

รายงาน ประจำปี

2567

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ
สิทธิการเช่า แอ็กซัตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ (AXTRART)



สารบัญ

	หน้า
สารจากผู้จัดการกองทรัสต์	1
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	3
ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์	
1. ข้อมูลทั่วไป	10
2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์	10
3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	47
4. ปัจจัยความเสี่ยง	58
5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์	74
6. ข้อมูลสำคัญอื่น	74
ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์	
7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์	75
8. โครงสร้างการจัดการ	80
9. การกำกับดูแลกองทรัสต์	104
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม	127
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	131
12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	134
ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	
13. ข้อมูลสำคัญทางการเงิน	139
14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	143
15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	145
16. งบการเงิน	146

สารจากผู้จัดการกองทรัสต์

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในนามของบริษัท แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี (AXTRART) ผมมีความยินดีอย่างยิ่งที่จะแจ้งให้ท่านทราบถึงความสำเร็จของกองทรัสต์ AXTRART ในการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (LPF) และการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2567 ซึ่งถือเป็นก้าวสำคัญในการยกระดับศักยภาพการลงทุนและเพิ่มมูลค่าให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในระยะยาว

ปัจจุบัน กองทรัสต์ AXTRART ลงทุนใน Lotus's จำนวน 23 สาขา ที่ตั้งอยู่ในทำเลศักยภาพทั่วประเทศทั้งในเขตศูนย์กลางธุรกิจและแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ โดยคิดเป็นพื้นที่ให้เช่ารวม 339,000 ตารางเมตร และมีอัตราการเช่าเฉลี่ยสูงถึงร้อยละ 97 สะท้อนถึงคุณภาพของของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

บริษัท แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด (AXTRARM) ได้ใช้ความรู้และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการ กองทรัสต์ AXTRART อย่างเต็มความสามารถโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นอย่างสำคัญ ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินงานของกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส และสามารถสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ในระยะยาว นอกจากนี้ AXTRARM ยังได้รับการสนับสนุนจากบริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) (CPAXT) และบริษัท ซีพี ฟิวเจอร์ ซิตี ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (CPFC) ซึ่งเป็นผู้มีความเชี่ยวชาญในการบริหารและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทธุรกิจค้าปลีกในการแบ่งปันประสบการณ์และให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์อย่างใกล้ชิด

สำหรับทิศทางในอนาคต กองทรัสต์ AXTRART จะดำเนินกลยุทธ์การบริหารจัดการเชิงรุก โดยมุ่งเน้นการเพิ่มอัตราการเช่าและรายได้จากค่าเช่าผ่านการบริหารพื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ควบคู่ไปกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพเพื่อเสริมสร้างการเติบโต รวมถึงพิจารณาการขายทรัพย์สินในช่วงเวลาที่เหมาะสมเพื่อเพิ่มกระแสเงินสดสำหรับการลงทุนใหม่ นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังให้ความสำคัญกับการดำเนินการด้านสิ่งแวดล้อมและสังคมของธุรกิจ ภายใต้ระบบการกำกับดูแลกิจการที่ดี หรือที่เรียกว่าข้อมูล ESG (Environmental, Social and Governance) ซึ่งจะช่วยให้ผู้ลงทุนและผู้ใช้ข้อมูลได้เห็นถึงมุมมอง การดำเนินธุรกิจ

ในมิติที่กว้างกว่าข้อมูลทางการเงิน ซึ่งจะก่อให้เกิดความเชื่อมั่นต่อองค์กรทั้งในด้านความสามารถในการจัดการธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส มีศักยภาพในการแข่งขัน และการสร้างผลตอบแทนในระยะยาว อาทิ การปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐาน และการติดตั้งพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Cell)

เรามุ่งมั่นในการบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพ ควบคู่ไปกับการพัฒนาอย่างมั่นคงและยั่งยืน ตามหลักธรรมาภิบาล (Corporate Governance) เพื่อสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงและเติบโตในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความเชื่อมั่นและการสนับสนุนจากท่านอย่างต่อเนื่อง

ขอขอบพระคุณทุกท่านที่ไว้วางใจและร่วมเป็นส่วนหนึ่งของความสำเร็จของกองทรัสต์ AXTRART

ขอแสดงความนับถือ



สมพงษ์ รุ่งนิรัติชัย

ประธานกรรมการ

บริษัท แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด

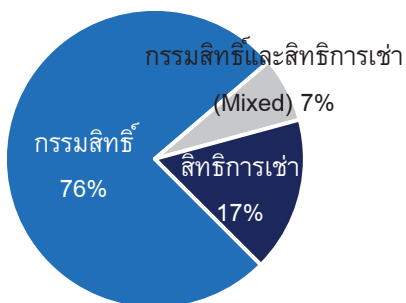
สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

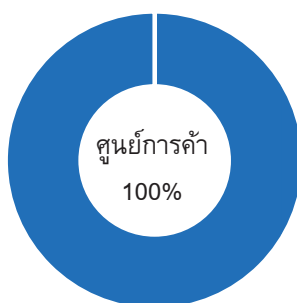
ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซัตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Axtra Future City Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อกองทรัสต์	AXTRART
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท แอ็กซัตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ซีพี แอ็กซัตรา จำกัด (มหาชน)
ทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	10 กันยายน 2567

Market Cap	28,047.40 ล้านบาท	ราคาปิด ณ วันสิ้นปี	12.00 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	2,337,282,928 หน่วย	ทุนจดทะเบียน	28,085.96 ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	28,463.04 ล้านบาท	NAV ต่อหน่วย	12.1778 บาท
Par ต่อหน่วย	12.0165 บาท	วันที่ได้รับอนุมัติจัดตั้ง	13 กันยายน 2567
Price / NAV	1.00 เท่า	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	82.6 ปี

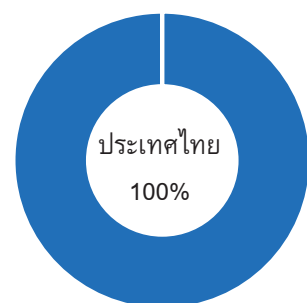
สัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินหลัก



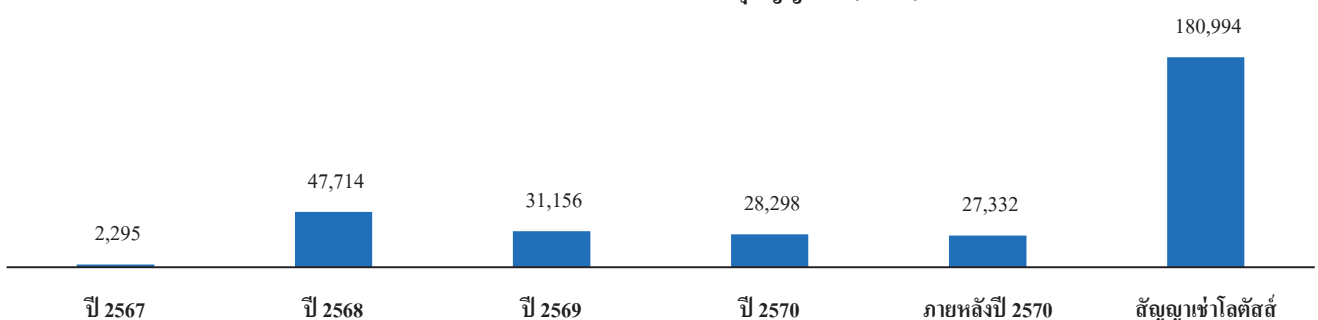
ประเภททรัพย์สิน



โครงสร้างรายได้



จำนวนพื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตร.ม.)



ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

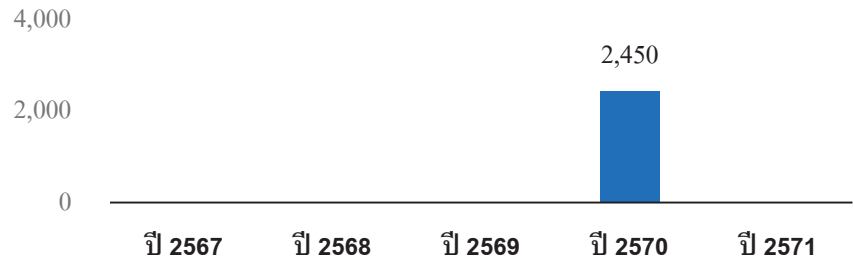
โครงสร้างเงินทุน

หน่วย: ล้านบาท

สินทรัพย์รวม	31,975.66
หนี้สินรวม	3,512.62
ส่วนทุน	28,085.96
กำไร(ขาดทุน)สะสม	377.08
สัดส่วนการกู้ยืม	7.7%

หน่วย: ล้านบาท

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม



ราคาประเมินทรัพย์สิน

ลำดับที่	โครงการ	ราคาประเมินโดยวิธีรายได้ (ล้านบาท)	ประเภททรัพย์สิน	ผู้ประเมิน
1	มหาชัย	588	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
2	ศรีนครินทร์	3,545	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	
3	ประชาชื่น	1,744	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	
4	รังสิต คลอง 7	1,568	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	
5	กระปี่	2,075	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	
6	สิงห์บุรี	591	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	
7	ระนอง	756	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	
8	ทุ่งสง	703	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	
9	ปรางบุรี	977	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	
10	แม่สาย	947	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	
11	นครศรีธรรมราช	1,487	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	
12	ภูเก็ต	3,186	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	
13	ศาลายา	1,943	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	
14	นวนคร	2,687	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	
15	พินิจโลก	1,147	กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า (Mixed)	
16	สมุย	958	กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า (Mixed)	
17	ลำลูกกา	516	สิทธิการเช่า (Leasehold)	
18	เพชรบูรณ์	711	สิทธิการเช่า (Leasehold)	
19	อมตะนคร	1,455	สิทธิการเช่า (Leasehold)	
20	เสนา อุธยา	315	สิทธิการเช่า (Leasehold)	
21	รังสิต นครนายก	487	สิทธิการเช่า (Leasehold)	
22	บางปู	663	สิทธิการเช่า (Leasehold)	
23	พระราม 1	851	สิทธิการเช่า (Leasehold)	

สามารถดูรายงานประเมินได้ที่ www.axtrart.com

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ข้อมูล ณ วันที่ 2 ธันวาคม 2567)

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ลำดับที่	รายชื่อ	จำนวนหน่วย	สัดส่วน
1	บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)	584,321,250	25.00%
2	สำนักงานประกันสังคม	244,125,810	10.44%
3	กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ	203,456,639	8.70%
4	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	132,077,100	5.65%
5	กองทุนเปิด อีสท์สปริง Property and Infrastructure Income Plus Flexible	73,889,900	3.16%

ซื้อจำกัดหุ้นต่างด้าว

49.00%

การถือครองหุ้นต่างด้าว

1.60%

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

จ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี และจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ไม่น้อยกว่าปีละ 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี (ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์)

รูปแบบการจ่าย	10 ก.ย. 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) – 31 ธ.ค. 2567
ประโยชน์ตอบแทน	สะสมไปจ่ายในงวดถัดไป ^{1/}
เงินลงทุน	-
รวม	-

^{1/} เนื่องจากกองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท (“LPF”) เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 จึงทำให้กองทรัสต์มีรายได้จากการดำเนินงานสำหรับงวดปี 2567 ตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 จนถึง 31 ธันวาคม 2567 หรือคิดเป็นจำนวน 1 เดือน 5 วัน ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้พิจารณาให้สะสมประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 นำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป (รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดพิจารณาในส่วนที่ 3 ข้อ 7.3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์)

ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทรัสต์สำหรับงวดปี 2568 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568

กรณีแปลงสภาพจากกองทุนรวม LPF มาเป็นกองทรัสต์ AXTRART ^{1/}	อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน
ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน	7.21% ^{2/}
ประมาณการเงินลงทุน	-
รวมอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	7.21%

^{1/} อ้างอิงจากงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่ได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว

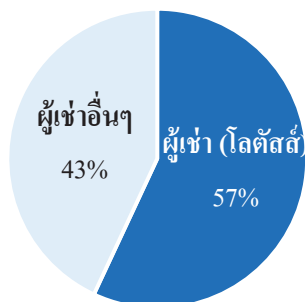
^{2/} คำนวณจากประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย 0.8751 บาทต่อหน่วย บนสมมติฐานราคาถัวเฉลี่ยของกองทรัสต์ ในปี 2567 ที่ 12.14 บาทต่อหน่วย

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า

ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนของพื้นที่เช่าทั้งหมด ¹
ผู้เช่ารายใหญ่ ²	29.4%
ร้านอาหาร	18.3%
สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี	9.8%
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	7.2%
บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา	7.0%
เกมส์และคาราโอเกะ	6.3%
สินค้าสุขภาพและความงาม	6.3%
บริการทางการเงิน	5.6%
Grab & Go	2.5%
การศึกษา	2.2%
อื่นๆ	5.4%
รวม	100.0%

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามกลุ่มบริษัท¹

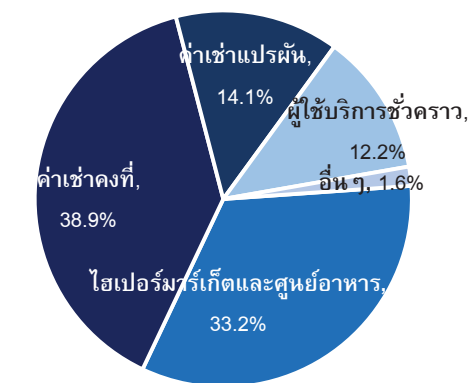


¹ ข้อมูลพื้นที่เช่าเฉพาะสัญญาที่เป็นผู้เช่าระยะยาว (permanent tenants)

² ไม่รวมถึงไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหารของโลตัส

อัตราการใช้เช่า

โครงการ	พื้นที่ให้เช่า (NLA) (ตร.ม.) ¹	อัตราการใช้เช่า (Occ. Rate) ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2567 ¹
มหาชัย	8,500	99%
พินิจโลก	15,944	91%
ศรีนครินทร์	31,621	97%
ประชาชื่น	12,502	99%
สมุย	21,231	93%
พระราม 1	15,631	95%
ลำลูกกา	11,307	97%
รังสิต คลอง 7	12,503	97%
กระบี่	16,172	99%
เพชรบูรณ์	13,798	99%
สิงห์บุรี	11,369	93%
ระนอง	7,675	99%
ทุ่งสง	11,060	98%
ปราณบุรี	9,105	98%
อมตะนคร	22,354	93%
แม่สาย	7,546	100%
เสนา อูธรยา	7,914	95%
นครศรีธรรมราช	15,521	95%
ภูเก็ต	22,281	99%
รังสิต นครนายก	13,059	99%
บางปู	12,819	98%
ศาลายา	18,573	95%
นวนคร	20,515	100%
รวม	339,000	97%



รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ: 280.26 ล้านบาท

ผลการดำเนินงาน ปี 2567

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย ¹	1,197 บาทต่อตารางเมตร
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	280.26 ล้านบาท
รายได้รวม	289.23 ล้านบาท
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	181.87 ล้านบาท

¹ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยเฉพาะสัญญาที่เป็นผู้เช่าระยะยาว (permanent tenants)

ณ เดือนธันวาคม (ไม่รวมถึงผู้เช่ารายใหญ่ ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหารของโลตัส)

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (ล้านบาท)	ปี 2567
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	280.26
รายได้อื่น	8.97
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	183.31
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	377.08
กำไรสุทธิต่อหน่วย (EPU) (บาท)	0.16
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	สะสมไปจ่ายในงวดถัดไป
หนี้สินรวม/สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.11
ต้นทุนทางการเงิน (%)	3.48
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	364.40
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	678.40
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี/งวด	1,042.80
สินทรัพย์สุทธิ	28,463.04
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	0.99
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด	28,047.40
ราคาปิด ณ สิ้นปี	12.00

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

กองทรัสต์ได้ออกรัฟฟ์สินและภาระจากกองทุนรวม LPF เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 (ส่งผลให้มีรายได้จากการดำเนินงานสำหรับปี 2567 คิดเป็นจำนวน 1 เดือน 5 วัน) โดยมีรายได้รวม จำนวน 289.23 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายรวม จำนวน 107.36 ล้านบาท ส่งผลให้มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 181.87 ล้านบาท เมื่อรวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของทรัฟฟ์สิน จำนวน 195.22 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 377.09 ล้านบาท

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด: -ไม่มีเงื่อนไข-

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ธนาคารผู้ให้เงินกู้	ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน	เพื่อชำระคืนเงินกู้เดิม (Refinance)
วงเงินกู้	2,450,000,000 บาท
อัตราดอกเบี้ย	อ้างอิงค่าเฉลี่ย MLR หักอัตราร้อยละที่ตามสัญญา
การชำระดอกเบี้ย	รายไตรมาส
วันที่ชำระคืน	20 ธันวาคม 2570
หลักประกันการกู้ยืม	-ไม่มี-

ตารางค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บจริง (ล้านบาท)	% ของกำไรจากการลงทุนสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	4.22	2.32
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	1.95	1.07
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.69	0.38
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	22.92	12.60
ค่าใช้จ่ายในการประกอบกิจการอสังหาริมทรัพย์ ¹	30.04	16.52
¹ ประกอบด้วย ค่าเบี้ยประกันภัย ภาษีที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ส่งเสริมการขาย และค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้ เป็นต้น		

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

1. ความสำเร็จของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดำเนินงานและการจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
2. ความเสี่ยงทั่วไปจากการดำเนินงานของธุรกิจให้เช่าพื้นที่เพื่อการค้าปลีกและการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายเพื่อลงทุนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะมีผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
3. กองทรัสต์จะต้องพึ่งพิงผู้เช่าหลักคือซีพี แอ็กซ์ตรา ในการใช้ชื่อ "โลดส์"
4. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
5. ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
6. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ความเสี่ยงเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

1. กองทรัสต์และผู้เช่าในศูนย์การค้าบางแห่งต้องเผชิญกับการแข่งขันจากศูนย์การค้า ไฮเปอร์มาร์เก็ต และร้านค้าปลีกอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกันและการแข่งขันจากช่องทางค้าปลีกอื่น ๆ
2. ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants)
3. ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นหากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายประกันภัย
4. การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่กำลังดำเนินการอยู่หรือที่มีแผนจะดำเนินการ และโครงการปรับปรุงต่าง ๆ ที่อยู่ใกล้กับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางมายังทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนหรืออาจดำเนินการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ และรัฐอาจเรียกคืนสิทธิการใช้ที่ดินของรัฐ เช่น ทางเข้า-ออกของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้
5. ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ การก่อการร้ายและสงครามอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์
6. ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจต้องมีการซ่อมแซมและปรับปรุงใหญ่ ซึ่งอาจทำให้พื้นที่บางส่วนของศูนย์การค้าต้องปิดชั่วคราวและส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ความเสี่ยงเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (ต่อ)

- มูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
- การลดลงของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะมีผลกระทบในทางลบต่อกำไรขาดทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์
- กองทรัสต์อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับซีพี แอ็กซ์ตราเกี่ยวกับการซื้อและการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนบางแห่งเป็นสิทธิการเช่าที่ประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ดินหลายฉบับ และอสังหาริมทรัพย์บางแห่งที่กองทรัสต์ได้ลงทุนซึ่งกองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนและมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วนที่ประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ดินฉบับเดียวหรือหลายฉบับ มีความไม่แน่นอน
- ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สิน รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้น

ความเสี่ยงในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปมีความเสี่ยงและกองทรัสต์มิได้กระจายการลงทุนไปในธุรกิจอื่น ๆ
- กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- กลยุทธ์ของกองทรัสต์ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกอาจนำมาซึ่งความเสี่ยงที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับทรัสต์หรือกองทุนรวมประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่า
- ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจถูกเวนคืน

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

- ราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้
- ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
- การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
- กองทรัสต์อาจไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลได้

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซีดี พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 111 อาคารทรู ดิจิทัล พาร์ค เวสต์ ห้อง 1001/1 ชั้น 10 ถนนสุขุมวิท แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพฯ 10260
โทรศัพท์	063-848-4677
URL	www.axtrart.com
ทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	02-686-6100
URL	www.ktam.co.th

1. ข้อมูลทั่วไป

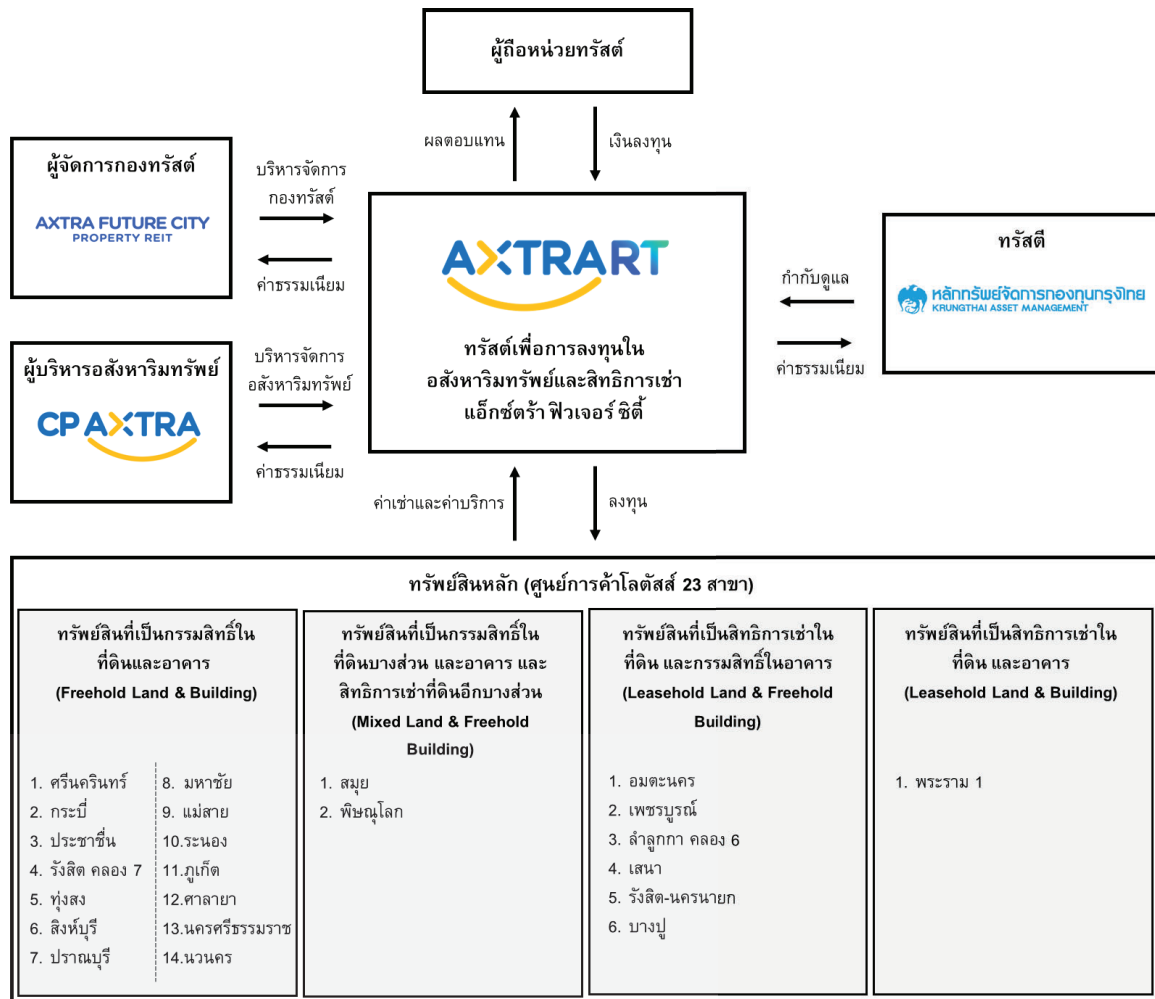
ชื่อภาษาไทย	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้
ชื่อภาษาอังกฤษ	Axtra Future City Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	AXTRART
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	28,085,960,304.31 บาท
อายุกองทรัสต์	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 ความเป็นมา และวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ (“กองทรัสต์”) จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้างสรรพสินค้า ค้าปลีก-ค้าส่ง ศูนย์การค้า และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และโดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน โดยมุ่งหวังที่จะสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

2.2 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์



กองทรัสต์ AXTRART มีบริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“KTAM”) ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดี มีหน้าที่จัดการ และ/หรือ ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และมีบริษัท แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการกองทรัสต์ และดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยบริษัท มีผู้ถือหุ้นใหญ่สองราย ได้แก่ บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) (“CP AXTRA”) และบริษัท ซีพี ฟิวเจอร์ ซิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“CPFC”) ถือหุ้นรวมกันจำนวนร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท และมีความสัมพันธ์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ในด้านการจัดหาผลประโยชน์ กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินโดยนำพื้นที่เช่าในศูนย์การค้า โลตัสส์ จำนวน 23 สาขา ออกให้เช่าแก่ผู้ประกอบการสำหรับการดำเนินธุรกิจต่าง ๆ โดยการบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวอยู่ภายใต้การดูแลของ บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) ซึ่งได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยผู้ลงทุนสามารถขอสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่ บริษัท แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด

2.3 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567


มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ต่อหน่วย (บาท)	มูลค่าหน่วยทรัสต์ (บาท)
31,975,657,087	28,463,041,792	12.1778	12.00 ¹

หมายเหตุ: ¹ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567

รายละเอียดทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	มูลค่า (บาท)	ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	30,164,993,693	106.0
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,042,796,694	3.7
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	373,805,541	1.3
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	30,352,711	0.1
สินทรัพย์สิทธิการใช้	239,773,700	0.8
สินทรัพย์อื่น	123,934,748	0.4
รวมสินทรัพย์	31,975,657,087	112.3
สินทรัพย์สุทธิ	28,463,041,792	100.0

2.3.2 รายละเอียดทรัพย์สินหลัก

1) โครงการศรีนครินทร์

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 9 หมู่ 6 ถนนศรีนครินทร์ ตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวม 48-1-74.3 ไร่ 2. กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น พร้อมชั้น ลอย 3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่ง อำนวยความสะดวกต่างๆ 4. กรรมสิทธิ์ในสิ่งห้ามทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2567)	พื้นที่ใช้สอย (GFA): 57,374 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (NLA): 31,621 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	3,614,353,589 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างองค์กรด้วยวิธีรายได้	3,545,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด


2) โครงการกระป๋อง

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 191 หมู่ที่ 12 ตัดถนนเพชรเกษม (ทล.4) โดยตั้งอยู่ระหว่างบริเวณหลักกิโลเมตรที่ 976-977 ตำบลกระบี่น้อย อำเภอเมืองกระบี่ จังหวัดกระบี่
ลักษณะการเข้าลงทุน	1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวม 30-1-51.8 ไร่ 2. กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น 3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ 4. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2567)	พื้นที่ใช้สอย (GFA): 37,120 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (NLA): 16,172 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	2,026,994,866 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	2,075,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด


3) โครงการประชาชน

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 829 ถนนประชาราษฎร์ สาย 2 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการเข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวม 14-3-93.4 ไร่ 2. กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น 3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ 4. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2567)	<p>พื้นที่ใช้สอย (GFA): 34,213 ตารางเมตร</p> <p>พื้นที่ให้เช่า (NLA): 12,502 ตารางเมตร</p>
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	1,724,241,184 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างองค์กรด้วยวิธีรายได้	1,744,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

4) โครงการรังสิตคลอง 7

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 41/2 หมู่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลลำผักกูด อำเภอบึงนาราง จังหวัดพิจิตร
ลักษณะการเข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวม 144-1-71 ไร่ 2. กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น 3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ 4. กรรมสิทธิ์ในสิ่งหามทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2567)	<p>พื้นที่ใช้สอย (GFA): 17,859 ตารางเมตร</p> <p>พื้นที่ให้เช่า (NLA): 12,503 ตารางเมตร</p>
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	1,410,341,588 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างองค์กรด้วยวิธีรายได้	1,568,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

5) โครงการทุ่งสง

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 144 หมู่ 2 ถนนสายชุมพร-พัทลุง (ทล. 41) ตำบลหนองหงส์ อำเภอทุ่งสง จังหวัดนครศรีธรรมราช
ลักษณะการเข้าลงทุน	1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวม 30-2-85.7 ไร่ 2. กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น 3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ 4. กรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2567)	พื้นที่ใช้สอย (GFA): 24,975 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (NLA): 11,060 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	749,816,329 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างองค์กรด้วยวิธีรายได้	703,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

6) โครงการสิงห์บุรี

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 189 หมู่ 7 ถนนสายบางปะอิน-นครสวรรค์ (ทล. 32) ตำบลบางงา อำเภอท่าเรือ จังหวัดลพบุรี
ลักษณะการเข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวม 24-2-09 ไร่ 2. กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น 3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ 4. กรรมสิทธิ์ในสิ่งหามิตรพัสดุอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2567)	พื้นที่ใช้สอย (GFA): 26,048 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (NLA): 11,369 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	625,205,952 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างองค์กรด้วยวิธีรายได้	591,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

7) โครงการปรานบุรี

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 706 หมู่ 7 ถนนเพชรเกษม ตำบลเขาน้อย อำเภอปรานบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์
ลักษณะการเข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวม 22-3-58.6 ไร่ 2. กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น 3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ 4. กรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2567)	พื้นที่ใช้สอย (GFA): 12,273 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (NLA): 9,105 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	947,627,330 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างองค์กรด้วยวิธีรายได้	977,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

8) โครงการมหาชน

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 119 หมู่ 7 ถนนเศรษฐกิจ 1 ตำบลท่าทราย อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสาคร
ลักษณะการเข้าลงทุน	1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวม 20-3-71 ไร่ 2. กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น 3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่ง อำนวยความสะดวกต่างๆ 4. กรรมสิทธิ์ในสิ่งหามทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2567)	พื้นที่ใช้สอย (GFA): 22,983 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (NLA): 8,500 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	440,010,942 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างองค์กรด้วยวิธีรายได้	588,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด


9) โครงการแม่สาย

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 156 หมู่ 5 ถนนพหลโยธิน ตำบลเวียงพางคำ อำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย
ลักษณะการเข้าลงทุน	1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวม 32-3-00 ไร่ 2. กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น 3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่ง อำนวยความสะดวกต่างๆ 4. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2567)	พื้นที่ใช้สอย (GFA): 11,255 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (NLA): 7,546 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	920,614,672 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างองค์กรด้วยวิธีรายได้	947,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด


10) โครงการระนอง

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 25/15 หมู่ 1 ถนนเพชรเกษม ตำบลบางรีน อำเภอเมือง จังหวัดระนอง
ลักษณะการเข้าลงทุน	1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวม 26-0-50.8 ไร่ 2. กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น 3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่ง อำนวยความสะดวกต่างๆ 4. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2567)	พื้นที่ใช้สอย (GFA): 11,320 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (NLA): 7,675 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	722,705,816 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างองค์กรด้วยวิธีรายได้	756,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

11) โครงการภูเก็ต

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 104 หมู่ 5 ถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 ตำบล รัชฎา อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต
ลักษณะการเข้าลงทุน	1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวม 44-2-0 ไร่ 2. กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า 1 ชั้นพร้อมชั้น ลอย 3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่ง อำนวยความสะดวกต่างๆ 4. กรรมสิทธิ์ในสิ่งหามิตรพัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2567)	พื้นที่ใช้สอย (GFA): 31,262 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (NLA): 22,281 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	3,111,516,675 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างองค์กรด้วยวิธีรายได้	3,186,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

12) โครงการสาละยา

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 99/14 หมู่ 1 ถนนบรมราชชนนี ตำบลบางเตย อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม
ลักษณะการเข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวม 38-3-99 ไร่ 2. กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น 3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ 4. กรรมสิทธิ์ในสิ่งห้ามทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2567)	พื้นที่ใช้สอย (GFA): 25,765 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (NLA): 18,573 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	2,011,506,374 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	1,943,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

13) โครงการนครศรีธรรมราช

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 15 ถนนพัฒนาการ-คูขวาง ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดนครศรีธรรมราช
ลักษณะการเข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวม 26-0-33.6 ไร่ 2. กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย 3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ 4. กรรมสิทธิ์ในสิ่งหามทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2567)	พื้นที่ใช้สอย (GFA): 21,225 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (NLA): 15,521 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	1,431,273,145 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างองค์กรด้วยวิธีรายได้	1,487,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด


14) โครงการนคร

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 98/103 หมู่ 13 ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอกลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
ลักษณะการเข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวม 31-0-5 ไร่ 2. กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น 3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ 4. กรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2567)	พื้นที่ใช้สอย (GFA): 40,012 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (NLA): 20,515 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	2,599,326,167 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างองค์กรด้วยวิธีรายได้	2,687,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด


15) โครงการสมุย

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 1/7 หมู่ 6 ถนนทวีราษฎร์ภักดี ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี
ลักษณะการเข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวม 22-1-52 ไร่ สิทธิการเช่าในที่ดิน เนื้อที่รวม 24-3-78 ไร่ กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ กรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง <p>หมายเหตุ: สิทธิการเช่าสิ้นสุดวันที่ 14 พฤษภาคม 2580</p>
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2567)	พื้นที่ใช้สอย (GFA): 25,732 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (NLA): 21,231 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	727,162,174 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างองค์กรด้วยวิธีรายได้	958,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

16) โครงการพิษณุโลก

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 909 หมู่ 10 ถนนมิตรภาพ ตำบลอรัญญิก อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก
ลักษณะการเข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวม 31-2-71.4 ไร่ 2. สิทธิการเช่าในที่ดิน เนื้อที่รวม 0-2-59.5 ไร่ 3. กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น 4. กรรมสิทธิ์ในอาคารร้านค้า 1 ชั้น 5. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ 6. กรรมสิทธิ์ในสิ่งหามทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง <p>หมายเหตุ: สิทธิการเช่าสิ้นสุดวันที่ 29 ธันวาคม 2578</p>
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2567)	พื้นที่ใช้สอย (GFA): 22,010 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (NLA): 15,944 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	1,116,265,609 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างองค์กรด้วยวิธีรายได้	1,147,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

17) โครงการออมตะนคร

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 700/75 หมู่ 5 ถนนเทพรัตน ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี
ลักษณะการเข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. สิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่รวม 45-1-35.6 ไร่ 2. กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น 3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ 4. กรรมสิทธิ์ในสิ่งห้ามทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง <p>หมายเหตุ: สิทธิการเช่าสิ้นสุดวันที่ 20 ตุลาคม 2582</p>
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2567)	<p>พื้นที่ใช้สอย (GFA): 32,021 ตารางเมตร</p> <p>พื้นที่ให้เช่า (NLA): 22,354 ตารางเมตร</p>
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	1,649,961,596 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างองค์กรด้วยวิธีรายได้	1,455,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

18) โครงการเพชรบูรณ์

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 929 หมู่ 2 ถนนสระบุรี-หล่มสัก ตำบลสะเดียง อำเภอเมือง จังหวัดเพชรบูรณ์
ลักษณะการเข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. สิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่รวม 43-2-5.4 ไร่ 2. กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น 3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ 4. กรรมสิทธิ์ในสิ่งห้ามทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง <p>หมายเหตุ: สิทธิการเช่าสิ้นสุดวันที่ 21 สิงหาคม 2580</p>
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2567)	พื้นที่ใช้สอย (GFA): 18,984 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (NLA): 13,798 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	785,111,082 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างองค์กรด้วยวิธีรายได้	711,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

19) โครงการล่าลูกกา คลอง 6

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 75 หมู่ 5 ถนนล่าลูกกา ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
ลักษณะการเข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. สิทธิการเช่าในที่ดิน เนื้อที่รวม 33-1-0 ไร่ 2. กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น 3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ 4. กรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง <p>หมายเหตุ: สิทธิการเช่าสิ้นสุดวันที่ 14 พฤษภาคม 2580</p>
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2567)	พื้นที่ใช้สอย (GFA): 15,905 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (NLA): 11,307 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	545,128,006 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างองค์กรด้วยวิธีรายได้	516,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด


20) โครงการเสนา

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 49 หมู่ 1 ถนนสายอยุธยา-เสนา (ทล. 3263) ตำบลบางนมโค อำเภอสนา จังหวัด พระนครศรีอยุธยา
ลักษณะการเข้าลงทุน	1. สิทธิการเช่าในที่ดิน เนื้อที่รวม 24-2-96 ไร่ 2. กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น 3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่ง อำนวยความสะดวกต่างๆ 4. กรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง หมายเหตุ: สิทธิการเช่าสิ้นสุดวันที่ 3 เมษายน 2581
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2567)	พื้นที่ใช้สอย (GFA): 11,281 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (NLA): 7,914 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	355,474,624 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	315,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด


21) โครงการรังสิต-นครนายก

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 90 หมู่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลบึงยี่โถ อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
ลักษณะการเข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. สิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่รวม 33-2-0 ไร่ 2. กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น 3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ 4. กรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง <p>หมายเหตุ: สิทธิการเช่าสิ้นสุดวันที่ 6 กันยายน 2578</p>
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2567)	พื้นที่ใช้สอย (GFA): 22,586 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (NLA): 13,059 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	641,224,504 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	487,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

22) โครงการบางปู

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 2502 หมู่ 3 ถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. สิทธิการเช่าในที่ดิน เนื้อที่รวม 55-0-80 ไร่ 2. กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น 3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ 4. กรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง <p>หมายเหตุ: สิทธิการเช่าสิ้นสุดวันที่ 4 ตุลาคม 2580</p>
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2567)	พื้นที่ใช้สอย (GFA): 18,429 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (NLA): 12,819 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	768,042,856 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างองค์กรด้วยวิธีรายได้	663,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

23) โครงการพระราม 1

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 831 ถนนพระราม 1 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการเข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. สิทธิการเช่าในที่ดิน เนื้อที่รวม 12-3-3.25 ไร่ 2. สิทธิการเช่าในอาคารศูนย์การค้า 3 ชั้น 3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ 4. กรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง <p>หมายเหตุ: สิทธิการเช่าสิ้นสุดวันที่ 11 ธันวาคม 2577</p>
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2567)	พื้นที่ใช้สอย (GFA): 45,651 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (NLA): 15,631 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	981,023,315 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างองค์กรด้วยวิธีรายได้	851,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

2.4 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.4.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากการลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการปล่อยเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าโครงการโลตัสส์จำนวน 23 สาขา ให้แก่ผู้เช่าหลักและผู้เช่ารายย่อย รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ โดยกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการบริหารจัดการพื้นที่เช่า พัฒนาศักยภาพทรัพย์สิน การจัดการซ่อมบำรุง ส่งเสริมการตลาด และอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่าและผู้ให้บริการ ซึ่งจะช่วยให้การบริหารทรัพย์สินดังกล่าว มีประสิทธิภาพและก่อให้เกิดผลตอบแทนสูงสุดแก่กองทรัสต์

2.4.2 ลักษณะของสัญญาเช่าและผู้เช่า

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีผู้เช่าแบ่งเป็น 2 ประเภทหลัก ได้แก่ (1) ผู้เช่าระยะยาว (permanent tenants) ซึ่งมีสัญญาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป โดยหากเช่าพื้นที่เกิน 1,000 ตารางเมตร จะถือเป็น ผู้เช่าหลัก (anchor tenants) และ (2) ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว (temporary users) ซึ่งมีระยะเวลาการใช้พื้นที่ไม่เกิน 6 เดือน

สำหรับผู้เช่าระยะยาว ค่าเช่าและค่าบริการอาจกำหนดเป็นอัตรารายเดือนคงที่ (Fixed Rate) หรืออัตราแปรผันตามยอดขายของผู้เช่า (Variable Rate) โดยอาจมีค่าเช่าขั้นต่ำหรือกำหนดทั้งสองรูปแบบร่วมกัน ในขณะที่ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวจะเสียค่าบริการในอัตราคงที่ นอกจากนี้ สัญญาเช่าบางฉบับมีข้อสัญญาว่าด้วย การต่อระยะเวลาการเช่า ในขณะที่สัญญาเช่าทุกฉบับมีระยะเวลาการเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนซึ่งหากมีการต่อสัญญา จะต้องเจรจาเงื่อนไขการต่อระยะเวลาการเช่าเป็นกรณีๆ ไป ทั้งนี้ สัญญาเช่าและสัญญาบริการสำหรับการใช้พื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนนั้น โดยทั่วไปจะมีลักษณะเป็นข้อสัญญามาตรฐาน แบ่งตามประเภทต่าง ๆ ขึ้นอยู่กับประเภทข้อตกลงการเช่าและ/หรือลักษณะธุรกิจของผู้เช่า

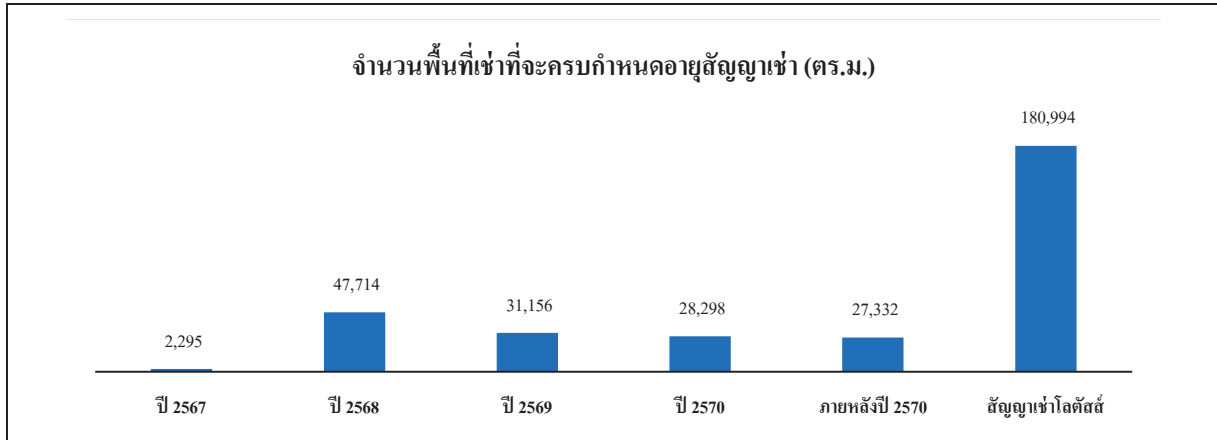
โดยรายละเอียดสัญญาเช่าและผู้เช่า ณ เดือน ธันวาคม 2567 สามารถสรุปได้ดังนี้

1) อัตราการเช่า

ลำดับ	โครงการ	พื้นที่ให้เช่า (NLA) (ตร.ม.)	อัตราการเช่า (Occ. Rate) ณ เดือน ธันวาคม 2567
1	มหาชัย	8,500	99%
2	พิชญโลก	15,944	91%
3	ศรีนครินทร์	31,621	97%
4	ประชาชื่น	12,502	99%
5	สมุย	21,231	93%
6	พระราม 1	15,631	95%
7	ลำลูกกา	11,307	97%
8	รังสิต คลอง 7	12,503	97%
9	กระบี่	16,172	99%
10	เพชรบูรณ์	13,798	99%
11	สิงห์บุรี	11,369	93%
12	ระนอง	7,675	99%
13	ทุ่งสง	11,060	98%
14	ปราณบุรี	9,105	98%
15	อมตะนคร	22,354	93%
16	แม่สาย	7,546	100%
17	เสนา อยุธยา	7,914	95%
18	นครศรีธรรมราช	15,521	95%
19	ภูเก็ต	22,281	99%
20	รังสิต นครนายก	13,059	99%
21	บางปู	12,819	98%
22	ศาลาया	18,573	95%
23	นวนคร	20,515	100%
รวม		339,000	97%

หมายเหตุ: นับรวมพื้นที่ให้เช่าเฉพาะสัญญาที่เป็นผู้เช่าระยะยาว (permanent tenants)

2) ข้อมูลอายุสัญญาเช่าที่จะครบอายุในแต่ละช่วงเวลา



หมายเหตุ: ข้อมูลพื้นที่เช่าเฉพาะสัญญาที่เป็นผู้เช่าระยะยาว (permanent tenants)

3) ประเภทธุรกิจของผู้เช่า

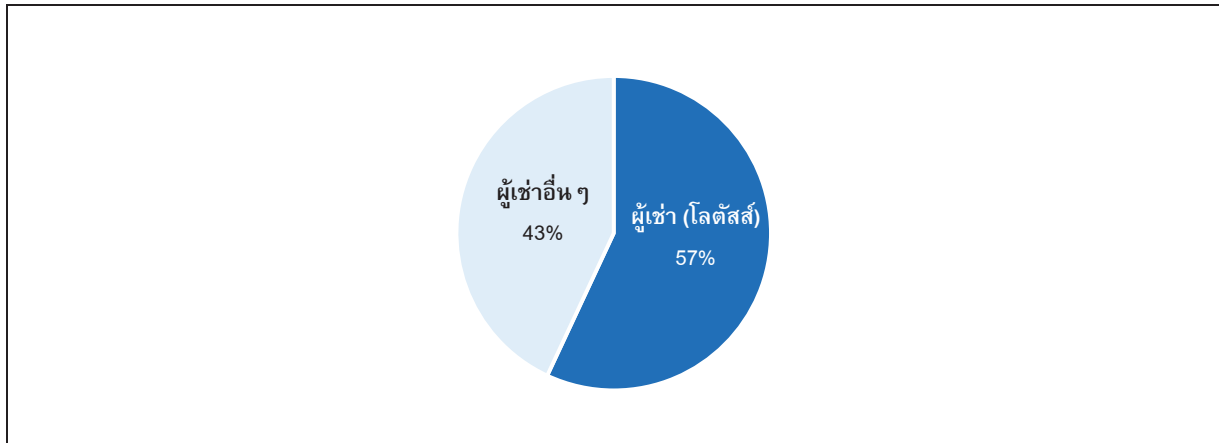
ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนของพื้นที่เช่าทั้งหมด ^{1/}
ผู้เช่ารายใหญ่ ^{2/}	29.4%
ร้านอาหาร	18.3%
สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี	9.8%
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	7.2%
บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา	7.0%
เกมส์และคาราโอเกะ	6.3%
สินค้าสุขภาพและความงาม	6.3%
บริการทางการเงิน	5.6%
Grab & Go	2.5%
การศึกษา	2.2%
อื่นๆ	5.4%
รวม	100.0%

หมายเหตุ :

^{1/} สัดส่วนของพื้นที่เช่าที่เป็นผู้เช่าระยะยาว (permanent tenants) แต่ไม่รวมถึงไฮเปอร์มาร์เก็ตและ ศูนย์อาหารของโลตัสส์

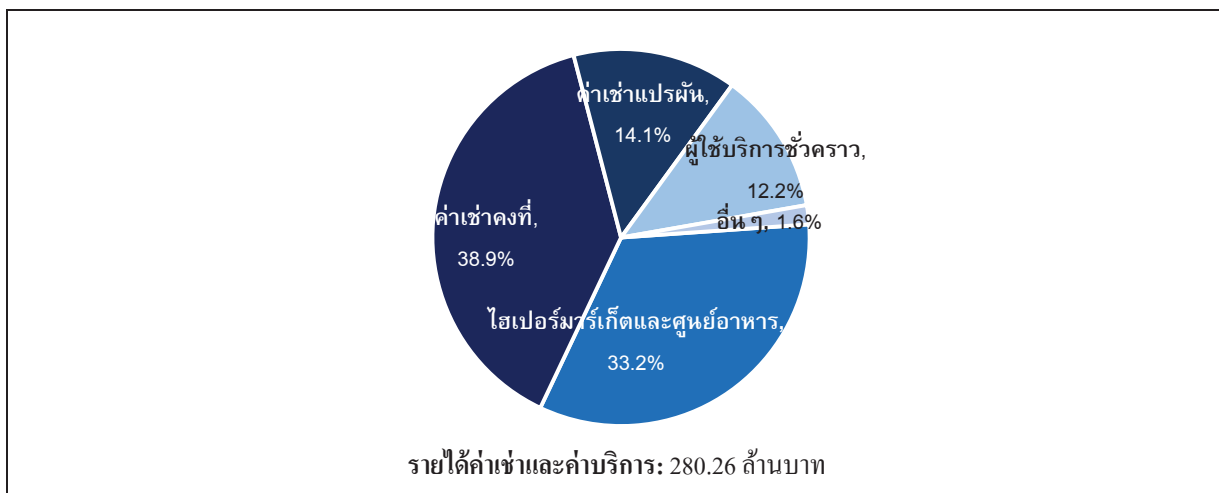
^{2/} ผู้เช่ารายใหญ่ประกอบธุรกิจอุตสาหกรรมที่หลากหลาย อาทิ สินค้าและบริการด้านการก่อสร้าง โรงภาพยนตร์ และอื่นๆ

4) ข้อมูลสัดส่วนการกระจายตัวของผู้เช่า



หมายเหตุ: ข้อมูลพื้นที่เช่าเฉพาะสัญญาที่เป็นผู้เช่าระยะยาว (permanent tenants)

5) สัดส่วนผู้เช่าจำแนกตามรายได้



หมายเหตุ: ข้อมูลรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

2.4.3 ผลกระทบในกรณีที่กลุ่มผู้เช่าหลักไม่ต่อสัญญาเช่า

บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) หรือ CPAXT เป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของกองทรัสต์ ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน นโยบายการใช้พื้นที่ และแผนการขยายธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หากกลุ่มผู้เช่าหลักตัดสินใจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า อาจส่งผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ทั้งในสายตาของผู้เช่ารายอื่นและลูกค้า ในกรณีดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันดำเนินการเพื่อหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทน อย่างไรก็ตาม อาจมีความท้าทายในการหาผู้เช่าที่เหมาะสม หรืออาจเกิดความล่าช้าในการเจรจาสัญญาใหม่ ซึ่งอาจส่งผลให้เงื่อนไขในสัญญาฉบับใหม่ รวมถึงค่าเช่า ไม่เทียบเท่าหรือดีกว่าสัญญาเดิม ทั้งนี้ หากไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่ได้ทันเวลาที่ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ กระแสเงินสด และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่คาดการณ์ไว้ อย่างไรก็ตาม CPAXT ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในธุรกิจที่เกี่ยวข้องมาอย่างยาวนาน โดยจะร่วมมือกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อจัดหาผู้เช่าทดแทนให้ได้อย่างรวดเร็วและได้เงื่อนไขที่เหมาะสม เพื่อให้การดำเนินงานของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่า

กองทรัสต์ ในฐานะผู้ให้เช่า ตกลงให้ CPAXT ในฐานะผู้เช่า เช่าทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทรัสต์ลงทุน โดยข้อตกลงในสัญญาเช่าแต่ละฉบับเหมือนกัน (เว้นแต่ส่วนที่มีการแก้ไขเพื่อให้เป็นไปตามข้อตกลงของสัญญาเช่าที่ดินที่อาคารตั้งอยู่)

คู่สัญญา	CPAXT และกองทรัสต์
ระยะเวลาการเช่าและการต่ออายุ	สัญญาเช่ามีระยะเวลาการเช่า 10 ปี (โดยอาจต่อสัญญาเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี) โดยอัตราค่าเช่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 3 ปี โดยจะเริ่มมีผลสำหรับค่าเช่าในปีที่ 4 (หลังจากนั้นในปีที่ 7 และปีที่ 10 และระยะเวลาการเช่าที่มีการต่ออายุในปีที่ 3 และปีที่ 6 เป็นต้น)
ค่าเช่า	อัตราค่าเช่าเป็นไปตามที่ระบุในเอกสารแนบท้ายของสัญญาเช่า (เว้นแต่จะมีการพิจารณาอัตราค่าเช่าใหม่สำหรับช่วงระยะเวลาต่ออายุสัญญาเช่าตามที่ระบุไว้ข้างต้น)
ข้อตกลงของ CPAXT	CPAXT ในฐานะผู้เช่า ตกลงจะกระทำหรืองดเว้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งอันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ ข้อตกลงดังกล่าวรวมถึงการชำระค่าใช้สอยทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ การรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดี การปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า (ตามที่ CPAXT เห็นสมควร) ไม่ทำการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของทรัพย์สิน และใช้ทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ตามวัตถุประสงค์ที่ได้รับอนุญาตเท่านั้น

	(รวมถึงการดำเนินธุรกิจโดย CPAXT) ดำเนินการให้ทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์เปิดทำการในช่วงเวลาทำการปกติในปัจจุบันของ CPAXT รวมทั้งปฏิบัติตามกฎหมาย หลักเกณฑ์ต่าง ๆ รวมถึงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับศูนย์การค้า และต้องย้ายออกจากทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าและส่งมอบคืนทรัพย์สินในสภาพเดิมให้กองทรัสต์เป็นต้น
ข้อตกลงของกองทรัสต์	กองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่ CPAXT ซึ่งรวมถึงการจดทะเบียนสัญญาเช่า การให้ CPAXT ได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว ให้ความช่วยเหลือในการขอรับใบอนุญาต (ด้วยค่าใช้จ่ายของ CPAXT) ซ่อมแซมโครงสร้างของทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่ CPAXT และ/หรือสั่งห้ามทรัพย์สินและสิทธิการเช่าสั่งห้ามทรัพย์สินโครงการเดิมที่กองทรัสต์ลงทุนที่เกี่ยวข้อง จัดให้มีสถานที่จอดรถ จัดให้มีสถานที่จัดเก็บรถขึ้น จัดให้มีช่องทางเข้าออกศูนย์การค้าและพื้นที่สำหรับรับส่งของ จัดให้เวลาทำการของศูนย์การค้าเป็นไปตามเวลาทำการของ CPAXT รักษาความหลากหลายของผู้เช่าในศูนย์การค้า (เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจาก CPAXT ซึ่ง CPAXT ต้องไม่ปฏิเสธให้ความยินยอมหรือให้ความยินยอมล่าช้าโดยไม่มีเหตุผลอันควร) และต้องไม่อนุญาตให้มีการดำเนินธุรกิจที่มีลักษณะคล้ายกับธุรกิจของ CPAXT ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง เป็นต้น
สิทธิและหน้าที่อื่นของ CPAXT และกองทรัสต์	กองทรัสต์ และ CPAXT มีสิทธิและหน้าที่อื่น ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า สิทธิดังกล่าวรวมถึงการที่ CPAXT สามารถใช้พื้นที่ส่วนกลางเพื่อทำการแจกจ่ายใบปลิวประชาสัมพันธ์และจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายในแต่ละปี และกองทรัสต์ต้องรักษาบริเวณภายนอกศูนย์การค้าและพื้นที่ส่วนกลางให้อยู่ในสภาพที่ดี นอกจากนี้ กองทรัสต์ต้องพยายามตามสมควรในการจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคในทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่ CPAXT และอนุญาตให้ CPAXT ติดตั้งป้ายประชาสัมพันธ์รอบบริเวณศูนย์การค้าได้
การโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญาเช่าหลัก	CPAXT ไม่มีสิทธิที่จะโอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วง ตามสัญญาเช่าให้กับบุคคลอื่น แต่อาจโอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วงให้แก่บริษัทอื่นซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของ CPAXT (หรือให้แก่บุคคลภายนอกโดยได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากกองทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์ต้องไม่ปฏิเสธให้ความยินยอมหรือให้ความยินยอมล่าช้าโดยไม่มีเหตุผลอันควร)
	อย่างไรก็ตาม CPAXT สามารถให้เช่าช่วง (1) พื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ที่สามารถให้เช่าช่วงได้อยู่แล้วก่อนวันที่ทำสัญญาเช่า หรือที่ต่ออายุสัญญา (2) พื้นที่ซึ่งให้บริษัท โลตัส ม้านี่ เซอร์วิสেস จำกัด เช่าช่วงอยู่ และ (3) พื้นที่ใด ๆ ของทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ ซึ่งสามารถเข้าใช้ประโยชน์แยกต่างหากเป็นส่วนจากส่วน

	<p>อื่นได้ หรือกรณีอื่น ๆ ตามที่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นหนังสือจากกองทรัสต์ นอกจากนี้ CPAXT สามารถให้สิทธิแก่บุคคลอื่นในการประกอบการใด ๆ ในบริเวณทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ ซึ่งการให้สิทธิดังกล่าวต้องไม่เป็นการให้เช่า โดย CPAXT ต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเกี่ยวกับ การโอนสิทธิการเช่า หรือการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ ภายใน 10 วัน นับจากวันที่มี การโอนสิทธิการเช่า หรือการให้เช่าช่วงดังกล่าว</p>
<p>ประกันภัยและการซ่อมแซมและ/หรือปรับปรุงทรัพย์สิน</p>	<p>กองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเอาประกันภัยสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (All Risks Insurance) และประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณชน (Public Liability Insurance) ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่จัดให้มีการเอาประกันภัยดังกล่าว CPAXT อาจจัดให้มีการเอาประกันภัยดังกล่าวและเรียกร้องให้กองทรัสต์ชำระค่าเบี้ยประกันภัย ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ชำระค่าเบี้ยประกันภัยดังกล่าวภายใน 10 วัน CPAXT อาจหักค่าเบี้ยประกันภัยดังกล่าวออกจากค่าเช่าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ได้</p> <p>นอกจากนั้น กองทรัสต์ต้องทำการซ่อมแซมและ/หรือปรับปรุงทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่ CPAXT ในบริเวณศูนย์การค้าซึ่งเสียหายหรือถูกทำลายให้อยู่ในสภาพเดิม ทั้งนี้ CPAXT อาจไม่ชำระค่าเช่าหรือลดค่าเช่าตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้จนกว่าจะมีการซ่อมแซมและ/หรือปรับปรุงจนแล้วเสร็จ ในกรณีที่ไม่มีประกันภัยหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวและ/หรือศูนย์การค้าภายในระยะเวลา 2 ปี นับแต่เกิดความเสียหายหรือถูกทำลาย CPAXT อาจใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ ถ้ากองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือศูนย์การค้าได้ เนื่องจากความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่เช่าก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่สูงเกินกว่าที่กองทรัสต์จะยอมรับได้ หรือกองทรัสต์ไม่สามารถเข้าไปยังทรัพย์สินที่เช่าหรือการซ่อมแซมหรือปรับปรุงไม่สามารถดำเนินการได้เนื่องจากเหตุใด ๆ ซึ่งอยู่นอกเหนือความควบคุมของกองทรัสต์ กองทรัสต์อาจไม่ซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือศูนย์การค้า</p>
<p>การเวนคืนทรัพย์สิน</p>	<p>ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์บางส่วนหรือศูนย์การค้าถูกเวนคืน และการเวนคืนดังกล่าวก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจของ CPAXT อันทำให้ CPAXT ไม่สามารถดำเนินการที่ทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ต่อไปได้ CPAXT อาจใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าได้ แต่ในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าหรือศูนย์การค้าเฉพาะบางส่วนและการเวนคืนดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของ CPAXT ในการดำเนินการที่ทรัพย์สินที่เช่าต่อไป CPAXT ไม่มีสิทธิเลิกสัญญาเช่า แต่ต้องมีการลดอัตราค่าเช่าตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืนดังกล่าว</p>

<p>เหตุผิดนัดและการเลิกสัญญา</p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดซึ่งเป็นความผิดของ CPAXT กองทรัสต์อาจกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่ CPAXT (ทั้งหมดหรือบางส่วนของทรัพย์สินดังกล่าว) หรือมีหนังสือบอกกล่าวเลิกสัญญาถึง CPAXT ได้ ซึ่งจะทำให้สัญญาเช่าสิ้นสุดลง</p> <p>ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดซึ่งเป็นความผิดของกองทรัสต์ หรือในกรณีที่ CPAXT มีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าภายหลังจากเกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เช่าและ/หรือศูนย์การค้า หรือทรัพย์สินที่เช่าและ/หรือศูนย์การค้าถูกทำลายหรือถูกเวนคืน CPAXT อาจใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าได้</p> <p>เหตุผิดนัดซึ่งเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง (“คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัด”) หมายถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> (ก) คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดไม่ชำระเงินจำนวนใด ๆ ตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระและมีการค้างชำระเงินจำนวนดังกล่าวเป็นระยะเวลา 25 วันทำการ นับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ (ไม่ว่าจะมีการเรียกร้องให้ชำระเงินจำนวนดังกล่าวหรือไม่ก็ตาม) หรือ (ข) คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดปฏิบัติผิดข้อตกลงหรือหน้าที่ของตนตามสัญญาเช่าซึ่งคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดอาจแก้ไขได้แต่ไม่ทำการแก้ไขภายในระยะเวลาอันสมควรตามที่ได้มีการระบุไว้ในหนังสือบอกกล่าวจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งได้แจ้งถึงการปฏิบัติผิดข้อตกลงและเรียกร้องให้มีการแก้ไข หรือ (ค) ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดอยู่ภายใต้กระบวนการล้มละลายเลิกกิจการ พินัยทรัพย์ ฟันฟูกิจการ การจัดการทรัพย์สิน ข้อตกลงกับเจ้าหนี้เกี่ยวกับการจัดการหนี้สิน การหยุดพักชำระหนี้ชั่วคราวหรืออยู่ภายใต้วิธีการชั่วคราวของศาลหรือตัวแทนที่ศาลตั้งขึ้นซึ่งเกิดขึ้นในประเทศไทย ไม่ว่ากระบวนการดังกล่าวจะมีขึ้นในหรือนอกศาล <p>ทั้งนี้ การเลิกสัญญาเช่าหลักโดยกองทรัสต์หรือโดย CPAXT ไม่กระทบถึงสิทธิหรือข้อเรียกร้องใด ๆ ที่มีขึ้นก่อนการเลิกสัญญาดังกล่าว</p>
---	---

หมายเหตุ: สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้จากข้อมูลในหนังสือชี้ชวน

การกำหนดค่าเช่าและเงื่อนไขเกี่ยวกับการเช่าเป็นทางการค้าปกติ (arm's length transaction)

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วว่าการให้เช่าทรัพย์สินแก่ CPAXT เป็นการดำเนินการที่สมเหตุสมผล เนื่องจากมีการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการในระดับที่เหมาะสม สอดคล้องกับมาตรฐานทางการค้าและเป็นไปตามเงื่อนไขของธุรกรรมเชิงพาณิชย์ทั่วไป เสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับผู้เช่าระยะยาวที่เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่โดยไม่มี ความเกี่ยวข้องกัน (At arm's length)

2.4.4 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) (“CPAXT”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของศูนย์การค้าโลตัส 23 สาขา โดยมีรายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (“เอก-ชัย”) ได้ควบรวมบริษัทกับ CPAXT เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2567 ตามขั้นตอน และบทบัญญัติแห่งพ.ร.บ. บริษัทมหาชน ทำให้ เอก-ชัย สิ้นสภาพจากการเป็นนิติบุคคลโดยผลของกฎหมาย และ CPAXT ซึ่งเป็นบริษัทมหาชนจำกัดที่เกิดขึ้นใหม่จากการควบรวมบริษัทดังกล่าว ได้รับโอนไปทั้งทรัพย์สิน หนี้ สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของเอก-ชัยทั้งหมด โดยผลของกฎหมายตาม พ.ร.บ. บริษัทมหาชน

ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

CPAXT เป็นเจ้าของหรือผู้เช่าอยู่แล้วก่อนวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักแล้วเสร็จ กองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้ CPAXT ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 23 ทรัพย์สินตลอดมา ทำให้ CPAXT มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการพื้นที่ของศูนย์การค้า การตลาด การบริหารความสัมพันธ์กับผู้เช่าและการบริหารพื้นที่เช่าอย่างต่อเนื่อง

ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าบริการ	อัตราค่าธรรมเนียม
ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าและค่าบริการในนามของกองทรัสต์	อัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	อัตราไม่เกินร้อยละ 0.3 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร	อัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์
ค่าคอมมิชชันจากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทรัสต์	เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญา โดยคำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ ในอัตรา 0.5 - 1.5 เท่าของยอดค่าเช่ารายเดือน
ค่าธรรมเนียมการควบคุมงานในการลงทุนหรือการรื้อถอน	อัตราร้อยละ 2 ของค่าใช้จ่ายในการลงทุนหรือค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน (แล้วแต่กรณี)
ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> - ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์: อัตราไม่เกินร้อยละ 1.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ - ค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์: อัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์

ความสัมพันธ์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

CPAXT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์

อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และกลไกหรือมาตรการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

CPAXT ดำเนินธุรกิจลงทุน พัฒนา บริหาร และให้เช่าพื้นที่ค้าปลีก ทั้งในไทยและต่างประเทศ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ดังนั้น CPAXT จึงได้ตกลงกระทำการเพื่อลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ ได้แก่ (1) ข้อห้ามการลงทุนในทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นการประกอบธุรกิจแข่งขัน: CPAXT จะไม่ก่อสร้างศูนย์การค้าที่แข่งขันกับกองทรัสต์ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งกองทรัสต์ต้องไม่ปฏิเสธหรือให้ความยินยอมล่าช้าโดยไม่มีเหตุผลอันควร (2) การละเว้นจากการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่แข่งขัน: CPAXT จะไม่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนอื่นที่ลงทุนในศูนย์การค้า และจะดำเนินการให้บริษัทย่อยไม่เข้าบริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเช่นกัน และ (3) สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal): หาก CPAXT ต้องการขาย โอน หรือให้เช่าที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นศูนย์การค้าขนาดตั้งแต่ 3,000 ตร.ม. ขึ้นไป จะต้องเสนอขายให้กองทรัสต์พิจารณาก่อน และไม่สามารถขายหรือให้เช่าแก่ผู้อื่นภายใต้เงื่อนไขที่ดีกว่าที่เสนอให้แก่กองทรัสต์

2.5 การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังนี้

ธนาคารผู้ให้เงินกู้	ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน	เพื่อชำระคืนเงินกู้เดิม (Refinance)
วงเงินกู้	2,450,000,000 บาท
อัตราดอกเบี้ย	อ้างอิงค่าเฉลี่ย MLR หักอัตราร้อยละตามที่ตามสัญญา
การชำระดอกเบี้ย	รายไตรมาส
วันที่ชำระคืน	20 ธันวาคม 2570
หลักประกันการกู้ยืม	-ไม่มี-

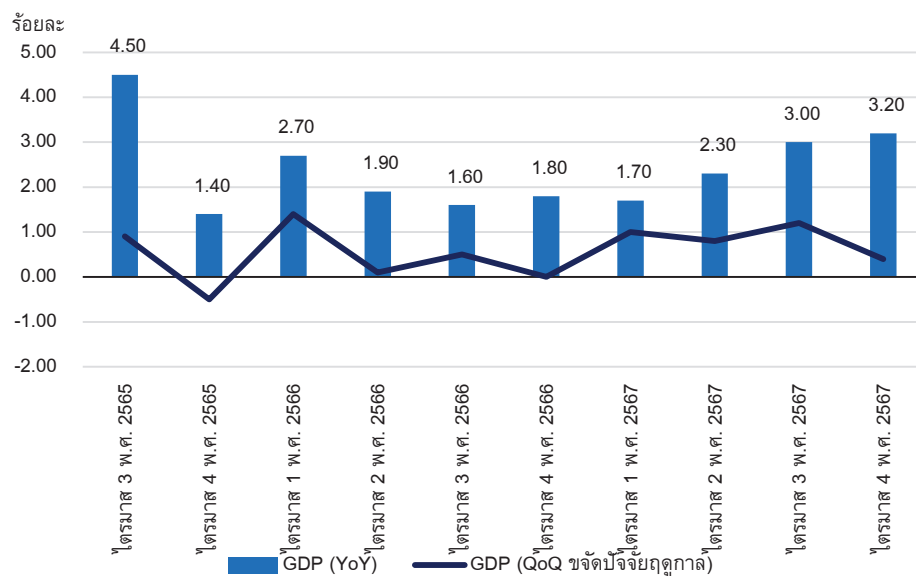
ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีจำนวนเงินวงเงินกู้ระยะยาว เท่ากับ 2,450,000,000 บาท คิดเป็นสัดส่วนเงินกู้ยืมเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวม เท่ากับร้อยละ 7.7 และมีสถานะการกู้ยืมปกติ โดยกองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงินโดยครบถ้วน

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจจัดหาผลประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

3.1 ภาวะเศรษฐกิจไทยปี 2567 และแนวโน้มปี 2568

สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ รายงานผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศหรือ จีดีพี ของประเทศไทย ไตรมาส 4 พ.ศ. 2567 ขยายตัวร้อยละ 3.2 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 3.0 ในไตรมาส 3 พ.ศ. 2567 และมีการขยายตัวมากกว่าช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว ที่ ร้อยละ 1.8 โดยได้รับแรงหนุนหลักจากการผลิต ภาคเกษตรและภาคนอกเกษตร โดยเฉพาะสาขาก่อสร้าง สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร สาขาการขนส่ง และการขายปลีก

อัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศด้านการผลิต มูลค่าที่แท้จริง

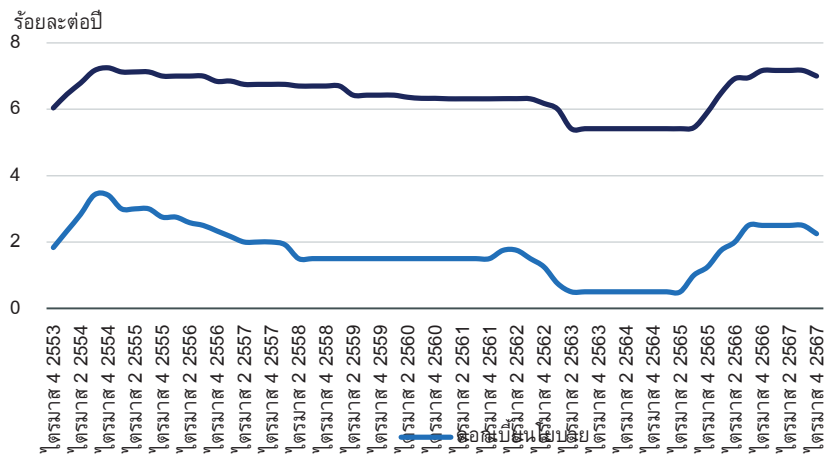


ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

อัตราดอกเบี้ยนโยบายช่วงไตรมาส 3 พ.ศ. 2566 ถึง ไตรมาส 3 พ.ศ. 2567 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ได้คงอัตราดอกเบี้ยไว้ที่ร้อยละ 2.50 ซึ่งเป็นระดับสูงสุดในรอบ 10 ปี อย่างไรก็ตาม ในเดือนตุลาคม พ.ศ.

2567 กนง. ได้ลงคะแนนเสียงปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงร้อยละ 0.25 หรือ ปรับลงเหลือร้อยละ 2.25 และในเดือนกุมภาพันธ์ กนง. ได้มีมติปรับลดดอกเบี้ยนโยบายลงต่อเนื่อง อีกร้อยละ 0.25 เหลือ ร้อยละ 2.00

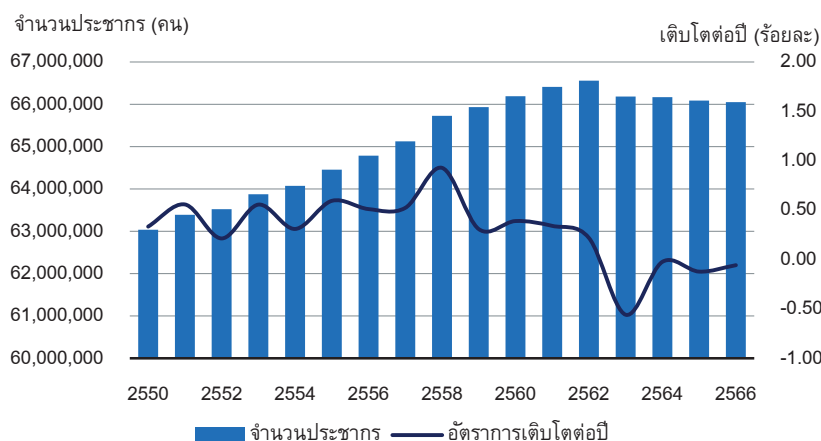
ดอกเบี้ยนโยบาย และดอกเบี้ยเงินกู้ยืมต่ำ ไตรมาส 4 พ.ศ. 2553 - ธันวาคม พ.ศ. 2567



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

ใน พ.ศ. 2566 (ข้อมูลล่าสุด) จำนวนประชากรในประเทศไทยมีทั้งสิ้น 66,052,615 คน ซึ่งลดลงร้อยละ 0.06 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีที่แล้ว อัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปีตั้งแต่ พ.ศ. 2550 อยู่ที่ร้อยละ 0.31

ประชากรไทย พ.ศ. 2550 – 2566 (ข้อมูลล่าสุด)



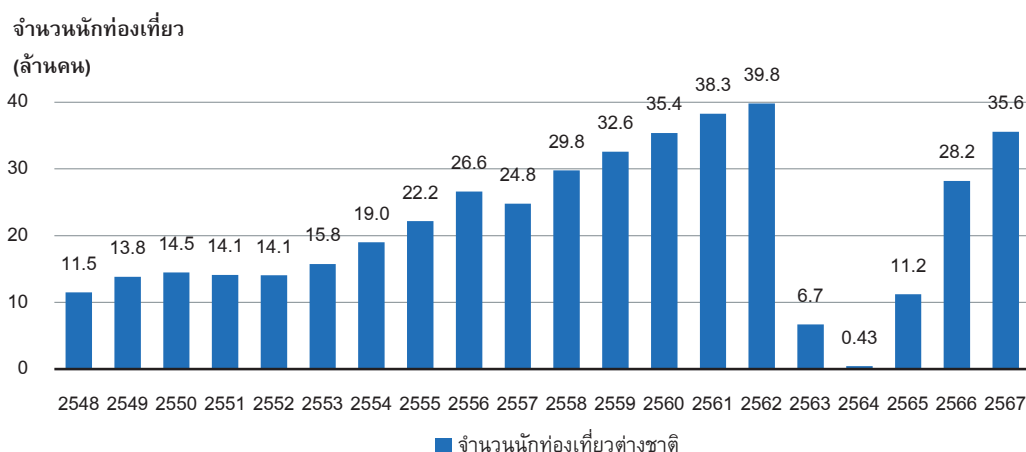
ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ในพ.ศ. 2567 มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามายังประเทศไทยทั้งสิ้น 35,545,714 คน โดยจำนวนชาวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวใน พ.ศ. 2567 คิดเป็นร้อยละ 90 ของช่วงก่อนการแพร่ระบาดในปี พ.ศ. 2562

จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยในปี พ.ศ. 2567 เป็นไปตามเป้าของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ซึ่งตั้งไว้ที่ 35 ล้านคน และในพ.ศ. 2568 ททท.ตั้งเป้านักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 เป็นจำนวนรวม 38 ล้านคน

สำหรับนักท่องเที่ยวจีนซึ่งนับเป็นสัดส่วนสำคัญที่ร้อยละ 72.8 ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมดในพ.ศ. 2567 มีแนวโน้มการเข้าประเทศเพิ่มขึ้น โดยอิงจากจำนวนเที่ยวบินจากประเทศจีน แต่ยังคงมีระดับจำนวนน้อยกว่าก่อนการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 อย่างไรก็ตาม จำนวนชาวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวมีแนวโน้มจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ พ.ศ. 2548 - ไตรมาส 3 พ.ศ. 2567



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

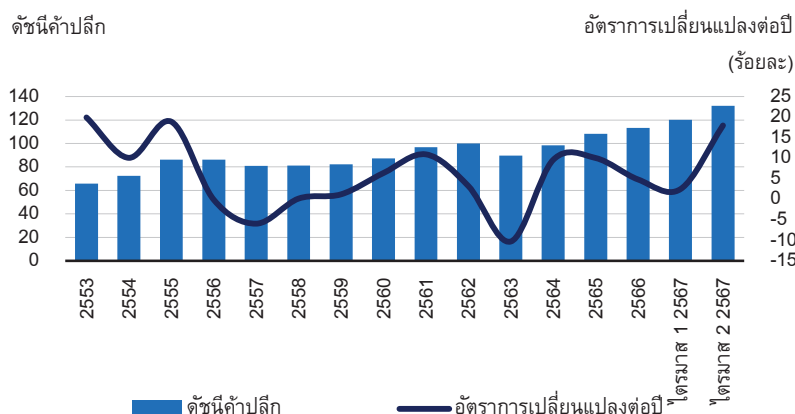
3.2 อุตสาหกรรมค้าปลีกไทยปี 2567

อุตสาหกรรมค้าปลีกของไทยได้รับการเปลี่ยนแปลงอย่างมากในช่วงหลายทศวรรษที่ผ่านมา ผลักดันโดยการเติบโตทางเศรษฐกิจและความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป ผู้บริโภคชาวไทยซึ่งเดิมที่พึ่งพาตลาดท้องถิ่น หันมาแสวงหาประสบการณ์การช้อปปิ้งที่ทันสมัยและสะดวกสบาย ซึ่งนำเสนอโดยห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ ซูเปอร์มาร์เก็ต และร้านสะดวกซื้อ อีกทั้งการระบาดของ COVID-19 เป็นตัวกระตุ้นให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของพฤติกรรมการจับจ่ายใช้สอยอย่างรวดเร็ว โดยผู้บริโภคหันมาซื้อสินค้าออนไลน์และสั่งอาหารส่งถึงบ้านมากขึ้น การเปลี่ยนแปลงนี้ส่งผลกระทบต่อธุรกิจค้าปลีกประเภทโดยตรง ขณะเดียวกันธุรกิจค้าปลีกที่จำเป็นต่อการดำรงชีพ เช่น ซูเปอร์มาร์เก็ตและร้านสะดวกซื้อ ยังคงได้รับความนิยม แต่ธุรกิจค้าปลีกประเภทสินค้าฟุ่มเฟือย ได้รับความท้าทายอย่างมาก ในยุคหลังการระบาดใหญ่ ผู้ประกอบการค้าปลีกไทยต้องเร่งปรับตัวเพื่อตอบรับกับพฤติกรรมการบริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป หลายธุรกิจหันมาสร้างความแตกต่างให้กับสินค้าและบริการขยายสาขา และลงทุนในช่องทางออนไลน์มากขึ้น โดยการผสมผสานช่องทางออนไลน์และออฟไลน์เป็นกลยุทธ์ที่ได้รับความนิยมอย่างแพร่หลาย อย่างไรก็ตาม อุตสาหกรรมค้าปลีกไทยยังคงเผชิญกับความท้าทายเพิ่มเติมทั้งจาก การแข่งขันที่รุนแรงขึ้น ประกอบกับกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ลดลงและภาคการท่องเที่ยวที่ซบเซาลง ทำให้ธุรกิจค้าปลีกหลายแห่งยังไม่สามารถฟื้นตัวกลับสู่ภาวะปกติได้เต็มที่

ดัชนีมูลค่าค้าปลีก

ดัชนีค้าปลีกโดยรวมยังอยู่ในทิศทางขาขึ้น เพียงแต่แนวโน้มในการเติบโตจะช้าลงในช่วง 3 ปีล่าสุด ซึ่งจากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทยพบว่าดัชนียอดค้าปลีกในไตรมาส 2 พ.ศ. 2567 (ข้อมูลล่าสุด) อยู่ที่ 132.12 เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.9 จากในไตรมาศก่อนหน้า และเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.0 จากไตรมาส 2 พ.ศ. 2566

ดัชนีค้าปลีกไทย พ.ศ. 2553 – ไตรมาส 2 พ.ศ. 2567



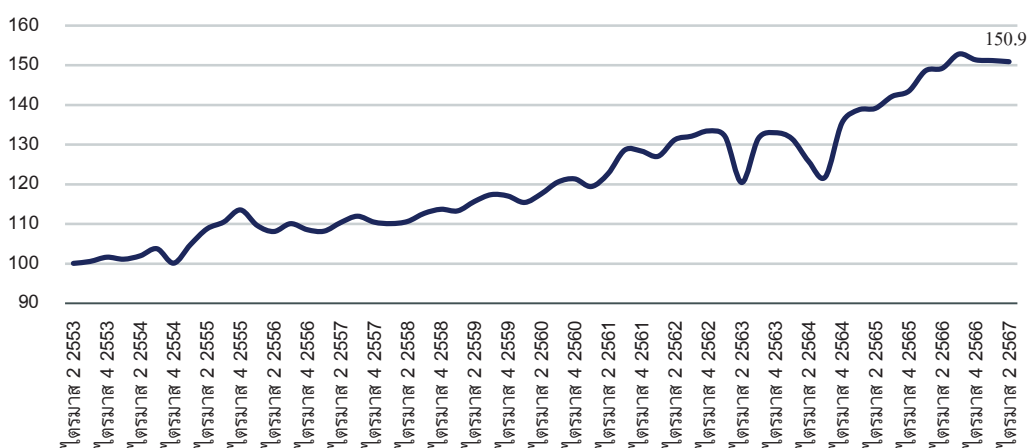
ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

การบริโภคภาคเอกชน

ในขณะเดียวกันการบริโภคภาคเอกชนก็มีแนวโน้มยังในทิศทางขาขึ้นเช่นเดียวกับดัชนีมูลค่าค้าปลีก โดย ไตรมาส 2 พ.ศ. 2567 ดัชนีการบริโภคภาคเอกชนเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.1 จาก 149.2 ในไตรมาส 2 พ.ศ. 2566 ไปอยู่ที่ 150.9 เนื่องจากมีแนวโน้มที่ดีขึ้นจากอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและบริการ

การบริโภคภาคเอกชนเป็นส่วนสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจ และเป็นหนึ่งในส่วนประกอบของผลิตภัณฑ์มวลรวม (จีดีพี) ดัชนีการบริโภคภาคเอกชนจึงถือเป็นดัชนีที่ใช้วัดระดับการใช้จ่ายสินค้าและบริการในภาคเอกชน

ดัชนีการบริโภคภาคเอกชน ไตรมาส 1 พ.ศ. 2553 - ไตรมาส 2 พ.ศ. 2567



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

3.3 อุตสาหกรรมค้าปลีกในกรุงเทพฯ ปี 2567

สภาพตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ ยังซบเซาอย่างต่อเนื่อง โดยสะท้อนจากดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่ลดลง ตั้งแต่ช่วงก่อนการระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ซึ่งแม้จะมีการฟื้นตัวขึ้นเล็กน้อยในช่วง พ.ศ. 2565 – 2567 แต่ยังคงอยู่ในระดับต่ำที่ 55.3 ในเดือนกันยายน พ.ศ. 2567

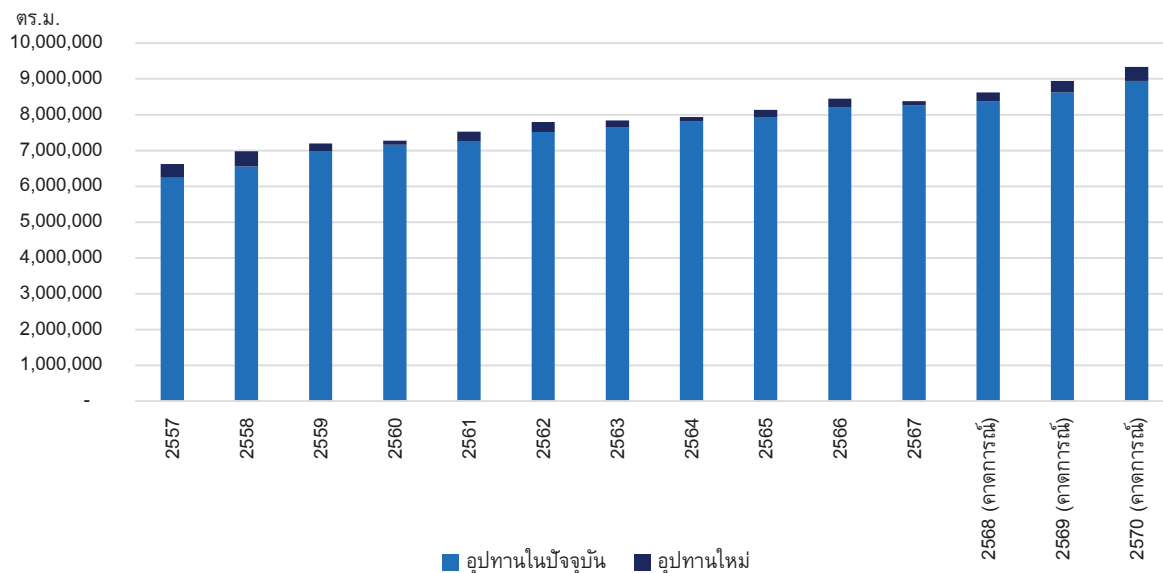


ที่มา: มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย และ กระทรวงพาณิชย์

แนวโน้มที่ลดลงนี้เป็นตัวบ่งบอกถึงความกังวลของผู้บริโภคที่มีต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ แม้จะมีสัญญาณบวกจากภาคการท่องเที่ยว อันเห็นได้จากปริมาณนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาเพิ่มขึ้น ใกล้เคียงกับระดับก่อนการระบาดโควิด-19 ซึ่งแม้ส่งผลดีต่อภาคบริการและอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง แต่การฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยวเพียงภาคส่วนเดียวไม่สามารถกระตุ้นความเชื่อมั่นผู้บริโภคได้อย่างสมบูรณ์ โดยเฉพาะต่อผู้บริโภคภายในประเทศที่มีกำลังซื้อจำกัด

ข้อมูลจากบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด (CBRE Thailand) ณ ไตรมาส 4 พ.ศ. 2567 กรุงเทพฯมีอุปทานตลาดค้าปลีกทั้งหมด 8,375,208 ตร.ม. ประกอบด้วย อุปทานปัจจุบัน 8,256,943 ตร.ม. และ อุปทานใหม่ 118,265 ตร.ม. ลดลงจากจากไตรมาส 4 พ.ศ. 2566 ซึ่งมีอุปทานรวม 8,445,068 ตร.ม. การลดลงของอุปทานในช่วงดังกล่าว เกิดจากการปิดตัวของซูเปอร์สโตร์ 3 แห่งด้วยกัน และรวมถึงการปิดตัวของห้างสรรพสินค้า 3 แห่ง

อุปทานในปัจจุบันและอุปทานใหม่ ตั้งแต่ พ.ศ. 2557 เป็นต้นไป

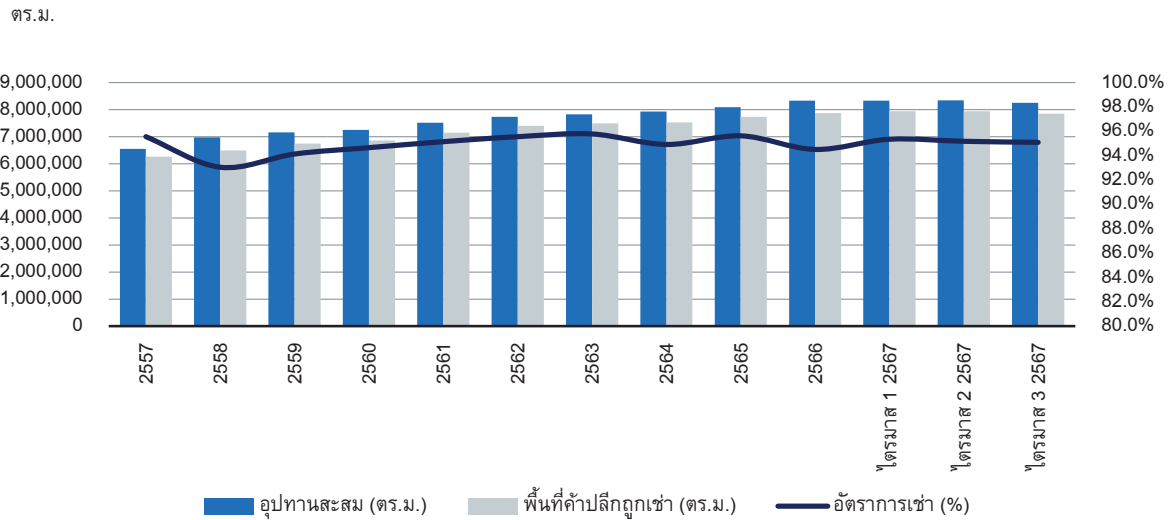


ที่มา: แผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ ซีบีอาร์อี (CBRE)

แม้อุปทานจะมีการปรับตัวลดลง และไม่มีการปรับแนวโน้มอย่างมีนัยยะสำคัญในช่วงปี 2566 จนถึง ครึ่งปีแรกของปี 2567 ที่ผ่านมา แต่ภายในไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2567 มีความเคลื่อนไหวสำคัญของอุปทานจากการเปิดอาคารค้าปลีก 2 อาคารภายในโครงการ วันแบงค็อกคือ อาคารพาเหรด และ อาคารเดอะสตอรี่ส์ ซึ่งมีพื้นที่ค้าปลีกรวมกันประมาณ 120,000 ตร.ม. และภายในปี พ.ศ. 2568 ส่วนพื้นที่ค้าปลีกของโครงการ ดุสิตเซ็นทรัลปาร์ค คาดว่าจะแล้วเสร็จ ซึ่งมีพื้นที่ค้าปลีกสุทธิรวม 87,000 ตร.ม.

สำหรับอุปสงค์การเข้าใช้พื้นที่ ในไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2567 พื้นที่ค้าปลีกถูกเช่าเพิ่มขึ้น 25,534 ตร.ม. จาก 7,825,929 ตร.ม. ในไตรมาส 3 พ.ศ. 2566 เป็น 7,851,463 ตร.ม. ในไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2567

อุปสงค์ อุปทาน และอัตราการเช่าของตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร
พ.ศ. 2557 - ไตรมาส 3 พ.ศ. 2567

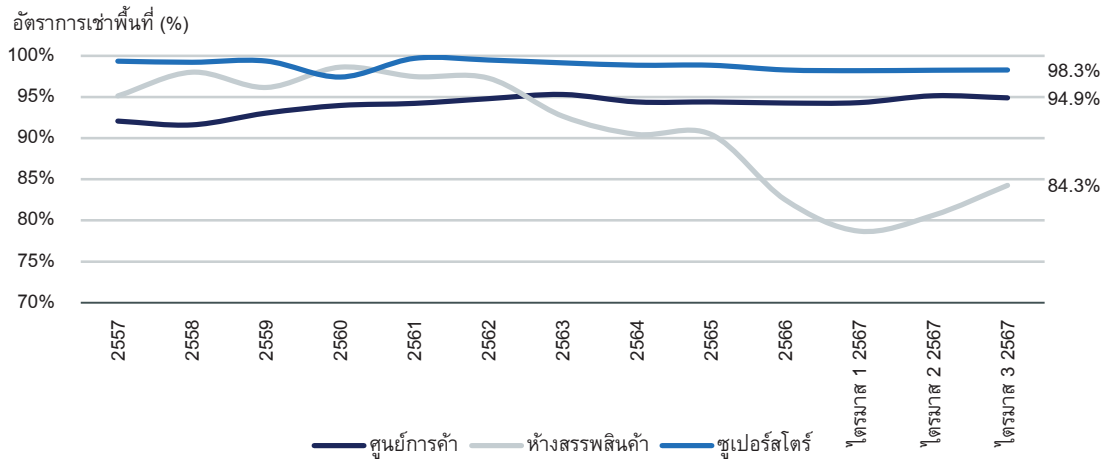


ที่มา: แผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ ซีบีอาร์อี (CBRE)

ณ ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2567 อัตราการเช่าของพื้นที่ตลาดค้าปลีกโดยรวมในกรุงเทพฯ อยู่ที่ร้อยละ 95.1 ซึ่งลดลงร้อยละ 0.1 จุดเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปี พ.ศ. 2566 และลดลงร้อยละ 0.1 จุด เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 พ.ศ. 2567

เมื่อเปรียบเทียบระหว่างพื้นที่ค้าปลีก แบ่งกลุ่มตามรูปแบบของศูนย์การค้า ซูเปอร์สโตร์เป็นรูปแบบพื้นที่ค้าปลีกที่มีอัตราการเช่าพื้นที่สูงสุดที่ร้อยละ 98.3 รองลงมาคือศูนย์การค้า มีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 94.9 และอันดับสุดท้ายคือ ห้างสรรพสินค้า ที่มีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 84.3 เมื่อมองในภาพรวม อัตราการเช่าของซูเปอร์สโตร์ทรงตัวเมื่อเทียบกับไตรมาสที่แล้ว อัตราการเช่าของศูนย์การค้าลดลงเล็กน้อยที่ร้อยละ 0.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่แล้ว และอัตราการเช่าของห้างสรรพสินค้าเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 3.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่แล้ว

อัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีก จำแนกตามประเภท ไตรมาส 3 พ.ศ. 2567



ที่มา: แผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ ซีบีอาร์อี (CBRE)

3.4 อุตสาหกรรมค้าปลีกในภาคเหนือ ปี 2567

การศึกษาแนวโน้มตลาดค้าปลีกในภาคเหนือของประเทศไทยในรายงานนี้ จะเป็นการอ้างอิงถึงจังหวัดเชียงราย ซึ่งถือเป็นเมืองหลักเมืองหนึ่งในภูมิภาค ณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2567 จังหวัดเชียงรายมีโครงการค้าปลีกทั้งหมด 22 โครงการ ประกอบไปด้วย ศูนย์การค้าแบบปิด 2 โครงการ ซูเปอร์สโตร์ 6 โครงการ ศูนย์การค้าชุมชน (คอมมูนิตีมอลล์) 1 โครงการ และ ร้านค้าเฉพาะอย่าง 13 โครงการ โดยมีพื้นที่ค้าปลีกรวมทั้งสิ้น 165,202 ตารางเมตร

อัตราการเช่าพื้นที่โดยรวมของธุรกิจค้าปลีกในจังหวัดเชียงราย เมื่อเดือนธันวาคม พ.ศ. 2567 อยู่ที่ร้อยละ 99.1 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยที่ ร้อยละ 0.1 จุด จากร้อยละ 99.0 ในปีก่อนหน้า ในขณะที่อัตราค่าเช่าเฉลี่ยในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2567 ของโครงการปลีกในจังหวัดเชียงรายอยู่ในช่วงประมาณ 142 – 2,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

ในภาพรวมของธุรกิจค้าปลีก บริษัท ซีบีอาร์อี มองว่าตลาดค้าปลีกของจังหวัดเชียงรายมีการเปลี่ยนแปลงเพียงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปีก่อน โดยอาจมีการเติบโตอย่างช้าๆเนื่องจากความต้องการในตลาดยังขึ้นอยู่กับค่าใช้จ่ายของคนในท้องถิ่นเป็นหลัก การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานยังคงล่าช้า

3.5 อุตสาหกรรมค้าปลีกในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ปี 2567

สำหรับตลาดค้าปลีกในภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศไทยในรายงานนี้ รายงานจะอ้างอิงถึงจังหวัดขอนแก่นซึ่งเป็นจังหวัดที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในภูมิภาค อีกทั้งยังเป็นศูนย์กลางด้านการศึกษาและหน่วยงานภาครัฐในระดับภูมิภาคอีกด้วย

ณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2567 จังหวัดขอนแก่นมีโครงการค้าปลีกทั้งหมด 33 โครงการ ประกอบไปด้วย ศูนย์การค้าแบบปิด 3 โครงการ ห้างสรรพสินค้า 2 โครงการ ซูเปอร์สโตร์ 7 โครงการ ศูนย์การค้าชุมชน (คอมมูนิตีมอลล์) 5 โครงการ และร้านค้าเฉพาะอย่าง 16 โครงการ คิดเป็นพื้นที่ทั้งหมด 290,223 ตารางเมตร หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า เมื่อเทียบกับ อุปทานค้าปลีก ในช่วงเดียวกันเมื่อปีก่อนหน้า ที่ 286,735 ตารางเมตร

อัตราการเช่าพื้นที่โดยรวมของธุรกิจค้าปลีกในจังหวัดขอนแก่น เมื่อเดือนธันวาคม พ.ศ. 2567 อยู่ที่ร้อยละ 97.4 ลดลงเล็กน้อยที่ ร้อยละ 0.4 จุด จากร้อยละ 97.8 ในปีก่อนหน้า โดยในพื้นที่โครงการประเภทศูนย์การค้าแบบปิดมีอัตราการเช่าที่ร้อยละ 88.3 ในปี พ.ศ. 2567 ลดลงที่ร้อยละ 3 จุด จากร้อยละ 91.3 ในปีก่อนหน้า ในขณะที่อัตราค่าเช่าเฉลี่ยในเดือน ธันวาคม พ.ศ. 2567 ของโครงการปลีกในจังหวัดขอนแก่นอยู่ในช่วงประมาณ 225 – 2,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยโครงการประเภทศูนย์การค้าแบบปิดมีราคาเสนอเช่าที่สูงที่สุด ในช่วง 1,000 – 2,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

สำหรับการเจริญเติบโตในอนาคต บริษัท ซีบีอาร์อี คาดว่าตลาดค้าปลีกจะเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยมีโครงการใหม่เปิดในทุก ๆ ปี และคาดว่าจะมีอุปทานใหม่อีกจำนวนมากในอีก 2-3 ปีข้างหน้า เนื่องด้วยโครงสร้างพื้นฐานของจังหวัดขอนแก่นที่เชื่อมโยงกับหลายจังหวัด และมีความสำคัญในการเป็นศูนย์กลางด้านต่างๆของภูมิภาคนี้

3.6 อุตสาหกรรมค้าปลีกในภาคใต้ ปี 2567

ส่วนตลาดค้าปลีกในใต้ของประเทศไทย จะเป็นการยกตัวอย่างถึงจังหวัดนครศรีธรรมราช ที่มีตลาดค้าปลีกในท้องที่ที่แข็งแกร่ง และเป็นจังหวัดที่มีประชากรมากที่สุดในภูมิภาคนี้ ตลาดค้าปลีกภายในจังหวัดจึงมุ่งเน้นตอบสนองความต้องการของคนท้องถิ่นด้านพื้นฐานในชีวิตประจำวัน

ณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2567 จังหวัดนครศรีธรรมราชมีโครงการค้าปลีกทั้งหมดรวมทั้งสิ้น 17 แห่ง โดยจำแนกเป็น ร้านค้าเฉพาะอย่าง 9 โครงการ ศูนย์การค้าแบบปิด 3 โครงการ ห้างสรรพสินค้า 1 โครงการ และซูเปอร์สโตร์ 4 โครงการ คิดเป็นพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมด 187,498 ตารางเมตร โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับ

ช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว และยังไม่มีการก่อสร้างที่สร้างเสร็จใหม่ หรือมีการประกาศโครงการก่อสร้างที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

อัตราการเช่าพื้นที่โดยรวมของธุรกิจค้าปลีกในจังหวัดนครราชสีมา เมื่อเดือนธันวาคม พ.ศ. 2567 อยู่ที่ร้อยละ 95.7 ลดลงเล็กน้อยที่ ร้อยละ 1.8 จุด จากร้อยละ 97.5 ในปีก่อนหน้า โดยพื้นที่ประเภทซูเปอร์สโตร์ และศูนย์การค้าแบบปิด มีพื้นที่ว่างเพิ่มมากขึ้น เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ในขณะที่อัตราค่าเช่าเฉลี่ยในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2567 ของโครงการปลีกในจังหวัดนครราชสีมาอยู่ในช่วงประมาณ 335 – 1,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากอัตราค่าเช่าเริ่มต้นที่ 300 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือนในปีที่แล้ว

ทั้งนี้ บริษัท ซีบีอาร์อี คาดการณ์ว่าการลดลงของอัตราการเช่าพื้นที่จะเป็นการเกิดขึ้นชั่วคราว โดนที่การเติบโตของตลาดในระยะยาวจะค่อนข้างจำกัดเนื่องจากความต้องการในตลาดยังคงมีแนวโน้มที่จะขึ้นอยู่กับกำลังซื้อของคนในท้องถิ่นเป็นหลัก อีกทั้งการขยายตัวของเมืองยังดำเนินไปอย่างช้าๆเนื่องจากขาดการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ จึงทำให้การเติบโตของธุรกิจค้าปลีกมีจำกัด

4. ปัจจัยความเสี่ยง

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ หรือมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และนอกจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในข้อนี้แล้ว ยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ไม่อาจทราบได้ในขณะนี้ หรือเป็นความเสี่ยงที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อไปในอนาคต ความเสี่ยงทั้งหลายที่ปรากฏในข้อนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ หรือมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.1.1 ความสำเร็จของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการดำเนินงานและการจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้บริหารจัดการกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งซีพี แอ็กซ์ตราเป็น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ทำหน้าที่บริหารจัดการ ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามปกติธุระ (day-to-day management) ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงต้อง พึ่งพาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความรับผิดชอบด้านต่าง ๆ ภายใต้การควบคุมดูแลของ ผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ได้แก่ การจัดการการเช่า การ ทำการตลาดพื้นที่ให้เช่า การบำรุงรักษา ความมั่นคงและความปลอดภัยของอาคาร และการบริหารจัดการทาง การเงิน ทั้งนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่อาจจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และ/หรือรายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ ควรจะได้รับ และประกอบกับการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการหรือจัดการทรัพย์สินหลักที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และ ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ ซึ่งรวมถึง หนี้ตามสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงในทางลบใด ๆ ที่มีผลกระทบต่อความสัมพันธ์ของ ผู้จัดการกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจเป็นอุปสรรคขัดขวางความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้

นอกจากนี้ หากซีพี แอ็กซ์ตราไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แล้ว กองทรัสต์จะจัดหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่โดยพิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมกับการบริหารทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้ง อย่างไรก็ตามผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่อาจไม่สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพเพียงพอ หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นได้เลย ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์

4.1.2 ความเสี่ยงทั่วไปจากการดำเนินงานของธุรกิจให้เข้าพื้นที่เพื่อการค้าปลีกและการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายเพื่อลงทุนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะมีผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสจะได้รับผลกระทบหากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เพิ่มขึ้นโดยไม่สอดคล้องกับรายได้ที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ นอกเหนือจากปัจจัยอื่น ๆ ที่กล่าวถึงในเอกสารฉบับนี้ ปัจจัยที่อาจทำให้ต้นทุนการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะเรื่องดังต่อไปนี้

- การเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ หรือนโยบายของรัฐบาลที่ทำให้มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ หรือนโยบายที่เปลี่ยนแปลงไปดังกล่าว
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องจ่ายให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ที่ต้องจ่ายให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน การซ่อมแซม และการบำรุงรักษา

นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่มีได้เกิดขึ้นตามปกติ เนื่องมาจากการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอย่างต่อเนื่อง ซึ่งก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่สูง และอาจเกิดค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ล่วงหน้า ดังนั้น ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นและระยะเวลาที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกระแสเงินสดของกองทรัสต์ หากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ก่อให้เกิดรายได้เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน การชำระหนี้ และค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุน หรือเพียงพอต่อการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ไม่สามารถเรียกเก็บจากผู้เช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแล้ว รายได้และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ

ปัจจัยทั้งหลายเหล่านี้ อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ตลอดจนรายได้ค่าเช่า และค่าบริการสุทธิที่จะได้รับจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งการประเมิน

มูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะสะท้อนถึงปัจจัยดังกล่าว ดังนั้นมูลค่าที่ได้จากการประเมินดังกล่าวอาจผันผวนในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ

4.1.3 กองทรัสต์จะต้องพึ่งพิงผู้เช่าหลักคือซีพี แอ็กซ์ตราในการใช้ชื่อ "โลตัส"

กองทรัสต์ตั้งใจที่จะใช้ประโยชน์จากประสบการณ์และผลประโยชน์ที่เป็นที่ยอมรับอันยาวนานของซีพี แอ็กซ์ตรา ในด้านการบริหารจัดการและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และชื่อ "โลตัส" ในการดึงดูดผู้เช่าที่มีชื่อเสียง การรักษาความสัมพันธ์กับผู้เช่า และการดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาในห้าง ตลอดจนการบำรุงรักษาและการจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและการแสวงหาโอกาสในการลงทุน ดังนั้น กองทรัสต์จะพึ่งพิงสิทธิที่จะใช้ชื่อ "โลตัส" ซึ่งเป็นชื่อที่รู้จักกันดีในธุรกิจค้าปลีกและการรักษาความสัมพันธ์กับซีพี แอ็กซ์ตรา อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขจะเป็นไปตามสัญญาอนุญาตให้ใช้ชื่อ "โลตัส" ที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับซีพี แอ็กซ์ตราต่อไป

4.1.4 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บางส่วน ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจลดลงเมื่อเวลาผ่านไป และจะเท่ากับศูนย์เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า สอดคล้องกับระยะเวลาในการหาประโยชน์ของการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงตามระยะเวลาการเช่า หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.1.5 ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์เพื่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรืออาจเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา และ/หรือเรียกค่าเสียหาย แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือคู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวผู้จัดการกองทรัสต์ไม่

สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชย เสียหาย ต่อความเสียหายต่าง ๆ

นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล และ/หรือ ได้รับค่าเสียหายตามที่ร้องขอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

4.1.6 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงิน กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะใช้ความพยายามในการดำเนินการใด ๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือการขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น นอกจากนี้กองทรัสต์จะจัดให้มีการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอเพื่อที่จะสามารถประเมินความเสี่ยงและดำเนินการตามความเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินการใด ๆ ดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

4.2 ความเสี่ยงในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

4.2.1 กองทรัสต์และผู้เช่าในศูนย์การค้าบางแห่งต้องเผชิญกับการแข่งขันจากศูนย์การค้า ไฮเปอร์มาร์เก็ต และร้านค้าปลีกอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกันและการแข่งขันจากช่องทางค้าปลีกอื่น ๆ

ศูนย์การค้า และไฮเปอร์มาร์เก็ตมีการแข่งขันกันอย่างสูงเพื่อดึงดูดลูกค้า ส่วนศูนย์การค้าปลีกประเภทอื่นก็มีการแข่งขันกับผู้เช่าของกองทรัสต์เพื่อแย่งชิงลูกค้า ซึ่งส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดของผู้เช่าของกองทรัสต์ และส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่า กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ หากคู่แข่งมีการพัฒนาปรับปรุงและตกแต่งพื้นที่ค้าปลีกของตนอย่างดี หรือประสบความสำเร็จในการดึงดูดผู้ซื้อ มากกว่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน นอกจากนี้ ผู้ประกอบการที่เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ต้องเผชิญกับความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่อง และการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการค้าปลีกในรูปแบบอื่น ๆ เช่น การขายแบบส่ง (warehouse sale) การซื้อขายผ่านอินเทอร์เน็ต และการขายผ่านทางโทรศัพท์มือถือ นอกจากนี้

ความสามารถในการชำระเงินค่าเช่าบางส่วนของผู้เช่าจะขึ้นอยู่กับรายได้จากการขายของผู้เช่า หากรายได้จากการขายของผู้เช่าลดลงเนื่องจากผู้เช่าเหล่านี้ประสบกับภาวะการแข่งขัน อัตราค่าเช่าที่จ่ายอาจลดลงและกระแสเงินสดของกองทรัสต์รวมจะลดลงตามไปด้วย

นอกจากนี้ รายได้และราคาตลาดของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จะขึ้นอยู่กับความสามารถในการแข่งขันของทรัพย์สินนั้นเมื่อเทียบกับทรัพย์สินให้เช่าประเภทเดียวกันอื่น ๆ

อย่างไรก็ตาม โครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีทำเลที่ตั้งที่อำนวยความสะดวกและความรวดเร็วในการเดินทาง แวดล้อมด้วยชุมชน สถานที่ท่องเที่ยว และที่พักอาศัย ทำให้มีจุดแข็งในการแข่งขันกับศูนย์การค้าไฮเปอร์มาร์เก็ต และร้านค้าปลีกอื่น ๆ รวมถึงมีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์ในการบริหารศูนย์การค้า และประสบความสำเร็จในการวางแผนในการจัดหาผู้เช่า รวมถึงการวางแผนทางการตลาดที่เหมาะสมด้วย

4.2.2 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants)

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนบางแห่งอาจประสบกับเหตุการณ์ที่สัญญาเช่าจำนวนมากจะครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน จำนวนของสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุและการคำนวณค่าเช่าเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ ซึ่งในช่วงตลาดขาลง การที่สัญญาเช่าจำนวนมากครบกำหนดอายุอาจนำไปสู่อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ลดลง ซึ่งจะทำให้รายได้จากค่าเช่าลดลงและจะส่งผลให้รายได้ของกองทรัสต์ลดลง นอกจากนี้ ด้วยสถานะของตลาด ผู้เช่าอาจต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ในปัจจุบันหากอัตราค่าเช่าใหม่เมื่อมีการต่ออายุหรือเมื่อมีการให้เช่าใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว จะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ หากมีผู้เช่ารายใดบอกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ต่ออายุการเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถนำพื้นที่ว่างออกให้เช่าใหม่ได้ด้วยอัตราค่าเช่าเดิม

นอกจากนี้ การบอกเลิกหรือการไม่ต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าระยะยาวซึ่งเป็นผู้เช่าหลักรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย ซึ่งรวมถึงซีพี แอ็กซ์ตร้า บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) บริษัท เอ็มเค เรสโตรองต์ จำกัด บริษัท ยัม เรสเทรอนต์ส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจภายใต้ชื่อ KFC ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) หรือธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) อาจส่งผลกระทบต่อความน่าสนใจของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในสายตาของผู้เช่ารายอื่นหรือลูกค้าได้

อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันผู้เช่าหลักหลายรายตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น ส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าที่เช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมาอย่างยาวนาน ตลอดจนมีความสัมพันธ์อันดีกับกองทรัสต์มาอย่างยาวนาน

4.2.3 ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นหากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัย

กองทรัสต์ได้จัดให้มีและจะจัดให้มีกรมธรรม์ประกันภัยที่ครอบคลุมทั้งอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และความรับผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าเงื่อนไขความคุ้มครองและจำนวนเงินเอาประกันภัยของกองทรัสต์เป็นไปตามแนวปฏิบัติทั่วไปในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยและตามกฎหมายหลักทรัพย์ เงื่อนไขการรับประกันภัยที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์อาจจำกัดขอบเขตของการได้รับความคุ้มครองภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่กองทรัสต์จะสามารถจัดหาหรือมีความสามารถที่จะจัดหาภายใต้เงื่อนไขของอัตราเบี้ยประกันภัยที่เหมาะสม ความชำรุดบกพร่องในการออกแบบ การก่อสร้าง หรือความชำรุดบกพร่องที่มองไม่เห็นของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรืออุปกรณ์หรือความบกพร่องในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจทำให้กองทรัสต์ต้องลงทุนเพิ่มเติม มีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาเป็นพิเศษ หรือต้องมีการชดเชยค่าเสียหายหรือภาระหน้าที่อื่นๆ ต่อบุคคลภายนอก และอาจไม่ได้รับความคุ้มครองจากกรมธรรม์ นอกจากนี้ กองทรัสต์มีความเสี่ยงในการถูกดำเนินคดีหรือถูกเรียกร้องโดยลูกค้า ผู้รับเหมา หรือผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนซึ่งอาจเกิดขึ้นจากหลายสาเหตุ เช่น การเกิดอุบัติเหตุหรือการบาดเจ็บที่อาจได้รับในขณะที่อยู่ที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน การที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามเงื่อนไขการเช่าได้ และการที่กองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนตามสัญญาเช่า สัญญาก่อสร้าง หรือสัญญาอื่น ๆ ที่ทำกับผู้รับเหมา ผู้เช่า หรือบุคคลภายนอกได้ อนึ่ง ความสูญเสียหรือความเสียหายบางอย่าง เช่น ภัยธรรมชาติ การก่อการร้าย การระบาดของโรคติดต่อ หรือความสูญเสียใด ๆ ที่เป็นผลมาจากเรื่องดังกล่าว อาจไม่สามารถเอาประกันภัยได้หรือเบี้ยประกันภัยอาจสูงเกินกว่าความเหมาะสมที่จะเอาประกันภัยนั้น เป็นเหตุให้กองทรัสต์อาจต้องเอาประกันภัยโดยจ่ายค่าเบี้ยประกันภัยเพิ่มขึ้นหรือลดความคุ้มครองลง นอกจากนี้ เมื่อเกิดความเสียหายที่ร้ายแรง ความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่กองทรัสต์มีอยู่อาจไม่เพียงพอที่จะชดเชยความเสียหายที่ได้มีการเรียกร้อง หรือครบถ้วนตามมูลค่าตลาด หรือเต็มมูลค่าในการจัดหาทดแทน (replacement cost) ให้เท่ากับเงินลงทุนของกองทรัสต์หรือของผู้เช่าที่เสียไป ยิ่งไปกว่านั้น การสูญเสียบางอย่างอาจไม่มีการเอาประกันภัยทั้งหมด ดังนั้น กองทรัสต์อาจสูญเสียเงินทุนบางส่วนหรือทั้งหมดที่ได้ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนรวมถึงรายได้ในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน แต่ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจยังมีหน้าที่ปฏิบัติตามภาระหนี้สิน หรือภาระทางการเงินอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

นอกจากนี้ กรมธรรม์ประกันภัยของกองทรัสต์และเงื่อนไขความคุ้มครองจะอยู่ภายใต้การต่ออายุและการเจรจาในอนาคต ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะได้รับความคุ้มครองภายใต้

เงื่อนไขทางธุรกิจที่เหมาะสมในอนาคต ค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มขึ้นหรือความคุ้มครองที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญจะส่งผลกระทบต่อทางลบต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

4.2.4 การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่กำลังดำเนินการอยู่หรือที่มีแผนจะดำเนินการและโครงการปรับปรุงต่าง ๆ ที่อยู่ใกล้กับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางมายังทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนหรืออาจดำเนินการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ และรัฐอาจเรียกคืนสิทธิการใช้ที่ดินของรัฐ เช่น ทางเข้า-ออกของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้

สาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่อยู่ใกล้กับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เช่น สถานีรถไฟฟ้ามหานคร และสถานีรถไฟฟ้ามหานคร จุดเปลี่ยนรถประจำทาง ทางด่วน และถนนเข้า-ออกของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนบางแห่งสร้างความสะดวกในการเข้าถึงทรัพย์สินดังกล่าว นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่ใช้เป็นทางเข้า-ออกของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนบางโครงการตั้งอยู่บนที่ดินของรัฐ โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้มีสิทธิใช้ที่ดินของรัฐดังกล่าวโดยไม่มีกำหนดระยะเวลา ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมดังกล่าวจะไม่ถูกปิด ย้าย หรือการก่อสร้าง การปรับปรุงจะไม่ล่าช้าหรือเสร็จสมบูรณ์ตามแผน หรือจะไม่กีดขวางการจราจรในบริเวณดังกล่าว หรือรัฐจะไม่เรียกคืนสิทธิการใช้ที่ดินของรัฐคืน ทั้งนี้ การปิด การย้าย ความล่าช้า ดำเนินการไม่แล้วเสร็จ การกีดขวาง หรือสิทธิการใช้ที่ดินของรัฐที่ถูกเรียกคืน อาจส่งผลกระทบต่อการเดินทางเข้าถึงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรืออาจส่งผลให้ไม่สามารถปรับปรุง หรือต้องจัดหาทางเข้า-ออกทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อการเดินทางของลูกค้า ความน่าสนใจ และจุดขายของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในสายตาของผู้เช่า ตลอดจนการเดินทางเข้าถึงโครงการ และอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทำให้ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนลดลงได้

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่อาจรับประกันได้ว่าอาคารที่ตั้งในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะไม่ถูกรื้อถอน พัฒนาใหม่ หรือปรับปรุงเพื่อใช้ประโยชน์ในทางอื่น และไม่สามารถรับประกันได้ว่า จะไม่มีการก่อสร้างอาคารใหม่ หรือการพัฒนาที่ดินใกล้กับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นครั้งคราว การพัฒนาพื้นที่ การปรับปรุง การก่อสร้าง หรือการพัฒนาที่ดิน (ซึ่งอาจทำให้ต้องมีการปิดทางผ่านหรือถนนเป็นการชั่วคราว) ใด ๆ อาจลดจำนวนผู้ครอบครอง ผู้เช่า หรือผู้มาใช้บริการในบริเวณทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับผลกระทบ และทำให้รายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในส่วนที่ได้รับผลกระทบดังกล่าวลดน้อยลง ด้วยเหตุนี้

การพัฒนาใหม่ การปรับปรุง การก่อสร้าง หรือการพัฒนาที่ดินดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.2.5 ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ การก่อการร้ายและสงครามอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์

ความเสี่ยงหลายประการ เช่น ภัยธรรมชาติหรือเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ในบริเวณทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและบริเวณต่าง ๆ ที่มีลูกค้าเป็นจำนวนมาก อาจส่งผลให้มีการจ่ายใช้สอยและการท่องเที่ยวลดลงและส่งผลให้ความต้องการเช่าพื้นที่เพื่อประกอบกิจการค้าขายลดลง ตัวอย่างเช่น น้ำท่วมใหญ่ในประเทศไทยที่เกิดขึ้นในช่วงระหว่างเดือนกันยายนถึงเดือนพฤศจิกายน 2554 ได้ส่งผลกระทบทางลบต่อทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนบางแห่ง รวมถึงพื้นที่ใกล้เคียงโดยรอบบริเวณทรัพย์สินดังกล่าว ตลอดจนสร้างความเสียหายให้กับอาคารบ้านเรือน ส่งผลให้การลำเลียงขนส่งสินค้าหยุดชะงัก และการชำระค่าเช่าล่าช้าเกินกำหนด นอกจากนี้ สงคราม การก่อการร้าย ความไม่สงบทางการเมือง การประท้วงของพลเรือน และความไม่แน่นอนทางการเมืองอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นจริงหรือที่มีการข่มขู่ไว้ อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทำนองเดียวกัน เหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์เหล่านี้อาจทำให้อุปสงค์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือรายได้ของกองทรัสต์ที่จะได้รับจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงาน ฐานะการเงินและความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์

4.2.6 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจต้องมีการซ่อมแซมและปรับปรุงใหญ่ ซึ่งอาจทำให้พื้นที่บางส่วนของศูนย์การค้าต้องปิดชั่วคราวและส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนต้องได้รับการซ่อมแซมและการปรับปรุงครั้งใหญ่เป็นครั้งคราว เพื่อให้ทันสมัยสอดคล้องกับรูปแบบความต้องการของลูกค้า และเพื่อเป็นการดึงดูดลูกค้าให้มาใช้บริการของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างสม่ำเสมอ การซ่อมแซมหรือการบำรุงรักษาเป็นประจำโดยทั่วไปไม่ควรจะมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ แต่การซ่อมแซม หรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ (โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่มีใช้การดำเนินธุรกิจทางการค้าปกติ) อาจจำเป็นต้องดำเนินการเพื่อเปลี่ยนแปลงรูปลักษณ์ทั้งภายในและภายนอกของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญ การซ่อมแซมหรือปรับปรุงใหญ่ดังกล่าวอาจต้องปิดพื้นที่บางส่วนของศูนย์การค้าเป็นการชั่วคราว การปิดพื้นที่ดังกล่าวอาจส่งผลให้สูญเสียรายได้ค่าเช่าในพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบ หรือเป็นสาเหตุให้ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าได้ ดังนั้น หากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจำเป็นต้องมีการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ในช่วงที่ผ่านมามูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้มีการปรับปรุงซ่อมแซมอย่างต่อเนื่องตามความจำเป็นเพื่อรักษาสภาพของทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมต่อการใช้ประโยชน์ ซึ่งการปรับปรุงซ่อมแซมดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอย่างมีนัยสำคัญ โดยหากมีการซ่อมบำรุงครั้งใหญ่ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้เวลาพยายามอย่างสุดความสามารถเพื่อให้เป็นที่แน่ใจว่าการปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์จะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ให้น้อยที่สุด

4.2.7 มูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไปการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์ขายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในอนาคตจึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าว

4.2.8 การลดลงของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะมีผลกระทบในทางลบต่อกำไรขาดทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กำหนดให้ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งที่เป็นอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกองทรัสต์ต้องลงบัญชีโดยใช้มูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในมูลค่ายุติธรรมต้องบันทึกในกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ ดังนั้น มูลค่ายุติธรรมที่ลดลงของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อกำไรขาดทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์

4.2.9 กองทรัสต์อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับซีพี แอ็กซ์ตราเกี่ยวกับการซื้อและการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ซีพี แอ็กซ์ตรา บริษัทย่อย และบริษัทร่วมของซีพี แอ็กซ์ตรา ประกอบธุรกิจลงทุน และพัฒนา บริหารจัดการ และให้เช่าพื้นที่สำหรับการค้าปลีกในประเทศไทยและที่อื่น ๆ ด้วยเหตุดังกล่าวอาจมีเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และซีพี แอ็กซ์ตรา (หรือบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วมของซีพี แอ็กซ์ตรา) เกี่ยวกับการซื้อหรือการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ ซีพี แอ็กซ์ตราได้ตกลงกระทำการเพื่อลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ ดังนี้

- 1) ข้อตกลงเรื่อง "ข้อห้ามการลงทุนในทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นการประกอบธุรกิจแข่งขัน"
ซีพี แอ็กซ์ตร้าตกลงว่าจะไม่ก่อสร้างศูนย์การค้าที่แข่งขันกับศูนย์การค้าของกองทรัสต์ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์ต้องไม่ปฏิเสธให้ความยินยอมหรือให้ความยินยอมล่าช้าโดยไม่มีเหตุผลอันควร
- 2) ข้อตกลงเรื่อง "การละเว้นไม่ดำเนินการแข่งขันในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์"
ซีพี แอ็กซ์ตร้าตกลงว่าจะไม่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่มีนโยบายลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นศูนย์การค้า และจะดำเนินการมิให้บริษัทย่อยเข้าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังกล่าวเช่นกัน โดยข้อตกลงนี้มีผลใช้บังคับจนกว่าสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จะครบกำหนดหรือสิ้นสุด
- 3) ข้อตกลงเรื่อง "สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)"
หากซีพี แอ็กซ์ตร้าประสงค์ที่จะขาย โอน หรือจำหน่ายกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินให้แก่บุคคลใด ๆ (ซึ่งเป็นที่ตั้งของศูนย์การค้าที่มีขนาดพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตตั้งแต่ 3,000 ตารางเมตรขึ้นไป) ซีพี แอ็กซ์ตร้าจะต้องทำหนังสือแจ้งเป็นคำเสนอไปยังกองทรัสต์ โดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้กองทุนรวมพิจารณารับข้อเสนอก่อน ทั้งนี้ ซีพี แอ็กซ์ตร้า ไม่สามารถขาย โอน หรือจำหน่ายไป หรือให้เช่าที่ดิน หรืออาคารบนเงื่อนไขที่ดีกว่าที่ได้มีการเสนอให้แก่กองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม แม้ ซีพี แอ็กซ์ตร้าจะได้ตกลงที่จะไม่ก่อสร้างศูนย์การค้าที่แข่งขันกับศูนย์การค้าของกองทรัสต์ ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกัน ในอนาคต ซีพี แอ็กซ์ตร้าอาจลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้ง

ทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และซีพี แอ็กซ์ตรา ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผลประโยชน์ของกองทรัสต์จะไม่ขัดแย้งหรือด้อยกว่าผลประโยชน์ของซีพี แอ็กซ์ตราในสถานการณ์ดังกล่าว

4.2.10 สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนบางแห่งเป็นสิทธิการเช่าที่ประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ดินหลายฉบับ และอสังหาริมทรัพย์บางแห่งที่กองทรัสต์ได้ลงทุนซึ่งกองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วน และมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วนซึ่งประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ดินฉบับเดียวหรือหลายฉบับ มีความไม่แน่นอน

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนบางแห่งประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ดินหลายฉบับ หรืออสังหาริมทรัพย์บางแห่งที่กองทรัสต์ได้ลงทุนซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วน และมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วนซึ่งประกอบด้วยสัญญาเช่าฉบับเดียวหรือหลายฉบับโดยมีผู้ให้เช่าหลายราย หากสิทธิการเช่าฉบับหนึ่งหรือหลายฉบับสิ้นสุดอายุ หรือมีการเลิกสัญญาจะมีผลกระทบต่อสิทธิในการประกอบธุรกิจศูนย์การค้า และผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบ

4.2.11 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สิน รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น โดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตามหรือเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่า

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นรวมถึง

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง (ถ้ามี)
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ

- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินซึ่งต้องมีการแก้ไข โดยต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดหมายได้ และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและการจัดหาประโยชน์ขององค์กร

4.3 ความเสี่ยงในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

4.3.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปมีความเสี่ยงและองค์กรมีได้กระจายการลงทุนไปในธุรกิจอื่น

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้าน เช่น

- (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ
- (2) สภาพแวดล้อมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ
- (3) ฐานะทางการเงินของผู้ซื้อและผู้ขายอสังหาริมทรัพย์
- (4) การเปลี่ยนแปลงของแหล่งเงินทุนหรือเงินทุน ซึ่งอาจส่งผลให้ไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนเพื่อใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ภายใต้เงื่อนไขที่ดี หรืออาจไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนได้เลย
- (5) การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่น ๆ
- (6) การเปลี่ยนแปลงในกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายผังเมือง และกฎระเบียบอื่น ๆ ของรัฐ ตลอดจนนโยบายทางการคลัง
- (7) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
- (8) การเปลี่ยนแปลงของราคาตลาดของอัตราค่าเช่า
- (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่น ๆ
- (10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้งซึ่งนำไปสู่การมีพื้นที่ให้เช่ามากเกินไปเกินความต้องการ หรืออาจทำให้ความต้องการของผู้เช่าในตลาดใด ๆ ลดลงสำหรับอสังหาริมทรัพย์บางประเภท
- (11) การแข่งขันของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในการหาผู้เช่าซึ่งอาจนำไปสู่การมีพื้นที่ว่างหรือพื้นที่ที่ไม่สามารถนำออกให้เช่าภายใต้เงื่อนไขที่ดีได้
- (12) การกระทำของผู้เช่าที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของผู้ให้เช่า
- (13) ความไม่สามารถในการต่ออายุสัญญาเช่า หรือในการนำพื้นที่ออกให้เช่าเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

- (14) ความไม่สามารถในการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่สามารถเรียกเก็บได้เนื่องจากผู้เช่าล้มละลายหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือในกรณีอื่น ๆ
- (15) ความไม่พอเพียงของความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่มีหรือค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น
- (16) การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถให้บริการหรือจัดหาการให้บริการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาและการให้บริการอื่น ๆ ได้อย่างพอเพียง
- (17) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องได้รับการแก้ไข หรือซ่อมแซม ตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุนที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า
- (18) สภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (19) การพึ่งพิงกระแสเงินสดอย่างมากในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่
- (20) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมถึงภาษี
- (21) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่าง ๆ ซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะที่ทำการตรวจสอบ
- (22) เหตุสุดวิสัย ความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้ และปัจจัยอื่น ๆ และ
- (23) การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและระเบียบต่าง ๆ ทางด้านภาษีและด้านอื่น ๆ

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราการใช้พื้นที่ (occupancy rates) อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและรายได้ที่จะได้รับจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

การประเมินมูลค่าประจำปีของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะสะท้อนปัจจัยต่าง ๆ ดังกล่าว และส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้ มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤตการณ์อย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและเมืองหรือจังหวัดต่าง ๆ ในประเทศไทยซึ่งมีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตั้งอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะมีในอนาคต

4.3.2 กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงเช่นที่กองทรัสต์ประสงค์เข้าลงทุนจะไม่ค่อยมีสภาพคล่อง การไม่มีสภาพคล่องดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน (investment portfolio) หรือความสามารถในการเปลี่ยนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บางส่วนเป็นเงินสด เพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงของสถานะเศรษฐกิจ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยอื่น ๆ เช่น กองทรัสต์อาจไม่สามารถขายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้ภายในระยะเวลาอันสั้น หรืออาจถูกกดดันให้ต้องลดราคาลงอย่างมากเพื่อให้สามารถขายได้ในระยะเวลาอันรวดเร็ว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินกู้ในระยะเวลาที่ทันทั่วทั้งที่และภายใต้เงื่อนไขทางการค้าที่ดีในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินที่ใช้อสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน เนื่องจากทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสภาพคล่อง นอกจากนี้ ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็ว หากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเหล่านั้นไม่สามารถสร้างกำไรได้อันเนื่องมาจากสถานะการแข่งขัน อายุ ปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลง หรือปัจจัยอื่น ๆ โดยทั่วไปแล้ว การเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะต้องมีการลงทุนเพิ่มเติม ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.3.3 กลยุทธ์ของกองทรัสต์ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกอาจนำมาซึ่งความเสี่ยงที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับทรัสต์หรือกองทุนรวมประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่า

กลยุทธ์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกจะทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการมุ่งเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งระดับของความเสี่ยงอาจจะสูงกว่าเมื่อเทียบกับทรัสต์หรือกองทุนรวมประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่าในธุรกิจด้านอื่น

การมุ่งเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงในกรณีที่เกิดวิกฤตขาดหรือเหตุการณ์ในทางลบของธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทย วิกฤตขาดดังกล่าวอาจนำไปสู่การลดลงของอัตราการใช้พื้นที่ (occupancy rates) ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะมีผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ที่จะได้รับจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้า

ลงทุน และ/หรือ มีผลทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิลดลง ซึ่งจะมีผลกระทบในทางลบต่อจำนวนเงินปันผลที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

4.3.3 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจถูกเวนคืน

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีความเสี่ยงที่อาจถูกเวนคืนตามนโยบายของรัฐ ค่าชดเชยที่อาจได้รับ อันเนื่องมาจากความเสียหายจากการถูกเวนคืนอาจน้อยกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิตามบัญชีของกองทรัสต์ ดังนั้น การถูกเวนคืนดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี จากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่เขตที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่เข้าลงทุนแล้วพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

4.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

4.4.1 ราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้

ภายหลังจากการที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ไม่มีหลักประกันว่าสถานะการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลงภายหลังการเริ่มทำการซื้อขายหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์ ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับปัจจัย เช่น ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ความผันผวนของราคาหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาทุนของผู้ลงทุนแต่ละราย หรือในราคาตามมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์

4.4.2 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากควมถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) โดยปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย และขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ไม่สามารถ

ควบคุมได้ เช่น ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

4.4.3 การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือการซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทย อาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

4.4.4 กองทรัสต์อาจไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลได้

รายได้ที่ได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยซึ่งรวมถึงจำนวนเงินค่าเช่าที่ได้รับ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกิดขึ้น ในกรณีที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและทรัพย์สินอื่น ๆ ที่กองทรัสต์รวมอาจได้มาหรือถือครองในภายหลังไม่สามารถสร้างรายได้เพียงพอ และกองทรัสต์ไม่สามารถหาแหล่งเงินกู้ได้ภายในเวลาและด้วยต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสมแล้ว จะทำให้รายได้ กระแสเงินสด และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายเงินปันผลได้รับผลกระทบในทางลบ

ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่า กองทรัสต์จะมีความสามารถจ่ายเงินปันผลหรือรักษาระดับของอัตราการจ่ายเงินปันผลตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลที่กำหนดไว้ได้ อีกทั้ง ไม่สามารถรับประกันได้ว่าระดับของเงินปันผลจะเพิ่มขึ้นในภายหลัง หรือค่าเช่าจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนจะเพิ่มสูงขึ้น หรืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีการเช่าจะสามารถให้เช่าได้อีก หรือรายได้รับจากค่าเช่าในส่วนของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการขายหรืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มาในอนาคตนั้นจะเป็นการเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ซึ่งอาจนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

-ไม่มี-

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

-ไม่มี-

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ www.axtrart.com

7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.1 หน่วยทรัสต์

ทุนชำระแล้ว	28,085,960,304.31	บาท
มูลค่าที่ตราไว้	12.0165	บาทต่อหน่วย
จำนวนหน่วยทรัสต์	2,337,282,928	หน่วย
ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567	12.00	บาทต่อหน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด	28,047.40	ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี	210.01	ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2567	28,463.04	ล้านบาท

7.2 โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

รายชื่อกลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์สูงสุด 10 รายแรก ณ วันที่ 2 ธันวาคม 2567

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	584,321,250	25.00
2	สำนักงานประกันสังคม	244,125,810	10.44
3	กองทุน บำเหน็จบำนาญข้าราชการ	203,456,639	8.70
4	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	132,077,100	5.65
5	กองทุนเปิด อีสท์สปริง Property and Infrastructure Income Plus Flexible	73,889,900	3.16
6	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	61,609,600	2.63
7	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	55,375,200	2.36
8	กองทุนเปิดพรีนิซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม	46,906,884	2.00
9	กองทุนเปิด ไทยพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟล็กซิเบิล	31,281,800	1.33
10	มหาวิทยาลัยมหิดล (คณะแพทยศาสตร์ศิริราชพยาบาล) โดย บลจ. ไทยพาณิชย์ จำกัด (อสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐานไทย)	30,573,283	1.30
รวม		1,463,617,466	62.57

7.3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนขององค์กร

7.3.1 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

องค์กรมีนโยบายจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสนั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี)

โดยผู้จัดการองค์กรคาดว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่น้อยกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี (ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานขององค์กร) โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกขององค์กร หากองค์กรมีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้

- การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือการปรับปรุงสิ่งหาทรัพย์สินขององค์กรตามแผนที่กำหนดไว้ อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการองค์กรได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทราบล่วงหน้า
- การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินขององค์กรตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการองค์กรได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทราบล่วงหน้า
- การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทน หรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

7.3.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

- ในกรณีที่องค์กรมีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีขององค์กรในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการองค์กรอาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ผู้จัดการองค์กรจะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดขององค์กรให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

- ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- เว้นแต่การจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดปีบัญชีแรก ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปี การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาทต่อหน่วย ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป
- ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาทต่อหน่วย ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป
- สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่กรณีที่สำนักงาน ก.ล.ด. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
- ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบตามหลักเกณฑ์เรื่องการเปิดเผยข้อมูลที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ผู้จัดการกองทรัสต์ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือวันอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหุ้นทรัสต์เกินกว่าอัตราที่

ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวนั้น ให้ตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น

- ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทนก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เพื่อกำหนดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทน ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเงิน โอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือเช็คจัดพร้อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ และส่งทางไปรษณีย์ตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.3.3 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลังอย่างน้อย 5 ปี

ในปี 2567 กองทรัสต์ได้รับ โอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลดส์สรีเทิล โกรท (“LPF”) เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 ส่งผลให้กองทรัสต์มีรายได้จากการดำเนินงานในช่วงระหว่างวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 รวมระยะเวลา 1 เดือน 5 วัน

ด้วยเหตุนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาให้สะสมผลประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เพื่อนำไปรวมจ่ายพร้อมกับงวดถัดไป ทั้งนี้ การตัดสินใจดังกล่าวคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยเปรียบเทียบกับต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายประโยชน์ตอบแทน อาทิ ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าใช้จ่ายในการจัดส่งเอกสาร และค่าดำเนินการอื่น ๆ

แนวทางดังกล่าวสอดคล้องกับข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งให้สิทธิแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเลื่อนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไปยังงวดถัดไป หากจำนวนประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ในรอบปีนั้น ๆ มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาทต่อหน่วย

ตารางคำนวณกำไรจากการลงทุนสุทธิที่ปรับปรุงแล้วหลังปรับปรุงรายการที่ไม่สอดคล้องกับสถานะเงินสดต่อหน่วย

หน่วย: บาท

	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 10 ก.ย. 67 ถึง 31 ธ.ค. 67
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	377,081,488
หัก รายการเงินสำรองตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ด.	
ค่าซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือ ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์	-
ชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันขององค์กร	-
เงินปันผล/คืนทุน/ประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นลำดับแรก	-
กำไรจากการลงทุนสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว	377,081,488
หัก รายการที่ไม่สอดคล้องกับสถานะเงินสด	
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากราคาประเมินทรัพย์สิน	195,219,941
กำไรจากการลงทุนสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว หลังปรับปรุงรายการที่ไม่สอดคล้องกับสถานะเงินสด	181,861,547
จำนวนหน่วยทรัสต์	2,337,282,928
กำไรจากการลงทุนสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว หลังปรับปรุงรายการที่ไม่สอดคล้องกับสถานะเงินสดต่อหน่วย	0.0778

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นบริษัท จำกัดที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2567 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจ หลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุน ปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ และกิจการอื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. อนุญาต ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีคุณสมบัติครบถ้วน โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2567

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด
ที่ตั้ง	เลขที่ 111 อาคารทรู ดิจิทัล พาร์ค เวสต์ ห้อง 1001/1 ชั้น 10 ถนน สุขุมวิท แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร 10260
เลขทะเบียนบริษัท	0105567069293
ทุนจดทะเบียน	35,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	35,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	3,500,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น
โทรศัพท์	+66(0) 63 848 4677
อีเมล	ir@axtrarm.co.th
เว็บไซต์	https://www.axtrart.com
รายชื่อกรรมการ	1. นายสมพงษ์ รุ่งนิริติชัย 2. นางสาวปัทมชญา สุวรรณดี 3. นายถาวร พานิชพันธ์
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม

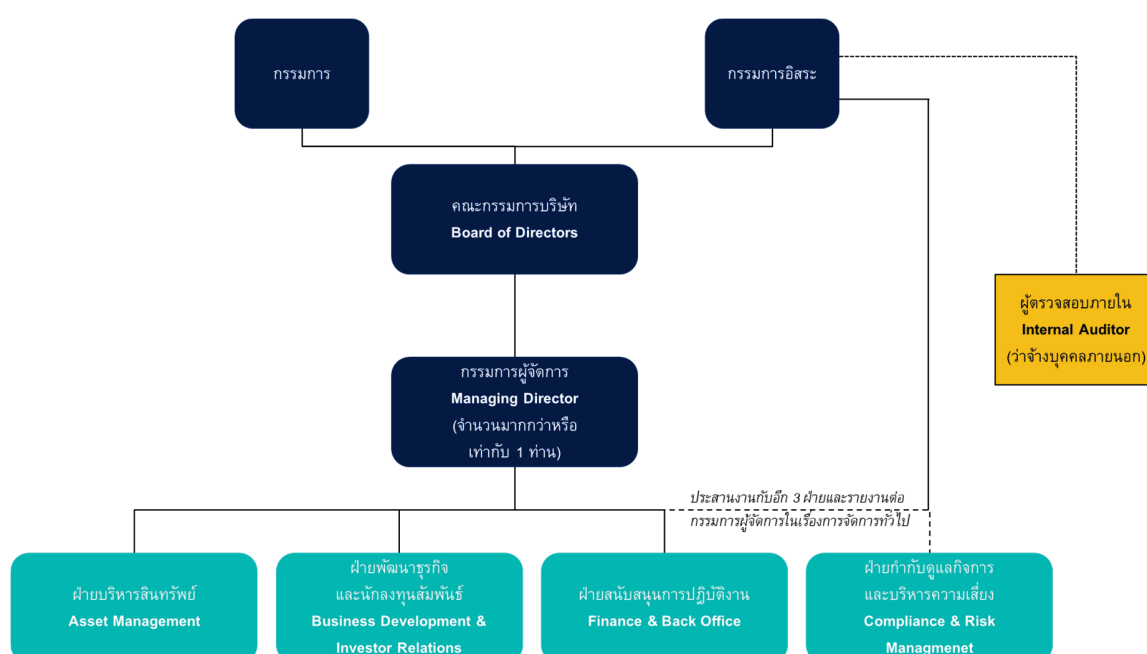
8.1.2 โครงสร้างการถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)	1,750,000	50.00
2	บริษัท ซีพี ฟิวเจอร์ ซิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	1,750,000	50.00
รวม		3,500,000	100.00

8.1.3 โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท กรรมการผู้จัดการ และฝ่ายงานหลัก 4 ฝ่าย ได้แก่ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน และฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง และมีผู้ตรวจสอบภายใน ซึ่งขึ้นตรงกับกรรมการอิสระ ดังปรากฏตามแผนภาพด้านล่าง



บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการดูแลจัดการกองทรัสต์ และปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ให้ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของคณะกรรมการบริษัทฯ มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ การจัดโครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์จึงยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่และความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจนมีประสิทธิภาพ แต่ละหน่วยงานมีความเป็นอิสระและเป็นระบบ ซึ่งสอดคล้องกับหลักความไว้วางใจและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยคำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นจากการทุจริต นี้อล และความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และระมัดระวัง โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสีย ก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์เอง และเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูล หรือ การกระทำที่ผิดกฎหมายและ ความสอดคล้องกับสภาพ ขนาด และความซับซ้อนของการทำธุรกิจของบริษัทฯ รวมทั้งมีความมุ่งมั่นให้ผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรมและเหมาะสม

8.1.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งครอบคลุมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และการกำกับดูแลการดำเนินงานของผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยมีขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

หน้าที่โดยทั่วไป

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม ตลอดจนปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตลอดจนระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2) ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนด

โดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ขอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใด ๆ ในการ ปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

- 3) จัดให้มีการดำรงเงินกองทุนหรือรักษาสถานะทางการเงินให้เพียงพอต่อการประกอบธุรกิจและความ รับผิดชอบที่อาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ให้ เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4) จัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ
- 5) บริหารจัดการทรัพย์สินให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบ แสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน แผนการดำเนินงานของบริษัทฯ มติของที่ประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ รวมทั้งระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 6) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- 7) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังเพื่อมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความ ขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติอย่างเป็น ธรรมและเหมาะสม
- 8) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ และ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 9) ดำเนินการเพิ่มทุน หรือลดทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบและ กฎหมาย ที่เกี่ยวข้อง

หน้าที่ในการจัดทำรายงาน และการเปิดเผยข้อมูล

- 1) จัดทำงบการเงินของบริษัทให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนด
- 2) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน
- 3) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องเช่น การคำนวณ และเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ เป็นต้น
- 4) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลอื่นใด ตามที่ทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- 5) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้อง และเพียงพอ ก่อนการตัดสินใจ โดยได้รับข้อมูลล่วงหน้าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 6) จัดทำและส่งข้อมูลรายงาน และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ให้แก่ ทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนด

หน้าที่เกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

- 1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นเป็นไปอย่างเหมาะสม โดยจัดให้มีการประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุน และดำเนินการตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ มีการดำเนินการเป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย

- 3) จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ และประเมินความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุน และจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง
- 4) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 5) ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมหาประโยชน์ได้ตลอดเวลา โดยจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี
- 6) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง ประกันภัยอื่นเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร
- 7) จัดทำแผนการลงทุน และการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินประจำปีของกองทรัสต์

หน้าที่เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

- 1) ประสานงานกับทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
- 2) บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ และเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์
- 3) จัดทางการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี และเปิดเผยการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 4) เบิกจ่ายค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
- 5) จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยอาจพิจารณาและจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกู้สำรองเพื่อชำระหนี้ตาม

สัญญากู้ยืมเงินหรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) รวมถึงภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

- 6) กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเพื่อดำเนินการใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
- 7) จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ตามแนวทางของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและตามความเหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัท แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด มีพนักงานรวมทั้งหมดจำนวน 4 คน โดยจำนวนบุคลากรและรายละเอียดประสบการณ์ของบุคลากรผู้รับผิดชอบ มีดังนี้

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบหลัก	คุณสมบัติและประสบการณ์
กรรมการผู้จัดการและฝ่ายบริหารสินทรัพย์	1	นายสานต่อ มุทฺธสกุล	มีประสบการณ์ในการให้คำปรึกษาทางการเงิน การระดมทุน และการบริหารจัดการการลงทุนที่หลากหลาย เช่น กองทุน Private Equity กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน การควบรวมกิจการ การจัดหาเงินทุนผ่านตราสารหนี้และตราสารทุน
ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง	1	นางสาวกนกภรณ์ จิรุงฤทธิ์	มีประสบการณ์และความชำนาญในการกำกับดูแลการปฏิบัติงาน การตรวจสอบภายใน และการบริหารความเสี่ยง
ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน	1	นางสาวโสภา ธรรมชื่นฤทัย	มีประสบการณ์บริหารจัดการกองทรัสต์ในส่วนของการสนับสนุนการปฏิบัติงาน เช่น การจัดทำงบการเงิน

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบหลัก	คุณสมบัติและประสบการณ์
			จัดทำงบประมาณ กำหนดและจัดทำมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ตรวจสอบและควบคุมดูแลรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ บริหารจัดการสภาพคล่อง เป็นต้น
ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	1	นายสิวกกร ภูวภัทรกุล	มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ในส่วนของการพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ เช่น การศึกษาความเป็นไปได้ในการเข้าลงทุน จัดรูปแบบโครงสร้างเงินทุน ตรวจสอบวิเคราะห์สถานะของทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุน จัดทำและให้ข้อมูลแก่นักลงทุน เป็นต้น

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่าย เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ โดยฝ่ายงานต่าง ๆ มีหน้าที่และความรับผิดชอบการปฏิบัติงานหลัก ดังนี้

1) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์

- จัดให้มีการสรรหา คัดเลือกเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งควบคุมตรวจสอบ ติดตามผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามเป้าหมาย และสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- ควบคุมการดูแลคุณภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่มีผลต่อความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์เพิ่มขึ้น โดยจัดให้มีการปรับปรุง ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้จัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

- ดูแลบริหารจัดการทรัพย์สินหลักขององค์กรให้เป็นไปตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- สนับสนุนการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัพย์สินหลักขององค์กร
- ตรวจสอบดูแลผู้ให้บริการภายนอกของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ระบบต่าง ๆ ของทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานได้ตลอดเวลา
- ดูแลการจัดทำประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ขององค์กร การจัดทำประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง ประกันภัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับองค์กรเพิ่มเติมตามที่บริษัทฯ เห็นสมควร เช่น ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption)
- จัดให้มีการประเมินผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประจำปีและเมื่อใกล้ครบกำหนดสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- รายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ในกรณีที่องค์กรเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักขณะที่ยังไม่แล้วเสร็จ
- จัดทำรายการทะเบียนทรัพย์สินหลัก และควบคุมดูแลทรัพย์สินหลักขององค์กร
- จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนหรือจำหน่ายไป รวมถึงจัดให้มีการประเมินและสอบทานมูลค่าทรัพย์สินหลักขององค์กรตามระยะเวลาที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด
- ตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้เช่า เพื่อหาแนวทางในการแก้ไข

2) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์

- จัดทำแผนการลงทุน โครงสร้างเงินทุน การจัดการลงทุน พิจารณาและดำเนินการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี) ที่มีคุณสมบัติตามนโยบายของบริษัทฯ เพื่อให้องค์กรมีการเติบโตและสามารถสร้างผลประโยชน์เพิ่มเติมให้กับผู้ถือหุ้น

- ดำเนินการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อพิจารณาก่อนเข้าลงทุน โดยจะทำบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย และนำเสนอรายงาน Due Diligence ต่อกรรมการผู้จัดการฯ และคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาและดำเนินการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ตามลำดับต่อไป
- จัดทำแผนและนำเสนอโครงสร้างและแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม รวมถึงการก่อภาระหนี้ของกองทรัสต์เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยเสนอให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณา
- พิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่มีอยู่ โดยพิจารณาตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ
- พิจารณาลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก
- ตรวจสอบผลประโยชน์ประกอบของกองทรัสต์เพื่อนำเสนอการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
- ควบคุมและประสานงานการจัดทำกรยื่นคำขออนุญาต ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (Filing) และรายงานผลการเสนอขาย รวมทั้งจัดทำและเปิดเผยข้อมูลตามกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนดเพื่อเสนอให้กรรมการผู้จัดการฯ และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณานุมัติและเพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบอย่างเพียงพอ
- ตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อหาแนวทางในการแก้ไข

3) ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน

- วิเคราะห์ผลประโยชน์ประกอบของกองทรัสต์เพื่อนำเสนอการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล และประจำปีให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- กำหนด และจัดทำรายงานมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (“NAV”) และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ และดำเนินการจัดส่งรายงานให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด

- จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ทุกสิ้นเดือน ทุกไตรมาสและทุกสิ้นปี โดยให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ และจัดให้มีงบการเงินของกองทรัสต์ซึ่งผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท
- จัดทำงบประมาณ (Budget) ของกองทรัสต์ และ แผนรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายจ่ายนอกงบประมาณการลงทุนประจำปีของกองทรัสต์
- จัดทำแผนรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ หรือ รายจ่ายนอกงบประมาณการลงทุนประจำปีของกองทรัสต์
- วางแผนการเงิน จัดการเรื่องรายรับ รายจ่ายของกองทรัสต์ รวมทั้งการจัดเก็บค่าเช่า ให้มีประสิทธิภาพ และบริหารเงินสดของกองทรัสต์
- ควบคุมและดูแลให้บริษัทฯ มีการดำรงเงินกองทุนหรือดำรงฐานะทางการเงินที่เพียงพอต่อการประกอบธุรกิจในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- จัดทำ และนำเสนอรายงานการดำรงเงินทุนตามแบบรายงานการดำรงเงินกองทุนตามประกาศที่เกี่ยวข้อง

4) ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง

- ให้ความรู้ คำแนะนำและคำปรึกษาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำแนะนำต่าง ๆ แก่ฝ่ายงานเพื่อให้เข้าใจและสามารถปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่กำหนด
- ควบคุมดูแล รวมทั้งติดตาม ตรวจสอบ และรายงานผลการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามมาตรการป้องกันความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- จัดทำแผนการตรวจสอบการปฏิบัติงานประจำปีของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ

- ตรวจสอบการมีส่วนได้เสียของบุคลากรของบริษัทฯ และการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
- จัดทำแนวทางดำเนินการเพื่อป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน ทดสอบการเข้าถึงข้อมูลในแต่ละฝ่ายงาน (ระบบ Chinese Wall) เพื่อป้องกันการใช้อ้างอิงข้อมูลที่มีคนเข้าถึงได้ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
- จัดทำแนวทางในการป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
- ตรวจสอบ กำกับดูแล ติดตาม และจัดทำรายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานปฏิบัติตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการฯ
- ดูแลติดตามการปฏิบัติงานของฝ่ายงานด้านต่าง ๆ ภายในบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- ตรวจสอบ ควบคุมดูแลการจัดการกองทรัสต์และการดำเนินงานของผู้บริหารของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้มีการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งกฎเกณฑ์ประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ควบคุมและประสานงานการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสให้สอดคล้องกับกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- ตรวจสอบการจัดทำรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ที่จัดส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามข้อกำหนดของกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

8.1.5 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์

การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์สามารถทำได้เฉพาะในกรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้เท่านั้น

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏเหตุดังต่อไปนี้
 - เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พ.ร.บ. ทรัสต์ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
 - ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ล้มเหลวและผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่สามารถแก้ไขได้ภายใน 90 วัน
- 4) การให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ล้มเหลว และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ดำเนินการยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- 5) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 วัน
- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคล หรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์

วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับมติหรือระยะเวลาอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ในกรณีที่ทรัสต์ไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ เนื่องจากไม่มีผู้มีความสมบัติเหมาะสมหรือไม่มีผู้สนใจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์และภายใต้กฎเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.2.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	1468 ถนนพัฒนาการ แขวงพัฒนาการ เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0107567000414
โทรศัพท์	02-067-8999
เว็บไซต์	www.cpaxtra.com
ทุนจดทะเบียน	10,427,661,800 บาท
ทุนชำระแล้ว	10,427,661,800 บาท

8.2.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุดของบริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) (“CPAXT”) มีรายชื่อผู้ถือหุ้น ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)	3,640,861,753	34.91
2. บริษัท สยามแม็คโคร โฮลดิ้ง (ประเทศไทย) จำกัด	2,608,119,739	25.01
3. บริษัท เจริญโภคภัณฑ์โฮลดิ้ง จำกัด	1,663,774,369	15.96
4. บริษัท ซี.พี.เมอร์แซนไดซิง จำกัด	922,559,731	8.85

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
5. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	364,800,899	3.50
6. อื่นๆ	1,227,545,309	11.77
รวม	10,427,661,800	100.00

8.2.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- 1) บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีประสิทธิภาพในนามของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นไปตามหลักการบริหารจัดการที่ดีทั้งในส่วนของการจัดการพื้นที่ให้เช่า การบริหารจัดการสัญญาเช่า สัญญาอนุญาตให้ใช้สิทธิ และสัญญาบริการ โดย CPAXT จะยึดถือตามแผนผังโครงสร้างองค์กร และขั้นตอนการรายงานตามสายอำนาจที่ได้ตกลงไว้กับกองทรัสต์ และจะปฏิบัติตามคำสั่งที่มีเหตุผลอันสมควร ของกองทรัสต์ที่อาจมีเป็นคราว ๆ ไป
- 2) ปฏิบัติตามกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และให้คำปรึกษาแก่กองทรัสต์เกี่ยวกับกฎหมายที่กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามในส่วนที่เกี่ยวข้องกับสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์นี้ หรืออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

นอกจากหน้าที่ในการดำเนินการตาม 1) และ 2) ข้างต้น และอำนาจหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายกำหนดหรือตามวิธีปฏิบัติทางการค้าในการเป็นตัวแทนดำเนินการต่าง ๆ ในการจัดการพื้นที่ให้เช่า การบริหารจัดการเกี่ยวกับผู้เช่า และการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์แล้ว CPAXT ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีอำนาจและหน้าที่ในเรื่องดังต่อไปนี้ การบริหารจัดการสัญญาเช่าและสัญญาบริการ การจัดการเกี่ยวกับการประเมินต่าง ๆ โดยการจัดทำงบประมาณ การประมาณการและการวางแผนทางธุรกิจ การส่งมอบและการรับมอบพื้นที่เช่า การเข้าตกแต่งพื้นที่ของผู้เช่า การบริหารความสัมพันธ์กับผู้เช่า การจัดการซ่อมบำรุง การบริหารจัดการที่จอดรถ การบริหารจัดการสัญญาต่าง ๆ การบริหารจัดการงานธุรการทั่วไป การดำเนินการเกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคาร การบริหารค่าใช้จ่ายและการบริหารทางการเงิน การตลาด การจัดทำแผนธุรกิจ และงบประมาณประจำปี การเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการ การบริหารจัดการบัญชีธนาคาร และหน้าที่อื่นที่กองทรัสต์อาจกำหนดเพิ่มเติมเป็นคราว ๆ โดยมีเหตุผลอันควร

8.3 ทรัสต์

8.3.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0107545000373
โทรศัพท์	02-686-6100
เว็บไซต์	https://www.ktam.co.th/
ทุนจดทะเบียน	200,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	200,000,000 บาท
ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง	ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. ในวันที่ 23 ม.ค. 2557

8.3.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้นของทรัสต์

โครงสร้างผู้ถือหุ้นของทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. บริษัท ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	19,999,986	99.99
2. นางสาวกิตติพร สินธุประภา	1	0.00
3. นายเอกชัย กุสสว่างศรี	1	0.00
4. นายกันตภณ ปัญจประการ	1	0.00
5. นางสาวรุ่งลาวัลย์ สวัสดิ์ภิรมย์	1	0.00
6. นายสุกสิทธิ์ จาวโกนันท	1	0.00
7. นางสาวสุจิตราพร พากเพียร	1	0.00
8. นายสุรชีร์ ชุ่มมนัส	1	0.00
9. นางณัฏฐิน ตันติมลพันธ์	1	0.00
10. นางสาวจงกล ทองมีประเสริฐ	1	0.00
11. นางสาวอันธิกา หนูนาง	1	0.00
12. นางปุนวดี รัตนไชยยันต์	1	0.00

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
13. นางสาวกนกวรรณ ธรรมแสง	1	0.00
14. นายภูมิพัฒน์ ภูมิไชยอนันต์	1	0.00
15. นางสาวณัฏฐา จำรูญจันทร์	1	0.00
รวม	20,000,000	100.00

8.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ทรัสต์อาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่ที่ทรัสต์จะพิจารณาเห็นสมควร อย่างไรก็ตาม การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์งดเว้นการกระทำการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์ได้แสดงให้เห็นได้ว่า ได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าว ให้เป็นไปตามประกาศ สร. 27/2557 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ภายใต้บังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนพ.ร.บ.ทรัสต์ และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

หน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน

- 1) ทรัสต์ต้องมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก ซึ่งทรัสต์อาจดำเนินการด้วยตนเองได้ตาม 2) ของข้อนี้ หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 2) การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 2.1) ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่
 - มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว
- 2.2) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุน โดยอนุโลม

หน้าที่ในการจัดระบบงานของทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดให้มีระบบงานอย่างเหมาะสมตามพ.ร.บ.ทรัสต์ และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของทรัสต์ครอบคลุมเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- 1) การแยกกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ โดยในการเก็บรักษาทรัพย์สิน จะต้องมีการแยกกองทรัสต์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ออกจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่นหรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์
- 2) การตรวจสอบการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพ.ร.บ.ทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์
- 3) การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรัสต์ รายได้ รายจ่ายและหนี้สินของกองทรัสต์ ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
- 4) การตรวจสอบดูแลและติดตามการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อสิทธิประโยชน์ของกองทรัสต์
- 5) การควบคุม ตรวจสอบ และป้องกันมิให้มีการจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพ.ร.บ.ทรัสต์ และมีให้มีการทุจริตในการจัดการกองทรัสต์
- 6) จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยก

ต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่

- 7) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 6) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า

- ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
- ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
- ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์

ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย

- 8) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ (6) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน

หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- 1) ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้
- ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าว หรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์

- 2) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- 3) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- 4) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอก ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- 5) ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่เข้าชื่อยกเว้นให้ทรัสต์มีสิทธิมอบหมายงานได้ทั้งนี้ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 6) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์หรือผู้ได้รับความเห็นชอบหรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพ.ร.บ.หลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ปัจจุบันได้แก่ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ และอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง) โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เรื่อง การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์และการออกเอกสารสิทธิ และเรื่องการโอนและข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบ และระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์
- 7) ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์มีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 8) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดใน

สาระสำคัญ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

- 9) ทรัสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้นให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการของทรัสต์ในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง
 - 10) ทรัสต์มีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส
- นอกจากนี้ ทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อหน่วยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ออกรายงานประจำปีในแต่ละรอบระยะเวลา โดยจัดพิมพ์ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่ส่งให้แก่ทรัสต์ด้วย
- 11) ทรัสต์อาจก่อหนี้ และ/หรือ ค่าใช้จ่ายใด ๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พ.ร.บ.ทรัสต์ ประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด
 - 12) ทรัสต์ไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใด ๆ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะทรัสต์ และทรัสต์ไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ บุคคลอื่นใด นอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ อนึ่ง การที่ทรัสต์เข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์ มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือผลการประกอบการของกองทรัสต์ หรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่าไม่ว่ารายใด

- 13) เมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลง ให้ทรัสต์ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน โดยต้องชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อทรัสต์สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดในพ.ร.บ.ทรัสต์
- 14) ให้ทรัสต์แยกงบการเงินของกองทรัสต์ออกจากงบการเงินของกองทรัสต์อื่น หรือของทรัสต์ โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีก่อนที่จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และต้องมีใช้กรรมการ พนักงาน หรือลูกจ้างของทรัสต์
- 15) ให้ทรัสต์งดเว้นการใช้สิทธิรับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์สำหรับค่าใช้จ่ายที่ชำระให้กับบุคคลภายนอก

หน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี)

ทรัสต์มีหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น หมายความว่ารวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

- 1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
- 2) ติดตาม ดูแล และดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
- 3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ

- 6) ในกรณีที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ขององค์กรและผู้ถือหุ้นรวม ทรัสต์อาจกำหนดให้ผู้จัดการองค์กรต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควร และไม่เป็นภาระแก่ผู้จัดการองค์กรเกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เรื่องที่ให้ผู้จัดการองค์กรดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และหากการดังกล่าวก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายแก่ผู้จัดการองค์กรมากเกินไป ทรัสต์และผู้จัดการองค์กรจะตกลงร่วมกันต่อไป
- 7) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการองค์กรกระทำการ หรือละเว้นการกระทำจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่องค์กร หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องให้ทรัสต์มีหน้าที่ ดังนี้
 - รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
 - ดำเนินการแก้ไข ชดเชย หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่องค์กรตามที่เห็นสมควร
- 8) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการองค์กร หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการองค์กรไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการองค์กรไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการองค์กรรายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการองค์กรตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ชดเชย หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ขององค์กรหรือผู้ถือหุ้นรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ.ทรัสต์ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการองค์กรแทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการองค์กรรายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ.ทรัสต์

นอกจากนี้ เมื่อทรัสต์เห็นว่ากรณีที่ผู้จัดการองค์กรไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือพ.ร.บ.ทรัสต์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด เป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อองค์กร และ/หรือ ผู้ถือหุ้นรวม และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้ทรัสต์สามารถเข้าไปดำเนินการแทนผู้จัดการองค์กรได้ตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ขององค์กรและผู้ถือหุ้นรวมก็ได้

นอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หากผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการใด ๆ ที่มีผลกระทบแก้ไข หรือเปลี่ยนแปลงส่วนใดส่วนหนึ่งอันเป็นสาระสำคัญของทรัพย์สินหลัก เช่น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทรัพย์สิน การแก้ไขเปลี่ยนแปลงประเภทหรือลักษณะการใช้งานทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อนการดำเนินการในเรื่องดังกล่าว

8.4 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

8.4.1 ผู้สอบบัญชี

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

8.4.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อ	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 93 ชั้น 14 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	02-009-9999

8.4.3 ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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

9. การกำกับดูแลองค์กร

9.1 นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลองค์กร

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลองค์กร AXTRART เป็นอย่างยิ่ง ทางบริษัทฯ ได้จัดทำนโยบายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งผ่านความเห็นชอบจากกรรมการอิสระ และได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท จึงประกาศใช้ภายในบริษัทฯ เพื่อให้พนักงานทุกคนศึกษา และรับทราบผ่านจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (e-mail) ทำให้การบริหารงานของผู้จัดการองค์กรมีความโปร่งใส ตรวจสอบได้ และเป็นไปตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

โครงสร้างคณะกรรมการของบริษัทฯ นั้น มีคณะกรรมการบริษัท โดยมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อ 8. โครงสร้างการจัดการ ข้อ 8.1.3

9.2.1 คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการ 3 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	ชื่อและตำแหน่ง	คุณวุฒิทางการศึกษาและประสบการณ์ทำงาน
1.	นายสมพงษ์ รุ่งนิริศชัย <u>ตำแหน่ง</u> ประธานกรรมการ <u>วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ</u> 19 มีนาคม 2567	<u>คุณวุฒิทางการศึกษา</u> ปริญญาตรี สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ <u>ประสบการณ์ทำงาน</u> <ul style="list-style-type: none"> 2567 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บริษัท แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด 2565 – ปัจจุบัน ประธานคณะผู้บริหารกลุ่มสายงานบริหารพื้นที่ศูนย์การค้าและอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) 2564 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ซี.พี. รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 2560 – 2562 ประธานกรรมการบริหาร เทสโก้ โลตัส บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ลำดับ	ชื่อและตำแหน่ง	คุณวุฒิทางการศึกษาและประสบการณ์ทำงาน
2.	นางสาวปัทมชญา สุวรรณดี <u>ตำแหน่ง</u> กรรมการ <u>วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ</u> 19 มีนาคม 2567	<u>คุณวุฒิทางการศึกษา</u> ปริญญาตรี คณะอักษรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอีสต์แฮมป์ไชร์ <u>ประสบการณ์ทำงาน</u> <ul style="list-style-type: none"> 2567 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท วิซดอม แลนด์มาร์ก คอร์ปอเรชั่น จำกัด 2566 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท สุขุมวิท มิกซ์-ยูส จำกัด 2565 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ซีพีเอฟ ซีเอสทรีบีวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด 2564 – ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ซีพี ฟิวเจอร์ ซิตี้ ดีเวลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด 2557 – 2564 กรรมการผู้จัดการ บริษัท เอสเอฟ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เอสเอฟ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เอสเอฟ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
3.	นายถาวร พานิชพันธ์ <u>ตำแหน่ง</u> กรรมการอิสระ <u>วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ</u> 19 มีนาคม 2567	<u>คุณวุฒิทางการศึกษา</u> ปริญญาตรี คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เนติบัณฑิต สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา ปริญญาโท คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย <u>ประสบการณ์ทำงาน</u> <ul style="list-style-type: none"> 2567 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด 2556 – 2557 กรรมการ การทางพิเศษแห่งประเทศไทย 2552 – 2554 กรรมการ ประธานกรรมการ การประปานครหลวง 2551 – 2552

ลำดับ	ชื่อและตำแหน่ง	คุณสมบัติทางการศึกษาและประสบการณ์ทำงาน
		<p>กรรมการ บริษัท ทำอากาศยานไทย จำกัด</p> <ul style="list-style-type: none"> 2549 – 2551 <p>กรรมการ และประธานกรรมการ บริษัท ไปรษณีย์ไทย จำกัด</p>

9.2.2 บทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีคณะกรรมการจำนวน 1 ชุด โดยจะมีกรรมการบริษัทฯ อย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ โดยกรรมการอิสระดังกล่าวมีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ นอกจากนี้ กรรมการ และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการต้องมีลักษณะเป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายอื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

ผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนผู้จัดการกองทรัสต์ มีรายละเอียดเป็นไปตามหนังสือรับรองของบริษัทฯ โดยคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะต้องไม่เป็นกรณีที่มีการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงมีผลทำให้บุคคลดังต่อไปนี้เป็นผู้มีอำนาจพิจารณาและการทำได้โดยไม่เป็นไปตามมติของคณะกรรมการของบริษัท หรือสามารถอนุมัติรายการดังกล่าว

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ ต่อบริษัทฯ

- ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง และรักษาผลประโยชน์ และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- กำหนดนโยบายการดำเนินงานของบริษัทฯ และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบ ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- รายงานผลประกอบการของบริษัทฯ ให้ผู้ถือหุ้นทราบ
- ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ มีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
- พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีความสำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมีได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ

- พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทฯ แทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัทฯ เช่น การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามที่กฎหมายกำหนด การคัดเลือก เสนอแต่งตั้งเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และแผนการตรวจสอบประจำปีของบริษัทฯ เป็นต้น
- ให้ความรู้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ให้กรรมการใหม่ได้รับทราบ
- กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ อย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้ง จะต้องมีการเข้าร่วมประชุมในจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมีมติของที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาร่วมประชุม กรรมการจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้ง 2 ฝ่าย ต้องเห็นชอบร่วมกันจึงจะถือว่า มติได้รับการอนุมัติ เว้นแต่กรณีที่มติกรรมการจากผู้ถือหุ้นมีส่วนได้ส่วนเสียเป็นพิเศษซึ่งต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นชอบข้างมากจากกรรมการที่เหลือจึงจะถือว่าอนุมัติ
- จัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการเพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายงานนำเสนอจัดทำและจัดเก็บรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว โดยเลขานุการคณะกรรมการจะอยู่ภายใต้รายชื่อที่จะต้องเก็บรักษาข้อมูลเป็นความลับ และ Watch List ที่ต้องติดตามตรวจสอบธุรกรรมสำหรับการซื้อขายหลักทรัพย์เช่นกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่ยังไม่ได้มีเลขานุการคณะกรรมการ ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะเป็นผู้ดำเนินการดังกล่าวแทน
- ประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการฯ โดยในกรณีที่กรรมการผู้จัดการดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการที่ดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการท่านนั้นจะไม่เข้าร่วมพิจารณา และไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ ต่อองค์กร

- พิจารณานุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการองค์กร ได้แก่ นโยบายในการจัดการองค์กร การจัดโครงสร้างเงินทุนขององค์กร การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- พิจารณานุมัติการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวรวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้ง

ผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งพิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ รวมถึงการขออนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

- พิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- พิจารณาอนุมัตินโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- พิจารณาอนุมัตินโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่าง ๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- พิจารณาคัดเลือกกรรมการผู้จัดการฯ ของบริษัทฯ เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์
- พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้ง และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- พิจารณาอนุมัติระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้รับดำเนินการ ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ดังกล่าว
- พิจารณาอนุมัติการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
- ติดตาม ดูแลจัดการให้มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุก ๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุอันควรต้องรายงาน และประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการฯ
- พิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปี

- พิจารณานุมัติแผนธุรกิจประจำปีขององค์กร
- พิจารณารับทราบความคืบหน้าและผลการซ่อมบำรุงหรือปรับปรุงทรัพย์สินขององค์กร
- พิจารณานุมัติงบการเงินขององค์กรให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี และเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- พิจารณานุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี
- กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายในตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- พิจารณานุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัท
- พิจารณานุมัติการจัดประชุมของผู้ถือหุ้นบริษัทเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการองค์กร หรือผู้ถือหุ้นบริษัทซึ่งถือหุ้นบริษัทรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยบริษัทที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทโดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น
- พิจารณานุมัติการจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลกับผู้ถือหุ้นในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two-way communication) เพื่อเปิดเผยข้อมูลขององค์กรต่อผู้ถือหุ้นบริษัท ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีขององค์กร รวมถึงการจัดให้มีการทำและเปิดเผยสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะถาม-ตอบในกรณีที่ผู้ถือหุ้นบริษัทสอบถามข้อมูล
- พิจารณานุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานขององค์กรตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานขององค์กรจากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหุ้นบริษัท ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนด ข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท สัญญาก่อตั้งบริษัท สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการองค์กร แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
- คณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะต้องไม่เป็นกรณีที่การมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจช่วงมีผลทำให้ (1) กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสีย หรือ (2) บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดอันขัดแย้งกับผลประโยชน์ขององค์กรสามารถถอนการดังกล่าว
- พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ในการทำหน้าที่ติดตามดูแลตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของบริษัทฯ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้ความเห็นสนับสนุนต่อนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นรายย่อย หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่าผู้จัดการกองทรัสต์ อาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นรายย่อยในทางลบ โดยกรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมทั้งไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และมีบทบาทหน้าที่ ดังนี้

- พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อย
- ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุน นโยบายของบริษัทฯ นโยบายการควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น
- ให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง
- พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำแก่บริษัทฯ ในการจัดทำงานการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ ให้มีความถูกต้องครบถ้วน
- เสนอแนะเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
- แต่งตั้ง ดูแลติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบ ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการดำเนินงาน ประเมินผลงาน และให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการประเมินผลงาน ของผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) รวมถึงนำเสนอและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
- พิจารณาให้มีการตรวจสอบภายในทุกปี ไม่น้อยกว่าปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้งหรือตามระยะเวลาอื่นใดที่กรรมการอิสระเห็นสมควร
- พิจารณานุมัติแผนการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานประจำปี (Compliance Plan)

9.3 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

9.3.1 การประชุมของคณะกรรมการบริษัท

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เป็นประจำทุกไตรมาส อย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง หรือ เมื่อมีวาระที่สำคัญ หรือ ตามที่เห็นสมควร ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้งจะต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมในจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมติของที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม กรรมการจากผู้ถือหุ้นของบริษัททั้ง 2 ฝ่าย ต้องเห็นชอบร่วมกันจึงจะถือว่า มติได้รับการอนุมัติ เว้นแต่กรณีที่มีกรรมการจากผู้ถือหุ้นมีส่วนได้ส่วนเสียเป็นพิเศษซึ่งต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นชอบข้างมากจากกรรมการที่เหลือจึงจะถือว่าอนุมัติ

เรื่องที่กำหนดให้มีการนำเข้าประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

- นโยบายสำคัญในการจัดการกองทรัสต์ เช่น การจัดโครงสร้างเงินทุน การลงทุน และการจัดหาประโยชน์
- การลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และการเพิ่มทุนของกองทรัสต์
- การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- การเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
- งบประมาณประจำปีและแผนธุรกิจประจำปีของกองทรัสต์
- การซ่อมบำรุงหรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์
- งบการเงิน รายจ่ายพิเศษ และงบลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณ
- ผลการดำเนินงานและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์
- การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์และช่องทางการสื่อสารข้อมูล

9.3.2 ธุรกรรมสำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการบริษัทมีการพิจารณาธุรกรรมสำคัญเพื่อกิจการของกองทรัสต์ AXTRART รายละเอียดดังต่อไปนี้

วันที่ประชุม	วาระ
29 มีนาคม 2567	<ul style="list-style-type: none"> พิจารณาอนุมัติแผนการจัดตั้งกองทรัสต์ นโยบายการลงทุน และการกู้ยืมเงิน พิจารณาอนุมัติทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนครั้งแรกเพื่อการจัดตั้งกองทรัสต์ พิจารณารับทราบการแต่งตั้งที่ปรึกษาในการตรวจสอบสถานะทรัพย์สิน (Due Diligence)
5 มิถุนายน 2567	<ul style="list-style-type: none"> พิจารณาอนุมัติการยื่นคำขอเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพ
27 ธันวาคม 2567	<ul style="list-style-type: none"> พิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปี 2568 ของกองทรัสต์ พิจารณาอนุมัติงบประมาณค่าใช้จ่ายในการลงทุนและปรับปรุงของกองทรัสต์

9.6 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน โดยจะทำการควบคุมในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

1. การกำหนดระบบเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน (Chinese wall)
 - 1.1. จัดให้มีพื้นที่หรืออาณาบริเวณในการปฏิบัติงาน โดยมีระบบการควบคุมการเข้าออกพื้นที่ที่เป็นที่ตั้งของบริษัทฯ ที่มีระบบบันทึกข้อมูลการเข้าออกพื้นที่ และจัดให้มีระเบียบการห้ามการเปิดเผย และการยืมใช้รหัสผ่านระหว่างผู้ปฏิบัติงานด้วย เช่น การใช้บัตรผ่านเข้า-ออก (Keycard) เป็นต้น
 - 1.2. แบ่งแยกฝ่ายงาน และบุคลากรในฝ่ายงาน (โดยจะรวมถึงพนักงาน Outsource ในฝ่ายที่เกี่ยวข้องด้วย) ที่มีโอกาสได้รับข้อมูลจากการปฏิบัติงาน (ข้อมูลภายใน) ออกจากกัน โดยเฉพาะฝ่ายงานที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน ซึ่งได้แก่ ฝ่ายงานที่รับผิดชอบด้านการลงทุน เช่น ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ เป็นต้น โดยแบ่งแยกออกจากฝ่ายงานอื่นอย่างชัดเจน

2. การซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน
ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงาน โดยกำหนดให้มีขั้นตอนในการอนุมัติการซื้อขายหลักทรัพย์และหน่วยทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างเคร่งครัด
 3. ฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงานได้ติดตามการทำความธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ในบัญชี (Watch List) และบัญชีรายชื่อหลักทรัพย์ที่ต้องจำกัดการทำความธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ในบัญชี (Restricted List)
 4. การเปิดเผยการทำความธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ โดยมีขั้นตอน ดังนี้
 - 4.1. ฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงานจะเป็นผู้ดำเนินการควบคุมการทำความธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง โดยจะกำหนดบุคคลที่เกี่ยวข้องในส่วนของการลงทุนเพื่อบริหารสภาพคล่องไว้ในระบบการลงทุน (Bonanza Investment) โดยฝ่ายบริหารความเสี่ยงเป็นผู้จัดทำ และฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงานเป็นผู้อนุมัติ เพื่อให้ทุกครั้งที่ฝ่ายการลงทุนได้มีการลงทุนในบุคคลดังกล่าว ระบบจะต้องได้รับการอนุมัติ จากผู้มีอำนาจในการอนุมัติก่อนถึงจะทำการการต่อได้
 - 4.2. กรณีลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการเปิดเผยการทำความธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในวันที่มีเหตุการณ์ต่อตลาดหลักทรัพย์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการกำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าถึงฐานข้อมูลสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน โดยที่ข้อมูลดังกล่าวยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณะ อีกทั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการจัดทำบัญชีรายชื่อหลักทรัพย์ที่เข้าข่ายที่ต้องจำกัดการทำความธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ในบัญชีดังกล่าว (Watch List) และบัญชีรายชื่อหลักทรัพย์ที่ต้องจำกัดการทำความธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ในบัญชีดังกล่าว (Restricted List) เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือการแสวงหาผลประโยชน์แก่ตนเองและผู้อื่นในทางมิชอบจากการใช้ข้อมูลภายใน

9.7 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

9.7.1 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการและขั้นตอนที่ใช้พิจารณาคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์เพื่อตัดสินใจลงทุน โดยพิจารณาถึงความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด ความเป็นไปได้ทางการเงิน การตรวจสอบเอกสารสิทธิทางกฎหมาย การตรวจสอบโครงสร้างอาคาร รายงานประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนความเห็นของที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะทาง เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น

9.7.2 การจัดหาผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มุ่งเน้นการบริหารจัดการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงและยั่งยืนให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยดำเนินกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ผ่านการให้เช่าพื้นที่และบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพ

กระบวนการสรรหาผู้เช่าและบริหารการเช่า

- การกำหนดกลยุทธ์ – ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ประเมินผลการดำเนินงานที่ผ่านมา ติดตามแนวโน้มตลาด และเสนอแผนกลยุทธ์ให้คณะกรรมการพิจารณา เพื่อกำหนดแนวทางการปล่อยเช่าที่เหมาะสม
- การบริหารจัดการการเช่า – บริษัทฯ ว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์เพื่อดูแลการปล่อยเช่า จัดหาผู้เช่าที่เหมาะสม ติดตามค่าเช่า และรักษาสภาพทรัพย์สิน
- การติดตามและกำกับดูแล – บริษัทฯ กำกับดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามแผนที่กำหนด และนำเสนอผลการดำเนินงานต่อคณะกรรมการเป็นประจำ เพื่อประเมินประสิทธิภาพ ป้องกันความเสี่ยง และปรับกลยุทธ์ตามความเหมาะสม

9.8 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้มีการทำกระบวนการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย และคำนึงถึงคุณสมบัติที่จะต้องเป็นไปตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด โดยต้องเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติครบถ้วน มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ มีความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการที่ได้มาตรฐาน มีฐานะทางการเงินมั่นคงและโครงสร้างการบริหารจัดการที่น่าเชื่อถือ มีมาตรการในการป้องกัน

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสม มีระบบการติดตามและการควบคุม โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายบุคคลเป็นสำคัญ

9.9 การติดตามดูแลและการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

9.9.1 การติดตามดูแลการปฏิบัติงาน

ในการควบคุม กำกับ และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์ จะดำเนินการวางระบบการควบคุม กำกับ ดูแลคุณภาพของทรัพย์สินภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินและระบบต่าง ๆ ของทรัพย์สินหลักที่ดูแลอยู่ อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานอยู่เสมอ และสามารถใช้จ่ายหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องระยะยาว โดยแบ่งขั้นตอนออกเป็น 2 ขั้นตอนหลัก ๆ ดังนี้

1) การควบคุม กำกับ และตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการปฏิบัติงานประจำเดือนเพื่อให้มั่นใจว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติตามข้อตกลง และเงื่อนไขตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งคู่มือปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โดยเฉพาะในส่วนของงานบริหารอาคาร) ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำคู่มือปฏิบัติงานมาตรฐาน คัดชี้วัดความสำเร็จ (Key Performance Index) และรายงานการดำเนินงานในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อจัดส่งให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณา

หากมีเหตุฉุกเฉินที่อาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ หรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น กรณีเกิดเหตุอุทกภัยบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าว โดยจะแจ้งรายงานผลต่าง ๆ ต่อทรัสต์เพื่อให้การกำกับดูแลเป็นไปอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการติดตาม ควบคุมดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดเก็บ (1) รายได้ค่าเช่าจากการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้ครบถ้วนและดูแลให้ค่าเช่าดังกล่าวชำระเข้าบัญชีของกองทรัสต์ให้ครบถ้วนตรงเวลา และ (2) รายได้ค่าบริหารจัดการสาธารณูปโภคของกองทรัสต์ให้ครบถ้วนและ นำส่งกองทรัสต์ภายในระยะเวลาที่ต่อเนื่อง

- 2) การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประจำปี และเมื่อใกล้ครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะวัดผลความสำเร็จของการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามแบบประเมินในกลุ่มมีระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ แบ่งเป็น 2 ระยะเวลา ได้แก่
 - (1) ประเมินประจำปี เพื่อเป็นการประเมินผลการปฏิบัติงานเชิงภาพรวมเมื่อครบกำหนด 1 ปี และเพื่อทบทวนแนวทางการทำงานร่วมกันของทุกฝ่ายอีกทั้งให้คำแนะนำเพื่อพัฒนาและปรับปรุงงานให้ดียิ่งขึ้น ทั้งนี้ หากว่าผลการประเมินไม่ผ่านเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในแบบการทบทวนคุณสมบัติของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาและเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ และคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - (2) ประเมินเมื่อจะครบกำหนดสัญญา ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการประเมินผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เมื่อใกล้ครบกำหนดสัญญา (ก่อน 6 เดือน หรือตามระยะเวลาที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร) เพื่อพิจารณาว่า จะต่อสัญญาหรือจะคัดเลือกรายใหม่โดยพิจารณาจากแบบประเมินผลการปฏิบัติงานในรอบปีของสัญญา และนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา

9.9.2 การประเมินผลการปฏิบัติงาน

เนื่องจากกองทรัสต์ AXTRART ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 10 กันยายน 2567 เพื่อรองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (“LPF”) โดยมีการโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม LPF เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 (ส่งผลให้มีการดำเนินงานสำหรับปี 2567 คิดเป็นจำนวน 1 เดือน 5 วัน) จึงยังมิได้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานเชิงภาพรวมเมื่อครบกำหนด 1 ปี อย่างไรก็ตามในช่วง 1 เดือน 5 วัน ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ถูกต้องและครบถ้วนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และไม่พบข้อผิดพลาดใดที่กระทบต่อผลการดำเนินการของกองทรัสต์ AXTRART

9.10 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของทรัพย์สินหลัก โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักดังต่อไปนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของทรัพย์สินหลักไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะดำเนินการวิเคราะห์อย่างละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่าง ๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตรการเช่าและอัตราค่าเช่าอยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด แก่กองทรัสต์ ในขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำงานกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินหลัก ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึง
 - การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของทรัพย์สินหลัก โดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด และระดับการให้บริการให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
 - การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินหลัก เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน

- การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินหลัก การบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐาน และการซ่อมแซมทรัพย์สินหลักให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า

9.11 ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียม (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- 1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ของกองทรัสต์ โดยมีอัตราขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 10,000,000 บาทต่อปี
 - สำหรับปี 2567 – 2572
ไม่เกินร้อยละ 0.18 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ของกองทรัสต์
 - สำหรับปี 2573 เป็นต้นไป
 - (1) ในกรณีที่ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์มีมูลค่าไม่เกิน 35,000 ล้านบาท:
ไม่เกินร้อยละ 0.18 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ของกองทรัสต์
 - (2) ในกรณีที่ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์มีมูลค่ามากกว่า 35,000 ล้านบาท:
ไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ของกองทรัสต์
- 2) ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์
 - ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Acquisition Fee):
อัตราไม่เกินร้อยละ 1.5 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์
 - ค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Disposal Fee):
อัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้บริหารหรือสมาชิกทรัสต์เรียกเก็บค่าธรรมเนียมข้างต้นแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังกล่าว
- 3) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาแหล่งเงินทุน: อัตราไม่เกินร้อยละ 1.50 ของมูลค่าแหล่งเงินทุน
“มูลค่าแหล่งเงินทุน” ให้คำนวณจากมูลค่าของหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม และ/หรือ มูลค่าของหุ้นกู้ที่กองทรัสต์จะออกและเสนอขาย และ/หรือ มูลค่าการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์จะเบิกใช้ตามสัญญากู้ยืมเงิน

ทั้งนี้ เมื่อรวมค่าธรรมเนียมการจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (Underwriting) และค่าธรรมเนียมผู้สนับสนุนการขายหน่วยทรัสต์ (Selling Agent / Referral) และค่าธรรมเนียมในการจัดหาแหล่งเงินทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ทั้งหมดแล้ว จะไม่เกินร้อยละ 4 ของมูลค่าแหล่งเงินทุนรวมในแต่ละครั้งที่มีการจัดหาแหล่งเงินทุน

9.12 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน และเพียงพอในการตัดสินใจของผู้ลงทุน ทั้งในรูปของรายงาน ข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลทั่วไป ตลอดจนข้อมูลสำคัญอื่นใด ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ จะทำการเปิดเผยผ่านช่องทางการสื่อสารต่าง ๆ เช่น เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ เว็บไซต์ของกองทรัสต์ และเอกสารส่งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้ง การรายงานต่อหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยจะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลที่ผ่านมา การจัดทำและสอบทานตามขั้นตอนของผู้จัดการกองทรัสต์แล้วต่อบุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) ข้อมูลของกองทรัสต์ที่ต้องรายงานเป็นประจำ

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูลต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
งบการเงินรายไตรมาส* (สอบทาน)	ภายใน 45 วัน นับแต่วันสิ้นสุดไตรมาส
รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของ กอง ทรั ส ต์ แ ละ มู ล ค่ำ หน่วยทรัสต์	ภายใน 45 วัน นับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาส
งบการเงินรายปี* (งบปี) (ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็น)	ภายใน 2 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
รายงานสรุปผลการดำเนินงานของกองทรัสต์	นำส่งพร้อมกับการนำส่งงบการเงินทุกครั้ง
รายงานชี้แจงผลการดำเนินงานที่เปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20 จากงวดเดียวกันของปีก่อน	นำส่งพร้อมกับการนำส่งงบการเงินทุกครั้ง

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูลต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
การส่งงบการเงินผ่านระบบ FSCOMP	ภายใน 1 วันทำการนับจากวันที่นำส่งงบการเงิน
แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี	ภายใน 3 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชี
รายงานประจำปีขององค์กร (Annual Report)	ภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชี โดยต้องไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้ผู้ถือหุ้น
รายงานการกระจายการถือครองหุ้น	ภายใน 14 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดรายชื่อสำหรับการประชุมผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ: *การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินขององค์กรให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีตามมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชี กำหนดสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ

- 2) เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ให้ผู้จัดการองค์กรรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า
- เหตุการณ์ที่ทำให้หรืออาจทำให้ต้องเลิกองค์กร
 - องค์กรประสบความเสียหายอย่างร้ายแรง
 - องค์กรไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินขององค์กร ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน
 - องค์กรได้เปลี่ยนวัตถุประสงค์หรือเปลี่ยนนโยบายการลงทุน

ทั้งนี้ การรายงานดังกล่าวต้องแสดงรายละเอียดตามที่กำหนดในกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง

นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการองค์กรมีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือนำเสนอสารสนเทศอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการองค์กร และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการองค์กร ผู้จัดการองค์กรจะปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย

9.13 การจัดประชุมผู้ถือหุ้น

9.13.1 เหตุในการจัดประชุม

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 45 วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 1 เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
- (3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

อนึ่ง หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในระยะเวลาดังกล่าวในวาระหนึ่ง ทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เองก็ได้

9.13.2 การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น และจัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุม ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติ

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ในกรณีอื่น ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับ ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุมด้วย

9.13.2 การมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือทรัสต์ หรือกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์เข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมก็ได้ หนังสือมอบฉันทะจะต้องลงวันที่และลายมือชื่อของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะ

ทั้งนี้ ผู้รับมอบฉันทะจะต้องส่งมอบหนังสือมอบฉันทะและเอกสารประกอบการมอบฉันทะตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม ให้แก่ประธานในที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

9.13.3 องค์ประชุม

การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลาคงไปแล้วยังไม่ถึง 1 ชั่วโมงและจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมการประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอ ให้การประชุมเป็นอันระงับไป หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมิได้ถูกเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกนัดประชุมใหม่และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

9.13.4 ประธานที่ประชุม

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อยและถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ประธานในที่ประชุมมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมสำหรับวาระนั้น ๆ แทน

9.13.5 วิธีการนับคะแนนเสียง

ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

9.13.6 มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- (1) ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- (2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่ได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
 - การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์
 - การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์
 - การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
 - การเลิกกองทรัสต์
 - การปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน
- (3) มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

9.14 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารสูงสุด

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาคัดเลือกกรรมการและผู้บริหาร โดยเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ มีคุณสมบัติที่เหมาะสม มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

(1) กรรมการอิสระ

ในการคัดเลือกกรรมการอิสระของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
- ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำบริษัท หรือบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อย ในลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยต้องไม่มีผลประโยชน์ หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี
- ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการ รายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
- ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสีย ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระ
- ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี

- ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษา กฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปี จากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และ ไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 ปี
- ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วม บริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของ จำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่าง เดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย
- ไม่เป็นบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาด หลักทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม ข้อ 12(4) ของประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความ เห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติมหรือตาม กฎเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต
- ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการ ประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการ ธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะ เป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการ บริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต
- ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

(2) ผู้บริหารระดับสูงสุด

ในการคัดเลือกผู้บริหารระดับสูงสุด รวมถึงกรรมการผู้จัดการของบริษัทในฐานะผู้จัดการ
องค์กร ผู้บริหารระดับสูงสุดต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- เป็นบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถ
- มีคุณสมบัติเหมาะสมกับงานในหน้าที่และความรับผิดชอบ
- มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ

นอกจากนี้ ผู้บริหารระดับสูงสุดต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ในด้าน
ต่าง ๆ ดังนี้

- มีความบกพร่องในด้านความสามารถตามกฎหมาย หรืออยู่ระหว่างถูกดำเนินการตาม
กฎหมายเกี่ยวกับการกำกับดูแลตลาดทุน
- มีประวัติถูกดำเนินการหรือลงโทษที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานที่มีลักษณะหลอกลวง
ฉ้อโกง หรือ ทุจริตเกี่ยวกับทรัพย์สิน
- มีเหตุที่ควรเชื่อในพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสมในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นรายย่อย บริษัท หรือ
ตลาดทุน โดยรวมในเรื่องที่มีนัยสำคัญ

9.15 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ผู้จัดการองค์กร ได้แต่งตั้ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีขององค์กร
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) เป็นจำนวนทั้งสิ้น
700,000 บาท และค่าบริการอื่น (Out-of-pocket Expense) จำนวน 15,300 บาท

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

10.1 นโยบายและการดำเนินงานขององค์กร

ผู้จัดการองค์กร และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความมุ่งมั่นในการบริหารจัดการองค์กร AXTRART โดยให้ความสำคัญกับการพัฒนาอย่างยั่งยืนตามหลัก ESG ซึ่งครอบคลุมทั้งมิติด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental) สังคม (Social) และบรรษัทภิบาล (Governance)

ในส่วนของบริษัท บัญชีผู้จัดการองค์กรมีแผนการจัดทำนโยบายในประเด็นต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี ได้แก่

1. นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับข้อมูลที่ไม่พึงเปิดเผยต่อสาธารณะและการใช้ข้อมูลภายในและการซื้อขายหลักทรัพย์
2. นโยบายและแนวปฏิบัติด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์
3. นโยบายและแนวปฏิบัติด้านการให้ รับของขวัญหรือประโยชน์อื่นใด
4. นโยบายและแนวปฏิบัติด้านการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล และนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล ดังนี้
 - ประกาศเกี่ยวกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (Privacy Notice) สำหรับกระบวนการที่เกี่ยวข้องกับลูกค้า
 - ประกาศเกี่ยวกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (Privacy Notice) สำหรับกระบวนการที่เกี่ยวข้องกับลูกค้า
 - ประกาศเกี่ยวกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (Privacy Notice) สำหรับกระบวนการที่เกี่ยวข้องกับบุคลากร
 - ข้อกำหนดและเงื่อนไข
 - นโยบายการใช้งานลูก
5. จรรยาบรรณของนักลงทุนสัมพันธ์
6. นโยบายและแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน
7. นโยบายและแนวปฏิบัติด้านการจ้างงาน

และเมื่อได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ทางผู้จัดการองค์กรจะเปิดเผยบนเว็บไซต์ขององค์กร AXTRART ถึง <https://www.axtrart.com> เพื่อความโปร่งใสและตรวจสอบได้

ในส่วนมิติของสิ่งแวดล้อม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีความมุ่งมั่นในการจัดการพลังงานทดแทน/พลังงานสะอาด โดยองค์กร AXTRART มีเป้าหมายเพิ่มสัดส่วนการใช้พลังงานสะอาดอย่างต่อเนื่องจากโครงการติดตั้งโซลาร์รูฟท็อป (Solar rooftop) ณ สิ้นปี 2567 องค์กร AXTRART มีสัดส่วนการใช้พลังงานสะอาดจากโครงการติดตั้งโซลาร์รูฟท็อป 10 สาขาใน 23 สาขาของโลตัสส์ ซึ่งถือว่าเป็นการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก การสร้างระบบนิเวศทางธุรกิจสีเขียว อีกทั้งในปี 2568 องค์กร AXTRART วางแผนในการติดตั้งโซลาร์รูฟท็อปเพิ่มเติมอีก 12 สาขาของโลตัสส์ ซึ่งเป็นการตอกย้ำความมุ่งมั่นในการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพอย่างชัดเจน เนื่องจากการใช้พื้นที่หลังคาที่มีอยู่แล้วให้เกิดประโยชน์สูงสุด และการใช้พลังงานแสงอาทิตย์ซึ่งเป็นพลังงานหมุนเวียนและไม่มีวันหมด แทนการพึ่งพาเชื้อเพลิงฟอสซิลที่มีอยู่อย่างจำกัด ช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการผลิตไฟฟ้า ซึ่งเป็นสาเหตุหลักของการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Climate change)

ในส่วนมิติสังคมนั้น ทางบริษัทฯ มุ่งเน้นการบรรลุความเท่าเทียมระหว่างเพศ และเสริมสร้างความเข้มแข็งให้แก่สตรี โดยมีสัดส่วนของกรรมการที่เป็นผู้หญิง 1 ใน 3 ของคณะกรรมการบริษัท และสัดส่วนของพนักงานทั้งหมดที่เป็นผู้หญิงร้อยละ 50

บริษัทฯ ยึดมั่นในหลักการจ่ายค่าตอบแทนแก่พนักงานอย่างเป็นธรรมและเหมาะสม โดยกำหนดค่าตอบแทนตามระดับความรับผิดชอบ ประสิทธิภาพ และคุณวุฒิของแต่ละบุคคล

ในส่วนของการประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปี บริษัทฯ ได้พัฒนาระบบการประเมินผลที่มีความชัดเจนและโปร่งใส โดยพิจารณาเป็นรายบุคคล มีการกำหนดเป้าหมาย ติดตาม และทบทวนผลการปฏิบัติงานร่วมกับผู้บังคับบัญชาอย่างสม่ำเสมอทุก 6 เดือน (ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 และสิ้นไตรมาสที่ 4 ของทุกปี) การประเมินผลการปฏิบัติงานประกอบด้วย 3 ส่วนหลัก ได้แก่ ค่านิยมในการปฏิบัติงาน เป้าหมายทางธุรกิจของพนักงาน และเป้าหมายการพัฒนาของพนักงาน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญอย่างยิ่งต่อการฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน โดยเปิดโอกาสให้พนักงานได้เข้าอบรมหลักสูตรฝึกอบรมที่หลากหลาย เพื่อเสริมสร้างทักษะที่จำเป็น ซึ่งแบ่งเป็นหมวดหมู่ที่ชัดเจน อาทิ หลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับและกฎหมาย (Compliance Skill) และความรู้ที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงาน (Functional Skill)

นอกจากนี้ บริษัทฯ มุ่งมั่นในการสนับสนุนความก้าวหน้าในสายอาชีพ (Career Growth) ของพนักงาน โดยมีนโยบายการปรับเลื่อนตำแหน่งที่เป็นธรรม ตามศักยภาพของแต่ละบุคคล เพื่อเสริมสร้างขีดความสามารถในการแข่งขันและเพิ่มประสิทธิภาพในการปรับตัวขององค์กรในสภาวะธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว

ในส่วนของการตอบแทนที่ไม่เป็นตัวแทนของพนักงาน บริษัทฯ มีประกันสุขภาพกลุ่ม ซึ่งครอบคลุมค่ารักษาพยาบาลผู้ป่วยนอก ค่ารักษาพยาบาลผู้ป่วยใน ค่าทันตกรรม ค่าตัดแว่นตา ประกันอุบัติเหตุ และมีแบบประกันสุขภาพกลุ่มให้พนักงานได้เลือกแบบที่เหมาะสมกับความต้องการของพนักงานในแต่ละปี มีการตรวจสุขภาพประจำปี มีกิจกรรมและงานเลี้ยงสังสรรค์ต่างๆ ตามเทศกาลของประเทศไทย รวมทั้งสิทธิอื่นๆ ตามนโยบายและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น สิทธิการหยุดพักผ่อนประจำปี และสิทธิการลาประเภทต่าง ๆ เป็นต้น

นอกเหนือจากนี้ บริษัทฯ สนับสนุนให้พนักงานรู้จักการวางแผนการเงิน เพื่อสร้างความมั่นคงทางการเงินของพนักงานในอนาคต โดยการจัดให้มีกองทุนเงินสำรองเลี้ยงชีพ (Provident fund) เพื่อเป็นสวัสดิการและหลักประกันให้แก่ลูกจ้างเมื่อออกจากงาน ไม่ว่าจะด้วยการเกษียณอายุ ทุพพลภาพ หรือเสียชีวิต โดยพนักงานของบริษัทฯ สมควรใจเข้าร่วมเป็นสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพร้อยละ 100

10.2 แนวทางปฏิบัติเพิ่มเติมเกี่ยวกับการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการองค์กรมีนโยบายห้ามพนักงานของบริษัทฯ รวมถึงบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง กับบริษัทฯ ดำเนินการ หรือยอมรับ หรือให้การสนับสนุนการคอร์รัปชันทุกรูปแบบ และกำหนดให้มีการสอบทานการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชันอย่างสม่ำเสมอ ตลอดจนมีการทบทวนแนวทางการปฏิบัติให้สอดคล้องกับนโยบาย ระเบียบปฏิบัติ ข้อกำหนด ข้อบังคับ ประกาศ กฎหมาย และการเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจ นโยบายด้านการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันนี้ครอบคลุมทุกกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ รวมถึงธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งในประเทศ และต่างประเทศ

บริษัทฯ มีข้อกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน

- 1) ประเมินความเสี่ยงในทุกกิจกรรมทางธุรกิจเพื่อระบุโอกาสการเกิดการทุจริตและคอร์รัปชัน
- 2) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ โปร่งใส เป็นไปตามกฎหมาย นโยบาย จรรยาบรรณธุรกิจ รวมทั้งกฎระเบียบบริษัทฯ ดังนี้
 - การให้ รับของขวัญ หรือประโยชน์อื่นใด
 - ไม่ให้และไม่รับของขวัญ หรือประโยชน์อื่นใดที่อาจมีผลต่อการตัดสินใจทางธุรกิจ

- ในกรณีที่เป็นการให้หรือรับตามธรรมเนียมปฏิบัติหรือประเพณีนิยม ต้องมีมูลค่าไม่เกินที่กฎหมายกำหนดหรือเป็นไปตามกฎระเบียบบริษัท
- การเลี้ยงรับรอง และการต้อนรับ
การเลี้ยงรับรองหรือการต้อนรับกระทำได้ หากเป็นไปเพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า คู่ค้า และไม่มีผลต่อการตัดสินใจทางธุรกิจ โดยมีมูลค่าไม่เกินกว่าที่กฎหมายกำหนดหรือเป็นไปตามกฎระเบียบบริษัทฯ
- การจ่ายค่าอำนวยความสะดวก
บริษัทฯ ไม่มีนโยบายจ่ายค่าอำนวยความสะดวกให้กับเจ้าหน้าที่ของรัฐหรือเอกชนไม่ว่าในกรณีใดๆ เพราะการยอมให้พนักงานของบริษัทฯ จ่ายค่าอำนวยความสะดวก มีความเสี่ยงสูงมากที่จะกลายเป็นการให้สินบน และ เป็นการเพิ่มต้นทุนทางธุรกิจ เพิ่มโอกาสในการเสื่อมเสียชื่อเสียงและละเมิดนโยบายการต่อต้านคอร์รัปชันของบริษัทฯ โดยบุคลากรของบริษัทฯ จะต้องดำเนินการตามแนวปฏิบัติที่บริษัทฯ กำหนดอย่างเคร่งครัด
- การบริจาคเพื่อการกุศล และให้การสนับสนุน
บริจาคเพื่อการกุศลและให้การสนับสนุนตามกฎหมายบริษัทฯ โดยไม่หวังผลประโยชน์ต่างตอบแทน หรือถูกนำไปใช้เพื่อการทุจริตและคอร์รัปชัน
- การสนับสนุนทางการเมือง
ดำเนินธุรกิจอยู่บนความเป็นกลางทางการเมืองและไม่ฝักใฝ่กลุ่มการเมืองใด การให้การสนับสนุนทางการเงินหรือสิ่งของแก่พรรคการเมืองต้องดำเนินการอย่างโปร่งใส เพื่อส่งเสริมระบอบประชาธิปไตย และไม่มีเจตนาเพื่อโน้มน้าวให้เกิดการดำเนินการที่ไม่เหมาะสมหรือขัดต่อกฎหมาย
- การว่าจ้างเจ้าหน้าที่ของรัฐ
การว่าจ้างเจ้าหน้าที่ของรัฐมาเป็นกรรมการ ที่ปรึกษา หรือผู้บริหารระดับสูงของบริษัทสามารถกระทำได้เฉพาะบุคคลที่พ้นจากการเป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐมาแล้ว ตามระยะเวลาที่กฎหมายแต่ละประเทศกำหนดและเป็นไปตามกฎระเบียบบริษัทฯ เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และการเอื้อประโยชน์จากภาครัฐ

- ความขัดแย้งทางผลประโยชน์
ปฏิบัติงานตามบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบ ทำให้การดำเนินงานเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ โดยไม่ใช้อำนาจหน้าที่ในการเอื้อประโยชน์ให้แก่ตนเองหรือผู้ที่เกี่ยวข้อง
 - การกระทำการในนามตัวแทนของบริษัทฯ
แต่งตั้งบุคคลหรือหน่วยงานภายนอกเพื่อทำหน้าที่เป็นตัวแทนของบริษัทฯ โดยสื่อสารสร้างความเข้าใจให้ปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการทุจริตและคอร์รัปชัน
- 3) สนับสนุนและร่วมมือกับองค์กรภาคเอกชน ภาครัฐและภาคประชาสังคมทั้งในประเทศและต่างประเทศในการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน
 - 4) สื่อสารและส่งเสริมการสร้างความตระหนักรู้ด้านการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันแก่พนักงานและผู้มีส่วนได้เสียภายนอกตลอดห่วงโซ่อุปทาน
 - 5) รายงานผลการดำเนินงานตามนโยบายและแนวปฏิบัติ รวมถึงมาตรการป้องกันการทุจริตและคอร์รัปชัน

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

11.1 การควบคุมภายใน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับความโปร่งใส ความเป็นอิสระ และความคล่องตัวในการตรวจสอบระบบการปฏิบัติงานในฐานะผู้จัดการองค์กร เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด บริษัทฯ จึงเห็นควรแต่งตั้งหน่วยงานตรวจสอบภายในจากบุคคลหรือนิติบุคคลภายนอกที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านการตรวจสอบภายใน เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบระบบการทำงานและระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีระบบการตรวจสอบและควบคุมภายในที่สำคัญ เพื่อกำกับดูแลให้การดำเนินงานของแต่ละฝ่ายเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ รวมถึงข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการองค์กร แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ตลอดจนกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ยังมีมาตรการติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพ สามารถป้องกันการทุจริต หรือช่วยให้สามารถตรวจพบการทุจริตหรือการดำเนินงานที่ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดได้โดยง่าย

บริษัทฯ กำหนดให้ผู้ตรวจสอบภายในดำเนินการประเมินระบบควบคุมภายในอย่างน้อยปีละครั้ง และรายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องที่พบให้บริษัทฯ ทราบ เพื่อให้สามารถปรับปรุงและพัฒนาแนวทางการกำกับดูแลให้ดียิ่งขึ้น

11.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง

ผู้จัดการองค์กรให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการองค์กร โดยบริษัทฯ ได้กำหนดให้มีระบบในการระบุความเสี่ยง (Identify Risk) การลดความเสี่ยง (Mitigate Risk) การติดตามผล (Monitoring Tools) การรายงานผล (Risk Reporting) และการดำเนินการตามมาตรการป้องกันความเสี่ยง โดยมอบให้แต่ละฝ่ายงานไปดำเนินการเพื่อระบุความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการองค์กร และเสนอมาตรการป้องกันความเสี่ยงและลดความเสี่ยงที่เหมาะสม โดยฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง จะเป็นผู้รวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องจากฝ่ายงานต่างๆ โดยมีหลักเกณฑ์การดำเนินงาน ดังนี้

- 1) แต่ละฝ่ายงานจะดำเนินการจัดทำการระบุความเสี่ยง (Identify Risk) ของตน โดยวิเคราะห์สาเหตุของความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญ ประเมินความเสี่ยง โอกาสที่จะเกิด และระดับความรุนแรงของความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานขององค์กรและผลประโยชน์ขององค์กร ทั้งในแง่ของเศรษฐกิจ การเงิน สังคม และกฎหมาย รวมทั้งการแข่งขันในอุตสาหกรรม หรือปัจจัยอื่นๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อการดูแลจัดการองค์กร เช่น บุคลากรที่มีความสำคัญไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ เป็นต้น
- 2) ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการกำหนดและรวบรวมนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่ประเมินว่ามีโอกาสเกิดขึ้น และกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยงดังกล่าว (Mitigate Risk) โดยพิจารณาตามระดับความเสี่ยงที่ประเมินได้ตามแบบฟอร์มการพิจารณาความเสี่ยง ทั้งนี้ ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยงจะเป็นผู้รวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องจากทุกฝ่ายงาน เพื่อนำเสนอกรรมการผู้จัดการเพื่อพิจารณาเห็นชอบแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยง ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงจากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารหรือผู้บริหาร
- 3) เมื่อผ่านความเห็นชอบจากกรรมการผู้จัดการแล้ว ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง จะรวบรวมนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงตามที่ได้มีการประเมิน รวมถึงหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยงดังกล่าว (Mitigate Risk) นำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- 4) เมื่อได้รับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงที่คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาให้ความเห็นชอบแล้ว ฝ่ายกำกับดูแลกิจการ

และบริหารความเสี่ยงจะทำการเผยแพร่นโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงให้ฝ่ายงานและบุคลากรทุกระดับของบริษัทฯ รับทราบและเข้าใจตรงกัน โดยแต่ละฝ่ายงานจะเป็นผู้รับผิดชอบในการปฏิบัติตามนโยบายและหลักเกณฑ์วิธีการในการจัดการความเสี่ยงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับฝ่ายงานของตน ทั้งนี้ โดยจะมีฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง ดำเนินการติดตามการปฏิบัติตามนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงต่อไป (Monitoring Tools)

- 5) ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยงจะรวบรวมรายงานความคืบหน้า (Progress Report) รายงานผลการดำเนินการบริหารและจัดการความเสี่ยงเพื่อนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการฯ คณะกรรมการบริษัทฯ รับทราบทุกไตรมาส และรายงานให้ทริสตีทราบทุกสิ้นปี หรือรายงานเมื่อมีเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อองค์กร ทริสตี หน่วยทริสตี และ/หรือ การดำเนินงานของบริษัทฯ (Risk Reporting) ต่อคณะกรรมการบริษัทฯ และรายงานต่อทริสตีต่อไป
- 6) กรณีเกิดเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อองค์กร ทริสตี หน่วยทริสตี และ/หรือ การดำเนินงานของบริษัทฯ โดยมีระดับความเสี่ยงสีเหลืองถึงสีแดงตามตารางแสดงระดับความเสี่ยง ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยงร่วมกับกรรมการผู้จัดการจะรวบรวม วิเคราะห์ นำเสนอแนวทางจัดการกับความเสี่ยงและรายงานเหตุการณ์ดังกล่าว ให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาและกำหนดแนวทางจัดการกับความเสี่ยงนั้นทันที และรายงานให้ทริสตีทราบต่อไป
- 7) การประเมินและทบทวนนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยง แบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้
 - 7.1) ในกรณีทั่วไป คณะกรรมการบริษัทอาจประเมินและทบทวนนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงเป็นรายปี (ทั้งนี้ กรรมการจะให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าวก่อนหรือระหว่างการประชุมคณะกรรมการบริษัท)
 - 7.2) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญตามข้อ 6) คณะกรรมการบริษัทจะประเมินและทบทวนนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงและกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงในเรื่องนั้น ๆ ทันที

12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการบริหารการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่า/ผู้เช่าช่วง แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะมีนโยบายที่จะหลีกเลี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ แต่กองทรัสต์อาจจะยังมีการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการทำธุรกรรมที่จะเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียน และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

12.1 บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์	ความสัมพันธ์กับกองทรัสต์
1. บริษัท แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี พร็อพเพอร์ตี้ รีท ("ผู้จัดการกองทรัสต์" หรือ "AXTRARM")	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART - เป็นบริษัทซึ่งถือหุ้นโดยบริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) ("ซีพี แอ็กซ์ตรา") โดยถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมด และบริษัท ซีพี ฟิวเจอร์ ซิตี ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด โดยถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมด ตามลำดับ
2. บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) ("CPAXT")	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้มีความควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ AXTRART โดยซีพี แอ็กซ์ตร้าถือหุ้นทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์ AXTRART - เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน - เป็นผู้เช่าและผู้รับบริการของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ความสัมพันธ์กับกองทรัสต์
3. บริษัท ซีพี ฟิวเจอร์ ซิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“CPFC”)	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์
4. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“KTAM”)	- ทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART

12.2 รายการระหว่างกองทรัสต์ กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
AXTRARM	กองทรัสต์แต่งตั้ง AXTRARM เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	<p>AXTRARM เป็นผู้มีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินกองทรัสต์เป็นอย่างดี ดังนั้น AXTRARM จึงมีความเหมาะสมที่จะทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์</p> <p>ค่าธรรมเนียมและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องสอดคล้องกับหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ และเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในตลาด</p>
CPAXT	กองทรัสต์แต่งตั้ง CPAXT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	<p>CPAXT เป็นผู้ดำเนินการและบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตั้งแต่แรกเริ่ม จึงเป็นผู้ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการบริหารที่เหมาะสม</p> <p>ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สอดคล้องกับหน้าที่รับผิดชอบตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในตลาด</p>
	CPAXT ได้เข้าพื้นที่และบริการจากกองทรัสต์	การนำทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ CPAXT มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ CPAXT จ่ายให้กองทรัสต์ในอัตราที่

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้อง กันกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		เหมาะสม ตามธรรมเนียมทางการค้าปกติ เสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่ขนาดใหญ่ที่มีได้เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน (At arm's length)

12.3 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่มีลักษณะดังนี้
 - (1.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (1.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (1.3) สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - (1.4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - (1.5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (2) ด้านระบบในการอนุมัติ

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้

- (2.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (2.2) ในกรณีที่เป็ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1.0 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด

(2.3) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20.0 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3.0 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด

ในกรณีที่ธุรกรรมในข้อนี้เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือนุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วย

12.4 รายการระหว่างกองทรัสต์ กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ
KTAM	กองทรัสต์แต่งตั้ง KTAM เป็นทรัสต์	KTAM เป็นผู้ที่มิประสงค์ในการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในหลายประเภทธุรกิจ จึงมีความรู้ ความเข้าใจในธุรกิจการจัดการกองทุนรวมและทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี KTAM จึงมีความเหมาะสมเป็นทรัสต์
		โครงสร้างของค่าธรรมเนียมทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมของทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกัน

12.5 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์
- (2) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

ในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคต ทรัสต์จะต้องเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้ลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ดังนี้

- (1) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- (2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- (3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น
- (4) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ (3) ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

13. ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงานสอบบัญชี
2567	นางปิยธิดา ตั้งเด่นชัย	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะทางการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตให้ความเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

13.2 ตารางสรุปงบการเงิน

ตารางที่ 1: งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2567
สินทรัพย์	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	30,164.99
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,042.80
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	373.81
ลูกหนี้อื่น - กองทุนรวม	54.48
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	30.35
สินทรัพย์สิทธิการใช้	239.77
สินทรัพย์อื่น	4.26
สินทรัพย์ทางการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้	65.20
รวมสินทรัพย์	31,975.66
หนี้สิน	
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	133.47
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	55.31
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	352.24
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน	2,450.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สินทรัพย์สิทธิการใช้	256.59
หนี้สินตามสัญญาเช่า	264.99
รวมหนี้สิน	3,512.62
สินทรัพย์สุทธิ	28,463.04
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.1778
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	2,337,287,928

ตารางที่ 2: งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567
รายได้	
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	280.26
รายได้ดอกเบี้ย	0.28
รายได้อื่น	8.69
รวมรายได้	289.23
ค่าใช้จ่าย	
ค่าธรรมเนียมนการจัดการ	4.22
ค่าธรรมเนียมนทรัพย์สิน	1.95
ค่าธรรมเนียนายทะเบียน	0.69
ค่าธรรมเนียมนบริหารอสังหาริมทรัพย์	22.92
ค่าธรรมเนียมนวิชาชีพ	2.10
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	1.45
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	28.59
ค่าใช้จ่ายอื่น	35.47
ต้นทุนทางการเงิน	9.97
รวมค่าใช้จ่าย	107.36
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	181.86
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	195.22
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	195.22
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	377.08

ตารางที่ 3: งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	377.08
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	
การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(64.85)
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	0.13
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	3.09
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	1.45
การลดลงในลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	335.35
การลดลงในลูกหนี้อื่น - กองทุนรวม	215.34
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	(2.29)
การลดลงในสินทรัพย์อื่น	160.72
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์ทางการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้	(65.20)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	5.71
การลดลงในค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(6.81)
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำรับจากผู้เช่า	0.96
ดอกเบี้ยรับ	(0.28)
รับดอกเบี้ย	0.31
ต้นทุนทางการเงิน	9.97
การจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(411.06)
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	(195.22)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	364.40
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	
เงินสดรับจากการแปลงสภาพกองทุนรวม	700.00
จ่ายดอกเบี้ย	(21.60)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	678.40
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	1,042.80
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,042.80

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ (Management Discussion and Analysis: MD&A)

เหตุการณ์ที่สำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตร้า ฟิวเจอร์ ซิตี (“AXTRART”) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 10 กันยายน 2567 เพื่อรองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลดส์สรีเทิล โกรท (“LPG”) โดยมีการโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม LPG เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 (ส่งผลให้มีรายได้ จากการดำเนินงานสำหรับปี 2567 คิดเป็นจำนวน 1 เดือน 5 วัน) และได้ดำเนินการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2567

ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

ข้อมูลสำคัญทางการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567
รายได้	
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	280.26
รายได้อื่น	8.97
รวมรายได้	289.23
ค่าใช้จ่าย	
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	51.51
ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	8.97
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	9.97
ค่าใช้จ่ายอื่น	36.91
รวมค่าใช้จ่าย	107.36
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	181.87
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	195.22
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	377.09

สำหรับผลการดำเนินงานปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีรายได้รวม จำนวน 289.23 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ จำนวน 280.26 ล้านบาท และรายได้อื่น จำนวน 8.97 ล้านบาท ในส่วนของค่าใช้จ่าย กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม จำนวน 107.36 ล้านบาท ประกอบด้วย

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 51.51 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ จำนวน 8.97 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายทาง การเงิน 9.97 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่น จำนวน 36.91 ล้านบาท

ทั้งนี้ เมื่อหักค่าใช้จ่ายแล้ว จะทำให้กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 181.87 ล้านบาท เมื่อรวม กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน จำนวน 195.22 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์ มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 377.09 ล้านบาท

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2567
สินทรัพย์	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	30,164.99
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,042.80
สินทรัพย์อื่น	767.87
รวมสินทรัพย์	31,975.66
หนี้สิน	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน	2,450.00
หนี้สินอื่น	1,062.62
รวมหนี้สิน	3,512.62
สินทรัพย์สุทธิ (NAV)	28,463.04
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.1778

สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 31,975.66 ล้านบาท ประกอบด้วย เงิน ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 30,164.99 ล้านบาท เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 1,042.80 ล้านบาท และสินทรัพย์อื่น จำนวน 767.87 ล้านบาท ในขณะที่หนี้สินรวม มีจำนวน 3,512.62 ล้านบาท ประกอบด้วย 2,450 ล้านบาท และหนี้สินอื่น 1,062.62 ล้านบาท ทำให้ กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 28,463.04 ล้านบาท หรือคิดเป็น 12.1778 บาทต่อหน่วยทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนไทย

Krungthai Asset Management

ความเห็นของทรัสต์

เรียน ผู้ถือหุ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี (“กองทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์ซึ่งบริหารจัดการโดย บริษัท แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 นั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัท แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทย จำกัด (มหาชน)

(นายไพรัช มิกะเสน)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

10 มีนาคม 2568

ฝ่ายจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์

0-2686-6100 ต่อ 6149, 6151, 6449

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

งบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)

ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



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

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

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นรายหลักของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะทางการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

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

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวม และในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 (ก) และ 7	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
<p>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์</p> <p>วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีนัยสำคัญในงบการเงินของกองทรัสต์ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประมาณ โดยวิธีคิดจากรายได้โดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งขึ้นอยู่กับผลการคาดการณ์ผลประโยชน์ของสินทรัพย์แต่ละแห่ง โดยกองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอกเพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว</p> <p>เนื่องจากการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมมีการใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • ทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ • ประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัตินี้ และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกองทรัสต์ • การใช้ผลงานของผู้เชี่ยวชาญภายนอกที่ว่าจ้างโดยเคพีเอ็มจีในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ • พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่า โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลเทียบเคียงที่ใช้ในอุตสาหกรรม รวมถึงพิจารณาความสมเหตุสมผลในการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับปีก่อน ตลอดจนสุ่มทดสอบกับเอกสารที่เกี่ยวข้องและทดสอบการคำนวณของประมาณการกระแสเงินสดคิดลด • พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อบงการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์และขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อบงการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการองค์กร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการองค์กรและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กรในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้องค์กรต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง



- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างงบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

(นางปิยธิดา ตั้งเด่นชัย)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 11766

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

24 กุมภาพันธ์ 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

งบแสดงฐานะการเงิน

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2567 (บาท)
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7, 16	30,164,993,693
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5, 6, 8	1,042,796,694
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	5, 6	373,805,541
ลูกหนี้อื่น - กองทุนรวม	6	54,480,854
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	9	30,352,711
สินทรัพย์สิทธิการใช้	10	239,773,700
สินทรัพย์อื่น		4,257,674
สินทรัพย์ทางการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้	17	65,196,220
รวมสินทรัพย์		31,975,657,087
หนี้สิน		
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	6	133,473,999
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	6	55,311,589
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	6	352,241,656
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน	5, 11	2,450,000,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สินทรัพย์สิทธิการใช้	10	256,594,358
หนี้สินตามสัญญาเช่า	10	264,993,693
รวมหนี้สิน		3,512,615,295
สินทรัพย์สุทธิ		28,463,041,792
สินทรัพย์สุทธิ		
ทุนจดทะเบียน (หน่วยทรัสต์ 2,337,282,928 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 12.0165 บาท)	3, 12	28,085,960,304
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ (หน่วยทรัสต์ 2,337,282,928 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 12.0165 บาท)	3, 12	28,085,960,304
กำไรสะสม	13	377,081,488
สินทรัพย์สุทธิ		28,463,041,792
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		12.1778
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	12	2,337,282,928
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้		

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะ	31 ธันวาคม 2567		
	ส่วนของ	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
	กองทรัสต์ (ไร่-งาน-ตารางวา)			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (หมายเหตุ 7)				
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร				
1. โครงการศรีนครินทร์				
ที่ตั้ง เลขที่ 9 หมู่ 6 ตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ				
กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารศูนย์การค้า เครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์	48-1-74	3,615,029,244	3,545,000,000	
		3,615,029,244	3,545,000,000	11.75
2. โครงการกระบี่				
ที่ตั้ง เลขที่ 191 หมู่ 12 ตำบลกระบี่น้อย อำเภอเมือง จังหวัดกระบี่				
กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารศูนย์การค้า เครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์	30-1-52	2,027,374,762	2,075,000,000	
		2,027,374,762	2,075,000,000	6.88
3. โครงการประชาชื่น				
ที่ตั้ง เลขที่ 829 ถนนประชาราษฎร์ 2 เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร				
กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารศูนย์การค้า เครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์	14-3-93	1,724,507,706	1,744,000,000	
		1,724,507,706	1,744,000,000	5.78
4. โครงการรังสิต คลอง 7				
ที่ตั้ง เลขที่ 41/2 ตำบลลำผักกูด อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี				
กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารศูนย์การค้า เครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์	144-1-71	1,410,481,345	1,568,000,000	
		1,410,481,345	1,568,000,000	5.20
5. โครงการทุ่งสง				
ที่ตั้ง เลขที่ 144 หมู่ 2 ตำบลหนองหงส์ อำเภอทุ่งสง จังหวัดนครศรีธรรมราช				
กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารศูนย์การค้า เครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์	30-2-86	749,814,492	703,000,000	
		749,814,492	703,000,000	2.33
6. โครงการสิงห์บุรี				
ที่ตั้ง เลขที่ 189 หมู่ 7 ตำบลบางาง อำเภอท่าม่วง จังหวัดกาญจนบุรี				
กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารศูนย์การค้า เครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์	24-2-9	625,201,652	591,000,000	
		625,201,652	591,000,000	1.96
7. โครงการปรางบุรี				
ที่ตั้ง เลขที่ 706 หมู่ 7 ตำบลเขาน้อย อำเภอปรางบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์				
กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารศูนย์การค้า เครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์	22-3-59	947,678,788	977,000,000	
		947,678,788	977,000,000	3.24

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะ	31 ธันวาคม 2567		
	ส่วนของ	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
	กองทรัสต์			
	(ไร่-งาน-ตารางวา)			
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร (ต่อ)				
8. โครงการมหาชัย				
ที่ตั้ง เลขที่ 119 หมู่ 7 ตำบลท่าทราย อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสาคร				
กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารศูนย์การค้า เครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์	20-3-71	439,981,289	588,000,000	
		439,981,289	588,000,000	1.95
9. โครงการแม่สาย				
ที่ตั้ง เลขที่ 156 หมู่ 6 ตำบลเวียงพางคำ อำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย				
กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารศูนย์การค้า เครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์	32-3-0	920,850,292	947,000,000	
		920,850,292	947,000,000	3.14
10. โครงการระนอง				
ที่ตั้ง เลขที่ 25/15 หมู่ 1 ถนนเพชรเกษม ตำบลบางรี อำเภอเมือง จังหวัดระนอง				
กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารศูนย์การค้า เครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์	26-0-51	722,807,543	756,000,000	
		722,807,543	756,000,000	2.51
11. โครงการภูเก็ต				
ที่ตั้ง เลขที่ 104 หมู่ 5 ถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 ตำบลรัษฎา อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต				
กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารศูนย์การค้า เครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์	44-2-0	3,111,851,612	3,186,000,000	
		3,111,851,612	3,186,000,000	10.56
12. โครงการสาขลา				
ที่ตั้ง เลขที่ 99/14 หมู่ 1 ตำบลบางเคอ อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม				
กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารศูนย์การค้า เครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์	38-3-99	2,011,754,329	1,943,000,000	
		2,011,754,329	1,943,000,000	6.44
13. โครงการนครศรีธรรมราช				
ที่ตั้ง เลขที่ 15 ถนนพัฒนาการ-ลูขวง ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดนครศรีธรรมราช				
กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารศูนย์การค้า เครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์	26-0-34	1,431,298,075	1,487,000,000	
		1,431,298,075	1,487,000,000	4.93
14. โครงการนวนคร				
ที่ตั้ง เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร เลขที่ 98/103 หมู่ 13 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอกองหลวง จังหวัดปทุมธานี				
กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารศูนย์การค้า เครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์	31-0-5	2,599,591,952	2,687,000,000	
		2,599,591,952	2,687,000,000	8.91

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ จำกัด
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

31 ธันวาคม 2567				
ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะ ส่วนของ กองทรัสต์ (ไร่-งาน-ตารางวา)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
กรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนและอาคาร และมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วน				
15. โครงการสมุย				
ที่ตั้ง เลขที่ 1/7 หมู่ 6 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี				
กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารศูนย์การค้า เครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์	22-1-52			
มีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วน	24-3-78	727,950,457	974,385,296	
		<u>727,950,457</u>	<u>974,385,296</u>	<u>3.23</u>
16. โครงการพินูโลก				
ที่ตั้ง เลขที่ 909 หมู่ 3 ตำบลอรัญญิก อำเภอเมืองพินูโลก จังหวัดพินูโลก				
กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารศูนย์การค้า เครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์	30-0-71			
มีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วน	0-2-60	1,122,445,112	1,149,131,375	
		<u>1,122,445,112</u>	<u>1,149,131,375</u>	<u>3.81</u>
สิทธิการเช่าในที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร				
17. โครงการอมตะนคร				
ที่ตั้ง เลขที่ 700/75 หมู่ 5 ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี				
สิทธิในการเช่าในที่ดินและ	45-1-36			
มีกรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า เครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์		1,650,744,617	1,455,000,000	
		<u>1,650,744,617</u>	<u>1,455,000,000</u>	<u>4.82</u>
18. โครงการเพชรบูรณ์				
ที่ตั้ง เลขที่ 929 หมู่ 2 ตำบลสะเดียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์				
สิทธิในการเช่าในที่ดินและ	43-2-5			
มีกรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า เครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์		785,064,569	760,704,844	
		<u>785,064,569</u>	<u>760,704,844</u>	<u>2.52</u>
19. โครงการลำลูกกา คลอง 6				
ที่ตั้ง เลขที่ 75 หมู่ 5 ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี				
สิทธิในการเช่าในที่ดินและ	33-1-0			
มีกรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า เครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์		545,105,372	545,252,991	
		<u>545,105,372</u>	<u>545,252,991</u>	<u>1.81</u>
20. โครงการเสนา				
ที่ตั้ง เลขที่ 49 หมู่ 1 ถนนทางหลวงหมายเลข 3263 ตำบลบางนมโค				
อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา				
สิทธิในการเช่าในที่ดินและ	24-2-96			
มีกรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า เครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์		355,456,794	321,583,965	
		<u>355,456,794</u>	<u>321,583,965</u>	<u>1.07</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

31 ธันวาคม 2567				
ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะ	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
	ส่วนของ			
	กองทรัสต์ (ไร่-งาน-ตารางวา)			
สิทธิการเช่าที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร (ต่อ)				
21. โครงการบางปู				
ที่ตั้ง เลขที่ 2502 หมู่ 3 ถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่				
อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ				
สิทธิในการเช่าที่ดินและ				
55-0-80				
มีกรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า เครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์				
768,079,701 718,410,281				
768,079,701 718,410,281 2.38				
22. โครงการรังสิต-นครนายก				
ที่ตั้ง เลขที่ 90 หมู่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลบึงขัง				
อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี				
สิทธิในการเช่าที่ดินและ				
33-2-0				
มีกรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า เครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์				
641,167,085 592,524,941				
641,167,085 592,524,941 1.96				
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร				
23. โครงการพระราม 1				
ที่ตั้ง เลขที่ 831 ถนนพระราม 1 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน				
กรุงเทพมหานคร				
สิทธิในการเช่าที่ดินและอาคาร				
12-3-11				
มีกรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์				
1,035,536,964 851,000,000				
1,035,536,964 851,000,000 2.82				
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				
29,969,773,752 30,164,993,693 100.00				

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตร้า ฟิวเจอร์ ซิตี้
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หมายเหตุ	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 (บาท)	
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	6	280,256,407
รายได้ดอกเบี้ย	6	279,292
รายได้อื่น	6	8,690,135
รวมรายได้		289,225,834
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	6, 14	4,224,871
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	6, 14	1,953,843
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	14	689,359
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	6, 14	22,915,012
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		2,100,000
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	10	1,450,185
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	6	28,592,940
ค่าใช้จ่ายอื่น		35,472,027
ต้นทุนทางการเงิน		9,966,050
รวมค่าใช้จ่าย		107,364,287
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		181,861,547
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7, 13	195,219,941
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		195,219,941
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		377,081,488

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

		สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) หมายเหตุ ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 (บาท)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	13	181,861,547
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		
ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7, 13	195,219,941
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด		377,081,488
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	3	28,085,960,304
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด		28,463,041,792
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)		-
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		28,463,041,792
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์		
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) (หน่วย)		-
รับโอนจากการแปลงสภาพกองทุนรวม	12	2,337,282,928
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (หน่วย)	12	2,337,282,928

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้
งบกระแสเงินสด

สำหรับรอบระยะเวลา
ตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2567
(วันจัดตั้งกองทรัสต์)

หมายเหตุ ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567
(บาท)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		377,081,488
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7	(64,845,146)
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	5	126,275
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอตต์บัตชี	9	3,086,928
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	10	1,450,185
การลดลงในลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ		335,347,559
การลดลงในลูกหนี้อื่น - กองทุนรวม		215,335,424
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายรอตต์บัตชี	9	(2,292,890)
การลดลงในสินทรัพย์อื่น		160,724,373
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์ทางการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้	17	(65,196,220)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		5,710,293
การลดลงในค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		(6,814,468)
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำรับจากผู้เช่า		961,582
ดอกเบี้ยรับ		(279,292)
รับดอกเบี้ย		311,660
ต้นทุนทางการเงิน		9,966,050
การจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า		(411,056,321)
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7	(195,219,941)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		364,397,539

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้
งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับรอบระยะเวลา		
ตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2567		
(วันจัดตั้งกองทรัสต์)		
หมายเหตุ	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567	
	(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากการแปลงสภาพกองทุนรวม	3	700,000,100
จ่ายดอกเบี้ย		(21,600,945)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		678,399,155
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)		-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	8	1,042,796,694
รายการที่ไม่ใช่เงินสด		
ในระหว่างงวด กองทรัสต์ได้รับสินทรัพย์สุทธิจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลดส์สตรี้เทิล โกรท (ดูรายละเอียดในหมายเหตุข้อ 3)		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หมายเหตุ

สารบัญ

1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	การโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม
4	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
5	ความเสี่ยงทางการเงิน
6	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
7	เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม
8	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
9	ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี
10	สัญญาเช่า
11	เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน
12	ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
13	กำไรสะสม
14	ค่าใช้จ่าย
15	ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน
16	ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน
17	ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2568

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี (“กองทรัสต์”) จัดตั้งขึ้นเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน ซึ่งไม่มีการกำหนดอายุโครงการ จัดทะเบียนเป็นกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 10 กันยายน 2567 ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) และได้รับมาซึ่งสินทรัพย์และภาระของกองทุนรวมเมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 ตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ ประกอบด้วย ศูนย์การค้าของโลตัสส์ จำนวน 23 โครงการ

บริษัท แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้บริหารจัดการกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ และบริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ในระหว่างปีได้แก่ บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) (ถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 25.00) ซึ่งบริษัทเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายเงินปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล เว้นแต่มีเหตุการณ์ตามระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีหรือมีสภาพคล่องส่วนเกินและกำไรสะสมเพียงพอ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

โดยผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่น้อยกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

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

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุแต่ละข้อจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

3 การโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม

เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 กองทุนรวมโอนสินทรัพย์และภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ เพื่อแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ จำนวน 2,337 ล้านหน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

หมายเหตุ	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	29,904,929
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	700,000
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	709,279
ลูกหนี้อื่น - กองทุนรวม	269,816
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	31,147
สินทรัพย์สิทธิการใช้	241,224
สินทรัพย์อื่น	4,938
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(140,968)
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(62,126)
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	(351,280)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน	(2,450,000)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สินทรัพย์สิทธิการใช้	(256,849)
หนี้สินตามสัญญาเช่า	(514,150)
สินทรัพย์สุทธิ	12 28,085,960

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

4 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

(ก) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนรวม ต้นทุนการทำรายการ และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม”

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ราคายุติธรรมกำหนดจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทรัสต์จัดให้มีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยทุกๆ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินราคาทรัพย์สินครั้งล่าสุด หรือวันที่จำหน่ายทรัพย์สิน หรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด กองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งผู้ประเมินราคารายเดียวกันให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินติดต่อกันเกินสองครั้ง

(ข) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วยยอดเงินฝากธนาคาร

เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้ ได้แสดงแยกเป็นรายการต่างหากในบัญชี “สินทรัพย์ทางการเงินที่มีข้อจำกัดการใช้” ในงบแสดงฐานะทางการเงิน

(ค) ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ

ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟีวเจอร์ ซิตี

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

กองทรัสต์ประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้สัญญาเช่าตาม ความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้นั้นๆ ตลอดจนการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

กองทรัสต์ตัดรายการลูกหนี้สัญญาเช่าออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากลูกหนี้สัญญาเช่าหมดอายุ หรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของลูกหนี้สัญญาเช่าได้ถูกโอน หรือในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในลูกหนี้สัญญาเช่า

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงาน แสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน” ภายใต้บัญชี “ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

(ง) ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายการทำสัญญาเช่าจ่ายล่วงหน้า และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ซึ่งค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชียังกล่าวจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญา

(จ) สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กองทรัสต์จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าเมื่อสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

ในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามราคาเอกเทศของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์เลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าทั้งหมด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ จิตี

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

กองทรัสต์รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยด้วยราคาทุนและจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 4 (ก) ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยเงินจ่ายล่วงหน้ารวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรก ประมาณการต้นทุนในการบูรณะ และสุทธิจากสิ่งจูงใจในสัญญาเช่าที่ได้รับ เว้นแต่ สินทรัพย์สิทธิการใช้หลังคาเซลล์พลังงานแสงอาทิตย์ วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม โดยค่าเสื่อมราคารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงนับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ต้องจ่ายทั้งหมดตามสัญญา ทั้งนี้กองทรัสต์ใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทรัสต์ในการคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน กองทรัสต์กำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มโดยนำอัตราดอกเบี้ยจากแหล่งข้อมูลทางการเงินภายนอกหลายแห่งและได้ปรับปรุงบางส่วนเพื่อให้สะท้อนระยะเวลาของสัญญาเช่าและลักษณะของสินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงการประเมินการเลือกใช้สิทธิที่ระบุในสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

ในฐานะผู้ให้เช่า

นโยบายการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่ากล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 4 (ฎ)

(ฉ) เจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(ข) ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าหมายถึงจำนวนตามใบแจ้งหนี้ที่เรียกเก็บจากลูกค้าในส่วนที่เกินกว่ารายได้ที่รับรู้ และจำนวนเงินที่รับล่วงหน้าสำหรับงานของลูกค้าในส่วนที่กองทรัสต์ยังไม่ได้เริ่มให้บริการตามเงื่อนไขในสัญญา ซึ่งได้แสดงไว้ในราคาทุน

(ข) ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้เมื่อกองทรัสต์มีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุมานที่เกิดขึ้นในปัจจุบันอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นในอดีตซึ่งสามารถประมาณจำนวนเงินภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว ประมาณการหนี้สินประมาณโดยวิธีการประมาณการที่ดีที่สุด

(ค) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

(ง) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กองทรัสต์สามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กองทรัสต์ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น นอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขาย กองทรัสต์วัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

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

(ก) รายได้

รายได้ค่าเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จะบันทึกส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาให้เช่า กองทรัสต์พิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาไม่เช่าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

เมื่อกองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่าช่วง กองทรัสต์จะจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดจากสัญญาเช่าหลัก สินทรัพย์สิทธิการใช้ดังกล่าวจะแสดงเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

กองทรัสต์รับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ “รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ” ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับรายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์คาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีขายอื่นๆ และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้อื่น

รายได้อื่นรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

(ฎ) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการค้ำค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน

(จ) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

(ท) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์สินซึ่งมิใช่นิติบุคคล จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟูวเจอร์ ซิตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(ค) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

(ณ) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกองทรัสต์ หรือบุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือกองทรัสต์ที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

(ด) ส่วนงานดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อผู้จัดการกองทรัสต์ (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกองทรัสต์) จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้นโดยตรง

5 ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกองทรัสต์ หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

ฝ่ายบริหารกองทรัสต์ได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ ณ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกองทรัสต์ได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกหนี้แต่ละราย อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้ ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและประเทศที่ลูกหนี้ดำเนินธุรกิจอยู่

กองทรัสต์จำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้ด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระ และมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้ำอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์พิจารณาการค้ำค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับลูกหนี้แต่ละราย / กลุ่มลูกหนี้ที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกันและสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมา สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกองทรัสต์ที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกหนี้

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ

ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ

31 ธันวาคม

2567

(พันบาท)

ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	343,569
เกินกำหนดชำระ	
น้อยกว่า 3 เดือน	29,543
3 - 6 เดือน	851
6 - 12 เดือน	361
มากกว่า 12 เดือน	9,604
รวม	383,928
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(10,122)
สุทธิ	373,806

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่
วันที่ 10 กันยายน 2567
(วันจัดตั้งกองทรัสต์)
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567
(พันบาท)

ณ วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)

-

รับโอนจากการแปลงสภาพกองทุนรวม

9,996

เพิ่มขึ้น

126

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

10,122

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ เนื่องจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 8 และ 11) ส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปรทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

31 ธันวาคม

2567

(พันบาท)

เครื่องมือทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร

สินทรัพย์ทางการเงิน

896,455

หนี้สินทางการเงิน

(2,450,000)

ยอดบัญชีในงบแสดงฐานะการเงินที่มีความเสี่ยง

(1,553,545)

สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย

-

ยอดความเสี่ยงสุทธิ

(1,553,545)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

6 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกองทรัสต์ในระหว่างงวดมีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศ ที่ตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายใหญ่ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ ร้อยละ 25.0 ของหน่วยทรัสต์ ที่ออกและชำระแล้ว	รับค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์และค่า ดำเนินการจัดการทางบัญชี จากกองทรัสต์ ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี พร็อพ เพอร์ตี้ รีท จำกัด	ไทย	เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	รับค่าธรรมเนียมการบริหาร จัดการจากกองทรัสต์
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์	รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จาก กองทรัสต์
ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	รับฝากเงิน

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่
วันที่ 10 กันยายน 2567
(วันจัดตั้งกองทรัสต์)
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567
(พันบาท)

รายได้

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)

92,925

รายได้ดอกเบี้ย

ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

279

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่
วันที่ 10 กันยายน 2567
(วันจัดตั้งกองทรัสต์)
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567
(พันบาท)

รายได้อื่น

บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)

865

ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

118

รวม

983

ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัท แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด

4,225

ค่าธรรมเนียมทรัสต์

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

1,954

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)

22,915

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)

8,266

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่

31 ธันวาคม

2567

(พันบาท)

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

896,454

ลูกหนี้ค้ำประกันและค่าบริการ

บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)

304,035

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่

31 ธันวาคม

2567

(พันบาท)

ลูกหนี้อื่น

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสสัรเทิล โกรท

54,481

เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)

47,655

บริษัท แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

5,453

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

2,226

รวม

55,334

ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)

15,254

เงินมัดจำจากผู้เช่า

บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)

68

สัญญาสำคัญที่ทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 กองทรัสต์ได้เข้าเป็นคู่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับบริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะเข้าสวมสิทธิ ประโยชน์ หน้าที่ ความรับผิดชอบและภาระของกองทุนรวมทุกประการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

7 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม		สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 (พันบาท)	
	หมายเหตุ		
ณ วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)		-	
รับโอนจากการแปลงสภาพกองทุนรวม		29,904,929	
บวก ต้นทุนการปรับปรุงสินทรัพย์เพิ่มขึ้นระหว่างงวด		64,608	
บวก การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าระหว่างงวด		237	
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	13	195,220	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		<u>30,164,994</u>	

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต ตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระที่ประเมินเมื่อเดือน พฤศจิกายน 2567 และถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมเป็นระดับที่ 3

ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ		ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่า ยุติธรรม	
		มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก	
• อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ 2567: 3.0 %		• อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ สูงขึ้น (ลดลง) หรือ	
• อัตราการครอบครองพื้นที่เฉลี่ย 2567: 82.7 - 99.9%		• อัตราการครอบครองพื้นที่เฉลี่ยเพิ่มขึ้น (ลดลง) หรือ	
• อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว 2567: 10 - 11%		• อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้วต่ำลง (สูงขึ้น)	

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

8 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

2567

	จำนวนเงิน (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
เงินฝากธนาคาร	1,042,797	0.4
รวม	<u>1,042,797</u>	

9 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

31 ธันวาคม

2567

(พันบาท)

ค่าใช้จ่ายในการทำสัญญาเช่าจ่ายล่วงหน้า	21,232
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้าอื่นๆ	9,121
รวม	<u>30,353</u>

รายการเคลื่อนไหวของค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่

วันที่ 10 กันยายน 2567

(วันจัดตั้งกองทรัสต์)

ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(พันบาท)

ณ วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)

-

รับโอนจากการแปลงสภาพกองทุนรวม

31,147

เพิ่มขึ้น

2,293

ตัดจำหน่าย

(3,087)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

30,353

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

10 สัญญาเช่า

รายการเคลื่อนไหวของสัญญาเช่า - หลังคาเซลล์พลังงานแสงอาทิตย์

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่

วันที่ 10 กันยายน 2567

(วันจัดตั้งกองทรัสต์)

ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(พันบาท)

ณ วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)

-

รับโอนจากการแปลงสภาพกองทุนรวม

241,224

ค่าเสื่อมราคา

(1,450)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

239,774

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีรายละเอียดการครบกำหนดของหนี้สินตามสัญญาเช่า มีดังนี้

	หลังคาเซลล์พลังงาน แสงอาทิตย์	เงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามมูลค่ายุติธรรม (พันบาท)
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	28,940	23,589
ครบกำหนดเกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	82,388	103,935
เกิน 5 ปี	226,091	182,984
รวม	337,419	310,508
หัก ค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่า	(80,825)	(45,514)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่า	256,594	264,994

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

11 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน

	31 ธันวาคม 2567 (พันบาท)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน	2,450,000
รวม	<u>2,450,000</u>
รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 (พันบาท)
ณ วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)	-
รับโอนจากการแปลงสภาพกองทุนรวม	2,450,000
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	<u>2,450,000</u>

เงินกู้ยืมจากสถาบันทางการเงินมีอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงค่าเฉลี่ย MLR หักอัตราร้อยละที่ตามสัญญาโดยมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2570

กองทรัสต์ไม่มีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกออกมาใช้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

12 ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

	มูลค่า	2567	
หมายเหตุ	ต่อหน่วย	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน
	(บาท)	(ล้านหน่วย/ล้านบาท)	
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์			
ณ วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)	-	-	-
รับโอนจากการแปลงสภาพกองทุนรวม	1, 3	12.0165	2,337
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		12.0165	2,337

13 กำไรสะสม

	หมายเหตุ	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 (พันบาท)	
ณ วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)			-
กำไรจากการลงทุนสุทธิ			181,861
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7		195,220
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			<u>377,081</u>

14 ค่าใช้จ่าย

(ก) ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.18 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) แต่ไม่น้อยกว่า 10.0 ล้านบาทต่อปี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(ข) **ค่าธรรมเนียมทรัสต์**

ทรัสต์ของกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.18 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) แต่ไม่น้อยกว่า 5.0 ล้านบาทต่อปี

(ค) **ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน**

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคำนวณเป็นรายปีในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.035 ต่อปี ของเงินทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ หรืออัตราอื่นใดที่นายทะเบียนกำหนด

(ง) **ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์**

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนภายใต้สัญญาการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

(1) **ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าและค่าบริการ**

ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์

(2) **ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์**

ไม่เกินร้อยละ 0.3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

(3) **ค่าธรรมเนียมพิเศษ**

ไม่เกินร้อยละ 2.35 ของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์

(4) **ค่าคอมมิชชั่นจากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการ**

เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญา โดยคำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้นๆ ในอัตรา 0.5 - 1.5 เท่าของยอดค่าเช่ารายเดือน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

15 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงาน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

16 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

มูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
	(พันบาท)			

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	30,164,994	30,164,994
----------------------------------	---	---	------------	------------

เงินลงทุนที่ถูกจัดประเภทในระดับ 3 มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้เนื่องจากการซื้อขายไม่บ่อยนัก วิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 7

17 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

31 ธันวาคม

2567

(พันบาท)

ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน

สัญญาปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7,916
--	-------

ภาระผูกพันอื่น ๆ

หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร	65,196
---------------------------	--------

รวม	73,112
-----	--------

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตร้า ฟิวเจอร์ ซิตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 กองทรัสต์นำเงินฝากธนาคารกับสถาบันทางการเงินแห่งหนึ่งไปค้ำประกันเพื่อออกหนังสือจากธนาคารเพื่อค้ำประกันสัญญาเช่าเป็นจำนวนเงิน 65.2 ล้านบาท ซึ่งแสดงแยกเป็นรายการต่างหากในบัญชี “สินทรัพย์ทางการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้” ในงบแสดงฐานะทางการเงิน

ภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับสัญญาบริการ

กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ดูหมายเหตุข้อ 14)



AXTRA FUTURE CITY PROPERTY REIT



บริษัท แอ็กซตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด

เลขที่ 111 อาคารทรู ดิจิทัล พาร์ค เวสต์ ห้อง 1001/1 ชั้น 10 ถนนสุขุมวิท แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร 10260

โทร +66(0) 63 848 4677 อีเมล ir@axtrarm.co.th