

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
เอไอเอ็ม อินดัสทรีเรียล โทรม (AIMIRT)



AIM HIGH...

...AIM RT

AIM Industrial Growth  
Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

รายงานประจำปี 2560

Annual Report 2017

## สารบัญ

|                                                                                                                   |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. สารจากคณะกรรมการ                                                                                               | 1   |
| 2. ข้อมูลสำคัญของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์<br>เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท | 3   |
| 3. ข้อมูลทรัสต์                                                                                                   | 5   |
| 4. โครงสร้างกองทรัสต์                                                                                             | 9   |
| 5. ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์                                                                                       | 11  |
| 6. นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์                                                                                     | 50  |
| 7. เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี                                                    | 56  |
| 8. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน                                                                                    | 57  |
| 9. รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนหรือจำหน่ายไปในรอบปีบัญชี                                                     | 69  |
| 10. นโยบายการกู้ยืมเงินและข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน                                                            | 70  |
| 11. ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน                                     | 75  |
| 12. การประกันรายได้และผู้ประกันรายได้                                                                             | 78  |
| 13. ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์                                                                                | 84  |
| 14. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และข้อจำกัดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน                                              | 85  |
| 15. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์                                                                            | 88  |
| 16. รายการระหว่างกัน                                                                                              | 89  |
| 17. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน                                                                                  | 96  |
|                                                                                                                   |     |
| เอกสารแนบ 1      ประวัติกรรมการและผู้บริหาร                                                                       | 102 |
| เอกสารแนบ 2      รายงานและงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลา<br>ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560         | 116 |
| เอกสารแนบ 3      ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์                                               | 145 |

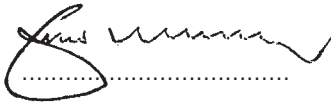
## 1. สารจากคณะกรรมการ

ในปี 2560 นับเป็นความสำเร็จของบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีความเป็นอิสระรายแรกของไทยอย่างเต็มตัว โดยเมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (“AIMIRT”, “กองทรัสต์”) และก่อตั้งทรัสต์ในวันที่ 22 ธันวาคม 2560 และได้นำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2561 ต่อมาภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้นำเงินที่ได้จากการระดมทุนจากสถาบันการเงินและประชาชนทั่วไปทั้งหมดจำนวน 2,140 ล้านบาท เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็นรวมทั้งเครื่องทำความเย็น อาคารคลังสินค้า จากกลุ่มบริษัท เจดับเบิ้ลยูดี และ บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด (“TIP”) ตามลำดับ โดยทรัพย์สินที่ลงทุนดังกล่าว นับเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพสูงเนื่องจากการเป็นกองทรัสต์ในอสังหาริมทรัพย์ที่มีรายได้สม่ำเสมอ และรายได้ประมาณร้อยละ 75 ได้รับการรับประกันรายได้จาก บริษัท เจดับเบิ้ลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) (“JWD”) ในค่าเช่าจากการเช่ากลับของบริษัทในกลุ่ม นอกจากนี้ สถานที่ตั้งของทรัพย์สินยังเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสำหรับผู้ประกอบการห้องเย็น และคลังสินค้า อีกทั้งมีอัตราการใช้พื้นที่เต็มพื้นที่

นอกจากนี้ การขยายตัวของเศรษฐกิจไทย และเศรษฐกิจโลกยังเป็นปัจจัยที่ส่งผลดีกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เนื่องจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในที่ดินและอาคารห้องเย็นและเครื่องจักรในการทำ ความเย็น บริเวณจังหวัดฉะเชิงเทราและสมุทรสาคร ซึ่งอยู่ในเขตพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor) และลงทุนในคลังสินค้าในจังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นเขตที่ได้รับความนิยมสูงของการให้เช่าอาคารคลังสินค้าเนื่องจากเป็นจุดยุทธศาสตร์ของการขนส่งจากจุดที่ตั้งที่ดีสำหรับผู้ประกอบการโลจิสติกส์นำเข้าและส่งออกจากการเป็นพื้นที่ที่คาบเกี่ยวระหว่างกรุงเทพมหานคร สยามบิณานาชาตีสวรรณภูมิ และนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ในภาคตะวันออก

สำหรับแนวทางการดำเนินงานในปี 2561 บริษัทฯ จะยังคงให้คำมั่นว่าจะบริหารกองทรัสต์เพื่อให้สามารถสร้างรายได้และอัตราผลตอบแทนตามที่เหมาะสม ด้วยความเป็นมืออาชีพ ความโปร่งใส ความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายกับกองทรัสต์ รวมทั้งแสวงหาทรัพย์สินที่มีศักยภาพในด้าน

ตำแหน่งที่ตั้งในการขนส่งสินค้า คุณภาพของทรัพย์สิน เพื่อกองทรัสต์ในการเข้าลงทุนเพื่อสร้าง  
ผลตอบแทนโดยรวมและเป็นที่ยอมรับของทุกฝ่ายในอนาคต



นายณัชชัย สันติชัยกุล  
ประธานกรรมการ

## 2. ข้อมูลสำคัญของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

### 1. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

|                                             |                                                                                                  |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชื่อกองทรัสต์                               | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์<br>เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท |
| ผู้จัดการกองทรัสต์                          | บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด                                                           |
| ทรัสต์                                      | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด                                                    |
| ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์<br>(โครงการ TIP 7) | บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด                                                                          |
| มูลค่าที่ตราไว้                             | 10 บาท                                                                                           |
| ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว                        | 1,550,000,000 บาท                                                                                |
| อายุกองทรัสต์                               | ไม่มีกำหนดอายุ                                                                                   |
| ประเภทของกองทรัสต์                          | ไม่ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์                                  |

### 2. วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกิจในตลาดทุน พ.ศ.2550 เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุน ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เสนอขายต่อประชาชน และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ภายหลังจากการนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถทำการซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์ผ่านระบบ “การซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์” ได้ โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์

เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้นำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า การให้

ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือให้ใช้พื้นที่หรือทรัพย์สินที่ให้เช่า โดยการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เป็นคลังสินค้าในพื้นที่บางพลี ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยการแต่งตั้งดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศอื่นๆ ที่ออกโดยคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

### 3. รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันที่ 22 ธันวาคม 2560

| ผู้ถือหน่วยทรัสต์                                    | จำนวนหน่วย<br>(หน่วย) | สัดส่วน<br>การถือ<br>หน่วยทรัสต์<br>(ร้อยละ) |
|------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน)   | 15,500,000            | 10.00                                        |
| บริษัท ไทยประกันชีวิตจำกัด (มหาชน)                   | 10,723,000            | 6.92                                         |
| บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)              | 10,000,000            | 6.45                                         |
| บริษัท เอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)        | 10,000,000            | 6.45                                         |
| กองทุนผสมปีชี้นิยรสำหรับวัยเกษียณ                    | 7,714,700             | 4.98                                         |
| กองทุนเปิดบัวหลวงอินคัม                              | 4,027,300             | 2.60                                         |
| กองทุนเปิดซีไอเอ็มพี-พรินซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม | 3,805,100             | 2.45                                         |
| นางสมศรี ไกรศักดิ์วัฒน์                              | 3,000,000             | 1.94                                         |
| นางพรทิพย์ พิบูลนครินทร์                             | 3,000,000             | 1.94                                         |
| นายพรสิน ไกรศักดิ์วัฒน์                              | 2,800,000             | 1.81                                         |

### 3. ข้อมูลทรัสต์

#### 1. ข้อมูลทั่วไป

|                     |   |                                                                                                              |
|---------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชื่อทรัสต์          | : | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด                                                                |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ | : | ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาก้า อาคาร 1 ชั้น 7-8<br>เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร<br>เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 |
| เลขทะเบียนบริษัท    | : | 0105535048398                                                                                                |
| โทรศัพท์            | : | 02 949 1500                                                                                                  |
| โทรสาร              | : | 02 949 1501                                                                                                  |
| Website             | : | www.scbam.com                                                                                                |

#### 2. ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจทรัสต์จาก สำนักงาน ก.ล.ต. ในวันที่ 18 กันยายน 2556

#### 3. หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

- (1) ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)
- (2) ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

- (3) ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้
- (3.1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
- (3.2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- (5) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ
- (6) ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (7) ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน อันทำให้ต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะต้องดำเนินการตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้เพื่อให้

เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าว โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์

- (8) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- (9) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่างๆ กับบุคคลภายนอก ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- (10) ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่นๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่
- (11) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตาม ข้อ (10) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใดๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
- (12) การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่
  - (12.1) การทำธุรกรรมที่มีใช้เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเพียงทรัสต์
  - (12.2) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน

- (12.3) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงการติดตามการจ่ายเงินปันผล หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ ดำเนินการได้
- (12.4) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่ทำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต์

- (13) ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือพ.ร.บ.ทรัสต์ฯ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์
- (14) ทรัสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (15) ทรัสต์มีหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดการติดตาม ดูแล และตรวจสอบ

#### 4. ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

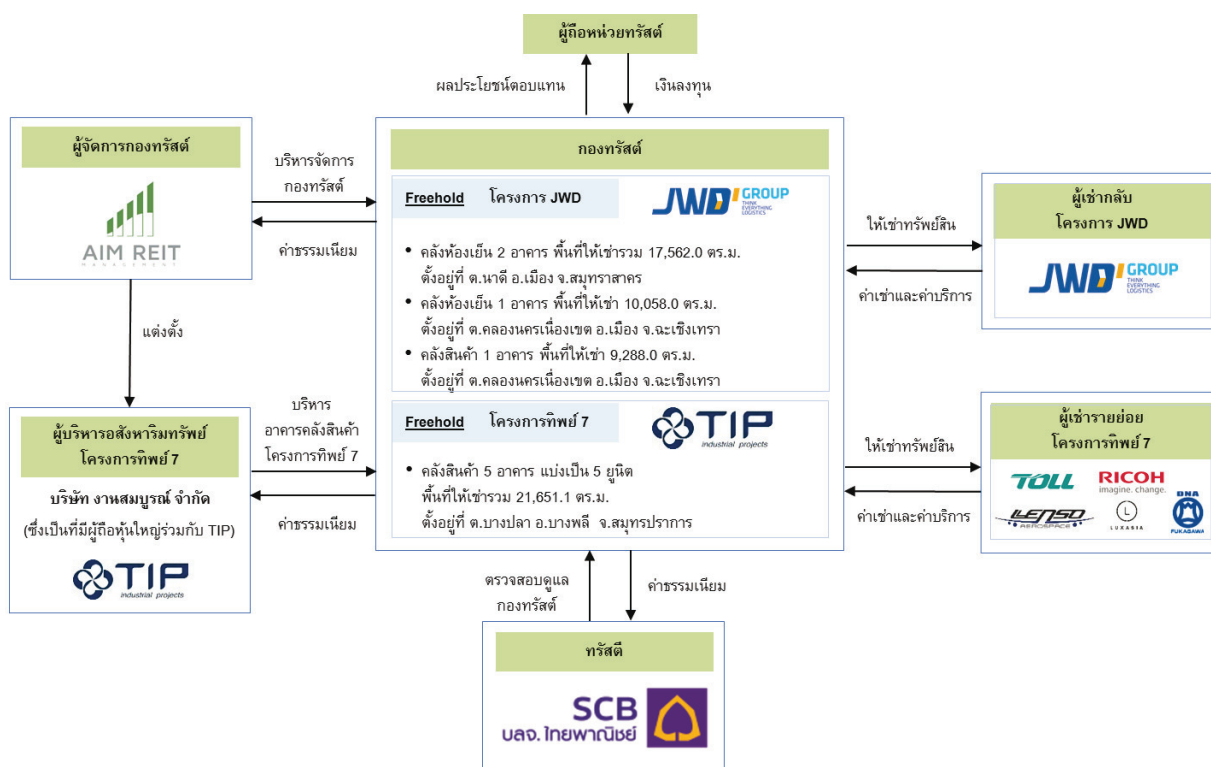
กองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมทรัสต์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี โดยจ่ายเป็นรายเดือนตลอดอายุกองทรัสต์

#### 4. โครงสร้างกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust หรือ REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ภายหลังจากที่กองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และจากการกู้ยืมเงินระยะยาวรวมจำนวน 2,140 ล้านบาทเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกประเภทกรรมสิทธิ์ในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคาร คลังสินค้า และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังห้องเย็น และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องการทำความเย็นในโครงการดาต้าเซฟ โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก และโครงการแปซิฟิก ห้องเย็น บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้ บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิก จำกัด ("JPAC") บริษัท แปซิฟิก ห้องเย็น จำกัด ("PCS") และ บริษัท ดาต้าเซฟ จำกัด ("Datasafe") (แล้วแต่กรณี) เช่าทรัพย์สินดังกล่าวจากกองทรัสต์เพื่อประกอบกิจการให้บริการรับฝากสินค้า นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการนำทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคาร คลังสินค้า ในโครงการทิพย์ 7 ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกับ TIP) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) สำหรับทรัพย์สินในโครงการดังกล่าว เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกภายใต้การกำกับดูแลและกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งดังกล่าวจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ประกาศอื่นๆ ที่ออกโดยคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

## โครงสร้างของกองทรัสต์ (AIMIRT) สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังนี้



## 5. ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

### 1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2559 โดยมีทุนจดทะเบียน 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ และมีบริษัท อีเทคโนโลยีสันไชน์ แคปิตอล จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทฯ (ถือหุ้นจำนวนร้อยละ 60 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด) ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้วเมื่อวันที่ 26 มกราคม พ.ศ. 2560

### สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้

|                                   |                                                                                                         |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์            | บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด                                                                  |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่               | เลขที่ 62 อาคารมิลเลนเนีย ทาวเวอร์ ชั้น 16 ห้อง 1601<br>ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร |
| เลขทะเบียนบริษัท                  | 0105559110379                                                                                           |
| โทรศัพท์                          | 02-254-0441-2                                                                                           |
| โทรสาร                            | 02-254-0443                                                                                             |
| Website                           | <a href="http://www.aimreit.com">www.aimreit.com</a>                                                    |
| Email                             | <a href="mailto:ir@aimreit.com">ir@aimreit.com</a>                                                      |
| ทุนจดทะเบียน                      | 10,000,000 บาท                                                                                          |
| จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว   | 100,000 หุ้น                                                                                            |
| มูลค่าที่ตราไว้                   | 100 บาท                                                                                                 |
| ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ | ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์                                  |
| ผู้ถือหุ้นใหญ่(สัดส่วนการถือหุ้น) | บริษัท อีเทคโนโลยีสันไชน์ แคปิตอล จำกัด (ร้อยละ 60)                                                     |
| รายชื่อกรรมการ                    | นายธนัชชัย สันติชัยกุล<br>นายไพสิฐ แก่นจันทร์<br>เรืออากาศโทสุภกร จันทศาสด                              |

|                        |                                                                                                                                            |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        | นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล<br>นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรวุฒิ                                                                                     |
| กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม | นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล ลงลายมือร่วมกับนายไพสิฐ<br>แก่นจันทร์ หรือนายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรวุฒิ รวมเป็นสอง<br>คน และประทับตราสำคัญของบริษัทฯ |
| รอบระยะเวลาบัญชี       | 1 มกราคม – 31 ธันวาคม                                                                                                                      |

ที่มา: บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ข้อมูล ณ วันที่ : 31 ธันวาคม 2560

## 2. ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

| ลำดับ      | ชื่อ                                                   | จำนวนหุ้นที่ถือ<br>(หุ้น) | ร้อยละของจำนวนหุ้นที่<br>จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด<br>(%) |
|------------|--------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1          | บริษัท อีเทคโนโลยีสันไชน์ แคปปิตอล จำกัด <sup>1/</sup> | 60,000                    | 60.00                                                 |
| 2          | นายมานพ ชินวิริยกุล                                    | 30,000                    | 30.00                                                 |
| 3          | นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล                                | 6,000                     | 6.00                                                  |
| 4          | บริษัท ทีเอสเค แคปปิตอล โฮลดิ้ง จำกัด <sup>2/</sup>    | 4,000                     | 4.00                                                  |
| <b>รวม</b> |                                                        | <b>100,000</b>            | <b>100.00</b>                                         |

หมายเหตุ:

1/ บริษัท อีเทคโนโลยีสันไชน์ แคปปิตอล จำกัด เป็นบริษัทที่ประกอบกิจการบริการที่ปรึกษาการลงทุน และมีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ดังนี้

| ลำดับ      | ชื่อ                         | จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น) | ร้อยละของจำนวนหุ้นที่<br>จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (%) |
|------------|------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------|
| 1          | นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล      | 9,900                  | 49.50                                              |
| 2          | นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรวุฒิ  | 9,900                  | 49.50                                              |
| 3          | นางสาวสุภาณี จันทศาสตร์      | 100                    | 0.50                                               |
| 4          | เรืออากาศโท ศุภกร จันทศาสตร์ | 100                    | 0.50                                               |
| <b>รวม</b> |                              | <b>20,000</b>          | <b>100.00</b>                                      |

2/ บริษัท ทีเอสเค แคปปิตอล โฮลดิ้ง จำกัด เป็นบริษัทที่ประกอบกิจการเป็นบริษัทโฮลดิ้งที่ไม่ได้ลงทุนในธุรกิจการเงินเป็นหลัก

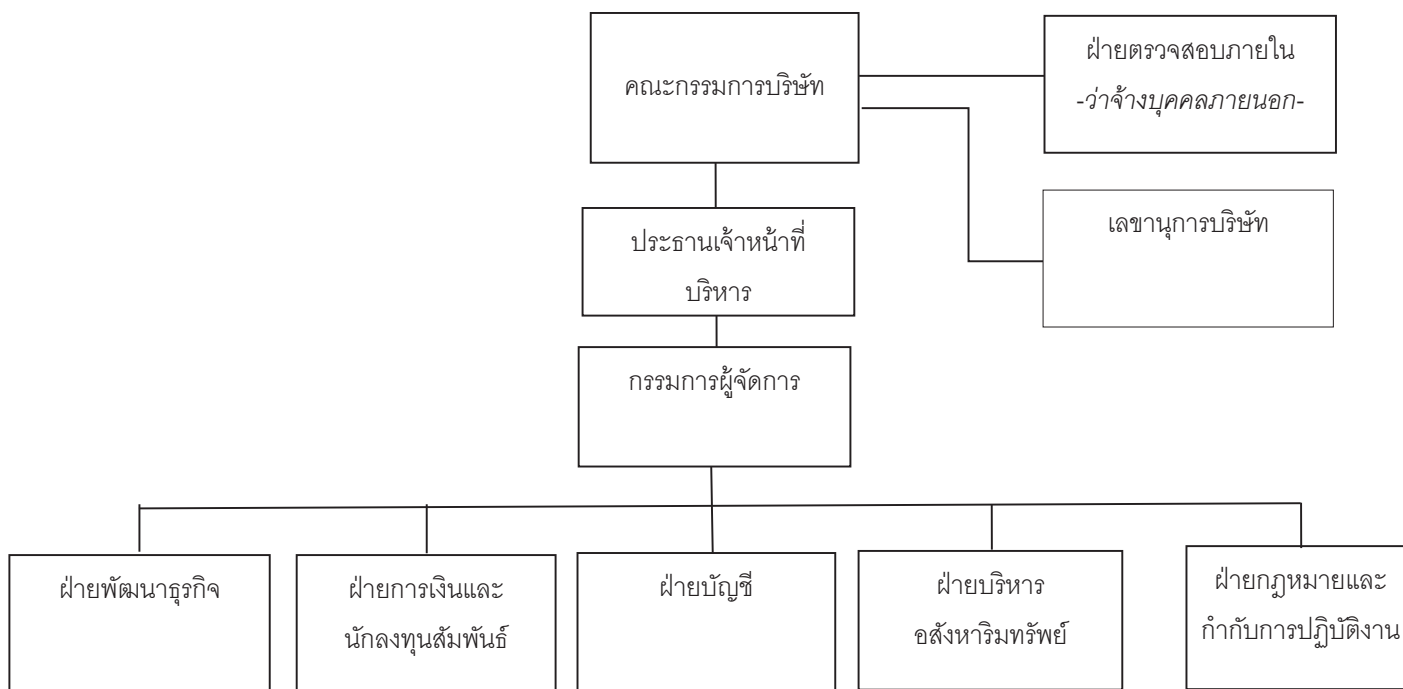
### 3. โครงสร้างการจัดการ

#### 3.1 โครงสร้างการบริหารจัดการ

ในการจัดโครงสร้างองค์กร ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ สอดคล้องต่อหลักความไว้วางใจและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นจากการทุจริต ข้อยกเว้น ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์เอง และเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูล หรือการกระทำที่ผิดกฎหมาย และความสอดคล้องกับสภาพ ขนาด และความซับซ้อนของการทำธุรกิจของบริษัทฯ

โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วย 6 ฝ่ายงานหลัก อันได้แก่ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายบัญชี ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน และฝ่ายตรวจสอบภายใน ดังนี้

### แผนผังโครงสร้างองค์กร



ข้อมูล ณ วันที่ : 31 ธันวาคม 2560

### 3.2 คณะกรรมการและผู้บริหาร

#### คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผู้จัดการกองทรัสต์มีคณะกรรมการ 1 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิจำนวน 5 คน ดังนี้

- |                                 |                              |
|---------------------------------|------------------------------|
| 1. นายธนะชัย สันติชัยกุล        | ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ |
| 2. นายไพสิฐ แก่นจันทร์          | กรรมการ                      |
| 3. เรืออากาศโทศุภกร จันทศาสตร์  | กรรมการอิสระ                 |
| 4. นายอมร จุฬาลักษณ์านุกุล      | กรรมการ                      |
| 5. นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรวุฒิ | กรรมการ                      |

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทฯ : นายอมร จุฬาลักษณ์านุกุล ลงลายมือร่วมกับนายไพสิฐ แก่นจันทร์ หรือนายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรวุฒิ รวมเป็นสองคน และประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

#### ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผู้จัดการกองทรัสต์มีผู้บริหารจำนวน 6 คน ดังนี้

- |                                 |                                                 |
|---------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1. นายอมร จุฬาลักษณ์นากุล       | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร                         |
| 2. นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ  | กรรมการผู้จัดการ                                |
| 3. นางสาวญาณิศา ชาติวุฒิกอบกุล  | ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์       |
| 4. นายพงษ์ธร สุจิรินทร์         | ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี                            |
| 5. นางสาวอังคณา เทพประเสริฐวงศ์ | ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับกำกับการปฏิบัติงาน |
| 6. นางสาวจัญพัจน์ อุทวนิช       | ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ                      |

ทั้งนี้ รายละเอียดวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏรายละเอียดในเอกสารแนบ 1

### 3.3 คณะกรรมการ

#### 3.3.1 ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ หน้าที่และความรับผิดชอบต่อบริษัทฯ และหน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

#### **หน้าที่และความรับผิดชอบต่อบริษัทฯ**

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง รักษาผลประโยชน์ และมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นโดยไม่ขัดกับบทบาทหน้าที่การเป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทฯ และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบอย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (3) พิจารณาตัดสินใจในเรื่องที่มีสาระสำคัญ เช่น แผนธุรกิจ อำนาจการบริหารและรายการอื่นใดที่กฎหมายกำหนด
- (4) ดำเนินการให้มีรายงานทางการเงิน การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพและเชื่อถือได้

- (5) ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายบริหารมีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างมีจริยธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
- (6) กรรมการอิสระและกรรมการจากภายนอกอื่น มีความพร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเอง อย่างเป็นอิสระในการพิจารณากำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การแต่งตั้งกรรมการ และการกำหนดมาตรฐานการดำเนินงาน ตลอดจนพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่น ๆ หรือ ฝ่ายบริหาร ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย
- (7) พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนกรรมการท่านเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- (8) รายงานข้อมูลตาม “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร” ต่อบริษัทฯ ตามเกณฑ์ที่กำหนด

#### **หน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการ**

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์ สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- (2) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (3) พิจารณานุมัติการซื้อ และ/หรือ ขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (4) พิจารณานุมัติการจัดหาแหล่งเงินทุนให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแหล่งที่มาของเงินทุน จำนวน ข้อกำหนด และเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (5) พิจารณานุมัติการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์
- (6) พิจารณานุมัติการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์
- (7) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
- (8) ดูแลให้กองทรัสต์มีการควบคุมภายในที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์
- (9) คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ รวมทั้งจัดประชุมผู้สอบบัญชีตามความเหมาะสม

- (10) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้อง ครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด
- (11) พิจารณาดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียน หรือ ข้อพิพาทเกี่ยวกับกองทรัสต์จากบุคคลภายนอก ตามการเสนอของผู้บริหารบริษัท

### 3.3.2 กรรมการอิสระ

- (1) ในการคัดเลือกกรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้
  - (ก) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (นับรวมบุคคลที่เกี่ยวข้องตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ)
  - (ข) ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงานรวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษา ที่ได้รับเงินเดือนประจำจากผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือ เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี
  - (ค) ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือ เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่จะทำให้ขาดความเป็นอิสระ
  - (ง) ไม่เป็นญาติสนิทกับผู้บริหาร หรือ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและไม่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่
  - (จ) พร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนอย่างเป็นอิสระและในกรณีที่เป็นเพื่อผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่นๆ หรือ ของฝ่ายจัดการ
  - (ฉ) สามารถเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์
  - (ช) มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
  - (ซ) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

- (ณ) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายธุรกิจสถาบันการเงิน กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือ กฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกันไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต
- (ญ) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ
- (ก) พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์ให้มีความถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้และทันเวลา
- (ข) พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (ค) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
- (ง) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอรวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้
- (1) รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
- (2) จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข
- ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท และกรรมการอิสระ จะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง

#### 4. ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์ที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

##### 4.1 ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการบริหารจัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์ตกลงจะจ่ายค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ในวันสุดท้ายของแต่ละเดือนเป็นฐานในการคำนวณ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5,000,000 บาทต่อปี โดยกองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมพื้นฐานให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน

##### 4.2 ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

- ปีที่ 1 ถึงปีที่ 3 นับตั้งแต่วันที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในแต่ละคราว: ร้อยละ 2 ต่อปีของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- ปีที่ 4 เป็นต้นไป นับตั้งแต่วันที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในแต่ละคราว: ร้อยละ 2.75 ต่อปีของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

โดยกองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน

##### 4.3 ค่าธรรมเนียมพิเศษ หมายถึง ค่าตอบแทนส่วนเพิ่มเติมจากการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในอัตราดังนี้

- ปีที่ 1 ถึงปีที่ 3 นับตั้งแต่วันที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในแต่ละคราว: ร้อยละ 3 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
  - ปีที่ 4 เป็นต้นไป นับตั้งแต่วันที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในแต่ละคราว: ร้อยละ 4 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- โดยกองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมพิเศษให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน

#### 4.4 คำนายหน้าในการที่ผู้เช่ารายย่อยต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง

- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาเท่ากับ 3 ปี (36 เดือน) กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่านายหน้าให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เท่ากับอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวจำนวน 0.5 เดือน
- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาน้อยกว่า 3 ปี (36 เดือน) หรือ เกินกว่า 3 ปี (36 เดือน) (แล้วแต่กรณี) กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่านายหน้าให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ตามส่วนโดยคำนวณอัตราค่านายหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับสำหรับกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาเท่ากับ 3 ปี (36 เดือน) (เท่ากับอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่กองทรัสต์จะได้รับตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวจำนวน 0.5 เดือน) และลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) เป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริงของผู้เช่ารายย่อยดังกล่าว
- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาเท่ากับ 3 ปี (36 เดือน) กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่านายหน้าให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เท่ากับอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวจำนวน 1 เดือน
- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาน้อยกว่า 3 ปี (36 เดือน) หรือเกินกว่า 3 ปี (36 เดือน) (แล้วแต่กรณี) กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่านายหน้าให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ตามส่วนโดยคำนวณอัตราค่านายหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับสำหรับกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลา 3 ปี (36 เดือน) (เท่ากับอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่กองทรัสต์จะได้รับตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวจำนวน 1 เดือน) และลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) เป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริงของผู้เช่ารายย่อยดังกล่าว

#### 4.5 ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง หมายถึงค่าธรรมเนียมรายเดือนที่พึงชำระให้ผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนสำหรับแต่ละโครงการ (ถ้ามี) ในอัตราตามให้ผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางรายนั้นๆ ได้เรียกเก็บจริง อย่างไรก็ตาม อัตราค่าดูแลระบบสาธารณูปโภค

ส่วนกลางดังกล่าวจะมีอัตราเพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ 3.5 ต่อปี โดยกองทรัสต์ตกลงชำระค่าดูแลระบบ  
สาธารณูปโภคส่วนกลางให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน

#### 4.6 ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

- ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ของกองทรัสต์ (Acquisition Fee) :  
ไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว
- ค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ของกองทรัสต์ (Disposal Fee) :  
ไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ในแต่ละคราว และ  
ราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน  
ก.ล.ต.

#### 5. นโยบายหรือกลยุทธ์ในการดูแลจัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการกองทรัสต์ที่ได้รับ  
มอบหมายจากทรัสต์ ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีหน้าที่และ  
ความรับผิดชอบสรุปได้ดังนี้

##### 5.1 หน้าที่โดยทั่วไป

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่โดยทั่วไปสรุปได้ดังนี้

- 5.1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วย  
ความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์  
อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไป  
ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดง  
รายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์  
ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขาย  
หน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้อง  
ไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม

5.1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

5.1.2.1 มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบต่ออันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

5.1.2.2 เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด

5.1.2.3 ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์

5.1.2.4 ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

อนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงว่า การดำเนินการดังกล่าวจะต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

5.1.2.5 ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุนสิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

5.1.2.6 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งรวมถึงการขออนุมัติ การขอความเห็นชอบ หรือการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือ

ข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต หรือ ตลาดหลักทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ ในการเข้าไปตรวจสอบสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์จะต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าตามสมควร และหากอสังหาริมทรัพย์นั้นให้เข้าไปแล้ว ระยะเวลาที่ทรัสต์แจ้งดังกล่าว ต้องไม่น้อยกว่าระยะเวลาแจ้งขอตรวจทรัพย์สินที่เข้าที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งข้อมูลและเอกสารต่างๆ เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ วิธีการจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำในนามกองทรัสต์กับบริษัทหรือบุคคลต่างๆ การเข้าลงทุนเพิ่มเติม การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และการก่อภาระหนี้ให้แก่ทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแล และตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยเพื่อประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม

- (4) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (4.1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือ การเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
- (4.2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
- ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
  - วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ โดยกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ สามารถเป็นผู้รับมอบฉันทะ (Proxy) จากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อใช้สิทธิในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ อาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์เป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยที่ในการประชุมนั้นไม่มีวาระใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในวาระการประชุมที่ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ อาจกำหนดให้กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์เป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นทรัสต์

นอกจากนี้ ในวาระการประชุมที่ทรัสต์อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ อาจกำหนดให้กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นทรัสต์

- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ และลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามเหตุ และกระบวนการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (7) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติแทนสำเร็จลุล่วงไป
- (8) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - (8.1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาซึ่งได้รับการคัดเลือกจากการมีส่วนร่วมได้เสียในเรื่องที่ตนพิจารณา
  - (8.2) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- (9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยบัญชีบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3 (สาม) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (10) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (11) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามที่กำหนดเอาไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของ

กองทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปีให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่าง มีนัยสำคัญหรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ ชี้แจง จัดส่งเอกสาร หรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการ ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ

- (12) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการ กองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์ และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานทุกคนของผู้จัดการ กองทรัสต์รับค่านายหน้า/ค่าธรรมเนียม อันเนื่องมาจากการพิจารณาคัดเลือกหรือ ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์
- (13) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการ กองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็น คู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย หน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุม เพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปี ของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็น อิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ และ ความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น

ทั้งนี้ "บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์" ให้ใช้นิยามตามประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้า ประกันหรือได้รับการค้ำประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือ ผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออก ค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

- (14) ติดตามการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทำรายงานกระจาย ยอดประโยชน์ตอบแทน และดำเนินงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวโดยให้เป็น ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ และอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้

- (15) ติดต่อ ประสานงาน และให้ข้อมูลต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียม ภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้อง กับ กองทรัสต์หรือเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้อง ชำระต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ ดำเนินการหักภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่กองทรัสต์มีหน้าที่หัก ณ ที่จ่าย โดยอาจมอบหมาย ให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้

## 5.2 หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

5.2.1 เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมี ประสิทธิภาพ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับ งานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องมีระบบงานดังต่อไปนี้

- 5.2.1.1 การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์และระบบการจัดโครงสร้างเงินทุน การพิจารณาคัดเลือกการลงทุน และการจัดทำแผนกลยุทธ์ในการจัดผลประโยชน์ ของอสังหาริมทรัพย์
- 5.2.1.2 ระบบการกำกับดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของ กองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเพื่อรักษาผลประโยชน์ของ กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 5.2.1.3 ระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการ กองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
- 5.2.1.4 ระบบการคัดเลือกบุคลากรและผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการ ของกองทรัสต์ เป็นผู้มีความสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติ
- 5.2.1.5 ระบบในการติดตาม กำกับดูแลให้ผู้จัดการและบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการ ของกองทรัสต์ปฏิบัติงานให้เป็นไปตาม พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติ ทรัสต์ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจน กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์
- 5.2.1.6 ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ และตามหลักเกณฑ์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์
- 5.2.1.7 ระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back office)
- 5.2.1.8 ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน

5.2.1.9 ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน

5.2.1.10 ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ทั้งนี้ การจัดทำมีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นผู้จัดทำขึ้นด้วยตนเอง เว้นแต่เป็นกรณีการจัดระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้ภายใต้หลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- (1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง ในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
- (3) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

อย่างไรก็ดี การมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการข้างต้น ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานตามข้อ 5.2.1.1 ข้อ 5.2.1.2 ข้อ 5.2.1.3 ข้อ 5.2.1.4 และข้อ 5.2.1.9

5.2.2 บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ หากทรัสต์ในนามกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาใดๆ กับบุคคลภายนอก (เช่น สัญญากู้เงินที่ทรัสต์ในนามกองทรัสต์เข้าทำกับผู้ให้กู้) ที่กำหนดให้ทรัสต์ในนามกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ทรัสต์แจ้งข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่กองทรัสต์มีความผูกพันกับบุคคลภายนอกและอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับหนังสือดังกล่าวจากทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ถือปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ทรัสต์กำหนดไว้ในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เพื่อมิให้กองทรัสต์กระทำความผิดสัญญาใดๆ ที่ทรัสต์ได้เข้าทำไว้ในนามกองทรัสต์กับบุคคลภายนอก

5.2.3 คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สิน

หนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยให้ยึดถือและปฏิบัติตามเป็นมาตรฐานขั้นต่ำในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

5.2.4 ดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ อาทิ

5.2.4.1 กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวน

5.2.4.2 กำหนดวงเงินการก่อภาระหนี้และความคุ้มครองไม่เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวน

5.2.4.3 ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใด

5.2.4.4 บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์

5.2.4.5 พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

5.2.4.6 จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม (เช่น ครอบคลุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงโครงสร้างอาคาร ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า) ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์

5.2.4.7 จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าที่เหมาะสมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (Tenant Mix)

5.2.4.8 ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า

- 5.2.4.9 ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- 5.2.4.10 ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีตเพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและจัดทำสัญญาเช่าให้เหมาะสมและประเมินผลความถูกต้องของการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า เพื่อบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ หรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
- 5.2.4.11 จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
- 5.2.4.12 กำหนดและใช้นโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษาและปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- 5.2.5 ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิโดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถบังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- 5.2.6 จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงิน และเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- 5.2.7 จัดทำและเผยแพร่ทางการเงินรายงานประจำปีและข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการ ผู้บริหาร และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย

หน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใด ได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้องครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว

- 5.2.8 ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- 5.2.9 ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- 5.2.10 จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กล่าวคือ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 5.2.11 ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวกระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน ภายใต้วงเงินที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ และต้องจัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่สมควร
- 5.2.12 ดำเนินการจัดทำ และ/หรือ จัดส่งและรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงไม่จำกัดเพียง ข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

### 5.3 การมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ ความเชี่ยวชาญ และมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ตลอดจนควบคุมดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนกฎหมาย และประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

#### 5.3.1 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น การบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

5.3.1.1 มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม ระบบงานที่สามารถป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ อนึ่ง ระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดขั้นต่ำตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

5.3.1.2 มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น

5.3.1.3 จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ

5.3.1.4 จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น ขอให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ส่งรายงานประเมินระบบการควบคุมภายใน (ถ้ามี) ของทั้งผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายใน เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ให้กับผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมทำให้เกิดการทุจริตได้โดยง่าย

5.3.1.5 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ความน่าเชื่อถือดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามอำนาจหน้าที่และตามมาตรฐานวิชาชีพอันเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปของผู้ประกอบวิชาชีพเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

#### 5.3.2 การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นรายบุคคลและผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและบริหารรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์เพื่อให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ในมาตรการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีดังนี้

- 5.3.2.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนการดำเนินงานประจำปีพร้อมงบประมาณประจำปีที่มีขอบข่ายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้จัดทำรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละปี เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ และไม่มองข้ามรายจ่ายจำเป็นที่ต้องเกิดขึ้นอย่างแน่นอนในแต่ละปี กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้ในแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์เป็นไปตามแผนการดำเนินงานและงบประมาณที่ได้วางไว้ข้างต้น
- 5.3.2.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 5.3.2.3 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์
- 5.3.2.4 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาพื้นที่เช่าจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถตอบสนองและตรงกับความต้องการของผู้สนใจจะเช่าให้ได้มากที่สุด
- 5.3.2.5 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำข้อตกลงเกี่ยวกับรูปแบบการจัดหาและแบ่งผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่า (ถ้ามี) และการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นสำคัญ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับภาระผูกพันของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่กับผู้เช่าตามสัญญาเช่าเดิมให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทราบเพื่อนำไปใช้ในการกำหนดราคาประเมินที่ยุติธรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อตกลงดังกล่าว
- 5.3.2.6 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่ารายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนการจัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าเพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
- 5.3.2.7 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าในขณะนั้น

- 5.3.2.8 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา หรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประเมิน ความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนแปลง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่าย ดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทรัสต์โดยแท้จริง
- 5.3.2.9 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการ จัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่ากองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือ บริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป ความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล การเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
- 5.3.2.10 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและ ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าชำระค่าใช้จ่ายและค่าภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินให้กับ กองทรัสต์ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด และให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องจัดทำรายงานการค้างชำระค่าภาษีและค่าเบี่ยงเบนกันภัยของผู้เช่าเป็นรายปีหรือ รายเดือนหรือรายไตรมาส (ขึ้นอยู่กับรอบการชำระ) เพื่อประโยชน์ในการติดตามให้ ผู้เช่าชำระให้ครบถ้วนโดยเร็ว และผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาความจำเป็นในการ บอกเลิกสัญญาเช่าหรือปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการเช่าหรืออัตราค่าเช่าสำหรับผู้เช่ารายนี้ ในระยะต่อไป
- 5.3.2.11 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดย ไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- 5.3.2.12 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตาม ตรวจสอบ การปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์โดยครบถ้วนถูกต้อง
- (2) ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป ความจำเป็น และต้องอยู่ภายใน กรอบที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการ ข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้

- (3) จัดเก็บ ควบคุม และดูแลทรัพย์สินในการดำเนินงานที่สำคัญ รวมทั้งดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
- (4) แบ่งแยกหน้าที่งานที่สำคัญ เช่น การอนุมัติการทำรายการ การจัดเก็บดูแลทรัพย์สิน และการบันทึกรายการทางการเงินบัญชีและสารสนเทศที่เกิดขึ้น ออกจากกัน เพื่อให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลระหว่างกัน
- (5) จัดให้มีแผนฉุกเฉิน (Contingency Plan) เพื่อรองรับเหตุฉุกเฉินหรือเหตุการณ์ที่ไม่คาดฝันที่อาจเกิดขึ้น หรืออาจมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (6) ดำเนินการตามมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์

5.3.2.13 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประชุมหรือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทรัสต์

#### 5.4 การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

5.4.1 “บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์” ให้ใช้นิยามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

5.4.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องอื่นใดเพื่อให้เกิดความโปร่งใส และสามารถแสดงถึงความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ต้องทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

5.4.2.1 รวบรวมรายชื่อบุคคลหรือกิจการที่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ตั้งแต่การจัดตั้งกองทรัสต์ และปรับปรุงข้อมูลดังกล่าวให้เป็นปัจจุบันทุกไตรมาส หรือเมื่อมีการขึ้นเครื่องหมายเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ และนำส่งข้อมูลดังกล่าวให้ทรัสต์เพื่อรับทราบและใช้ใน

การตรวจสอบรายการระหว่างกันของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

5.4.2.2 ตรวจสอบว่าธุรกรรมต่างๆ ของกองทรัสต์เป็นธุรกรรมที่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียหรือไม่ ถ้าเป็นธุรกรรมที่ต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในส่วนที่เกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5.4.2.3 จัดให้มีขั้นตอนการปฏิบัติเพื่อตรวจสอบธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์โดยมีหลักการพิจารณาดังต่อไปนี้

- (1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- (3) เป็นธุรกรรมที่สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
- (4) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้นหรือธุรกรรมนั้นได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์หรือได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ขึ้นอยู่กับความมีสาระสำคัญของธุรกรรมนั้น) ก่อนที่จะทำธุรกรรม
- (5) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการเข้าทำธุรกรรมนั้นซึ่งนำมาเรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราในท้องตลาด

5.4.2.4 ก่อนที่จะให้กองทรัสต์เข้าทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเปิดเผยส่วนได้เสียของตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในธุรกรรมที่จะให้กองทรัสต์เข้าทำ รายละเอียดของธุรกรรม เหตุผลในการทำธุรกรรม และความสมเหตุสมผลของการคิดค่าตอบแทน หรือการกำหนดเงื่อนไขของธุรกรรมดังกล่าวให้ทรัสต์เพื่อพิจารณา และในกรณีที่เป็นการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องระบุข้อมูลเพื่อพิจารณาข้างต้นไว้ในหนังสือเชิญประชุม รวมทั้งเปิดเผยผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์ ตามข้อกำหนดสำหรับหน่วยทรัสต์ที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

5.4.2.5 ภายหลังการทำธุรกรรมไปแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบันไว้ในรายงานประจำปีและงบการเงินของ

กองทรัสต์ โดยข้อมูลที่จะเปิดเผย ได้แก่ ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน  
กับผู้จัดการกองทรัสต์ ความสัมพันธ์ ลักษณะธุรกรรม มูลค่ารายการ อัตราค่าบริการ  
หรือเงื่อนไขการค้า ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความเหมาะสมผลของ  
การทำธุรกรรมดังกล่าว และอัตราค่าบริการ หรือเงื่อนไขการค่านั้นเมื่อเทียบกับ  
ท้องตลาด รวมทั้งความเห็นของทรัสต์หรือมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่อนุมัติ  
การทำธุรกรรมนั้นและรายละเอียดเงื่อนไขของมติ (ถ้ามี)

5.4.2.6 เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้ให้ความสนับสนุน  
(Sponsor) ในการจัดตั้งกองทรัสต์กับกองทรัสต์ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็น  
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการวางแผน  
ล่วงหน้าเกี่ยวกับมาตรการที่จะช่วยป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรักษา  
ประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งเปิดเผยความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่  
อาจเกิดขึ้นและมาตรการป้องกันเพื่อให้ผู้ลงทุนได้ทราบก่อนที่จะเข้าลงทุน

5.4.3 ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน  
กับผู้จัดการกองทรัสต์ ลักษณะของธุรกรรมทั้งด้านสาระของธุรกรรม ระบบในการอนุมัติ  
กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นต้องเป็นไป  
ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ สร. 26/2555 กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

5.4.3.1 ด้านสาระของรายการต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์

5.4.3.2 ด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้ เว้นแต่การทำธุรกรรม  
ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์  
ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย  
หน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนแล้ว

- (1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ  
กฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (2) ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของ  
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่าต้องได้รับอนุมัติ  
จากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
- (3) ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของ  
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่

ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ในกรณีที่ธุรกรรมในข้อนี้เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

- 5.4.3.3 การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวน ให้กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดโดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย

## 5.5 วิธีการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก

### 5.5.1 การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก

#### 5.5.1.1 การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมายสภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน และความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้องโดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นที่เกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย
- (2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายสำหรับการดำเนินการดังกล่าว
- (3) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลัก โดยจะต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถกำหนดราคาที่ต้องและเป็นมูลค่ายุติธรรมอันจะทำให้กองทรัสต์มี

โอกาสได้รับผลตอบแทนในอัตราที่เหมาะสมกับต้นทุนการซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้น  
ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และแนวทางในการประเมินมูลค่า  
อสังหาริมทรัพย์ และการสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่  
กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ แนวปฏิบัติในการจัดการ  
กองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด  
โดยยึดถือเป็นมาตรฐานการปฏิบัติงานขั้นต่ำ

- (4) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง โดยการเช่าช่วง  
อสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าอาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็น  
เจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มิได้สิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำ  
ประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยา  
ความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือ  
ผู้มิได้สิทธิครอบครองดังกล่าว การผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิใน  
สัญญาเช่า เช่น จัดให้มีการจัดทำข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อ  
รับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ หรือจัดให้มีข้อ  
สัญญาหรือข้อตกลงที่ให้ผู้เช่าสามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรง  
กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ และเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าได้โดยตรง เป็นต้น และเปิดเผย  
มาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวต่อทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์/ผู้ลงทุน

#### 5.5.1.2 การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
- (ก) เป็นไปสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่  
เกี่ยวข้อง
  - (ข) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - (ค) สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
  - (ง) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่  
เป็นธรรมและเหมาะสม
  - (จ) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ  
เข้าทำธุรกรรมนั้น

- (2) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
- (ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
  - (ข) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
  - (ค) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับโครงการนั้นด้วย
- (3) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้
- (ก) หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้เอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมพร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
  - (ข) หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

#### 5.5.2 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก

การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

5.5.2.1 ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

5.5.2.2 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนดในข้อ 5.5.1.2 (1) มีระบบในการอนุมัติตามที่กำหนดในข้อ 5.5.1.2 (2) และมีการขออนุมัติเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อ 5.5.1.2 (3) ข้างต้น โดยอนุมัติ
- (2) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
  - (ก) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
  - (ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

## 6. ระบบการควบคุมภายใน และกระบวนการทำงาน เพื่อป้องกันหรือจัดการกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักในการแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงาน โดยฝ่ายงานต่างๆ มีความเป็นอิสระ มีระบบการทำงาน คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีการแบ่งฝ่ายการดำเนินงานให้สอดคล้องกับหน้าที่ของการเป็นผู้บริหารกองทรัสต์โดยประกอบด้วย 6 ฝ่ายงานหลัก อันได้แก่ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายบัญชี ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายกฎหมาย และกำกับการปฏิบัติงาน และฝ่ายตรวจสอบภายใน สำหรับหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารกองทรัสต์ มีดังนี้

### 6.1 ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

ฝ่ายพัฒนาธุรกิจมีหน้าที่หลักในการสรรหาและคัดเลือกทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนที่มีคุณภาพและเป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์และกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

รายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายพัฒนาธุรกิจ มีดังนี้

- (1) ดำเนินการสรรหาและคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน
- (2) พิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยดำเนินการตรวจสอบและสอบถามทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์และกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (3) ดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. โดยคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์การคัดเลือกที่กำหนดไว้
- (4) ร่วมกับฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องสอบถามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงการสอบถามความครบถ้วนของจำนวนทรัพย์สิน ความสมเหตุสมผลของวิธีและสมมติฐานที่ใช้ในการประเมิน และมูลค่าประเมินที่คำนวณได้ เป็นต้น
- (5) ร่วมกับฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องในการดำเนินการทำสัญญาซื้อขายและดำเนินการรับโอนทรัพย์สิน
- (6) พิจารณาการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามระบบการกำกับดูแลที่กำหนดไว้
- (7) พิจารณาการลงทุนและการจำหน่ายไปของทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักให้เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

## 6.2 ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์

ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์มีหน้าที่หลักในการบริหารจัดการงบประมาณและโครงสร้างทางการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ยังมีหน้าที่ในการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ต่อนักลงทุนและประชาชนทั่วไปที่สนใจ

รายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ มีดังนี้

- (1) จัดทำและบริหารจัดการงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ร่วมกับฝ่ายบัญชีและทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจัดทำรายงานเปรียบเทียบและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับงบประมาณที่วางแผนไว้
- (2) วางแผนการจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม ซึ่งรวมถึง ขนาดเงินทุน ข้อกำหนด และเงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น
- (3) บริหารจัดการความเสี่ยงทางการเงินและโครงสร้างทางการเงินของกองทรัสต์
- (4) บริหารจัดการสภาพคล่องและกระแสเงินสดของกองทรัสต์
- (5) พิจารณาการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์

- (6) รายงานข้อมูลผลประกอบการทางการเงินรวมทั้งประเด็นทางการเงินที่สำคัญต่างๆ ของกองทรัสต์ต่อผู้บริหารและกรรมการบริษัทในทุกไตรมาสหรือในเวลาอันสมควร
- (7) จัดเตรียมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ เช่น ข้อมูลเบื้องต้นของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานในปัจจุบัน และแผนการดำเนินงานในอนาคต เป็นต้น เพื่อสื่อสารแก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน สถาบัน นักลงทุนรายบุคคล นักวิเคราะห์ ผู้สื่อข่าว และประชาชนทั่วไปที่สนใจ โดยอยู่บนหลักการของความเท่าเทียม โปร่งใส ถูกต้อง และครบถ้วน ภายใต้แนวทางและข้อปฏิบัติในการเปิดเผยข้อมูล
- (8) รับเรื่องร้องเรียนหรือข้อเสนอนะที่เกี่ยวกับกองทรัสต์จากบุคคลภายนอก จากนั้นจึงนำเสนอต่อฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานและทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง เพื่อร่วมหาทางดำเนินการแก้ไขและชี้แจงต่อผู้ร้องเรียนต่อไป

### 6.3 ฝ่ายบัญชี

ฝ่ายบัญชีมีหน้าที่หลักในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนั้น ยังร่วมกับฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเรียกเก็บค่าเช่า/บริการจากผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการจ่ายชำระเงินของกองทรัสต์

รายละเอียดหน้าที่รับผิดชอบของฝ่ายบัญชี มีดังนี้

- (1) จัดให้มีรายงานทางการเงินประจำไตรมาส และประจำปีของกองทรัสต์ภายใต้การจัดการ ซึ่งผ่านการสอบทาน และตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- (2) พิจารณามาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะนำมาใช้สำหรับกองทรัสต์
- (3) คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ เพื่อเปิดเผยต่อผู้ลงทุนตามกฎหมายเกณฑ์ที่กำหนด
- (4) คำนวณค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ และค่าธรรมเนียมทรัสต์ตามอัตราที่กำหนด
- (5) ดำเนินการจ่ายชำระเงินให้แก่เจ้าหนี้ของกองทรัสต์
- (6) ตรวจสอบการจัดเก็บค่าเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ พร้อมทั้งจัดทำรายงานหนี้คงค้างประจำเดือน
- (7) การจัดทำรายงานรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์
- (8) การจัดทำบัญชีแยกประเภทประจำเดือนด้านรายได้ ลูกหนี้การค้า เงินมัดจำของกองทรัสต์

## 6.4 ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์

หน้าที่หลักของฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ คือ เป็นผู้ดูแลให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน ตลอดจนให้บริการซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่เสียหายเมื่อผู้เช่าร้องขอ และ ดำเนินการจัดหาให้มีผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถสร้างรายได้อย่างสม่ำเสมอ

รายละเอียดของหน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังนี้

- (1) จัดให้มีการซ่อมบำรุง และดูแลทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดี พร้อมต่อการจัดหารายได้ ตลอดจนดูแลทรัพย์สินส่วนกลางและสภาพแวดล้อมให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยสวยงาม
- (2) ให้บริการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สิน เพื่อให้ผู้เช่าสามารถใช้งานทรัพย์สินดังกล่าวได้ตามปกติ
- (3) วางแผนการตลาดตลอดจนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (4) จัดหาผู้เช่าทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ โดยดูแลจัดการให้มีการจัดหาผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์อย่างเป็นธรรม ปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการมีบุคคลเกี่ยวข้องเข้ามาเกี่ยวข้องกับการจัดหาผู้เช่า
- (5) ดำเนินการติดตามทวงถามค่าเช่าค้างชำระ รวมถึงการออกหนังสือติดตามทวงถามหนี้
- (6) ประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ในการขอหรือต่อใบอนุญาตต่าง ๆ กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของผู้เช่า
- (7) จัดให้มีการประกันภัยทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอตามกฎหมายเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- (8) ประสานงานกับฝ่ายพัฒนาธุรกิจ เพื่อตรวจสอบทรัพย์สินกรณีที่กองทรัสต์มีแผนการดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
- (9) รับเรื่องร้องเรียนหรือข้อเสนอแนะที่เกี่ยวกับการให้บริการจากผู้เช่า

ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้ดำเนินการแทน โดยฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้กำกับดูแล และควบคุมอย่างใกล้ชิดกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) เพื่อให้มั่นใจได้ว่าจะมีการดำเนินการให้บรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าวข้างต้น

โดย “ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์” หมายถึง ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)” หมายถึง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการว่าจ้างจากผู้จัดการกองทรัสต์

## 6.5 ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน

ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานมีหน้าที่หลักในการกำกับดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมาย กฎระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ออกโดยหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตลอดจนเป็นศูนย์กลางในการติดต่อประสานงานกับหน่วยงานกำกับดูแล รวมถึงดูแลเกี่ยวกับข้อร้องเรียนและข้อพิพาท

รายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน มีดังนี้

- (1) กำกับดูแลให้บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ภายใต้การบริหารปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติ ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) รวมทั้งกฎเกณฑ์ ประกาศ และข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (2) ตรวจสอบและให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำธุรกรรม และ/หรือ สัญญาใดๆ ในนามของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ภายใต้การบริหารให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนตรวจสอบข้อมูลกฎหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนและความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ความครบถ้วน ถูกต้อง และการมีผลบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิและ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- (3) ให้ความรู้แก่กรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้บริหารมีการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะของผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตามกฎเกณฑ์และข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
- (4) ดูแลและป้องกันไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยร่วมตรวจสอบการทำธุรกรรมของกองทรัสต์ว่าเป็นรายการเกี่ยวโยงหรือไม่ และดูแลให้การทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับบุคคลเกี่ยวโยงเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
- (5) กำกับดูแลให้กรรมการและผู้บริหารมีการเปิดเผยข้อมูลส่วนตัวที่จำเป็นต่อบริษัท ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยการเปลี่ยนแปลงของข้อมูล (ถ้ามี) เพื่อให้บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลติดตามคุณสมบัติของกรรมการและผู้บริหาร และควบคุมดูแลการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับบุคคลเกี่ยวโยงได้อย่างถูกต้อง
- (6) ดำเนินการให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และผู้ลงทุนตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

- (7) จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ โดยมีการจัดเตรียมระเบียบวาระการประชุมและเอกสารประกอบการประชุม ตลอดจนจัดบันทึกการรายงานการประชุม
- (8) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือกองทรัสต์ รวมถึงเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ โดยให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
- (9) ประสานงานกับผู้ตรวจสอบภายในที่บริษัท จะว่าจ้าง เพื่อให้ผู้ตรวจสอบภายในสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างสมบูรณ์
- (10) ประสานงานกับฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ในการรับเรื่องร้องเรียนและ/หรือข้อเสนอแนะเกี่ยวกับกองทรัสต์จากบุคคลภายนอก (ถ้ามี) เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการข้อร้องเรียน (หากจำเป็น) เพื่อหาทางดำเนินการแก้ไข ปรับปรุง หรือ ชี้แจงต่อผู้ร้องเรียน
- (11) ดำเนินการจัดการเมื่อมีกรณีพิพาทเกิดขึ้น

#### 6.6 ฝ่ายตรวจสอบภายใน (อยู่ระหว่างการสรรหาบุคคลภายนอก)

ผู้ตรวจสอบภายในได้รับการแต่งตั้งโดยกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่ดูแลตรวจสอบให้การปฏิบัติหน้าที่ของทุกฝ่ายงานของบริษัท มีการดำเนินการเป็นไปตามขั้นตอนการปฏิบัติการในเรื่องต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ในระบบการควบคุมภายในของบริษัท โดยฝ่ายตรวจสอบภายในจะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของกรรมการอิสระ

รายละเอียดหน้าที่ความรับผิดชอบของฝ่ายตรวจสอบภายใน มีดังนี้

- (1) กำหนดแผนงานการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของฝ่ายงานต่าง ๆ ในทุกต้นปี
  - (2) ดำเนินการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ตามแผนงานที่กำหนดไว้ และรายงานผลการตรวจสอบต่อกรรมการอิสระ
  - (3) ติดตามการแก้ไข/การตอบสนองจากฝ่ายจัดการในเรื่องข้อบกพร่องที่ตรวจพบ รวมทั้งจัดทำรายงานการติดตามการแก้ไข และนำเสนอต่อกรรมการอิสระ
  - (4) สอบทานความมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลของระบบการควบคุมภายใน
- บริษัท จะว่าจ้างบุคคลภายนอกให้ทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายใน โดยฝ่ายกฎหมายและกำกับ การปฏิบัติงาน จะเป็นผู้ประสานงานเพื่อให้ผู้ตรวจสอบภายในสามารถทำหน้าที่ตามที่กล่าวข้างต้นได้อย่างสมบูรณ์ รวมทั้งจะดำเนินการให้ผู้ตรวจสอบภายในนำเสนอรายงานการตรวจสอบภายในต่อกรรมการอิสระและคณะกรรมการบริษัท

## 7. นโยบายในการดูแลจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้จัดให้มีระบบงานที่มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีคุณภาพสรุปได้ดังนี้

| ระบบงาน                                                                | ระบบงานย่อย                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ | <ul style="list-style-type: none"> <li>- การลงทุนในทรัพย์สินหลัก</li> <li>- การจำหน่ายทรัพย์สินหลัก</li> <li>- การลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อการบริหารสภาพคล่องและกระแสเงินสด</li> <li>- การติดตาม วิเคราะห์ และประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>- การควบคุมดูแลทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์</li> <li>- การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)</li> <li>- การคัดเลือก/แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)</li> <li>- การคัดเลือกผู้เช่าหลักหรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ผ่านผู้เช่าหลัก</li> <li>- การคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน</li> <li>- การสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน</li> <li>- การจัดการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนของผู้เช่า</li> <li>- การจัดการกับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์</li> </ul> |
| ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์</li> <li>- การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร</li> <li>- การดูแลการใช้ข้อมูลภายใน</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

| ระบบงาน                                                                                           | ระบบงานย่อย                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ระบบการคัดเลือกบุคลากรและการติดตามดูแลคุณสมบัติของบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ | <ul style="list-style-type: none"> <li>- การคัดเลือกบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์</li> <li>- การติดตามดูแลคุณสมบัติของบุคลากร</li> </ul>                            |
| ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงาน                                                                     |                                                                                                                                                                                       |
| ระบบการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์                                                                  |                                                                                                                                                                                       |
| ระบบการปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุน                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- การควบคุมการจัดเก็บรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์</li> <li>- การจัดทำงบประมาณของกองทรัสต์</li> <li>- การคัดเลือกผู้ให้บริการอื่น</li> </ul> |
| ระบบตรวจสอบและควบคุมภายใน                                                                         |                                                                                                                                                                                       |
| ระบบการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน                                                           |                                                                                                                                                                                       |
| ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย                                                                 |                                                                                                                                                                                       |

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมของข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏรายละเอียดในหัวข้อผู้จัดการกองทรัสต์ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ (แบบ 56-REIT)

## 6. นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

การลงทุนของกองทรัสต์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะ แก้ไขเพิ่มเติมต่อไป โดยนโยบายการลงทุนในอนาคตของกองทรัสต์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

### 1. การลงทุนโดยตรง

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอื่นเป็นส่วนควบหรือเครื่อง อุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็น อสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารคลังห้องเย็น หรืออาคารโรงงาน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่อาคาร คลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารคลังห้องเย็น หรืออาคารโรงงานดังกล่าว และทรัพย์สินอื่นใดที่ อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์ โดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุนดังนี้

- 1.1 กองทรัสต์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่ เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
  - ก. เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
  - ข. เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิ ครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
- 1.2 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณา โดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์ แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 1.3 การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้น ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

- 1.4 อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขาย รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- 1.5 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินกว่า 6 เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาต โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย ที่ ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาต (ถ้ามี) พิจารณามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้
  - ก. เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
  - ข. ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
    - เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
    - เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
    - เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm)
- 1.6 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- 1.7 ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าอาคาร หรือโรงงาน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิ

ครอบคลุมตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายเพื่อบรรเทาหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และเปิดเผยมาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวต่อทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์/ผู้ลงทุน

- 1.8 ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้ำปกติเสมือนเป็นหรือไม่ดีกว่าการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

## 2 การลงทุนโดยอ้อม

- 2.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยทางอ้อมต้องเป็นการลงทุนผ่านการถือหุ้นที่ออกโดยบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้นหรือเป็นไปตามประกาศอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดหรือที่ใดแก้ไขเพิ่มเติม

- 2.2 กองทรัสต์อาจให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทผ่านการถือตราสารหนี้ หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงิน โดยให้ถือว่า การให้บริษัทดังกล่าวกู้ยืมเงินเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมด้วย

- 2.3 การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยทางอ้อมต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ก. มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อม ทั้งในชั้นของกองทรัสต์ และในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นดังนี้
- การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยให้คำนึงภาระภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมด้วย
  - การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- ข. มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่บริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นได้ลงทุนไว้ตามหลักเกณฑ์ดังนี้
- ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม
  - ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล
- ค. ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่ถือเป็นการลงทุนโดยทางอ้อมข้างต้น ต้องมีการประเมินมูลค่าตราสารหรือสัญญาดังกล่าวข้างต้นด้วย
- ง. แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวดำเนินการให้เป็นไปตามงานของเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง เว้นแต่ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์จะพิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์ก็ได้

### 3 การลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นดังต่อไปนี้

- 3.1 พันธบัตรรัฐบาล
- 3.2 ตั๋วเงินคลัง
- 3.3 พันธบัตรหรือหุ้นกู้ ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
- 3.4 เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อกู้ยืม
- 3.5 บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
- 3.6 ตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงิน ที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝงโดยการรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน แล้วแต่กรณี ตามข้อนี้ ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอาวัลทั้งจำนวน หรือค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

3.7 หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่งหรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นหน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (ก) เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
- (ข) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
- (ค) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

3.8 หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย

3.9 ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปแบบบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

- (ก) Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)
- (ข) มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ่นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ่นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- (ค) มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร

3.10 สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์

3.11 ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ หรือตราสารอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126 (4) แห่งพ.ร.บ.หลักทรัพย์ฯ โดยอนุโลม
- ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่ง พ.ร.บ.หลักทรัพย์ฯ โดยอนุโลม

7. เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี

- ไม่มี -

## 8. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

### 1. ลักษณะของทรัพย์สินที่ลงทุน

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนครั้งแรกในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ โดยมีข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ดังต่อไปนี้

1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น และอาคารคลังสินค้า ของกลุ่ม JWD เนื้อที่ดินรวมประมาณ 50 ไร่ 2 งาน 50.80 ตารางวา พื้นที่อาคารรวม 36,908.00 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดดังนี้
  - กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น ในโครงการแปซิฟิค ห้องเย็น จำนวน 2 อาคาร แบ่งเป็น 2 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร เนื้อที่ดิน 21 ไร่ 1 งาน 97.80 ตารางวา พื้นที่อาคาร 17,562.00 ตารางเมตร
  - กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น ในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค จำนวน 1 อาคาร แบ่งเป็น 1 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา เนื้อที่ดิน 16 ไร่ 1 งาน 97 ตารางวา พื้นที่อาคาร 10,058.00 ตารางเมตร
  - กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า ในโครงการดาต้าเซฟ จำนวน 1 อาคาร แบ่งเป็น 1 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา เนื้อที่ดิน 12 ไร่ 2 งาน 56 ตารางวา พื้นที่อาคาร 9,288.00 ตารางเมตร
2. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้าของ TIP ในโครงการทิพย์ 7 จำนวน 5 อาคาร แบ่งเป็น 5 ยูนิต เนื้อที่ดินรวม 34 ไร่ 3 งาน 79.20 ตารางวา พื้นที่อาคารรวม 21,651.10 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่ถนนเลียบคลองส่งน้ำชลหารพิจิตร ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น และอาคารคลังสินค้าของกลุ่ม JWD

| ลำดับ | โครงการ                        | เลขที่อาคาร | พื้นที่อาคาร<br>ประมาณ<br>(ตร.ม.) | รายละเอียดอาคาร                                      | โฉนดที่ดิน<br>เลขที่ | ขนาดที่ดิน<br>(ประมาณ) |     |       | อายุ<br>อาคาร<br>ประมาณ<br>(ปี) | รูปแบบการได้มาซึ่ง<br>ทรัพย์สิน |            | ทรัพย์สิน<br>ที่มีผู้เช่า |
|-------|--------------------------------|-------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|-----|-------|---------------------------------|---------------------------------|------------|---------------------------|
|       |                                |             |                                   |                                                      |                      | ไร่                    | งาน | ตร.วา |                                 | ที่ดิน                          | อาคาร      |                           |
| 1     | โครงการเบสพิค ห้องเย็น         | 6           | 13,632.00                         | อาคารคอนกรีตเสริม<br>เหล็กชั้นเดียวพร้อม<br>สำนักงาน | 157963               | 21                     | 1   | 97.8  | 5.42                            | กรรมสิทธิ์                      | กรรมสิทธิ์ | ✓                         |
| 2     | โครงการเบสพิค ห้องเย็น         | 7           | 3,930.00                          | อาคารคอนกรีตเสริม<br>เหล็กชั้นเดียว                  |                      |                        |     |       | 2.08                            | กรรมสิทธิ์                      | กรรมสิทธิ์ | ✓                         |
| 3     | โครงการเจดับเบิลยูดี<br>เบสพิค | -           | 10,058.00                         | อาคารคอนกรีตเสริม<br>เหล็กชั้นเดียวพร้อม<br>สำนักงาน | 85905                | 16                     | 1   | 97    | 4.01                            | กรรมสิทธิ์                      | กรรมสิทธิ์ | ✓                         |
| 4     | โครงการดาด้าเซฟ                | -           | 9,288.00                          | อาคารคอนกรีตเสริม<br>เหล็กพร้อมสำนักงาน 2<br>ชั้น    | 85904                | 12                     | 2   | 56    | 4.16                            | กรรมสิทธิ์                      | กรรมสิทธิ์ | ✓                         |
| รวม   |                                |             | 36,908.00                         |                                                      |                      | 50                     | 2   | 50.8  |                                 |                                 |            |                           |

ที่ดินและอาคารคลังสินค้า ของ TIP

| ลำดับ | โครงการ        | เลขที่อาคาร | พื้นที่อาคาร<br>ประมาณ<br>(ตร.ม.) | รายละเอียดอาคาร                                 | โฉนดที่ดิน<br>เลขที่ | ขนาดที่ดิน<br>(ประมาณ) |     |       | อายุอาคาร<br>ประมาณ<br>(ปี) | รูปแบบการได้มาซึ่ง<br>ทรัพย์สิน |            | ทรัพย์สิน<br>ที่มีผู้เช่า |
|-------|----------------|-------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------|------------------------|-----|-------|-----------------------------|---------------------------------|------------|---------------------------|
|       |                |             |                                   |                                                 |                      | ไร่                    | งาน | ตร.วา |                             | ที่ดิน                          | อาคาร      |                           |
| 1     | โครงการทิพย์ 7 | PD2         | 5,701.50                          | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียวพร้อมชั้นลอย | 128496<br>144679     | 9                      | 1   | 28.50 | 2.46                        | กรรมสิทธิ์                      | กรรมสิทธิ์ | ✓                         |
| 2     | โครงการทิพย์ 7 | PD4         | 5,292.00                          |                                                 | 128498               | 7                      | 2   | 17.10 | 2.67                        | กรรมสิทธิ์                      | กรรมสิทธิ์ | ✓                         |
| 3     | โครงการทิพย์ 7 | PD5         | 4,804.00                          |                                                 | 128499               | 7                      | -   | 33.60 | 2.46                        | กรรมสิทธิ์                      | กรรมสิทธิ์ | ✓                         |
| 4     | โครงการทิพย์ 7 | PD6         | 3,940.70                          |                                                 | 128500               | 6                      | 2   | 44.00 | 3.33                        | กรรมสิทธิ์                      | กรรมสิทธิ์ | ✓                         |
| 5     | โครงการทิพย์ 7 | PD7         | 1,912.90                          |                                                 | 3572                 | 4                      | 1   | 56.00 | 3.42                        | กรรมสิทธิ์                      | กรรมสิทธิ์ | ✓                         |
| รวม   |                |             | 21,651.10                         |                                                 |                      | 34                     | 3   | 79.20 |                             |                                 |            |                           |

ที่มา : ข้อมูลของกลุ่ม JWD จาก JWD PCS JPAC และ BUL และข้อมูลที่ดินและอาคารคลังสินค้าของโครงการทิพย์ 7 จาก TIP

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

### ลักษณะของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกมีดังนี้

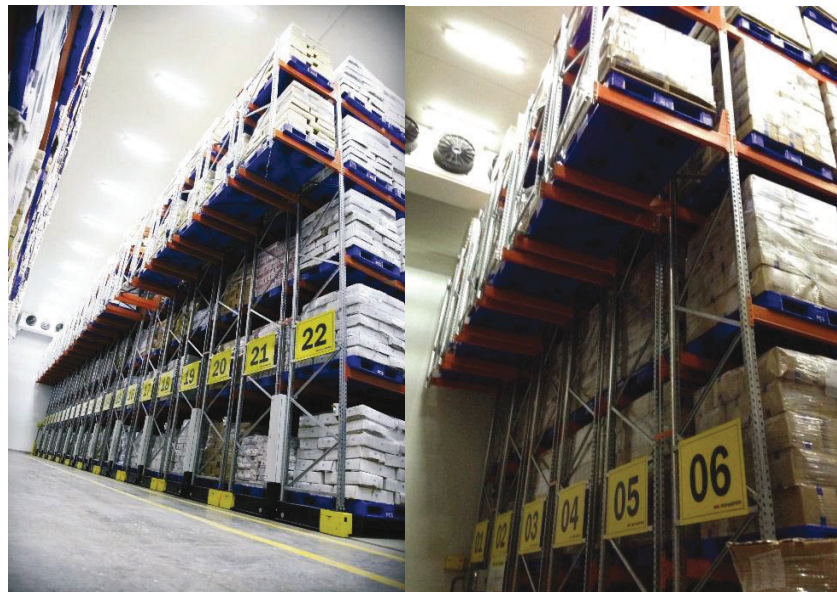
1. อาคารคลังห้องเย็นและสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น  
อาคารคลังห้องเย็นและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็นตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญ สามารถรองรับการจัดการสินค้าที่ต้องการความเย็นอุณหภูมิระหว่าง -22 ถึง 20 องศาเซลเซียส อาคารมีความกว้างประมาณ 50 ถึง 140 เมตร และมีความยาวตั้งแต่ 90 ถึง 120 เมตร พื้นอาคารสามารถรับน้ำหนักได้ 5 ตันต่อตารางเมตร และมีเพดานสูงถึง 9 เมตร

สำหรับสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น มีองค์ประกอบที่สำคัญดังต่อไปนี้

1. ระบบทำความเย็น
2. ระบบละลายน้ำแข็ง
3. Mobile Pallet Racking System
4. คอมเพรสเซอร์เป็นแบบโรตารีสกรูอัดไอ
5. ระบบไฟฟ้าสำรอง และเครื่องกำเนิดไฟฟ้า
6. ระบบไฟฟ้าหลักขนาด 22 กิโลโวลต์
7. เพดานห้องเย็น ผนังห้องเย็น และประตูเข้าออกห้องเย็นเป็นชนิดไอโซวอลล์



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารคลังห้องเย็น



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารคลังห้องเย็น

2. อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปประเภทอาคารเดี่ยว

มีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยและส่วนสำนักงาน มีการแบ่งขอบเขตพื้นที่เป็นสัดส่วนพร้อมด้วยพื้นที่จอดรถและพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า และเป็นอาคารคลังสินค้าที่พัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานแต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าแต่ละรายได้ ขนาดของอาคารคลังสินค้าให้เช่าส่วนใหญ่มีขนาดประมาณ 1,900 ถึง 5,700 ตารางเมตร โดยอาคารมีความกว้างประมาณ 37 ถึง 102 เมตร และมีความยาวตั้งแต่ 48 ถึง 156 เมตร โดยพื้นที่อาคารสามารถรับน้ำหนักได้ 3 ถึง 5 ตันต่อตารางเมตร



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปประเภทอาคารเดี่ยว (โครงการดาต้าเซฟ)



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปประเภทอาคารเดี่ยว (โครงการดาต้าเซฟ)

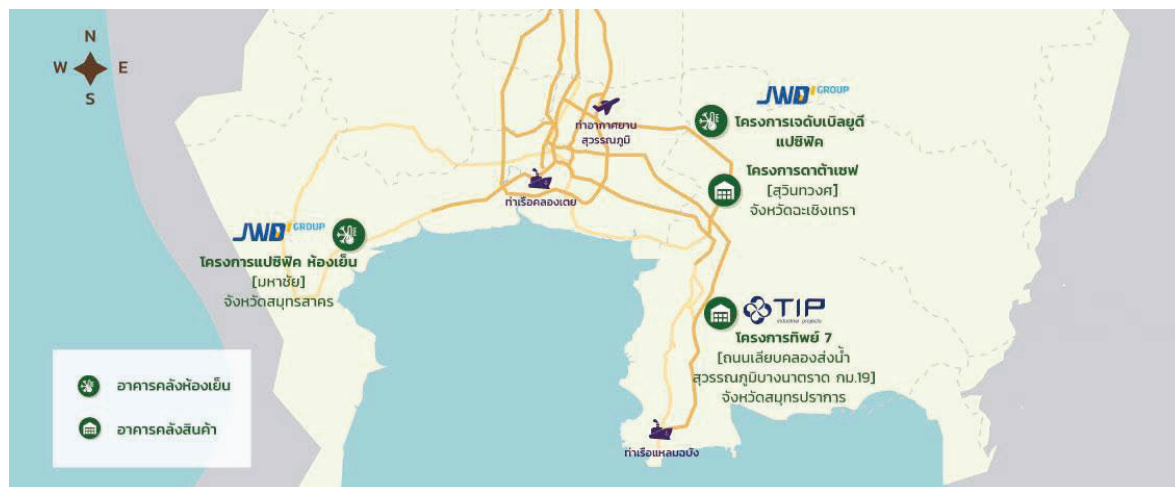


รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปประเภทอาคารเดี่ยว (โครงการทิพย์ 7)



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปประเภทอาคารเดี่ยว (โครงการทิพย์ 7)

ที่มา: JWD และ TIP



แผนที่แสดงที่ตั้งของทรัพย์สินในแต่ละโครงการ

| ระยะทางโดยประมาณสำหรับการเดินทางจาก | โครงการแปซิฟิก ห้างเย็น           | โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก | โครงการดาด้าเซฟ | โครงการทิพย์ 7 |
|-------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|-----------------|----------------|
| กรุงเทพมหานคร                       | 47<br>(ท่าเรือกรุงเทพฯ<br>42 กม.) | 58                           | 58              | 50             |
| สนามบินสุวรรณภูมิ                   | 71                                | 33                           | 33              | 26             |
| ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง               | 153                               | 97                           | 97              | 93             |
| ท่าเรือน้ำลึกมาบตาพุด               | n.a.                              | 146                          | 146             | 142            |

ที่มา: JWD และ TIP

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกแบ่งแยกตามโครงการ

| โครงการ                                                                                                            | ประเภททรัพย์สิน   | จำนวน<br>(ยูนิต) | พื้นที่ให้เช่า<br>(ตารางเมตร) | อัตราการใช้<br>พื้นที่<br>(ร้อยละ) <sup>1/2</sup> | อายุ<br>อาคาร<br>เฉลี่ย<br>(ปี) <sup>1</sup> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>โครงการ JWD</b>                                                                                                 |                   |                  |                               |                                                   |                                              |
| ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สิน: กรรมสิทธิ์                                                                            |                   |                  |                               |                                                   |                                              |
| รูปแบบการนำทรัพย์สินออกให้เช่า: นำออกให้เช่าแก่ PCS JPAC และ Datasafe ซึ่งรวมเรียกว่า "ผู้เช่าหลัก" <sup>1/2</sup> |                   |                  |                               |                                                   |                                              |
| • โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น<br>(อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัด<br>สมุทรสาคร)                                            | อาคารคลังห้องเย็น | 2                | 17,562.00                     | 100.00%                                           | 4.67                                         |
| • โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก<br>(ถนนสุวินทวงศ์ จังหวัดฉะเชิงเทรา)                                                | อาคารคลังห้องเย็น | 1                | 10,058.00                     | 100.00%                                           | 4.01                                         |
| • โครงการดาด้าเซฟ<br>(ถนนสุวินทวงศ์ จังหวัดฉะเชิงเทรา)                                                             | อาคารคลังสินค้า   | 1                | 9,288.00                      | 100.00%                                           | 4.16                                         |
| <b>รวมโครงการ JWD</b>                                                                                              |                   | <b>4</b>         | <b>36,908.00</b>              | <b>100.00%</b>                                    | <b>4.36</b>                                  |
| <b>โครงการทิพย์ 7</b>                                                                                              |                   |                  |                               |                                                   |                                              |
| ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สิน: กรรมสิทธิ์                                                                            |                   |                  |                               |                                                   |                                              |
| รูปแบบการนำทรัพย์สินออกให้เช่า: นำออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่                                                      |                   |                  |                               |                                                   |                                              |
| • โครงการทิพย์ 7<br>(อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ)                                                               | อาคารคลังสินค้า   | 5                | 21,651.10                     | 100.00%                                           | 2.76                                         |
| <b>รวมโครงการทิพย์ 7</b>                                                                                           |                   | <b>5</b>         | <b>21,651.10</b>              | <b>100.00%</b>                                    | <b>2.76</b>                                  |
| <b>รวมทุกโครงการ</b>                                                                                               |                   | <b>9</b>         | <b>58,559.10</b>              | <b>100.00%</b>                                    | <b>3.77</b>                                  |

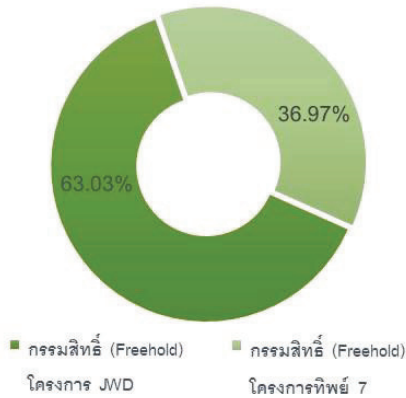
ที่มา JWD และ TIP

หมายเหตุ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

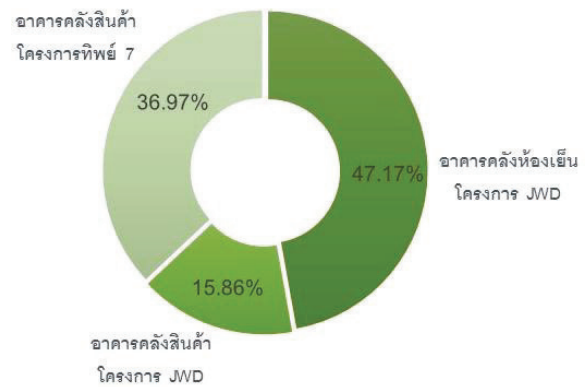
<sup>1</sup> อายุอาคารเฉลี่ยคำนวณจากค่าเฉลี่ยของอายุอาคารถ่วงน้ำหนักด้วยพื้นที่อาคารในทุกโครงการ

<sup>2</sup> สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกประเภทกรรมสิทธิ์ในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารห้องเย็น และอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับการทำความเย็น และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าของกลุ่ม JWD นั้น PCS JPAC และ Datasafe (แล้วแต่กรณี) จะเช่าทรัพย์สินดังกล่าวจากกองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจให้บริการห้องเย็นและโลจิสติกส์ เป็นระยะเวลา 10 ปี โดยสำหรับโครงการแปซิฟิก ห้องเย็น และโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก กองทรัสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 2 คราว คราวละ 10 ปี

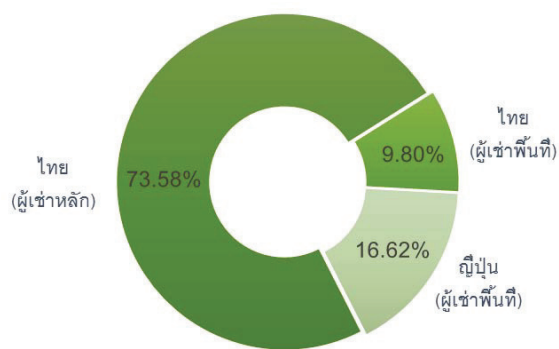
สัดส่วนประเภทการลงทุน<sup>1</sup>



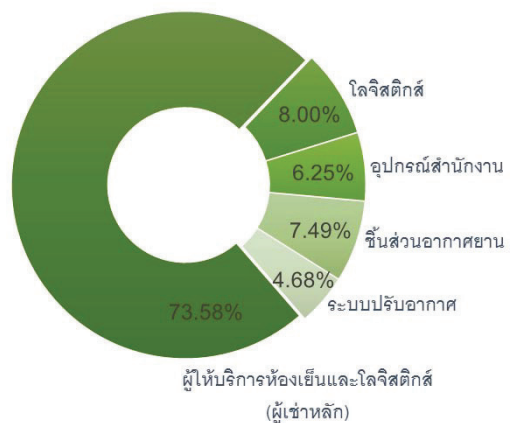
สัดส่วนประเภททรัพย์สิน<sup>1</sup>



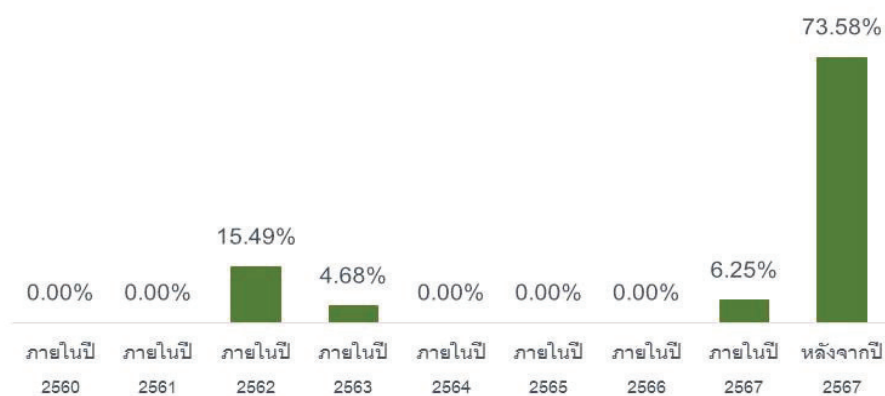
สัดส่วนผู้เช่าตามสัญชาติ<sup>2</sup>



สัดส่วนผู้เช่าตามประเภทธุรกิจ<sup>2</sup>



สัดส่วนปีครบกำหนดอายุของสัญญาเช่า<sup>2</sup>



หมายเหตุ <sup>1</sup> อัตราส่วนพื้นที่ของพื้นที่ให้เข้าร่วมทุกโครงการ

<sup>2</sup> อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมทุกโครงการ

## 2. ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเลือกใช้ราคาประเมินตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยข้อมูลราคาประเมินตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) และมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก มีรายละเอียดตามตารางด้านล่าง ดังต่อไปนี้

| มูลค่าประเมิน                                                     | ราคาประเมินของทรัพย์สิน (ล้านบาท) <sup>1/</sup> |                                                 |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
|                                                                   | บริษัท<br>แกรนด์ แอสเซท<br>แอดไวเซอรี จำกัด     | บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้<br>คอนซัลแทนท์ จำกัด |
| มูลค่าทรัพย์สินรวมประมาณ                                          | 2,068.00                                        | 2,047.10                                        |
| มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่เกินประมาณ<br>(ล้านบาท) | 2,215.00                                        |                                                 |
| สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุด (ร้อยละ)                                 | 8.25 <sup>2/</sup>                              |                                                 |

หมายเหตุ: <sup>1/</sup> ข้อมูลราคาประเมินของทรัพย์สินของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 8 กันยายน 2560 และบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 8 กันยายน 2560

<sup>2/</sup> อ้างอิงราคาประเมินต่ำสุดที่คำนวณจากราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินแต่ละโครงการตามข้อมูลราคาประเมินของทรัพย์สินของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 8 กันยายน 2560 และบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 8 กันยายน 2560 ซึ่งอยู่ที่ 2,046.10 ล้านบาท

สำหรับมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกจากเจ้าของทรัพย์สินที่มูลค่ารวมกันสูงสุดไม่เกิน 2,215.00 ล้านบาท เป็นมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าประเมินของทรัพย์สินค่าต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระประมาณร้อยละ 8.25

### 3. การจัดหาผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยทรัพย์สินดังกล่าวแบ่งตามโครงการดังนี้

- 1) โครงการ JWD ซึ่งรวมถึงโครงการดังนี้
  - 1.1) โครงการแปซิฟิก ห้างเย็น กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน เนื้อที่ดินประมาณ 21 ไร่ 1 งาน 97.80 ตารางวา และอาคารคลังห้องเย็น จำนวน 2 อาคาร มีพื้นที่อาคารคลังห้องเย็นรวมประมาณ 17,562.00 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น
  - 1.2) โครงการ เจดับเบิลยูดี แปซิฟิก กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน เนื้อที่ดินประมาณ 16 ไร่ 1 งาน 97.00 ตารางวา และอาคารคลังห้องเย็น จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่อาคารคลังห้องเย็นรวมประมาณ 10,058.00 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น
  - 1.3) โครงการดาต้าเซฟ กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน เนื้อที่ดินประมาณ 12 ไร่ 2 งาน 56.00 ตารางวา และอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่อาคารคลังสินค้าประมาณ 9,288.00 ตารางเมตร
- 2) โครงการทิพย์ 7 กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน เนื้อที่ดินประมาณ 34 ไร่ 3 งาน 79.2 ตารางวา และอาคารคลังสินค้า จำนวน 5 อาคาร แบ่งเป็น 5 ยูนิต มีพื้นที่อาคารคลังสินค้ารวมประมาณ 21,651.10 ตารางเมตร

โดยภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังห้องเย็น และอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็นในโครงการดาต้าเซฟ โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก และโครงการแปซิฟิก ห้างเย็น PCS JPAC และ Datasafe (แล้วแต่กรณี) ได้เข้าทรัพย์สินดังกล่าวจากกองทรัสต์เพื่อประกอบกิจการให้บริการรับฝากสินค้า นอกจากนี้ กองทรัสต์โดยทรัสต์ได้ทำสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง JWD ผู้เช่าหลัก และกองทรัสต์ ทำให้ JWD มีหน้าที่ให้ความสนับสนุนทางการเงินแก่กลุ่มผู้เช่าหลัก รวมทั้งกำกับดูแลและให้ความช่วยเหลือที่จะเป็นแก่กลุ่มผู้เช่าหลัก เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาที่กลุ่มผู้เช่าหลักเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญา

เช่า โดย JWD จะยอมผูกพันตนในฐานะผู้รับประกันค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าและในฐานะลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่า

นอกจากนี้ ภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้าในโครงการทิพย์ 7 ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด (บริษัทที่มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกับ TIP โดยเป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นใหญ่คือกลุ่มไกรศักดาวัฒน์ ซึ่งปัจจุบัน บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัดเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของ TIP) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการทิพย์ 7 โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีหน้าที่ดำเนินการติดต่อหาลูกค้าที่มีความประสงค์ที่จะใช้บริการและ/หรือ เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว รวมทั้งการเจรจาข้อสัญญากับผู้ที่สนใจในการเช่าพื้นที่ นอกจากนั้น ยังมีหน้าที่ในการทำการตลาดและส่งเสริมการตลาดโดยติดต่อกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านนายหน้าต่างๆ

ทั้งนี้ สำหรับโครงการทิพย์ 7 TIP ยินยอมที่จะชำระส่วนที่ขาดจากค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีให้แก่กองทรัสต์เป็นรายไตรมาส หากมีค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการทิพย์ 7 เป็นจำนวนน้อยกว่าค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีที่กองทรัสต์คาดการณ์ไว้ ภายในระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ อย่างไรก็ตามการดำเนินการของ TIP ตามมาตรการลดความเสี่ยงในการสูญเสียรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับข้างต้น ไม่ถือว่าเป็นการรับประกันรายได้

#### 4. ภาระผูกพัน

- ไม่มี -

#### 9. รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชี

นอกเหนือจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ที่แสดงใน 8. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน  
กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2560

## 10. นโยบายการกู้ยืมเงิน และข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

### 1. นโยบายการกู้ยืมเงิน

ในอนาคต กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม รวมถึงก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อนำเงินที่ได้มาลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพิ่มเติม ปรับปรุงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดที่เป็นประโยชน์ในทางธุรกิจของกองทรัสต์ โดยอยู่ภายใต้นโยบายการกู้ยืมเงินในอนาคต

#### วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน

ในการจัดการกองทรัสต์ กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- (1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลัก และ/หรือ อุปกรณ์ (ถ้ามี) เพิ่มเติม
- (2) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (3) ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- (4) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- (5) ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- (6) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์
- (7) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)
- (8) ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์
- (9) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันตามที่เปิดเผยไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์

#### วิธีการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

- (1) การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัยหรือบุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมายประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (2) การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใด ๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใดหรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

#### มูลค่าการกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์จะมีข้อจำกัดให้สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

- (1) ร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (2) ร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ให้หมายความรวมถึง การออกตราสาร หรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

#### การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินหลัก

การก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์จำกัดเฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

- (1) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวข้องเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้กู้ยืมตามข้อนี้
- (2) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

## 2. สรุปสาระสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีที่ผ่านมา

### สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน

การเข้าลงทุนในครั้งนี้ของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้ใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้กู้”) โดยเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 590.00 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้ให้กู้        | ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ผู้กู้           | ทรัสต์ที่กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| วงเงินกู้        | ไม่เกิน 590.00 ล้านบาท                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| อัตราดอกเบี้ย    | อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) โดยอัตราดอกเบี้ยในปีที่ 1 จะไม่เกินอัตราดอกเบี้ยเทียบเท่าอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 2.00 และอัตราดอกเบี้ยตลอดอายุสัญญาเงินกู้จะไม่เกินอัตราดอกเบี้ยเทียบเท่าอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 1.25<br>โดยอัตราดอกเบี้ย “MLR” (Minimum Loan Rate) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นนำของ 4 ธนาคารใหญ่ คือ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) |
| อายุสัญญาเงินกู้ | 5 ปี                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| การชำระเงินต้น       | ชำระคืนครั้งเดียวทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| การชำระดอกเบี้ย      | ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| หลักประกันการกู้ยืม  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) จำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกบางส่วน</li> <li>2) การโอนสิทธิรับเงินภายใต้สัญญาเช่าแบบมีเงื่อนไขของผู้เช่าพื้นที่ที่มีอายุมากกว่า 3 ปี (เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จำนวน)</li> <li>3) การโอนสิทธิภายใต้สัญญาตกลงกระทำการแบบมีเงื่อนไข (เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จำนวน)</li> <li>4) การโอนสิทธิตามสัญญาประกันภัยแบบมีเงื่อนไข และสละหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จำนวน)</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ข้อปฏิบัติทางการเงิน | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Value) ให้ไม่เกินร้อยละ 35 ทั้งนี้ โดยเริ่มทดสอบครั้งแรกในไตรมาสที่ 1 ของปี 2561</li> <li>2) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ให้ไม่เกิน 5 เท่า ทั้งนี้ โดยเริ่มทดสอบครั้งแรกในไตรมาสที่ 1 ของปี 2561<br/>(EBITDA = กำไรจากการดำเนินงาน ก่อนหักดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย โดยไม่รวมการปรับปรุงรายการอื่นที่มีใช้เงินสด เช่น กำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่า และส่วนต่างของรายได้หรือค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์เส้นตรงกับรายได้หรือค่าใช้จ่ายที่ได้รับหรือได้จ่ายจริงตามสัญญา เป็นต้น)</li> </ol> |
| ข้อปฏิบัติอื่นๆ      | <p>ผู้กู้ต้องดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยทรัสต์ดังต่อไปนี้ดำรงสัดส่วนการถือหุ้นรายย่อยในกองทรัสต์ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- JWD และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันถือหุ้นรายย่อยในกองทรัสต์รวมกันไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>ทั้งหมดของกองทรัสต์เฉพาะที่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก</p> <p>- TIP และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์รวมกันไม่ต่ำกว่าร้อยละ 1.5 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์เฉพาะที่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 11. ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

### 1. ตลาดอาคารคลังสินค้า

จากรายงานการศึกษาภาวะตลาดอาคารคลังสินค้าโดย บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลเลียต (ประเทศไทย) จำกัด (“CBRE”) ตลาดอาคารคลังสินค้าให้เข้าในภาพรวมยังคงเป็นตลาดที่มีความโดดเด่นท่ามกลางการอ่อนตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจอุตสาหกรรม (Industrial Property) ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา อันเกิดจากการชะลอตัวของการค้าภาคอุตสาหกรรมทั่วโลกและการหดตัวของการลงทุนในภาคเอกชน อย่างไรก็ตาม ธุรกิจอุตสาหกรรมแสดงสัญญาณการฟื้นตัวครั้งแรกในช่วงต้นของปี พ.ศ. 2560 ด้วยการเติบโตที่สูงที่สุดในรอบ 4 ปี โดยมีมูลค่าสินค้าอุตสาหกรรมซึ่งคิดเป็นร้อยละ 80 ของมูลค่าการส่งออก ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยสนับสนุนเพิ่มเติมจากการขยายตัวของอุตสาหกรรมยานยนต์ ซึ่งเป็นกุญแจสำคัญสำหรับการขับเคลื่อนภาคอุตสาหกรรมในประเทศไทย

ทั้งนี้ กรุงเทพฯ ผังตะวันออก (รวมถึงจังหวัดสมุทรปราการ) เป็นเขตที่ได้รับความนิยมสูงที่สุดสำหรับการพัฒนาอาคารคลังสินค้า ได้รับความนิยมจากผู้ประกอบการโลจิสติกส์นำเข้าและส่งออก เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่คาบเกี่ยวระหว่างกรุงเทพฯ สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ และนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ โดยในไตรมาสที่ 1 ของปี พ.ศ. 2560 มีโครงการอาคารคลังสินค้าทั้งหมด 27 โครงการ ที่สร้างโดยผู้พัฒนาหลัก เป็นอาคารคลังสินค้าทั้งหมด 535 หลัง มีพื้นที่คลังสินค้ารวมกว่า 1,455,000 ตารางเมตร เมื่อจำแนกตามผู้พัฒนาพบว่า ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ครองส่วนแบ่งตลาดมากที่สุด 3 ลำดับแรกได้แก่ ดับบลิวเอชเอ “WHA” ทีพาร์ค (“TPARK”) และ TIP ซึ่งมีพื้นที่อาคารคลังสินค้าให้เช่ารวมคิดเป็นร้อยละ 80 ของอุปทานคลังสินค้าทั้งหมด โดย WHA พัฒนาทั้งหมด 11 โครงการ มีพื้นที่อาคารคลังสินค้าให้เช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 650,000 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 45 ของอุปทานคลังสินค้าทั้งหมด ตามด้วย TPARK พัฒนาทั้งหมด 3 โครงการ มีพื้นที่อาคารคลังสินค้าให้เช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 300,000 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 21 ของอุปทานคลังสินค้าทั้งหมด ในขณะที่ TIP มีส่วนแบ่งร้อยละ 14 ของอุปทานคลังสินค้าทั้งหมด จากการพัฒนาทั้งหมด 8 โครงการ มีพื้นที่อาคารคลังสินค้าให้เช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 200,000 ตารางเมตร

สำหรับภาพรวมตลาดคลังสินค้าในอนาคต แม้ว่าตลาดอาจมีความกังวลกับปริมาณการบริโภคภายในประเทศและสถานะเศรษฐกิจโลกซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการลงทุนภาคอุตสาหกรรม อย่างไรก็ตาม ตลาดอาคารคลังสินค้าจะยังคงเป็นตลาดที่มีความโดดเด่นในภาคอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจอุตสาหกรรม เนื่องจากการขยายตัวของธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่และธุรกิจอีคอมเมิร์ซ ประกอบกับศักยภาพของประเทศไทยที่จะก้าวเป็นจุดหมายปลายทางสำหรับการกระจายสินค้าในระดับภูมิภาคในอนาคต

## 2. ตลาดอาคารคลังห้องเย็น

จากรายงานการศึกษาสถานะตลาดอาคารคลังห้องเย็นโดย บริษัท ซีบีวี รีชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ("CBRE") ได้รวบรวมข้อมูลอาคารคลังห้องเย็นให้เช่าที่สร้างและบริหารโดยผู้ประกอบการรายใหญ่ เฉพาะอาคารคลังห้องเย็นขนาดใหญ่ที่มีความจุของอาคารอย่างน้อย 10,000 ตัน ในจังหวัดสมุทรสาครและจังหวัดฉะเชิงเทราซึ่งเป็นพื้นที่ศึกษาพบว่า ปัจจุบันอุปสงค์ของอาคารคลังห้องเย็นเพิ่มสูงขึ้นจากความนิยมของผู้บริโภคที่มองหาสินค้าที่สดสะอาดและดีต่อสุขภาพที่เพิ่มมากขึ้น ลูกค้านำหลักของอาคารคลังห้องเย็นให้เช่า ได้แก่ กลุ่มบริษัทผู้ผลิตและแปรรูปอาหาร กลุ่มบริษัทผู้ให้บริการขนส่งและโลจิสติกส์

จังหวัดสมุทรสาครเป็นพื้นที่ที่ได้รับความนิยมในการดำเนินธุรกิจอาคารคลังห้องเย็น และมีความจุของอาคารคลังห้องเย็นสูงที่สุด เนื่องจากเป็นศูนย์กลางการเดินเรือประมงที่สำคัญและเป็นตลาดอาหารทะเลที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย จึงทำให้อาคารคลังห้องเย็นส่วนใหญ่ในพื้นที่นี้จัดเก็บอาหารทะเลเป็นหลัก โดย ณ ไตรมาสที่ 2 ของปี พ.ศ. 2560 มีโครงการอาคารคลังห้องเย็นในพื้นที่ศึกษาจังหวัดสมุทรสาครทั้งสิ้น 8 โครงการ มีความจุรวมประมาณ 176,000 ตัน โดย JWD ซึ่งเป็นผู้นำตลาดอาคารคลังห้องเย็นในจังหวัดสมุทรสาคร มีความจุอาคารคลังห้องเย็นรวมประมาณ 44,000 ตัน คิดเป็นร้อยละ 25 ของอุปทานทั้งหมดในจังหวัดสมุทรสาคร ในขณะที่ เทพมณีห้องเย็น เป็นผู้ประกอบการรายใหญ่อันดับสองมา ด้วยความจุอาคารคลังห้องเย็นรวมประมาณ 30,000 ตัน คิดเป็นร้อยละ 17 ของอุปทานทั้งหมดในจังหวัดสมุทรสาคร

ส่วนในจังหวัดฉะเชิงเทรา โครงการอาคารคลังห้องเย็นที่ตั้งอยู่ในพื้นที่นี้ มีข้อได้เปรียบจากปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่อยู่ใกล้สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิและท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง ซึ่งสามารถดึงดูด

ความต้องการจากผู้ประกอบการธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับสินค้านำเข้าและส่งออก โดย ณ ไตรมาสที่ 2 ของปี พ.ศ. 2560 มีโครงการอาคารคลังห้องเย็นทั้งหมด 3 โครงการ ซึ่งพัฒนาโดย ไทยโยโกเร JWD และไทยแม็กซ์ มีความจุอาคารคลังห้องเย็นรวมทั้งหมดประมาณ 62,000 ตันไทยโยโกเร ถือเป็นผู้ประกอบการที่มีความจุอาคารคลังห้องเย็นรวมสูงที่สุดในจังหวัดฉะเชิงเทรา ด้วยความจุรวมคิดเป็นร้อยละ 53 ของอุปทานทั้งหมดในจังหวัดฉะเชิงเทรา รองลงมาเป็น JWD ที่มีโครงการตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท มีความจุอาคารคลังห้องเย็นรวมประมาณ 17,300 ตัน ซึ่งรวมทั้งอาคารคลังห้องเย็นในเขตอุตสาหกรรมทั่วไปและอาคารคลังห้องเย็นในเขตปลอดอากร คิดเป็นร้อยละ 28 ของอุปทานทั้งหมดในจังหวัดฉะเชิงเทรา ในขณะที่โครงการไทยแม็กซ์ ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเวลโกรว์ มีความจุอาคารคลังห้องเย็นรวมน้อยที่สุดอยู่ที่ 12,000 ตัน คิดเป็นร้อยละ 19 ของอุปทานทั้งหมดในจังหวัดฉะเชิงเทรา

## 12. การประกันรายได้และผู้รับประกันรายได้

### 1. การรับประกันรายได้ของทรัพย์สิน

กองทรัสต์ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการ JWD แก่ผู้เช่าหลักซึ่งได้แก่ JPAC PCS และ Datasafe ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของ JWD และเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง JWD ผู้เช่าหลัก และกองทรัสต์ โดยหากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือชำระค่าเช่าไม่ครบเต็มจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเช่าทรัพย์สิน JWD ตกลงจะชำระค่าเช่าส่วนที่ผู้เช่าไม่ได้ชำระหรือชำระไม่ครบเต็มจำนวนดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์จนครบเต็มจำนวนค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน นอกจากนี้ ในกรณีที่ JWD ไม่ปฏิบัติตามสัญญาตกลงกระทำการในส่วนของการประกันรายได้ (เว้นแต่กรณีที่เกิดจากเหตุสุดวิสัยหรือมิใช่ความผิดของ JWD ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ) ให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการบอกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าด้วย

ทั้งนี้ ค่าเช่าตามสัญญาเช่าในโครงการ JWD ปรากฏรายละเอียดในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ (แบบ 56-REIT)

### 2. การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของผู้รับประกันรายได้

#### 2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้รับประกันรายได้

|                        |   |                                                        |
|------------------------|---|--------------------------------------------------------|
| ชื่อผู้รับประกันรายได้ | : | บริษัท เจดับเบิ้ลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน)    |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่    | : | 222 ถนนกรุงเทพกรีฑา แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ<br>กรุงเทพฯ |
| เลขทะเบียนบริษัท       | : | 0105536098755                                          |
| โทรศัพท์               | : | 02-710-4000                                            |
| ทุนจดทะเบียน           | : | 510,000,000 บาท                                        |
| ทุนชำระแล้ว            | : | 500,999,917.50 บาท                                     |

## 2.2 อันดับความน่าเชื่อถือของผู้รับประกันรายได้

JWD ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Credit Rating) โดยบริษัท ฟีทช์ เรตติ้ง (ประเทศไทย) จำกัด ที่ระดับ BBB+ (tha) แนวโน้มอันดับเครดิตเป็นลบ (Negative) เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2560 จากปัจจัยสนับสนุนหลายส่วน ทั้งความหลากหลายของหน่วยธุรกิจและฐานลูกค้า การเป็นผู้รับสัมปทานเพียงรายเดียวจากการท่าเรือแห่งประเทศไทยในการให้บริการดูแลรับฝากและขนย้ายสินค้าอันตรายตามกฎหมายผ่านท่าเรือแหลมฉบัง ท่าเรือที่ตั้งของทรัพย์สินที่ดีเยี่ยม และแผนการขยายธุรกิจไปต่างประเทศเพื่อสนับสนุนการเติบโตของบริษัทและกระจายความเสี่ยงของบริษัทได้ในระยะยาว เป็นต้น

## 2.3 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของผู้รับประกันรายได้

เมื่อพิจารณาผลการดำเนินงานของ JWD บนงบการเงินรวมในช่วงปี 2557 ถึง 2559 พบว่า JWD มีรายได้รวมอยู่ในช่วงประมาณ 2,205 ล้านบาท ถึง 2,404 ล้านบาท จากการดำเนินธุรกิจให้บริการทางด้านโลจิสติกส์อย่างครบวงจร ตั้งแต่การให้บริการรับฝากและบริหารสินค้าหลากหลายประเภท เช่น สินค้าทั่วไป สินค้าอันตราย รถยนต์ และสินค้าควบคุมอุณหภูมิแช่เย็นและแช่แข็ง รวมถึงการให้บริการขนส่งสินค้า ขนย้าย และบริการรับฝากและจัดการเอกสารและข้อมูล ทั้งนี้ ในปี 2559 บริษัทมีรายได้จากการให้บริการรับฝากและบริหารสินค้าเป็นหลัก คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 68.10 ของรายได้จากการให้เช่าและการให้บริการของบริษัท และมีรายได้จากการให้บริการขนส่งสินค้าคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 14.90 ของรายได้จากการให้เช่าและการให้บริการของบริษัท

| งบกำไรขาดทุน<br>(หน่วย: ล้านบาท)                                                                 | งบการเงินรวม<br>สำหรับงวดปี<br>สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม |         |         | งบการเงินรวม<br>สำหรับงวด 9 เดือน<br>สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน |         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------|---------|---------------------------------------------------------------|---------|
|                                                                                                  | ปี 2557                                                 | ปี 2558 | ปี 2559 | ปี 2559                                                       | ปี 2560 |
| รายได้รวม                                                                                        | 2,205                                                   | 2,404   | 2,251   | 1,679                                                         | 1,819   |
| กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)                                 | 626                                                     | 932     | 473     | 316                                                           | 520     |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิส่วนของเจ้าของ                                                                | 145                                                     | 334     | (9)     | (51)                                                          | 146     |
| กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ไม่รวมรายการพิเศษ <sup>1/</sup> | 768                                                     | 932     | 603     | 445                                                           | 520     |
| กำไรสุทธิส่วนของเจ้าของ ไม่รวมรายการพิเศษ <sup>1/</sup>                                          | 287                                                     | 334     | 122     | 78                                                            | 146     |

หมายเหตุ <sup>1/</sup> รายการพิเศษ ส่วนใหญ่ประกอบด้วย รายการค่าผลประโยชน์ตอบแทนจากการให้บริการส่วนเพิ่ม และขาดทุนจากการประมาณการหนี้สิน

โดยในปี 2559 JWD ทำรายได้รวมทั้งสิ้นประมาณ 2,251 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าประมาณร้อยละ 6.37 ส่วนใหญ่เป็นผลกระทบจากการปิดปรับปรุงคลังสินค้าทั่วไปเพื่อเพิ่มมูลค่าสินทรัพย์ ซึ่งบางส่วนได้ดำเนินการแล้วเสร็จและเริ่มเปิดให้บริการอีกครั้งในช่วงไตรมาสที่ 3 ปี 2559 (ส่วนที่เหลือคาดว่าจะเริ่มเปิดให้บริการในไตรมาสที่ 2 ปี 2560) ในขณะที่กำไรสุทธิปีก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ในปี 2559 อยู่ที่ประมาณ 473 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าประมาณร้อยละ 49.27 เนื่องจากได้รับผลกระทบจากรายการพิเศษ 2 รายการ อันประกอบด้วย (1) การจ่ายค่าผลประโยชน์ตอบแทนในระหว่างปี 2553 ถึง 2558 ย้อนหลังเพิ่มเติมแก่การทำเรือแห่งประเทศไทยเป็นจำนวนประมาณ 116 ล้านบาท และ (2) การบันทึกตั้งประมาณการหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นประมาณ 15 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีขาดทุนสุทธิส่วนของเจ้าของ (หลังจากส่วนที่เป็นของส่วนได้ส่วนเสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม) ทั้งสิ้นประมาณ 9 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวลดลงจากปีก่อนหน้าที่มีกำไรสุทธิส่วนของเจ้าของอยู่ที่ประมาณ 334 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม หากไม่นับรวมรายการพิเศษดังกล่าว บริษัทจะมี EBITDA และ กำไรสุทธิส่วนของเจ้าของอยู่ที่ประมาณ 603 ล้านบาท และ 122 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความสามารถในการทำกำไรจากการดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ แนวโน้มความสามารถในการทำรายได้ของ JWD ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2560 แสดงทิศทางที่เป็นบวก โดย JWD ทำรายได้รวมทั้งสิ้นประมาณ 1,819 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันในปีก่อนหน้าประมาณร้อยละ 8.28 ส่วนใหญ่เนื่องจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากธุรกิจให้บริการจัดเก็บและบริการสินค้าโดยเฉพาะสินค้าควบคุมอุณหภูมิแช่เย็นและแช่แข็งและกลุ่มธุรกิจขนส่งสินค้า โดยรายได้จากกลุ่มสินค้าควบคุมอุณหภูมิแช่เย็นและแช่แข็งเพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากในปี 2559 JWD ได้รับผลกระทบจากปริมาณสินค้าประมงที่ซบเซาจากปัญหาการทำประมงผิดกฎหมาย ขาดการรายงาน และขนาดการควบคุม (IUU Fishing) ซึ่งประเทศไทยได้รับใบเหลืองจากกลุ่มสหภาพยุโรปส่งผลให้ผู้ประกอบการอาหารทะเลแปรรูปส่งออกมองหาคำนำเข้วัตถุดิบจากประเทศที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับ IUU Fishing และคงระดับวัตถุดิบคงเหลือสำหรับเตรียมการผลิตในประเทศไทยอยู่ในระดับต่ำ เป็นผลให้เกิดแรงกดดันให้ปริมาณสินค้าประมงในคลังสินค้าห้องเย็นอยู่ในระดับต่ำ กระทั่งต่อรายได้จากกลุ่มสินค้าควบคุมอุณหภูมิแช่เย็นและแช่แข็ง โดยปริมาณรับฝากสินค้าประมงในห้องเย็นได้กลับมา มีประมาณการฝากในระดับสูงตั้งแต่ปลายไตรมาส 1 ปี 2560 ทำให้ในไตรมาส 3 ปี 2560 JWD มีอัตราการใช้พื้นที่จัดเก็บสินค้าและวัตถุดิบควบคุมอุณหภูมิแช่เย็นและแช่แข็งถึงร้อยละ 77.0 (ไตรมาสที่ 3 ปี 2559 มีอัตราการใช้พื้นที่ร้อยละ 46.4) นอกจากนี้

ที่ผ่านมา JWD ปรับโมเดลธุรกิจคลังสินค้าห้องเย็นเพื่อลดการพึ่งพาลูกค้าที่ฝากสินค้าอาหารทะเลที่ได้รับผลกระทบจากปัญหาการทำประมงผิดกฎหมาย โดยเพิ่มสัดส่วนของสินค้าอื่นๆ เช่น สัตว์ปีก อาหารแช่แข็งพร้อมรับประทาน ซีส ไวน์ เพื่อทดแทนสินค้าอาหารทะเล โดยเฉพาะในส่วนคลังสินค้าห้องเย็นและเขตปลอดอากร (Free Zone) บนถนนสุวินทวงศ์ที่มีความต้องการใช้บริการรับฝากสินค้าสัตว์ปีกเติบโตอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ บริษัทมี EBITDA ที่ประมาณ 520.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 204.7 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 64.8 และมีกำไรสุทธิส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 146.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 197.8 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 384.8 ตามลำดับ ส่วนใหญ่เกิดจากความสามารถในการทำกำไรที่ดีขึ้นของธุรกิจให้บริการจัดเก็บและบริหารสินค้า ความสามารถในการควบคุมค่าใช้จ่ายในการพัฒนาธุรกิจให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม รวมถึงการบันทึกค่าใช้จ่ายค้ำประกันและผลประโยชน์ตอบแทนเพิ่มเติมซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่บันทึกเพียงครั้งเดียวในปีที่ผ่านมา ด้วยสาเหตุข้างต้นจึงทำให้กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ทำให้บริษัทน่าจะมีความสามารถทางการเงินอย่างเพียงพอในการปฏิบัติตามสัญญาและข้อตกลงการรับประกันค่าเช่า

| ฐานะทางการเงิน<br>(หน่วย: ล้านบาท)    | งบการเงินรวม<br>สำหรับงวดปี<br>สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม |         |         | งบการเงินรวม<br>สำหรับงวด 9 เดือน<br>สิ้นสุดวันที่ 30<br>กันยายน |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------|---------|------------------------------------------------------------------|
|                                       | ปี 2557                                                 | ปี 2558 | ปี 2559 | ปี 2560                                                          |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด        | 202                                                     | 191     | 260     | 394                                                              |
| สินทรัพย์รวม                          | 4,554                                                   | 4,983   | 5,318   | 5,389                                                            |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย <sup>1</sup> | 2,732                                                   | 1,841   | 2,160   | 2,101                                                            |
| หนี้สินรวม                            | 3,256                                                   | 2,337   | 2,705   | 2,730                                                            |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม                  | 1,299                                                   | 2,646   | 2,613   | 2,659                                                            |

หมายเหตุ <sup>1</sup> หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยประกอบด้วย เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หุ้นกู้ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

สำหรับฐานะทางการเงินของ JWD ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 5,389 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 71 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งมีสินทรัพย์รวมอยู่ที่ 5,318 ล้านบาท โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ประกอบด้วยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนประเภทที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 48.36 ของสินทรัพย์รวม ส่วนหนี้สินรวมมีจำนวนทั้งสิ้น

2,730 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 25 ล้านบาท จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งมีจำนวน 2,705 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 มีจำนวนทั้งสิ้น 2,659 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 46 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ที่มีจำนวน 2,613 ล้านบาท ทั้งนี้ JWD มีการจ่ายหุ้นปันผลแก่ผู้ถือหุ้นเมื่อเดือนพฤษภาคม 2560 ในอัตรา 0.08 บาทต่อหุ้น คิดเป็นจำนวนเงินรวม 81.6 ล้านบาท จากกำไรสุทธิ

| อัตราส่วนทางการเงิน<br>(หน่วย: เท่า)                                | งบการเงินรวม<br>สำหรับงวดปี<br>สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม |      |      | งบการเงินรวม<br>สำหรับงวด 9 เดือน<br>สิ้นสุดวันที่ 30<br>กันยายน |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------|------|------------------------------------------------------------------|
|                                                                     | 2557                                                    | 2558 | 2559 | ปี 2560                                                          |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง <sup>1/</sup>                                    | 0.33                                                    | 0.95 | 1.14 | 1.07                                                             |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น <sup>2/</sup>                  | 2.51                                                    | 0.88 | 1.04 | 1.03                                                             |
| อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น <sup>3/</sup> | 2.10                                                    | 0.70 | 0.83 | 0.71                                                             |

หมายเหตุ <sup>1/</sup> อัตราส่วนสภาพคล่อง = สินทรัพย์หมุนเวียน / หนี้สินหมุนเวียน

<sup>2/</sup> อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น = หนี้สินรวม / ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

<sup>3/</sup> อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น = หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย / ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ในขณะที่สภาพคล่องของ JWD ในช่วงปี 2557 ถึง ปี 2559 และสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 มีแนวโน้มที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง แสดงให้เห็นได้จากอัตราส่วนสภาพคล่องที่ปรับตัวดีขึ้นจาก 0.33 เท่า 0.95 เท่า 1.14 เท่า ไปจนถึง 1.07 เท่า ตามลำดับ และถึงแม้ว่าบริษัทจะมีการขยายตัวทางธุรกิจจากการลงทุนทั้งในและต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ยังอยู่ที่ระดับที่ดีที่ 1.03 เท่า จึงเห็นได้ว่า สถานะทางการเงินและสภาพคล่องของบริษัทในภาพรวมอยู่ในเกณฑ์ที่ดีและเหมาะสม

จากการเปรียบเทียบความสามารถทางการเงินของ JWD กับ ภาระเงินกู้ยืมและหนี้สินที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี ภาระการชำระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่กู้ยืมมาเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจปกติ โดยมีรายละเอียดดังตารางข้อมูลต่อไปนี้

ภาระเงินกู้ยืม ภาระดอกเบี้ยจ่าย ภาระการชำระค่าเช่า และภาระการชำระค่าให้จ่ายตามสัญญาเช่า  
ทรัพย์สินในระยะเวลา 1 ปีข้างหน้าของ JWD

| ภาระทางการเงินที่พิจารณา                                               | มูลค่า (ล้านบาท) |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| ประมาณภาระการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน <sup>1</sup>             | 123              |
| ประมาณภาระเงินกู้ยืมและหนี้สินที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี <sup>2</sup> | 585              |
| ประมาณภาระดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืม <sup>3</sup>                       | 88               |
| <b>รวม</b>                                                             | <b>796</b>       |

หมายเหตุ <sup>1</sup> ภาระการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินของ PCS JPAC และ Datasafe ในระยะเวลา 1 ปี อ้างอิงตามงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานสำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2561

<sup>2</sup> ภาระเงินกู้ยืมและหนี้สินของ JWD ที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี จากข้อมูลงบการเงินรวมของ บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560

<sup>3</sup> ภาระดอกเบี้ยจ่ายงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 คิดปรับเป็นตัวเลขเต็มปี (annualized)

เมื่อพิจารณาความสามารถทางการเงินจาก EBITDA ของ JWD จากงบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งมีจำนวนประมาณ 603 ล้านบาท (EBITDA กรณีสวมรายการพิเศษมีจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 473 ล้านบาท) และที่ประมาณ 520 ล้านบาท สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 คิดปรับเป็นตัวเลขเต็มปี (annualized) ที่ประมาณ 663 ล้านบาท รวมทั้งวงเงินสินเชื่อที่ยังมิได้เบิกใช้จากสถาบันการเงิน และความสามารถในการจัดหาเงินทุนเพิ่มเติมด้วยวิธีต่างๆ ทั้งจากการระดมเงินทุนด้วยการเพิ่มทุน การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และจากการเสนอขายหุ้นกู้มีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่าของบริษัท ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่มีเสถียรภาพทางการเงินอยู่ในระดับที่ดี มีความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดที่แข็งแกร่ง และมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในระดับที่เหมาะสม ดังนั้น จึงคาดว่าบริษัทจะมีความสามารถทางการเงินเพียงพอในการปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวข้างต้น

ทั้งนี้ ในส่วนของรายละเอียดข้อมูลทางการเงินของ JWD โปรดพิจารณาเพิ่มเติมได้ตามข้อมูลทางการเงินที่เปิดเผยผ่านทางเว็บไซต์ของ JWD ที่ [http://investor-th.jwd-group.com/financial\\_highlights.html](http://investor-th.jwd-group.com/financial_highlights.html)

### 13. ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ไม่มีข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกัน ผู้ลงทุนต่างด้าว โดยสามารถโอนได้โดยไม่มีข้อจำกัด เว้นแต่

1. การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสัญชาติต่างด้าวถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์เกินกว่าร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด
2. การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของบุคคลใด ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ รวมถึงกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว (ถ้ามีการถือหน่วยทรัสต์) ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

## 14. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและข้อกำหนดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

### 1. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยผลประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีเว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคก่อนให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (ก) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
- (ข) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี

1.2 ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตามข้อ 1.1 ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

1.3 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

1.4 ในกรณีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียน

ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และ จะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยหากเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี และหากเป็นประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (หากมี) ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยมีเงื่อนไขเพิ่มเติมในการกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เว้นแต่การจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดปีบัญชีแรก ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีใดหรือรอบไตรมาสใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

## 2. ข้อจำกัดในการจ่ายผลประโยชน์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร.14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศที่ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร.14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี กำหนด และผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สิ่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วน  
ประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าว นั้น ให้ตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์  
รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์  
ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น

15. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์สำหรับปี 2560

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์  
สำหรับระยะเวลาระหว่างวันที่ 22 – 31 ธันวาคม 2560

| ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์                   | จำนวนเงิน (บาท)  | อัตราที่เรียกเก็บ                                                                                  |
|------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์                       | 293,713          | ร้อยละ 0.75 ของ<br>มูลค่าทรัพย์สินรวม โดยมี<br>ค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า<br>5.00 ล้านบาทต่อปี |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์                                   | 145,404          | ร้อยละ 1.00 ของ<br>มูลค่าทรัพย์สินรวม โดยมี<br>ค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า<br>5.00 ล้านบาทต่อปี |
| ค่านายทะเบียน                                        | 16,973           | ตามที่จ่ายจริง                                                                                     |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ                                  | 407,865          | ตามที่จ่ายจริง                                                                                     |
| ดอกเบี้ยจ่าย                                         | 407,342          | ตามที่จ่ายจริง                                                                                     |
| ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของ<br>กองทรัสต์ | 36,296           |                                                                                                    |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ                         | 48,399           | ตามที่จ่ายจริง                                                                                     |
| ค่าใช้จ่ายอื่น                                       | 257,331          | ตามที่จ่ายจริง                                                                                     |
| <b>รวม</b>                                           | <b>1,613,323</b> |                                                                                                    |

## 16. รายการระหว่างกัน

### 1. ธุรกิจระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ สำหรับงวดบัญชีตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 สามารถสรุปได้ดังนี้

| ลักษณะรายการ                                                                                                                                                                                           | รายการ                                    | มูลค่ารายการปี 2560<br>(ล้านบาท) | ความสมเหตุสมผลของรายการ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดี ของกองทรัสต์ แต่งตั้ง บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์โดยมีสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ | ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน<br>ผู้จัดการกองทรัสต์ | 0.29                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>รายการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากเป็นรายการปกติธุรกิจของกองทรัสต์</li> <li>อัตราค่าธรรมเนียมพื้นฐานผู้จัดการกองทรัสต์ มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากเป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น โดยกองทรัสต์ จะจ่ายค่าธรรมเนียมพื้นฐานผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5,000,000 (ห้าล้าน) บาทต่อปี ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์</li> </ul> |

| ลักษณะรายการ | รายการ                                               | มูลค่ารายการปี 2560<br>(ล้านบาท) | ความสมเหตุสมผลของรายการ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------|------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              |                                                      |                                  | ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|              | ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ | 0.02                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>รายการการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าว มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากเป็นรายการปกติธุรกิจของกองทรัสต์</li> <li>อัตราค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากเป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่น โดยกองทรัสต์ จะจ่ายค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.75 ต่อปีของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์</li> </ul> |

| ลักษณะรายการ | รายการ                                                | มูลค่ารายการปี 2560<br>(ล้านบาท) | ความสมเหตุสมผลของรายการ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              |                                                       |                                  | <p>ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|              | ค่าธรรมเนียมพิเศษการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ | 0.02                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>รายการบริหารจัดการทรัพย์สินนี้ เป็นการให้ค่าตอบแทนพิเศษเพื่อเป็นแรงจูงใจให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารทรัพย์สิน โดยการคำนวณค่าตอบแทนดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ รายการดังกล่าวจึงมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยทรัสต์</li> <li>อัตราค่าธรรมเนียมพิเศษการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากเป็นอัตราที่ตกลงกันตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ที่เป็นแรงจูงใจในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์</li> </ul> |

| ลักษณะรายการ | รายการ                                                                                                                                               | มูลค่ารายการปี 2560<br>(ล้านบาท) | ความสมเหตุสมผลของรายการ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              |                                                                                                                                                      |                                  | <p>ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|              | <p>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน<br/>โครงการ (ได้แก่<br/>ค่าใช้จ่ายค่าดูแลระบบ<br/>สาธารณูปโภคส่วนกลาง<br/>ค่าประกันภัย และภาษี<br/>โรงเรือน เป็นต้น)</p> | 0.04                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโครงการที่มีความสมเหตุสมผล<br/>เนื่องจาก ค่าใช้จ่ายในการดูแลระบบสาธารณูปโภค<br/>ส่วนกลาง ค่าประกันภัย และภาษีโรงเรือน เป็นค่าใช้จ่ายที่<br/>จำเป็นในการดำเนินงานธุรกิจ เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น<br/>หน่วยทรัสต์</li> <li>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานดังกล่าว มีความสมเหตุสมผล<br/>เนื่องจาก ค่าใช้จ่ายในการดูแลระบบสาธารณูปโภค<br/>ส่วนกลางเท่ากับ 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งเป็น<br/>ค่าใช้จ่ายตามสัญญา สำหรับค่าประกันภัยและภาษี<br/>โรงเรือนเป็นค่าใช้จ่ายที่เก็บตามจริง</li> </ul> <p>ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> |

นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในขนาดและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในขนาดและมีแนวทางในการป้องกันความขัดแย้งผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่มีความขัดแย้ง กล่าวคือ ฝ่ายพัฒนารุขกิจและฝ่ายกฎหมายและกำกับกับการปฏิบัติงานจะร่วมกันดูแลให้การทำธุรกรรมเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

1. ต้องเป็นไปตามสัญญาข้อตกลงทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องตลอดจนไม่ขัดกับกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และที่สำคัญต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์

2. ต้องมีความสมเหตุสมผล กระทำบนราคา และเงื่อนไขตลาดที่เป็นธรรม

3. ค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

4. ผู้มีส่วนได้เสียในการทำธุรกรรมจะต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจอนุมัติการเข้าทำธุรกรรม

5. ฝ่ายพัฒนารุขกิจจะนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ ทั้งนี้ ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว ฝ่ายกฎหมายและกำกับกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการให้ฝ่ายพัฒนารุขกิจนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวแก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบหรืออนุมัติ (แล้วแต่กรณี) เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับขนาดของธุรกรรมและเป็นไปตามกฎหมายที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด (และที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศเปลี่ยนแปลง)

## 2. ธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

2.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ซึ่งเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ สำหรับวงดุสิตตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 สามารถสรุปได้ดังนี้

| ลักษณะรายการ                                                                                       | รายการ             | มูลค่ารายการปี 2560 (ล้านบาท) | ความสมเหตุผลของรายการ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| สัญญาจ้างกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ | ค่าธรรมเนียมทรัสต์ | 0.15                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>รายการแต่งตั้งทรัสต์ดังกล่าว มีความสมเหตุผลเนื่องจากรายการปกติธุรกิจของกองทรัสต์</li> <li>อัตราค่าธรรมเนียมทรัสต์ มีความสมเหตุผลเนื่องจากเป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น โดยกองทรัสต์ จะจ่ายค่าธรรมเนียมทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5,000,000 (ห้าล้าน) บาทต่อปี ตามที่ระบุไว้ในสัญญาจ้างกองทรัสต์</li> </ul> <p>ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> |

2.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ สำหรับงวดบัญชีตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 สามารถสรุปได้ดังนี้

| ลักษณะรายการ                                      | รายการ      | มูลค่ารายการปี 2560<br>(ล้านบาท) | ความสมดุลผลประโยชน์ของรายการ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------|-------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| กองทรัสต์ฝากเงินกับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) | ดอกเบี้ยรับ | 0.07                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>รายการฝากเงินกับธนาคารไทยพาณิชย์เป็นรายการที่สมดุลผลประโยชน์จากการให้บริการ Banking ทั่วไป</li> <li>อัตราผลตอบแทนที่ได้รับจากการฝากเงิน เป็นอัตราดอกเบี้ยเงินฝากซึ่งสามารถเทียบเคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ทั่วไป</li> </ul> <p>ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมดุลผลประโยชน์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> |

## 17. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

### 1. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

#### 1) งบดุล

(หน่วย: บาท)

| รายการงบดุลที่สำคัญ                                                | 31 ธ.ค. 2560         |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>สินทรัพย์</b>                                                   |                      |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม                        | 2,140,000,000        |
| เงินสดและเงินฝากธนาคาร                                             | 135,627,905          |
| ลูกหนี้                                                            | 17,829,445           |
| สินทรัพย์อื่น                                                      | 131,153              |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>                                                | <b>2,293,588,503</b> |
| <b>หนี้สิน</b>                                                     |                      |
| เจ้าหนี้                                                           | 101,146,763          |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                                                 | 953,973              |
| เงินมัดจำรับจากค่าเช่า                                             | 50,220,500           |
| เงินกู้ยืมระยะยาว                                                  | 590,000,000          |
| <b>รวมหนี้สิน</b>                                                  | <b>742,321,236</b>   |
| <b>สินทรัพย์สุทธิ:</b>                                             |                      |
| ทุนจดทะเบียน                                                       |                      |
| หน่วยทรัสต์ 155,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท                 | 1,550,000,000        |
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์                                   |                      |
| หน่วยทรัสต์ 155,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท                 | 1,550,000,000        |
| กำไรสะสม                                                           | 1,267,267            |
| <b>สินทรัพย์สุทธิ</b>                                              | <b>1,551,267,267</b> |
| สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)                                       | 10.0081              |
| คำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย) | 155,000,000          |

## 2) งบกำไรขาดทุน

(หน่วย: บาท)

| รายการงบกำไรขาดทุนที่สำคัญ                         | 2560<br>(22 - 31 ธ.ค.) |
|----------------------------------------------------|------------------------|
| <b>รายได้จากเงินลงทุน</b>                          |                        |
| รายได้จากการให้เช่าและบริการ                       | 2,808,287              |
| รายได้ดอกเบี้ย                                     | 72,003                 |
| รายได้อื่น                                         | 300                    |
| <b>รวมรายได้</b>                                   | <b>2,880,590</b>       |
| <b>ค่าใช้จ่าย</b>                                  |                        |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ                    | 293,713                |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์                                 | 145,404                |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน                             | 16,973                 |
| ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์   | 36,296                 |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ                       | 48,399                 |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ                                | 407,865                |
| ค่าใช้จ่ายอื่น                                     | 257,331                |
| ต้นทุนทางการเงิน                                   | 407,342                |
| <b>รวมค่าใช้จ่าย</b>                               | <b>1,613,323</b>       |
| <b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>                      | <b>1,267,267</b>       |
| <b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b> | <b>1,267,267</b>       |

### 3) งบกระแสเงินสด

(หน่วย: บาท)

| รายการงบกระแสเงินสดที่สำคัญ                                    | 2560<br>(22 - 31 ธ.ค.) |
|----------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>                          |                        |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน                    | 1,267,267              |
| ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น |                        |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:                |                        |
| การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์                              | (2,140,000,000)        |
| ต้นทุนทางการเงิน                                               | 407,342                |
| การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ                    | (2,743,857)            |
| การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย                               | (7,588)                |
| การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากกรมสรรพากร                             | (15,078,000)           |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น                                    | (131,153)              |
| การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น                                     | 100,739,421            |
| การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                               | 953,973                |
| การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำรับจากค่าเช่า                           | 50,220,500             |
| <b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน</b>                      | <b>(2,004,372,095)</b> |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>                          |                        |
| เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์                                  | 1,550,000,000          |
| เงินสดรับจากการกู้ยืมเงินระยะยาว                               | 590,000,000            |
| <b>เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>                     | <b>2,140,000,000</b>   |
| <b>เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ</b>                    | <b>135,627,905</b>     |
| เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด                                   | -                      |
| <b>เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด</b>                           | <b>135,627,905</b>     |

#### 4) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ

|                                                                                                                               |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (บาท)                                                                                             | 1,551,267,267 |
| อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)                                                  | 0.11          |
| อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)                                          | 0.19          |
| อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด<br>ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)* | 82.77         |
| มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)                                                                                 | 1,551,267,267 |

\* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคารและคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด

## 2. คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

### 1) ผลการดำเนินงาน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ซึ่งมีการดำเนินงานรวมจำนวน 10 วัน กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้น 1.27 ล้านบาท ซึ่งมาจากรายได้รวมจำนวน 2.88 ล้านบาท และรายจ่ายรวมจำนวน 1.61 ล้านบาท

โดยรายได้รวมประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 2.81 ล้านบาท โดยเป็นรายได้ค่าเช่าจากโครงการ JWD จำนวน 2.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 73.24 ของรายได้รวม และเป็นรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากโครงการทิพย์ 7 จำนวน 0.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.25 ของรายได้รวม โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดมีผู้เช่าอยู่เต็ม อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 100

สำหรับค่าใช้จ่ายรวมโดยหลักประกอบด้วย ต้นทุนทางการเงินจำนวน 0.41 ล้านบาท ซึ่งเป็นดอกเบี้ยจากการกู้ยืมระยะยาวจำนวน 590.00 ล้านบาท จากสถาบันการเงิน นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีค่าใช้จ่ายจากค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพที่ชำระให้กับผู้ตรวจสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการดำเนินงาน เป็นต้น

### 2) ฐานะทางการเงิน

#### ● สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,293.59 ล้านบาท โดยหลักเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2,140.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 93.30 ของสินทรัพย์รวม และเงินสดและเงินฝากธนาคารจำนวน 135.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.91 ของสินทรัพย์รวม

- **หนี้สิน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 742.32 ล้านบาท โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 590.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 79.48 ของหนี้สินรวม เงินกู้ยืมระยะยาวเป็นการกู้ยืมจาก ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) เพื่อใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีเงื่อนไขในการชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน และชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวทั้งจำนวนภายในเดือนธันวาคม 2565 ในขณะที่เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 50.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.77 ของหนี้สินรวมเป็นเงินมัดจำที่ได้รับจากผู้เช่าโครงการ JWD และโครงการทิพย์ 7

- **สินทรัพย์สุทธิ**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 1,551.27 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 1,550.00 ล้านบาท และกำไรสะสมจำนวน 1.27 ล้านบาท จากการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ซึ่งมีการดำเนินงานรวมทั้งสิ้น 10 วัน

## เอกสารแนบ 1

### ประวัติกรรมการและผู้บริหาร

ประวัติกรรมการและผู้บริหาร

กรรมการ

| ลำดับ | ชื่อ                | ตำแหน่ง                      | ประวัติการศึกษา                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ประสบการณ์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------|---------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | นายณะชัย สันติพิบูล | ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA) คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>- ประกาศนียบัตรชั้นสูงด้านสอบบัญชี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>- ปริญญาตรี บัญชี (ต้นทุน) คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>- ภาควิชาที่ปรึกษาในพระบรมราชูปถัมภ์ 2545</li> <li>- หลักสูตรการเมืองการปกครองในระดับอบรบประชาธิปไตยสำหรับผู้บริหารระดับสูง (ปปร. รุ่นที่ 11) สถาบันพระปกเกล้า</li> <li>- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงวิทยาการตลาดทุน (วตท. รุ่นที่ 1) สถาบันวิทยาการตลาดทุน</li> </ul> | <p>บริษัท สยามซินดิเคทเทคโนโลยี จำกัด</p> <p>ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ (2560 – ปัจจุบัน)</p> <p>ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ (2559 – 2560)</p> <p>บริษัท สปริงนิวส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด</p> <p>กรรมการ (2559 – ปัจจุบัน)</p> <p>บริษัท อีสเทิร์นโพลีเมอร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)</p> <p>กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ (2556 – ปัจจุบัน)</p> <p>บริษัท เอ็ม พิคเจอร์ส อินเตอร์เทนเมนท์ จำกัด (มหาชน)</p> <p>ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ (2556 – ปัจจุบัน)</p> <p>กลุ่มอุตสาหกรรมการพิมพ์และบรรจุภัณฑ์กระดาษ</p> <p>สมาคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย</p> <p>ที่ปรึกษา (2555 – ปัจจุบัน)</p> <p>วิชาที่ปรึกษาผู้ดำเนินการด้านบัญชี ภาควิชาที่ปรึกษาในพระบรมราชูปถัมภ์</p> <p>กรรมการ (2555 – ปัจจุบัน)</p> |

| ลำดับ | ชื่อ                | ตำแหน่ง | ประวัติการศึกษา                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ประสบการณ์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------|---------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                     |         | <p>ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 18/2002</li> </ul> <p>สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</p>                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>บริษัท แอลดีดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)</p> <p>กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ (2556 – 2558)</p> <p>บริษัท เนชั่น มัลติมีเดีย กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)</p> <p>ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (2522 – 2555)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2     | นายไพสิฐ แก้วจันทร์ | กรรมการ | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาโท Executive MBA สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>- ปริญญาโท Development Administration, Western Michigan University</li> <li>- ปริญญาโท รัฐศาสตร์</li> <li>- ปริญญาโท Political Science</li> <li>- ปริญญาโท Western Michigan University</li> <li>- ปริญญาโท รัฐศาสตร์</li> </ul> <p>มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</p> <p>นักบริหารระดับสูงกรมตำรวจเพื่อสังคม รุ่น 1 (นผ. 1)</p> | <p>บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไบเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)</p> <p>กรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (2559 – ปัจจุบัน)</p> <p>บริษัทหลักทรัพย์ เออีซี จำกัด (มหาชน)</p> <p>กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ (2556 – ปัจจุบัน)</p> <p>Hospitality Advisory Services (Thailand) Principal (2553 - 2559)</p> <p>Marriott Hotels &amp; Resorts Asia</p> <p>Chief Representative Hotel Development Thailand (2553 – 2555)</p> <p>TCC Hotel Group &amp; TCC Land Development</p> <p>SEVP &amp; Chief Investment/Operation Officer (2550 – 2552)</p> |

| ลำดับ | ชื่อ | ตำแหน่ง | ประวัติการศึกษา                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ประสบการณ์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------|------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |      |         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Certificate in Hotel Real Estate Investment &amp; Asset Management 2008</li> <li>- Cornell University สหรัฐอเมริกา</li> <li>- Risk Management Committee Program (RMP) 4/2014</li> <li>- สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> <li>- Role of Compensation Committee Program (RCC) 18/2014</li> <li>- Role of Nomination and Governance Committee Program (RNG) 6/2014</li> <li>- Advance Audit Committee Program (AAP) 13/2013</li> <li>- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 56/2005</li> <li>- สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> </ul> | <p>บริษัท แกรนด์ แอสเสท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)<br/>กรรมการผู้จัดการใหญ่ (2549)</p> <p>บริษัท ดิเอราวิชั่น กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)<br/>รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ธุรกิจโรงแรม (2539 – 2549)</p> <p>บริษัท หลักทรัพย์ เอ.เอฟ. อนาคต จำกัด<br/>ผู้อำนวยการฝ่ายจัดการกองทุน (2538-2539)</p> <p>บริษัท เงินทุนหลักทรัพย์ ทิสโก้ จำกัด (มหาชน)<br/>ผู้อำนวยการฝ่ายจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (2531-2538)</p> |

| ลำดับ | ชื่อ                        | ตำแหน่ง      | ประวัติการศึกษา                                                                                                                                                                                       | ประสบการณ์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------|-----------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3     | เรืออากาศโทศุภกร จันทศาสตร์ | กรรมการอิสระ | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> </ul>         | <p>บริษัท ฟูเฟิร์ส จำกัด<br/>ที่ปรึกษา (2553 – ปัจจุบัน)</p> <p>บริษัท ออวานการ์ด แคปิตอล จำกัด<br/>กรรมการผู้จัดการ (2549 – 2553)</p> <p>บริษัท เทิร์นอะวอร์ด จำกัด<br/>ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ (2545 – 2549)</p> <p>บริษัท เงินทุนเอเชีย จำกัด (มหาชน)<br/>Assistant Vice President (2542 – 2545)</p> <p>บริษัท คาเซนอฟ เอเชีย ลิมิเตด<br/>ผู้จัดการ (2541 – 2542)</p> |
| 4     | นายอมร จุฬาลักษณ์นกุล       | กรรมการ      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาโท บริหารการจัดการ (MBA) Ashland University สหรัฐอเมริกา</li> <li>- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ระหว่างประเทศ คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> </ul> | <p>บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด<br/>ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ (2559 – ปัจจุบัน)</p> <p>บริษัท ไทคอน แมเนจเม้นท์ จำกัด<br/>กรรมการผู้จัดการ (2557 – 2559)</p> <p>ธนาคาร ไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน)</p>                                                                                                                                                      |

| ลำดับ | ชื่อ                           | ตำแหน่ง | ประวัติการศึกษา                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ประสบการณ์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------|--------------------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                                |         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 204/2015 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย (IOD)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                      | <p>ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)<br/>ผู้อำนวยการอาวุโส (2546 – 2557)</p> <p>บริษัท ดิจิตอล ออเน้า จำกัด (มหาชน)<br/>ผู้บริหารระดับสูงทางการเงิน (2544 – 2546)</p>                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 5     | นายจรูญพิทักษ์ อรรถเวทวิทยรุดิ | กรรมการ | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA) (เกียรตินิยม) สาขาการบริหารการเงิน Lubin School of Business, Pace University, New York สหรัฐอเมริกา</li> <li>- Diploma in Finance University of California Berkeley สหรัฐอเมริกา</li> <li>- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สาขาการเงินและการธนาคาร คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> </ul> | <p>บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด<br/>กรรมการ (2560 – ปัจจุบัน)<br/>กรรมการผู้จัดการ (2559 - ปัจจุบัน)</p> <p>บริษัท ไทคอน แมเนจเม้นท์ จำกัด<br/>ผู้จัดการทั่วไปและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (2558 – 2559)</p> <p>ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)<br/>ผู้อำนวยการ – ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (2555 – 2558)</p> <p>ธนาคาร ซีเอ็ม โดโม มิตรูย แบงก์ คอร์ปอเรชั่น<br/>ผู้อำนวยการ – ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (2550 – 2555)</p> |

ผู้บริหาร

| ลำดับ | ชื่อ                  | ตำแหน่ง                 | ประวัติการศึกษา                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------|-----------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | นายอมร จุฬาลักษณ์นกุล | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาโท บริหารการศึกษาร (MBA) Ashland University สหรัฐอเมริกา</li> <li>- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตรระหว่างประเทศ คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 204/2015 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย (IOD)</li> </ul> | <p>บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p>ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ (ส.ค. 2559 – ปัจจุบัน)</p> <p>บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p>กรรมการผู้จัดการ (พ.ค. 2557 – ก.ค. 2559)</p> <p>ธนาคาร ไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)</p> <p>ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)</p> <p>ผู้อำนวยการอาวุโส (ส.ค. 2546 – เม.ย. 2557)</p> <p>บริษัท ดิจิตอล ออนไลน์ จำกัด</p> <p>ผู้บริหารระดับสูงทางการเงิน (2544 – 2546)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• บริหารจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</li> <li>• พิจารณา วิเคราะห์ กลั่นกรองในโครงการต่างๆ ในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก รวมทั้งพิจารณาผลิตภัณฑ์ทางการเงินด้านตลาดทุน กองทุนอสังหาริมทรัพย์ และ ผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่เหมาะสม</li> <li>• บริหารจัดการทรัพย์สินที่มีการกล่าวถึงเป็นพิเศษช่วยดำเนินการปรับปรุงและแก้ไขหนี้และทรัพย์สินโดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์</li> </ul> |

| ลำดับ | ชื่อ                       | ตำแหน่ง          | ประวัติการศึกษา                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------|----------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2     | นายจรัสฤทธิ์ อรรถกเวทยวรุณ | กรรมการผู้จัดการ | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA) (เกียรตินิยม) สาขาการบริหารการเงิน Lubin School of Business, Pace University, New York สหรัฐอเมริกา</li> <li>- Diploma in Finance University of California Berkeley สหรัฐอเมริกา</li> <li>- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สาขาการเงินและการธนาคาร คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> </ul> | <p>ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• บริหารจัดการ วางแผน ปรับปรุงโครงสร้างทางการเงินของธุรกิจของบริษัท วางนโยบายการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และดำเนินการค้าระหว่างประเทศ การบริหารกระแสเงินสด และปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของบริษัทโดยรวม</li> </ul> <p>บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด<br/>กรรมการ (ก.พ. 2560 - ปัจจุบัน)<br/>กรรมการผู้จัดการ (ก.ย. 2559 – ปัจจุบัน)</p> <p>บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด<br/>ผู้จัดการทั่วไปและผู้ดำเนินการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (มี.ค. 2558 - ส.ค. 2559)</p> <p>ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)<br/>ผู้อำนวยการ – ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (ส.ค. 2550 - ก.พ. 2558)</p> <p>ธนาคาร ซูมิโตโม มิตรูย์ แบงกิง คอร์ปอเรชั่น<br/>ผู้อำนวยการ – ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (เม.ย. 2550 - ก.ค. 2555)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• บริหารงาน คอบคุม ติดตามและดูแลการดำเนินงาน ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ</li> </ul> |

| ลำดับ | ชื่อ                          | ตำแหน่ง                                   | ประวัติการศึกษา                                                                                                                                                                                                       | ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------|-------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                               |                                           |                                                                                                                                                                                                                       | <p>ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>จัดทำงบประมาณ การศึกษาและวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) และแบบจำลองทางการเงิน (Financial Model) และการประมาณการทางการเงิน (Financial Projection)</li> <li>จัดหาแหล่งเงินทุนและเงินกู้ที่เหมาะสมพร้อมทั้งจัดหาเครื่องมือและผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่เหมาะสม และเปรียบเทียบต้นทุนทางการเงินภายใต้ความเสี่ยงที่เหมาะสม เพื่อสร้างมูลค่าสูงสุดกับกิจการ</li> <li>ควบคุมการเบิกจ่ายให้เป็นไปตามประมาณการ</li> <li>บริหารกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และสภาพคล่อง ให้เป็นไปตามแผนการดำเนินงาน และแผนการกู้ยืมและการชำระคืนเงินกู้และดอกเบี้ยให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมให้กับผู้ถือหุ้น</li> <li>ให้คำปรึกษาด้านการเงินกับกลุ่มลูกค้าขนาดใหญ่ในอุตสาหกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า นิคมอุตสาหกรรม และการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</li> </ul> |
| 3     | นางสาวภาณุณิศา ขาติวุฒิกอบกุล | ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ | <ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท สาขาการเงิน University of Massachusetts Boston สหรัฐอเมริกา</li> <li>ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA) สาขาการบัญชีและการบริหารธุรกิจระหว่างประเทศ University of</li> </ul> | <p>บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p>ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ (ก.ย. 2559 - ปัจจุบัน)</p> <p>บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p>ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ (ม.ค. 2559 - ส.ค. 2559)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

| ลำดับ | ชื่อ | ตำแหน่ง | ประวัติการศึกษา                                                                                                                                                        | ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------|------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |      |         | <p>Massachusetts Boston สหรัฐอเมริกา</p> <p>- ปริญญาตรีบริหารธุรกิจ (เกียรตินิยมอันดับ 1) สาขาการเงินและการธนาคาร คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</p> | <p>ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ธนาคาร ยูนิโคม มิตรพิมาย แบงกิง คอร์ปอเรชั่น</p> <p>ผู้อำนวยการ – นักวิเคราะห์สินเชื่ออาวุโส (เม.ย. 2558 – ม.ค. 2559)</p> <p>ธนาคารอาร์ เอส บี จำกัด</p> <p>ผู้จัดการฝ่ายพิจารณาสินเชื่อ (ก.ย. 2557 – เม.ย. 2558)</p> <p>ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)</p> <p>ผู้ช่วยผู้อำนวยการ – ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (ก.พ. 2557 – ก.ย. 2557)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ร่วมจัดทำและบริหารจัดการงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ นำเสนอรายงานการเปรียบเทียบและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับงบประมาณที่วางแผนไว้</li> <li>วางแผนการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อสนับสนุนนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งบริหารจัดการความเสี่ยงทางการเงินและโครงสร้างทางการเงินของกองทรัสต์ ประสานงานและติดตามการดำเนินการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Credit Rating) ของกองทรัสต์</li> <li>วางแผนงานนักลงทุนสัมพันธ์ประจำปี จัดเตรียมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และสื่อสารแก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุนสถาบัน นักลงทุนรายบุคคล นักวิเคราะห์ผู้สื่อข่าว และประชาชนทั่วไปที่สนใจ ภายใต้แนวทางและข้อปฏิบัติในการเปิดเผยข้อมูล</li> </ul> |

| ลำดับ | ชื่อ                  | ตำแหน่ง              | ประวัติการศึกษา                                                                                                                                                                         | ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------|-----------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4     | นายพงษ์ธร สุจริตพันธ์ | ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาโท สาขาการกำกับดูแลกิจการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>- ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ (บัญชี) มหาวิทยาลัยราชภัฏ นครศรีธรรมราช</li> </ul> | <p>ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ดูแลกลุ่มลูกค้าธุรกิจขนาดใหญ่ในอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน วิเคราะห์ข้อมูลทางธุรกิจและการเงินของลูกค้าวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) ให้คำแนะนำและนำเสนอผลลิตภัณฑ์ทางการเงินและบริการของธนาคาร ซึ่งครอบคลุมถึงการเข้าถึงแหล่งเงินทุนในตลาดเงินและตลาดทุน</li> </ul> <p>บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด<br/>ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี (ต.ค. 2559 - ปัจจุบัน)</p> <p>บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด<br/>ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี (ก.ย. 2558 - ก.ย. 2559)</p> <p>บริษัท อารามเก็ท (ประเทศไทย) จำกัด<br/>ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน (เม.ย. 2557 - ต.ค. 2558)</p> <p>บริษัท อัครา ไมนิ่ง จำกัด<br/>เจ้าหน้าที่บัญชีอาวุโส (ต.ค. 2544 - ก.พ. 2554)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• จัดเตรียมข้อมูลปีงบประมาณรายไตรมาส และงบการเงินประจำปีเพื่อรายงานต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ</li> <li>• สอบทานรายงานภาษีต่าง ๆ ในแต่ละเดือนเพื่อนำส่งสรรพากร</li> <li>• จัดเตรียม ภ.ง.ด 50 และ ภ.ง.ด 51</li> </ul> |

| ลำดับ | ชื่อ                         | ตำแหน่ง                                            | ประวัติการศึกษา                                                                                                                                                                                             | ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------|------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5     | นางสาวอังคณา เทพประเสริฐวงศ์ | ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย<br>และกำกับ<br>การปฏิบัติงาน | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA) สาขาการเงิน Webster University, Missouri สหรัฐอเมริกา</li> <li>- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยอีสต์แฮมป์ไชร์</li> </ul> | <p>ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ และค่าธรรมเนียมทรัสต์ติดตามอัตราที่กำหนด</li> <li>• ตรวจสอบรายการการจ่ายเงิน และรายการรับเงินประจำเดือน</li> </ul> <p>บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด<br/>ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน<br/>(ก.ค. 2560 – ปัจจุบัน)</p> <p>บริษัท บีที เวิลด์ อินดัสตริส จำกัด (มหาชน)<br/>ที่ปรึกษาประธานเจ้าหน้าที่บริหาร งานด้านเลขานุการบริษัท<br/>(ม.ค. - พ.ค. 2560)</p> <p>ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (ส.ค. 2552 - ม.ค. 2557)<br/>ผู้อำนวยการ - ผู้จัดการงานผู้ถือหุ้นและบริษัทภิบาล<br/>ผู้ช่วยผู้อำนวยการ - ผู้จัดการทีมงานกรรมการ</p> <p>บริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล<br/>เลขานุการบริษัท (ก.ย. 2550 -เม.ย. 2552)</p> <p>บริษัท ทรินิตี้ แอ็ดไวซอรี่ 2001 จำกัด<br/>ผู้อำนวยการ ฝ่ายวาณิชธนกิจ (ม.ค.2544 - ส.ค.2550)</p> |

| ลำดับ | ชื่อ | ตำแหน่ง | ประวัติการศึกษา | ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------|------|---------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |      |         |                 | <p>บริษัทหลักทรัพย์ เอกริษัท จำกัด (มหาชน)</p> <p>ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายวาณิชธนกิจ (ต.ค.2539 - ต.ค.2543)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>จัดเตรียมหนังสือเสนอแนะมติที่ประชุม และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น</li> <li>จัดเตรียมและดูแลการจัดประชุมผู้ถือหุ้น</li> <li>จัดเตรียมรายงานการกำกับดูแลกิจการและข้อมูลเกี่ยวกับการประชุมคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย รวมถึงข้อมูลกรรมการในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี</li> <li>จัดทำรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ</li> <li>จัดประชุมคณะกรรมการและกรรมการชุดย่อย</li> <li>จัดเตรียมหนังสือนัดประชุม เอกสารประกอบวาระการประชุม และรายงานการประชุมคณะ กรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย</li> <li>จัดเก็บหนังสือนัดประชุม เอกสารประกอบวาระการประชุม และรายงานการประชุมคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย</li> <li>จัดเก็บเอกสารสำคัญ ได้แก่ หนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับบริษัท</li> <li>ให้คำแนะนำคณะกรรมการ และคณะกรรมการชุดย่อย ในเรื่อง การปฏิบัติ และการเปิดเผยข้อมูลให้เป็นไปตามหลักกำกับกิจการที่ดี กฎหมาย และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการบริษัทจดทะเบียน</li> </ul> |

| ลำดับ | ชื่อ                  | ตำแหน่ง                    | ประวัติการศึกษา                                                                                                                                                                      | ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------|-----------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6     | นางสาวจุฑาพัญ์ อุทวิษ | ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ | <p>ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์และการเงิน<br/>Curtin University of Technology<br/>ออสเตรเลีย</p> <p>ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ (การเงิน, การคลัง, การระหว่างประเทศ)<br/>มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</p> | <p>บริษัท เอไอเอ็ม ทรัสต์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด<br/>ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (พ.ย. 2560 – ปัจจุบัน)</p> <p>ธนาคาร ซูมิโตมิ มิทซูย แบงกิง คอร์ปอเรชั่น, สาขาสงขลา</p> <p>ผู้อำนวยการ – ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (ต.ค. 2547 – ต.ค. 2560)</p> <p>ธนาคาร ยูไอบี จำกัด (มหาชน)<br/>ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์อาวุโส (ม.ค. 2545 – ต.ค. 2547)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>จัดทำการศึกษาและวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) และแบบจำลองทางการเงิน (Financial Model) และการประมาณการทางการเงิน (Financial Projection)</li> <li>ให้คำปรึกษาด้านการเงินกับกลุ่มลูกค้าขนาดใหญ่ในอุตสาหกรรมพลังงาน ปิโตรเคมี และอุตสาหกรรมการผลิต</li> <li>ให้คำปรึกษาและจัดหาแหล่งเงินทุนและเงินกู้ที่เหมาะสมพร้อมทั้งเครื่องมือและผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่เหมาะสม เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับโครงสร้างทางการเงินและโครงสร้างเงินทุนของกลุ่มลูกค้า</li> </ul> |

## เอกสารแนบ 2

### รายงานและงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ)

ถึง 31 ธันวาคม 2560

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า  
อสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท  
รายงาน และ งบการเงิน  
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560  
(วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560



Building a better  
working world

**EY Office Limited**  
33rd Floor, Lake Rajada Office Complex  
193/136-137 Rajadapisek Road  
Klongtoey, Bangkok 10110  
G.P.O.Box 1047, Bangkok 10501, Thailand  
Tel: +66 2264 9090  
Fax: +66 2264 0789-90  
ey.com

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด  
ชั้น 33 อาคารเลกซ์ดา  
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก  
คลองเตย กรุงเทพฯ 10110  
ต.ป.ณ. 1047 กรุงเทพฯ 10501  
โทรศัพท์: +66 2264 9090  
โทรสาร: +66 2264 0789-90  
ey.com

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม  
อินดัสเทรียล โกรท

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่  
31 ธันวาคม 2560 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทาง  
การเงินที่สำคัญสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม  
2560 และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผลการดำเนินงานและ  
กระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม  
2560 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท  
โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค  
ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระ  
จากกองทรัสต์ฯตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วน  
ที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามที่ระบุ  
ในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์  
ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



Building a better  
working world

## ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลทั้งหมดที่อยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น)

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงิน ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ หากในการปฏิบัติงานดังกล่าว ข้าพเจ้าสรุปได้ว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญแล้ว ข้าพเจ้าจะต้องรายงานข้อเท็จจริงนั้น ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่พบว่ามีเรื่องดังกล่าวที่ต้องรายงาน

## ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินการต่อเนื่องเว้นแต่มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีหน้าที่ในการสอดคล้องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ



Building a better  
working world

## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการคำนวณอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการองค์กรจัดทำ

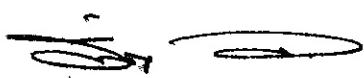


Building a better  
working world

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องต่างๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



รัตนา จาละ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 27 กุมภาพันธ์ 2561

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

### งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

|                                             |          | (หน่วย: บาท)         |
|---------------------------------------------|----------|----------------------|
|                                             | หมายเหตุ | 31 ธันวาคม 2560      |
| <b>สินทรัพย์</b>                            |          |                      |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม | 7        | 2,140,000,000        |
| เงินสดและเงินฝากธนาคาร                      | 8, 16    | 135,627,905          |
| <b>ลูกหนี้</b>                              |          |                      |
| จากการให้เช่าและบริการ                      | 9, 16    | 2,743,857            |
| จากดอกเบี้ย                                 | 16       | 7,588                |
| จากกรมสรรพากร                               |          | 15,078,000           |
| <b>สินทรัพย์อื่น</b>                        |          | 131,153              |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>                         |          | <b>2,293,588,503</b> |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

|                                                                    |          | (หน่วย: บาท)         |
|--------------------------------------------------------------------|----------|----------------------|
|                                                                    | หมายเหตุ | 31 ธันวาคม 2560      |
| <b>หนี้สิน</b>                                                     |          |                      |
| <b>เจ้าหนี้</b>                                                    |          |                      |
| จากดอกเบี้ย                                                        |          | 407,342              |
| อื่น                                                               | 16       | 100,739,421          |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                                                 | 16       | 953,973              |
| เงินมัดจำรับจากค่าเช่า                                             | 16       | 50,220,500           |
| เงินกู้ยืมระยะยาว                                                  | 10       | 590,000,000          |
| <b>รวมหนี้สิน</b>                                                  |          | <u>742,321,236</u>   |
| <b>สินทรัพย์สุทธิ</b>                                              |          | <u>1,551,267,267</u> |
| <b>สินทรัพย์สุทธิ:</b>                                             |          |                      |
| ทุนจดทะเบียน                                                       |          |                      |
| หน่วยทรัสต์ 155,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท                 |          | <u>1,550,000,000</u> |
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์                                   |          |                      |
| หน่วยทรัสต์ 155,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท                 | 11       | 1,550,000,000        |
| กำไรสะสม                                                           | 12       | <u>1,267,267</u>     |
| <b>สินทรัพย์สุทธิ</b>                                              |          | <u>1,551,267,267</u> |
| <br>                                                               |          |                      |
| สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)                                       |          | 10.0081              |
| คำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นสุด (หน่วย) |          | 155,000,000          |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงินนี้



นายอมร จุฬาลักษณ์นกุล

กรรมการ



**AIM REIT**  
MANAGEMENT CO., LTD.

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

| ประเภทเงินลงทุน/<br>โฉนดเลขที่                                                                | พื้นที่<br>(ไร่-งาน-ตร.วา) | ที่ตั้ง                                                                                                      | อาคาร โรงงาน/<br>คลังสินค้าเลขที่ | 31 ธันวาคม 2560         |                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|-----------------------------|
|                                                                                               |                            |                                                                                                              |                                   | ร้อยละของ               |                             |
|                                                                                               |                            |                                                                                                              |                                   | มูลค่ายุติธรรม<br>(บาท) | มูลค่าเงินลงทุน<br>(ร้อยละ) |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์                                                                    |                            |                                                                                                              |                                   |                         |                             |
| กรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น |                            |                                                                                                              |                                   |                         |                             |
| 157963                                                                                        | 21-1-97.80                 | โครงการแปซิฟิค ห้องเย็น<br>ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร                                     | 6, 7                              | 804,700,000             | 38                          |
| 85905                                                                                         | 16-1-97                    | โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค<br>ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต<br>อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา | -                                 | 544,200,000             | 25                          |
| กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารคลังสินค้า                                                            |                            |                                                                                                              |                                   |                         |                             |
| 85904                                                                                         | 12-2-56                    | โครงการดาวตันซฟ<br>ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต<br>อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา              | -                                 | 192,100,000             | 9                           |
| 128496, 144679                                                                                | 34-3-79.20                 | โครงการทิพย์ 7                                                                                               | PD2                               | 599,000,000             | 28                          |
| 128498                                                                                        |                            | ถนนเลียบคลองส่งน้ำชลหารพิจิตร ตำบลบางปลา                                                                     | PD4                               |                         |                             |
| 128499                                                                                        |                            | อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ                                                                               | PD5                               |                         |                             |
| 128500                                                                                        |                            |                                                                                                              | PD6                               |                         |                             |
| 3572                                                                                          |                            |                                                                                                              | PD7                               |                         |                             |
| รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์                                                                 |                            |                                                                                                              |                                   | 2,140,000,000           | 100                         |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท**  
**งบกำไรขาดทุน**

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

|                                                    | สำหรับรอบระยะเวลา<br>ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560<br>(วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ)<br>ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 |                  |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|                                                    | หมายเหตุ                                                                                                  |                  |
| <b>รายได้จากเงินลงทุน</b>                          |                                                                                                           |                  |
| รายได้จากการให้เช่าและบริการ                       | 16                                                                                                        | 2,808,287        |
| รายได้ดอกเบี้ย                                     | 16                                                                                                        | 72,003           |
| รายได้อื่น                                         |                                                                                                           | 300              |
| <b>รวมรายได้</b>                                   |                                                                                                           | <b>2,880,590</b> |
| <b>ค่าใช้จ่าย</b>                                  |                                                                                                           |                  |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ                    | 13.1, 16                                                                                                  | 293,713          |
| ค่าธรรมเนียมทราสต์                                 | 13.2, 16                                                                                                  | 145,404          |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน                             | 13.3                                                                                                      | 16,973           |
| ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ  | 13.4, 16                                                                                                  | 36,296           |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ                       | 13.5, 16                                                                                                  | 48,399           |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ                                |                                                                                                           | 407,865          |
| ค่าใช้จ่ายอื่น                                     |                                                                                                           | 257,331          |
| ต้นทุนทางการเงิน                                   |                                                                                                           | 407,342          |
| <b>รวมค่าใช้จ่าย</b>                               |                                                                                                           | <b>1,613,323</b> |
| <b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>                      |                                                                                                           | <b>1,267,267</b> |
| <b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b> |                                                                                                           | <b>1,267,267</b> |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท**  
**งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ**

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

สำหรับรอบระยะเวลา  
ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560  
(วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ)

| หมายเหตุ                                            | ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน         |                           |
| รายได้จากการลงทุนสุทธิ                              | 1,267,267                 |
| การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน        | 1,267,267                 |
| การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ |                           |
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์                | 11 1,550,000,000          |
| การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างงวด             | 1,551,267,267             |
| สินทรัพย์สุทธิต้นงวด                                | -                         |
| สินทรัพย์สุทธิปลายงวด                               | 1,551,267,267             |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

### งบกระแสเงินสด

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

สำหรับรอบระยะเวลา  
ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560  
(วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ)  
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

### กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

|                                                                |                 |
|----------------------------------------------------------------|-----------------|
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน                    | 1,267,267       |
| ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น |                 |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:                |                 |
| การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์                              | (2,140,000,000) |
| ต้นทุนทางการเงิน                                               | 407,342         |
| การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ                    | (2,743,857)     |
| การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย                               | (7,588)         |
| การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากกรมสรรพากร                             | (15,078,000)    |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น                                    | (131,153)       |
| การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น                                     | 100,739,421     |
| การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                               | 953,973         |
| การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำรับจากค่าเช่า                           | 50,220,500      |
| เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน                             | (2,004,372,095) |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

### งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

สำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560

(วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ)

ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

|                                            |               |
|--------------------------------------------|---------------|
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน             |               |
| เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์              | 1,550,000,000 |
| เงินสดรับจากการกู้ยืมเงินระยะยาว           | 590,000,000   |
| เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน        | 2,140,000,000 |
| เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ       | 135,627,905   |
| เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด               | -             |
| เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด (หมายเหตุ 8) | 135,627,905   |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

### ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

สำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560

(วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ)

ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

### ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)

|                                                      |         |
|------------------------------------------------------|---------|
| มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด                           | -       |
| รายได้จากการลงทุนสุทธิ                               | 0.0081  |
| รวมรายได้จากกิจกรรมลงทุน                             | 0.0081  |
| บวก: การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ | 10.0000 |
| มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด                          | 10.0081 |

### อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อ

|                                               |      |
|-----------------------------------------------|------|
| มูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ) | 0.08 |
|-----------------------------------------------|------|

### อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ

|                                                                                                                     |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (บาท)                                                                                   | 1,551,267,267 |
| อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)                                           | 0.11          |
| อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)                                   | 0.19          |
| อัตราส่วนของจำนวนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)* | 82.77         |
| มูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)                                                                          | 1,551,267,267 |

\* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคารและคำนวณโดยใช้วิธีถ่วงถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

#### 1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (“กองทรัสต์ฯ”) เป็นกองทรัสต์ฯตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติฯ”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2560 ระหว่างบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ กองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ฯ และเป็นกองทรัสต์ฯประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์ฯมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมสถาบันการเงินไปลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอื่นอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกองทรัสต์ฯได้ลงทุนครั้งแรกในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวกับการทำความเย็นในโครงการแปซิฟิค ห้องเย็น และโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค และกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้าในโครงการดาต้าเซฟ และโครงการทิพย์ 7

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 9 มกราคม 2561 เป็นต้นไป

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ และบริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการทิพย์ 7

#### 2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯมีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯมีการเพิ่มทุน กองทรัสต์ฯอาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ฯหากกองทรัสต์ฯมีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ
- (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ฯ ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี
- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯมีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ฯ ตามข้อมูลข้างต้นในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯอาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

### 3. เกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมวันแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

#### 4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต

ในระหว่างงวดปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2560) จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

#### 5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

##### 5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการให้เช่าและบริการจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รับรู้ในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ดอกเบี้ยบันทึกเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

##### 5.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในเงินลงทุน

ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ฯ จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

##### เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ)

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน

### 5.3 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงิน การวิเคราะห์อายุหนี้และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกหนี้

### 5.4 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิหรือความเสี่ยง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิหรือความเสี่ยงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญและกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

| บริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน                   | ความสัมพันธ์                                                       |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| บริษัท เจดับเบิ้ลยูดี อินโพลิติกส์ จำกัด (มหาชน) | ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ (ถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 10)     |
| บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด           | ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ                                                |
| บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด                          | ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการทิพย์ 7                          |
| บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด                        | กิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการทิพย์ 7 |
| บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด   | ทรัสต์                                                             |
| ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)                   | บริษัทใหญ่ของทรัสต์                                                |
| บริษัท แปซิฟิค โฮ่งเฮ็น จำกัด                    | บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่                          |
| บริษัท เจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค จำกัด              | บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่                          |
| บริษัท ดาต้าเซฟ จำกัด                            | บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่                          |

### 5.5 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์ฯ บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

## 5.6 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

## 5.7 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้ซื้อโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์ฯ จะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

## 6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ในบางสถานการณ์ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

## มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯ วัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบดุลด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งมีฐานอ้างอิงจากราคาทุนในงวดบัญชีแรกและราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและ/หรือที่ปรึกษาทางการเงินในปีถัดๆ ไป โดยมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวใช้วิธีการพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อัตราการใช้พื้นที่ อัตราคิดลด อัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน และอัตราการขึ้นค่าเช่า

### ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

### มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่บันทึกในงบดุล ที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงความเสี่ยงทางด้านเครดิต สภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว การเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับตัวแปรที่ใช้ในการคำนวณ อาจมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมที่แสดงอยู่ในงบดุล และการเปิดเผยลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

## 7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ยอดคงเหลือของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีรายละเอียดดังนี้

|                              | (หน่วย: ล้านบาท)       |                |
|------------------------------|------------------------|----------------|
|                              | ราคาทุน <sup>(1)</sup> | มูลค่ายุติธรรม |
| โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น      | 805                    | 805            |
| โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก | 544                    | 544            |
| โครงการตาต้าเซฟ              | 192                    | 192            |
| โครงการทิพย์ 7               | 599                    | 599            |
| รวม                          | 2,140                  | 2,140          |

<sup>(1)</sup> ราคาทุนที่ลงทุนในวันที่ 26 ธันวาคม 2560

## 7.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในวันที่ 26 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวนเงินรวม 2,140 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย

### ก. โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น

กองทรัสต์ฯ ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็นในโครงการแปซิฟิก ห้องเย็น จำนวน 2 อาคาร ตั้งอยู่ที่ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร เนื้อที่ดินรวมประมาณ 21 ไร่ พื้นที่ให้เช่าของอาคาร 17,562 ตารางเมตร

### ข. โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก

กองทรัสต์ฯ ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็นในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก จำนวน 1 อาคาร ตั้งอยู่ที่ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา เนื้อที่ดินรวมประมาณ 16 ไร่ พื้นที่ให้เช่าของอาคาร 10,058 ตารางเมตร

### ค. โครงการคาค้าเซฟ

กองทรัสต์ฯ ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 อาคาร ตั้งอยู่ที่ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา เนื้อที่ดินรวมประมาณ 13 ไร่ พื้นที่ให้เช่าของอาคาร 9,288 ตารางเมตร

### ง. โครงการทิพย์ 7

กองทรัสต์ฯ ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า จำนวน 5 อาคาร ตั้งอยู่ที่ถนนเลียบคลองส่งน้ำชลหารพิจิตร ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ดินรวมประมาณ 35 ไร่ พื้นที่ให้เช่าของอาคาร 21,651 ตารางเมตร

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จำนวน 2,140 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 138 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวดในงบการเงิน ทั้งนี้ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จำนวน 1,550 ล้านบาท และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมสถาบันการเงินจำนวน 590 ล้านบาท

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการแปซิฟิก ห้องเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก และ โครงการทิพย์ 7 ได้จัดจ้างองค้ำประกันวงเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 10

## 7.2 มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯ ประมาณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เท่ากับราคาทุนที่ลงทุนในวันที่ 26 ธันวาคม 2560 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่าราคาดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรมที่ดีที่สุด เนื่องจากเป็นราคาที่มีการแลกเปลี่ยนจริงล่าสุด และเกิดขึ้นใกล้วันสิ้นสุดงวดบัญชี

## 7.3 รายละเอียดการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์

| โครงการ                      | ผู้เช่า                            | อายุสัญญาเช่า (ปี) | ปีที่ครบกำหนด              |
|------------------------------|------------------------------------|--------------------|----------------------------|
|                              |                                    |                    | สัญญาเช่า                  |
| โครงการแปซิฟิก ห้างเย็น      | บริษัท แปซิฟิก ห้างเย็น จำกัด      | 10                 | 2570 <sup>(1)</sup>        |
| โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก | บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิก จำกัด | 10                 | 2570 <sup>(1)</sup>        |
| โครงการคาคาเซฟ               | บริษัท คาคาเซฟ จำกัด               | 10                 | 2570                       |
| โครงการทิพย์ 7               | ผู้เช่ารายย่อยจำนวน 5 ราย          | 2 - 3              | 2561 <sup>(2)</sup> - 2563 |

<sup>(1)</sup> กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าออกไปอีก 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี

<sup>(2)</sup> สำหรับสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดปี 2561 เป็นสัญญากับผู้เช่ารายหนึ่ง กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าออกไปอีก 2 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี

## 8. เงินสดและเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดและเงินฝากธนาคารดังนี้

|                                | 31 ธันวาคม 2560        |                                |
|--------------------------------|------------------------|--------------------------------|
|                                | ยอดคงเหลือ<br>(พันบาท) | อัตราดอกเบี้ยต่อปี<br>(ร้อยละ) |
| เงินสดและเงินฝากธนาคาร         |                        |                                |
| เงินฝากประเภทออมทรัพย์         |                        |                                |
| ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) | 135,628                | 0.375                          |
| รวมเงินสดและเงินฝากธนาคาร      | 135,628                |                                |

## 9. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

|                         | (หน่วย: พันบาท) |
|-------------------------|-----------------|
| อายุหนี้คงค้างชำระ      | 31 ธันวาคม 2560 |
| ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน | 2,744           |
| รวม                     | 2,744           |

## 10. เงินกู้ยืมระยะยาว

|                                   | (หน่วย: พันบาท) |
|-----------------------------------|-----------------|
|                                   | 31 ธันวาคม 2560 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 590,000         |
| รวม                               | 590,000         |

เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯ ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 590 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดอัตราดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นในคราวเดียวเมื่อครบ 5 ปี

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 7

ภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน กองทรัสต์ฯ จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงินในเรื่อง Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio และ Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio เป็นต้น

## 11. ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2560 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งกองทรัสต์ฯ มีทุนจดทะเบียน 1,550 ล้านบาท ประกอบด้วยหน่วยทรัสต์จำนวน 155 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ได้เรียกและได้รับชำระเงินทุนดังกล่าวทั้งจำนวน

## 12. กำไรสะสม

|                                                  | (หน่วย: พันบาท)                                                                                           |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                  | สำหรับรอบระยะเวลา<br>ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560<br>(วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ)<br>ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 |
| กำไรสะสมต้นงวด                                   | -                                                                                                         |
| บวก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน | 1,267                                                                                                     |
| กำไรสะสมปลายงวด                                  | 1,267                                                                                                     |

### 13. ค่าใช้จ่าย

#### 13.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ฯ ตามรายละเอียดดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- (2) ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ฯ ในแต่ละคราว และค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ฯ ในแต่ละคราว และราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.

#### 13.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

#### 13.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดเป็นรายเดือนตามที่จ่ายจริง

#### 13.4 ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมนการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ฯ ตามรายละเอียดดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมนการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 2.75 ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 4.00 ของกำไรจากการดำเนินงานสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ
- (3) ค่านายหน้าในการที่ผู้เช่ารายย่อยต่อสัญญาเช่าและบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง โดยคำนวณเป็นอัตราไม่เกิน 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อย

### 13.5 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการต่างๆ เช่น ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าประกันภัย และ ภาษีโรงเรือน เป็นต้น

### 14. การรับประกันการจ่ายชำระค่าเช่า

การรับประกันค่าเช่าสำหรับโครงการแปซิฟิก ห้างเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก และโครงการ ดาต้าเซฟ

บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) ยอมผูกพันตนในฐานะผู้รับประกันรายได้ที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจากผู้เช่าและในฐานะลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่า ตามวงเงินและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ทรัพย์สินและสัญญาตกลงกระทำการ โดยตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน หากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือชำระค่าเช่าไม่ครบเต็มจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเช่าทรัพย์สิน บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) ตกลงจะชำระค่าเช่าส่วนที่ผู้เช่าไม่ได้ชำระหรือชำระไม่ครบเต็มจำนวนดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ฯ จนครบเต็มจำนวนค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญา

### 15. มาตรการลดความเสี่ยงในการสูญเสียรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด ตกลงที่จะชำระส่วนที่ขาดจากค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีให้แก่กองทรัสต์ฯ เป็นรายไตรมาส หากมีค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการ ทิพย์ 7 เป็นจำนวนน้อยกว่าค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯ คาดการณ์ไว้ภายในระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ โดยค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯ คาดการณ์ไว้จะเป็นไปตามที่ระบุในสัญญา

## 16. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน             | สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่<br>วันที่ 22 ธันวาคม 2560<br>(วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ)<br>ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 |  | นโยบายการกำหนดราคา            |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------|
|                                                   |                                                                                                           |  |                               |
| รายได้จากการให้เช่าและบริการ                      | 2,808                                                                                                     |  | อัตราตามสัญญา                 |
| รายได้ดอกเบี้ย                                    | 72                                                                                                        |  | อัตราตลาด                     |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ                   |                                                                                                           |  |                               |
| ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน                               | 294                                                                                                       |  | ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13.1 |
| ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน                             | 145                                                                                                       |  | ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13.2 |
| ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ |                                                                                                           |  |                               |
| ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก          | 15                                                                                                        |  | ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13.4 |
| ของกองทรัสต์ฯ                                     |                                                                                                           |  |                               |
| ค่าธรรมเนียมพิเศษ                                 | 21                                                                                                        |  | ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13.4 |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ                      | 36                                                                                                        |  | ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13.5 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

|                            | 31 ธันวาคม 2560 |
|----------------------------|-----------------|
| เงินฝากธนาคาร              |                 |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน     | 135,628         |
| ลูกหนี้จากให้เช่าและบริการ |                 |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน     | 2,744           |
| ลูกหนี้จากดอกเบี้ย         |                 |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน     | 8               |
| เจ้าหนี้อื่น               |                 |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน     | 60,687          |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย         |                 |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน     | 484             |
| เงินมัดจำรับจากค่าเช่า     |                 |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน     | 39,916          |

## 17. ภาระผูกพัน

- 17.1 กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13
- 17.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซึ่งจะต้องจ่ายค่าบริการในอนาคตที่ต้องจ่ายชำระภายใน 1 ปี เป็นจำนวนประมาณ 0.2 ล้านบาท

## 18. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ฯที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ฯดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้บริการพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯมีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวนสองรายเป็นจำนวนเงินประมาณ 2 ล้านบาท ซึ่งมาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

## 19. เครื่องมือทางการเงิน

### 19.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินสดและเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ลูกหนี้จากดอกเบี้ย ลูกหนี้จากกรมสรรพากร เจ้าหนี้จากดอกเบี้ย เจ้าหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เงินมัดจำรับจากค่าเช่าและเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

#### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินสดและเงินฝากและเงินกู้ยืมระยะยาว อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดและมีระยะเวลาคงกำหนดระยะสั้น ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยจึงอยู่ในระดับต่ำ

## สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

|                            | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560            |                                            |                        |     | อัตราดอกเบี้ย<br>(ร้อยละต่อปี) |
|----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------|-----|--------------------------------|
|                            | อัตราดอกเบี้ย<br>คงที่ภายใน<br>1 ปี | อัตราดอกเบี้ย<br>ปรับขึ้นลงตาม<br>ราคาตลาด | ไม่มีอัตรา<br>ดอกเบี้ย | รวม |                                |
|                            |                                     |                                            |                        |     |                                |
| <b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b> |                                     |                                            |                        |     |                                |
| เงินสดและเงินฝากธนาคาร     | -                                   | 136                                        | -                      | 136 | 0.375                          |
| <b>หนี้สินทางการเงิน</b>   |                                     |                                            |                        |     |                                |
| เงินกู้ยืมระยะยาว          | -                                   | 590                                        | -                      | 590 | MLR - อัตราคงที่               |

### ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีการเรียกเก็บค่าเช่าพื้นที่และบริการล่วงหน้าและกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกองทรัสต์ฯจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯยังได้รับประกันการจ่ายชำระค่าเช่าและมีมาตรการลดความเสี่ยงในการสูญเสียรายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14 และ 15 จำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการซึ่งแสดงอยู่ในงบดุล

## 19.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงินมูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น สำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด กองทรัสต์ฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

|                                                | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 |         |         |       |
|------------------------------------------------|--------------------------|---------|---------|-------|
|                                                | ระดับ 1                  | ระดับ 2 | ระดับ 3 | รวม   |
| <b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b> |                          |         |         |       |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์                     | -                        | -       | 2,140   | 2,140 |

กองทรัสต์ฯ ประมาณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็นจำนวน 2,140 ล้านบาทเท่ากับราคาทุนที่ลงทุนในวันที่ 26 ธันวาคม 2560 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่าราคาดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรมที่ดีที่สุด เนื่องจากเป็นราคาที่มีการแลกเปลี่ยนจริงล่าสุด และเกิดขึ้น ใกล้เคียงวันสิ้นงวดบัญชี

## 20. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

## 21. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2561

### เอกสารแนบ 3

#### ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

## รายงานความเห็นของทรัสต์

8 กุมภาพันธ์ 2561

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะ “ทรัสต์” ของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท ซึ่งมีบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด



(นางสาวพิจิตรา ไตรรัตนธาดา, นางสาวอรอนงค์ ชัยธง)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

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

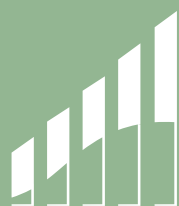
โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

SCB Asset Management Co.,Ltd. (Head Office)

7<sup>th</sup>- 8<sup>th</sup> SCB Park Plaza 1 No. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax. 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM





**AIMIRT**

[www.aimirt.com](http://www.aimirt.com)