อรายงานต่อทรัสต์ ทั้งนี้ ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง



## การบริหารจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แบ่งหน่วยงานออกเป็น 6 (หก) หน่วยงานโดยมีประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด) ทำหน้าที่ดูแลบริหารจัดการเพื่อให้การปฏิบัติงานที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ โดยบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ มีดังนี้

### 1) ฝ่ายลงทุน (INV)

- (1) จัดทำแผนการลงทุน โครงสร้างเงินทุน การจัดการลงทุน พิจารณาและดำเนินการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี) ที่มีคุณสมบัติตามนโยบายของ ผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตและสามารถสร้างผลประโยชน์เพิ่มเติมให้กับผู้ถือหุ้น
- (2) ดำเนินการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อพิจารณาก่อนเข้าลงทุน โดยจะทำบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย และนำเสนอรายงาน Due Diligence ต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด) และคณะกรรมการของ ผู้จัดการกองทรัสต์
- (3) จัดทำแผนและนำเสนอโครงสร้างและแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม รวมถึงการก่อภาระหนี้ของกองทรัสต์เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยเสนอให้คณะกรรมการของ ผู้จัดการกองทรัสต์ พิจารณา
- (4) พิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่มีอยู่ โดยพิจารณาตามนโยบายการลงทุนของ ผู้จัดการกองทรัสต์
- (5) พิจารณาลงทุนในทรัพย์สินนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก
- (6) ควบคุมดูแล รวมทั้งติดตาม ตรวจสอบ และรายงานผลการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามมาตรการป้องกันความเสี่ยงของ ผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามนโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงของ ผู้จัดการกองทรัสต์ 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 ผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- (6) ควบคุมการดูแลคุณภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ที่มีผลต่อความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์เพิ่มขึ้น โดยจัดให้มีการปรับปรุง ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้จัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
- (7) ดูแลบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามเป้าหมาย นโยบายของ ผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- (8) สนับสนุนการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- (9) ตรวจสอบดูแลผู้ให้บริการภายนอกของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ระบบต่าง ๆ ของทรัพย์สินหลัก อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานได้ตลอดเวลา
- (10) ดูแลการจัดทำประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ การจัดทำประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งประกันภัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพิ่มเติมตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ 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.ต.
- (3) วางแผนการเงิน จัดการเรื่องรายรับ รายจ่ายของกองทรัสต์ รวมทั้งการจัดเก็บค่าเช่า ให้มีประสิทธิภาพ และบริหารเงินสดของกองทรัสต์
- (4) จัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกปี หรือกรณีมีการทำธุรกรรมที่มีนัยสำคัญ หรือมีขนาดรายการตามเกณฑ์ที่กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (5) ตรวจสอบผลประกอบการของกองทรัสต์เพื่อนำเสนอการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อที่ประชุมคณะกรรมการ ผู้จัดการกองทรัสต์
- (6) จัดทำการยื่นคำขออนุญาต ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (Filing) และรายงานผลการเสนอขาย รวมทั้งจัดทำและเปิดเผยข้อมูลตามกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด เพื่อเสนอให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด) และ/หรือ คณะกรรมการ ผู้จัดการกองทรัสต์ พิจารณาอนุมัติ
- (7) จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนหรือจำหน่ายไป รวมถึงจัดให้มีการประเมินและสอบทานมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามระยะเวลาที่กำหนด
- (8) วางแผน และดำเนินการประชาสัมพันธ์ที่เกี่ยวกับกองทรัสต์ เช่น สื่อโฆษณา งานพบปะผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักวิเคราะห์ สื่อมวลชน หน่วยงานต่างๆ ของรัฐ และผู้สนใจทั่วไป รวมถึงงานประชาสัมพันธ์อื่นๆ ที่ได้รับการร้องขอเป็นครั้งคราว
- (9) เปิดเผยข้อมูลทางการเงินการปฏิบัติงาน การเงินของกองทรัสต์ที่ครบถ้วน ถูกต้องเพียงพอ และทันต่อเวลาสถานการณ์แก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักวิเคราะห์ สื่อมวลชน หน่วยงานต่างๆ ของรัฐ และผู้สนใจทั่วไป
- (10) จัดทำการเผยแพร่ข้อมูลของกองทรัสต์ผ่านช่องทางต่างๆ เช่น เว็บไซต์, แบบฟอร์ม 56-REIT, รายงานประจำปี
- (11) เปิดเผยข้อมูล และติดต่อประสานงานกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (12) ตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 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 เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
- (4) ตรวจสอบการมีส่วนได้เสียของบุคลากรของบริษัทฯ และการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
- (5) จัดทำแนวทางดำเนินการเพื่อป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน เพื่อป้องกันการใช้ข้อมูลที่มีคนเข้าถึงได้ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
- (6) จัดทำแนวทางในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
- (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.ด. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง



- (9) ตรวจสอบการจัดทำรายงานการเปิดเผยข้อมูลขององค์กรที่จัดส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ผู้ถือหุ้นองค์กรตามข้อกำหนดของกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

#### 5) ฝ่ายตรวจสอบภายใน (IA)

- (1) ตรวจสอบ และจัดทำรายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงาน ปฏิบัติตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการ องค์กรทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อนำเสนอต่อ กรรมการอิสระ
- (2) จัดทำรายงานการตรวจสอบตามแผนการตรวจสอบ (Audit Program)

#### 6) สำนักบริหารบุคคล (PEO)

- (1) ควบคุมดูแล รวมทั้งติดตาม ตรวจสอบ และรายงานผลการบริหารจัดการความเสี่ยง ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการองค์กรตามมาตรการป้องกันความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- (2) ให้ความรู้ คำแนะนำและคำปรึกษาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึง คำแนะนำต่าง ๆ แก่ฝ่ายงานเพื่อให้เข้าใจและสามารถปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่กำหนด

ทั้งนี้ กรณีที่ผู้จัดการฝ่ายงานต่าง ๆ เห็นสมควร ผู้จัดการฝ่ายงานนั้นอาจพิจารณาเสนอแนะต่าง ๆ เพื่อให้ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ กรรมการอิสระให้ความเห็นเพิ่มเติมจากกระบวนการทำงาน โดยทั่วไปของฝ่ายงานได้

### รายละเอียดผู้บริหารและผู้รับผิดชอบหลักของแต่ละหน่วยงานของผู้จัดการกองทรัสต์

ลำดับ	ชื่อและสกุล	ตำแหน่ง	ประสบการณ์
1	นายกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ Mr. Kavin Eiamsakulrat	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด)	- กรรมการ บริษัท อัลโล ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด / กลุ่มบริษัท เค.อี. - รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท เค.อี. แลนด์ จำกัด - ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจบริษัท เค.อี. แลนด์ จำกัด
2	นายอรรถกร เนตรนิมิตดี Mr. Attakorn Netneramitdee	กรรมการผู้จัดการ สำนัก บริหารทรัพย์สิน (AM)	- กรรมการผู้จัดการ บริษัท อัลโล ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด - กรรมการผู้จัดการ บริษัท ภิรัช ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด
3	นายบุตรา โทบุรี Mr. Buttra Thoburee	ผู้บริหาร สำนักการกำกับ ดูแลกิจการ, บริหารความ เสี่ยง และดูแลการ ปฏิบัติการ (GRC)	- ผู้บริหาร บริษัท อัลโล ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด - ผู้บริหาร บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด - ผู้จัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน/ ผู้จัดการกองทุน บริษัท หลักทรัพย์จัดการ กองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
4	นายชาญยุทธ์ เนตรสุวรรณ Mr. Charnyud Natesuwon	หัวหน้าฝ่ายลงทุน (INV)	- หัวหน้าฝ่ายลงทุน บริษัท อัลโล ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด - ผู้เชี่ยวชาญด้านการพัฒนาธุรกิจด้าน อสังหาริมทรัพย์ บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด - ผู้ประสานงานด้านการลงทุน บริษัท ยูนิเทค แมนูแฟจเจอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
5	นางสาวอริศรา คงสว่าง Ms. Arisara Kongsawang	หัวหน้าฝ่ายสนับสนุนการ ปฏิบัติงาน และฝ่ายนัก ลงทุนสัมพันธ์ (FO)	- หัวหน้าฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน และฝ่าย นักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท อัลโล ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด - ผู้อำนวยการ บริษัท บี แอนด์ จี ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด - ผู้จัดการกองทุน บริษัท หลักทรัพย์จัดการ กองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
6	นายธนิษณ์ ธีระทรัพย์ไชย Mr. Thaninnat Sirasuppayachai	หัวหน้าฝ่ายตรวจสอบ ภายใน (IA)	- หัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายใน บริษัท อัลโล ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด - ผู้จัดการแผนก บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) - ผู้จัดการแผนก บริษัท เดอะมอลล์ กรุ๊ป จำกัด - ผู้ตรวจสอบภายในระดับอาวุโส บริษัท เครือ เจริญโภคภัณฑ์ จำกัด

## กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมทั้งการบริหารจัดการกองทรัสต์

### 1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ในการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ นั้น หน่วยงานลงทุน (INV) โดยความร่วมมือและสนับสนุนจากทุกหน่วยงานของผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดให้มีการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนทั้งการลงทุนครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติมด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสาร หลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งไว้เป็นหลักฐาน

โดยมีขั้นตอนในการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1. หน่วยงานลงทุน (INV) จัดทำการคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน ภายใต้แผนการปฏิบัติงานที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ โดยพิจารณาถึงโอกาสและความเป็นไปได้ในการลงทุน รวมถึงความเสี่ยงในการลงทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น รวมทั้ง รายละเอียดในเบื้องต้นเกี่ยวกับที่ตั้ง และประเภทของทรัพย์สิน และการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินนั้น และเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด) และเมื่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด) พิจารณาว่าความเหมาะสมน่าลงทุน และสอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด) จะจัดให้มีการนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติในหลักการเบื้องต้น ทั้งนี้ หน่วยงานลงทุน (INV) จะพิจารณาคัดกรองทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้
  - 1.1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
    - เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส.3ก.
    - เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส.3ก.
  - 1.2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
  - 1.3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้าแล้ว เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

- 1.4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ โดยคิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำได้มา และใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่ส่งผลกระทบต่อความอยู่รอดของกองทรัสต์
2. หากได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ หน่วยงานลงทุน (INV) จะมีการจ้างที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะทาง เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น เพื่อดำเนินการศึกษาในประเด็นต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และตรวจสอบ และสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน และประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย (รายละเอียดเป็นไปตามระบบการบริหารและการจัดการความเสี่ยง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัท ได้มีการศึกษาและพิจารณาข้อมูลและปัจจัยต่าง ๆ ที่สำคัญเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างครบถ้วน ถูกต้อง และเพียงพอ

เมื่อพิจารณาข้อมูลผลการศึกษาเชิงลึกแล้ว และ หน่วยงานลงทุน (INV) พิจารณาว่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ผ่านเกณฑ์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด หน่วยงานลงทุน (INV) จะนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด) และคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาข้อมูลก่อนการดำเนินการตามกระบวนการการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงการดำเนินการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าการลงทุน และ/หรือ ได้มาในทรัพย์สินดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการขออนุมัติตามเกณฑ์ที่กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

3. กระบวนการการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม

เมื่อหน่วยงานลงทุน (INV) พิจารณาคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน รวมถึงการตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) เสร็จสิ้นแล้ว และคณะกรรมการบริษัท เห็นสมควรให้ดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

  - 3.1) การลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการ ดังต่อไปนี้
    - 3.1.1) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. โดยหน่วยงานลงทุน (INV) จะดำเนินการส่งรายการอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการคัดเลือกในเบื้องต้นให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน โดยมีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้



- ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศที่สำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัท ประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
  - เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไป เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยผู้ประเมิน มูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 (สอง) ราย
- 3.1.2) พิจารณาโครงสร้างเงินทุนในการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์
- 3.1.3) พิจารณาในด้านสาระสำคัญของรายการดังต่อไปนี้
- เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
  - ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้า ทำธุรกรรมนั้น
- 3.1.4) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามที่มีการประกาศไว้ตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สิน ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม
- 3.2) นอกจากนี้ ในการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มเติม (Ongoing) ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการ ดังต่อไปนี้
- 3.2.1) ในด้านสาระของรายการ พิจารณาว่าเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะ ดังต่อไปนี้
- เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
  - ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่ เป็นธรรมและเหมาะสม
  - ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้า ทำธุรกรรมนั้น
- 3.2.2) ในด้านระบบในการอนุมัติต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้
- กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่ามิได้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์
    - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่า เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้ง ทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
    - พิจารณาเสนอขออนุมัติตามขนาดรายการ ดังต่อไปนี้
      - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับ อนุมัติจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด)

- ในกรณีที่เป็นกรณียาซึ่งกรณียาหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ขึ้นไป แต่ต่ำกว่าร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่ากรณียา รวมของกองกรณียา ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทด้วย
  - ในกรณีที่เป็นกรณียาซึ่งกรณียาหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ขึ้นไป ของมูลค่ากรณียา รวมของกองกรณียา ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นกรณียาด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นกรณียาที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
  - ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองกรณียา จะปฏิบัติตามกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องที่ได้แก้ไขดังกล่าว
- กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าเป็นผู้จัดการกองกรณียา หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองกรณียา เมื่อพิจารณาขนาดรายการและดำเนินการตามข้างต้นแล้วจะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้เพิ่มเติมด้วย
- ได้รับความเห็นชอบจากกรณียาว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งกรณียาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
  - พิจารณาเสนอขออนุมัติตามขนาดรายการ ดังต่อไปนี้
    - ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่ากรณียาสุทธิของกองกรณียา ต้องได้รับอนุมัติจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด)
    - ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่ากรณียาสุทธิของกองกรณียาขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทด้วย
    - ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 (ยี่สิบ) ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่ากรณียาสุทธิของกองกรณียา แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นกรณียาด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นกรณียาที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง นอกจากนี้ ผู้จัดการกองกรณียา จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับกรณียาดังกล่าวข้างต้นเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง

- ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์ จะปฏิบัติตามกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องที่ได้แก้ไขดังกล่าว
- 3.3) ในกรณีที่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย โดยจะนำส่งหนังสือเชิญประชุมล่วงหน้าตามส่วนที่ว่าด้วยการเปิดเผยข้อมูลตามประกาศ บจ/ร 29-00 เรื่องการรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน พ.ศ. 2558 และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติม

## 2 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

เมื่อกองทรัสต์ได้เริ่มดำเนินการแล้ว หน่วยงานบริหารทรัสต์สิน (AM) ของผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดให้มีแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลประโยชน์ตอบแทนที่ดีที่สุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์

โดยขั้นตอนในการจัดทำแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นดังนี้

1. หน่วยงานบริหารทรัสต์สิน (AM) จะเสนอกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้แผนการปฏิบัติงานที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ ต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด) เพื่อขอความเห็นชอบ ทั้งนี้ ในการดำเนินการดังกล่าว จะพิจารณาถึงปัจจัยที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณากลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ อย่างน้อยดังต่อไปนี้
  - 1.1) การประเมินผลการจัดหาผลประโยชน์ในอดีต และติดตามอัตราค่าเช่าและค่าบริการในตลาดอย่างสม่ำเสมอ เพื่อกำหนดอัตราหรือราคาค่าเช่า และ/หรือค่าบริการที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถแข่งขันกับคู่แข่ง รวมถึง รักษาและขยายฐานลูกค้า
  - 1.2) การกำหนดแนวทางและวิธีการในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เช่น
    - กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
    - การเสนอพื้นที่ให้เช่าที่เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่า
    - รายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่ให้เช่าต้องมีการกระจายตัว โดยการกระจายตัววัดจากอัตราส่วนแบ่งรายได้จากการครองพื้นที่เช่าของผู้เช่ารายใดรายหนึ่งต้องไม่เกินกว่าร้อยละห้าสิบ (50) ของพื้นที่ปล่อยเช่ารวม กรณี พบว่าเหตุของการไม่กระจายตัวเกิดขึ้น ทางหน่วยงานบริหารทรัสต์สิน (AM) จะนำรายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อพิจารณาจัดหาแนวทางแก้ไขเพิ่มเติม ยกตัวอย่างเช่น การแบ่งพื้นที่ขายและปล่อยเช่าให้ผู้เช่าอื่นเพิ่มเติม หรือวิธีการแก้ปัญหาอื่นใดที่คำนึงถึงการทำประโยชน์สูงสุดของการบริหารทรัสต์สินและคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ
  - 1.3) แผนการจัดหาผลประโยชน์ที่ได้รับจากการเก็บรายได้ในรูปแบบต่าง ๆ เช่น
    - การให้เช่าพื้นที่และการให้บริการที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ตามรูปแบบที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่อนุญาตให้ดำเนินการได้กับผู้เช่าโดยตรง จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการปล่อยเช่าพื้นที่ให้แก่ผู้เช่า
    - รายได้อื่น ๆ เช่น ดอกเบี้ยรับ เป็นต้น
2. เมื่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด) พิจารณาเห็นชอบในแผนกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์แล้ว ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด) จะเสนอแผนดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อขอความเห็นชอบต่อไป



3. เมื่อได้รับความเห็นชอบในแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์แล้ว หน่วยงานบริหารทรัพย์สิน (AM) จะดำเนินการ และ/หรือ ติดตามการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์
4. เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เริ่มดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์แล้ว ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด) และหน่วยงานบริหารทรัพย์สิน (AM) จะนำผลสรุปการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อรับทราบในการประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อติดตามการดำเนินการตามการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และพิจารณาความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเพื่อวางมาตรการป้องกันและแก้ไข และรายงานสรุปผลการดำเนินการต่อทรัสต์เพื่อรับทราบ

### 3 การลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

หน่วยงานปฏิบัติการทางการเงิน และนักลงทุนสัมพันธ์ (FO) ของผู้จัดการกองทรัสต์ อาจจัดให้มีการดำเนินการต่าง ๆ ในการกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลักภายใต้แผนการปฏิบัติงานที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลประโยชน์ตอบแทนที่ดีที่สุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

โดยขั้นตอนในการลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก เป็นดังนี้

1. หน่วยงานปฏิบัติการทางการเงิน และนักลงทุนสัมพันธ์ (FO) จะเสนอกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลักภายใต้แผนการปฏิบัติงานที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด) และคณะกรรมการบริษัทเพื่อขออนุมัติ (ตามลำดับ) โดยเมื่อได้รับการอนุมัติจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด) และคณะกรรมการบริษัทแล้ว จะนำเสนอทรัสต์เพื่อขอความเห็นชอบก่อนดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ ทั้งนี้ ในการดำเนินการดังกล่าว จะพิจารณาถึงปัจจัยที่สำคัญที่เกี่ยวข้อง อย่างน้อยดังต่อไปนี้
  - 1.1) ประเภทของทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะลงทุน จะต้องอยู่ในขอบเขตประเภททรัพย์สินตามที่ประกาศที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมกำหนด
  - 1.2) อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่น ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126 (4) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยอนุโลม
  - 1.3) ข้อกำหนดว่า ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยอนุโลม
  - 1.4) ข้อกำหนดอื่นใดที่ไม่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดตาม 1.1), 1.2), 1.3) และมูลค่ารวมของการลงทุนในทรัพย์สินอื่นต้องดำรงให้ไม่เกินร้อยละยี่สิบห้า (25) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) เพื่อไม่ขัดแย้งต่อ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล) ข้อ 12 (4) โดยข้อกำหนดระบุว่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)
2. เมื่อได้รับความเห็นชอบในกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลักแล้ว หน่วยงานปฏิบัติการทางการเงิน และนักลงทุนสัมพันธ์ (FO) จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

3. หน่วยงานปฏิบัติการทางการเงิน และนักลงทุนสัมพันธ์ (FO) จะจัดให้มีรายงานการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลักที่ได้ดำเนินการภายใต้แผนกลยุทธ์การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก และรายงานการเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สินอื่นดังกล่าว เพื่อเสนอประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด) คณะกรรมการบริษัท และรายงานต่อกรรณีสถิติพิจารณาเพื่อรับทราบทุกไตรมาส

#### 4 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก

ในกรณีที่เป็นการพิจารณาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก หน่วยงานลงทุน (INV) ของผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดทำการประเมินทรัพย์สินหลักที่จะจำหน่ายไป ภายใต้แผนการปฏิบัติงานที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลประโยชน์ตอบแทนที่ดีที่สุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

โดยขั้นตอนในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก เป็นดังนี้

1. หน่วยงานลงทุน (INV) จะจัดทำการประเมินทรัพย์สินหลักที่จะจำหน่ายไป ภายใต้แผนการปฏิบัติงานที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ โดยพิจารณาถึงข้อดี ข้อเสีย และโอกาสในการสร้างกำไร และเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด) และคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติในหลักการเบื้องต้นตามลำดับ
2. หากได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หน่วยงานลงทุน (INV) จะดำเนินการตามกระบวนการการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ซึ่งรวมถึงการดำเนินการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการขออนุมัติตามเกณฑ์ที่กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
3. กระบวนการการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก
  - 3.1) ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ในหัวข้อกระบวนการการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม
  - 3.2) ผู้จัดการกองทรัสต์ จะมีการดำเนินการจำหน่ายไปโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามหัวข้อ กระบวนการการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม และมีระบบการอนุมัติตามหัวข้อ กระบวนการการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติมโดยอนุโลม
  - 3.3) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในข้อ 3.2) แล้วจะต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทด้วย
    - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
    - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองให้แก่เจ้าของเดิม

## 5 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- 1) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องต่าง ๆ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ผู้ใช้บริการ ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น อนึ่งระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดขั้นต่ำตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
- 2) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้และลดค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์
- 3) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข ไม่ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
- 4) จัดให้มีระบบในการติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบการควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบการควบคุมภายในได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมทำให้เกิดการทุจริตได้โดยง่าย

- 5) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อที่ผู้จัดการ



กองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้แก่ผู้เช่ารายเดียว โดยกองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนทั้งหมดหรือบางส่วนในรูปส่วนแบ่งกำไร (Profit Sharing) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการคัดเลือกและติดตามตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้เช่ารายเดียวนี้ในลักษณะเดียวกับการมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้เช่ารายเดียวนี้อาจจะสามารถจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ครบถ้วนตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและไม่มีการรั่วไหลของรายได้ อันอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลตอบแทนอย่างเต็มที่ตามที่กองทรัสต์พึงได้รับ

- 6) ในกรณีที่ทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์อาจแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นหนังสือถึงเหตุการณ์ดังกล่าวเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

## 6 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### 1) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและบริหารรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์เพื่อให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ซึ่งมาตรการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือเป็นผู้พิจารณาอนุมัติแผนดำเนินการจัดทำงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละเดือน เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนงบประมาณประจำปีที่ตั้งไว้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ทางธุรกิจ แผนการตลาดและส่งเสริมการขาย รวมถึงแผนการดำเนินการด้านต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงประสานงาน ติดตามและควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการในด้านต่าง ๆ ให้เป็นไปตามกลยุทธ์และแผนงานที่ได้กำหนดไว้

- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ และวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของทรัสต์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งจัดทำโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณา ทบทวน การกำหนดนโยบายค่าเช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดการให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว และต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อตกลงกับผู้เช่าเกี่ยวกับการคำนวณและการชำระค่าเช่า
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเข้าไปตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารที่กองทรัสต์ลงทุน เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์แก่กองทรัสต์โดยแท้จริง
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และอยู่ภายใต้กรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาหนี้ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมิน ติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่าครบถ้วน
- (8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าเช่าต่าง ๆ ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว
- (9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- (10) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือก ติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์อย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้

- จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์ครบถ้วนถูกต้อง

- ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาที่กำหนดให้เรียกเก็บได้
- มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่อให้สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
- จัดให้มีแผนฉุกเฉิน เพื่อรองรับเหตุฉุกเฉินหรือเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ หรืออาจมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ
- ดำเนินการตามมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์

## 2) การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากความสามารถในการดำเนินงานให้เป็นไปตามแผนงานและงบประมาณที่ได้รับการอนุมัติ ทั้งในด้านเวลา ค่าใช้จ่าย และทรัพยากรที่ใช้ เพื่อให้โครงการบรรลุตามเป้าหมายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ยังประเมินความสามารถในการบรรลุเป้าหมายเชิงกลยุทธ์และตัวชี้วัดความสำเร็จ เช่น อัตราการเข้าพื้นที่ รายได้รวม ความพึงพอใจของผู้เช่า และระดับการเข้าถึงของลูกค้าในพื้นที่โครงการ อีกทั้งยังรวมถึงความสามารถในการให้บริการและดูแลผู้เช่าอย่างเหมาะสม การตอบสนองต่อข้อร้องเรียน การบริหารจัดการความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ตลอดจนการรักษามาตรฐานด้านภาพลักษณ์ของโครงการ ทั้งในด้านความสะอาด ความปลอดภัย การจัดกิจกรรมประชาสัมพันธ์ และการมีส่วนร่วมกับชุมชน นอกจากนี้ยังรวมถึงทักษะการบริหารทีม การจัดการความเสี่ยง และการวางแผนเพื่อพัฒนาโครงการในระยะยาว ทั้งหมดนี้ล้วนเป็นองค์ประกอบสำคัญในการประเมินศักยภาพและประสิทธิภาพของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละรอบระยะเวลาการดำเนินงาน

## 7 ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามความเหมาะสมให้เป็นผู้ดำเนินการในการจัดเก็บรายได้และการใช้จ่ายเงินของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดส่งรายงานให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น รายงานการบริหารและจัดหาผลประโยชน์พื้นที่เช่า รายงานการวิเคราะห์ลูกค้าหนี้ค้างชำระ รายงานทะเบียนคุมเช็ก รายงานผลการดำเนินงานเปรียบเทียบกับงบประมาณ และรายงานบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

## 8 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกี่ยวกับการเก็บรักษาข้อมูลภายใน ดังต่อไปนี้

1. ห้ามเปิดเผยข้อมูลความลับต่อบุคคลภายนอก หรือต่อพนักงานของบริษัทที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง และต้องไม่นำข้อมูลที่ได้มาใช้ นอกเหนือจากการปฏิบัติหน้าที่ปกติ หรือไปใช้อย่างไม่เหมาะสม
2. จัดระบบเก็บรักษาเอกสารที่เป็นความลับด้วยความระมัดระวัง
3. ระมัดระวังการสนทนา หรือหาเรื่องเกี่ยวกับข้อมูลภายในที่เป็นความลับกับบุคคลภายนอกส่วนงาน เพื่อให้บุคคลผู้ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องเข้ามามีส่วนรู้เห็นในข้อมูลนั้น
4. ใช้ความระมัดระวังในการส่งหรือรับข้อมูลภายใน เพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลก่อนที่จะเปิดเผยสู่สาธารณะ
5. ห้ามบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องเข้าไปในพื้นที่ปฏิบัติงานของหน่วยงาน โดยจัดให้มีพื้นที่สำหรับการประชุม หรือต้อนรับแขกไว้ต่างหาก

หากพนักงานมีข้อสงสัยว่าข้อมูลใดจะเป็นความลับ หรือข้อมูลที่จะเปิดเผยได้หรือไม่นั้น กำหนดให้พนักงานสอบถามโดยตรงกับผู้บังคับบัญชาหรือฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแลการปฏิบัติงาน

รวมถึงการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ จัดให้มีการแบ่งแยกหน่วยงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นสัดส่วนชัดเจน โดยกำหนดแนวทางการป้องกัน การล่วงรู้ข้อมูลภายใน และการป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน ดังนี้

1. หน่วยงานกำกับดูแลกิจการ, บริหารความเสี่ยง และกำกับงานปฏิบัติการ (GRC) จะดำเนินการตรวจสอบว่าแต่ละหน่วยงานมีการจัดทำบัญชีคุมเอกสารและจัดเก็บเอกสารที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานของตนอย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง โดยต้องมีการจัดทำบัญชีและจัดเก็บเอกสารอย่างน้อยในเรื่องดังนี้
  - 1) การจัดตั้งกองทรัสต์ หรือการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่
  - 2) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
  - 3) การลดทุนของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
  - 4) การดำเนินการใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น ข้อพิพาท หรือข้อร้องเรียนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือบุคคลภายนอก
2. จัดให้มีระบบป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน ได้แก่
  - 1) กำหนดบุคคลที่มีส่วนร่วมในการพิจารณาและรับทราบข้อมูลภายใน (Access Person) ได้แก่
    - 1.1) บุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาหรือตัดสินใจลงทุน และ/หรือ วิเคราะห์ และ/หรือเสนอแนะเกี่ยวกับการซื้อ ขายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
    - 1.2) บุคคลที่ได้รับอนุญาตให้เข้าถึงข้อมูลภายในที่ไม่ได้เปิดเผยเป็นการทั่วไป เช่น ข้อมูลทางการเงิน การดำเนินงานของกองทรัสต์ ข้อร้องเรียนหรือข้อพิพาท เป็นต้น

ทั้งนี้ หน่วยงานกำกับดูแลกิจการ, บริหารความเสี่ยง และ กำกับงานปฏิบัติการ (GRC) จะดำเนินการปรับปรุงรายชื่อบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) ให้เป็นปัจจุบันทุกครั้งที่มีการโยกย้ายหรือเปลี่ยนแปลงตำแหน่งหน้าที่งาน



- 2) บุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) อาจเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือ พนักงาน หรือบุคคลอื่นจากภายนอก โดยหน่วยงานกำกับดูแลกิจการ, บริหารความเสี่ยง และ กำกับงานปฏิบัติการ (GRC) จะกำหนดให้บุคคลดังกล่าวต้องปฏิบัติตามระเบียบกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ โดยเคร่งครัดและอนุญาตให้เข้าถึงได้เฉพาะข้อมูลที่เป็นต้องใช้ปฏิบัติงาน โดยไม่มีลักษณะงานหรือตำแหน่งงานที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
  - 2.1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้บุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) มีรหัสผ่านในการเข้าถึงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ และสถานที่จัดเก็บข้อมูลที่อยู่ในรูปของเอกสารในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของตนแยกต่างหากจากกัน
  - 2.2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีระบบป้องกันมิให้บุคคลที่ไม่ใช่กลุ่มบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) เข้าถึงข้อมูลภายในของกองทรัสต์ที่จัดเก็บในระบบคอมพิวเตอร์ และบริษัทฯ จะควบคุมมิให้มีการรั่วไหลของข้อมูลสำหรับข้อมูลที่อยู่ในรูปของเอกสาร
3. ห้ามมิให้คณะกรรมการ ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ พนักงาน ผู้สอบบัญชีและผู้ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของบุคคลนั้นที่ได้รับทราบหรืออาจได้รับทราบข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน ทำการซื้อ ขายหุ้นหรือชักชวนให้บุคคลอื่นซื้อ หรือขาย หรือเสนอซื้อ หรือเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่บริษัทฯ บริหารจัดการ ไม่ว่าจะด้วยตนเอง หรือผ่านนายหน้า ในขณะที่ยังครอบครองข้อมูลที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนอยู่ ในการนี้ หน่วยงานกำกับดูแลกิจการ, บริหารความเสี่ยง และ กำกับงานปฏิบัติการ (GRC) อาจดำเนินการสุ่มตรวจประวัติการซื้อขายหลักทรัพย์ของบุคคลดังกล่าว และผู้ฝ่าฝืนจะถูกลงโทษทางวินัย ตามนโยบายของบริษัทฯ
4. แนวทางดำเนินการเพื่อป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน และแนวทางในการดำเนินการกรณีที่มีการฝ่าฝืนบริษัทฯ โดยหน่วยงานกำกับดูแลกิจการ, บริหารความเสี่ยง และกำกับงานปฏิบัติการ (GRC) ได้กำหนดแนวทางดำเนินการสำหรับกรณีข้างต้นดังนี้
  - 1) รวบรวม และประกาศรายชื่อของหลักทรัพย์ที่จะต้องควบคุมดูแลการซื้อขายของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ บริหารจัดการ รวมทั้งตราสารที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ดังกล่าว ภายหลังจากที่หลักทรัพย์ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว
  - 2) ประกาศให้กรรมการ ผู้บริหาร ผู้สอบบัญชีและพนักงานทุกคนของผู้จัดการกองทรัสต์ รับทราบถึงกำหนด ระยะเวลาที่ห้ามซื้อ ขายหลักทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งได้แก่ ช่วงที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้รับหรือมีโอกาสที่จะได้รับข้อมูลภายในเกี่ยวกับข้อมูลผู้ออกหลักทรัพย์ดังกล่าว หรือระหว่างที่บริษัทฯ อยู่ระหว่างเตรียมกำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งข้อมูลดังกล่าวยังไม่ถูกเปิดเผยต่อสาธารณะ
  - 3) กรรมการ ผู้บริหาร ผู้สอบบัญชีและพนักงานทุกคนจะต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตนเอง รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะต่อหน่วยงานกำกับดูแลกิจการ, บริหารความเสี่ยง และ กำกับงานปฏิบัติการ (GRC) ตามแบบแจ้งข้อมูล การถือครองของ

หลักทรัพย์ของบริษัทฯ เมื่อเริ่มเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และรายงานให้ทราบทุกครั้งเมื่อมีเปลี่ยนแปลง

- 4) หน่วยงานกำกับดูแลกิจการ , บริหารความเสี่ยง และ กำกับงานปฏิบัติการ (GRC) อาจมีการประกาศรายชื่อของหลักทรัพย์ที่ห้ามการซื้อ ขายเพิ่มเติมได้ หากเป็นหลักทรัพย์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ มีโอกาสได้รับข้อมูลภายในของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ดังกล่าว เช่น จากการศึกษาเพื่อเข้าทำรายการกับบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์นั้นๆ
- 5) หน่วยงานกำกับดูแลกิจการ , บริหารความเสี่ยง และ กำกับงานปฏิบัติการ (GRC) จะมีมาตรการตรวจสอบเพื่อให้แน่ใจว่ากรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ปฏิบัติตามนโยบาย แนวทางและระเบียบภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งระเบียบ กฎเกณฑ์ และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยคำนึงถึงความเสี่ยงที่พนักงานอาจมีการปฏิบัติไม่เป็นไปตามกฎเกณฑ์

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติงานในเรื่องของการเข้าถึงข้อมูลและการป้องกันการใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือผู้อื่น ดังนี้

- 1) ทบทวนและประเมินประสิทธิภาพของระบบป้องกันมิให้บุคคลที่ไม่ใช่กลุ่มบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) เข้าถึงข้อมูล ภายในของกองทรัสต์อย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง เป็นประจำทุกปีและมีการรายงานข้อบกพร่องที่พบให้คณะกรรมการของบริษัทฯ ทราบเพื่อพิจารณาปรับปรุงแก้ไขให้เหมาะสมต่อไป
- 2) กำหนดนโยบาย จรรยาบรรณ และหลักปฏิบัติต่าง ๆ ของพนักงานที่เป็นลายลักษณ์อักษรโดยเฉพาะอย่างยิ่งเรื่องการป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือผู้อื่น เช่น ห้ามพนักงาน (รวมถึงบุคคลอื่นที่มีลักษณะเป็นตัวแทน (Nominee)) ใช้ข้อมูลภายในในลักษณะเอาเปรียบผู้ลงทุนทั่วไปเพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือผู้อื่น และกำหนดหน้าที่ของพนักงานในการช่วยกันสอดส่องดูแลมิให้มีการฝ่าฝืนนโยบาย จรรยาบรรณ และหลักปฏิบัติดังกล่าว เป็นต้น โดยจะต้องระบุบทลงโทษที่เหมาะสมในกรณีที่มีการฝ่าฝืนด้วย (สำหรับคำว่า “พนักงาน” ในที่นี้ หมายรวมถึง กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ตลอดจน บุคคลภายนอกที่ได้รับมอบหมาย (Outsource) ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์)
- 3) ทบทวนและปรับปรุงนโยบาย จรรยาบรรณและหลักปฏิบัติดังกล่าวเป็นประจำอย่างน้อยปีละ1 (หนึ่ง) ครั้ง เพื่อรองรับความเสี่ยงเกี่ยวกับการรั่วไหลของข้อมูลที่อาจมีเพิ่มขึ้น หากตรวจพบการปฏิบัติที่ไม่เหมาะสมเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในอย่างต่อเนื่องหรือบ่อยครั้ง ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานและบริหารจัดการความเสี่ยงจะนำเสนอคณะกรรมการบริษัทฯ ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อพิจารณาและจัดให้มีมาตรการควบคุมเพิ่มเติม
- 4) ปรับปรุงรายชื่อบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) ให้เป็นปัจจุบัน ทุกครั้ง ที่มีการโยกย้ายหรือเปลี่ยนแปลงตำแหน่งหน้าที่งาน
- 5) มีการสื่อสารเพื่อให้พนักงานรับทราบนโยบาย จรรยาบรรณ และหลักปฏิบัติและถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด โดยให้พนักงานทุกคนได้อ่านและลงนามรับทราบนโยบาย จรรยาบรรณ และหลักปฏิบัติ

ตั้งแต่วันแรกที่เริ่มปฏิบัติงาน หลังจากนั้นให้พนักงานลงนามรับทราบทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบาย จรรยาบรรณ และหลักปฏิบัติดังกล่าว

- 6) จัดให้พนักงานใหม่ได้รับการฝึกอบรมเพื่อให้เข้าใจอย่างชัดเจนเกี่ยวกับนโยบาย จรรยาบรรณ และหลักปฏิบัติเกี่ยวกับการป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์ด้วย โดยยกสถานการณ์ต่างๆ ที่เกิดขึ้นและแนวทางที่พึงปฏิบัติหรือต้องห้าม รวมทั้งสร้างจิตสำนึกและจริยธรรมของพนักงานทุกคนให้เห็นความสำคัญของการช่วยกัน ป้องกันมิให้มีการใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาประโยชน์อันมิชอบ
- 7) จัดให้มีช่องทางการสื่อสาร เช่น ทางอีเมล หรือเว็บไซต์ ที่พนักงานสามารถแจ้งพฤติกรรมอันควรสงสัยเกี่ยวกับการฝ่าฝืนกฎหมาย นโยบาย จรรยาบรรณ และหลักปฏิบัติของบริษัทฯ โดยไม่ต้องเปิดเผยชื่อตนเอง โดยข้อมูลดังกล่าวจะส่งตรงมายังฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง ซึ่งจะดำเนินการตรวจสอบเรื่องดังกล่าวโดยไม่ชักช้า
- 8) สุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจว่าพนักงานมีการปฏิบัติตามนโยบาย จรรยาบรรณ และหลักปฏิบัติอย่างเคร่งครัด โดยต้องตรวจสอบอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามความเสี่ยงที่อาจมีการปฏิบัติไม่เป็นไปตามที่กำหนด เช่น
  - ก. สุ่มตรวจสอบระบบการรักษาความปลอดภัยและการเข้าถึงห้องปฏิบัติงานหรือพื้นที่ปฏิบัติงาน และเครื่องคอมพิวเตอร์ของกลุ่มบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) ตลอดจนข้อมูลภายในทั้งที่จัดเก็บในระบบคอมพิวเตอร์ หรือในตู้หรือห้องเก็บเอกสาร เพื่อตรวจสอบว่ามีการเข้าถึงโดยบุคคลที่ไม่มีสิทธิหรือไม่
  - ข. สุ่มตรวจสอบระบบบันทึกการใช้ข้อมูล (Log File) ของบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) ในช่วงเวลาที่มีการใช้ข้อมูลภายใน เช่น ช่วงระหว่างที่พิจารณาจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อตรวจสอบการรั่วไหลของข้อมูล หรือความผิดปกติซึ่งอาจทำให้ผู้ถือหุ้นเสียหายประโยชน์
- 9) มีขั้นตอนในการสอบสวนหาข้อเท็จจริงกรณีตรวจพบพฤติกรรมอันควรสงสัยว่าอาจมีการใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือผู้อื่น โดยหากพบว่ามีการใช้ข้อมูลภายในจริง ให้รายงานให้คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ ทราบโดยทันที ทั้งนี้ หากตรวจสอบแล้วพบว่ามี การปฏิบัติไม่เป็นไปตามกฎเกณฑ์ บริษัทจะพิจารณาให้พ้นสภาพการเป็นพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ทันที และหากการฝ่าฝืนดังกล่าวเป็นเหตุให้บริษัทได้รับความเสียหายจะพิจารณาดำเนินคดีทั้ง ทางแพ่งและทางอาญา (ถ้ามี) กับผู้ฝ่าฝืนจนถึงที่สุด

## 9 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ แบ่งเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดานร้อยละต่อปี
ส่วนที่ 1 ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมแต่ทั้งนี้จะไม่น้อยกว่า 25 ล้านบาทต่อปีสำหรับปีแรก โดยมีอัตราการเพิ่มร้อยละ 3.00 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)
ส่วนที่ 2 ค่าธรรมเนียมพิเศษจากอัตราผลตอบแทนที่สูงกว่าอัตราอ้างอิง (Outperformance Fee)	ไม่เกินร้อยละ 30.00 ของส่วนต่างระหว่างกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วต่อหน่วยที่ทำได้จริง (Actual Performance) เทียบกับกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วต่อหน่วยตามเป้าหมาย (Benchmark)
ส่วนที่ 3 ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ดูรายละเอียดในค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ส่วนที่ 4 ค่าธรรมเนียมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่มีการได้มาหรือจำหน่ายไป

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขจำนวน 52.8 ล้านบาท

## 10 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และทรัสต์ พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี

นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดแล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ด. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศหรือคำสั่งดังกล่าวด้วย

ในการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีกระบวนการในการจัดทำและขั้นตอนการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้



## 1. ข้อมูลที่จะได้รับการจัดทำและเปิดเผยโดยผู้จัดการกองทรัสต์

สำหรับข้อมูลที่สำคัญที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจัดทำเอง เช่น งบการเงิน รายงานสรุปผลการดำเนินงาน รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทน รวมถึง รายงานที่ต้องมีการจัดทำและเปิดเผยต่อหน่วยงานกำกับดูแลและทรัสต์ ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1.1) หน่วยงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการจัดทำข้อมูลภายในระยะเวลาที่เหมาะสมเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ สามารถดำเนินการสอบทานข้อมูลและเปิดเผยข้อมูลได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวนระบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และนำเสนอต่อหน่วยงานปฏิบัติการทางการเงิน และนักลงทุนสัมพันธ์ (FO) เพื่อสอบทานความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูล
- 1.2) หน่วยงานปฏิบัติการทางการเงิน และนักลงทุนสัมพันธ์ (FO) จะสอบทานความครบถ้วนและถูกต้องของข้อมูล เมื่อหน่วยงานปฏิบัติการทางการเงิน และนักลงทุนสัมพันธ์ (FO) เห็นว่าข้อมูลที่ได้จัดเตรียม โดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องนั้น มีความครบถ้วนและถูกต้องแล้วจะนำเสนอต่อหน่วยงานกำกับดูแลกิจการ, บริหารความเสี่ยง และ กำกับงานปฏิบัติการ (GRC) เพื่อพิจารณาความครบถ้วนของข้อมูลตามระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง จากนั้นจึงนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด) เพื่อพิจารณาอนุมัติ

ในกรณีที่ หน่วยงานปฏิบัติการทางการเงิน และนักลงทุนสัมพันธ์ (FO) เห็นว่าข้อมูลที่ได้จัดเตรียมโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องนั้น ไม่ครบถ้วน หน่วยงานปฏิบัติการทางการเงิน และนักลงทุนสัมพันธ์ (FO) จะแจ้งให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมข้อมูลให้ครบถ้วนโดยดำเนินการตามข้อ 1.1) อีกครั้ง

- 1.3) ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด) จะพิจารณาความเหมาะสมของข้อมูลต่าง ๆ ที่จะมีการเปิดเผยและได้รับการสอบทานความครบถ้วนถูกต้องโดยหน่วยงานปฏิบัติการทางการเงิน และนักลงทุนสัมพันธ์ (FO) แล้วว่าข้อมูลนั้นมีความชัดเจน ไม่บิดเบือนหรืออาจทำให้มีการสำคัญผิด เมื่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด) พิจารณาแล้วว่าข้อมูลมีความเหมาะสม (ทั้งนี้ โดยที่หากข้อมูลใดต้องจัดส่งให้ทรัสต์เพื่อรับทราบหรืออนุมัติ จะดำเนินการให้มีการจัดส่งข้อมูลให้ทรัสต์เพื่อรับทราบหรืออนุมัติ แล้วแต่กรณี) ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด) จะพิจารณาอนุมัติการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวและส่งให้หน่วยงานปฏิบัติการทางการเงิน และนักลงทุนสัมพันธ์ (FO) ดำเนินการเปิดเผยข้อมูลต่อไป
  - 1.4) หน่วยงานปฏิบัติการทางการเงิน และนักลงทุนสัมพันธ์ (FO) จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลผ่านการจัดทำและสอบทานตามขั้นตอนเบื้องต้นต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้ลงทุนทั่วไป หน่วยงานกำกับดูแล และทรัสต์ ตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. ข้อมูลที่จะได้รับการจัดทำโดยผู้ให้บริการภายนอกหรือที่ปรึกษาพิเศษ และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสำหรับข้อมูลบางประเภทที่ผู้จัดการกองทรัสต์จำเป็นต้องแจ้งผู้ให้บริการภายนอกหรือที่ปรึกษาภายนอกให้เป็นผู้จัดทำตามระเบียบ กฎหมาย และสัญญาที่เกี่ยวข้อง เช่น รายงานการประเมินมูลค่า

อสังหาริมทรัพย์เต็มรูปแบบ รายงานสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะจัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. รายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและ/หรือ รายงานอื่นใดที่ต้องมีการเปิดเผยต่อหน่วยงานกำกับดูแลและทราสต์ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- 2.1) ทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมกันจัดเตรียมข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่จำเป็น และประสานงานในการจัดส่งข้อมูลเบื้องต้น รวมถึงข้อมูลที่จำเป็นเพิ่มเติมที่ผู้ให้บริการภายนอกหรือที่ปรึกษาภายนอกร้องขอตามความจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้บุคคลดังกล่าวสามารถจัดเตรียมข้อมูลที่ต้องมีการเปิดเผยได้โดยมีข้อมูลถูกต้อง ครบถ้วนตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.2) เมื่อได้รับข้อมูลจากผู้ให้บริการภายนอกหรือที่ปรึกษาภายนอก หน่วยงานปฏิบัติการทางการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ (FO) โดยการสนับสนุนจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจะร่วมกันสอบทานความครบถ้วน และถูกต้องของข้อมูล เมื่อหน่วยงานปฏิบัติการทางการเงิน และนักลงทุนสัมพันธ์ (FO) เห็นว่าข้อมูลที่ได้จัดเตรียมโดยผู้ให้บริการภายนอกหรือที่ปรึกษาภายนอกนั้น มีความครบถ้วนและถูกต้องแล้วจะนำเสนอต่อหน่วยงานกำกับดูแลกิจการ, บริหารความเสี่ยง และ กำกับงานปฏิบัติการ (GRC) เพื่อพิจารณาความครบถ้วนของข้อมูลตามระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง จากนั้น จึงนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด) เพื่อพิจารณาอนุมัติ

ในกรณีที่หน่วยงานปฏิบัติการทางการเงิน และนักลงทุนสัมพันธ์ (FO) เห็นว่าข้อมูลที่ได้จัดเตรียมโดยผู้ให้บริการภายนอกหรือที่ปรึกษาภายนอกนั้นไม่ครบถ้วนหรือไม่ถูกต้องตามข้อมูลที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดเตรียมให้ หน่วยงานปฏิบัติการทางการเงิน และนักลงทุนสัมพันธ์ (FO) จะแจ้งให้ผู้ให้บริการภายนอกหรือที่ปรึกษาภายนอกทราบ เพื่อหารือร่วมกันเกี่ยวกับเหตุผลในการจัดทำหรืออ้างอิงข้อมูลที่เกี่ยวข้องดังกล่าว รวมทั้ง การแก้ไขเพิ่มเติมข้อมูลให้ครบถ้วน ถูกต้อง และนำส่งข้อมูลที่แก้ไขให้ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยหน่วยงานปฏิบัติการทางการเงิน และนักลงทุนสัมพันธ์ (FO) พิจารณาอีกครั้ง

- 2.3) ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด) จะพิจารณาความเหมาะสมของข้อมูลต่าง ๆ ที่จะมีการเปิดเผยและได้รับการสอบทานความครบถ้วนถูกต้องโดยหน่วยงานปฏิบัติการทางการเงิน และนักลงทุนสัมพันธ์ (FO) แล้วว่าข้อมูลนั้นมีความชัดเจน ไม่บิดเบือนหรืออาจทำให้มีการสำคัญผิด เมื่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) จะพิจารณาแล้วว่าข้อมูลมีความเหมาะสม ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) จะพิจารณาอนุมัติการเปิดเผยข้อมูล ดังกล่าวและส่งให้หน่วยงานปฏิบัติการทางการเงิน และ นักลงทุนสัมพันธ์ (FO) ดำเนินการเปิดเผยข้อมูลต่อไป
- 2.4) หน่วยงานปฏิบัติการทางการเงิน และ นักลงทุนสัมพันธ์ (FO) จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลผ่านการจัดทำและสอบทานตามขั้นตอนเบื้องต้นต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้ลงทุนทั่วไป หน่วยงานกำกับดูแลและทราสต์ ตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ จะดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน และเหมาะสมก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่าง ๆ รวมทั้ง บริษัทฯ จะดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลนั้น ล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

## 11 การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตามรายละเอียดในหัวข้อ 9.2 “สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม)” ในหัวข้อการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

## 12 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

### 1. การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์สามารถทำได้เฉพาะในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เท่านั้น

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่โดยทรัสต์ เนื่องจากปรากฏเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้
  - เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นทรัสต์เห็นว่า เป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
  - ผู้จัดการกองทรัสต์ผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และการผิดสัญญานั้นทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในเวลาที่ทรัสต์กำหนดตามสมควร ทรัสต์อาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้โดยบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน
  - ปรากฏข้อเท็จจริงต่อทรัสต์ว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ด. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด

- ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศ สช. 29/2555
- ปรากฏว่ามีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อันทำให้ทรัสต์เห็นว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ตามประกาศ สช. 29/2555
- ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคล หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท หรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์
- กรณีการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นอายุ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
- ผู้จัดการกองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และทรัสต์ได้ทำหนังสือแจ้งการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แก่ผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว

## 2. วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

- (1) ทรัสต์ตกลงแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงรับการแต่งตั้งให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์และปฏิบัติงานและหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อเข้าดูแลบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อผูกพันใดที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อตกลงอื่นใดระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ เป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และสอดคล้องกับกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ในการแก้ไขปรับปรุงหรือเพิ่มเติมขอบเขตงาน หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ คู่สัญญาตกลงว่าจะดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากคู่สัญญาแต่ละฝ่าย เว้นแต่เป็นการแก้ไขปรับปรุงหรือเพิ่มเติมขอบเขตงาน หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ทรัสต์มีสิทธิดำเนินการแก้ไขปรับปรุงหรือเพิ่มเติม



ขอบเขตงาน หน้าที และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงขอบเขตของงาน หน้าที และความรับผิดชอบดังกล่าวเป็นการแก้ไขในสาระสำคัญและมีผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับภาระเพิ่มขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายมากขึ้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มขึ้นตามที่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะไดตกลงกัน

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

### 13 การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

บริษัท อัลโล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้จัดการกองทรัสต์) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

## ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ARM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ อาจพิจารณามอบหมายงานบางส่วน (Subcontract) ให้ผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Subcontractor) ซึ่งจะอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมในด้านประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการทรัพย์สินที่ได้รับมอบหมายนั้น สำหรับการดำเนินการติดต่อ ประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยและลูกค้าผู้ใช้บริการต่าง ๆ ภายในโครงการ และการดำเนินการหาผู้สนใจเช่าพื้นที่รายย่อยหรือลูกค้าที่มีความประสงค์ใช้บริการส่วนกลางหรือใช้บริการต่าง ๆ อื่นใดภายในโครงการ ซึ่งรวมถึงการดำเนินการส่งเสริมการตลาด การเจรจาและการให้ผู้สนใจเข้าชมทรัพย์สิน การทำสัญญาและการต่อสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และการเก็บค่าเช่าและค่าบริการและติดตามลูกหนี้ ตลอดจนดำเนินการให้มีการบำรุงรักษาและซ่อมแซมโครงการที่บริหารจัดการให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมสำหรับการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ โดย ARM จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของบุคคลที่ ARM ว่าจ้างให้มาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ หากมีการว่าจ้างผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ นอกเหนือไปจากที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ทรัสต์ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ โดย ARM จะพิจารณาต่อสัญญาเป็นครั้ง ๆ เมื่อสัญญาเดิมสิ้นสุดลง อย่างไรก็ตาม ระหว่างที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมีผลบังคับใช้ ARM ยังมีสิทธิและอาจว่าจ้างผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ หรือพิจารณากำหนดเงื่อนไขในการบอกเลิกสัญญากับผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการรักษาผลการดำเนินงาน เมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์ใดหนึ่งดังต่อไปนี้

- ผลกำไรจากการดำเนินงานประจำปีที่เกิดขึ้นจริงจากการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้รับช่วงงานอสังหาริมทรัพย์ต่ำกว่าร้อยละเก้าสิบ (90%) ของจำนวนกำไรจากการดำเนินงานตามที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของกองทรัสต์เป็นระยะเวลาสอง (2) ปีติดต่อกัน
- อัตราการเช่าพื้นที่ลดลงต่ำกว่าร้อยละเจ็ดสิบ (70%) ของอัตราการเช่าพื้นที่ทั้งหมดภายในเดือนใดเดือนหนึ่งเว้นแต่กรณีมีเหตุสุดวิสัยที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้น

นอกจากนี้ ARM อาจพิจารณาว่าจ้างบุคคลอื่นเฉพาะงานบางส่วนที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ข้างต้น โดยคำนึงถึงความเหมาะสมในด้านประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการทรัพย์สินที่ได้รับมอบหมาย โดย ARM จะดำเนินการว่าจ้างและเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าจ้างการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้รับมอบงาน

## ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ที่ทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์

ARM ได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และอ้างอิงจากสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ARM มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้สอดคล้องกับแผนดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการมีหน้าที่ในการจัดทำสัญญาว่าจ้างผู้ให้บริการภายนอกและสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักซึ่งอาจรวมถึงการว่าจ้างผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์

## ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

### 1 บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด (“KE”)

#### ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง (ศูนย์การค้า)

บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เคอี พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2549 โดยมีวัตถุประสงค์บริหารศูนย์การค้า สร้างระบบการจัดการที่มีประสิทธิภาพ ครอบคลุมทุกมิติของการดำเนินงาน เพื่อให้ศูนย์การค้าเป็นพื้นที่ที่ตอบโจทย์ทั้งผู้ประกอบการร้านค้าและผู้ให้บริการ โดยมุ่งเน้นการส่งเสริมประสบการณ์ที่ดีแก่ลูกค้า ควบคู่ไปกับการสนับสนุนพันธมิตรทางธุรกิจให้สามารถดำเนินกิจการได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน การบริหารจัดการเน้นไปที่การเพิ่มมูลค่าทางธุรกิจผ่านการใช้พื้นที่เช่าอย่างมีประสิทธิภาพ การพัฒนาแนวคิดการตลาดที่ทันสมัย รวมถึงการจัดกิจกรรมที่ดึงดูดกลุ่มเป้าหมายอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ยังให้ความสำคัญกับการรักษาภาพลักษณ์ของศูนย์การค้าให้มีมาตรฐานสูง ทั้งในด้านความสะอาด ความปลอดภัย และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ตอบสนองไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคยุคใหม่ พร้อมทั้งวางแผนพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยคำนึงถึงการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขันในตลาดที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว และเสริมสร้างความแข็งแกร่งให้กับศูนย์การค้าในระยะยาว โดยมีประสบการณ์มากกว่า 20 ปี

#### ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด มีผู้ถือหุ้นใหญ่รายเดียวกับ ARM

#### อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การบริหารจัดการของผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ไม่มี

#### แนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest)

ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กองทรัสต์โดยทรัสต์จะกำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของ ARM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ในการดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ตลอดจนในการทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน ซึ่งรวมถึงการกำกับและตรวจสอบการบริหารจัดการและการดำเนินงานของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริหารโดยบุคคลอื่นที่ ARM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้างให้เป็นผู้ทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือว่าจ้างเฉพาะงานบางส่วนที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์อีกทอดหนึ่ง โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต ไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ทั้งนี้ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลอื่น ARM ในฐานะผู้แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะกำหนดแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยจะเป็นไปตามมาตรการดังต่อไปนี้



- ในกรณีที่ผู้สนใจเช่าพื้นที่รายใหม่ดำเนินการติดต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขอเช่าพื้นที่ซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะเสนอข้อมูลพื้นที่เช่าในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนให้แก่บุคคลนั้นก่อนการเสนอพื้นที่เช่าในโครงการอื่นที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ
- ในกรณีที่สัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยที่เช่าพื้นที่ในโครงการอื่นที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สิ้นสุดลง และผู้เช่ารายย่อยนั้นมีความประสงค์จะเช่าพื้นที่จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะเสนอข้อมูลพื้นที่เช่าในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนประกอบกับพื้นที่ส่วนอื่นให้แก่ผู้เช่ารายย่อยนั้นเพื่อพิจารณาอย่างเท่าเทียมกัน โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องกำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการพื้นที่ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนและในโครงการอื่นซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่สามารถเทียบเคียงกันได้ โดยจะต้องพิจารณาจากขนาดของพื้นที่เช่า ระดับของโครงการ การบริการต่าง ๆ ของโครงการ และทำเลที่ตั้งของโครงการ โดยกำหนดค่าเช่าพื้นที่ให้อยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และเพื่อให้ผู้เช่ารายย่อยแต่ละรายมีข้อมูลพื้นที่ที่สามารถเช่าได้ในเวลานั้นอย่างเพียงพอต่อการตัดสินใจอย่างเท่าเทียมกัน

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดแนวทางในการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ในกรณีดังต่อไปนี้

- กรณีที่ผลกำไรจากการดำเนินงานประจำปีที่เกิดขึ้นจริงจากการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่ำกว่าร้อยละเก้าสิบ (90%) ของจำนวนกำไรจากการดำเนินงานตามที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของกองทรัสต์เป็นระยะเวลาสอง (2) ปีติดต่อกัน ยกเว้นกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย
- กรณีที่อัตราการเช่าพื้นที่ลดลงต่ำกว่าร้อยละเจ็ดสิบ (70%) ของอัตราการเช่าพื้นที่ทั้งหมดภายในเดือนใดเดือนหนึ่ง ยกเว้นกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย

นอกจากแนวทางการกำกับดูแลข้างต้นแล้ว กลไกในการแบ่งปันผลประโยชน์ตามโครงสร้างการจ่ายค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะทำให้ผู้ที่ทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ได้รับผลประโยชน์ที่ขึ้นอยู่กับความสามารถในการสร้างรายได้ที่เกิดขึ้นจริงจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่รับผิดชอบบริหารจัดการ ผู้ทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงมีแรงจูงใจในการบริหารพื้นที่เช่าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่รับผิดชอบบริหารจัดการเพื่อให้สามารถสร้างผลกำไรในระดับที่ดีอย่างต่อเนื่อง รวมถึงยังส่งผลให้ผู้ทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์มีผลประโยชน์ที่เป็นไปในทิศทางเดียวกัน และจะช่วยลดความเสี่ยงจากการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ได้

## 2 บริษัท หมื่นแสนพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“MSP”)

### ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง (ศูนย์การค้า)

บริษัท หมื่นแสนพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2547 โดยมีวัตถุประสงค์ ในการพัฒนาและบริหารโครงการพื้นที่รีเทลที่มุ่งมั่นสร้างคอมมูนิตี้มอลล์ที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิตของคนในชุมชน โดยเฉพาะในจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีการเติบโตของที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง มีศักยภาพทั้งด้านเศรษฐกิจและไลฟ์สไตล์ พัฒนาศูนย์การค้าที่เป็นมากกว่าพื้นที่เชิงพาณิชย์ แต่เป็นศูนย์กลางของชีวิตประจำวัน ที่ผสานฟังก์ชันการจับจ่าย พักผ่อน และการใช้เวลาร่วมกันของครอบครัวไว้ในที่เดียว โครงการเน้นการเลือกทำเลที่อยู่ใกล้แหล่งชุมชน เข้าถึงง่าย มีที่จอดรถเพียงพอ และออกแบบพื้นที่ให้มีความยืดหยุ่น รองรับธุรกิจหลากหลายประเภทที่สอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภคในพื้นที่ ประสบการณ์มากกว่า 20 ปี ยังสะท้อนถึงความสามารถในการบริหารผู้เช่า การสร้างกิจกรรมทางการตลาดที่เชื่อมโยงกับชุมชน และการพัฒนาศูนย์การค้าให้เติบโตอย่างยั่งยืน ทั้งในด้านการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ การใส่ใจสิ่งแวดล้อม และการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างศูนย์การค้า ผู้ประกอบการ และชุมชนโดยรอบ เพื่อให้คอมมูนิตี้มอลล์กลายเป็นส่วนหนึ่งของวิถีชีวิตผู้คนในระยะยาวอย่างแท้จริง โดยปัจจุบัน ARM ได้แต่งตั้ง MSP ให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้รับจ้างช่วงบริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วม ของโครงการ KAD

### ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์

ไม่มี

### อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การบริหารจัดการของผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ไม่มี

### แนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest)

ไม่มี

### 3 บริษัท บีเอสเค แมเนจเม้นท์ จำกัด (“BSK”)

#### ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง (ศูนย์การค้า)

บริษัท บีเอสเค แมเนจเม้นท์ จำกัด ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2568 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างพื้นที่การค้า และสินค้านานาชาติเข้าถึงง่าย สะดวกสบาย ตอบโจทย์ความต้องการและวิถีชีวิตของคนในชุมชน พร้อมทั้งบริหารจัดการโครงการอย่างมีประสิทธิภาพ และมีประสบการณ์ในการพัฒนาและบริหารโครงการ มีความเชี่ยวชาญในการวางแผนโครงการให้เหมาะสมกับชุมชน การจัดการพื้นที่เช่า ด้วยทีมงานมืออาชีพที่ดูแลครบวงจรตั้งแต่การวางแผนพัฒนาไปจนถึงบริการหลังการขาย โดยปัจจุบัน ARM ได้แต่งตั้ง BSK ให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้รับจ้างช่วงบริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วม ของโครงการ T10

#### ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์

ไม่มี

#### อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การบริหารจัดการของผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ณ วันที่ 13 สิงหาคม 2568 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในโครงการ T10 โดยได้แต่งตั้ง BSK เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมกับ ARM ทั้งนี้ BSK มีอสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การบริหารจัดการ ได้แก่โครงการ VSM (ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 9/2568 เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2568 มีมติให้ปรับเปลี่ยนกำหนดการเข้าลงทุนเป็นภายในวันที่ 30 เมษายน 2569 ทั้งนี้ หากธุรกรรมดังกล่าวไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 30 เมษายน 2569 จะถือว่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นอันยกเลิก) โดยโครงการ VSM ตั้งอยู่บนถนนสายไหม และอยู่ห่างจาก SMA (โครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้) เป็นระยะทางประมาณ 2.3 กิโลเมตร

#### แนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest)

กองทรัสต์จะดำเนินการตามแนวทางที่ระบุไว้ในข้อ 1. (1.4)

## ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ARM มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนจากการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบไปด้วย

- 1) ส่วนที่ 1: ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้จากการดำเนินงานสำหรับแต่ละโครงการ
- 2) ส่วนที่ 2: ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ไม่เกินร้อยละ 10.00 ของกำไรขั้นต้นจากอสังหาริมทรัพย์หลังปรับปรุง สำหรับแต่ละโครงการ และ
- 3) ส่วนที่ 3: ค่าธรรมเนียมการบริการการทำสัญญา ไม่เกิน 3 เดือนของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ และ/หรือค่าบริการพื้นที่ สำหรับการเข้าทำสัญญาใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเดิมเพื่อการเช่าหรือการให้บริการพื้นที่ สำหรับกำหนดระยะเวลาตามสัญญา 3 (สาม) ปี และแปรผันตามระยะเวลาของสัญญา

ทั้งนี้ ในกรณีที่ ARM มีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ๆ หรือว่าจ้างบุคคลอื่นเฉพาะงานบางส่วนที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ ARM จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าจ้างการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้รับมอบงาน



## การบริหารจัดการทรัพย์สินอื่นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อันได้แก่พื้นที่ในลักษณะดังต่อไปนี้

1. พื้นที่บางส่วนของศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ ศูนย์การค้าคริสตัลเดอะ คริสตัล เอ็มมีย์-ราม อินทรา ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์ ในส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน
2. พื้นที่อื่นที่พัฒนาขึ้นเพิ่มเติมในบริเวณข้างเคียงของโครงการ CDC และโครงการ TC ซึ่งมีเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาตกลงกระทำการของทั้ง 2 โครงการ ซึ่งได้กำหนดให้ภายในระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่วันที่เข้าทำสัญญา หากคู่สัญญาซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ ARM ประสงค์พัฒนาโครงการจะต้องได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์โดยทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร นอกจากนี้ สำหรับโครงการ CDC ซึ่งปัจจุบันเจ้าของโครงการได้ให้สิทธิในการใช้ที่จอดรถเพิ่มเติมแก่กองทรัสต์ตามสัญญาตกลงกระทำการ ทั้งนี้ ในกรณีที่เจ้าของโครงการนำพื้นที่บริเวณดังกล่าวไปจัดหาประโยชน์อื่นๆ เจ้าของโครงการยังมีหน้าที่ในการจัดให้มีที่จอดรถในจำนวนที่เพียงพอตามสัญญาตกลงกระทำการเช่นกัน
3. พื้นที่โครงการอื่นที่ ARM รับบริหารจัดการ ภายใต้กรอบการบริหารจัดการโครงการอื่นของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อส่งเสริมแนวทางการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และเพิ่มศักยภาพให้กับทรัพย์สินที่กองทรัสต์อาจพิจารณาเข้าลงทุน โดยคำนึงถึงการก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ ซึ่งมีเงื่อนไขในการรับบริหารจัดการให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะต้องตกลงให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการเข้าลงทุนในโครงการภายในระยะเวลาไม่เกิน 5 ปีนับจากการบริหารของ ARM ทั้งนี้ การเข้าบริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนของ ARM จะมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ของโครงการเหล่านั้นรวมแล้วจะต้องไม่เกิน 25% ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิตotalรวมของทุกโครงการที่ 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 ระยะเวลาการเช่า และรายละเอียดของการเช่าต่างๆ สำหรับพื้นที่ที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการ ทั้งหมด (ทั้งที่อยู่ในพื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน และพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน) นำเสนอต่อทรัสต์เพื่อทราบ
2. เมื่อมีผู้สนใจเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอทรัพย์สินทั้งหมด (ทั้งที่อยู่ในพื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน และพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน) ให้แก่ผู้สนใจเช่าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด ภายใต้กรอบราคามาตรฐาน (Standard Price Range) ที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาดพื้นที่เช่า ทำเล รูปแบบ และอายุสัญญา ให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ข้อมูลที่เพียงพอแก่ผู้สนใจเช่าในการตัดสินใจ โดยกองทรัสต์สามารถเข้าตรวจสอบการปฏิบัติงานและรายงานการติดต่อผู้สนใจเช่าได้
3. ในกรณีที่ผู้สนใจเช่าพื้นที่ และมีการต่อรองราคาหรือเงื่อนไขในการเช่าจนแตกต่างไปจากกรอบราคามาตรฐาน (Standard Price Range) โดยมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 5 (พิจารณาทั้งพื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุนหรือพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน) ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องนำเสนอราคาและเงื่อนไขดังกล่าวเพื่อขออนุมัติจากทรัสต์ ยกเว้นในกรณีที่นำเสนอในราคาที่สูงกว่ากรอบราคามาตรฐาน (Standard Price Range) ในอัตราที่ใกล้เคียงกัน
4. ภายหลังผู้สนใจตัดสินใจเช่าหรือไม่เช่าพื้นที่ ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานสรุปให้แก่ทรัสต์เพื่อชี้แจงเหตุผลในการเลือกหรือไม่เลือกของผู้สนใจเช่า

## ทรัสต์

### ข้อมูลทั่วไปของทรัสต์

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ใบอนุญาต	ได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจทรัสต์ เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2556
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เลขทะเบียนบริษัท	0105535048398
โทรศัพท์	02-949-1500
โทรสาร	02-949-1501
เว็บไซต์	<a href="http://www.scbam.com/">http://www.scbam.com/</a>
ทุนจดทะเบียน	200,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	100,000,000 บาท
ลักษณะการดำเนินธุรกิจ	กิจกรรมการจัดการหลักทรัพย์การลงทุนและกองทุน (ยกเว้น กองทุนบำเหน็จบำนาญ)
คณะกรรมการบริษัท	1. นางกิตติยา โตรณะเกษม 2. นายธนิก ธราวิศิษฐ์ 3. นายศรชัย สุนต์ตา 4. นายชลิตติ เนื่องจำนงค์ 5. นางสาวภาวิณี ชยาวุฒิกุล 6. นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย
คณะกรรมการที่มีอำนาจในการลงนามผูกพัน	นางกิตติยา โตรณะเกษม นายธนิก ธราวิศิษฐ์ นายศรชัย สุนต์ตา นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย สองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกัน

### โครงสร้างการถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นของทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัท ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	19,999,998	100.00
2	นางสาวอัจฉรา ศัสตราศาสตร์	1	0.00
3	นายดรณัฐ บันเปี่ยมรัษฎ์	1	0.00
	รวม	20,000,000	100.0000

### หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นคริสต์

- 1) คริสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยคริสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งคริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และต้องไม่มีข้อจำกัดความรับผิดชอบของคริสต์ในกรณีที่ไม่มีปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว
- 2) คริสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองคริสต์ หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งคริสต์ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง
- 3) คริสต์ต้องเข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยคริสต์ด้วยทุกครั้ง และให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ขอให้ประชุมผู้ถือหน่วยคริสต์ลงมติว่า เป็นกรณีที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งคริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยคริสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง คริสต์ต้องปฏิบัติดังต่อไปนี้
  - (1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งคริสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
  - (2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยคริสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งคริสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4) คริสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองคริสต์กับบุคคลอื่น
- 5) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองคริสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองคริสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้คริสต์เข้าจัดการกองคริสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองคริสต์รายใหม่ ทั้งนี้ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 โดยให้คริสต์มีหน้าที่จัดการกองคริสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองคริสต์หรือผู้ถือหน่วยคริสต์โดยรวมและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งคริสต์และพ.ร.บ. คริสต์ฯ ในการดำเนินการดังกล่าว คริสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองคริสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งคริสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองคริสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งคริสต์และพ.ร.บ. คริสต์ฯ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
- 6) คริสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการจัดการกองคริสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- 7) ในกรณีที่กองคริสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวอาจดำเนินการโดยคริสต์ ผู้จัดการกองคริสต์ หรือบุคคลอื่นที่คริสต์หรือผู้จัดการกองคริสต์มอบหมายโดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งคริสต์ โดยในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองคริสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม



- 8) ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำพ้องพัน ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน อันทำให้ต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะต้องดำเนินการตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 9) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- 10) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอกเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- 11) ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณี ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่
- 12) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 11 ในหัวข้อ 9.6.3 “หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์” จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า
  - (1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
  - (2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
  - (3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
 ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ด้วย
- 13) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 11 ในหัวข้อ 9.6.3 “หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์” จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใดๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
- 14) การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่
  - (1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
  - (2) การทำธุรกรรมที่มีใช้เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพของทรัสต์

- (3) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
- (4) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงการติดตามการจ่ายเงินปันผล หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ดำเนินการได้
- (5) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทอ. 49/2555 ประกาศที่ กร.14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม

ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่นำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต์

- 15) ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 14 ในหัวข้อ 9.6.3 “หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์” ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอด้วยความระมัดระวังและความเอาใจใส่ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม ดังนี้
  - (1) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมายตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์
  - (2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้ได้รับมอบหมายงาน
  - (3) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป

ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ด. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติงานของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้

- 16) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้
  - (1) เรียกร้องค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ
  - (2) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ

- 17) การจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 14 ในหัวข้อ 9.6.3 “หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์” หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
- สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใดๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูป หรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการที่ คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด
- 18) ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 17 ในหัวข้อ 9.6.3 “หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์” จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- 19) ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์
- ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบตามวรรคหนึ่ง
- 20) ทรัสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - (2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อ 20(1) ในหัวข้อ 9.6.3 “หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์” ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
  - (3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ด. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ
- 21) ทรัสต์มีหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และ

ประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
  - (2) ติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
  - (3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - (4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - (5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำการธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- 22) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือละเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์มีหน้าที่ดังนี้
- (1) จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
  - (2) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร
- 23) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- 24) ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์
- 25) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ดำเนินการแทนได้โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบและระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์



- 26) กรรสดีต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยกรรสด์ หรือใบหน่วยกรรสด์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยกรรสด์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกรรสด์ และกฎหมายหลักทรัพย์
- 27) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยกรรสด์ขอให้กรรสด์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยกรรสด์ใหม่หรือใบหน่วยกรรสด์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้กรรสด์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยกรรสด์หรือใบหน่วยกรรสด์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยกรรสด์ภายในเวลาอันควร

### ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่กรรสด์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาก่อตั้งกรรสด์ กรรสด์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นกรรสด์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินโดยได้รับค่าธรรมเนียมในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) แต่ทั้งนี้จะไม่น้อยกว่า 12 ล้านบาทต่อปี โดยไม่รวมค่าธรรมเนียมการจัดการกองกรรสด์ หรือค่าธรรมเนียมตราสารอื่นใดที่กองกรรสด์ สามารถเข้าลงทุนและได้พิจารณาเข้าลงทุน เนื่องจากการรับหน้าที่เป็นผู้จัดการกองกรรสด์ หรือผู้ออกตราสารดังกล่าวโดยกรรสด์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

## ชื่อ ที่อยู่ และโทรศัพท์ของนายทะเบียนหลักทรัพย์ ผู้สอบบัญชี และผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

||

### นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

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

### ผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์

ชื่อ : บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด  
ที่อยู่ : ชั้น 50-51 เอ็มไพร์ทาวเวอร์ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา  
เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120  
โทรศัพท์ : 02-677-2000

### คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ตกลงชำระคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี  
รายละเอียดดังนี้

- ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee) จำนวน 2.4 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
- ค่าบริการอื่น (non-audit fee) – ไม่มี

**ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน**

- (1) ชื่อ : บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด  
ที่อยู่ : 2 อาคารสีลมเอจ ชั้น 10 ห้องเลขที่ S10020, S10023, S10076  
ถนนสีลม แขวงสุริยวงค์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500  
โทรศัพท์ : 02-114-3827
- (2) ชื่อ : บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพร์ซัล จำกัด  
ที่อยู่ : 110/52 หมู่บ้านอัญมณี ซอยลาดพร้าว18 (แยก 8) ถนนลาดพร้าว  
แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900  
โทรศัพท์ : 02-513-1674
- (3) ชื่อ : บริษัท เคแอก แอฟไพร์ซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด  
ที่อยู่ : 364/8 รอยัลไนน์ เรสซิเดนซ์ ชั้น 1 ซอย 17 ถนนพระราม 9  
แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310  
โทรศัพท์ : 02-318-6791
- (4) ชื่อ : บริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ซัล จำกัด  
ที่อยู่ : 41/391 ถนนนวลจันทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม  
กรุงเทพมหานคร 10230  
โทรศัพท์ : 02-363-7626

# การกำกับดูแลกองทรัสต์





## นโยบายการกำกับดูแลกองทรัสต์

ฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแลการปฏิบัติงานทำหน้าที่ควบคุมดูแลให้พนักงานแต่ละฝ่ายงานปฏิบัติตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยจัดให้มีการตรวจสอบหรือสอบทานการปฏิบัติงาน และระบบควบคุมภายในของแต่ละฝ่ายงานตามแผนการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานประจำปี (Compliance Plan) และรายงานผลการตรวจสอบและสอบทานให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด) และคณะกรรมการบริษัทฯ รับทราบรวมถึงกำกับดูแลการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หลักเกณฑ์ประกาศ และ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### คณะกรรมการชุดย่อย

-ไม่มี-

### การประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์มีการกำหนดการประชุมเป็นรายไตรมาสหรือเมื่อมีวาระสำคัญหรือตามที่เห็นสมควร ในการประชุมต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการจึงจะครบองค์ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก ทั้งนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องใด จะต้องไม่เข้าร่วมในการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องนั้นๆ โดยทั่วไปจะมีวาระที่สำคัญในการประชุม ดังนี้

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

## 1. ข้อกำหนดในการประชุม

- 1.1) การกำหนดการประชุมเป็นรายไตรมาสหรือเมื่อมีวาระสำคัญหรือตามที่เห็นสมควร
- 1.2) ในการประชุมต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการจึงจะครบองค์ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด ทั้งนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องใด จะต้องไม่เข้าร่วมในการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องนั้นๆ พร้อมทั้งบันทึกในรายงานการประชุมเกี่ยวกับความมีส่วนได้เสีย หรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นๆ ว่ามีความเกี่ยวข้องอย่างไร

- 1.3) จัดทำบันทึกรายงานการประชุม และเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน และสามารถตรวจสอบได้ และจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากที่ประชุมเพื่อเป็นหลักฐานต่อไป

## 2. ยุทธศาสตร์สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์

- 2.1) กลยุทธ์การลงทุน นโยบายการจัดการ รวมถึงโครงสร้างเงินทุน และเงินกู้ยืม
- 2.2) การแต่งตั้งผู้รับมอบหมายงานภายนอก เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 2.3) การคัดเลือกทรัพย์สินที่จะลงทุนตามขั้นตอนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก
- 2.4) การจำหน่ายทรัพย์สินตามขั้นตอนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก
- 2.5) การพิจารณาตรวจสอบ และการทำรายการที่เข้าข่ายการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
- 2.6) การกำหนดงบประมาณประจำปี ตามขั้นตอนการกำหนดงบประมาณ
- 2.7) การเพิ่มทุน การกู้ยืม และการออกหุ้นกู้ ตามขั้นตอนการจัดหาเงินทุน
- 2.8) การเข้าทำรายการอื่นๆ ที่มีนัยสำคัญต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เช่น การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ เป็นต้น

## 3. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกี่ยวกับการเก็บรักษาข้อมูลภายใน ดังต่อไปนี้

- 3.1) ห้ามเปิดเผยข้อมูลความลับต่อบุคคลภายนอก หรือต่อพนักงานของบริษัทที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง และต้องไม่นำข้อมูลที่ได้มาใช้ นอกเหนือจากการปฏิบัติหน้าที่ปกติ หรือไปใช้อย่างไม่เหมาะสม
- 3.2) จัดระบบเก็บรักษาเอกสารที่เป็นความลับด้วยความระมัดระวัง
- 3.3) ระมัดระวังการสนทนา หรือหาเรื่องเกี่ยวกับข้อมูลภายในที่เป็นความลับกับบุคคลภายนอกส่วนงาน เพื่อให้บุคคลผู้ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องเข้ามามีส่วนรู้เห็นในข้อมูลนั้น
- 3.4) ใช้ความระมัดระวังในการส่งหรือรับข้อมูลภายใน เพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลก่อนที่จะเปิดเผยสู่สาธารณะ
- 3.5) ห้ามบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องเข้าไปในพื้นที่ปฏิบัติงานของหน่วยงาน โดยจัดให้มีพื้นที่สำหรับการประชุม หรือต้อนรับแขกไว้ต่างหาก
- 3.6) 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 ผู้จัดการกองทรัสต์ อาจพิจารณาประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม เพื่อเพิ่มศักยภาพให้กับทรัพย์สินที่กองทรัสต์อาจพิจารณาเข้าลงทุน โดยคำนึงถึงการก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะต้องตกลงให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการเข้าลงทุนในโครงการภายในระยะเวลาไม่เกิน 5 ปีนับจากการบริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเข้าบริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ จะมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิของโครงการเหล่านั้นรวมแล้วจะต้องไม่เกิน 25% ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวมของทุกโครงการที่ ผู้จัดการกองทรัสต์ 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/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์มีข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว
    - ดำเนินการให้บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เสนอขายไม่มีส่วนร่วมในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

2.2) การลงทุนในทรัพย์สินที่บุคคลทั่วไปที่มีผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเจ้าของ

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

## 2. การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ อาจจะพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยมีกระบวนการ ดังต่อไปนี้

- 1) จัดให้มีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินอิสระตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- 2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักต้องกระทำโดยเปิดเผย มีสาระของรายการ และมีระบบในการอนุมัติตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อีกทั้งมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เช่นเดียวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สิน
- 3) การจำหน่ายทรัพย์สินที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ จะกระทำได้เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร และได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
  - 1.1 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
  - 1.2 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

## 3. การบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ในการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคัดเลือกจากผู้ที่มีการประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินในแต่ละประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน

## 4. การคัดเลือกบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัสต์

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

- 1) เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 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
<b>1) การรับ – ส่งมอบ ทรัพย์สินและสัญญาต่างภายหลังการจัดตั้งกองทรัสต์</b>				
1.1	การรับ - ส่งมอบ ทรัพย์สินและ สัญญาต่าง ๆ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- นำส่งเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ / สิทธิ์ ในทรัพย์สิน รวมทั้งสัญญาและเอกสารสำคัญต่าง ๆ ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>- เข้าตรวจสอบตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุนพร้อมกับผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์</li> <li>- จัดทำรายงานบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้ถูกต้องและครบถ้วนภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจสอบตราและส่งสำเนารายงานดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ทำบันทึกแล้วเสร็จ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ตรวจสอบรายละเอียดทรัพย์สินและสัญญาต่าง ๆ ที่ได้รับจากเจ้าของทรัพย์สิน ผู้บริหารอสังหาฯ และหน่วยงานอื่นๆที่เกี่ยวข้อง เช่น ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้ประเมินราคา เป็นต้น</li> <li>- จัดทำสำเนาหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน และสัญญาต่าง ๆ เก็บไว้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ 1 ชุด เพื่อใช้อ้างอิงและประกอบการปฏิบัติงาน และจัดทำหนังสือนำส่งเอกสารสำคัญนำส่งให้ทรัสต์เพื่อเก็บรักษาต่อไป</li> <li>- เข้าตรวจสอบตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุนพร้อมกับ ทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาฯ และตรวจสอบรายงานบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รับมอบทรัพย์สินจากเจ้าของทรัพย์สิน ตามรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนพร้อมสอบถามรายละเอียดทรัพย์สิน สำเนาหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่ได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>- เข้าตรวจสอบตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุนให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่ทรัสต์เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ และตรวจสอบรายงานบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>
<b>2) การติดตามควบคุมการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</b>				
2.1	การจัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์ โดยครบถ้วนถูกต้อง	<ul style="list-style-type: none"> <li>- กองทรัสต์กำหนดนโยบายให้ผู้เช่าชำระเงินค่าเช่าเข้าบัญชีเงินฝากของกองทรัสต์โดยตรง</li> <li>- อย่างไรก็ตาม กรณีที่ผู้เช่าชำระเงินเข้าบัญชีผู้บริหารอสังหาฯ ผู้บริหารอสังหาฯ จะนำเงินค่าเช่าเข้าบัญชีของกองทรัสต์</li> <li>- ทุกสิ้นเดือนผู้บริหารอสังหาฯ จัดทำสรุปข้อมูลการเรียกเก็บรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่า เงินสดค่า</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ทุกสิ้นเดือนตรวจสอบความถูกต้องของจำนวนเงินรายได้ที่โอนเข้าบัญชีเปรียบเทียบกับรายงานและเอกสารประกอบต่างๆ ที่ได้รับจากผู้บริหารอสังหาฯ</li> <li>- กรณีจำนวนเงินถูกต้อง จัดเก็บข้อมูล และเอกสารประกอบต่างๆ พร้อมจัดทำงบการเงิน และจัดทำรายงานเสนอต่อทรัสต์</li> <li>- กรณีจำนวนเงินไม่ถูกต้อง แจ้งให้ผู้บริหารอสังหาฯชี้แจงเหตุผลและแก้ไขให้ถูกต้อง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ทุกสิ้นเดือนตรวจสอบงบการเงินเปรียบเทียบกับรายงานและเอกสารประกอบต่างๆ ร่วมกับผู้ตรวจสอบบัญชี</li> <li>- กรณีไม่พบความผิดปกติ จัดเก็บรายงานและเอกสาร</li> <li>- กรณีพบความผิดปกติ แจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจสอบ และแก้ไขให้ถูกต้อง</li> </ul>

รายละเอียด		การดำเนินการของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	การดำเนินการของทรัสต์
		เข้ารับในเดือนนั้นๆ และ ลูกหนี้ที่ค้างชำระค่าเช่า นำส่งให้ผู้จัดการ กองทรัสต์ตรวจสอบ		
2.2	การเรียกเก็บ ค่าใช้จ่ายจาก กองทรัสต์	<p>- ผู้บริหารอสังหาฯ จัดทำ งบประมาณและเสนอ แผนการดำเนินงานประจำปี ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อพิจารณากำหนด งบประมาณล่วงหน้าก่อน สิ้นรอบบัญชีในแต่ละปี</p> <p>- กรณีมีการกำหนด งบประมาณ ส่งเอกสารขอ เบิกค่าใช้จ่าย พร้อม หลักฐานประกอบการ เบิกจ่ายมายังผู้จัดการ กองทรัสต์ เพื่อตรวจสอบ และพิจารณาการเบิกจ่าย</p> <p>- กรณีไม่มีการกำหนด งบประมาณ หรือกับ ผู้จัดการกองทรัสต์ ชี้แจง เหตุผลความจำเป็นในการ เบิกจ่าย เพื่อกำหนดวงเงิน ค่าใช้จ่ายที่จะต้องขออนุมัติ หากได้รับอนุมัติ ผู้บริหาร อสังหาฯ ส่งเอกสารมายัง ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยระบุ 1)รายละเอียดทรัพย์สิน 2) วงเงินที่ขออนุมัติ 3) เลขที่ หนังสืออนุมัติ 4) อื่น ๆ ตามแต่กรณี</p> <p>- กรณีเป็นเรื่องเร่งด่วนที่ จะต้องขออนุมัติผู้บริหาร อสังหาฯจะโทรศัพท์ / email มาแจ้งขออนุมัติจาก ผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน</p>	<p>- ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณา แผนการจัดทำงบประมาณร่วมกับ ผู้บริหารอสังหาฯ และนำเสนอ คณะกรรมการ ผู้จัดการ กองทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติ งบประมาณประจำปี</p> <p>- กรณีมีการกำหนดงบประมาณ หากค่าใช้จ่ายดังกล่าวอยู่ใน งบประมาณที่ได้รับอนุมัติ ตรวจสอบความถูกต้องของ เอกสารประกอบการเบิกจ่าย และ แจ้งผลการตรวจสอบให้ทรัสต์ พิจารณาดำเนินการส่งจ่ายเงิน เข้าบัญชีผู้เกี่ยวข้อง</p> <p>- กรณีไม่มีการกำหนด งบประมาณ หรือ หากค่าใช้จ่าย ดังกล่าวไม่อยู่ในงบประมาณที่ ได้รับอนุมัติ หรือเกินกว่า งบประมาณที่ได้รับอนุมัติ ผู้จัดการกองทรัสต์แจ้งผู้บริหาร อสังหาฯให้ชี้แจงถึงความจำเป็น และเหมาะสมของค่าใช้จ่าย ดังกล่าว และขอเอกสารเพิ่มเติม ทั้งนี้ หากมีความเห็นว่าค่าใช้จ่าย ดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อ กองทรัสต์ ก็จะอนุมัติการส่งจ่าย หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เห็น ควรให้จ่ายเงิน แจ้งผู้บริหาร อสังหาฯ คืนเอกสารชุดดังกล่าว กลับไป</p> <p>- จัดทำบันทึกรายการ และ งบการเงิน เสนอต่อกองทรัสต์</p>	<p>- ทุกสิ้นเดือนตรวจสอบงบ การเงินเปรียบเทียบกับ รายงานและเอกสาร ประกอบต่างๆ ร่วมกับ ผู้ตรวจสอบบัญชี</p> <p>- กรณีไม่พบความผิดปกติ จัดเก็บรายงานและเอกสาร</p> <p>- กรณีพบความผิดปกติ แจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ตรวจสอบ และแก้ไขให้ ถูกต้อง</p>



รายละเอียด		การดำเนินการของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	การดำเนินการของทรัสต์
2.3	การดูแลและซ่อม บำรุงรักษา ทรัพย์สินของ กองทุนอย่าง เพียงพอและ เหมาะสม	<p>- ตรวจสอบด้วยสายตาว่า ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพ พร้อมจัดหาผลประโยชน์ หากพบทรัพย์สินชำรุด บกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งกระทบต่อการจัดหา รายได้ของกองทรัสต์ ผู้ บริหารอสังหาฯ จะทำการ จดบันทึก 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>- กรณีผู้เช่าไม่ประสงค์ต่อ สัญญาเช่า ผู้บริหาร อสังหาฯ จะรับคืนทรัพย์สิน จากผู้เช่า และให้ผู้เช่า ซ่อมแซมปรับปรุงซ่อมแซม ทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพ พร้อมใช้เช่นเดียวกับตอน เริ่มสัญญาเช่า</p>	<p>- กรณีที่ผู้บริหารอสังหาฯ ขอ อนุมัติค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณา ความเหมาะสมของการ ดำเนินการดังกล่าว</p> <p>- หากเห็นว่ามีเหมาะสมใน การทำการรายการ 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 ผู้บริหารสหกรณ์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	การดำเนินการของทรัสต์
<b>3) การบริหารจัดการกองทุน และการเปิดเผยข้อมูลกองทรัสต์</b>			
<b>3.1</b> การพิจารณาจ่าย จ่ายประโยชน์ตอบแทน	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ตรวจสอบผลการดำเนินงาน และพิจารณาอนุมัติจำนวนเงินที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน</li> <li>- ทำจดหมายแจ้งกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดสิทธิในการรับเงินประโยชน์ตอบแทนภายใน 14 วันนับจากวันแจ้งตลาดหลักทรัพย์</li> <li>- กำหนดวันจ่ายประโยชน์ตอบแทนภายใน 14 วันนับจากวันปิดสมุดทะเบียน</li> <li>- แจ้งกำหนดการดังกล่าวต่อส่วนงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป</li> </ul>	- ทรัสต์ตรวจสอบรายงานการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผู้จัดการกองทรัสต์
<b>3.2</b> การจัดให้มีการ ประเมิน / ทบทวน ราคาทรัพย์สิน ประจำปี	<ul style="list-style-type: none"> <li>- จัดส่งข้อมูลที่เป็นให้แก่ผู้ประเมินราคาอิสระ</li> <li>- อำนวยความสะดวกในการตรวจสอบประเมินทรัพย์สินของผู้ประเมิน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รวบรวมรายการทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ที่จะครบรอบประเมินในรอบปีปัจจุบัน</li> <li>- คัดเลือกและแต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระ ตามเกณฑ์การคัดเลือกผู้รับมอบหมายงาน พร้อมแจ้งให้ผู้บริหารสหกรณ์ทราบเพื่อจัดเตรียมเอกสารประกอบการประเมิน</li> <li>- ตรวจสอบสมมติฐานและความถูกต้องในการประเมินราคาทรัพย์สิน พร้อมนำส่งรายงานประเมินให้กับทรัสต์ และกลต.</li> <li>- สรุปราคาประเมินเผยแพร่ในเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ</li> </ul>	- ทรัสต์ตรวจสอบรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินจากผู้จัดการกองทรัสต์
<b>3.3</b> การตรวจตรา ทรัพย์สินประจำปี	- เข้าทำการตรวจตราสภาพสหกรณ์ของกองทรัสต์พร้อมผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์	- รวบรวมรายการทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ครบกำหนดการเข้าตรวจสภาพประจำปี	- ทรัสต์ตรวจสอบรายงานบันทึกสภาพทรัพย์สินจากผู้จัดการกองทรัสต์

รายละเอียด		การดำเนินการของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	การดำเนินการของทรัสต์
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- ประสานงานกับทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาฯ เพื่อทำตารางนัดหมายวันที่เข้าทำการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์</li> <li>- เข้าทำการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ว่ามีอยู่จริงและมีสภาพที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้</li> <li>- จัดทำรายงานบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้ถูกต้องตามความเป็นจริง ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เข้าตรวจตราทรัพย์สิน</li> <li>- นำส่งสำเนารายงานบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้ทรัสต์ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ทำรายงานดังกล่าวแล้วเสร็จ</li> </ul>	
3.4	การลงทุนเพื่อ บริหารสภาพ คล่องของกองทุน	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ตรวจสอบข้อมูลเงินสดคงเหลือในบัญชีของกองทรัสต์</li> <li>- พิจารณาสำรองเงินสดไว้สำหรับค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ล่วงหน้าประมาณ 1 เดือน โดยส่วนที่เหลือพิจารณานำไปลงทุนเพื่อบริหารสภาพคล่องตามความเหมาะสม โดยแจ้งรายละเอียดการลงทุน จำนวนเงินลงทุน และระยะเวลาที่ต้องการลงทุน เพื่อขออนุมัติจากทรัสต์</li> <li>- หากได้รับอนุมัติ ประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อนำเงินสดไปลงทุนตามขั้นตอน</li> </ul>	- พิจารณาความเหมาะสมในการบริหารสภาพคล่องของผู้จัดการกองทรัสต์
3.5	การตรวจสอบ สำเนากรมธรรม์ ประกันภัย	- กรณีกมธรรม์ใกล้เคียงกำหนดระยะเวลาการประกันภัย แจ้งผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อดำเนินการ	- พิจารณาความเพียงพอและเหมาะสมของเงื่อนไขกรมธรรม์ที่จะต่ออายุ	- พิจารณาความเหมาะสมของวงเงินประกันภัย

รายละเอียด		การดำเนินการของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	การดำเนินการของทรัสต์
		ต่ออายุกรรมสิทธิ์ ประกันภัยทรัพย์สินของ กองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ตรวจสอบผู้รับผลประโยชน์ ใน กรรมสิทธิ์ประกันภัยให้เป็นไปตาม เกณฑ์</li> <li>- ตรวจสอบประเภทการ ประกันภัยและวงเงินประกันภัยใน แต่ละประเภท Property Damage ทั้งนี้การทำประกันภัย ต้องไม่ต่ำกว่า Replacement Cost</li> </ul>	



# ความรับผิดชอบต่อสังคม



## นโยบายภาพรวม





บริษัท อัลโล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีความใส่ใจในด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยได้คำนึงถึงความยั่งยืนต่อผู้ถือหุ้นและ/หรือ ผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ (Stakeholder) โดยความยั่งยืนในปัจจุบันมี ภาพรวมปัจจัยหลักที่ต้องให้ความสำคัญในการระมัดระวังต่อความเสี่ยง ทั้งในด้านสิ่งแวดล้อม , สังคมและ สภาพแวดล้อมในองค์กร และ บรรษัทภิบาลที่ดี (Environment , Social & Governance) ด้วยหลัก ESG เป็น องค์ประกอบที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใส่ใจและนำมาเป็นหนึ่งในหลักปฏิบัติไปจนถึงจัดทำเป็นนโยบายเพื่อเสริมสร้างความยั่งยืนในการบริหารจัดการกองทรัสต์ และพัฒนาการดำเนินการเรื่องความยั่งยืนให้มีประโยชน์อย่างเป็น รูปธรรม โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการในมิติของความยั่งยืน โดยยึดหลักของตัวชี้วัดด้านความยั่งยืน (ESG Metrics) กลุ่มอุตสาหกรรม อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (Property & Construction) หมวด กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (PF & REIT) ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีการรายงานสอดคล้องกับ GRI Standards และเป้าหมายด้านความยั่งยืน SDGs (Sustainable Development Goals) ไว้ดังต่อไปนี้

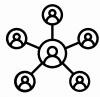
## ตารางข้อมูลตัวชี้วัดด้านความยั่งยืน (ESG Metrics)



### 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 และมาตรการบรรเทา ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ
					
PRE-E1.2	Disclosure 201-2		เป้าหมาย แผนงาน และมาตรการบรรเทาความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ	มี/ไม่มี	✓ มี อ้างอิง นโยบาย การกำหนดเป้าหมาย แผนงาน และมาตรการบรรเทาความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลง สภาพภูมิอากาศ
					




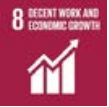
มิติสังคม (Social)

## 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 และความมีส่วนร่วม (Diversity, Equity and Inclusion : DEI)



PRE-S1.2	Disclosure 405-1		ข้อมูลของพนักงาน จำแนกตามเพศและ สัญชาติ	คน																
					<table><tr><th>ปี</th><th>สัญชาติ</th><th>เพศชาย</th><th>เพศหญิง</th><th>รวม</th></tr><tr><td>2568</td><td>สัญชาติไทย</td><td>12</td><td>8</td><td>20</td></tr><tr><td>2567</td><td>สัญชาติไทย</td><td>13</td><td>7</td><td>20</td></tr></table>	ปี	สัญชาติ	เพศชาย	เพศหญิง	รวม	2568	สัญชาติไทย	12	8	20	2567	สัญชาติไทย	13	7	20
ปี	สัญชาติ	เพศชาย	เพศหญิง	รวม																
2568	สัญชาติไทย	12	8	20																
2567	สัญชาติไทย	13	7	20																

PRE-S1.3	Disclosure 406-1		จำนวนเหตุการณ์หรือข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการละเมิดสิทธิ ความเสมอภาค และการปฏิบัติต่อแรงงานอย่างไม่เป็นธรรม พร้อมมาตรการแก้ไขและเยียวยา	จำนวนกรณี	<table><tr><td>ปี 2568</td><td>สถานะปกติ</td><td>0 กรณี</td></tr><tr><td>ปี 2567</td><td>สถานะปกติ</td><td>0 กรณี</td></tr></table>	ปี 2568	สถานะปกติ	0 กรณี	ปี 2567	สถานะปกติ	0 กรณี
ปี 2568	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	 	นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับการส่งเสริมสตรีในสถานประกอบการ	มี/ไม่มี	✓ มี อ้างอิง นโยบายและแนวปฏิบัติกับการเคารพความแตกต่าง ความเสมอภาค และความมีส่วนร่วม (Diversity, Equity and Inclusion : DEI)



## PRE-S2 การส่งเสริมแรงงานสตรี

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

อย่างเท่าเทียม  
กัน



PRE-S2.2  
Disclosure  
405-1



จำนวนพนักงาน คน  
ผู้หญิง จำนวน  
ตามระดับ  
ตำแหน่ง  
-กรรมการ  
-ผู้บริหาร  
-พนักงาน

ปี 2568	IWCI ชาย	IWCI หญิง
Board of Director	4	0
Management	7	1
Operation	5	7
รวม	16	8

ปี 2567	IWCI ชาย	IWCI 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



แนวปฏิบัติ  
เกี่ยวกับการ  
พัฒนาคุณภาพ  
ชีวิตของชุมชน  
และสังคมในการ  
ลงทุน หรือ การ  
บริหารโครงการ  
อสังหาริมทรัพย์  
ของบริษัท

มี/ไม่มี

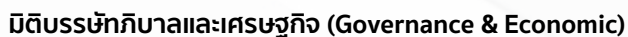
✓ มี อ้างอิง นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับ  
การพัฒนาคุณภาพชีวิตของด้าน  
สิ่งแวดล้อม สังคม และการกำกับดูแล  
กิจการ สำหรับโครงการที่สนับสนุนด้าน  
ความยั่งยืนในอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุน  
(Sustainable Initiative)

PRE-S3 การบริหารโครงการเพื่อสังคมที่ยั่งยืน											
Code	GRI Standards	SDGs	ESG Indicators	หน่วยวัด (Unit)	รายละเอียด (Detail)						
					<div><div></div><div></div></div>						
PRE-S3.2	G4-S01		ร้อยละของจำนวนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินงานตามแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการพัฒนาคุณภาพชีวิตของชุมชนและสังคม	%	<table><tr><td>ปี 2568</td><td>64 %</td></tr><tr><td>ปี 2567</td><td>36 %</td></tr><tr><td>เป้าหมายตามนโยบายไม่น้อยกว่า</td><td>25%</td></tr></table> <p>หมายเหตุ : โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินงานตามแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการพัฒนาคุณภาพชีวิตของชุมชนและสังคมไปแล้วในปี 2568 โดยดำเนินการได้ผลสำเร็จมากกว่าเป้าหมายตามนโยบายและโครงการที่มีการดำเนินการไปแล้วได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1.เดอะคริสตัล เอกมัย-รามอินทรา</li><li>2.เดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์</li><li>3.ศูนย์การค้าสยามกร เพลส รามคำแหง</li><li>4.สยามกร เพลส ราชพฤกษ์</li><li>5.อมอริณี รามอินทรา</li><li>6.เดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์</li><li>7.แอมพาร์ค จุฬา</li><li>8.เดอะ ซิน</li><li>9.เดอะ เพลินนารี</li></ol>	ปี 2568	64 %	ปี 2567	36 %	เป้าหมายตามนโยบายไม่น้อยกว่า	25%
ปี 2568	64 %										
ปี 2567	36 %										
เป้าหมายตามนโยบายไม่น้อยกว่า	25%										





## PRE-G1 ความปลอดภัยทางไซเบอร์และการป้องกันข้อมูลส่วนบุคคล

รายงานประจำปี 2568 | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล



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

PRE-G1.4	Disclosure	9 PROTECTIVE INFORMATION AND INFRASTRUCTURE	ร้อยละของพนักงานที่ได้รับการอบรมด้านความปลอดภัยทางไซเบอร์และการใช้ข้อมูลส่วนบุคคล	%	ปี 2568 100%
					อ้างอิง Clip Video Onboarding
					<div> <div>Cyber Security</div> <div>  <div> <div>เวลา: 00:09:40 นาที</div> <div>Status: <span></span></div> <div>แบบทดสอบ: ไม่มี</div> </div> </div> <div>Play</div> </div> <div> <div>ALLY PDPA INTEGRITY SERIES 1</div> <div>  <div> <div>เวลา: 00:04:05 นาที</div> <div>Status: <span>Passed</span></div> <div>แบบทดสอบ: มี</div> </div> </div> <div>Play</div> </div>
					หมายเหตุ : พนักงานทุกท่านได้รับการสื่อสารเรื่อง

หมายเหตุ : พนักงานทุกท่านได้รับการสื่อสารเรื่อง  
Clip Video Onboarding โดยได้รับการสนับสนุน  
จาก กลุ่มบริษัทในเครือที่ดูแลด้านเทคโนโลยี IT  
อย่างบริษัท สกาย โอ เอส จำกัด (เป็น บริษัท ใน  
เครือเออีกรูป)

၂  
2567 100%

အောက်ဖော်ပြပါအတိုင်း IT Awareness





**มีติบรรษัทภิบาลและเศรษฐกิจ (Governance & Economic)**
**PRE-G1 ความปลอดภัยทางไซเบอร์และการป้องกันข้อมูลส่วนบุคคล**

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



หมายเหตุ : พนักงานทุกท่านได้รับการสื่อสารเรื่อง IT Awareness โดยได้รับการสนับสนุนจาก กลุ่ม บริษัทในเครือที่ดูแลด้านเทคโนโลยี IT อย่างบริษัท สกาย โอ เอส จำกัด

PRE-G1.5	Disclosure 418-1		จำนวนเหตุการณ์หรือกรณีที่บริษัทถูกโจมตีทางไซเบอร์ พร้อมมาตรการแก้ไข	จำนวนกรณี	ปี 2568	สถานะปกติ	0 กรณี
					ปี 2567	สถานะปกติ	0 กรณี
PRE-G1.6	Disclosure 418-1		จำนวนเหตุการณ์หรือกรณีข้อมูลส่วนบุคคลรั่วไหล พร้อม	จำนวนกรณี	ปี 2568	สถานะปกติ	0 กรณี
					ปี 2567	สถานะปกติ	0 กรณี



**มีติบรรษัทภิบาลและเศรษฐกิจ (Governance & Economic)**
**PRE-G1 ความปลอดภัยทางไซเบอร์และการป้องกันข้อมูลส่วนบุคคล**

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

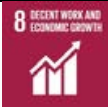
มาตรการ  
แก้ไข

**PRE-G2 การพัฒนาภาคการเงินเพื่อความยั่งยืน (Sustainable Finance)**

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

PRE-G2.1	G4-FS1		นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และการทำธุรกรรมทางการเงินในการพิจารณาเพื่อให้บริการทางการเงินหรือการลงทุน	มี / ไม่มี	✓ มี อ้างอิง นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการพัฒนาคุณภาพชีวิตของด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และการทำธุรกรรมทางการเงิน สำหรับโครงการที่สนับสนุนด้านความยั่งยืนในอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุน (Sustainable Initiative)
----------	--------	---	--	------------	--




PRE-G2.2	G4-FS7 G4-FS8		มูลค่าเงินลงทุนในโครงการหรือสินทรัพย์ที่พิจารณาปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และการทำธุรกรรมของบริษัท	บาท	1,500,000 ล้านบาท ต่อปีเป็นงบประมาณประจำปี สำหรับโครงการที่สนับสนุนด้านความยั่งยืน โดยผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและได้รับความเห็นชอบจากทรีสตี ก่อนการดำเนินการ อ้างอิง นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการพัฒนาคุณภาพชีวิตของด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และการทำธุรกรรมทางการเงิน 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	<div> <div>ปี 2568</div> <div>สถานะ ปกติ</div> <div>0 กรณี</div> </div> <div> <div>ปี 2567</div> <div>สถานะ ปกติ</div> <div>0 กรณี</div> </div>

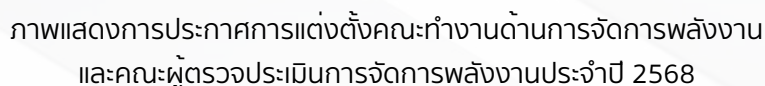
## PRE-G4 ความมั่นคงทางการเงิน

Code	GRI Standards	SDGs	ESG Indicators	หน่วยวัด (Unit)	รายละเอียด (Detail)
PRE-G4.1	-		แนวปฏิบัติและหลักเกณฑ์การดำรงเงินกองทุนและสภาพคล่องตาม Basel III โดย Basel	มี / ไม่มี	✓ มี ในระดับบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์ (Firm Level) ได้มีการดำรงเงินกองทุนที่ต้องดำรง ของบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต.กำหนด ซึ่งประกอบด้วย เงินกองทุนขั้นต้น , เงินกองทุนส่วนเพิ่มเพื่อรองรับความ

PRE-G4 ความมั่นคงทางการเงิน														
Code	GRI Standards	SDGs	ESG Indicators	หน่วยวัด (Unit)	รายละเอียด (Detail)									
			Committee on Banking Supervision (BCBS)		ต่อเนื่องของธุรกิจ และเงินกองทุนส่วนเพิ่มเพื่อรองรับความรับผิดชอบจากการปฏิบัติงาน									
PRE-G4.2	-		จำนวนเงินกองทุน	บาท	<table><tr><th>ปี</th><th>จำนวนเงิน</th></tr><tr><td>2568</td><td>38,276,819</td></tr><tr><td>2567</td><td>43,253,638</td></tr></table>	ปี	จำนวนเงิน	2568	38,276,819	2567	43,253,638			
ปี	จำนวนเงิน													
2568	38,276,819													
2567	43,253,638													
PRE-G4.3	-		อัตราเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยง	%	<table><tr><th>ปี</th><th>สถานะ</th><th>Capital ratio (%)</th></tr><tr><td>2568</td><td>ปกติ</td><td>66%</td></tr><tr><td>2567</td><td>ปกติ</td><td>82%</td></tr></table> <p>หมายเหตุ : Captial ratio (%) = (จำนวนเงินกองทุน / จำนวนสินทรัพย์เสี่ยงครอบคลุมความเสี่ยงเครดิต) x 100</p>	ปี	สถานะ	Capital ratio (%)	2568	ปกติ	66%	2567	ปกติ	82%
ปี	สถานะ	Capital ratio (%)												
2568	ปกติ	66%												
2567	ปกติ	82%												
PRE-G4.4	-		อัตราวัดภาระหนี้สิน	%	<table><tr><th>ปี</th><th>สถานะ</th><th>Leverage ratio (%)</th></tr><tr><td>2568</td><td>ปกติ</td><td>46%</td></tr><tr><td>2567</td><td>ปกติ</td><td>58%</td></tr></table> <p>หมายเหตุ : leverage ratio (%) = (จำนวนเงินกองทุน / จำนวนสินทรัพย์และรายการนอกงบดุลทั้งหมด) x 100</p>	ปี	สถานะ	Leverage ratio (%)	2568	ปกติ	46%	2567	ปกติ	58%
ปี	สถานะ	Leverage ratio (%)												
2568	ปกติ	46%												
2567	ปกติ	58%												
PRE-G4.5	-		อัตราส่วนเงินกองทุนส่วนเพิ่ม	%	เนื่องจากในระดับบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์ (Firm Level) ได้มีการดำรงเงินเงินกองทุนที่ต้องดำรง ของบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต.กำหนดในรูปแบบส่วนของผู้ถือหุ้น ทำโรสะสมเงินกองทุนสภาพคล่อง และ liquid Capital และไม่มีสินทรัพย์ประเภท หุ้นบูริม สิทธิไม่สะสมเงินปันผลและตราสารหนี้ด้วยสิทธิคล้ายทุน									

ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงให้ความสำคัญกับการอนุรักษ์และประหยัดพลังงาน โดยนำระบบการจัดการด้านพลังงานมาประยุกต์ใช้ โดยให้การสนับสนุนทรัพยากรที่จำเป็นเพื่อให้ดำเนินงานอนุรักษ์และจัดการพลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ

1) นโยบายอนุรักษ์พลังงานและการแต่งตั้งคณะกรรมการจัดการพลังงานคริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล และ บริษัท อัลโล ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัดในฐานะผู้จัดการกองคริสต์มี ความใส่ใจและคำนึงถึงแนวทางการรักษาสิ่งแวดล้อมผ่านการจัดการพลังงาน โดยครอบคลุม ตั้งแต่การ ออกนโยบายเพื่อบังคับใช้ การแต่งตั้งคณะกรรมการจัดการพลังงาน จนไปถึงการฝึกอบรม ประจำปี ซึ่งสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ และวิธีการดำเนินการจัดการพลังงานที่เกี่ยวข้อง โดยมีการแต่งตั้ง คณะทำงานและคณะผู้ตรวจประเมินการจัดการพลังงานซึ่งมีสมาชิกจากผู้บริหารระดับสูงและผู้ที่มีความ เชี่ยวชาญเฉพาะร่วมในคณะทำงาน





- 2) โครงการด้านการจัดการขยะ Waste Management
- ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล ร่วมเป็นพันธมิตรโครงการ “Care the Whale ขยะล่องหน” จัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อส่งเสริมการคัดแยกขยะรีไซเคิล และนำกลับคืนสู่กระบวนการรีไซเคิล สอดรับเป้าหมายการลดก๊าซเรือนกระจกผ่านการจัดการของเสีย ด้วยหลัก 3 Rs (Reduce-Reuse-Recycle) อีกทั้งยังต่อยอดโครงการในการเข้าสู่โครงการสนับสนุนกิจกรรมลดก๊าซเรือนกระจก (Low Emission Support Scheme : LESS) ในการยืนยันผลการประเมินการลดหรือกักเก็บก๊าซเรือนกระจกที่ผ่านการรับรองโดย องค์การบริหารก๊าซเรือนกระจก (TGO)



โดยผลการดำเนินงาน ของโครงการสนับสนุนกิจกรรมลดก๊าซเรือนกระจก (LESS Performance) ปี 2568 มีการดำเนินการ และมีการตั้งเป้าหมายในปี 2569 ดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินการลดก๊าซเรือนกระจก ปี 2568 เป็นจำนวน 8 เดือนผ่านการรับรองจาก องค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก โครงการ LESS	65,423 กิโลกรัมคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า และถ้ารวม 12 เดือนได้เท่ากับ 108,009 กิโลกรัมคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า
เป้าหมายในปี 2569	ตั้งเป้าหมาย LESS Performance ปี 2569 สามารถลดก๊าซเรือนกระจกตั้งแต่ 100,000 กิโลกรัมคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า ขึ้นไป
ความสอดคล้องกับเป้าหมายด้านความยั่งยืน SDGs (Sustainable Development Goals)	  



**ใบประกาศเกียรติคุณ**  
Letter of Recognition (LOR)  
**โครงการสนับสนุนกิจกรรมลดก๊าซเรือนกระจก**  
(Low Emission Support Scheme: LESS)  
**กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม**  
โดย องค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (องค์การมหาชน)

เพื่อแสดงความ  
**บริษัท อัลโล วีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด**  
ทำนุ  
**กิจกรรม ALLY X CARE THE WHALE ลดก๊าซเรือนกระจก**  
**ผ่านกิจกรรมคัดแยกขยะเพื่อการรีไซเคิล**

ได้รับการประเมินว่าสามารถลดก๊าซเรือนกระจกได้  
**65,423 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า**  
(1 มกราคม 2568 - 1 สิงหาคม 2568)

นางสาวกมลพร หรรษาพิพัฒน์  
ผู้อำนวยการกองส่งเสริมและสนับสนุน  
151/1 หมู่ 10 ต.คลองเตยใหญ่ อ.เมือง จ.นนทบุรี 11000

กิจกรรมโครงการ	ระยะเวลาตั้งโครงการ ตามพื้นที่รับผิดชอบ	ปริมาณก๊าซเรือนกระจก ที่ลดได้ (tCO <sub>2</sub> e/ปี)
<b>กิจกรรม ALLY X CARE THE WHALE ลดก๊าซเรือนกระจกผ่านกิจกรรมคัดแยกขยะเพื่อการรีไซเคิล</b>		
1. THE CRISTAL DE RATTAPHOLK (TCR)	1 มกราคม 2568 - 1 สิงหาคม 2568	18,820
2. SAKKAPORN PLACE RAKKHAMWANG (SPP)	1 มกราคม 2568 - 1 สิงหาคม 2568	18,902
3. (W) BKK (SRI)	1 มกราคม 2568 - 1 สิงหาคม 2568	7,214
4. PLEASANT MALL (PLM)	1 มกราคม 2568 - 1 สิงหาคม 2568	7,072
5. THE CRISTAL BANGKOK - BANGKOK (TCB)	1 มกราคม 2568 - 1 สิงหาคม 2568	6,038
6. AORW (AOR)	1 มกราคม 2568 - 1 สิงหาคม 2568	5,196
7. THE SCENE TOWN (TSC)	1 มกราคม 2568 - 1 สิงหาคม 2568	4,051
8. SAKKAPORN PLACE RATTAPHOLK (SPP)	1 มกราคม 2568 - 1 สิงหาคม 2568	3,959
9. THE CRISTAL CHANGKONG (TCR)	1 มกราคม 2568 - 1 สิงหาคม 2568	2,422
10. THE PRIDE HUA LAMPHONG (PHL)	1 มกราคม 2568 - 1 สิงหาคม 2568	1,939
11. CRISTAL DESIGN CENTER (CDC)	1 มกราคม 2568 - 1 สิงหาคม 2568	231
<b>รวม 11 โครงการ</b>		<b>65,423</b>

### 3) หลังคาพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Rooftop)

พื้นที่ที่สามารถรับปริมาณแสงอาทิตย์ได้ในพื้นที่ที่สามารถจูงใจผู้ให้บริการด้านการประหยัดพลังงานโดยพลังงานทางเลือก (Renewable Cost Reduction Service Provider) เข้ามาดำเนินการติดตั้งหลังคาพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Rooftop) โดยกองกรสตโมได้มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม ซึ่งได้มีการติดตั้งแล้วเสร็จตั้งแต่ปี 2565 แล้วทั้งหมด 10 โครงการจากโครงการทั้งหมดของกองกรสตกว่า 14 โครงการโดยในปี 2567 ทางกองกรสตยังคงดำเนินตามนโยบายในการพัฒนาโครงการที่คำนึงถึงด้านสิ่งแวดล้อมต่อไป อีกทั้งกองกรสตจะได้สิทธิซื้อพลังงานไฟฟ้าในอัตราที่ประหยัดลงประมาณไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของค่าใช้จ่ายทางด้านพลังงานไฟฟ้าทั้งหมดของโครงการอสังหาริมทรัพย์หลังจากที่ได้ทำการติดตั้งและพัฒนาโครงการดังกล่าวแล้วเสร็จเป็นที่เรียบร้อยแล้ว



ภาพโครงการ : หลังคาพลังงานแสงอาทิตย์ Happy Avenue Donmuang

#### 4) EV Charging Station และรถมินิบัส EV

เนื่องจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์บางโครงการมีการให้บริการจุดชาร์จไฟฟ้าสำหรับรถยนต์ขับเคลื่อนไฟฟ้าให้บริการไว้ในโครงการ ซึ่งเป็นการสนับสนุนการใช้พลังงานสะอาดพร้อมทั้งเป็นการสนับสนุนการลดมลภาวะและช่วยเพิ่มปริมาณจราจร (Traffic) ภายในโครงการเพิ่มขึ้นจากกลุ่มลูกค้าผู้ใช้รถยนต์ประเภทดังกล่าว และมีบริการ Shuttle Service ตุ๊กตุ๊กไฟฟ้า รถมินิบัส EV ให้บริการในการรับส่งเดินทางมาใช้บริการภายในศูนย์การค้าฯ







- 5) การได้รับรองการประเมินตราสัญลักษณ์ MEA ENERGY AWARD ระดับ Standard ของโครงการศูนย์การค้า เดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์ , โครงการศูนย์การค้า คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (Phase 1และ2) และโครงการศูนย์การค้า อมรินทร์ รามอินทรา

การได้รับรองการประเมินตราสัญลักษณ์ MEA ENERGY AWARD ระดับ Standard ประเภท Office ของอาคาร เคอี 111 ประดิษฐ์มูธรรม

โครงการ MEA ENERGY AWARD จัดโดย การไฟฟ้านครหลวง เป็นหน่วยงานรับผิดชอบด้านระบบจำหน่ายไฟฟ้าในพื้นที่ กรุงเทพมหานคร นนทบุรี และสมุทรปราการ โดยได้จัดเป็น โครงการส่งเสริมการปรับปรุงประสิทธิภาพพลังงานในอาคาร ภายใต้แนวคิด "การใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพและคุณภาพอากาศได้มาตรฐาน" จากผลสำเร็จด้านการพัฒนาประสิทธิภาพการใช้พลังงานและคุณภาพอากาศในอาคารศูนย์การค้าฯ ในปี 2568 ที่ผ่านมา



- 6) ได้รับรางวัล Thailand Energy Awards และ ASEAN Energy Awards ของโครงการศูนย์การค้า เดอะ คริสตัล ราชพฤกษ์

โครงการ Thailand Energy Awards จัดขึ้นโดยกระทรวงพลังงาน ผ่านกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน (พพ.) เพื่อประกวดและเชิดชูโครงการด้าน พลังงานทดแทน การอนุรักษ์พลังงาน นวัตกรรมด้านพลังงาน และการบริหารจัดการพลังงาน จากทั้งภาครัฐ เอกชน และชุมชนในประเทศไทย

โครงการ ASEAN Energy Awards จัดโดย ASEAN Centre for Energy (ACE) เพื่อ คัดเลือกโครงการเด่นในอาเซียน ที่ทำได้ดีด้านพลังงานส่งไปประกวดในเวทีอาเซียน โดย กระทรวงพลังงาน ผ่านกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน (พพ.)





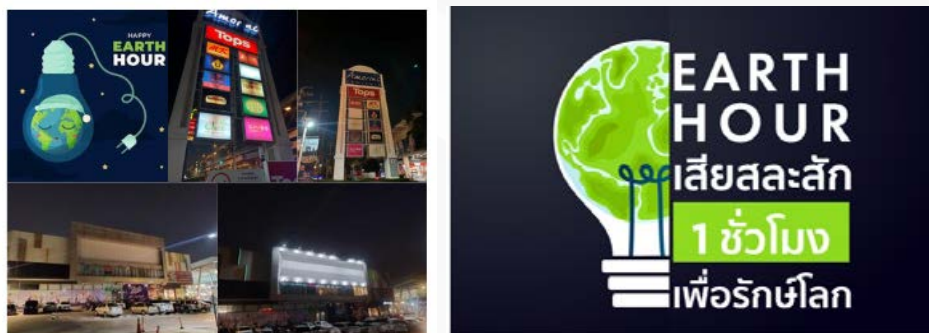
- 7) ได้รับการประกาศนียบัตรโครงการ Internal Carbon Pricing จากทางองค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (องค์การมหาชน) TGO เพื่อประเมินผลกระทบจากมาตรการทางภาษีคาร์บอนหรือนโยบายรัฐที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตและสนับสนุนให้องค์กรบรรลุเป้าหมายความเป็นกลางทางคาร์บอน (Carbon Neutrality) และการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero)



- 8) โครงการ THE CRYSTAL EAKAMAI – RAMINDRA ได้ดำเนินการคัดแยกขยะอินทรีย์ผ่านนวัตกรรมด้านสิ่งแวดล้อมด้วยเครื่อง Compost ซึ่งเป็นสารอาหารบำรุงดินที่เหมาะสมแก่ต้นไม้ภายในศูนย์การค้า



- 9) โครงการ THE Crystal EAKAMAI – RAMINDRA ได้ดำเนินการคัดแยกขยะอินทรีย์ผ่านนวัตกรรมด้านสิ่งแวดล้อมด้วยเครื่อง Compost ซึ่งเป็นสารอาหารบำรุงดินที่เหมาะสมแก่ต้นไม้ภายในศูนย์การค้า



## ผลงานหรือการรับรองด้านสังคม (Social)

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ส่งเสริมให้บุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนร่วมในการช่วยเหลือสังคมอย่างเป็นรูปธรรมรวมถึงการสร้างโอกาสให้ผู้ให้บริการภายในโครงการมีส่วนร่วมในการเป็นส่วนหนึ่งในการช่วยเหลือสังคมด้วยเช่นกัน โดยโครงการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการได้แก่

### 1) โครงการบริจาคโลหิต

ผู้จัดการกองทรัสต์สนับสนุนการช่วยเหลือสังคมโดยการมีโครงการบริจาคโลหิต โดยสภาวิชาชีพไทย ที่โครงการ CDC เป็นประจำทุกไตรมาส เพื่อให้บุคลากร, ผู้เช่า และผู้ให้บริการภายในโครงการได้มีโอกาสทำความดีเพื่อสังคมร่วมกันซึ่งทำให้เกิดการปฏิสัมพันธ์ที่ดีและสร้างการผูกพันในการให้บริการภายในโครงการเพิ่มมากขึ้นควบคู่กับการช่วยเหลือสังคมไปพร้อมกัน โดยในปี 2568 มีผู้เข้าร่วมบริจาคถึง 180 คน ได้เลือดจำนวน 180 ยูนิต



- 2) โครงการก้าวเติมบุญโดยเป็นโครงการที่ประชาสัมพันธ์ให้พนักงานในองค์กรได้ร่วมกันเดินและวิ่งเพื่อเก็บก้าวโดยทางองค์กรได้ตั้งเป้าไว้ที่ 9,999,999 ก้าว เพื่อบริจาคเงิน 29,999 บาท ให้บ้านเด็กตาบอดผู้พิการซ้ำซ้อน รมอินทรา 34 และพวกเราทำได้ 12,157,975 ก้าว



### 3) โครงการความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมขององค์กร (CSR)

#### โครงการ ปันกัน X THE CRTSTAL

ประชาสัมพันธ์ทั้ง ผู้เช่า และผู้ให้บริการ ในการรับบริจาคสิ่งของสภาพดีเพื่อนำไปจัดจำหน่ายผ่านโครงการปันกันโดยแบ่งปันจากรายได้ 100% จากการขายสินค้าบริจาค เพื่อส่งเสริมการศึกษาให้แก่เด็กผู้ที่ต้องการโอกาสทางการศึกษาโดยโครงการเริ่ม ในปี 2567 ที่ผ่านมาและทรัพย์สินบริจาคได้นำส่งให้ทางปันกัน เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยรายได้ 100% จากการขายสินค้าบริจาค จะเข้าสู่มูลนิธิยุวพัฒน์ เพื่อสนับสนุนการศึกษาต่อไป



- 4) โครงการศูนย์การค้า เดอะ คริสตัล เอกมัย – รามอินทรา ได้รับตราสัญลักษณ์ STGs STAR ระดับ 5 ดาว และ โครงการศูนย์การค้า กาดฝรั่ง วิลเลจ ได้รับตราสัญลักษณ์ STGs STAR ระดับ 4 ดาว โดยตราสัญลักษณ์นี้ คือ ดาวแห่งความยั่งยืน" เป็นโครงการที่ริเริ่มโดยการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) เพื่อยกระดับผู้ประกอบการท่องเที่ยวไทยสู่มาตรฐานความยั่งยืน (STGs: Sustainable Tourism Goals)





5) ทางองค์กรมีนโยบายจากกรรมการและผู้บริหารสูงสุดสู่คณะทำงานสำหรับสวัสดิการ Employee Welf For Unconditional Love



6) โครงการ Sustainable Initiative & Event

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล ส่งเสริมในการสนับสนุนพื้นที่สำหรับร้านค้าหรือโครงการชุมชน โดยมีเจตนารมณ์ในการขับเคลื่อนธุรกิจและสังคมให้เติบโตไปพร้อมกันเพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของชุมชนและสังคม

โดยมีโครงการหรืองานที่สอดคล้องกับการดำเนินการด้านความยั่งยืนทั้งในปี 2568 และ 2569 ดังต่อไปนี้

**โครงการ Green Market at THE CRYSTAL SB RATCHAPRUEK (TCR)**

โครงการสนับสนุนกิจกรรมการคัดแยกขยะลงปลูกฝังและให้ความรู้เกี่ยวกับความสำคัญของการคัดแยกขยะลงถังอีกทั้งยังมีกิจกรรมรับต้นไม้ฟรีเมื่อลงทะเบียนใน Application ALLY SKY REWAED



**โครงการ ALLY Green Market THE CRYSTAL EKAMAI – RAMINDRA (TC)**

โครงการสนับสนุนตลาดสินค้ารักษ์โลก จาก CIRCULAR เปิดพื้นที่ให้คนหัวใจสร้างสรรค์กิจกรรมพวงกุญแจถักเชือกพาราคอร์ด DIY





**โครงการ ALLY Green Market THR CRYSTAL CHAIYAPRUEK (TCP)** ร่วมกับโครงการ 1 ท้องถิ่น สืบค้าเกษตรมูลค่าสูง จากกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ และ กองนโยบายเทคโนโลยีเพื่อการเกษตรและเกษตรกรรมยั่งยืน



**โครงการ ALLY Green Market at (PLN)** ร่วมกับโครงการ 1 ท้องถิ่น สืบค้าเกษตรมูลค่าสูง จาก กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ และ กองนโยบายเทคโนโลยีเพื่อการเกษตรและเกษตรกรรมยั่งยืน



- 7) โครงการพัฒนาศักยภาพของผู้บริหารและบุคลากรที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีแนวคิดในการพัฒนาศักยภาพของบุคลากรภายในอย่างต่อเนื่องซึ่งสอดคล้องกับ เป้าหมายและแผนการพัฒนาศักยภาพของพนักงานรวมถึงการสร้างเครือข่ายการปฏิสัมพันธ์กับ บุคคลภายนอก (Build Connection) จึงได้ดำเนินโครงการนี้ขึ้นโดยเปิดโอกาสให้บุคลากรได้มีโอกาสได้ เรียนรู้ประสบการณ์ทำงานหรือแนวทางการทำงานเชิงนวัตกรรมและแนวคิดใหม่ๆผ่านผู้มีประสบการณ์ใน แต่ละสายอาชีพที่มาร่วมแบ่งปันประสบการณ์และจัดทำกิจกรรมเพื่อพัฒนาศักยภาพ (Workshop Activity) ที่เป็นประโยชน์ให้แก่ผู้บริหารและบุคลากรที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง สร้างการตื่นตัว ในการปฏิบัติงานและสร้างความสัมพันธ์ที่ดีต่อบุคคลภายนอกและมีโอกาสต่อยอดถึงโอกาสในการ พัฒนารูทรวมถึงโอกาสการพัฒนาการบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการ กองทรัสต์ให้มีระบบงานที่ดีขึ้นอีกด้วย และมีตัวอย่างภาพหลักสูตรพัฒนาศักยภาพที่สำคัญดังต่อไปนี้



ภาพหลักสูตรพัฒนาทักษะ : ความรู้การด้าน ESG ด้านสิ่งแวดล้อม ผ่านการ Workshop คัดแยกขยะรีไซเคิล โดยได้รับการสนับสนุนองค์ความรู้จากพันธมิตรธุรกิจอย่างบริษัท RECYCOEX ซึ่งเป็นบริษัทที่เชี่ยวชาญด้านการรวบรวมขยะรีไซเคิลเพื่อนำไปสร้างวัสดุหรือผลิตภัณฑ์ใหม่ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและนำมาใช้ในวงการก่อสร้างและตกแต่งภายในอาคาร และ ภาพหลักสูตรพัฒนาทักษะ : ความรู้การด้าน ESG ด้านสิ่งแวดล้อม ผ่านการ Workshop กับ คณะทำงานด้านพลังงาน



**ALLY REIT**  
REPORT ENERGY AUDIT 2025-2026

ตัวอย่างภาพและเอกสารการจัดการพลังงาน : โครงการ TCR



หัวข้อ	รายละเอียด	ผู้รับผิดชอบ	วันที่	สถานะ
1	การสื่อสารประชาสัมพันธ์	...	...	...
2	การสื่อสารประชาสัมพันธ์	...	...	...
3	การสื่อสารประชาสัมพันธ์	...	...	...
4	การสื่อสารประชาสัมพันธ์	...	...	...
5	การสื่อสารประชาสัมพันธ์	...	...	...
6	การสื่อสารประชาสัมพันธ์	...	...	...
7	การสื่อสารประชาสัมพันธ์	...	...	...
8	การสื่อสารประชาสัมพันธ์	...	...	...
9	การสื่อสารประชาสัมพันธ์	...	...	...
10	การสื่อสารประชาสัมพันธ์	...	...	...

หัวข้อ	รายละเอียด	ผู้รับผิดชอบ	วันที่	สถานะ
1	การสื่อสารประชาสัมพันธ์	...	...	...
2	การสื่อสารประชาสัมพันธ์	...	...	...
3	การสื่อสารประชาสัมพันธ์	...	...	...
4	การสื่อสารประชาสัมพันธ์	...	...	...
5	การสื่อสารประชาสัมพันธ์	...	...	...
6	การสื่อสารประชาสัมพันธ์	...	...	...
7	การสื่อสารประชาสัมพันธ์	...	...	...
8	การสื่อสารประชาสัมพันธ์	...	...	...
9	การสื่อสารประชาสัมพันธ์	...	...	...
10	การสื่อสารประชาสัมพันธ์	...	...	...

ภาพหลักสูตรพัฒนาทักษะ : จัดสำนึกในการประหยัดพลังงานโดยกรรมการสภาวิศวกรและผู้เชี่ยวชาญด้านวิศวกรรมเครื่องกล มุ่งเน้นสร้างจิตสำนึกอนุรักษ์พลังงานผ่านการออกแบบและบริหารจัดการอาคารอย่างยั่งยืน โดยเน้นหลักการ "อาคารเขียว" (Green Building) เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ประหยัดค่าใช้จ่าย และเพิ่มคุณภาพชีวิตผู้อยู่อาศัย ซึ่งสอดคล้องกับการพัฒนาพลังงานอย่างยั่งยืนในระดับประเทศ





ภาพหลักสูตรพัฒนากทักษะ : จัดสำนึกในการประหยัดพลังงาน



ภาพหลักสูตรพัฒนากทักษะ : Professional Consultative Selling 2025



ภาพหลักสูตรพัฒนากทักษะ :  
หลักสูตรอบรมผู้นำ (Transformational Leadership Program)

## ผลงานหรือการรับรองด้านการกำกับดูแลกิจการและเศรษฐกิจ (Governance & Economic)

### 1) การได้รับการยกระดับและได้รับการรับรองในการเป็นองค์กรต่อต้านคอร์รัปชัน แก่ไอ CAC

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการบริหารกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการด้วยความเป็นธรรม นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ ยังมีนโยบายในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยผู้จัดการกองทรัสต์ ได้กำหนดนโยบายและแนวทางปฏิบัติเพื่อให้บรรลุถึงหลักการดังกล่าวซึ่งครอบคลุม 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 ในการสนับสนุนการดำเนินการด้านนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ เพื่อขอรับการรับรอง กระบวนการทำงานที่โปร่งใส ป้องกันการทุจริตคอร์รัปชันของโครงการโครงการแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (Collective Action against Corruption) หรือ CAC ตามแนวทางของบรรษัทภิบาลที่ดีและมีความยั่งยืน



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



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

โดยในปี 2568 บริษัท อัลไล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้ดำเนินการต่อสัญญาหลักประกันการรับรองของ CAC ระดับ 2 ดาว ตามมาตรฐานของ CAC อย่างต่อเนื่อง

## 2) นโยบายบริหารความเสี่ยงด้าน ESG ที่ส่งเสริมการลงทุนและการบริหารโครงการภายใต้การลงทุนอย่างมืออาชีพ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีการดำเนินนโยบายในการลงทุน (Investment Policy) เพื่อการคัดเลือกทรัพย์สิน ทรัพย์สินอย่างเคร่งครัดและเป็นรูปธรรม โดยได้นำความเสี่ยงในมุมมอง ESG (ESG Risk) เป็นหนึ่งในเกณฑ์ในการคัดเลือกในการลงทุนทรัพย์สินเข้าสู่กองทรัสต์เพื่อลดความเสี่ยงในการลงทุน (Investment Risk)

นอกจากนี้ในปี 2568 ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษาความเสี่ยงด้าน ESG โดยเฉพาะความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม ในประเด็นเรื่อง การเปลี่ยนแปลงของสภาพอากาศ (Climate Change) และได้มีการศึกษาเรื่องการยกระดับการเปิดเผยเรื่องความยั่งยืนในภาคสมัครใจ ตามมาตรฐาน GRI (Global Reporting Initiative) โดยผู้จัดการกองทรัสต์ขอนำเสนอการสรุปเป็นข้อมูลพอสังเขปเพื่อยกระดับการเปิดเผยข้อมูลเป็นลำดับถัดไป

## ความเสี่ยงด้านสภาพภูมิอากาศและผลกระทบทางการเงิน

ตารางสรุป สำหรับดำเนินการวิเคราะห์มาตรการศึกษาและประเมินความเสี่ยง ความเสี่ยงด้านสภาพภูมิอากาศ และผลกระทบทางการเงินในปี 2568 เพื่อพิจารณาดำเนินการในปีถัดไป (2569)

มาตรฐาน สากลที่ สอดคล้อง	รูปแบบความ เสี่ยง	ลักษณะและนิยามความ เสี่ยง	ผลกระทบต่อกองทรัสต์	มาตรการบรรเทาความ เสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลง สภาพภูมิอากาศ
GRI Standards Disclosure 201-2	ความเสี่ยงจาก การเปลี่ยนผ่าน (Transition Risk)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ความต้องการของของผู้มีส่วนได้เสียในการลงทุนในโครงการที่คำนึงถึงเรื่องความยั่งยืนด้าน ESG ที่เพิ่มขึ้น</li> <li>การพัฒนาเทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องกับการลดก๊าซเรือนกระจกทุกรูปแบบ</li> <li>การเปลี่ยนแปลงนโยบายและกฎเกณฑ์ในทิศทางที่เข้มงวดมากขึ้นในเรื่อง ESG เช่น ภาษีการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ (Carbon Tax) เป็นต้น</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การสูญเสียความเชื่อมั่นจากผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียอื่นที่ยึดหลัก ESG ในการลงทุน การค้า หรือ ให้กู้ยืม รวมถึงความสนใจในการเข้าพื้นที่ลดลง เนื่องจากผู้เข้าสนใจการจัดการที่ดีในเรื่องสภาพแวดล้อมโดยรวมของโครงการที่จะมาเช่าอยู่</li> <li>เงินสำรองส่วนทุน (CAPEX) มีโอกาสต้องตั้งสำรองสูงขึ้นเพื่อรองรับการลงทุนในเทคโนโลยีที่</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>นำโครงการเข้าโครงการประกวดมาตรฐานอาคารประหยัดพลังงานจากหน่วยงานรัฐเกี่ยวข้องเพื่อกระตุ้นการยกระดับในการทำงานและสะท้อนไปยังความเชื่อมั่นของโครงการ ในด้านการคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม</li> <li>ติดตามความเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีที่ส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงานในอนาคต</li> <li>การนำโครงการภายใต้กองทรัสต์เข้าร่วมโครงการสนับสนุนกิจกรรมลดก๊าซเรือนกระจก ผ่าน Climate Care Platform ของตลาดหลักทรัพย์</li> </ul>

มาตรฐาน สากลที่ สอดคล้อง	รูปแบบความ เสี่ยง	ลักษณะและนิยามความ เสี่ยง	ผลกระทบต่อกองทรัสต์	มาตรการบรรเทาความ เสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลง สภาพภูมิอากาศ
		<ul style="list-style-type: none"> <li>การไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เกี่ยวข้องเพื่อใช้กระด้างในการบริหารโครงการ</li> <li>เงินสำรองส่วนทุน (CAPEX) มีโอกาสต้องตั้งสำรองสูงขึ้นเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการให้เป็นตามข้อกำหนดกฎเกณฑ์ที่เข้มงวดขึ้น</li> <li>ต้นทุนการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นจากข้อกำหนดทางกฎหมายที่เข้มงวดขึ้น</li> </ul>	<p>แห่งประเทศไทย (SET)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>กำหนดให้หน่วยงานที่มี การติดตามการเปลี่ยนแปลงกฎหมายใหม่ อย่างใกล้ชิด เช่น สำนักกฎหมาย เพื่อวางแผนการทำงานให้ สอดคล้องกับ กฎหมายและลด โอกาสเกิด ค่าปรับจากการ กระทำผิด กฎหมาย</li> </ul>
	ความเสี่ยงทาง กายภาพ (Physical Risk)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ภัยธรรมชาติ เช่น อุทกภัย คลื่นความร้อน และเย็น</li> <li>มลภาวะ อากาศที่เกิน ค่ามาตรฐาน เช่น ค่า PM</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าซ่อมแซม และ บำรุงรักษาที่ สูงขึ้นจาก ผลกระทบที่ เกิดขึ้นจาก ภัยธรรมชาติ รวมถึง การ หยุดชะงัก ของธุรกิจ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>จัดทำแผนฉุกเฉิน รองรับเหตุการณ์ อย่างต่อเนื่อง รวมถึง จัดทำ ประกันภัยให้ ครอบครัวและ เพียงพอ สอดคล้องกับ</li> </ul>

มาตรฐาน สากลที่ สอดคล้อง	รูปแบบความ เสี่ยง	ลักษณะและนิยามความ เสี่ยง	ผลกระทบต่อกองทรัสต์	มาตรการบรรเทาความ เสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลง สภาพภูมิอากาศ
		<p>2.5 เกิน มาตรฐาน</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ การเพิ่มขึ้น ของอุณหภูมิ โลก</li> </ul>	<p>และสูญเสีย ทรัพย์สิน ใน กรณีที่มี ความรุนแรง สูง อาจจะ ส่งผล เกี่ยวเนื่องทำ ให้ เปีย ประกันภัย สูงขึ้นด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ กระทบต่อ พฤติกรรมผู้ บริการ สะท้อนมายัง การใช้บริการ ภายใน โครงการ ลดลง</li> <li>▪ การลงทุนและ ต้นและต้นทุน การ ดำเนินงานที่ สูงขึ้นจาก การ เปลี่ยนแปลง สภาพ ภูมิอากาศ</li> </ul>	<p>ความเสี่ยงของ โครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ส่งเสริมพื้นที่และ สังคมสีเขียว (Green Community) เพื่อส่งเสริม คุณภาพชีวิตที่ดี ของผู้ใช้บริการ และผู้เช่า</li> <li>▪ พิจารณา ยกระดับและ ปรับปรุง คุณภาพ โครงการให้ลด ส่งผลกระทบต่อ แวดล้อม ลดการ ก่อมลภาวะ ลด การใช้พลังงาน ไฟฟ้าและน้ำที่ ขาดประสิทธิภาพ ให้ดีขึ้นและวัดผล การดำเนินงานที่ ได้ออกมาเป็น หน่วย ปริมาณ คาร์บอนไดออกไซ ค์เทียบเท่า เพื่อ ใช้วิเคราะห์และ พัฒนาการ ทำงานต่อไป</li> </ul>



### 3) นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี

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



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

#### 4) นโยบายนโยบายความมั่นคงปลอดภัยด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ

บริษัทผู้จัดการกองทรัสต์และกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องทางตรงสนับสนุนและพัฒนานโยบายเพื่อเป็นการรักษาความมั่นคงปลอดภัยให้แก่ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ ของกลุ่มบริษัท และกองทรัสต์ โดยสอดคล้องกับข้อกำหนดของกฎหมาย ว่าด้วยการกระทำความผิดเกี่ยวกับคอมพิวเตอร์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งเป็นการป้องกันภัยคุกคามและความเสี่ยงทั้งภายในและภายนอกองค์กร ที่อาจก่อให้เกิดความเสียหาย

ไม่ว่าจะเกิดขึ้นโดยเจตนาหรือไม่เจตนา โดยมีการประกาศนโยบายบังคับใช้อย่างเป็นทางการและช่องทางติดต่อ

ข้อร้องเรียน ข้อสงสัย ในการดำเนินตามนโยบายและแนวทางปฏิบัติด้านความปลอดภัยทางไซเบอร์ (Cyber Security)	E-Mail: <a href="https://support.kegroup.co.th">https://support.kegroup.co.th</a>	โทรศัพท์ : 02-101-5866
ข้อร้องเรียน ข้อสงสัย ในการดำเนินตามนโยบายและแนวทางปฏิบัติการป้องกันข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA)	E-Mail: <a href="mailto:dpo@kegroup.co.th">dpo@kegroup.co.th</a>	

<b>Cyber Security</b> 	<u>เวลา: 00:09:40 นาที</u> <u>Status:</u> <u>แบบทดสอบ: ไม่มี</u>	<a href="#">Play</a>
<b>ALLY PDPA INTEGRITY SERIES 1</b> 	<u>เวลา: 00:04:05 นาที</u> <u>Status: Passed</u> <u>แบบทดสอบ: มี</u>	<a href="#">Play</a>

ภาพการสร้างตระหนักรู้ : ด้านความปลอดภัยทางไซเบอร์และการป้องกันข้อมูลส่วนบุคคล

# การควบคุมภายในและการ บริหารจัดการความเสี่ยง

## การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

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



## การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

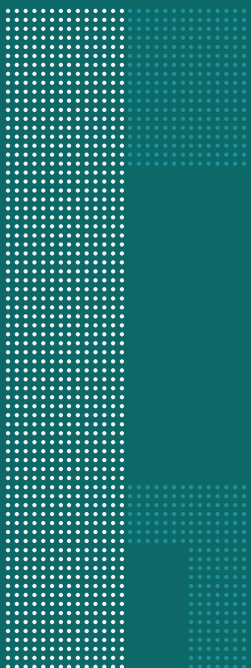
สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้ ดังต่อไปนี้

1. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็นธุรกรรมที่มีรายการเข้าลักษณะดังนี้
  - (1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - (2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - (3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
  - (4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
  - (5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
2. การอนุมัติธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังนี้
  - (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 ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
3. ในกรณีที่ธุรกรรมนั้นเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย
4. กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีดังต่อไปนี้
  - (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ 1) พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
  - (2) ทรัสต์ต้องเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และในกรณีที่เป็นการขอ

มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วย

5. ในกรณีที่ได้มีการแสดงข้อมูลสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนการทำธุรกรรมดังกล่าวไม่ต้อง

# การป้องกันความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์



ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วย แม้ว่ากองทรัสต์จะมีนโยบายหลักเสี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ แต่กองทรัสต์จะยังมีการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ในกรณีที่กองทรัสต์มีการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการที่กองทรัสต์จะเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 เป็นการทำการรายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท ฟาบินดาสทรัสต์ จำกัด การทำการรายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท ธนาสมณ์ จำกัด และการทำการรายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท เอ็กเซลซิส กรุ๊ป จำกัด โดยทั้งบริษัท ฟาบินดาสทรัสต์ จำกัด บริษัท ธนาสมณ์ จำกัด และบริษัท เอ็กเซลซิส กรุ๊ป จำกัด เป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ เคอี กรุ๊ป รวมถึงบริษัทย่อยของเคอี กรุ๊ป ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จากการที่เคอี กรุ๊ปเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัทย่อยดังกล่าว และเป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์ การทำการรายการนี้จึงไม่เข้าข่ายเป็นการทำการรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

อย่างไรก็ดี หากผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการว่าจ้างให้บริษัท เคอี กรุ๊ป จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ การว่าจ้างดังกล่าวไม่ถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จึงไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)

ปัจจุบันรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ มีรายละเอียด ดังนี้



## รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท อัลโล ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ARM”)	กองทรัสต์แต่งตั้ง ARM เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	ARM และบริษัทในเครือ มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอมมูนิตีโมดูลเป็นระยะเวลากว่า 15 ปี และบริษัทในเครือยังเป็นผู้รับอสังหาริมทรัพย์คนปัจจุบันของทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	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 (CDC) โดยแบ่งเป็น 2 ส่วนดังนี้ 1) การขยายระยะเวลาสิทธิการเช่าเพิ่มเติมของโครงการ CDC ในส่วนที่โอนจากกองทรัสต์รวม	การดำเนินการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลเนื่องจาก 1) การขยายระยะเวลาสิทธิการเช่าเพิ่มเติม ทำให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักประเภทที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีและมีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ ซึ่งส่งผลให้กองทรัสต์มีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนใน	สำหรับมูลค่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีการพิจารณากำหนดขึ้นโดยพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. (2) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่คาดว่าจะลงทุนใน

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
	<p>CRYSTAL มา ยั ง กองทรัสต์ โดยหลังจากกองทรัสต์ รับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม CRYSTAL มา ยั ง ก อ ง ท ร ั ส ต์ แ ล ้ว 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 CRYSTAL มา ยั ง กองทรัสต์)</p> <p>ทั้งนี้ มูลค่าการเข้าลงทุนสุดท้ายในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะมีจำนวนไม่เกิน 255 ล้านบาท สำหรับการขยายระยะเวลาสิทธิการเช่าและไม่เกิน 1,015 ล้านบาท สำหรับการลงทุนเพิ่มเติม</p>	<p>อสังหาริมทรัพย์เป็นระยะเวลานานขึ้น อันจะช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระยะยาว</p> <p>2) การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม นอกเหนือจากทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม CRYSTAL มา ยั ง กองทรัสต์ จะส่งผลให้กองทรัสต์มีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังสามารถบริหารจัดการโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ เนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวนั้นครอบคลุมพื้นที่ศูนย์การค้ามากยิ่งขึ้น</p> <p>3) การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจะเป็นการลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งโครงการ</p>	<p>ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 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>(รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่า) ทั้งนี้ มูลค่าการเช่าลงทุน 1,015 ล้านบาทข้างต้น รวมค่าธรรมเนียมสิทธิในเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์บางส่วนของผู้ประกอบการค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ ซึ่งกองทรัสต์จะชำระเงินให้แก่ บจ. เค.อี.รีเทล ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ดังกล่าว</p> <p>เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2568 มีมติอนุมัติให้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในการลงทุนสิทธิการเช่าเป็นระยะเวลา 5 ปี ของที่ดินบางส่วน และ/หรืออาคารบางส่วนภายในโครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ แบบมีเงื่อนไข (ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2592 – วันที่ 2 ธันวาคม 2597) มูลค่าการลงทุนไม่เกิน 200 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนอาคารแสดงฉบับ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2568 มีมติอนุมัติให้แก้ไขวิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับสิทธิการเช่า(เพิ่มเติม) เป็นระยะเวลา 5 ปีของที่ดิน</p>	<p>การดำเนินการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นการขยายการลงทุนให้กองทรัสต์มีการเติบโตอย่างมั่นคงและต่อเนื่องในระยะยาว โดยการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารศูนย์การค้าที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีและมีศักยภาพ อันจะทำให้รายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในระยะยาวมีความมั่นคงเพิ่มขึ้น</p>	<p>มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์กำหนดโดยการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย (2) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่คาดว่าจะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (3) อัตราผลตอบแทน ในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (4) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (5) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (6) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุน</p>

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
	<p>บางส่วนและ/หรืออาคารบางส่วน สำหรับโครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์เซ็นเตอร์ โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเกี่ยวกับการปรับปรุงทรัพย์สินสำหรับอาคารบางส่วนภายในโครงการฯ โดยใช้แหล่งเงินทุนมาจาก 1) เงินกู้ยืมจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) จำนวนไม่เกิน 193,750,000 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านเจ็ดแสนห้าหมื่นบาท) และ 2) เงินประกันการเช่าของผู้เช่ารายย่อยของกองทรัสต์ โดยคาดว่าจะเข้าลงทุนภายใน 180 วัน นับตั้งแต่วันที่มีการเบิกเงินกู้งวดแรก</p>		<p>ทางเลือกอื่น ๆ และ (7) มูลค่าที่เจ้าของทรัพย์สินและกองทรัสต์ตกลงร่วมกันซึ่งคณะกรรมการเห็นว่ามีความสมเหตุสมผล นอกจากนี้ คณะกรรมการอิสระได้พิจารณาจากข้อมูลที่ได้รับจากฝ่ายจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์และเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์</p>
<p>บริษัท เคอี เคเอฟเอส จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เกียรตินาคิน จำกัด”)</p>	<p>กองทรัสต์รับโอนสัญญาเช่าที่ดินและพื้นที่ในอาคารโครงการศูนย์การค้าเดอะคริสตัล เอกมัย-รามอินทรา และสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้าระหว่างกองทรัสต์รวม CRYSTAL และบริษัท เคอี เคเอฟเอส จำกัด</p> <p>กองทรัสต์นำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินไปลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 สำหรับศูนย์การค้าเดอะคริสตัล เอกมัย-รามอินทรา (TC) โดยแบ่งเป็น 2 ส่วนดังนี้</p> <p>1) การขยายระยะเวลาสิทธิการเช่าเพิ่มเติมของโครงการ TC ในส่วนที่</p>	<p>เป็นการรับโอนสัญญาต่าง ๆ ที่กองทรัสต์รวม CRYSTAL ได้เข้าทำ เพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุน</p> <p>ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับไม่มีความเห็นที่ขัดแย้งและเห็นว่า การเข้าทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์</p> <p>การดำเนินการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลเนื่องจาก</p> <p>1) การขยายระยะเวลาสิทธิการเช่าเพิ่มเติม ทำให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักประเภทที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีและมีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ ซึ่งส่งผลให้กองทรัสต์มีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการ</p>	<p>สำหรับมูลค่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีการพิจารณากำหนดขึ้นโดยพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. (2) ภาวะตลาดเงินตลาดทุน</p>

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
	<p>โอนจากกองทุนรวม CRYSTAL มา ยัง กองทรัสต์ โดยหลังจาก กองทรัสต์ รับโอน ทรัพย์สินจากกองทุนรวม CRYSTAL มา ยัง กองทรัสต์ แล้ว กองทรัสต์ จะมีการขยาย ระยะเวลาสิทธิการเช่า ที่ดินบางส่วนและพื้นที่ อาคารบางส่วนอีก ประมาณ 6.3 ปี ส่งผลให้ ระยะเวลาสิทธิการเช่า ดังกล่าวรวมเป็น 30 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1</p> <p>2) การลงทุนในสิทธิการเช่า ที่ดิน สิทธิการเช่าพื้นที่ เพิ่มเติมในอาคาร บางส่วน เป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่ กองทรัสต์ เข้าลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 1 และ กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบ ต่าง ๆ ของศูนย์การค้า เดอะ คริสตัล เอกมัย-ราม อินทรา (นอกเหนือจาก ทรัพย์สินที่รับโอนจาก กองทุนรวม CRYSTAL มา ยังกองทรัสต์)</p> <p>ทั้งนี้ มูลค่าการเข้าลงทุน สุดท้ายในทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะมีจำนวนไม่เกิน 180 ล้านบาท สำหรับการขยาย ระยะเวลาสิทธิการเช่า และไม่ เกิน 1,165 ล้านบาท สำหรับ</p>	<p>ลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์เป็น ระยะเวลาอันสั้น อันจะ ช่วยสร้างมูลค่าเพิ่ม ให้แก่กองทรัสต์ และผู้ ถือหน่วยทรัสต์ในระยะ ยาว</p> <p>2) การลงทุนในทรัพย์สินที่ จะลงทุนเพิ่มเติม นอกเหนือจากทรัพย์สิน ที่รับโอนจากกองทุนรวม CRYSTAL มา ยัง กองทรัสต์ จะส่งผลให้ กองทรัสต์ มีโอกาส ได้รับผลตอบแทนจาก อสังหาริมทรัพย์ เพิ่มเติม นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ ยัง สามารถบริหารจัดการ โครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ เนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สิน ดังกล่าวนั้นครอบคลุม พื้นที่ศูนย์การค้ามาก ยิ่งขึ้น</p> <p>3) การลงทุนในทรัพย์สิน เพิ่มเติมจะเป็นการลด ความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ เนื่องจาก ผู้จัดการกองทรัสต์ จะ สามารถบริหารจัดการ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนทั้งโครงการ</p>	<p>ในช่วงที่คาดว่าจะลงทุนใน ทรัพย์สินที่จะลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 1 (3) อัตรา ผลตอบแทนในระดับที่ เหมาะสมที่นักลงทุนจะ ได้รับ (4) ศักยภาพในเชิง พาณิชย์ของทรัพย์สิน (5) อัตราดอกเบี้ยทั้งใน ประเทศและในตลาดโลก (6) อัตราผลตอบแทนที่จะ ได้จากการลงทุนใน หลักทรัพย์ประเภทตรา สารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุน ทางเลือกอื่น ๆ และ (7) มูลค่าที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่า ตกลงร่วมกัน</p> <p>ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับ ไม่ มีความเห็นที่ขัดแย้งและ เห็นว่าการเข้าทำรายการ มีความสมเหตุสมผลและ เป็น ประโยชน์ ต่อ กองทรัสต์</p>



นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
	การลงทุนเพิ่มเติม (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่า) ทั้งนี้ มูลค่าการชำระเงินลงทุน 1,165 ล้านบาทข้างต้น รวมค่าธรรมเนียมสิทธิในเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ บางส่วนของศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา ซึ่งกองทรัสต์จะชำระเงินให้แก่ บจ. เค.อี.รีเทล ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ดังกล่าว		
บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด”)	กองทรัสต์นำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินไปลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งรวมไปถึงกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ บางส่วนของโครงการ CDC ในส่วนที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และโครงการ TC ในส่วนที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งปัจจุบัน บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ดังกล่าว	เป็นส่วนหนึ่งของธุรกรรมการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินสิทธิการเช่าพื้นที่เพิ่มเติมในอาคารบางส่วน และกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่างๆ ของศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ และศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา	
บริษัท เดอะคริสตัล ราชพฤกษ์ รีเทล จำกัด	กองทรัสต์นำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินไปลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 สำหรับศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์ ซึ่งได้แก่การลงทุนใน	การดำเนินการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลเนื่องจาก 1) ทำให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักประเภทที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีและมีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ อันจะช่วย	สำหรับมูลค่าการเช่าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีการพิจารณากำหนดขึ้นโดยพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
	<p>สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 23.4 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งรวมถึงกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ของศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์</p> <p>ทั้งนี้ มูลค่าการเข้าลงทุนสุดท้ายที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะมีจำนวนไม่เกิน 1,710 ล้านบาท</p>	<p>สร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายบุคคล</p> <p>2) ช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินงานของกองทรัสต์โดยทำให้รายได้ของกองทรัสต์ในระยะยาว มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น ผ่านการกระจายความเสี่ยงของการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้อื่น (Asset Diversification)</p> <p>เนื่องจากทรัพย์สินที่โอนจากกองทุนรวมมายังกองทรัสต์ และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีทำเลที่ตั้งที่แตกต่างกัน</p> <p>3) การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะช่วยลดผลกระทบจากความผันผวนของกระแสรายได้ของกองทรัสต์ในกรณีที่สิทธิการเช่า/เช่าช่วงของทรัพย์สินบางแห่งสิ้นสุดลง</p>	<p>ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน 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>
บริษัท เดอะคริสตัล รีเทล จำกัด	<p>กองทรัสต์นำเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินไปลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 สำหรับโครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์ ซึ่งได้แก่การลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารบางส่วนเป็นระยะเวลา</p>	<p>การดำเนินการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลเนื่องจาก</p> <p>1) ทำให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักประเภทที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีและมีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ อันจะช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่</p>	<p>สำหรับมูลค่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม มีการพิจารณากำหนดขึ้นโดยพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความ</p>

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
	<p>ประมาณ 20 ปี 7 เดือน นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ</p> <p>ทั้งนี้ มูลค่าการเข้าลงทุนสุดท้ายที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมมีจำนวนไม่เกิน 280 ล้านบาท</p>	<p>กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>2) ช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินงานของกองทรัสต์โดยทำให้รายได้ของกองทรัสต์ในระยะยาว มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น ผ่านการกระจายความเสี่ยงของการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้ (Asset Diversification) และการลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม จะช่วยลดผลกระทบจากความผันผวนของกระแสรายได้ของกองทรัสต์ในกรณีที่สิทธิการเช่า/เช่าช่วงของทรัพย์สินบางแห่งสิ้นสุดลง</p>	<p>เห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. (2) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่คาดว่า จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (3) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (4) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จาก การลงทุนในหลักทรัพ์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (7) มูลค่าที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงร่วมกัน</p> <p>ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับ ไม่มีความเห็นที่ขัดแย้งและเห็นว่าการเข้าทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์</p>
บริษัท ลักซ์เซอรี แอท ลีฟวิ่ง จำกัด	<p>บริษัท ลักซ์เซอรี แอท ลีฟวิ่ง จำกัดทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการในพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ใช้ในการดำเนินธุรกิจ</p> <p>ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการจากบริษัท ลักซ์เซอรี แอท ลีฟวิ่ง จำกัด ในปี 2566 จำนวน 3.4 ล้านบาท ในปี 2567 จำนวน 4.0 ล้านบาท และในปี 2568 จำนวน 4.5 ล้านบาท และรายการจัดซื้อจัดจ้าง ในปี 2566 จำนวน 3.8 ล้านบาท</p>	<p>เป็นการดำเนินการเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยมีการกำหนดราคาโดยใช้ราคาตลาด และมีเงื่อนไขในการให้เช่าพื้นที่และบริการที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน (Arm's Length Basis)</p>	<p>ในการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจและดำเนินงานนั้น อัตราค่าเช่าและบริการดังกล่าวเป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่ารายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะของพื้นที่ตำแหน่งที่ตั้งและขนาดของพื้นที่</p>

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
	ในปี 2567 จำนวน 1.5 ล้านบาท และในปี 2568 จำนวน 0.3 ล้านบาท		ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับไม่มีความเห็นที่ขัดแย้งและเห็นว่าการเข้าทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์
บริษัท เค.อี.เอช จำกัด	บริษัท เค.อี.เอช จำกัดทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการในพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ใช้ในการดำเนินธุรกิจ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการจากบริษัท เค.อี.เอช จำกัด ในปี 2566 จำนวน 4.6 ล้านบาท ในปี 2567 จำนวน 5.2 ล้านบาท และในปี 2568 จำนวน 6.4 ล้านบาท และรายการจัดซื้อจัดจ้าง ในปี 2567 จำนวน 9.7 พันบาท และในปี 2568 จำนวน 0.8 ล้านบาท	เป็นการดำเนินการเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีการกำหนดราคาโดยใช้ราคาตลาด และมีเงื่อนไขในการให้เช่าพื้นที่และบริการที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน (Arm's Length Basis)	ในการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อประกอบธุรกิจและดำเนินงานนั้น อัตราค่าเช่าและบริการดังกล่าวเป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่ารายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะของพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้งและขนาดของพื้นที่  ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับไม่มีความเห็นที่ขัดแย้งและเห็นว่าการเข้าทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์
บริษัท อัลโล โกลบอล แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท อัลโล โกลบอล แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัดทำสัญญารายการจัดซื้อจัดจ้าง ในปี 2567 จำนวน 3.5 แสนบาท ในปี 2568 ไม่มีรายการจัดซื้อจัดจ้างระหว่างกัน	บริษัทในเครือ มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการให้บริการตามสัญญาจัดซื้อจัดจ้าง และบริษัทในเครือยังเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คนปัจจุบันของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	ค่าใช้จ่ายในการจัดซื้อจัดจ้างเป็นไปตามเงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง  ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับเห็นว่าการเข้าทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์
บริษัท สกาย โอเอส จำกัด	บริษัท สกาย โอเอส จำกัดทำสัญญารายการจัดซื้อจัดจ้าง ในปี 2566 จำนวน 1.9 แสนบาท ในปี 2567 จำนวน 4.0	บริษัทในเครือ มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการให้บริการตามสัญญาจัดซื้อจัดจ้าง	ค่าใช้จ่ายในการจัดซื้อจัดจ้างเป็นไปตามเงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ กองทรัสต์	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการ กองทรัสต์
	ล้านบาท และในปี 2568 จำนวน 0.8 ล้านบาท	และบริษัทในเครือยังเป็น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คน ปัจจุบันของทรัพย์สินหลักที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน	ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับ เห็นว่าการเข้าทำรายการ มีความสมเหตุสมผลและ เป็นประโยชน์ต่อ กองทรัสต์

ที่มา: งบการเงินตรวจสอบของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

### นโยบายในการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการ กองทรัสต์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ  
ผู้จัดการกองทรัสต์ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยข้างต้นและมีใช้รายการทางการค้าที่กองทรัสต์ทำเป็นปกติเพื่อ  
ประกอบธุรกิจที่มีเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป) ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

- (1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้หมายความตามที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้องกับ  
หลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- (2) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่  
เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้
  - ในการทำธุรกรรมของกองทรัสต์ กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการ  
กองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อ  
ประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์  
จะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการเข้าทำ  
ธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

ในกรณีที่กฎหมายกำหนดให้การเข้าทำรายการโดยกองทรัสต์ไม่ว่ารายการใด ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุม  
คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ก่อนการเข้าทำรายการ ผู้จัดการ  
กองทรัสต์จะดำเนินการให้กรรมการอิสระให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว และความเห็นของกรรมการอิสระจะ  
ถูกนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อให้มั่นใจว่า  
การเข้าทำรายการตามที่เสนอนั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ หากกรรมการ  
อิสระไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีผู้เชี่ยวชาญอิสระ  
เช่น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ผู้สอบบัญชี เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกัน  
ดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการพิจารณาและตัดสินใจของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือ  
หน่วยทรัสต์ ตามแต่กรณี โดยผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษจะไม่มีสิทธิออกเสียงในรายการที่ตนมีส่วนได้เสีย โดยการ  
พิจารณาและอนุมัติการทำรายการของกองทรัสต์ไม่ว่าจะโดยที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/  
หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งจะมีการเปิดเผย



รายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

อย่างไรก็ดี สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้ ดังต่อไปนี้

- 1) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็นธุรกรรมที่มีรายการเข้าลักษณะดังนี้
  - 1.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - 1.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - 1.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
  - 1.4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
  - 1.5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- 2) การอนุมัติธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังนี้
  - 2.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
  - 2.2) ในกรณีที่ธุรกรรมนั้นมีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องนำเสนอเรื่องดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริหารบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติในลำดับถัดไป
  - 2.3) ในกรณีที่ธุรกรรมนั้นมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- 3) ในกรณีที่ธุรกรรมนั้นเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย
- 4) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีดังต่อไปนี้

- 4.1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมแล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ 1) พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
  - 4.2) ทรัสต์ต้องเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย
- 5) ในกรณีที่ได้มีการแสดงข้อมูลสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน การทำธุรกรรมดังกล่าวไม่ต้องได้รับการอนุมัติตามข้อ 2) และไม่ต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบตามข้อ 4)

### 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 2.2 ข้อ 9.6.4 “ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่ทรัสต์”  ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับเห็นว่าการเข้าทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (“SCB”)	SCB ทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการในพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ใช้ในการดำเนินธุรกิจ  ทั้งนี้ กองทรัสต์ มีรายได้ค่าเช่าพื้นที่จาก SCB ในปี 2566 จำนวน 7.7 ล้านบาท ปี 2567 จำนวน 6.7 ล้านบาท และในปี 2568 จำนวน 6.8 ล้านบาท	เป็นการดำเนินการเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีการกำหนดราคาโดยใช้ราคาตลาด และมีเงื่อนไขในการให้เช่าพื้นที่และบริการที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน (Arm's Length Basis)	ในการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจและดำเนินงานนั้น อัตราค่าเช่าและบริการดังกล่าวเป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ ที่ สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่ารายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะของพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้งและขนาดของพื้นที่  ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับเห็นว่าการเข้าทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

ที่มา: งานการเงินตรวจสอบของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

### นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นต้องทำรายการกับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมผลในการเข้าทำรายการ โดยกรรมการอิสระจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้จากการเข้าทำรายการ โดยขั้นตอนการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใดจะไม่สามารถออกเสียงเพื่ออนุมัติการทำรายการที่ตนมีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ กองทรัสต์จะเปิดเผยรายละเอียดเกี่ยวกับการทำรายการกับทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ให้เป็นไปตามข้อกำหนด

### กระบวนการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคต

ในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคต ทรัสต์จะต้องเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้ลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยในการเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์

- (1) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- (2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน
- (3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำการในการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ (ค) ในจำนวนเกินกว่า 1/4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

# การวิเคราะห์และคำอธิบาย ของผู้จัดการกองทรัสต์





## ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2568

ณ สิ้นปี 2568 กองทรัสต์ มีโครงการศูนย์การค้าภายใต้การบริหารจัดการ จำนวน 15 โครงการ ได้แก่ 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) โครงการศูนย์การค้าสยามกรเพลส รามคำแหง (เวสต์) 8) โครงการศูนย์การค้าสยามกรเพลส รังสิต 9) โครงการศูนย์การค้าสยามกรเพลส ราชพฤกษ์ 10) โครงการศูนย์การค้าเดอะ ชิน ทาวน์ อิน ทาวน์ 11) โครงการศูนย์การค้ากาตฟรัง วิลเลจ 12) โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์ 13) โครงการเดอะ ไพร์ม หัวลำโพง 14) โครงการศูนย์การค้าแอปปีอเวนิว ดอนเมือง และ 15) โครงการที่ดิน โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 165,063 ตารางเมตร

## ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ เศรษฐกิจ และภาวะอุตสาหกรรม ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงาน

ในปี 2568 เศรษฐกิจไทยยังอยู่ในช่วงการฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยมีเสถียรภาพด้านเงินเฟ้อในระดับต่ำ และทิศทางอัตราดอกเบี้ยที่ผ่อนคลายมากขึ้น ซึ่งเป็นปัจจัยสนับสนุนต่อภาคธุรกิจและการลงทุน โดยเฉพาะธุรกิจ REIT ที่มีลักษณะรายได้ประจำ และมีความอ่อนไหวต่อต้นทุนทางการเงิน ภาวะดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มลดลงช่วยสนับสนุนความสามารถในการบริหารต้นทุน และเพิ่มความน่าสนใจของการลงทุนในสินทรัพย์อสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์เมื่อเทียบกับทางเลือกการลงทุนบางประเภท

ภายใต้บริบทดังกล่าว สินทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและ Community Mall ที่เน้นการใช้จ่ายในชีวิตประจำวันยังคงมีความแข็งแกร่งเชิงโครงสร้าง เนื่องจากพฤติกรรมผู้บริโภคให้ความสำคัญกับความสะดวกสบาย ความใกล้บ้าน และการเข้าถึงบริการที่หลากหลายในพื้นที่ชุมชน ส่งผลให้ศูนย์การค้าในทำเลชุมชนยังคงมีปริมาณผู้ใช้บริการอย่างสม่ำเสมอ แม้เศรษฐกิจจะไม่ได้ขยายตัวในอัตราสูง

สำหรับกองทรัสต์ โครงสร้างพอร์ตที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานครและจังหวัดเชียงใหม่ ถือเป็นปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากความหนาแน่นของประชากรและกิจกรรมทางเศรษฐกิจในพื้นที่ โดยเฉพาะสินทรัพย์ในกรุงเทพฯ ที่มีฐานลูกค้าประจำในชุมชน ขณะที่สินทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ได้รับแรงสนับสนุนจากบทบาทของจังหวัดในฐานะศูนย์กลางเศรษฐกิจ การศึกษา และการท่องเที่ยวของภาคเหนือ ซึ่งเอื้อต่อความต้องการใช้พื้นที่เชิงพาณิชย์ในระยะยาว

ภายใต้สภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจดังกล่าว กองทรัสต์ยังคงมุ่งเน้นการบริหาร Tenant Mix อย่างเหมาะสม การรักษาความสัมพันธ์กับผู้เช่า และการควบคุมต้นทุนการดำเนินงานอย่างมีวินัย เพื่อรักษาเสถียรภาพของกระแสเงินสดและความสามารถในการสร้างผลตอบแทนอย่างต่อเนื่องให้แก่ผู้ถือหุ้นรายลงทุน

ภาพรวมทั้งหมดสะท้อนให้เห็นว่า แม้ภาวะเศรษฐกิจจะฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป แต่โครงสร้างพอร์ตสินทรัพย์ในทำเลชุมชนที่มีความแข็งแกร่งพื้นฐาน ประกอบกับการบริหารเชิงกลยุทธ์อย่างต่อเนื่อง ยังคงเป็นปัจจัยสำคัญที่สนับสนุนแนวโน้มผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในระยะต่อไปอย่างมั่นคงและยั่งยืน

## ภาพรวมผลการดำเนินงาน สำหรับปี 2568

ผลการดำเนินงานในปี 2568 สะท้อนถึงความแข็งแกร่งเชิงโครงสร้างของพอร์ตสินทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและ Community Mall ของกองทรัสต์ ภายใต้บริบทเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป กองทรัสต์ยังคงสามารถรักษาเสถียรภาพของรายได้และคุณภาพของฐานผู้เช่าได้อย่างต่อเนื่อง โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 165,063 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปีก่อนหน้า อันเป็นผลจากการบริหารจัดการพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ ขณะที่อัตราการเช่าเฉลี่ยทั้งปีอยู่ที่ประมาณร้อยละ 93 แม้ปรับลดลงเล็กน้อยตามรอบการหมุนเวียนของสัญญาเช่า แต่ยังคงอยู่ในระดับที่แข็งแกร่งเมื่อเทียบกับสินทรัพย์ค้าปลีกในทำเลชุมชน

คุณภาพของรายได้สะท้อนผ่านอัตราการต่อสัญญาเช่าที่อยู่ในระดับสูงกว่าร้อยละ 95 แสดงถึงความเชื่อมั่นของผู้เช่าต่อศักยภาพของทำเลและการบริหารจัดการของกองทรัสต์ นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังสามารถปรับค่าเช่าเพิ่มได้ในหลายสัญญา ส่งผลให้ค่าเช่าเฉลี่ยปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 590 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ความสามารถในการรักษาระดับราคาและปรับค่าเช่าได้ในสภาวะตลาดปัจจุบัน สะท้อนถึงวินัยด้านราคาและคุณภาพของทรัพย์สินในทำเลกรุงเทพมหานครและจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งมีฐานลูกค้าในพื้นที่ที่มั่นคงและพึ่งพาการใช้ในชีวิตประจำวันเป็นหลัก ส่งผลให้โครงสร้างรายได้มีลักษณะกระจายตัว และลดความผันผวนจากปัจจัยภายนอกบางประเภท

ในด้านการปล่อยเช่า ตลอดปี 2568 กองทรัสต์มีพื้นที่ทำสัญญาใหม่และต่อสัญญารวมกว่า 20,098 ตารางเมตร สะท้อนความต้องการเช่าพื้นที่ที่ยังคงต่อเนื่อง ควบคู่กับการบริหาร Tenant Mix อย่างมีทิศทาง ระยะเวลาสัญญาเช่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WALE) อยู่ที่ประมาณ 1.5 ปี ลดลงเล็กน้อยจากปีก่อนหน้า ซึ่งยังคงมีความต่อเนื่องของกระแสรายได้ในอนาคต และมีความยืดหยุ่นในการบริหารโครงสร้างสัญญาเช่าเพื่อรองรับการเติบโตของค่าเช่าในรอบถัดไป ควบคู่กับการบริหารพอร์ตเชิงโครงสร้าง กองทรัสต์ให้ความสำคัญกับกลยุทธ์ “Community Activation” เพื่อสนับสนุนกราฟฟิคและยอดขายของผู้เช่า ผ่านการจัดกิจกรรมที่ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ของชุมชนอย่างสม่ำเสมอ ทั้งกิจกรรมตามเทศกาล งานศิลปะ กิจกรรมสำหรับครอบครัว และกิจกรรมเชิงประสบการณ์ที่สร้างการมีส่วนร่วมของลูกค้าในหลากหลายกลุ่ม แนวทางดังกล่าวช่วยเสริมความคึกคักของศูนย์การค้า เพิ่มระยะเวลาการใช้บริการ (dwell time) และสนับสนุนยอดขายของผู้เช่าอย่างเป็นรูปธรรม

อย่างไรก็ตาม ผลการดำเนินงานปี 2568 สะท้อนถึงทั้งเสถียรภาพของพอร์ตสินทรัพย์ คุณภาพของรายได้ และความแข็งแกร่งของความสัมพันธ์กับผู้เช่า อันเป็นรากฐานสำคัญในการสร้างการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และสร้างคุณค่าให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว

**ตารางที่ 1 พื้นที่ให้เช่า อัตราการเช่า ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย อัตราการขึ้นค่าเช่า อัตราการต่อสัญญาเช่า และอายุสัญญาเช่าเฉลี่ย**

ลำดับ	โครงการ	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร) <sup>(1)</sup>	น ไตรมาส 4 ปี 2566		น ไตรมาส 4 ปี 2567		น ไตรมาส 4 ปี 2568	
			อัตรา การเช่า <sup>(1)</sup>	ค่าเช่าพื้นที่ เฉลี่ย <sup>(2)</sup> (บาทต่อ ตรม.)	อัตรา การเช่า <sup>(1)</sup>	ค่าเช่าพื้นที่ เฉลี่ย <sup>(2)</sup> (บาทต่อ ตรม.)	อัตรา การเช่า <sup>(1)</sup>	ค่าเช่าพื้นที่ เฉลี่ย <sup>(2)</sup> (บาทต่อ ตรม.)
1	ซีดีซี คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์	35,957	95.5%	749	94.6%	752	92.0%	777
2	เดอะคริสตัล เอกมัย รามอินทรา	30,823	97.3%	673	98.7%	675	98.6%	683
3	เดอะคริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์)	24,540	92.2%	535	87.8%	461	90.3%	447
4	อมรินทร์ รามอินทรา	5,213	95.9%	408	88.1%	386	84.0%	374
5	แอมพาร์ค จุฬา	6,720	98.2%	582	98.9%	588	87.6%	579
6	เพลทินารี มอลล์ วัชรพล	11,093	87.4%	510	88.0%	538	98.0%	514
7	สยามกร เพลส รามคำแหง (เวสต์)	10,302	95.6%	509	93.0%	515	93.6%	523
8	สยามกร เพลส รังสิต	3,389	88.5%	593	89.9%	588	86.2%	609
9	สยามกร เพลส ราชพฤกษ์	4,693	85.2%	518	81.4%	538	84.7%	503
10	เดอะ ชัน ทาวน์ อิน ทาวน์	6,877	93.8%	715	99.5%	710	97.8%	730
11	กาตฟรัง วิลเลจ	7,005	92.5%	450	96.2%	464	99.2%	410
12	เดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์	9,010	76.2%	318	86.3%	296	88.8%	298
13	เดอะโฟร์ม หัวลำโพง	4,330	96.4%	599	100.0%	597	94.2%	639
14	แอปปี ออเนียว ดอนเมือง	4,349	-	-	89.7%	412	86.6%	445
15	ทีเก็น	746	-	-	-	-	89.9%	465
	<b>รวม/ค่าเฉลี่ย</b>	<b>165,063</b>	<b>93.1%</b>	<b>590</b>	<b>94.0%</b>	<b>585</b>	<b>93.0%</b>	<b>590</b>
	<b>อัตราการขึ้นค่าเช่า</b>		<b>ร้อยละ 1.4</b>		<b>ร้อยละ 1.2</b>		<b>ร้อยละ 3.8</b>	
	<b>อัตราการต่อสัญญาเช่า</b>		<b>ร้อยละ 85.0</b>		<b>ร้อยละ 91.2</b>		<b>ร้อยละ 95.1</b>	
	<b>อายุสัญญาเช่าเฉลี่ย</b>		<b>1.9 ปี</b>		<b>1.6 ปี</b>		<b>1.5 ปี</b>	

หมายเหตุ

(1)ข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่ ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2566, ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2567 และ ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2568

(2)ข้อมูลอัตราค่าเช่าเฉลี่ยก่อนหักส่วนลด ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2566, ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2567 และ ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2568

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

ตารางที่ 2 อายุคงเหลือของสัญญากับผู้เช่ารายย่อย

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญา	สัดส่วนต่อพื้นที่เช่าของแต่ละโครงการ (ร้อยละ)
ปี 2569	36.7
ปี 2570	16.7
ปี 2571	22.2
หลังปี 2571	2.2
พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น <sup>1</sup>	ร้อยละ 22.2

หมายเหตุ พื้นที่ที่ให้เช่านอกเหนือไปจากผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้า (Non-NLA)

ตารางที่ 3 ประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่

ประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่	จำนวนพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่มีผู้เช่า
อาหารและเครื่องดื่ม	29,591	ร้อยละ 11.6
บ้านและสิ่งก่อสร้าง	22,096	ร้อยละ 8.9
ซูเปอร์มาร์เก็ต	17,747	ร้อยละ 19.3
สุขภาพและความงาม	13,607	ร้อยละ 14.4
สินค้าและบริการเพื่อความบันเทิง	11,705	ร้อยละ 7.3
ให้บริการทางการศึกษา	11,163	ร้อยละ 2.5
ศูนย์ออกกำลังกาย	11,085	ร้อยละ 7.6
ไลฟ์สไตล์ / สเปเชียลตี้	11,064	ร้อยละ 7.2
สำนักงาน	10,551	ร้อยละ 7.2
สินค้าแฟชั่น	6,191	ร้อยละ 4.0
ให้บริการทางการเงิน	3,810	ร้อยละ 1.0
ให้บริการทั่วไป	2,408	ร้อยละ 6.9
สินค้าเทคโนโลยีและอิเล็กทรอนิกส์	1,517	ร้อยละ 1.6
ประเภทอื่น ๆ	981	ร้อยละ 0.6
<b>รวม</b>	<b>153,515</b>	<b>ร้อยละ 100.0</b>



ตารางที่ 4 สัดส่วนการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าแต่ละประเภท

ประเภทของผู้เช่า	จำนวนพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่มีผู้เช่า
ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) <sup>1</sup>	55,349	ร้อยละ 36.1
ผู้เช่าประเภทร้านค้า (In-line Tenant)	98,166	ร้อยละ 63.9
รวม	153,515	ร้อยละ 100.0

*หมายเหตุ* ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) หมายถึง ผู้เช่าซึ่งมีการเช่าพื้นที่ตั้งแต่ 500 ตารางเมตรขึ้นไป

ตารางที่ 5 สัดส่วนการเช่าพื้นที่ตามประเภทของสัญญาเช่า

ประเภทของสัญญาเช่า	สัดส่วนของรายได้ค่าเช่า
สัญญาเช่าอัตราคงที่ (Fixed Rent)	ร้อยละ 90.6
สัญญาเช่าร่วมแบ่งรายได้ (GP Rent)	ร้อยละ 9.4
รวม	ร้อยละ 100.0

ตารางที่ 6 ข้อมูลรายละเอียดผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ 10 อันดับแรก ตามรายได้เช่าและค่าบริการ

ลำดับ	ผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่	สัดส่วนรายได้ค่าเช่าและบริการ
1	เอสบี ดีไซน์สแควร์	1.11%
2	ท๊อปส์ มาร์เก็ต	0.87%
3	แม็กซ์ แวลู	0.78%
4	สตาร์บัคส์	0.74%
5	ฟิตเนส เฟิร์ส	0.65%
6	โมเดอร์นฟาร์ม	0.55%
7	ฮอนด้า	0.45%
8	SF Cinema	0.39%
9	Watsons	0.36%
10	เดอะ ฟิตเนส	0.35%

**ตารางที่ 7 ช่วงระยะเวลาการครบกำหนดสัญญาเช่าของผู้เช่า (Lease Expiry Profile)**

ช่วงระยะเวลา	จำนวนพื้นที่เช่าที่ครบกำหนดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่มีผู้เช่า
ปี 2569	72,480	ร้อยละ 36.7
ปี 2570	32,915	ร้อยละ 16.7
ปี 2571	43,868	ร้อยละ 22.2
หลังปี 2571	4,252	ร้อยละ 2.2
พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น <sup>1</sup>	43,751	ร้อยละ 22.2
รวม	197,266	ร้อยละ 100.0

หมายเหตุ พื้นที่ที่ให้เช่านอกเหนือไปจากผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้า (Non-NLA)

### ภาพรวมงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

<p>รายได้รวมอยู่ที่ 419.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.8 และ 4.7 จากไตรมาสก่อนและช่วงเดียวกันของปีก่อน</p>	<p>ในไตรมาส 4/2568 กองทรัสต์มีรายได้รวม 419.3 ล้านบาท เติบโตคิดเป็นร้อยละ 5.8 และ 4.7 จากไตรมาสก่อน และช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ สะท้อนความสามารถในการรักษาโมเมนตัมของรายได้ในช่วงปลายปี แม้ว่ารายได้ค่าเช่าและบริการซึ่งเป็นรายได้หลักอยู่ที่ 371.7 ล้านบาท จะปรับตัวลดลงเล็กน้อย คิดเป็นร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และลดลงร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ตามภาวะการบริโภคที่ฟื้นตัวแบบค่อยเป็นค่อยไป แต่รายได้หลักยังคงอยู่ในระดับที่มีเสถียรภาพ</p> <p>ปัจจัยสนับสนุนสำคัญในไตรมาสนี้มาจากรายได้อื่นที่เติบโตอย่างโดดเด่น คิดเป็นร้อยละ 137.8 และ 98.5 จากไตรมาสก่อน และช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน จากการรับรู้ส่วนต่างผลการดำเนินงานประจำปีของโครงการกาฬพฤกษ์ วิลเลจ เชียงใหม่ รวมถึงประสิทธิภาพในการบริหารพื้นที่และสร้างรายได้เสริมของกองทรัสต์ ส่งผลให้รายได้รวมทั้งปี 2568 อยู่ที่ 1,597.0 ล้านบาท ลดลงเพียง ร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสะท้อนความแข็งแกร่งของโครงสร้างรายได้ และความสามารถในการรักษาเสถียรภาพของผลประกอบการได้อย่างดีท่ามกลางสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่ยังมีความท้าทาย</p>
<p>ค่าใช้จ่ายรวมอยู่ที่ 249.4 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.8 และร้อยละ 4.6 จากไตรมาสก่อนและช่วงเดียวกันของปีก่อน</p>	<p>กองทรัสต์ยังคงให้ความสำคัญกับวินัยด้านต้นทุน โดยค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาสนี้อยู่ที่ 249.4 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.8 และ 4.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนและช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และลดลงร้อยละ 3.5 เมื่อเทียบกับปีก่อน การลดลงดังกล่าวมีแรงสนับสนุนจากต้นทุนทางการเงินที่ปรับลดลงร้อยละ 3.4 และ 11.0 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนและช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ตามการบริหารโครงสร้างเงินกู้และการดอกเบี้ยอย่างรอบคอบ ขณะเดียวกัน ต้นทุนการให้เช่าและบริการลดลงร้อยละ 6.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สะท้อนประสิทธิภาพในการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ส่งผลให้อัตรากำไรจากการดำเนินงานปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่อง</p>
<p>กำไรจากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ 169.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.4 และ 22.1 จากไตรมาสก่อนและช่วงเดียวกันของปีก่อน</p>	<p>จากการบริหารรายได้และต้นทุนอย่างมีวินัย กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุน 169.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.4 และ 22.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนและช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 เมื่อเทียบกับปีก่อน แม้ในไตรมาสนี้อย่างมีผลขาดทุนจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมสุทธิ 26.6 ล้านบาท แต่ระดับดังกล่าวปรับตัว</p>

	ดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับปีก่อน ส่งผลให้กำไรสุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่ 144.5 ล้านบาท เทียบโตร้อยละ 24.6 และ 53.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนและช่วงเวลาดังกล่าวของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 65.7 เมื่อเทียบกับปีก่อน สะท้อนการฟื้นตัวของคุณภาพกำไรและความแข็งแกร่งเชิงโครงสร้างของพอร์ตสินทรัพย์
--	--

### ตารางที่ 1 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หน่วย : ล้านบาท	ปี 2568	ปี 2567	เปลี่ยนแปลง (%)
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,491.6	1,524.4	-2.2%
รายได้ดอกเบี้ย	0.7	2.8	-76.5%
รายได้อื่น	104.8	89.6	16.9%
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,597.0</b>	<b>1,616.8</b>	<b>-1.2%</b>
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	52.8	52.5	0.7%
ค่าธรรมเนียมทรีดี	13.6	13.6	0.7%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2.5	2.5	0.0%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	132.5	136.9	-3.2%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3.9	3.2	22.0%
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	-	19.5	-100.0%
ต้นทุนการเช่าและบริการ	491.0	519.6	-5.5%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	85.7	53.2	61.0%
ต้นทุนทางการเงิน	208.0	224.5	-7.4%
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>990.1</b>	<b>1,025.5</b>	<b>-3.5%</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>606.9</b>	<b>591.4</b>	<b>2.6%</b>
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-5.0	-227.9	-97.8%
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	7.1	4.0	79.0%
<b>รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน</b>	<b>2.1</b>	<b>-223.9</b>	<b>-100.9%</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>609.0</b>	<b>367.4</b>	<b>65.7%</b>
<b>อัตรากำไรขั้นต้น</b>	<b>67.1%</b>	<b>65.9%</b>	
<b>อัตรากำไรจากการดำเนินงาน</b>	<b>47.4%</b>	<b>62.1%</b>	
<b>อัตรากำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>40.7%</b>	<b>38.8%</b>	

สรุปภาพรวมผลการดำเนินงานสำหรับปี 2568 กองทรัสต์มีรายได้รวม 1,597.0 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยร้อยละ 1.2 จากปีก่อนหน้า จากการลดลงของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ขณะที่ค่าใช้จ่ายรวมลดลงร้อยละ 3.5 มาอยู่ที่ 990.1 ล้านบาท ส่งผลให้กำไรจากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้นเป็น 606.9 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 2.6 สะท้อนประสิทธิภาพในการควบคุมต้นทุน แม้รายได้หลักจะชะลอตัวเล็กน้อย ในด้านอัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร อัตรากำไรขั้นต้นปรับเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 67.1 จากร้อยละ 65.9 และอัตรากำไรจากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 40.7 จากร้อยละ 38.8 แสดงถึงคุณภาพของรายได้และการบริหารค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพ แม้อัตรากำไรจากการดำเนินงานลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 47.4 จากร้อยละ 62.1 อันเป็นผลจากโครงสร้างค่าใช้จ่ายบางรายการในปีดังกล่าว อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาผลกระทบบจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าธุรกรรมที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจึงอยู่ที่ 609.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 65.7 สะท้อนภาพรวมฐานะการดำเนินงานที่แข็งแกร่งขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

### การเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะทางการเงิน

**สินทรัพย์รวมอยู่ที่ 13,597.7 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.0 และ 0.1 จากไตรมาสก่อนและช่วงเดียวกันของปีก่อน**

ณ สิ้นไตรมาส 4/2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 13,597.7 ล้านบาท ทรงตัวจากไตรมาสก่อนหน้า (ร้อยละ 0.0 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน) และเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาก่อนของปีก่อน โดยสินทรัพย์หลักยังคงเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการเช่าที่มูลค่าธุรกรรม 12,721.5 ล้านบาท ทรงตัว (ร้อยละ -0.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน) และเพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาก่อนของปีก่อน สะท้อนเสถียรภาพของมูลค่าพอร์ตศูนย์การค้าและ Community Mall ขณะที่เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดอยู่ที่ 196.8 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 55.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน จากการบริหารสภาพคล่องและการชำระภาระต่าง ๆ แต่ใกล้เคียงปีก่อน คิดเป็นร้อยละ -1.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาก่อนของปีก่อน โดยภาพรวมโครงสร้างสินทรัพย์ยังคงมั่นคงและมีฐานรายได้จากทรัพย์สินหลักที่ชัดเจน

**หนี้สินรวมอยู่ที่ 4,976.3 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.9 และ 3.8 จากไตรมาสก่อนและช่วงเดียวกันของปีก่อน**

หนี้สินรวมอยู่ที่ 4,976.3 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบกับปีก่อน และลดลงร้อยละ 3.8 เมื่อเทียบกับปีก่อน สะท้อนการบริหารโครงสร้างเงินทุนอย่างระมัดระวัง โดยเงินกู้ยืมระยะยาวอยู่ที่ 3,572.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.1 และ 4.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนและช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่หนี้สินตามสัญญาเช่าอยู่ที่ 804.3 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.9 และ 2.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนและช่วงเดียวกันของปีก่อน การลดลงของภาระหนี้ดังกล่าวช่วยเสริมความยืดหยุ่นทางการเงินและสนับสนุนเสถียรภาพของกระแสเงินสดในระยะถัดไป



มูลค่าทรัพย์สินสุทธิอยู่ที่ 8,621.4 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 และ 2.4 จากไตรมาสก่อนและช่วงเดียวกันของปีก่อน

จากการบริหารสินทรัพย์และหนี้สินอย่างมีวินัย ส่งผลให้ทรัพย์สินสุทธิ ณ สิ้นไตรมาสอยู่ที่ 8,621.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 และ 2.4% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนและช่วงเวลาดังกล่าวของปีก่อน โดยกำไรสะสม/กำไรสำหรับงวดอยู่ที่ 373.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.9 และ 121.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนและช่วงเวลาดังกล่าวของปีก่อน สะท้อนการฟื้นตัวของผลการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (NAV per unit) อยู่ที่ 9.8631 บาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 และ 2.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนและช่วงเวลาดังกล่าวของปีก่อน แสดงถึงการเติบโตของมูลค่าทางบัญชีและคุณภาพฐานทุนของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง

ณ สิ้นไตรมาส 4/2568 มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยอยู่ที่ 9.8631 บาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.6 และ 2.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนและช่วงเวลาดังกล่าวของปีก่อน ตามลำดับ

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

กองทรัสต์พิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 4/2568 และดำเนินการตั้งสำรองไว้สำหรับการชำระคืนเงินกู้ในอนาคตที่จะจ่ายสำหรับไตรมาสที่ 4 ปี 2568 ไม่เกิน 38.3 ล้านบาท และสำหรับการปรับปรุงและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ปี 2568 เพื่อนำมาคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ด.

กองทรัสต์ประกาศจ่ายผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ไตรมาส 4/2568 อยู่ที่ 0.1110 บาทต่อหน่วย โดยมีวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์เพื่อสิทธิรับสิทธิในการรับผลประโยชน์ในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2569 และมีกำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 25 มีนาคม 2569

สำหรับภาพรวมทั้งปี 2568 กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนรวมอยู่ที่ 0.4430 บาทต่อหน่วย คิดเป็นอัตราการจ่ายประมาณร้อยละ 92.9 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ซึ่งอยู่ในระดับที่เหมาะสม และสะท้อนแนวทางบริหารการจ่ายผลตอบแทนอย่างสมดุลระหว่างการสร้างผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นและการรักษาความแข็งแกร่งของฐานะการเงินในระยะยาว

## ตารางที่ 2 จบแสดงฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท	ปี 2568	ปี 2567	เปลี่ยนแปลง (%)
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	12,721.5	12,667.2	0.4%
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	400.2	432.8	-7.5%
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	196.8	199.3	-1.2%
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	179.1	204.9	-12.6%
ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	17.5	0.7	2525.1%
ลูกหนี้ออกเบี้ยค้างรับ	0.0	0.0	-53.1%
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	-	0.0%
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	-	-	0.0%
เงินมัดจำ	36.4	36.7	-1.0%
สินทรัพย์อื่น	46.4	45.5	1.9%
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>13,597.7</b>	<b>13,587.1</b>	<b>0.1%</b>
<b>หนี้สิน</b>			
เจ้าหนี้การค้า	38.9	40.5	-3.9%
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	124.6	146.3	-14.8%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	10.4	7.7	36.5%
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	420.2	415.3	1.2%
เงินกู้ยืมระยะยาว	3,572.5	3,728.4	-4.2%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	804.3	823.5	-2.3%
หนี้สินอื่น	5.3	8.7	-39.2%
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>4,976.3</b>	<b>5,170.4</b>	<b>-3.8%</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>8,621.4</b>	<b>8,416.7</b>	<b>2.4%</b>
ทุนจดทะเบียน	8,565.8	8,565.8	0.0%
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์	-317.5	-317.5	0.0%
กำไรสะสม	373.0	168.4	121.3%
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>8,621.4</b>	<b>8,416.7</b>	<b>2.4%</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)</b>	<b>9.8631</b>	<b>9.6290</b>	<b>2.4%</b>

ปี 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 13,597.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยร้อยละ 0.1 จากปีก่อนหน้า โดยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรมยังคงเป็นสินทรัพย์หลักและปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย สะท้อนเสถียรภาพของมูลค่าพอร์ต ขณะที่เงินลงทุนที่วัดมูลค่าผ่านกำไรหรือขาดทุนปรับลดลงบางส่วน ด้านหนี้สินรวมอยู่ที่ 4,976.3 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.8 จากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวและหนี้สินตามสัญญาเช่า ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (Debt to Asset Ratio) ปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อย และสะท้อนการบริหารโครงสร้างเงินทุนอย่างมีวินัย ทั้งนี้ สินทรัพย์สุทธิอยู่ที่ 8,621.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 จากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ส่งผลให้สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 เช่นกัน ภาพรวมฐานะการเงินจึง

สะท้อนความมั่นคงของพอร์ตสินทรัพย์ ควบคู่กับระดับหนี้สินที่เหมาะสมและความสามารถในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างยั่งยืน

### การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส สำหรับปี 2568

เนื่องจากกองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของแต่ละรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 (สอง) ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือรอบระยะเวลาการบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการสำรวจเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมตามสัญญาให้สินเชื่อของกองทรัสต์จำนวน 113.2 ล้านบาท และรายการสำรวจการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ (CAPEX) จำนวน 63 ล้านบาท เพื่อเป็นรายการปรับปรุงกำไรสุทธิสำหรับคำนวณจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามที่ประกาศกำหนดให้แก่ผู้ถือหุ้น นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

รอบผลประกอบการ	จำนวนเงินจ่าย (บาทต่อหน่วย)	วันที่จ่าย
1 มกราคม - 31 มีนาคม	0.1100	25 มิถุนายน 2568
1 เมษายน - 30 มิถุนายน	0.1120	26 กันยายน 2568
1 กรกฎาคม - 30 กันยายน	0.1100	25 ธันวาคม 2568
1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม	0.1110	25 มีนาคม 2569
<b>รวม</b>	<b>0.4430</b>	

ในปี 2569 ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนสำรองเงินเพื่อการชำระคืนเงินกู้ในวงเงินไม่เกิน 191.6 ล้านบาท ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับจำนวนเงินต้นที่มีการเบิกใช้ ณ สิ้นปี 2569 นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กันสำรองงบลงทุน (CAPEX) จำนวน 47.5 ล้านบาท เพื่อเป็นรายการปรับปรุงกำไรสุทธิสำหรับคำนวณจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามที่ประกาศกำหนดให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สำหรับการปรับกำไรสุทธิเพื่อใช้ในการคำนวณเงินที่สามารถจ่ายคืนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ทั้งนี้สำหรับปี 2569 กองทรัสต์จะมีรายการค่าใช้จ่ายในการโฆษณา และประชาสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์จำนวนไม่เกิน 3 ล้านบาท

# ข้อมูลทางการเงิน



## ข้อมูลทางการเงิน

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ให้ความเห็นว่า งบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (“กองทรัสต์”, “ALLY”) มีผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



KPMG Phoomchai Audit Ltd.  
50<sup>th</sup> 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 ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

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

&lt;&lt;&lt;&lt;



### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวม และในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

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

### ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้





ความเห็นของข้าพเจ้าต้องบ่งการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือ ปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์และขอให้ทำการแก้ไข

**ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต้องบ่งการเงิน**

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

**ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน**

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้



ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยของผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

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

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า





จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

(นางปิยธิดา ตั้งเด่นชัย)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 11766

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

12 กุมภาพันธ์ 2569

การวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน  
ที่วัดมูลค่าตามราคาตลาดและสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์  
งบแสดงฐานะการเงิน

		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2568	2567
		(บาท)	
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์			
ตามมูลค่ายุติธรรม	6, 15	12,721,455,337	12,667,233,184
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	7, 15	400,184,064	432,754,281
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	5, 8	196,799,670	199,287,387
ลูกหนี้รายได้อสังหาริมทรัพย์และบริการค้างรับ	4, 5	179,084,780	204,939,397
ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	5	17,450,696	664,751
ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ	5	6,349	13,530
เงินมัดจำ		36,363,000	36,744,898
สินทรัพย์อื่น	5	46,369,255	45,508,099
รวมสินทรัพย์		13,597,713,151	13,587,145,527
<b>หนี้สิน</b>			
เจ้าหนี้การค้า	5	38,911,148	40,477,769
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	5	124,640,138	146,299,468
รายได้อสังหาริมทรัพย์และบริการรับล่วงหน้า		10,449,136	7,655,956
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	5	420,226,381	415,309,139
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	9	3,572,494,170	3,728,419,276
หนี้สินตามสัญญาเช่า		804,266,115	823,505,023
หนี้สินอื่น		5,312,671	8,740,651
รวมหนี้สิน		4,976,299,759	5,170,407,282
สินทรัพย์สุทธิ		8,621,413,392	8,416,738,245

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล  
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

หมายเหตุ	31 ธันวาคม	
	2568	2567
	(บาท)	
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		
ทุนจดทะเบียน	8,565,830,360	8,565,830,360
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	8,565,830,360	8,565,830,360
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์	(317,465,475)	(317,465,475)
กำไรสะสม	10 373,048,507	168,373,360
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>8,621,413,392</b>	<b>8,416,738,245</b>
 สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	 9.8631	 9.6290
 จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	 874,100,000	 874,100,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไต  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุน ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะ ส่วนของ กองทรัสต์ (พื้นที่ให้เช่าสุทธิ)	31 ธันวาคม 2568			31 ธันวาคม 2567		
		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุข้อ 6)	สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 14 โครงการ						
	1. โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ ที่สี่ เลขที่ 1420-1 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240	3,610,000,000			3,610,000,000		
	สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ	1,737,684			1,737,684		
	ค่าเช่าใช้ในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ	31,163,957			31,750,276		
	สินทรัพย์สิทธิการใช้อุปกรณ์	118,528,675			118,528,675		
		3,761,430,316	3,798,239,528	28.95	3,762,016,635	3,798,005,844	28.99
2. โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา ที่สี่ เลขที่ 64/98-99 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร 10230	สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ	2,668,000,000			2,668,000,000		
	ค่าเช่าใช้ในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ	1,216,543			1,216,543		
	สินทรัพย์สิทธิการใช้อุปกรณ์	247,637,479			238,205,592		
		17,888,843			17,888,843		
		2,934,742,865	2,937,753,899	22.39	2,925,310,978	2,864,627,442	21.87

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัดไ  
งประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะ ส่วนของ กองทรัสต์ (พื้นที่ให้เช่าสุทธิ)	31 ธันวาคม 2568			31 ธันวาคม 2567		
		ราคาทุน	มูลค่าดีขรร (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่าดีขรร (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
3. โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสซี (ราชพฤกษ์) ที่ตั้ง เลขที่ 5559 หมู่ที่ 1 ถนนราชพฤกษ์ ตำบลบางขุน อำเภอ บางกรวย นนทบุรี 11130 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าสำหรับผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและทางเข้า-ออก เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน	24,578 ตร.ม.	1,535,000,000			1,535,000,000		
		224,328,248			218,044,940		
		84,082,709			85,246,192		
		1,843,410,957	1,696,506,800	12.93	1,838,291,132	1,758,742,124	13.43
4. โครงการศูนย์การค้าอมรินทร์ ี่รามอินทรา ที่ตั้ง เลขที่ 1 และ 1/1 ถนนสวนสยาม แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร 10230 สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าสำหรับผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ	5,213 ตร.ม.	316,923,573			316,923,573		
		7,627,585			6,763,795		
		324,551,158	281,799,277	2.15	323,687,368	284,698,150	2.17

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโด  
งบประมาณละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

<<<<

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะ ส่วนของ กองทรัสต์ (พื้นที่ให้เช่าสุทธิ)	31 ธันวาคม 2568			31 ธันวาคม 2567		
		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
5. โครงการศูนย์การค้าเอมเพิร์ล จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 353 ถนนเจริญเมือง แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าสำหรับผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ สิทธิการเช่าช่วง เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน	6,715 ตร.ม.	267,561,910			267,561,910		
		50,564,948			50,564,948		
		54,920,038			53,364,926		
		373,046,896	239,882,685	1.83	371,491,784	242,352,257	1.85
6. โครงการศูนย์การค้าเพลินมาร์ มอลล์ วัชรพล ที่ตั้ง เลขที่ 242 244 และ 246 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10220 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าสำหรับผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน	11,342 ตร.ม.	699,000,000			699,000,000		
		23,225,519			20,324,093		
		233,960,741			233,960,741		
		956,186,260	829,864,704	6.32	953,284,834	835,555,098	6.38

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล  
งบประมาณรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะ ส่วนของ กองทรัสต์ (พื้นที่ให้เช่าสุทธิ)	31 ธันวาคม 2568			31 ธันวาคม 2567		
		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
7. โครงการศูนย์การค้าสัมมากร เฟส 1 รามคำแหง (เวสต์) ที่ตั้ง เลขที่ 86 ถนนรามคำแหง แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร 10240 สิทธิการใช้ที่ดิน ทางเข้า-ออก พื้นที่ส่วนกลาง สิทธิการเช่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ	10,306 ตร.ม.	502,467,225			502,467,225		
		52,858,390			49,523,565		
		555,325,615	567,730,546	4.33	551,990,790	565,642,088	4.32
8. โครงการศูนย์การค้าสัมมากร เฟส 2 รังสิต ที่ตั้ง เลขที่ 819/1-3 ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลประจักษ์ศิลปชัย อำเภอชัยบุรี ปทุมธานี 12130 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน (บางส่วน) สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ สิทธิพิเศษสิทธิการใช้ที่ดิน	3,389 ตร.ม.	223,768,467			223,768,467		
		7,947,162			7,250,207		
		7,438,149			7,171,871		
		239,153,778	204,710,943	1.56	238,190,545	203,470,122	1.55

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโด  
งประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

<<<<

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะ ส่วนของ กองทรัสต์ (พื้นที่ให้เช่าสุทธิ)	31 ธันวาคม 2568			31 ธันวาคม 2567		
		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
9. โครงการศูนย์การค้าสามกกร เพลส ราชพฤกษ์ ที่ตั้ง เลขที่ 62/26-32 ถนนราชพฤกษ์ ตำบลจอมเกร็ด อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	4,618 ตร.ม.	302,364,480			302,364,480		
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย							
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ		35,095,187			32,983,205		
เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ		6,604,626			6,604,626		
สินทรัพย์ยี่สิทธิการใช้ที่ดิน		344,064,293	301,987,228	2.30	341,952,311	302,102,839	2.31
10. โครงการศูนย์การค้าเดอะ จีน ทาวน์ อิน ทาวน์ ที่ตั้ง เลขที่ 1323 ซอยลาดพร้าว 94 (ปัญจมิตร) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310	6,895 ตร.ม.	516,440,000			516,440,000		
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน (บางส่วน) สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง		16,763,304			13,717,555		
ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ		217,578,684			217,578,684		
เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ		750,781,988	655,900,891	5.00	747,736,239	656,004,753	5.01
สินทรัพย์ยี่สิทธิการใช้ที่ดิน							

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะ ส่วนของ กองทรัสต์ (พื้นที่ให้เช่าสุทธิ)	31 ธันวาคม 2568			31 ธันวาคม 2567		
		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
11. โครงการศูนย์การค้าภาคใต้ วิสเลจ ที่ตั้ง เลขที่ 225 หมู่ที่ 13 ถนนเชียงใหม่-สอด ตำบลบ้านแหวน อำเภอหางดง เชียงใหม่ 50230 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ	7,005 ตร.ม.	389,713,145			389,713,145		
		5,499,948			4,596,876		
		395,213,093	374,102,862	2.85	394,310,021	378,506,731	2.89
12. โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล จัตุจักร ที่ตั้ง เลขที่ 99/9 หมู่ 5 ถนนจรัญญักษ์ ตำบลคลองพระอุดม อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ สิทธิทรัพย์สินการใช้ที่ดิน	9,010 ตร.ม.	253,849,494			253,849,494		
		39,303,281			37,719,144		
		171,697,338			172,204,749		
		464,850,113	354,240,690	2.70	463,773,387	359,653,525	2.74

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

<<<<

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะ ส่วนของ กองทรัสต์ (พื้นที่ให้เช่าสุทธิ)	31 ธันวาคม 2568		31 ธันวาคม 2567	
		ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ราคาทุน (บาท)	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	
		27,672,751		27,414,655	
		179,418,434	194,444,597	179,160,338	188,930,976
				1.47	1.44
14. โครงการพินัน ที่ตั้ง เลขที่ 164/1 164/2 หมู่ 1 ถนนวิมานนท์ ตำบลลาดหญ้า อำเภอเมืองนนทบุรี นนทบุรี 11000 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ สิทธิพิเศษสิทธิการใช้ที่ดิน	1,386 ตร.ม.	13,735,756		-	
		1,059,958		-	
		11,565,372		-	
		26,361,086	30,734,084	-	-
				0.23	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัดไป  
งบประมาณรายละเอียดยกเงินลงทุน (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะ ส่วนของ กองทรัสต์ (พื้นที่ให้เช่าสุทธิ)	31 ธันวาคม 2568		31 ธันวาคม 2567	
		ราคาทุน	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง					
จำนวน 1 โครงการ					
15. โครงการสามปี อวนิว ดอนเมือง					
ที่ตั้ง เลขที่ 395 ถนนสรองประชา แขวงดอนเมือง					
เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร 10210					
ที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย					
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่จอดรถและทางเข้า-ออก	4,325 ตร.ม.	222,205,369		222,205,369	
เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ		8,203,814		6,287,199	
		230,409,183	253,556,603	228,492,568	1.93
		13,378,946,035	12,721,455,337	13,319,688,930	96.94
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				12,667,233,184	96.70

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อื่นๆ  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน	วันครบกำหนด	31 ธันวาคม 2568		31 ธันวาคม 2567			
		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุ 7)							
หน่วยลงทุน							
กองทุนเปิดเคที ดราสทาร์หนี้พลัส	-	389,451,822	389,959,942	2.98	283,762,000	286,406,249	2.18
กองทุนเปิดเคที ดราสทาร์ระยะสั้น	-	10,199,100	10,224,122	0.08	-	-	-
กองทุนเปิดอีทีทีสปริง ธนรัฐ	-	-	-	-	45,622,647	45,966,325	0.35
กองทุนเปิดกรุงไทยตราสารตลาดเงินภาครัฐ	-	-	-	-	35,000,000	35,124,822	0.27
กองทุนเปิด ยูไอบี จั๋ว เคลี ชนิดเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป	-	-	-	-	55,000,000	55,187,585	0.42
กองทุนเปิดเคที พันธบัตร 1 ปี	14 ตุลาคม 2568	-	-	-	10,000,000	10,069,300	0.08
รวมเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน				3.06	429,384,647	432,754,281	3.30
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น				100.00	13,749,073,577	13,099,987,465	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		31 ธันวาคม	
		2568	2567
		(บาท)	
หมายเหตุ			
<b>รายได้</b>	<b>5</b>		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	14	1,491,551,877	1,524,410,127
รายได้ดอกเบี้ย		652,144	2,780,428
รายได้อื่น		104,790,035	89,638,531
<b>รวมรายได้</b>		<b>1,596,994,056</b>	<b>1,616,829,086</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	5, 11	52,827,642	52,471,360
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	5, 11	13,646,935	13,557,635
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	11	2,508,161	2,507,084
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	5, 11	132,544,014	136,923,613
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		3,864,439	3,167,159
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีัดจำหน่าย		-	19,531,156
ต้นทุนการเช่าและบริการ	5	491,027,714	519,577,420
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4, 5	85,696,697	53,223,263
ต้นทุนทางการเงิน		207,971,342	224,514,494
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>990,086,944</b>	<b>1,025,473,184</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>		<b>606,907,112</b>	<b>591,355,902</b>
<b>รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน</b>			
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6	(5,034,952)	(227,910,396)
รายการ (ขาดทุน) กำไร สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน			
ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	7	(2,836,492)	3,369,634
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	7	9,982,381	622,647
<b>รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน</b>		<b>2,110,937</b>	<b>(223,918,115)</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>		<b>609,018,049</b>	<b>367,437,787</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

การเพิ่มทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	31 ธันวาคม	
	2568	2567
	(บาท)	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	606,907,112	591,355,902
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม		
ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6	(5,034,952)
รายการ (ขาดทุน) กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม		
ของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	7	(2,836,492)
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	7	9,982,381
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	12	(404,342,902)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี		
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 มกราคม	8,416,738,245	8,536,174,158
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	8,621,413,392	8,416,738,245

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล  
งบกระแสเงินสด

>>>

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่			
31 ธันวาคม			
หมายเหตุ	2568	2567	
(บาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		609,018,049	367,437,787
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6	(14,790,459)	-
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	6	-	(227,537,467)
การซื้อเครื่องตกแต่งและอุปกรณ์	6	(35,553,551)	(53,340,456)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเครื่องตกแต่งและอุปกรณ์	6	175,050	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายเครื่องตกแต่งและอุปกรณ์	6	1,072,609	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุน	7	(1,082,699,100)	(518,762,000)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุน	7	1,122,415,206	90,000,000
ผลขาดทุน (กลับรายการ) จากการด้อยค่าด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	4	22,077,030	(6,304,899)
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		-	19,531,156
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ		3,777,587	(2,372,920)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ		(16,785,945)	25,042,770
การลดลงในภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน		-	5,359,141
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในเงินมัดจำ		381,898	(843,000)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในสินทรัพย์อื่น		(861,156)	1,001,314
การลดลงในเจ้าหนี้การค้า		(1,566,621)	(3,985,437)
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		(30,386,356)	16,531,197
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		2,793,180	(1,608,355)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ		4,917,242	(10,084,235)
การลดลงในหนี้สินอื่น		(3,427,980)	(1,406,997)
ดอกเบี้ยรับ		(652,145)	(2,780,428)
รับดอกเบี้ย		659,327	2,829,069
ต้นทุนทางการเงิน		207,971,342	224,514,494
การจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	6	(56,932,344)	(60,124,580)
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6	5,034,952	227,910,396
รายการขาดทุน (กำไร) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน			
ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	7	2,836,492	(3,369,634)
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	7	(9,982,381)	(622,647)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		729,491,926	87,014,269

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไลแองกระแสดเงินสด (ต่อ)

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		31 ธันวาคม	
หมายเหตุ	2568	2567	
(บาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
จ่ายดอกเบี้ย		(174,386,741)	(184,029,956)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	9	-	225,450,000
เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	9	(153,250,000)	(113,246,625)
เงินสดจ่ายต้นทุนการทำรายการเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	9	-	(450,900)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	12	(404,342,902)	(486,873,700)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(731,979,643)	(559,151,181)
เงินสดและเงินฝากธนาคารลดลงสุทธิ		(2,487,717)	(472,136,912)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 1 มกราคม		199,287,387	671,424,299
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม	8	196,799,670	199,287,387
ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบงบกระแสเงินสด			
รายการที่ไม่ใช่เงินสด			
สินทรัพย์สิทธิการใช้ภายใต้สัญญาเช่าเพิ่มขึ้น	6	10,160,755	922,469

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

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

# ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้่อ่านของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2569

## 1 ข้อมูลทั่วไป

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทริสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติฯ”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทริสต์ลงวันที่ 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”) ในฐานะผู้ก่อตั้งทริสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทริสต์ของกองทรัสต์ ได้แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการแต่งตั้งบริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หลัก และแต่งตั้งบริษัท หมิ่นแสนพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมเฉพาะโครงการที่ 11 และแต่งตั้งบริษัท บีเอสเค แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมเฉพาะโครงการที่ 15 ซึ่งปัจจุบันโครงการภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์ จำนวน 15 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. โครงการศูนย์การค้าสัมมากร เฟส รามคำแหง (เวสต์)	4 ธันวาคม 2562	3 ธันวาคม 2592
8. โครงการศูนย์การค้าสัมมากร เฟส รังสิต	4 ธันวาคม 2562	3 ธันวาคม 2592
9. โครงการศูนย์การค้าสัมมากร เฟส ราชพฤกษ์	4 ธันวาคม 2562	3 ธันวาคม 2592

# ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

&gt;&gt;&gt;

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

โครงการ	ระยะเวลาการลงทุน	
	เริ่มต้น	สิ้นสุด
10. โครงการศูนย์การค้าเดอะ ซิน ทาวน์ อิน ทาวน์	3 ธันวาคม 2562	31 มกราคม 2588
11. โครงการศูนย์การค้ากาฬรัง วิถีแสง	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	
15. โครงการทีเท็น	13 สิงหาคม 2568	9 มีนาคม 2578

ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ในระหว่างปี ได้แก่ บริษัท เคอี เบญจกิจ จำกัด (ถือหุ้นทรัสต์ร้อยละ 17.4) ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายเงินปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

## 2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

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

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุแต่ละข้อจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับปรุงประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

## ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

### 3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้อธิบายโดยย่อสำหรับงบการเงินที่ครอบคลุมระยะเวลาที่รายงาน

#### (ก) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนรวมต้นทุนการทำรายการและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์”

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ราคายุติธรรมกำหนดจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทรัสต์จัดให้มีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยทุก ๆ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินราคาทรัพย์สินครั้งล่าสุดหรือวันที่จำหน่ายทรัพย์สินหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด กองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งผู้ประเมินราคารายเดียวกันให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินติดต่อกันเกินสองครั้ง

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน”

#### (ข) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกองทรัสต์เป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่ารวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุน



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

&gt;&gt;&gt;

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

กองทรัสต์จัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิที่ต่อเมื่อกองทรัสต์มีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักลบจำนวนเงินที่รับรู้และตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

#### (ค) เงินสดและเงินฝากธนาคาร

เงินสดและเงินฝากธนาคารในงบกระแสเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด และยอดเงินฝากธนาคาร

#### (ง) ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

กองทรัสต์ประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้สัญญาเช่าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้ นั้น ๆ ตลอดจนการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

กองทรัสต์จัดรายการลูกหนี้สัญญาเช่าออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากลูกหนี้สัญญาเช่าหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของลูกหนี้สัญญาเช่าได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในลูกหนี้สัญญาเช่า

รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงาน แสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน” ภายใต้บัญชี “ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(จ) ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ

ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับคือ รายได้อื่นที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ได้ออกใบแจ้งหนี้เรียกเก็บจากลูกค้าแสดงในราคาทุนบวกกำไรที่รับรู้จนถึงวันที่รายงานหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

(ฉ) สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กองทรัสต์จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าเมื่อสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

ในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จะบันทึกส่วนสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามราคาแยกเทศของแต่ละส่วนประกอบ

กองทรัสต์รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยด้วยราคาทุนและจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 3 (ก)

ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยเงินจ่ายล่วงหน้ารวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรกและประมาณการต้นทุนในการบูรณะและสุทธิจากสิ่งจูงใจในสัญญาเช่าที่ได้รับ

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ต้องจ่ายทั้งหมดตามสัญญา ทั้งนี้ กองทรัสต์ใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทรัสต์ในการคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน กองทรัสต์กำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มโดยนำอัตราดอกเบี้ยจากแหล่งข้อมูลทางการเงินภายนอกหลายแห่งและได้ปรับปรุงบางส่วนเพื่อให้สะท้อนระยะเวลาของสัญญาเช่าและลักษณะของสินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงการประเมินการเลือกใช้สิทธิที่ระบุในสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

>>>

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ในฐานะผู้ให้เช่า

นโยบายการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่ากล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3 (ญ)

(ข) **เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น**

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

(ข) **รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า**

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าหมายถึง จำนวนตามใบแจ้งหนี้ที่เรียกเก็บจากลูกค้าในส่วนที่เกินกว่ารายได้ที่รับรู้ และจำนวนเงินที่รับล่วงหน้าสำหรับงานของลูกค้าในส่วนที่กองทรัสต์ยังไม่ได้เริ่มให้บริการตามเงื่อนไขในสัญญา ซึ่งได้แสดงไว้ในราคาทุน

(ณ) **ประมาณการหนี้สิน**

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้เมื่อกองทรัสต์มีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุมานที่เกิดขึ้นในปัจจุบันอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นในอดีตซึ่งสามารถประมาณจำนวนเงินภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว ประมาณการหนี้สินประมาณโดยวิธีการประมาณการที่ดีที่สุด

(ญ) **หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย**

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยบันทึกเริ่มแรกด้วยมูลค่าธุรกรรมหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเกิดหนี้สิน ภายหลังจากการบันทึกหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจะบันทึกต่อมาโดยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างยอดหนี้เริ่มแรกและยอดหนี้เมื่อครบกำหนดไถ่ถอนจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุการกู้ยืมโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

## ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

#### (ก) 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

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(ก) รายได้

รายได้ค่าเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กองทรัสต์พิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาไม่เช่าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กองทรัสต์รับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ ‘รายได้ค่าเช่า’ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อลูกค้านำมาจควมในบริการด้วยจำนวนเงินตามอัตราที่ระบุในสัญญา รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงาน แสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน” ภายใต้บัญชี “ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

รายได้อื่น

รายได้อื่นรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

(ข) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการค้ำยาค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนค้ำยาค่าของหนี้สิน



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(ท) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

(ณ) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการประเมินภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงิน

(ณ) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

(ด) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกองทรัสต์ หรือบุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือกองทรัสต์ที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

(ด) ส่วนงานดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อผู้จัดการกองทรัสต์ (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกองทรัสต์) จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้น โดยตรง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

>>>

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

#### 4 ความเสี่ยงทางการเงิน

##### ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกองทรัสต์ หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

กองทรัสต์ได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกค้าจำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์มีกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ณ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงิน

##### ลูกหนี้ราย ได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกองทรัสต์ได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกค้าแต่ละราย อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้า ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและประเทศที่ลูกค้าดำเนินธุรกิจอยู่

กองทรัสต์จำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้ด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระ และมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้างชำระอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์พิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับลูกหนี้แต่ละรายและสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมา สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกองทรัสต์ที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกหนี้

# การเปิดเผยข้อมูลทางการเงิน

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับฐานะเปิดต่อความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

### ลูกหนี้รายได้อื่นค่าเช่าและบริการค้างรับ

	ลูกหนี้การค้า กิจการอื่น	ลูกหนี้การค้า กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 5) (พันบาท)	มูลค่ารวม ตามบัญชี
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568</b>			
ภายในกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้	28,754	1,558	30,312
เกินกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้			
น้อยกว่า 3 เดือน	13,031	326	13,357
3 - 6 เดือน	2,903	-	2,903
6 - 12 เดือน	2,695	-	2,695
มากกว่า 12 เดือน	41,690	-	41,690
<b>รวม</b>	<b>89,073</b>	<b>1,884</b>	<b>90,957</b>
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	110,228	16,723	126,951
	<b>199,301</b>	<b>18,607</b>	<b>217,908</b>
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(38,823)	-	(38,823)
<b>สุทธิ</b>	<b>160,478</b>	<b>18,607</b>	<b>179,085</b>

### ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ภายในกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้	25,763	1,870	27,633
เกินกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้			
น้อยกว่า 3 เดือน	25,325	847	26,172
3 - 6 เดือน	5,666	16	5,682
6 - 12 เดือน	5,663	-	5,663
มากกว่า 12 เดือน	42,259	4	42,263
<b>รวม</b>	<b>104,676</b>	<b>2,737</b>	<b>107,413</b>
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	100,083	14,189	114,272
	<b>204,759</b>	<b>16,926</b>	<b>221,685</b>
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(16,746)	-	(16,746)
<b>สุทธิ</b>	<b>188,013</b>	<b>16,926</b>	<b>204,939</b>

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้รายได้อื่นค่าเช่าและบริการค้างรับของกองทรัสต์มีระยะเวลา 15 วัน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

&gt;&gt;&gt;

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

2568

2567

(พันบาท)

ณ วันที่ 1 มกราคม

16,746

23,051

เพิ่มขึ้น

23,365

6,297

กลับรายการ

(1,288)

(8,337)

ตัดบัญชี

-

(4,265)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

38,823

16,746

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ตารางต่อไปนี้จะแสดงระยะเวลาการครบกำหนดคงเหลือตามสัญญาของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ณ วันที่รายงาน โดยจำนวนเงินเป็นจำนวนขั้นต้นซึ่งไม่ได้คิดลด รวมดอกเบี้ยตามสัญญาและไม่รวมผลกระทบหากหักกลับตามสัญญา

กระแสเงินสดตามสัญญา ณ วันที่ 31 ธันวาคม

2568

2567

(พันบาท)

ภายใน 1 ปี หรือน้อยกว่า

301,521

296,838

มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี

368,835

355,550

มากกว่า 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี

3,452,859

793,432

มากกว่า 5 ปี

-

3,068,148

รวม

4,123,215

4,513,968

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสถานการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทรูขีของผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

# ทรสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

### ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ เนื่องจากเงินสดและเงินฝากธนาคารและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุ ข้อ 8 และ 9) ส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปรทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2568	2567
	(พันบาท)	
<b>เครื่องมือทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร</b>		
สินทรัพย์ทางการเงิน	191,448	195,379
หนี้สินทางการเงิน	(3,572,494)	(3,728,419)
<b>ยอดบัญชีในงบแสดงฐานะการเงินที่มีความเสี่ยง</b>	<b>(3,381,046)</b>	<b>(3,533,040)</b>
สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย	-	-
<b>ยอดความเสี่ยงคงเหลือสุทธิ</b>	<b>(3,381,046)</b>	<b>(3,533,040)</b>

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวในกระแสเงินสดของเครื่องมือที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร

การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่ 1% ซึ่งเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยตั้งอยู่บนข้อสมมติที่ว่าตัวแปรอื่นมีค่าคงที่

	2568		2567	
	อัตราดอกเบี้ย เพิ่มขึ้น 1%	อัตราดอกเบี้ย ลดลง 1%	อัตราดอกเบี้ย เพิ่มขึ้น 1%	อัตราดอกเบี้ย ลดลง 1%
<b>ผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุน</b>				
	(พันบาท)			
เครื่องมือทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร	(36,542)	35,948	(31,513)	34,201

### นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของคู่สัญญา กองทรัสต์ไม่มีการถือหรือออกตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

&gt;&gt;&gt;

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

การจัดการความเสี่ยงเป็นส่วนที่สำคัญของธุรกิจของกองทรัสต์ กองทรัสต์มีระบบในการควบคุมให้มีความสมดุลของระดับความเสี่ยงให้เป็นที่ยอมรับได้ โดยพิจารณาระหว่างต้นทุนที่เกิดจากความเสี่ยงและต้นทุนของการจัดการความเสี่ยง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการควบคุมกระบวนการจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่องเพื่อให้มั่นใจว่ามีความสมดุลระหว่างความเสี่ยงและการควบคุมความเสี่ยง

### 5 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกองทรัสต์ในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด	ไทย	เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	รับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์และบริการ ทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่ดิน อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท อัลไล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด	ไทย	เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์	รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุดของหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	รับฝากเงิน ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เคอี เบญจกิจ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นรายย่อย 17.4 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและ ชำระแล้ว	ทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่ดิน อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เคอีเอช จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ลักซ์เซอรี แอท สีฟวิง จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ ซื้อสินค้าและบริการ

# ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เดอะคริสตัล รีเทล จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญา เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
บริษัท สกาย โอเอส จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาบริการ
บริษัท เคอีเอ็กซ์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	ทำสัญญาบริการ
บริษัท คริสตัล โซลانا จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท อัลไล ซีพีเอ็ม จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	รับค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์

ในระหว่างปีกองทรัสต์ มีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับบริษัทจัดการและกิจการอื่นซึ่งมีผู้ถือหุ้นและ/หรือ  
กรรมการเดียวกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์และกองทรัสต์

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2568	2567
	(พันบาท)	

## รายได้

### รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด	12,906	10,007
บริษัท เดอะคริสตัล รีเทล จำกัด	12,571	12,801
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	6,770	6,683
บริษัท เคอีเอช จำกัด	6,438	5,158
บริษัท เคอี เบญจกิจ จำกัด	5,868	5,832
บริษัท ลักซ์เซอรี แอท ลีฟวิ่ง จำกัด	4,506	4,020
บริษัท อัลไล รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	486	2,622
รวม	49,545	47,123

### รายได้ดอกเบี้ย

กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	258	1,991
----------------------------	-----	-------

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

&gt;&gt;&gt;

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2568	2567
	(พันบาท)	
<b>รายได้ (ต่อ)</b>		
รายได้อื่น		
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	942	1,153
<b>รวม</b>	<b>942</b>	<b>1,153</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>		
ต้นทุนการเช่าและบริการ		
บริษัท อัลไล ซีพีเอ็ม จำกัด	12,974	-
บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด	152	4,857
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	537	4,829
<b>รวม</b>	<b>13,663</b>	<b>9,686</b>
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,596	8,474
ค่าธรรมเนียมการจัดการ		
บริษัท อัลไล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	52,828	52,471
ค่าธรรมเนียมทรัสต์		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	13,647	13,558
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์		
บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด	128,768	136,924
<b>ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>	<b>2568</b>	<b>2567</b>
	(พันบาท)	
<b>เงินฝากธนาคาร</b>		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	27,603	35,309

ทรสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม

2568

2567

(พันบาท)

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน

1,884

2,737

1,884

2,737

รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน

กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน

16,723

14,189

16,723

14,189

รวม

18,607

16,926

ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

1

3

ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า

บริษัท อัลไล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

22,431

22,517

เจ้าหนี้การค้า

บริษัท อัลไล ซิพีเอ็ม จำกัด

1,564

-

บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด

247

2,951

กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน

1,240

2,685

รวม

3,051

5,636

เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

บริษัท อัลไล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

16,440

33,809

กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน

6,494

2,363

รวม

22,934

36,172

เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

3,173

3,171

กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน

3,117

2,301

รวม

6,290

5,472

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

&gt;&gt;&gt;

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

6 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

	2568	2567
	(พันบาท)	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ - ราคาทุน		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
ณ วันที่ 1 มกราคม	13,319,688	13,037,888
บวก เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี	-	227,537
บวก เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี	26,356	-
(หัก) บวก การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าระหว่างปี	(1,404)	923
บวก เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์ เพิ่มขึ้นระหว่างปี	35,554	54,105
หัก เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์ ลดลงระหว่างปี	(1,248)	(765)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	13,378,946	13,319,688
ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน		
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน		
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 1 มกราคม	(652,455)	(424,545)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการประเมินราคาระหว่างปี	141,154	(86,531)
หัก มูลค่าที่รวมในรายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	(126,951)	(114,272)
หัก มูลค่าที่รวมในหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับ		
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(19,239)	(27,107)
	(5,036)	(227,910)
ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน		
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	(657,491)	(652,455)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	12,721,455	12,667,233



## ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต ตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระที่ประเมินในเดือนมกราคม มีนาคมและกันยายน 2568 และถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมเป็นระดับ 3

#### ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูล

ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ	ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม
<ul style="list-style-type: none"> <li>อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ (2568: ร้อยละ 0 - ร้อยละ 10.0 และ 2567: ร้อยละ 1.5 - ร้อยละ 8.0)</li> <li>อัตราของผู้เช่าที่คาดว่าจะต่อสัญญา (2568: ร้อยละ 70.0 และ 2567: ร้อยละ 50.0 - ร้อยละ 100.0)</li> <li>อัตราการครอบครองพื้นที่เฉลี่ย (2568: ร้อยละ 84.6 - ร้อยละ 100.0 และ 2567: ร้อยละ 85.2 - ร้อยละ 98.9)</li> <li>อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว (2568 และ 2567: ร้อยละ 9.0 - ร้อยละ 10.0)</li> </ul>	<p>มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ สูงขึ้น (ลดลง)</li> <li>อัตราของผู้เช่าที่คาดว่าจะต่อสัญญาเพิ่มขึ้น (ลดลง)</li> <li>อัตราการครอบครองพื้นที่เฉลี่ยเพิ่มขึ้น (ลดลง) หรือ</li> <li>อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้วต่ำลง (สูงขึ้น)</li> </ul>

#### การเพิ่มเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี

##### โครงการที่เห็น

เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2568 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการที่เห็น ระยะเวลาประมาณ 9 ปี สิ้นสุดวันที่ 9 มีนาคม 2578 รวมถึงกรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ อุปกรณ์ และงานระบบ กับบริษัท บ้านเศรษฐกิจ จำกัด โดยจ่ายชำระเงินเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 14.7 ล้านบาท ซึ่งไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง สำหรับทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่เป็นที่ดินและอาคาร เป็นจำนวนเงินประมาณ 13.6 ล้านบาท และส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ และงานระบบ เป็นจำนวนเงิน 1.1 ล้านบาท

กองทรัสต์ได้เข้าจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับกรมที่ดินแล้วเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2568

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

&gt;&gt;&gt;

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

#### โครงการแอปปี อเวนิว คอนมือง

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

#### สัญญาเช่า

##### ในฐานะผู้เช่า

กองทรัสต์เช่าที่ดินสำหรับบางโครงการที่กองทรัสต์ลงทุน โดยสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวมีระยะเวลา 15 ปี ถึง 30 ปี โดยมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับบางสัญญาเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญา ค่าเช่ากำหนดชำระเป็นรายเดือน รายไตรมาส และรายปีตามอัตราคงที่ที่ระบุไว้ในแต่ละสัญญา

ในปี 2568 สิ้นทรัพย์สิทธิการใช้ของกองทรัสต์เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 10.2 ล้านบาท (2567: 0.9 ล้านบาท)

##### สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า

กองทรัสต์มีสิทธิเลือกขยายอายุสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายในหนึ่งปีก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ซึ่งกองทรัสต์จะประเมินตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลว่ามีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ และจะทบทวนการประเมินดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ

#### สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2568 2567  
(พันบาท)

#### จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า

36,325 37,375

ในปี 2568 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าของกองทรัสต์มีจำนวน 56.9 ล้านบาท (2567: 60.1 ล้านบาท)

# การระดมทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

### ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยกำหนดระยะเวลาเช่าที่ขกเลิกไม่ได้เป็นระยะเวลา 1 ปี ถึง 30 ปี โดยการต่ออายุสัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า สัญญาเช่าดังกล่าวกำหนดรายได้ค่าเช่าเป็นจำนวนคงที่และค่าเช่าผันแปร

### สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2568 2567

(พันบาท)

รายได้ค่าเช่าที่ผันแปรตามยอดขาย

41,744 43,601

### ค่าเช่าที่จะได้รับจากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม

2568 2567

(พันบาท)

ปีที่ 1

463,794 461,694

ปีที่ 2

271,295 265,690

ปีที่ 3

133,060 121,472

ปีที่ 4

43,926 41,847

ปีที่ 5

42,052 43,310

หลังจากปีที่ 5

821,325 863,376

รวม

1,775,452 1,797,389

## 7 เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

2568 2567

(พันบาท)

ณ วันที่ 1 มกราคม

432,754 -

เพิ่มขึ้น

1,082,699 518,762

จำหน่าย

(1,122,416) (90,000)

กำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน

9,983 622

(ขาดทุน) กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน

(2,836) 3,370

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

400,184 432,754

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

&gt;&gt;&gt;

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

8 เงินสดและเงินฝากธนาคาร

	31 ธันวาคม 2568		31 ธันวาคม 2567	
	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย
	(พันบาท)	(ร้อยละต่อปี)	(พันบาท)	(ร้อยละต่อปี)
เงินสดในมือ	287	-	261	-
เงินฝากกระแสรายวัน	5,065	-	3,647	-
เงินฝากออมทรัพย์	191,448	0.20	195,379	0.40
<b>รวม</b>	<b>196,800</b>		<b>199,287</b>	

9 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

	2568	2567
	(พันบาท)	(พันบาท)
ณ วันที่ 1 มกราคม	3,728,419	3,613,571
เพิ่มขึ้น	-	225,450
หัก ต้นทุนการทำรายการเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	(451)
(หัก) บวก การตัดจำหน่ายต้นทุนทางการเงินตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	(2,675)	3,096
จ่ายชำระ	(153,250)	(113,247)
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>	<b>3,572,494</b>	<b>3,728,419</b>

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

## ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ต่อมาเมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2564 กองทรัสต์ได้เบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 2 สำหรับลงทุนในโครงการกาฬมังกร 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 คอนโดมิเนียม จากธนาคารจำนวน 225.5 ล้านบาท มีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามอายุของสัญญา เป็นระยะเวลา 6 ปี โดยเงินกู้เหล่านี้จะชำระคืนเป็นงวดรวม 24 งวด เงินงวดแรกจะชำระในวันสุดท้ายของเดือนที่ 51 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 ครั้งแรกและงวดต่อ ๆ ไป เมื่อครบกำหนดระยะเวลาทุก ๆ 3 เดือน ผู้ดูแลชำระคืนหนี้ตามสัญญานี้ทั้งหมดภายในกำหนดเวลา 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, โครงการกาฬมังกร วิลเลจ, โครงการสามมากร เฟลส รามคำแหง (เวสต์) และโครงการอมรินทร์ รามอินทรา จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกัน
- 2) สิทธิการเช่าช่วงในโครงการศูนย์การค้าเพลินไร่ มอลล์ วัชรพล, โครงการเดอะ ไพรม์ หัวลำโพง และโครงการศูนย์การค้าสามมากร เฟลส ราชพฤกษ์ จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกัน
- 3) สิทธิเรียกร้องที่จะได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้แห่งสิทธิในทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งที่ 1 (โครงการที่ 1 ถึงโครงการที่ 10) จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกัน และ
- 4) ที่ดินโฉนดเลขที่ 24428 แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง กรรมสิทธิ์ของบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล จดจำนองเป็นประกัน



# ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล

&gt;&gt;&gt;

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

นอกจากนี้ กองทรัสต์ตกลงให้หลักประกันที่มีอยู่แล้ว และที่จะเกิดขึ้นในอนาคตเป็นหลักประกันหนี้ ตามสัญญาให้สินเชื่อ และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม และกองทรัสต์ต้องจัดให้มีประกันภัยประเภทคุ้มครองความเสี่ยงภัยทุกชนิด และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) สำหรับทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งที่ 1 ครั้งที่ 2 และที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม โดยระบุให้ธนาคารและกองทรัสต์เป็นผู้รับประกันประโยชน์

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมิได้เบิกใช้เพื่อนำไปลงทุนในเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และวงเงินสินเชื่ออื่น ๆ เป็นจำนวนเงิน 193.7 ล้านบาท และ 380.0 ล้านบาท ตามลำดับ (2567: 193.7 ล้านบาท และ 380.0 ล้านบาท ตามลำดับ)

## 10 กำไรสะสม

	หมายเหตุ	2568	2567
		(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม		168,373	287,809
บวก กำไรจากการลงทุนสุทธิ		606,907	591,356
บวก กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน	7	9,983	622
หัก ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงใน			
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ			
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6	(5,036)	(227,910)
(หัก) บวก (ขาดทุน) กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า			
ยุติธรรมของเงินลงทุนที่แสดงมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือ			
ขาดทุน	7	(2,836)	3,370
หัก การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์	12	(404,343)	(486,874)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		<u>373,048</u>	<u>168,373</u>

## ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

#### 11 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 (ในกรณีที่ส่วนต่างระหว่างอัตรากำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วสำหรับการคำนวณค่าธรรมเนียมพิเศษในรอบปีบัญชีนั้นต่ำกว่าอัตราผลตอบแทนอ้างอิงจะไม่มีกรคิดค่าธรรมเนียมนี้) ค่าธรรมเนียมพิเศษจากอัตราผลตอบแทนที่สูงกว่าอัตราอ้างอิงนี้ จะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 เป็นต้นไป

##### (ข) ค่าธรรมเนียมทรัสต์

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

##### (ค) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคำนวณเป็นรายเดือนตามอัตราที่นายทะเบียนของกองทรัสต์กำหนด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(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

# กongsat Pheua Lngun In Osang Harim Thapay Lae Sathakar Chao Sang Harim Thapay Alai

## Hamay Hetuprakobong Ban Kuan Jin

Sa Hap Pi Sin Su Wan Thi 31 Chan Wa Kum 2568

### 12 Kan Baeng Pan Sawan Tun Hai Phu Thio Huan Yai Thapay

Phat Kan Dam Neng Jan Sa Hap Ban Wad	Sa Hap Pi Sin Su Wan Thi 31 Chan Wa Kum 2568		Mool Ka Tho Huan Yai	Jan Wan Jin
	Wan Thi On Ma Thi	Wan Thi Jay	(Ban)	(Pan Ban)
1 Thulakom 2567 - 31 Chan Wa Kum 2567	18 Kumbhapanch 2568	25 Minakom 2568	0.1310	114,507
1 Makrakom 2568 - 31 Minakom 2568	15 Phayakom 2568	25 Minuanan 2568	0.1100	96,151
1 Meshayan 2568 - 30 Minuanan 2568	8 Singhakom 2568	26 Ganayan 2568	0.1120	97,899
1 Krokakom 2568 - 30 Ganayan 2568	12 Phatsichayan 2568	25 Chan Wa Kum 2568	0.1100	95,786
				<b>404,343</b>
Phat Kan Dam Neng Jan Sa Hap Ban Wad	Sa Hap Pi Sin Su Wan Thi 31 Chan Wa Kum 2567		Mool Ka Tho Huan Yai	Jan Wan Jin
	Wan Thi On Ma Thi	Wan Thi Jay	(Ban)	(Pan Ban)
1 Thulakom 2566 - 31 Chan Wa Kum 2566	12 Kumbhapanch 2567	29 Minakom 2567	0.1630	142,478
1 Makrakom 2567 - 31 Minakom 2567	10 Phayakom 2567	19 Minuanan 2567	0.1310	114,507
1 Meshayan 2567 - 30 Minuanan 2567	13 Singhakom 2567	19 Ganayan 2567	0.1330	116,256
1 Krokakom 2567 - 30 Ganayan 2567	12 Phatsichayan 2567	19 Chan Wa Kum 2567	0.1300	113,633
				<b>486,874</b>

### 13 Choomuek Kuew Kan Chio Chay Jin Lngun

Kongsat Hai Chio Chay Jin Lngun In Ra Waang Pi Sin Su Wan Thi 31 Chan Wa Kum 2568 Doi Mai Rum Jin Lngun In Jin Pa Kan Na Kar Pen Jan Wan Jin Rum 2,268.3 San Ban Doi Kik Pen Rooy Lae 26.48 Tho Mool Ka Sin Thapay Su Thithi Wan Leey Ra Waang Pi (2567: 801.1 San Ban Doi Kik Pen Rooy Lae 9.51 Tho Mool Ka Sin Thapay Su Thithi Wan Leey Ra Waang Pi)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

&gt;&gt;&gt;

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

14 ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้

การดำเนินงานหลักของกองทรัสต์มาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากธุรกิจหลักประเภทลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยที่กองทรัสต์มีส่วนงานทางภูมิศาสตร์เพียงส่วนงานเดียวเนื่องจากกองทรัสต์ดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศไทยเท่านั้น

การจำแนกรายได้ จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า มีดังนี้

	2568	2567
	(พันบาท)	
<b>ประเภทของรายได้</b>		
รายได้ค่าบริการ	937,328	960,066
รายได้รวม	<u>1,596,994</u>	<u>1,616,829</u>
<b>จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้</b>		
ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	<u>937,328</u>	<u>960,066</u>

15 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

มูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
	(ล้านบาท)			
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568</b>				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า				
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	12,721	12,721
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	400	-	400
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567</b>				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า				
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	12,667	12,667
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	433	-	433



## ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่สังเกตได้จะถูกจัดอยู่ในระดับที่ 2 เครื่องมือทางการเงินเหล่านี้ประกอบด้วยตราสารหนี้ภาคเอกชนที่อยู่ในกลุ่มนำลงทุน

เงินลงทุนที่ถูกจัดประเภทในระดับ 3 มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้เนื่องจากมีการซื้อขายไม่บ่อยนัก วิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 6

### 16 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

### 17 เรื่องอื่นๆ

1) เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2568 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ จำนวนไม่เกิน 185.0 ล้านหน่วย จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 874.1 ล้านหน่วย เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,059.1 ล้านหน่วย เพื่อนำเงินจากการเพิ่มทุนดังกล่าวไปใช้เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยเข้าลงทุนสินทรัพย์เพิ่มเติม 3 โครงการ ได้แก่ โครงการศูนย์การค้าเดอะ โซน ทาวน์อินทาวน์ จำนวนไม่เกิน 288 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.12 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม โครงการศูนย์การค้าสายไหม อเวนิว จำนวนไม่เกิน 473 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.48 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม และโครงการศูนย์การค้า ชาน แอท ดิ อเวนิว จำนวนไม่เกิน 800 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.89 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งการลงทุนดังกล่าวประกอบด้วย สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงิน และการนำสิทธิการเช่า/เช่าช่วงและสิทธิการได้ใช้บริการบางโครงการของกองทรัสต์ และ/หรือ การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ โดยกำหนดวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุน ครั้งที่ 2 ดังนี้

1.1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 1 ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม ในครั้งนี้ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมทั้งหมด เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ ตามสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

- 1.2 จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการจัดสรรส่วนที่ 1 และ/หรือการจองซื้อตามส่วนที่ 1 ข้างต้น โดยเสนอขายให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยราคาเสนอขายเดียวกันกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมส่วนที่ 1 ข้างต้น

ทั้งนี้การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการเพิ่มทุนดังกล่าวคาดว่าจะเกิดภายในปี 2569

- 2) เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 7/2568 ของกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติให้ปรับปรุงทรัพย์สินในโครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ มูลค่าไม่เกิน 200 ล้านบาท เป็นร้อยละ 1.47 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม โดยใช้แหล่งเงินทุนมาจากเงินกู้ยืมและนำสิทธิการเช่า/เช่าช่วงรวมถึงสิทธิการได้ใช้บริการบางโครงการของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันทางธุรกิจ (ถ้ามี) และเงินประกันการเช่าของผู้เช่ารายย่อยของกองทรัสต์ โดยการดำเนินการดังกล่าวจะได้รับสิทธิการเช่าเพิ่มเติมเป็นระยะเวลา 5 ปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2592 ถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2597
- 3) เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 9/2568 ของกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติเลื่อนการเข้าลงทุนสินทรัพย์โครงการ วิลเลจ ฮับ สายไหม จำนวน 30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.22 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งการลงทุนดังกล่าวประกอบด้วย สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยใช้แหล่งเงินทุนที่มีอยู่ของกองทรัสต์ และมีกำหนดการเข้าลงทุนภายในเดือนเมษายน 2569

### 18 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท อัลไล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2569 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เป็นประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.1110 บาท เป็นจำนวนเงิน 97.0 ล้านบาท โดยมีกำหนดจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนมีนาคม

## รายงานความเห็นของทรัสต์



### รายงานความเห็นของทรัสต์

4 กุมภาพันธ์ 2569

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล

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

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

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรณ ภัทรวีกรม และนายเกร์ อิชยพฤกษ์)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์พาร์ค 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



# สรุปสาระสำคัญของ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ (และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)

หัวข้อ	รายละเอียด
<b>คู่สัญญา</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) และ</li> <li>บริษัท อัลโล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) (เดิมชื่อ บริษัท เค.อี.รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด)</li> </ol>
<b>ลักษณะของกองทรัสต์ และกลไกการบริหาร</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล (ALLY Leasehold Real Estate Investment Trust) (เดิมชื่อ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ ซึ่งเกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท (CRYSTAL Retail Growth Leasehold Property Fund หรือ CRYSTAL) และก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ ทั้งนี้ การก่อตั้งกองทรัสต์มีผลสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ก่อสิทธิและหน้าที่ในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินและการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์</li> <li>กองทรัสต์ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัพย์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจการจัดการของทรัสต์</li> <li>การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักจะดำเนินการโดยทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง</li> <li>ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และ/หรือมติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> </ol>



หัวข้อ	รายละเอียด
<b>ชื่ออายุประเภทและ วัตถุประสงค์ของ กองทรัสต์</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (ALLY Leasehold Real Estate Investment Trust) (เดิมชื่อ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล) กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่ได้อิสระให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์</li> <li>2. กองทรัสต์ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัสต์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจการจัดการของทรัสต์</li> <li>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</li> <li>4. รวมถึงวัตถุประสงค์ที่สำคัญดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) เพื่อรองรับการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์</li> <li>(2) เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1</li> <li>(3) เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต ภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1</li> </ol> </li> <li>5. การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักจะดำเนินการโดยทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง</li> <li>6. ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือ</li> </ol>

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>
<b>ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ทรัพย์สินเริ่มต้นของกองทรัสต์ ได้แก่ สัญญาระหว่างผู้ก่อตั้งทรัสต์กับทรัสต์ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ก่อสิทธิและหน้าที่ในทางทรัพย์สิน โดยการเข้าผูกพันว่าจะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินและการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ทั้งนี้ อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อแลกกับทรัพย์สินและการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่</li> <li>2. เงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1</li> <li>3. เงินที่ได้รับจากการกู้ยืม เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1</li> <li>4. ทรัพย์สินใด ๆ ที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด (ถ้ามี)</li> </ol>
<b>หน่วยทรัสต์</b>	<p>สิทธิในการได้รับประโยชน์จากกองทรัสต์ให้แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่า ๆ กัน เรียกว่าหน่วยทรัสต์ โดยหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดให้สิทธิแก่ผู้ถือเท่า ๆ กันในการเป็นผู้รับประโยชน์จากกองทรัสต์ ทั้งนี้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ และตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้ มิได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือในการขายคืนหรือไถ่ถอน หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้เป็นหน่วยทรัสต์ชนิดระบุชื่อผู้ถือที่มีการชำระเต็มมูลค่าแล้วทั้งหมด และไม่มีข้อจำกัดในการโอนหน่วยทรัสต์ ยกเว้นข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>
<b>การเพิ่มทุนของกองทรัสต์</b>	<p>ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการพิจารณากำหนดจำนวนเงินทุนที่จะเพิ่ม จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม วิธีการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกเสนอขายเพิ่มเติม เพื่อให้สอดคล้องกับเหตุของการเพิ่มทุน รวมถึงการพิจารณา กำหนดทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์และการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ และวิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการแต่งตั้งที่ปรึกษาใด ๆ เพื่อการดำเนินการดังกล่าว เมื่อได้ข้อสรุปแล้วให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณานุมัติต่อไป และเมื่อได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้</p>

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

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใด ๆ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของบริษัทจดทะเบียน โดยอนุโลม และตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในรายละเอียดเพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ (ถ้ามี) ทั้งนี้ การเพิ่มทุนต้องกระทำให้แล้วเสร็จภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือบอร์ดมีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน</p> <p>(3) ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>(4) เมื่อได้รับมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นแล้ว 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 โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นแล้ว หากข้อกำหนด เงื่อนไข และ/หรือกระบวนการเพิ่มทุนดังกล่าว ไม่ก่อให้เกิดผลกระทบทางลบในสาระสำคัญแก่ผู้ถือหุ้น</p>
<b>การลดทุนชำระแล้ว</b>	<p>ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการพิจารณาจำนวนเงินทุนที่จะลดซึ่งต้องมีเหตุตามที่กำหนดไว้ในข้อเหตุในการลดทุน ข้อ 1 – 5 โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการใช้ดุลยพินิจพิจารณาลดทุนชำระแล้วตามที่เห็นสมควรโดยไม่ต้องขออนุมัติจากผู้ถือหุ้น และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการลดทุนชำระแล้วตามกระบวนการต่อไป</p>
<b>เหตุในการลดทุนชำระแล้วและกระบวนการลดทุนชำระแล้ว</b>	<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"> <li>1. การเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์กับทรัสต์ และมิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่น ๆ ระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยกัน</li> <li>2. การเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มิได้ทำให้นบุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้านายของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้านายของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น</li> <li>3. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์ชำระประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไรหลังหักค่าสำรองต่าง ๆ และสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของหน่วยทรัสต์ สิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนหรือรับคืนเงินทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยทรัสต์ชนิดนั้น ๆ ด้วย</li> <li>4. ไม่ว่าในกรณีใด มิให้มีความสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัดหรือแย้งกับข้อ 1 – 3 ข้างต้น</li> <li>5. การเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้อิสรภาพของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอกได้หากทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หรือตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ กำหนด</li> <li>6. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินคืนทุน ประโยชน์ตอบแทน หรือทรัพย์สินอื่น ๆ ในการคืนทุนเมื่อเลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ โดยทรัสต์หรือผู้ทำหน้าที่แทนทรัสต์ หรือผู้ที่รับมอบหมายจากทรัสต์ หรือผู้ทำหน้าที่แทนทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) จะดำเนินการแจกจ่ายเงินคืนทุน ประโยชน์ตอบแทน หรือทรัพย์สินอื่น ๆ ในการคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ว่าในกรณีใด ๆ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์</li> <li>7. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์</li> <li>8. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายได้ตามกฎหมาย และดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</li> </ol>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>9. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในหัวข้อการโอนหน่วยทรัสต์</p> <p>10. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>11. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถือ</p>
<b>การโอนหน่วยทรัสต์</b>	<p>ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถโอนหน่วยทรัสต์ได้ เว้นแต่จะเข้าข่ายเป็นกรณีที่ถูกจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ โดยวิธีการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญา</p>
<b>การลงทุนของกองทรัสต์</b>	<p>1. การลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทว. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง</p> <p>2. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ต้องเป็นไปตามนโยบายการลงทุนรวมทั้งวิธีการได้มาตามที่กำหนดในสัญญาทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่มีนโยบายในการลงทุนทรัพย์สินอื่นใดนอกเหนือจากประเภททรัพย์สินที่มีการระบุเอาไว้ในสัญญานี้</p> <p>3. การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้งผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญานี้ เช่น จะต้องตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ 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
<b>การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์</b>	<p>การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักได้โดยการให้เช่า การให้เช่าช่วง หรือการให้ใช้ หรือการให้บริการในทำนองเดียวกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าวด้วย และห้ามมิให้ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เองโดยตรง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่ กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้</li> <li>2. กองทรัสต์สามารถให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น โดยจะต้องมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าไว้ล่วงหน้าเป็นจำนวนที่แน่นอน และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประโยชน์ของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี</li> <li>3. ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว</li> <li>4. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดการรายได้ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักด้วย ซึ่งการประกันภัยอย่างน้อยต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์</li> </ol>
<b>การกู้ยืมเงินและก่อการผูกพันของกองทรัสต์</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม</li> <li>(2) ลงทุนในทรัพย์สินอื่นใด ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลัก</li> <li>(3) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์</li> </ol> </li> </ol>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(4) ปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ รวมถึงการปรับปรุงภาพลักษณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>(5) ปรับปรุง ซ่อมแซม หรือหามาทดแทนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์</p> <p>(6) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์</p> <p>(7) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์</p> <p>(8) ชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือการผูกพันของกองทรัสต์</p> <p>(9) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือการผูกพันฉบับเดิม (Refinance)</p> <p>(10) ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์</p> <p>(11) ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ย อันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้</p> <p>(12) เหตุจำเป็นอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรสำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์</p> <p>ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกู้ยืมเงิน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ 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>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(1) ข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ได้ก่อนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond)</p> <p>(2) ให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้น</p> <p>(3) มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง</p> <p>(4) มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์</p> <p>4. สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนตามที่กำหนดในสัญญา และตามกฎหมายกำหนด</p> <p>5. การก่อการผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา</p> <p>6. กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อการผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้</p> <p>7. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือการก่อการผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ 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 หรือตามที่มีการผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (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>



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

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>เป็นผลให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่สามารถประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ได้</p> <p>ii. ข้อมูลอื่นที่จำเป็นและเป็นประโยชน์หรืออาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ เช่น หนังสือแจ้งเหตุการณ์ไม่สามารถประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นต้น</p> <p>(2) เปิดเผยข้อมูลตามข้อ (1) ผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด</p>
<b>การรายงานมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์</b>	<p>หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาและผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำและส่งรายงานทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ต่อและมูลค่าหน่วยทรัสต์ ของวันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ทรัสต์ตรวจสอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญา</p>
<b>การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์และดำเนินการให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้นครั้งต่อ ๆ ไปอย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง</li> <li>2. ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์อย่างถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่เริ่มตรวจตรา</li> <li>3. ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันที่พบเหตุดังกล่าว</li> <li>4. ให้ส่งสำเนาทันทีตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัสต์ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันทำบันทึกแล้วเสร็จ</li> <li>5. เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจพบหรือได้รับแจ้งจากทรัสต์ว่าอสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการให้มีการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์นั้นให้อยู่ในสภาพที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้โดยเร็ว</li> </ol>
<b>การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ด้านสาระของรายการต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะที่กำหนดในสัญญา</li> <li>2. ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการตามที่กำหนดในสัญญา เช่น ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท</li> </ol>

หัวข้อ	รายละเอียด
	หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
<b>การทำธุรกรรมที่เป็น การขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ระหว่าง กองทรัสต์กับทรัสต์</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรม และได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</li> <li>เว้นแต่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดเป็นอย่างอื่น การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง</li> <li>(2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน</li> <li>(3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น</li> </ol> </li> <li>ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตาม (3) ข้างต้น ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้</li> </ol>
<b>การเปิดเผยข้อมูลของ กองทรัสต์</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่ง</li> </ol>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>รวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และทรัสต์พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี</p> <p>2. นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดแล้ว ในกรณีที่มิประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย</p>
<b>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์</b>	<p>1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 (สอง) ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี ยกเว้นในปี 2562 ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่มี การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามเงื่อนไขในข้อนี้ในปี 2563</p> <p>กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า</li> <li>(2) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้รับไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า</li> <li>(3) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)</li> </ol> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามเงื่อนไขข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบในการประชุมสามัญประจำปี</p> <p>ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด</p> <p>ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อาจอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตามข้างต้นในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้</p> <p>3. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p>
<b>การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</b>	<p>1. การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใด ๆ ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่านั้น</p> <p>2. เหตุในการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้</p> <p>(1) การประชุมสามัญประจำปี ซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ หรือภายในวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563 แล้วแต่ระยะเวลาใดจะถึงกำหนดหลัง</p> <p>(2) การประชุมวิสามัญ</p> <p>i. เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์</p> <p>ii. เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาดังกล่าวในข้อ (2)i. หรือข้อ (2)ii. ทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เองก็ได้</p> <p>3. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่สัญญานี้กำหนดดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ให้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนวันประชุม ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง</p> <p>(2) ให้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ในกรณีอื่น</p>



หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(3) กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหรือการนัดประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น</p> <p>4. การประชุมผู้ถือหุ้นหรือการนัดประชุมผู้ถือหุ้นต้องมีผู้ถือหุ้นหรือกรรมการผู้ถือหุ้น (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหรือกรรมการผู้ถือหุ้นทั้งหมด และต้องมีผู้ถือหุ้นหรือกรรมการผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า 1/3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนผู้ถือหุ้นหรือกรรมการผู้ถือหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม</p> <p>5. เว้นแต่สัญญาจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นหรือกรรมการผู้ถือหุ้นให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหรือกรรมการผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <p>(2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหรือกรรมการผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. การไต่มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</li> <li>ii. การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่ได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญา</li> <li>iii. การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์</li> <li>iv. การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า</li> <li>v. การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหรือกรรมการผู้ถือหุ้น</li> <li>vi. การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>vii. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหรือกรรมการผู้ถือหุ้นอย่างมีนัยสำคัญ</li> <li>viii. การเลิกกองทรัสต์</li> </ul>
<b>การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นหรือกรรมการผู้ถือหุ้น</b>	<p>1. การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ต้องเป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทว. 49/2555 หรือประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม</p> <p>2. เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนไม่มีการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินในประเทศไทย ปัจจุบันกองทรัสต์จึงไม่ได้อยู่ภายใต้ข้อจำกัดเรื่องสัดส่วนการถือ</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ครองหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนต่างด้าว โดยผู้ลงทุนต่างด้าวสามารถถือครองหน่วยทรัสต์ได้สูงสุดร้อยละ 100</p> <p>3. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 หรือประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะไม่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์</p> <p>4. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังต่อไปนี้มีข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <p>(1) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดและ</p> <p>(2) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ</p>
สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์	<p>1. ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และต้องไม่มีข้อจำกัดความรับผิดชอบของทรัสต์ในกรณีที่มิปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว</p> <p>2. ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง</p> <p>3. ทรัสต์ต้องเข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยทุกครั้ง และให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ขอให้ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติว่า เป็นกรณีที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย</p> <p>4. ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น</p> <p>5. ทรัสต์มีหน้าที่เข้าจัดการกองทรัสต์ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง</p> <p>6. ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง</p> <p>7. ทรัสต์มีหน้าที่บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์ นอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>กฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงอาจพิจารณามอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักแทนทรัสต์</p> <p>8. ทรัสต์มีหน้าที่ในการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>9. ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์</p> <p>10. ทรัสต์ต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>11. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และพ.ร.บ. ทรัสต์ ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่</p> <p>12. ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมและตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว</p> <p>13. ทรัสต์ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยอาจมอบหมายให้นายทะเบียนหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้</p> <p>14. ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p>
<b>การแต่งตั้ง เชื้อไขและวิธีการเปลี่ยนแปลงและคำตอบแทนของทรัสต์</b>	<p>1. การแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ให้กระทำโดยอาศัยมติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงเท่านั้น</p> <p>2. ทรัสต์จะพ้นสภาพจากการเป็นทรัสต์เมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ทรัสต์ลาออกจากการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ได้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบไม่น้อยกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ก่อนวันที่การลาออกมีผลบังคับ ทั้งนี้ การลาออกดังกล่าวจะต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>(2) ทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ไว้ไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และการดังกล่าวมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดูแลจัดการกองทรัสต์หรือการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก และทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตาม</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>สัญญาภายใน 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วันนับจากวันที่ทราบหรือควรทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</p> <p>(3) กรรณียกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของกรรณียก เลิกกิจการสิ้นสภาพความเป็นนิติบุคคล หรือสิ้นสภาพธนาคารพาณิชย์ (แล้วแต่กรณี)</p> <p>(4) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกรรณียกมีมติให้เปลี่ยนแปลงกรรณียก</p> <p>(5) คณะกรรมการ ก.ล.ด. สั่งพักการประกอบธุรกิจเป็นกรรณียกเป็นการชั่วคราว หรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นกรรณียก</p> <p>(6) กรรณียกขาดคุณสมบัติในการประกอบธุรกิจเป็นกรรณียกตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด</p> <p>(7) กรรณียกไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศ กข. 9/2552</p> <p>ทั้งนี้ กำหนดเวลาการเปลี่ยนแปลงกรรณียกในกรณี กรรณียกไม่สามารถดำรงเงินกองทุนได้ตามที่กฎหมายกำหนด ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 90 วันนับแต่วันที่รู้หรือควรรู้</p> <p>3. ในระหว่างที่ยังไม่ได้มีการแต่งตั้งกรรณียกรายใหม่ ให้กรรณียกรายเดิมทำหน้าที่กรรณียกต่อไปแต่เฉพาะการดูแลรักษาประโยชน์ หรือการใช้สิทธิในกองกรรณียกเพื่อมิให้กองกรรณียกเสียหาย เสียมูลค่า หรือไร้ประโยชน์จนกว่ากรรณียกรายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองกรรณียก ทั้งนี้ ในกรณีที่กรรณียกไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศ กข. 9/2552 การเปลี่ยนแปลงกรรณียกจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว</p> <p>4. ในกรณีที่เกิดเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลงกรรณียก แต่มีอาจแต่งตั้งกรรณียกรายใหม่ได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในกฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ด. ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่มีเหตุให้ต้องมีการเปลี่ยนแปลงกรรณียกแต่มีอาจแต่งตั้งกรรณียกรายใหม่เพราะมีเหตุอันมีอาจหลีกเลี่ยงได้ ให้ผู้มีส่วนได้เสียร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งกรรณียกรายใหม่ ถ้ามีอาจแต่งตั้งได้ให้ศาลมีคำสั่งเลิกกรรณียก ทั้งนี้ ให้ศาลมีอำนาจแต่งตั้งบุคคลใดเข้าจัดการกองกรรณียก โดยได้รับคำตอบแทนตามที่ศาลกำหนดได้</p> <p>5. การเปลี่ยนแปลงกรรณียกไม่ได้มีผลกระทบต่อการใช้ผลบังคับใช้ของสัญญานี้และไม่มีผลกระทบต่อสถานะของกองกรรณียก</p> <p>6. คำตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของกรรณียกให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้</p>
<b>ความเป็นอิสระของกรรณียกและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกรรณียก</b>	<p>1. กรรณียกต้องปฏิบัติหน้าที่เป็นกรรณียกของกองกรรณียกอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นอิสระ รวมทั้งไม่กระทำการใด ๆ เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองกรรณียก</p> <p>2. หากกรรณียกมีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองกรรณียกในลักษณะตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือเป็นหรือมีความเกี่ยวข้องกับผู้ที่จำหน่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองกรรณียกในลักษณะที่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในส่วนที่</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างอิสระ ให้ถือว่าคริสต์ขาดความเป็นอิสระและจะรับเป็นคริสต์ของกองทรัสต์ไม่ได้</p> <p>3. คริสต์จะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้คริสต์ขาดความเป็นอิสระไม่ได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว</p> <p>(2) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นคริสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามสัญญานี้ และประกาศ สร. 27/2557</p> <p>4. ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น คริสต์ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ถือหุ้นคริสต์ได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับคริสต์ให้รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>(1) คริสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นคริสต์โดยรวม</p> <p>(2) กองทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้คริสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับคริสต์ ซึ่งอาจทำให้คริสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ เป็นต้น</p>
ผู้จัดการกองทรัสต์และหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์	<p>1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคริสต์ในการดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงินเปลี่ยนแปลงและก่อการผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ รวมทั้งการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ และการนำส่งข้อมูลให้แก่คริสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามที่กำหนดในมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้</p> <p>2. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตนแทนตนได้ โดยต้องแสดงขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้รับดำเนินการดังกล่าวในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการด้วย โดยการมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทน</p>



หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>นั้นจะต้องไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องอย่างมีนัยสำคัญ</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ เฉพาะกรณีที่เป็น การเบิกจ่ายจากบัญชีดำเนินงานของกองทรัสต์ภายใต้วงเงินที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ และให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวและสั่งจ่ายได้ภายในระยะเวลา 5 (ห้า) วันทำการ นับจากวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ทรัสต์</li> <li>4. เมื่อมีการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ถือหุ้นทรัสต์ต้องใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในลักษณะที่เชื่อว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม</li> <li>5. ในการดำเนินธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ และมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์</li> <li>(2) ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนที่จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน</li> <li>(3) ดำเนินการอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้</li> </ol> </li> <li>6. เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด</li> <li>7. ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย และให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม</li> <li>8. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้</li> <li>9. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้จัดทำและรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ กอ. 51/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ด. หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง</li> </ol>

หัวข้อ	รายละเอียด
<b>การเปลี่ยนแปลง ผู้จัดการกองทรัสต์</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นหนังสือถึงความประสงค์ที่จะยุติการปฏิบัติงานเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตแล้ว</li> <li>(2) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกิน 90 (เก้าสิบ) วัน</li> <li>(3) กรณีการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นอายุ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบต่อสำนักงาน ก.ล.ต.</li> <li>(4) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพความเป็นนิติบุคคล</li> <li>(5) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้ถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ได้ทำหนังสือแจ้งการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แก่ผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว</li> <li>(6) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งความประสงค์ที่จะออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>(7) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ขัดตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>(8) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศ สช. 29/2555</li> </ol> </li> <li>ในการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ วันนับแต่วันที่เกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติหรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</li> <li>ไม่ว่ากรณีใด ๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้</li> </ol>

หัวข้อ	รายละเอียด
<b>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย</b>	การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เงินตอบแทนอื่นใด หรือค่าใช้จ่าย จากกองทรัสต์หรือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ จะต้องเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญา ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าว ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน
<b>การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ในเรื่องที่จะกระทบต่อสิทธิที่มีใช้สาระสำคัญของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเรื่องที่จะเห็นได้ว่าจะเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยชัดแจ้ง หรือในส่วนซึ่งไม่ทำให้สิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้อยลง หรือเพื่อให้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฏ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ไม่ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากได้แจ้งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลได้อย่างทั่วถึง และสำนักงาน ก.ล.ด. ทราบแล้ว</li> <li>2. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฏ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว</li> <li>3. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 15.8 เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ด. ตามมาตรา 21 แห่งพ.ร.บ. ทรัสต์ หรือเป็นกรณีที่เข้าเงื่อนไขในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</li> </ol>
<b>การเลิกกองทรัสต์</b>	<p>ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์ เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. เมื่อจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 (สามสิบห้า) ราย</li> <li>2. เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว</li> <li>3. เมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์</li> <li>4. กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด นับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสต์ขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์</li> </ol>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>5. เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งให้เลิกกองทรัสต์ ในกรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมีอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่มีอาจแต่งตั้งได้</p>



**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](mailto: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](http://www.scbam.com)