



ANNUAL REPORT 2018

รายงานประจำปี 2561

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล ไทร
AIM Industrial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (AIMIRT)

สารจากประธานคณะกรรมการ

ปี 2561 เป็นปีแรกที่คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท (AIMIRT) ได้มีการดำเนินงานครบ 12 เดือนภายใต้การบริหารจัดการของบริษัท เอไอเอ็ม ริกแมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์อิสระรายแรกของประเทศไทย โดยกองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นเท่ากับ 175.80 ล้านบาท และมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 125.51 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ถึง 4 ไตรมาสตลอดปีที่ผ่านมา รวมเป็นเงินประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยเท่ากับ 0.76 บาท สูงกว่าผลตอบแทนที่ประมาณการไว้ในปีแรก ซึ่งแสดงให้เห็นถึงประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัสต์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้เป็นอย่างดี



(3) โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี: สิทธิการเช่ากำหนดระยะเวลา 30 ปี ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า มีศักยภาพการเติบโตสูง ตั้งอยู่ในพื้นที่จังหวัดปทุมธานี

นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2561 กองทรัสต์ยังได้ลงทุนเพิ่มเติมในกรรมสิทธิ์อาคารคลังห้องเย็นพร้อมสำนักงาน ซึ่งเป็นส่วนขยายเพิ่มเติมในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ก่อนแล้ว ทั้งนี้ ตามสิทธิในการซื้อหรือเช่า (Option to Buy/Lease) ที่กองทรัสต์มีอยู่ตามเงื่อนไขในสัญญาตกลงกระทำการ ทำให้กองทรัสต์มีทรัพย์สินเพิ่มขึ้นและสามารถนำมาใช้ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ในปีถัดไป

สำหรับแผนการดำเนินงานในปี 2562 นี้ กองทรัสต์มีแผนการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินอื่น ๆ ที่มีคุณภาพอย่างต่อเนื่อง โดยในปีที่ผ่านมา กองทรัสต์ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม รวมทั้งสิ้น 3 โครงการ ได้แก่

- (1) โครงการ SCC: สิทธิการเช่ากำหนดระยะเวลา 30 ปี ในที่ดินถึงเก็บสารเคมีเหลว และอาคารคลังสินค้าของบริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ มีความได้เปรียบในด้านทำเลที่สะดวกต่อการขนส่งและลำเลียงผลิตภัณฑ์และสินค้าของผู้เช่า
- (2) โครงการทิพย์ 8: กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้าของบริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นโครงการต่อเนื่องจากโครงการทิพย์ 7 ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ถือครองอยู่ในปัจจุบันและมีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยทั้งปีอยู่ที่ 100%

ทั้งนี้ การลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว จะทำให้กองทรัสต์มีความโดดเด่น และมีความแตกต่างจากกองทรัสต์อื่นทั้งในแง่ของทรัพย์สินที่ลงทุน การกระจายตัวของประเภทอุตสาหกรรมของผู้เช่า การกระจายตัวของแหล่งที่ตั้งของทรัพย์สิน นอกจากนี้ ยังทำให้ขนาดทรัพย์สินของกองทรัสต์เติบโตขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ส่งผลดีต่อการเพิ่มสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ ตลอดจนสร้างผลประโยชน์ตอบแทนที่ดีและมีเสถียรภาพแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระยะยาว

สุดท้ายนี้ ในนามของประธานคณะกรรมการบริษัท เอไอเอ็ม ริกแมนเนจเม้นท์ จำกัด ผู้จัดการกองทรัสต์ ขอขอบคุณผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกท่านที่ให้ความไว้วางใจและลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท (AIMIRT) ทั้งนี้ บริษัท มีความมุ่งมั่นที่จะใช้ประสบการณ์และความชำนาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินในกองทรัสต์ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด รวมทั้งมองหาโอกาสในการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินใหม่ๆ ที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้เพื่อสร้างประโยชน์ตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกท่านต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายธนะชัย สันติชัยกุล
ประธานคณะกรรมการ



สารบัญ

- 01 สารจากประธานคณะกรรมการ
- 06 สรุปข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 07 ข้อมูลสำคัญทางการเงิน
- 08 สรุปเหตุการณ์สำคัญของกองทรัสต์
- 09 ประวัติคณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์

ส่วนที่ 1 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

- 16 ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์
- 17 โครงสร้างกองทรัสต์
- 19 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
- 22 นโยบายการจัดหาผลประโยชน์
- 27 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน
- 29 ภาพรวมอุตสาหกรรมและการประกอบธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
- 33 ปัจจัยความเสี่ยง
- 34 ข้อพิพาททางกฎหมายและข้อมูลสำคัญอื่น

REIT กองแรกในไทย
ที่ลงทุนในห้องเย็น



ทรัพย์สินคุณภาพสูง



ทำเลยุทธศาสตร์



อัตราเช่าพื้นที่เต็ม 100%



กลุ่มผู้เช่า เป็นบริษัทชั้นนำ



อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยสูง



บริหารจัดการอย่างโปร่งใส
และเป็นกลาง



ส่วนที่ 2 การจัดการและกำกับดูแลกองทรัสต์

- 36 การจัดการกองทรัสต์
- 53 การกำกับดูแลกองทรัสต์
- 65 ความรับผิดชอบต่อสังคม
- 66 การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง
- 67 การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

- 72 ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 73 รายงานของผู้สอบบัญชีอนุญาต
- 79 งบการเงิน
- 108 ข้อมูลการวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

ภาคผนวก

- 111 คำอธิบายลักษณะความเสี่ยงและมาตรการรองรับ
- 116 ประวัติคณะผู้บริหาร

คำจำกัดความ

กองทรัสต์	หมายถึง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท
กลุ่ม JWD	หมายถึง	กลุ่มบริษัทที่ประกอบด้วย (1) บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิค จำกัด (2) บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด (3) บริษัท แปซิฟิค ห้องเย็น จำกัด และ (4) บริษัท ดาด้าเซฟ จำกัด
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
โครงการ JWD	หมายถึง	โครงการต่าง ๆ ที่กลุ่ม JWD เป็นผู้พัฒนาขึ้น ได้แก่ (1) โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (รวมส่วนขยายเพิ่มเติม) (ซึ่งต่อไปจะ เรียกว่า “โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค”) (2) โครงการแปซิฟิค ห้องเย็น และ (3) โครงการดาด้าเซฟ
โครงการทิพย์ 7	หมายถึง	โครงการทิพย์ 7 ซึ่งตั้งอยู่ที่เลขที่ 789/9 789/11 789/12 789/13 และ 789/14 หมู่ที่ 9 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ทรัสต์	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ทิพย์โฮลดิ้ง หรือ TIP	หมายถึง	บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด
ประกาศที่ กข.1/2553	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจ โดยทั่วไปของทรัสต์ ลงวันที่ 4 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2553 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ กร.14/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และการเป็น ทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ ทจ. 49/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและ เสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

คำจำกัดความ (ต่อ)

ประกาศที่ สช.29/2555	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบ ผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บริษัทฯ	หมายถึง	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้เช่าหลัก	หมายถึง	บริษัทในกลุ่ม JWD ที่ทำสัญญาเช่าทรัพย์สินในโครงการ JWD กับ กองทรัสต์ ได้แก่ (1) บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิก จำกัด (2) บริษัท แปซิฟิก ห้องเย็น จำกัด และ (3) บริษัท ดาต้าเซฟ จำกัด
พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ	หมายถึง	พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
สำนักงาน ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
BJL	หมายถึง	บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด
DTS	หมายถึง	บริษัท ดาต้าเซฟ จำกัด
JPAC	หมายถึง	บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิก จำกัด
JWD	หมายถึง	บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน)
PCS	หมายถึง	บริษัท แปซิฟิก ห้องเย็น จำกัด
TIP	หมายถึง	บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด

สรุปข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

โครงการ	JWD GROUP			TIP Industrial projects
	แปซิฟิก ห้างเย็น	เจดับเบิลยูดี แปซิฟิก	ดาต้าเซฟ	ทิพย์ 7
ที่ตั้ง	สมุทรสาคร	ฉะเชิงเทรา	ฉะเชิงเทรา	สมุทรปราการ
ประเภททรัพย์สิน	อาคารคลังห้องเย็น	อาคารคลังห้องเย็น	อาคารคลังสินค้า	อาคารคลังสินค้า
รูปแบบการลงทุน	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
จำนวนยูนิต	2	2	1	5
พื้นที่เช่า	17,562.00 ตารางเมตร	12,766.40 ตารางเมตร	9,288.00 ตารางเมตร	21,651.10 ตารางเมตร
สัดส่วนต่อพื้นที่เช่ารวม	28.7%	20.8%	15.2%	35.3%
อัตราการใช้เช่า	100%	100%	100%	100%

แผนที่แสดงที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์



ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2561	22 ธ.ค. 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) - 31 ธ.ค. 2560
รวมรายได้	175.75	2.88
รวมค่าใช้จ่าย	50.29	1.61
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	125.46	1.27
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	290.72	1.27
งบดุล (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2561	31 ธ.ค. 2560
สินทรัพย์รวม	2,517.05	2,293.59
หนี้สินรวม	763.25	742.32
สินทรัพย์สุทธิ	1,753.80	1,551.27
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (ล้านหน่วย)	1,550.00	1,550.00
อัตราส่วนทางการเงิน	31 ธ.ค. 2561	31 ธ.ค. 2560
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	11.3148	10.0081
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	30.32	32.37

สรุปเหตุการณ์สำคัญของกองทรัสต์

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และแต่งตั้งบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม พ.ศ. 2560 โดยมีเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้

2561



9 มกราคม

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย



21 ธันวาคม



กองทรัสต์ลงนามสัญญาซื้อขายสิ่งปลูกสร้างกับ JWD ได้แก่ อาคารคลังห้องเย็นในโครงการ JPAC อาคาร 2 ตั้งอยู่ที่ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา และจะทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์อาคารคลังห้องเย็น รวมถึงสิ่งหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องของโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) จาก JWD

ประวัติคณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์



นายธนชัย สันติชัยกุล

ประธานคณะกรรมการและกรรมการอิสระ

1

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก

11 สิงหาคม 2559

คุณวุฒิทางการศึกษา/คุณวุฒิอื่นๆ

- ปริญญาตรี บัญชี (ต้นทุน) คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA) คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ประกาศนียบัตรชั้นสูงด้านสอบบัญชี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติการอบรมหลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) และการอบรมอื่น

- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 18/2002
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงวิทยาการตลาดทุน (วตท.รุ่นที่ 1) สถาบันวิทยาการตลาดทุน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- หลักสูตรการเมืองการปกครองในระบอบประชาธิปไตยสำหรับผู้บริหารระดับสูง (ปปร.รุ่นที่ 11) สถาบันพระปกเกล้า
- หลักสูตร AC HOT UPDATE เตรียมรับ CG ยุคใหม่ก้าวไกลสู่ความยั่งยืน สภาวิชาชีพบัญชี

ตำแหน่งและหน้าที่ในปัจจุบัน

- | | |
|-----------------|--|
| 2561 - ปัจจุบัน | กรรมการ
บริษัท สาลี่ พรินท์ติ้ง จำกัด (มหาชน) |
| 2561 - ปัจจุบัน | กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
บริษัท เนชั่น มัลติมีเดีย กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) |
| 2561 - ปัจจุบัน | ประธานคณะกรรมการและกรรมการอิสระ
บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเสตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด |
| 2559 - ปัจจุบัน | ประธานคณะกรรมการและกรรมการอิสระ
บริษัท สยามซินดิเคท เทคโนโลยี จำกัด |
| 2559 - ปัจจุบัน | ประธานคณะกรรมการและกรรมการอิสระ
บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด |
| 2556 - ปัจจุบัน | กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
บริษัท อีสเทิร์นโพลีเมอร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) |
| 2556 - ปัจจุบัน | ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
บริษัท เอ็ม พิคเจอร์ส อินเตอร์เทนเม้นท์ จำกัด (มหาชน) |

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา

- | | |
|-------------|---|
| 2559 - 2561 | กรรมการ
บริษัท สปริงนิวส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด |
| 2559 - 2561 | กรรมการ
บริษัท นิวส์ เน็ตเวิร์ค มัลติมีเดีย จำกัด (มหาชน) |
| 2556 - 2558 | กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
บริษัท แอลดีซี เด็นทัล จำกัด (มหาชน) |



2

นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล

กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก

11 สิงหาคม 2559

คุณวุฒิทางการศึกษา/คุณวุฒิอื่นๆ

- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตรบัณฑิตระหว่างประเทศ คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโท บริหารการจัดการ (MBA) Ashland University สหรัฐอเมริกา

ประวัติการอบรมหลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) และการอบรมอื่น

- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 204/2015

ตำแหน่งและหน้าที่ในปัจจุบัน

- 2561 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ บริษัท เอไอเอ็ม รีเทลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2559 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา

- 2557 - 2559 กรรมการผู้จัดการ บริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2546 - 2557 ผู้อำนวยการอาวุโส ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคาร ไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน)
- 2544 - 2546 ผู้บริหารระดับสูงทางการเงิน บริษัท ดิจิตอล ออเน้า อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)



3

นายพิสิต แก่นจันทน์

กรรมการ

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก

11 สิงหาคม 2559

คุณวุฒิทางการศึกษา/คุณวุฒิอื่นๆ

- ปริญญาตรี รัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาโท Executive MBA สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจ ศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโท Development Administration Western Michigan University Michigan สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาโท Political Science Western Michigan University Michigan สหรัฐอเมริกา

ประวัติการอบรมหลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) และการอบรมอื่น

- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 56/2005
- หลักสูตร Risk Management Committee Program (RMP) 4/2014
- หลักสูตร Role of Compensation Committee Program (RCC) 18/2014
- หลักสูตร Role of Nomination and Governance Committee Program (RNG) 6/2014
- หลักสูตร Advance Audit Committee Program (AACP) 13/2013
- หลักสูตร Certificate in Hotel Real Estate Investment & Asset Management 2008
- หลักสูตรนักบริหารระดับสูงธรรมศาสตร์เพื่อสังคม รุ่น 1 (นมธ. 1)

ตำแหน่งและหน้าที่ในปัจจุบัน

- 2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เอไอเอ็ม รีเทลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา

- 2553 - 2559 Principal Hospitality Advisory Services (Thailand)
- 2550 - 2552 SEVP & Chief Investment/ Operation Officer TCC Hotel Group & TCC Land Development
- 2539 - 2549 รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
- 2538 - 2539 ผู้อำนวยการฝ่ายจัดการกองทุน บริษัทหลักทรัพย์ เจ.เอฟ. วัฒนา จำกัด
- 2531 - 2538 ผู้อำนวยการฝ่ายจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ บริษัทหลักทรัพย์ ทิสโก้ จำกัด



4

เรืออากาศโทศุภกร จันทศาสตร์ กรรมการอิสระ

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก

30 มกราคม 2560

คุณวุฒิทางการศึกษา/คุณวุฒิอื่นๆ

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ
สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตำแหน่งและหน้าที่ในปัจจุบัน

- 2561 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ
บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2560 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ
บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2553 - ปัจจุบัน ที่ปรึกษา
บริษัท ฟูโพรทรี จำกัด

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา

- 2549 - 2553 กรรมการผู้จัดการ
บริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด
- 2545 - 2549 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
บริษัท เทิร์น อะราวด์ จำกัด
- 2542 - 2545 Assistant Vice President
บริษัท เงินทุน สินเอเซีย จำกัด (มหาชน)
- 2541 - 2542 ผู้จัดการ
บริษัท คาเซนอฟ เอเชีย ลิมิเต็ด จำกัด



5

นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทียอรรณพ กรรมการและกรรมการผู้จัดการ

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก

30 มกราคม 2560

คุณวุฒิทางการศึกษา/คุณวุฒิอื่นๆ

- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สาขาการเงินและการธนาคาร
คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA) (เกียรตินิยม)
สาขาการบริหารการเงิน
Lubin School of Business, Pace University,
New York สหรัฐอเมริกา

ประวัติการอบรมหลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD) และการอบรมอื่น

- Diploma in Finance University of California Berkeley
สหรัฐอเมริกา

ตำแหน่งและหน้าที่ในปัจจุบัน

- 2561 - ปัจจุบัน กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ
บริษัท เอไอเอ็ม รีเทลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2559 - ปัจจุบัน กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ
บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา

- 2558 - 2559 ผู้จัดการทั่วไปและ
ผู้อำนวยการฝ่ายธุรกิจ
บริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2555 - 2558 ผู้อำนวยการ-ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
- 2550 - 2555 ผู้อำนวยการ-ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์
ธนาคาร ซุมิโตโม มิตรูย์ แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น

ส่วนที่ 1

การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

กองทรัสต์

ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ)	AIM Industrial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	AIMIRT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการทิพย์ 7)	บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	1,550,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	155,000,000 หน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	11.3148 บาท
อายุกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

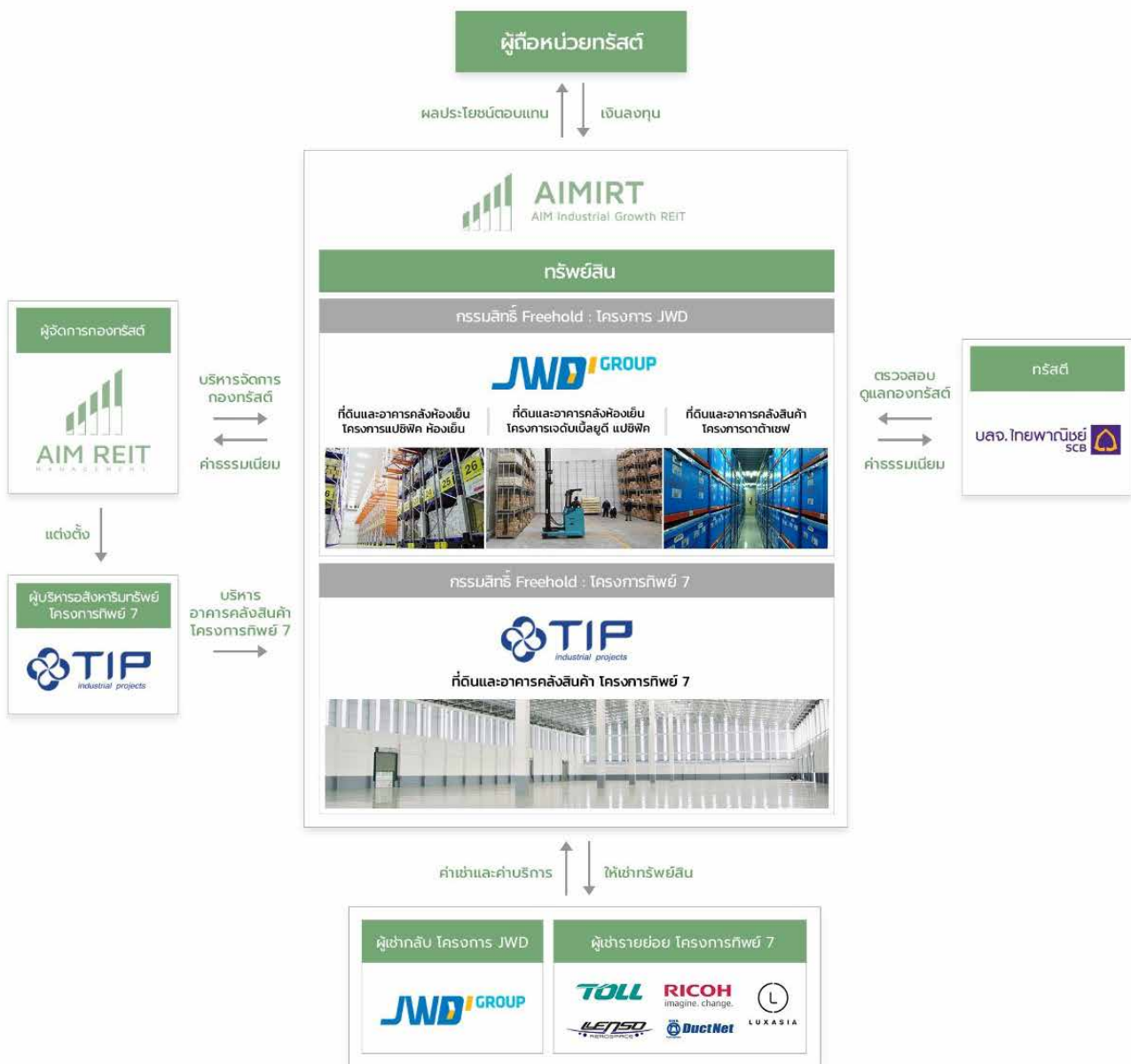
โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่	คิดเป็นสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (ประมาณร้อยละ)
บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน)	15,500,000	10.00
บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	11,000,000	7.10
บริษัท เอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	10,000,000	6.45
กองทุน ผสมบิธีเน้นรับรายได้ระยะยาว	8,000,000	5.16
CIMB-PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND	6,597,100	4.26
บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	4,493,700	2.89

ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่	คิดเป็นสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (ประมาณร้อยละ)
กองทุนเปิด บัวหลวงอินคัม	4,100,000	2.65
นางสมศรี ไกรศักดิ์วัฒน์	3,130,000	2.01
นางพรทิพย์ พิบูลนครินทร์	3,100,000	2.00
นายพรสิน ไกรศักดิ์วัฒน์	2,800,000	1.81
รวม	68,720,800	44.33

โครงสร้างกองทรัสต์



ค่าธรรมเนียม

ในปี พ.ศ. 2561 กองทรัสต์มีค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายสรุปได้ ดังนี้

ประเภทค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	มูลค่ารายการ ปี 2561 (ล้านบาท)
1) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	
• ค่าธรรมเนียมพื้นฐานผู้จัดการกองทรัสต์	10.81
• ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	0.93
• ค่าธรรมเนียมพิเศษ	1.36
2) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ (ค่าดูแลระบบสารสนเทศภูมิภาคส่วนกลาง)	2.22
3) ค่าธรรมเนียมทรีดี	5.34

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ข้อมูลของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีรายละเอียดตามตารางข้างท้ายนี้

โครงการ	ประเภททรัพย์สิน	จำนวน (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	อัตราค่าเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	อายุอาคารเฉลี่ย (ปี) ¹
1 โครงการ JWD: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารห้องเย็น สหกรณ์ทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น และอาคารคลังสินค้า โดยมีผู้เช่าหลัก ได้แก่ PCS JPAC และ DTS					
• โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น (อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร)	อาคารคลังห้องเย็น	2	17,562.00	100.00%	5.67
• โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ถนนสุขุมวิท จังหวัดฉะเชิงเทรา)	อาคารคลังห้องเย็น	2	12,766.40	100.00%	4.13
• โครงการดาต้าเซฟ (ถนนสุขุมวิท จังหวัดฉะเชิงเทรา)	อาคารคลังสินค้า	1	9,288.00	100.00%	5.16
รวมโครงการ JWD		5	39,616.40	100.00%	5.05
2 โครงการทิพย์ 7: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า และนำออกให้เช่าพื้นที่					
• โครงการทิพย์ 7 (อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ)	อาคารคลังสินค้า	5	21,651.10	100.00%	3.75
รวมโครงการทิพย์ 7		5	21,651.10	100.00%	3.75
รวมทุกโครงการ		10	61,267.50	100.00%	4.59

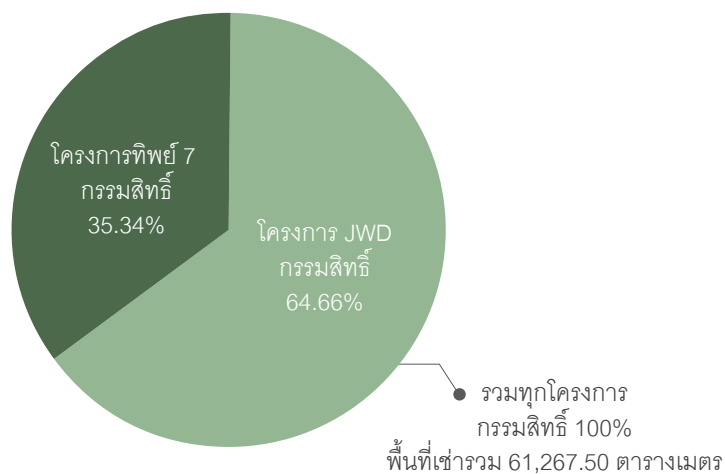
หมายเหตุ

¹ อายุอาคารเฉลี่ยคำนวณจากค่าเฉลี่ยของอายุอาคารถ่วงน้ำหนักด้วยพื้นที่อาคารในทุกโครงการ

ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นการลงทุนประเภทกรรมสิทธิ์ทั้งหมด หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ซึ่งประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังห้องเย็นและสหกรณ์ทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าของโครงการ JWD ประมาณร้อยละ 64.66 ของพื้นที่ให้เช่าโครงการทั้งหมด และกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้าของโครงการทิพย์ 7 ประมาณร้อยละ 35.34 ของพื้นที่ให้เช่าโครงการทั้งหมด

สัดส่วนลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินต่อพื้นที่เข้าร่วมทุกโครงการ^{1/}



หมายเหตุ

^{1/} อัตราส่วนของพื้นที่ต่อพื้นที่รวมทุกโครงการ

ตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองคริสต์เจ้าลงทุน

(1) ทรัพย์สินประเภทคลังห้องเย็น

โครงการ	แปซิฟิค ห้องเย็น	เจดับเบิลยูดี แปซิฟิค
ผู้พัฒนา	PCS	JPAC
สถานที่ตั้ง	ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา
ระยะทางโดยประมาณสำหรับการเดินทางจาก	- กรุงเทพมหานคร 47 กม. - สนามบินสุวรรณภูมิ 71 กม. - ท่าเรือกรุงเทพฯ 42 กม. - ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง 153 กม.	- กรุงเทพมหานคร 58 กม. - สนามบินสุวรรณภูมิ 33 กม. - ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง 97 กม. - ท่าเรือน้ำลึกมาบตาพุด 146 กม.
จำนวนอาคาร	อาคารคลังห้องเย็น จำนวน 2 หลัง แบ่งเป็น 2 ยูนิต	อาคารคลังห้องเย็น จำนวน 2 หลัง แบ่งเป็น 2 ยูนิต

(2) กรัฟฟี่สินประเภทอาคารคลังสินค้า

โครงการ	คาต้าเซฟ	กัฟฟี่ 7
ผู้พัฒนา	BJL	TIP
สถานที่ตั้ง	ตำบลนครเนื่องเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ระยะทางโดยประมาณสำหรับการเดินทางจาก	- กรุงเทพมหานคร 58 กม. - สนามบินสุวรรณภูมิ 33 กม. - ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง 97 กม. - ท่าเรือน้ำลึกมาบตาพุด 146 กม.	- กรุงเทพมหานคร 50 กม. - สนามบินสุวรรณภูมิ 26 กม. - ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง 93 กม. - ท่าเรือน้ำลึกมาบตาพุด 142 กม.
จำนวนอาคาร	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปประเภทอาคารเดี่ยว จำนวน 1 อาคาร แบ่งเป็น 1 ยูนิต	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปประเภทอาคารเดี่ยว จำนวน 5 อาคาร แบ่งเป็น 5 ยูนิต

นโยบายการจัดหาผลประโยชน์

1. ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ที่จะสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่เหมาะสม และยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ด้วยการนำทรัพย์สินออกให้เช่า ซึ่งสามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภทโดยมีลักษณะสัญญาเช่าและโครงสร้างรายได้ ดังนี้

ประเภทที่ 1 การนำทรัพย์สินในโครงการ JWD ออกให้ผู้เช่าหลัก ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่ม JWD เช่าระยะยาว

กองทรัสต์โดยทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าทรัพย์สินกับผู้เช่าหลัก ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่ม JWD เพื่อประกอบธุรกิจให้บริการห้องเย็น โลจิสติกส์ และคลังสินค้า โดยมีระยะเวลาเช่าที่แตกต่างกัน ดังนี้

- โครงการแปซิฟิค ห้องเย็น และโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค มีระยะเวลาเช่า 10 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่า (วันที่ 26 ธันวาคม พ.ศ. 2560) โดยกองทรัสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 2 ครั้ง คราวละ 10 ปี รวมทั้งสิ้นเป็น 30 ปี
- โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) มีระยะเวลาเช่า 9 ปี 5 วัน นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่า (วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2561) โดยกองทรัสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 2 ครั้ง คราวละ 10 ปี รวมทั้งสิ้นเป็น 29 ปี 5 วัน
- โครงการดาด้าเซฟ มีระยะเวลาเช่า 10 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่า (วันที่ 26 ธันวาคม พ.ศ. 2560)

2. อายุของสัญญาเช่า

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนประมาณร้อยละ 92.00 เป็นสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเฉลี่ยตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 มีรายละเอียดของอายุสัญญาเช่าแบ่งตามสัดส่วนรายได้ ดังต่อไปนี้

อายุสัญญา	อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมโครงการ JWD	อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมโครงการทิพย์ 7	อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมทุกโครงการ	จำนวนยูนิต
น้อยกว่า 3 ปี	-	30.47%	7.84%	2
ตั้งแต่ 3 ปี แต่ไม่เกิน 6 ปี	-	43.36%	11.16%	2
ตั้งแต่ 6 ปีขึ้นไป	100.00%	26.17%	81.00%	6
รวม	100.00%	100.00%	100.00%	10

ทั้งนี้ รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจะประกอบด้วย รายได้ค่าเช่ารายเดือนซึ่งมาจากค่าเช่าอาคารคลังห้องเย็นและค่าเช่าจากอาคารคลังสินค้า โดยอัตราค่าเช่ารายเดือนเป็นอัตราคงที่และมีการปรับขึ้นของอัตราค่าเช่าเป็นลำดับขั้น ตามที่ได้ตกลงกันระหว่างอายุสัญญา

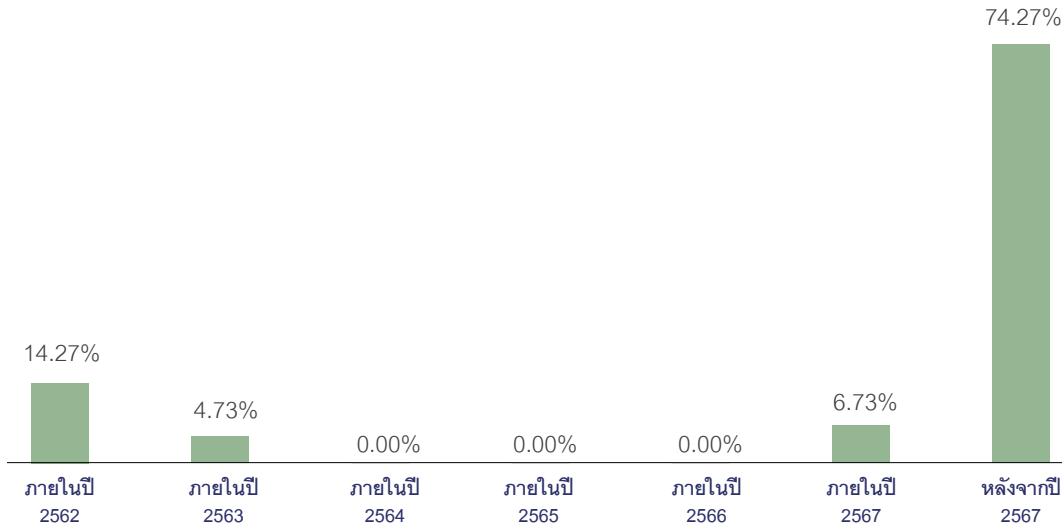
ประเภทที่ 2 การนำทรัพย์สินในโครงการทิพย์ 7 ออกให้ผู้เช่ารายย่อยเช่า

กองทรัสต์โดยทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการทิพย์ 7 ซึ่งรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจะประกอบด้วย รายได้ค่าเช่ารายเดือนและค่าบริการรายเดือนจากการเช่าอาคารคลังสินค้า ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นสัญญามาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่คล้ายคลึงกัน เช่น รายได้ค่าเช่ารายเดือนมาจากการให้เช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า รายได้ค่าบริการรายเดือนมาจากการให้บริการบำรุงรักษาซ่อมแซม และจัดทำให้อาคารอยู่ในสภาพที่สามารถใช้งานได้ โดยระยะเวลาเช่าและการให้บริการส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าและบริการที่ระยะเวลาประมาณ 3 ปี ซึ่งมีอัตราค่าเช่ารายเดือนคงที่ โดยมีสัญญาเช่าบางส่วนโครงการทิพย์ 7 ที่เป็นสัญญาเช่าระยะยาวกว่า 3 ปี โดยระหว่าง 5 ถึง 9 ปี ซึ่งสัญญาดังกล่าว จะมีอัตราค่าเช่ารายเดือนคงที่และมีการปรับขึ้น ของอัตราค่าเช่าเป็นลำดับขั้น ตามที่ได้ตกลงกันระหว่างอายุสัญญา ทั้งนี้ สำหรับสัญญาเช่าระยะยาวดังกล่าวโดยส่วนใหญ่แล้วจะทำกับผู้เช่าที่เป็นบริษัทขนาดใหญ่และมีการเช่าพื้นที่ในครั้งละจำนวนมาก โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการทิพย์ 7 นั้น ถือได้ว่าการกระจายตัวของอายุสัญญาเช่า อุดสาหกรรมของผู้เช่า และสัญชาติของผู้เช่า

3. การครบกำหนดอายุของสัญญาเช่า

สัญญาเช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนกว่าร้อยละ 74.27 จะครบกำหนดอายุหลังจากปี พ.ศ. 2567 เป็นต้นไป โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 มีสัดส่วนรายได้จากสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุในแต่ละปี ดังต่อไปนี้

สัดส่วนรายได้จากสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุในแต่ละปี¹



หมายเหตุ

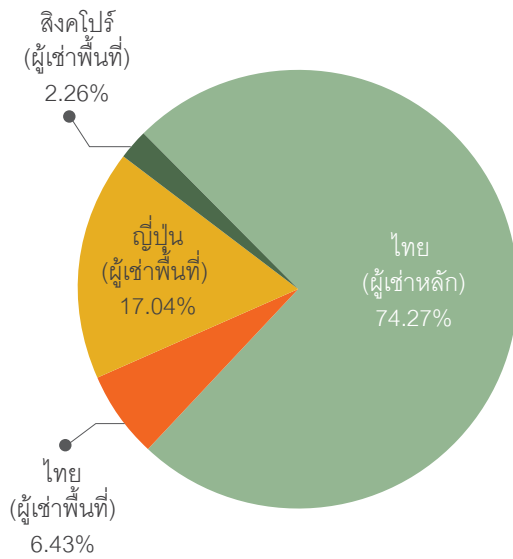
¹ อัตราส่วนของรายได้จากสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุในแต่ละปีต่อรายได้รวมทุกโครงการ

4. การกระจายตัวของผู้เช่า

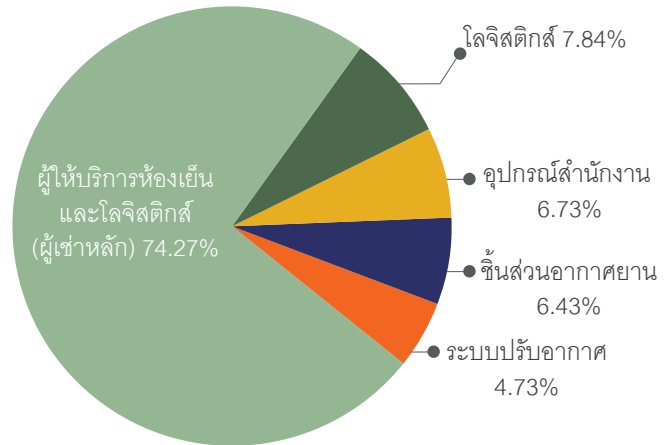
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ผู้เช่าพื้นที่ที่มีการกระจายตัวแบ่งตามสัญชาติและประเภทธุรกิจ โดยมีรายละเอียดตามที่ระบุในตารางข้างทำยนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่าพื้นที่	โครงการที่เช่า	อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมทุกโครงการ	อัตราส่วนพื้นที่ต่อพื้นที่รวมทุกโครงการ	อายุสัญญาเช่า (ปี)	ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ
1	PCS	แปซิฟิก ห้างเย็น	40.94%	28.66%	10.00	2570	ไทย	ผู้ให้บริการห้องเย็นและโลจิสติกส์
2	JPAC	เจดับเบิลยูดี แปซิฟิก	25.59%	20.84%	9.50	2570	ไทย	ผู้ให้บริการห้องเย็นและโลจิสติกส์
3	DTS	ดาด้าเซฟ	7.74%	15.16%	10.00	2570	ไทย	โลจิสติกส์
4	บริษัท ริโก้ (ประเทศไทย) จำกัด	ทิพย์ 7	6.73%	8.64%	9.00	2567	ญี่ปุ่น	อุปกรณ์สำนักงาน
5	บริษัท เลนโซ่ แอโรสเปซ จำกัด	ทิพย์ 7	6.43%	9.31%	3.00	2562	ไทย	ชิ้นส่วนอากาศยาน
6	บริษัท โทลล์ แวร์เฮาส์ (ไทยแลนด์) จำกัด	ทิพย์ 7	5.58%	7.84%	2.83	2562	ญี่ปุ่น	โลจิสติกส์
7	บริษัท ดีเอ็นเอ (ไทยแลนด์) จำกัด	ทิพย์ 7	4.73%	6.43%	3.00	2563	ญี่ปุ่น	ระบบปรับอากาศ
8	บริษัท ลัคส์เอเชีย (สยาม) จำกัด	ทิพย์ 7	2.26%	3.12%	3.00	2562	สิงคโปร์	โลจิสติกส์
อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมทุกโครงการ			100.00%	100.00%				

สัดส่วนผู้เช่าตามสัญชาติ^{/1}



สัดส่วนผู้เช่าตามประเภทธุรกิจ^{/1}



หมายเหตุ

^{/1} อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมทุกโครงการ

5. ข้อมูลของผู้เช่าหลักในโครงการ JWD

กองทรัสต์โดยทรัสต์ให้ผู้เช่าหลัก ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่ม JWD เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการ JWD โดยมีรายละเอียดของผู้เช่าหลัก ดังนี้

1) ข้อมูลทั่วไป

ชื่อผู้เช่าหลัก	ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขทะเบียนบริษัท	โทรศัพท์	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ทุนชำระแล้ว (บาท)
บริษัท แปซิฟิค ห้องเย็น จำกัด	47/19 หมู่ 2 ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร 74000	0745538001893	034-834-224-6	443,000,000	443,000,000
บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิค จำกัด	99/3 หมู่ 11 ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา 24000	0105556004381	033-020-800	250,000,000	250,000,000
บริษัท ดาต้าเซฟ จำกัด	99 หมู่ 11 ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา 24000	0105534034075	02-710-4050	75,000,000	75,000,000

2) คุณสมบัติและประสบการณ์ของผู้เช่าหลัก

ผู้เช่าหลักเป็นบริษัทในกลุ่ม JWD ซึ่งดำเนินธุรกิจทางด้านโลจิสติกส์ภายในประเทศ (In-land Logistics) อย่างครบวงจร ก่อตั้งในปี พ.ศ. 2536 และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เมื่อเดือนกันยายน พ.ศ. 2558 โดยลักษณะการประกอบธุรกิจประกอบด้วยธุรกิจบริการรับฝากและบริหารสินค้า บริการขนส่งและกระจายสินค้า บริการขนย้าย บริการจัดการเอกสารและข้อมูลและอื่น ๆ เช่น ให้เช่าอาคารสำนักงานและคลังสินค้า และพัฒนาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ นอกจากนี้ ผู้เช่าหลักยังมีบุคลากรและทีมงานที่เป็นผู้มีประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญในการทำหน้าที่ดูแลบริหารอสังหาริมทรัพย์

3) ผลกระทบในกรณีที่ต้องมีการเปลี่ยนผู้เช่าหลัก

ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องเปลี่ยนผู้เช่าหลักหรือใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาภายใต้สัญญาเช่า กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อมาทดแทนผู้เช่าหลัก ซึ่งอาจรวมไปถึงต้นทุนที่เป็นตัวเงินและต้นทุนค่าเสียโอกาสที่เพิ่มตามระยะเวลาการหาผู้เช่ารายใหม่ ทั้งนี้หากกองทรัสต์สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการตกลงกับผู้เช่ารายใหม่ เพื่อให้ได้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าฉบับใหม่ที่ไม่ดีไปกว่าสัญญาเช่าฉบับเดิม ซึ่งอาจมีผลต่อรายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับในอนาคต

4) ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถของผู้เช่าหลักในการปฏิบัติตามสัญญา

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า ตั้งแต่ก่อนที่จะมีการจัดตั้งกองทรัสต์ผู้เช่าหลักมีบุคลากรและทีมงานที่เป็นผู้มีประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญในการทำหน้าที่ดูแลบริหารอสังหาริมทรัพย์ และมีมาตรฐานในการดำเนินงาน (Standard of Operation) ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว นอกจากนี้ ผู้เช่าหลักเป็นผู้เช่าที่มีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินในโครงการ JWD เป็นอย่างดี มากกว่าผู้เช่ารายอื่นๆ อีกทั้งโครงสร้างค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจะอ้างอิงจากอัตราค่าเช่าในส่วนที่เป็นค่าเช่าอาคาร ไม่รวมค่าบริการ และผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากทรัพย์สิน ซึ่งสามารถ

เทียบเคียงกับผลประโยชน์การในอดีตของทรัพย์สินโครงการ JWD ทั้งนี้ หากพิจารณาจากผลประโยชน์การของทรัพย์สินโครงการ JWD ที่ผ่านมา และรายได้ที่จะได้รับจากธุรกิจให้บริการรับฝากและบริหารคลังสินค้า คาดว่ารายได้ที่จะได้รับอยู่ในระดับที่มากพอที่จะสร้างความมั่นใจได้ว่า ผู้เช่าหลักจะสามารถชำระค่าเช่าคงที่และปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้

5) มาตรการดำเนินการหากผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้

หากผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้ ผู้เช่าหลักต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ผู้เช่าหลักได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ตามในกรณีที่ผู้เช่าหลักผิดนัดชำระค่าเช่า และ/หรือเงินค้ำชำระอย่างใด ๆ ที่ผู้เช่าหลักมีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ ตามที่กำหนดในสัญญาเช่า ให้ถือว่ากองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าได้ทันที ทั้งนี้ เว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมดูแลให้ผู้เช่าหลักดำเนินการชำระค่าเช่าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยจะมีการสอบถามและติดตามการชำระค่าเช่ากันล่วงหน้าอย่างน้อย 15 วัน ก่อนครบกำหนดชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่า เพื่อป้องกันมิให้เกิดการชำระค่าเช่าล่าช้า หรือผิดสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากเกิดเหตุสุดวิสัยใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกให้มีการประชุมหารือกันก่อนถึงกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าดังกล่าว อย่างไรก็ตามในกรณีที่ผู้เช่าหลักไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะรายงานต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการของบริษัทฯ ให้ทราบโดยเร็ว และแจ้งต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาเหตุในการเลิกสัญญาเช่าและดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าหลักผิดนัดชำระค่าเช่า บริษัทฯ จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการเจรจา ตกลงกับผู้เช่า เพื่อช่วยหาวิธีให้ผู้เช่าหลักชำระค่าเช่าตามที่ตกลงกันในสัญญาโดยเร็วที่สุดและลดความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

6. การกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินรวมจำนวน 698.00 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับเปลี่ยนด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาเงินกู้	1) วงเงินกู้ระยะยาวจำนวน 590.00 ล้านบาท มีระยะเวลาเงินกู้ประมาณ 5 ปี 2) วงเงินกู้ระยะยาวจำนวน 108.00 ล้านบาท มีระยะเวลาเงินกู้ประมาณ 4 ปี
การชำระเงินต้น	ชำระคืนครั้งเดียวทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนด ในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2565
หลักประกันการกู้ยืม	1) จำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนบางส่วน 2) การโอนสิทธิรับเงินภายใต้สัญญาเช่าแบบมีเงื่อนไขของผู้เช่าพื้นที่ที่มีอายุมากกว่า 3 ปี (เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จำนอง) 3) การโอนสิทธิภายใต้สัญญาตกลงกระทำการแบบมีเงื่อนไข (เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จำนอง) 4) การโอนสิทธิตามสัญญาประกันภัยแบบมีเงื่อนไข และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จำนอง)
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	1) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Value) ให้ไม่เกินร้อยละ 35 2) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ให้ไม่เกิน 5.5 เท่า
ข้อปฏิบัติอื่น ๆ	ผู้กู้ต้องดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังต่อไปนี้ดำรงสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ดังนี้ - JWD และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์รวมกันไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์เฉพาะที่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก - TIP และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์รวมกันไม่ต่ำกว่าร้อยละ 1.5 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์เฉพาะที่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 กองทรัสต์มีอัตราส่วนการกู้ยืมเงิน เท่ากับร้อยละ 27.73 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม และสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินและข้อปฏิบัติอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเงินกู้ได้อย่างครบถ้วน

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคก่อนให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

(ก) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์

(ข) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี

(2) ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตามข้อ (1) ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

(3) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

(4) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์

จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยหากเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายในเก้าสิบ (90) วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี และหากเป็นประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (หากมี) ภายในเก้าสิบ (90) วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยในการกำหนดอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

(5) ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(ก) ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

(ข) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เพื่อกำหนดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทน ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย

- ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือ
- ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
- ประกาศผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ เว็บไซต์ของกองทรัสต์ หรือ
- ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับ

(ค) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษีที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละประเภท

(ง) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คหรือเช็คพร้อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้

(จ) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

นับตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม พ.ศ. 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) กองทรัสต์ได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวม 4 ครั้ง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน	อัตราผลประโยชน์ตอบแทน	วันจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
1	22 ธันวาคม 2560 - 31 มีนาคม 2561	0.1926	12 มิถุนายน 2561
2	1 เมษายน 2561 - 30 มิถุนายน 2561	0.1861	5 กันยายน 2561
3	1 กรกฎาคม 2561 - 30 กันยายน 2561	0.1902	4 ธันวาคม 2561
4	1 ตุลาคม 2561 - 31 ธันวาคม 2561	0.1985	22 มีนาคม 2562

(6) เงื่อนไข และวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณีกำหนด และผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สั่งการหรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าว นั้น ให้ตกเป็นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น

ภาพรวมอุตสาหกรรมและการประกอบธุรกิจจากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภาพรวมสถานะเศรษฐกิจ

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยทั้งปี พ.ศ. 2561 เติบโตต่อเนื่องโดยผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP: Gross Domestic Product) ขยายตัวร้อยละ 4.1 :ซึ่งเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปีก่อนหน้าซึ่งขยายตัวร้อยละ 4.0 และเป็นการขยายตัวสูงสุดในรอบ 6 ปี โดยได้รับแรงส่งสำคัญจากการบริโภคภาคเอกชนที่ขยายตัวร้อยละ 4.6 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 3.0 ในปีก่อนหน้า ตามการปรับตัวดีขึ้นและกระจายตัวมากขึ้นของฐานรายได้และการจ้างงานในระบบเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยและอัตราเงินเฟ้อที่อยู่ในระดับต่ำ และมาตรการดูแลผู้มีรายได้น้อยของภาครัฐ ในขณะที่การลงทุนรวมทั้งภาคเอกชนและภาครัฐขยายตัวร้อยละ 3.9 และร้อยละ 3.3 ตามลำดับ ตามการขยายตัวเร่งขึ้นของการลงทุนในหมวดเครื่องมือเครื่องจักร และการขยายตัวต่อเนื่องของการลงทุนในหมวดก่อสร้าง สอดคล้องกับการปรับตัวดีขึ้นของการใช้กำลังการผลิตภาคอุตสาหกรรม การปรับตัวดีขึ้นของบรรยากาศการลงทุนในประเทศ และความคืบหน้าของโครงการลงทุนที่สำคัญของภาครัฐ นอกจากนี้ การส่งออกสินค้ายังปรับตัวดีขึ้น โดยการส่งออกมีมูลค่าสูงสุดเป็นประวัติการณ์อยู่ที่ 253,431 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ หรือคิดเป็นการขยายตัวร้อยละ 7.7 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 9.8 ในปีก่อนหน้า

สำหรับแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี พ.ศ. 2562 สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติได้คาดการณ์ว่า เศรษฐกิจไทยจะขยายตัวร้อยละ 3.5 - 4.5 ด้วยปัจจัยสนับสนุนหลัก ดังต่อไปนี้

(1) แนวโน้มการขยายตัวของการใช้จ่ายภาคครัวเรือนอยู่ในเกณฑ์ดีตามการปรับตัวดีขึ้นและการกระจายตัวที่มากขึ้นของฐานรายได้และการจ้างงานในระบบเศรษฐกิจ

(2) การลงทุนภาคเอกชนที่ปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องตามการเพิ่มขึ้นของอัตราการใช้กำลังการผลิตและการเพิ่มขึ้นของมูลค่าการขอรับการส่งเสริมการลงทุน

(3) การเร่งตัวขึ้นของการลงทุนภาครัฐตามกรอบงบลงทุนภายใต้ปีงบประมาณรายจ่ายประจำปีที่ผ่านมา และการเบิกจ่ายจากโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐที่เร่งตัวขึ้น

(4) ภาคการท่องเที่ยวซึ่งมีแรงขับเคลื่อนจากการปรับตัวเข้าสู่ภาวะปกติของปริมาณนักท่องเที่ยวจากจีนและจากยุโรป

(5) การเปลี่ยนแปลงทิศทางการค้า การผลิต และการลงทุนระหว่างประเทศ ซึ่งจะช่วยลดผลกระทบจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก รวมทั้งภาคการส่งออกซึ่งคาดว่าจะยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง

ภาพรวมสถานะการแข่งขัน

1. ภาพรวมตลาดอาคารคลังสินค้าให้เช่า

จากรายงานการศึกษาสถานะตลาดอาคารคลังสินค้าให้เช่าโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ตลาดคลังสินค้าในประเทศไทยมีการพัฒนาอย่างรวดเร็วภายในระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมา ตลาดคลังสินค้าเดิมเป็นธุรกิจภายในครอบครัว โดยมีการพัฒนาคลังสินค้าที่มีเพดานสูงไม่เกิน 7 เมตร และอยู่ชั้นพื้นดิน แต่หากพิจารณากระบวนการขนส่งสินค้าโดยรถบรรทุก เมื่อสินค้าจะนำเข้าไปเก็บในคลังสินค้า หากคลังสินค้าอยู่ระดับพื้นดิน จะต้องใช้เวลาและแรงงานเพื่อขนสินค้าลงเก็บในคลังสินค้า ต่อมาจึงมีการพัฒนาพื้นที่ราบของคลังสินค้าให้มีความสูงเพิ่มขึ้นเพื่อความสะดวกในการนำสินค้ามาเก็บ โดยมีการยกพื้นคลังสินค้าให้สูงขึ้น 1.3 เมตรเพื่อให้เท่ากับความสูงของรถบรรทุก นอกจากนี้ ระยะจากพื้นถึงเพดาน มีความสูงอยู่ระหว่าง 9 - 12 เมตร เพื่อประสิทธิภาพในการจัดเก็บสินค้าเป็นจำนวนมาก อีกทั้งมีระบบการระบายอากาศที่ดี

ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่ามีการเติบโตค่อนข้างดีในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมา เป็นการเติบโตแบบค่อยเป็นค่อยไป ทั้งความต้องการเช่าและการพัฒนาพื้นที่คลังสินค้าใหม่ ๆ ปัจจุบันธุรกิจคลังสินค้าเป็นธุรกิจที่สนับสนุนธุรกิจหลาย ๆ ธุรกิจอันได้แก่ ธุรกิจค้าปลีก ธุรกิจภาคการส่งออก และอุตสาหกรรมการผลิตที่ต้องใช้พื้นที่คลังสินค้าในการกักเก็บสินค้าเพื่อการจำหน่ายทั้งในประเทศ และส่งออกไปยังต่างประเทศ นอกจากนี้ ธุรกิจคลังสินค้ายังเป็นธุรกิจที่สนับสนุนธุรกิจประเภทใหม่ที่มาแรงคือ ธุรกิจ E-Commerce ซึ่งธุรกิจประเภทนี้ มีความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าเป็นจำนวนมากในการกักเก็บสินค้าเพื่อจำหน่ายและส่งต่อไปยังผู้บริโภค

การเติบโตของธุรกิจคลังสินค้าในประเทศไทยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญมาจากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนาดใหญ่ทั้งทางถนน รถไฟ ท่าเรือ สนามบิน ในหลายพื้นที่ รวมทั้งการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมใหม่ของการนิคมอุตสาหกรรม (กนอ.) โดยคลังสินค้าใหม่ๆ ที่จะเข้าสู่ตลาดส่วนใหญ่เป็นคลังสินค้าที่มีระบบจัดการสินค้าพร้อมระบบจัดการโลจิสติกส์ที่ทันสมัย รวมทั้งคลังสินค้าห้องเย็น ควบคุมอุณหภูมิที่ตลาดยังมีความต้องการอีกมาก โดยรูปแบบการพัฒนาที่จะคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและการประหยัดพลังงานมากขึ้น

ณ ไตรมาสที่ 2 ของปี พ.ศ. 2561 อุปทานคลังสินค้า มีจำนวนทั้งสิ้น 4,839,295 ตารางเมตร พื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้น มีจำนวนประมาณ 4,110,288 ตารางเมตร อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้า ณ ไตรมาสที่ 2 ของปี พ.ศ. 2561 อยู่ในอัตราร้อยละ 84.9 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2560 ซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าอยู่ที่ร้อยละ 82.8 ราคาเช่าพื้นที่คลังสินค้า ยังคงทรงตัว โดยระดับราคาเช่าเริ่มต้นอยู่ที่ 100 บาท ต่อตารางเมตร ส่วนราคาเช่าคลังสินค้าสูงสุดอยู่ที่ประมาณ 185 บาท ต่อตารางเมตร

แนวโน้มภาพรวมตลาดคลังสินค้ามีทิศทางไปในเชิงบวก โดยเฉพาะคลังสินค้าที่ตั้งอยู่บริเวณพื้นที่กรุงเทพมหานคร สุวรรณภูมิ - บางปะกง ไปยังบริเวณอีสเทิร์นซีบอร์ด เนื่องจากการสนับสนุนจากภาครัฐ ไม่ว่าจะเป็นการพัฒนาสนามบิน การพัฒนารถไฟฟ้าความเร็วสูง และท่าเรือขนาดใหญ่ เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ส่งผลให้ผู้ประกอบการหลายรายสนใจเข้ามาเช่าพื้นที่ในบริเวณนี้เป็นจำนวนมาก โครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบังระยะที่ 3 และโครงการพัฒนาท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุดระยะที่ 3 ที่จะส่งผลเชิงบวกต่อระบบโลจิสติกส์ที่ครบวงจรและภาคอุตสาหกรรมของไทยที่จะขยายตัวเพิ่มขึ้นกลายเป็นแหล่งอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ของอาเซียน ทำให้มีผู้ประกอบการรายใหญ่และนักลงทุนต่างประเทศเข้ามาลงทุนพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในเขตเศรษฐกิจพิเศษตามแนวชายแดนและพื้นที่ภาคตะวันออก ซึ่งจะส่งผลต่อความต้องการในธุรกิจคลังสินค้าในพื้นที่บริเวณใกล้เคียง ไม่ว่าจะเป็นกรุงเทพมหานคร จังหวัดสมุทรปราการ หรือจังหวัดในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เพิ่มมากขึ้น ตามการขยายตัวของเศรษฐกิจและการลงทุนของนักลงทุนในพื้นที่

สภาะตลาดคลังสินค้าให้เช่าบริเวณเขตลาดกระบังและจังหวัดสมุทรปราการ

บริเวณตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ เขตลาดกระบัง และจังหวัดสมุทรปราการ เป็นบริเวณพื้นที่ที่นิยมสำหรับตลาดคลังสินค้าให้เช่า เนื่องจากบริเวณนี้ตั้งอยู่ใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ ซึ่งเป็นสนามบินนานาชาติของประเทศไทยและท่าเทียบเรือน้ำลึกแหลมฉบังในจังหวัดชลบุรี จึงทำให้บริเวณดังกล่าวมีความสะดวกสำหรับเป็นที่กักเก็บสินค้าเพื่อการส่งออก ทั้งทางอากาศและทางเรือ นอกจากนี้ บริเวณดังกล่าวยังเป็นบริเวณที่เป็นที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ เช่น นิคมอุตสาหกรรมบางพลี นิคมอุตสาหกรรมบางปู และอื่นๆ จึงทำให้บริเวณนี้เหมาะที่จะเป็นที่พื้นที่กักเก็บสินค้าเพื่อการอุปโภคบริโภค และกักเก็บสินค้าสำหรับอุตสาหกรรม การผลิตต่าง ๆ ประเภทชิ้นส่วนอะไหล่ที่ใช้ในการผลิต

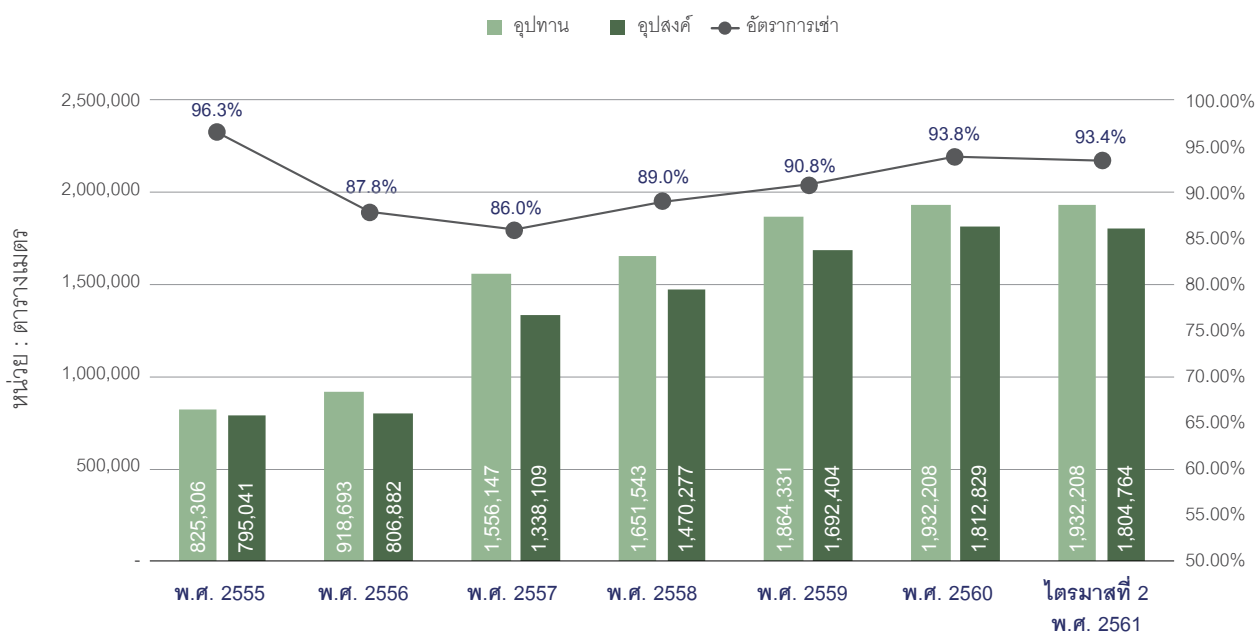
ณ ไตรมาสที่ 2 ของปี พ.ศ. 2561 อุปทานคลังสินค้าให้เช่าในบริเวณนี้มีจำนวนคงที่จากปี พ.ศ. 2560 จำนวนทั้งสิ้น 1,932,208 ตารางเมตร ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในบริเวณจังหวัดสมุทรปราการ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 79 และในพื้นที่บริเวณเขตลาดกระบัง (บริเวณตะวันออกของกรุงเทพมหานคร) คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 21

ความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าในบริเวณนี้มีสูง เนื่องจากทำเลที่ตั้งที่อยู่ใกล้กรุงเทพมหานคร และสนามบินสุวรรณภูมิที่สามารถเดินทางสะดวกโดยใช้ถนนบางนา-ตราดเป็นเส้นทางหลักในการขนส่งสินค้า ส่วนปัจจัยที่ทำให้แต่ละทำเลมีอุปสงค์ต่างกัน คือ ระยะทางสู่กรุงเทพมหานคร และระยะทางสู่นิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ

ณ ไตรมาสที่ 2 ของปี พ.ศ. 2561 มีพื้นที่อาคารคลังสินค้าถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้นจำนวน 1,804,764 ตารางเมตร จากพื้นที่อาคารคลังสินค้าทั้งหมดจำนวน 1,932,208 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 93.4 อัตราการเช่าพื้นที่ลดลงจากปี พ.ศ. 2560 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 93.8 อัตราการเช่าปรับตัวลดลง เนื่องจากการย้ายออกของลูกค้าซึ่งส่วนใหญ่ย้ายออกจากโครงการคลังสินค้าแบบดั้งเดิม

บริเวณที่มีอุปสงค์สูงที่สุด คือ บริเวณเขตบางนา-จังหวัดสมุทรปราการ มีอุปสงค์สูงถึง 513,738 ตารางเมตร รองลงมา คือ บริเวณเลียบบคลองชลหารพิจิตร และบริเวณลาดกระบัง มีอุปสงค์ที่ 469,895 ตารางเมตร และ 366,281 ตารางเมตร ตามลำดับ ในส่วนของอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณนี้ อยู่สูงกว่าอัตราร้อยละ 90

อุปทาน อุปสงค์ และอัตราการเข้าพื้นที่คลังสินค้า บริเวณเขตลาดกระบัง และจังหวัดสมุทรปราการ
ปี พ.ศ. 2555 - ไตรมาสที่ 2 ของปี พ.ศ. 2561



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัทไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

แนวโน้มตลาดคลังสินค้าให้เช่าในบริเวณพื้นที่เขตลาดกระบังยังคงทรงตัว เนื่องจากที่ดินที่สามารถนำมาพัฒนาเป็นอาคารคลังสินค้าขนาดใหญ่ในบริเวณนี้มีจำนวนค่อนข้างจำกัด จึงทำให้ไม่มีอุปทานใหม่เพิ่มขึ้น ในขณะที่ความต้องการพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณนี้มีค่อนข้างสูง เนื่องจากบริเวณนี้ตั้งอยู่ใกล้กรุงเทพมหานครและสถานีบรรจุและแยกสินค้า (ICD) ทำให้ราคาค่าเช่าคลังสินค้าจะสามารถปรับเพิ่มขึ้นได้เล็กน้อย

บริเวณจังหวัดสมุทรปราการเป็นบริเวณที่มีความสะดวกเนื่องจากสถานที่ตั้งตั้งอยู่ใกล้กับกรุงเทพมหานคร อีกทั้งในบริเวณจังหวัดสมุทรปราการมีโรงงานและฐานการผลิตต่าง ๆ ตั้งอยู่ค่อนข้างมาก ดังนั้น ความต้องการพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณดังกล่าวมีแนวโน้มค่อนข้างสูง นอกจากนี้ บริเวณจังหวัดสมุทรปราการยังเป็นบริเวณที่ต่อเนื่องกับจังหวัดฉะเชิงเทรา ชลบุรี และ ระยอง ซึ่งเป็นบริเวณที่เป็นพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ดังนั้น ความต้องการพื้นที่คลังสินค้าบริเวณสมุทรปราการจึงมีแนวโน้มที่สูง สำหรับฐานการผลิตต่าง ๆ ที่ทำการผลิตในบริเวณพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก นอกจากนี้ บริเวณจังหวัดสมุทรปราการยังตั้งอยู่ใกล้ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง ซึ่งเป็นท่าเรือสำหรับการส่งออกสินค้าต่าง ๆ ไปยังต่างประเทศอีกด้วย

2. ภาพรวมอุตสาหกรรมอาหาร

จากข้อมูลของสำนักเศรษฐกิจอุตสาหกรรม กระทรวงพาณิชย์ ในปี พ.ศ. 2561 อุตสาหกรรมอาหารโดยรวมขยายตัวขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ทั้งในแง่ปริมาณการผลิต การบริโภค การส่งออก เพื่อรองรับผลิตผลทางการเกษตรที่เพิ่มขึ้น อีกทั้งการขยายตัวของอุปสงค์จากต่างประเทศและการบริโภคในประเทศก็เป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญต่ออุตสาหกรรมอาหารด้วยเช่นกัน

(1) การผลิตอาหาร

ปี พ.ศ. 2561 มีปริมาณการผลิตอาหาร 40.2 ล้านตัน ขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 14.21 ตามผลผลิตทางการเกษตรที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งการผลิตน้ำตาลทรายดิบ น้ำตาลทรายขาว และน้ำตาลทรายบริสุทธิ์ สืบเนื่องจากผลผลิตอ้อยที่เพิ่มขึ้นกว่าร้อยละ 40 - 45 จากปีก่อนหน้า รวมทั้งน้ำมันปาล์มดิบและน้ำมันปาล์มบริสุทธิ์ ซึ่งมีผลผลิตจำนวนมากกว่าปีก่อนมาก นอกจากนั้นการผลิตไก่สดแช่เย็นแช่แข็ง ไก่แปรรูป หมู่นกกระป๋อง ชารัตินกระป๋องก็ขยายตัวเพื่อรองรับความต้องการบริโภคทั้งในและต่างประเทศที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง

(2) การจำหน่ายอาหารในประเทศ

การจำหน่ายอาหารในประเทศ ปี พ.ศ. 2561 มีปริมาณ 21.5 ล้านตัน ขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2560 ร้อยละ 4.37 โดยเฉพาะอาหารในกลุ่มน้ำตาล น้ำมันพืช ปศุสัตว์ นม และบะหมี่กึ่งสำเร็จรูปซึ่งได้รับอานิสงค์จากการการบริโภคในประเทศที่เริ่มปรับตัวดีขึ้น

(3) การส่งออกและนำเข้าอาหาร

การส่งออกอาหารในปี พ.ศ. 2561 ซึ่งมีมูลค่า 31,447.72 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าถึงร้อยละ 8.59 ด้วยปัจจัยสนับสนุนจากปริมาณการส่งออกกลุ่มผลิตภัณฑ์สำคัญซึ่งรวมถึง ข้าว ไก่แช่แข็งและแช่เย็น ไก่แปรรูป ทุ่นกระป๋อง ชาร์ดินกระป๋อง ทั้งนี้การขยายตัวของการส่งออกอาหารได้รับผลดีจากการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าที่สำคัญ อาทิ อาเซียน จีน ญี่ปุ่น และยุโรปซึ่งช่วยหนุนความต้องการสินค้าไทยทั้งทางตรงและทางอ้อมผ่านห่วงโซ่อุปทานการผลิต

การนำเข้าอาหารในปี พ.ศ. 2561 มีมูลค่า 14,007.78 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 7.15 โดยเฉพาะปริมาณการนำเข้าปลาทูน่าสดแช่

เย็นแช่แข็งที่เพิ่มสูงขึ้นตามความต้องการของอุตสาหกรรมทูน่ากระป๋องที่ขยายตัวในปี พ.ศ.2561 รวมทั้งปริมาณการนำเข้ากากพืชน้ำมันนมและผลิตภัณฑ์นมเพื่อรองรับการขยายตัวของอุตสาหกรรมอาหารสัตว์อุตสาหกรรมนมและอาหารอื่น ๆ ที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง

(4) แนวโน้มอุตสาหกรรมอาหาร

ภาพรวมการผลิตและการส่งออกในอุตสาหกรรมอาหาร ปี พ.ศ. 2562 มีแนวโน้มเติบโตดีขึ้นจากเศรษฐกิจโลกซึ่งมีแนวโน้มขยายตัวใกล้เคียงปีก่อนกับค่าเงินบาทซึ่งมีแนวโน้มอ่อนค่าด้วยทิศทางดอกเบี้ยขาขึ้นของสหรัฐอเมริกา รวมถึงการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการผลิตและส่งออกสินค้าสำคัญ ซึ่งรวมถึงไก่สดแช่เย็นแช่แข็ง ไก่แปรรูป ทุ่นกระป๋อง และชาร์ดินกระป๋อง นอกจากนี้ การส่งออกกุ้งสดแช่เย็นแช่แข็งจะได้รับอานิสงค์จากการที่อินเดีย ซึ่งเป็นประเทศผู้ส่งออกหลักของตลาดสหรัฐอเมริกาลดปริมาณการผลิตลงแม้จะมีปัจจัยเสี่ยงอย่างสงครามการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกา-จีน และความไม่แน่นอนของมาตรการกีดกันทางการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกากับประเทศคู่ค้าสำคัญ เช่น ยุโรป ญี่ปุ่น อีกด้วย

ปัจจัยความเสี่ยง



ในการระบุปัจจัยที่อาจทำให้เกิดความเสี่ยงต่อการดำเนินงานฐานะทางการเงิน และความดำรงอยู่ของกองทรัสต์นั้น บริษัทฯ ได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก โดยการตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รายงานของบริษัทผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สิน นอกจากนี้ ยังมีการพิจารณาถึงปัจจัยแวดล้อมต่างๆ อาทิเช่น การคาดการณ์เกี่ยวกับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงนโยบาย

ของรัฐต่าง ๆ ซึ่งเป็นความเห็นของบริษัทฯ ณ ขณะที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเป็นครั้งแรก โดยได้มีการเปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ซึ่งมีผลใช้บังคับนับตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ. 2560

สำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์ในรอบปี พ.ศ. 2561 บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า มีปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญกับกองทรัสต์ ซึ่งผู้ลงทุนควรพิจารณา ดังต่อไปนี้

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

- 1.1 ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 1.2 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
- 1.3 รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าสิ้นสุดลง
- 1.4 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก หรือไม่ได้รับบริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลาง เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
- 1.5 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

- 2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่า และอัตราค่าเช่า
- 2.2 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของกลุ่มผู้เช่าหลัก และความเสี่ยงในการสูญเสียกลุ่มผู้เช่าหลักซึ่งอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป
- 2.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการของผู้เช่าหลัก

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- 3.1 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน
- 3.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้น อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น
- 3.3 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

- 4.1 ความเสี่ยงจากราคาหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากเสนอขายหน่วยทรัสต์
 - 4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
 - 4.3 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม
- ลักษณะความเสี่ยงและมาตรการรองรับ ปราบปรามรายละเอียดในภาคผนวก (คำอธิบายลักษณะความเสี่ยงและมาตรการรองรับ)

ข้อพิพาททางกฎหมายและข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีนัยสำคัญ ซึ่งจะผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ นอกจากนี้ กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

ส่วนที่ 2

การจัดการและกำกับดูแลกองทรัสต์

โครงสร้างการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2559 มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ โดยบริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว เมื่อวันที่ 26 มกราคม พ.ศ. 2560

สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด AIM REIT Management Company Limited
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 62 อาคารมิลเลนเนีย ทาวเวอร์ ชั้น 16 ห้อง 1601 ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105559110379
โทรศัพท์	02-254-0441-2
โทรสาร	02-254-0443
Website	www.aimreit.com
Email	ir@aimreit.com
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	100,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาทต่อหุ้น
ประเภทธุรกิจ	ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่(สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท อีเทคโนโลยีสันไชน์ แคปปิตอล จำกัด (ร้อยละ 60)
รายชื่อกรรมการ	นายธนะชัย สันติชัยกุล นายไพสิฐ แก่นจันทร์ เรืออากาศโทศุภกร จันทศาวัต นายอมร จุฬาลักษณ์านุกุล นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรุฒิ
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายอมร จุฬาลักษณ์านุกุล ลงลายมือร่วมกับนายไพสิฐ แก่นจันทร์ หรือ นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรุฒิ รวมเป็นสองคน และประทับตราสำคัญของบริษัทฯ
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม

ข้อมูล ณ วันที่ : 31 ธันวาคม 2561

โครงสร้างการถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (%)
1	บริษัท อีเทคโนโลยีสันไชน์ แคปิตอล จำกัด ²	60,000	60.00
2	นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล	6,000	6.00
3	บริษัท ทีเอสเค แคปิตอล โฮลดิ้ง จำกัด ¹	4,000	4.00
4	ผู้ถือหุ้นอื่น	30,000	30.00
รวม		100,000	100.00

หมายเหตุ:

¹ บริษัท ทีเอสเค แคปิตอล โฮลดิ้ง จำกัด เป็นบริษัทที่ประกอบกิจการเป็นบริษัทโฮลดิ้งที่ไม่ได้ลงทุนในธุรกิจการเงินเป็นหลัก

² บริษัท อีเทคโนโลยีสันไชน์ แคปิตอล จำกัด เป็นบริษัทที่ประกอบกิจการบริการที่ปรึกษาการลงทุน และมีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ดังนี้

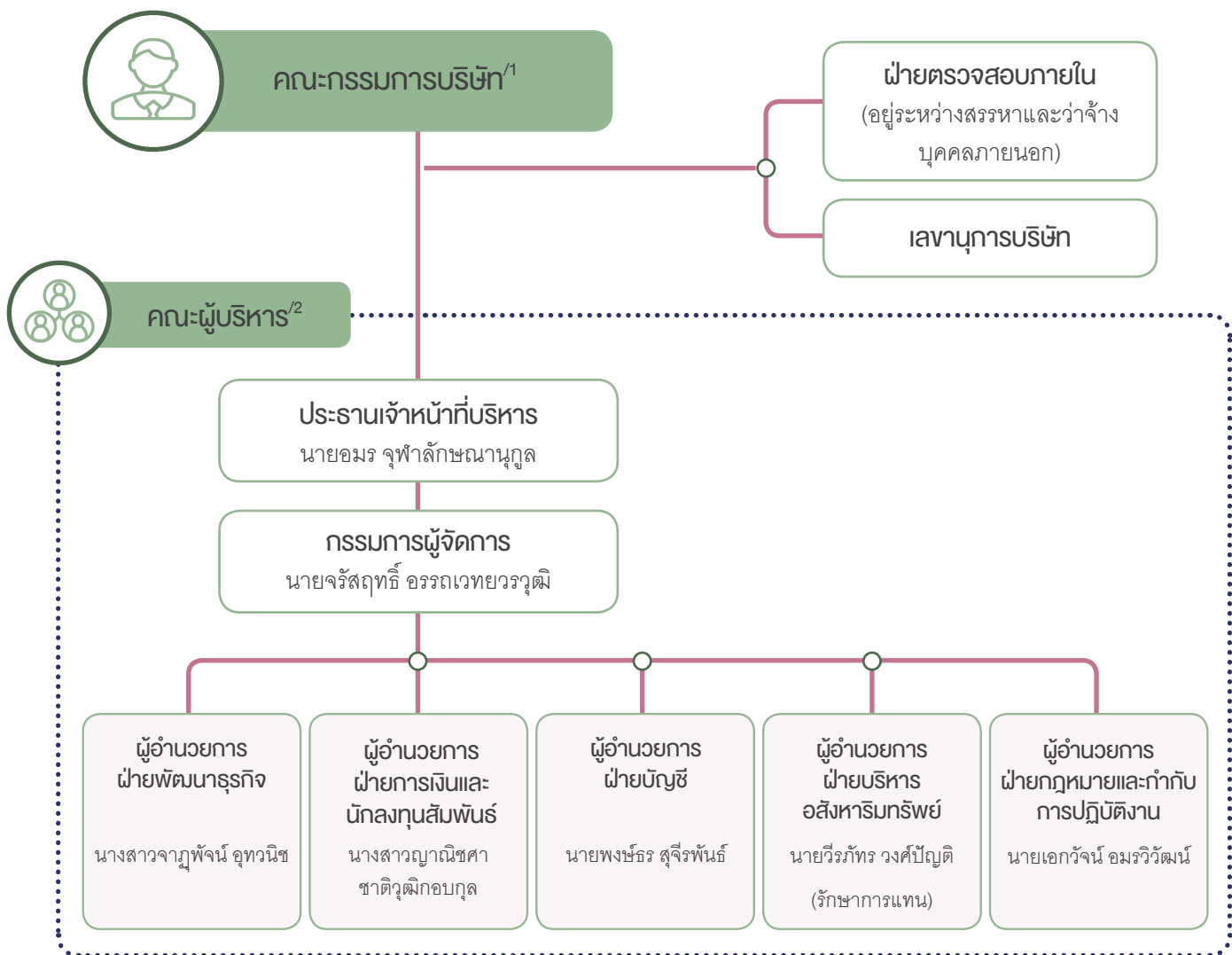
ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (%)
1	นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล	9,900	49.50
2	นายจรุญฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ	9,900	49.50
3	นางสุภาณี จันทศาสตร์	100	0.50
4	เรืออากาศโทศุกร จันทศาสตร์	100	0.50
รวม		20,000	100.00

1. โครงสร้างองค์กร

ในการจัดโครงสร้างองค์กร ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ สอดคล้องต่อหลักความไว้วางใจและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นจากการทุจริต ฉ้อฉล ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายบุคคลก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์เอง และเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูล หรือการกระทำที่ผิดกฎหมาย และความสอดคล้องกับสภาพ ขนาด และความซับซ้อนของการทำธุรกิจของบริษัทฯ

โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วย 6 ฝ่ายงานหลัก อันได้แก่ ฝ่ายพัฒนารูธุรกิจ ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายบัญชี ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายกฎหมายและกำกับกฎปฏิบัติงาน และฝ่ายตรวจสอบภายใน ตามแผนผังโครงสร้างองค์กรดังต่อไปนี้

โครงสร้างผู้จัดการกองทรัสต์



หมายเหตุ:

¹ คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผู้จัดการกองทรัสต์มีคณะกรรมการ 1 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิจำนวน 5 คน ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายธนชัย สันติชัยกุล	ประธานคณะกรรมการและกรรมการอิสระ
2	นายไพสิฐ แก่นจันทร์	กรรมการ
3	เรืออากาศโทศุภกร จันทศาสตร์	กรรมการอิสระ
4	นายอมร จุฬาลักษณ์านุกุล	กรรมการ
5	นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ	กรรมการ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ คือ นายอมร จุฬาลักษณ์านุกุล ลงลายมือร่วมกับนายไพสิฐ แก่นจันทร์ หรือ นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

² ประวัติการศึกษาและประสบการณ์การทำงานของคณะผู้บริหาร ปรากฏรายละเอียดในภาคผนวก (ประวัติคณะผู้บริหาร)

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท และกรรมการอิสระ จะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง

2. หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ หน้าที่และความรับผิดชอบต่อบริษัท และหน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

หน้าที่และความรับผิดชอบต่อบริษัท

(ก) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระวังรักษาผลประโยชน์ และมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นโดยไม่ขัดกับบทบาทหน้าที่การเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

(ข) กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี

(ค) พิจารณาตัดสินใจในเรื่องที่มีสาระสำคัญ เช่น แผนธุรกิจ อำนาจการบริหารและรายการอื่นใดที่กฎหมายกำหนด

(ง) ดำเนินการให้มีรายงานทางการเงิน การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพและเชื่อถือได้

(จ) ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายบริหารมีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างมีจริยธรรม และมีความเท่าเทียมกัน

(ฉ) กรรมการอิสระและกรรมการจากภายนอกอื่น มีความพร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระในการพิจารณากำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การแต่งตั้งกรรมการ และการกำหนดมาตรฐานการดำเนินงาน ตลอดจนจนพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่น ๆ หรือ ฝ่ายบริหาร ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย

(ช) พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนกรรมการท่านเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท

(ซ) รายงานข้อมูลตาม “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร” ต่อบริษัทฯ ตามเกณฑ์ที่กำหนด

หน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการ

(ก) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจด้วยความ ระวังระมัดระวัง ซื่อสัตย์ สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

(ข) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ค) พิจารณานุมัติการซื้อ และ/หรือ ขายทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ง) พิจารณานุมัติการจัดหาแหล่งเงินทุนให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแหล่งที่มาของเงินทุน จำนวนข้อกำหนด และเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(จ) พิจารณานุมัติการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยของกองทรัสต์

(ฉ) พิจารณานุมัติการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์

(ช) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

(ซ) ดูแลให้กองทรัสต์มีการควบคุมภายในที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์

(ฌ) คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ รวมทั้งจัดประชุมผู้สอบบัญชีตามความเหมาะสม

(ญ) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้อง ครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

(ฎ) พิจารณาดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียน หรือ ข้อพิพาทเกี่ยวกับกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกตามการเสนอของผู้บริหารบริษัท

3. หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

(ก) พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินการให้มีระบบการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูล ในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์ให้มีความถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา

(ข) พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

(ค) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์

(ง) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัท มอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับเรื่อง ดังต่อไปนี้

(ก) รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์

(ข) จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

4. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

1) หน้าที่ทั่วไป

ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบต่อความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม

2) หน้าที่ตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

(ก) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบต่ออันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

(ข) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด

(ค) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์

(ง) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

อนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงว่า การดำเนินการดังกล่าวจะต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(จ) ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการหรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใด ๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

(ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์ซึ่งรวมถึงการขออนุมัติ การขอความเห็นชอบ หรือการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ ตลาดหลักทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดแห่งสัญญา ก่อตั้ง ทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ ในการเข้าไปตรวจสอบสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์จะต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าตามสมควร และหากอสังหาริมทรัพย์นั้นให้เช่าไปแล้ว ระยะเวลาที่ทรัสต์แจ้งดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าระยะเวลาแจ้งขอตรวจทรัพย์สินที่เช่าที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ วิธีการจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำในนามกองทรัสต์กับบริษัทหรือบุคคลต่าง ๆ การเข้าลงทุนเพิ่มเติม การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และการก่อภาระหนี้ให้แก่ทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแล และตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ

(3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยเพื่อประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจ หรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม

3) หน้าที่ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์

ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

(ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี

(2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้

(ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ โดยกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ สามารถเป็นผู้รับมอบฉันทะ (Proxy) จากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อใช้สิทธิในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ อาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์เป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยที่ในการประชุมนั้นไม่มีวาระใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในวาระการประชุมที่ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ อาจกำหนดให้กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์เป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นทรัสต์

นอกจากนี้ ในวาระการประชุมที่ทรัสต์อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ อาจกำหนดให้กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นทรัสต์

(ง) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ และลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามเหตุและกระบวนการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(จ) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและ ให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติแทนสำเร็จลุล่วงไป

(ฉ) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาซึ่งได้รับการคัดเลือกแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่ตนพิจารณา

(2) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น

(ซ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

(ซ) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

(ฅ) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปีให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญหรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสาร หรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรือดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ

(ญ) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานทุกคนของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้า/ค่าธรรมเนียม อันเนื่องมาจากการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์

(ฎ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุม เพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น

ทั้งนี้ “บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์” ให้ใช้นิยามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้ำประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

(ฏ) ติดตามการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทำรายงานกระจายยอดประโยชน์ตอบแทนและดำเนินงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวโดยให้เป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ และอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้

(ฐ) ติดต่อประสานงานและให้ข้อมูลต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียม ภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์หรือเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และดำเนินการหักภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่กองทรัสต์มีหน้าที่หัก ณ ที่จ่ายโดยอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้

4) หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

(ก) เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องมีระบบงานดังต่อไปนี้

(1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ และระบบการจัดโครงสร้างเงินทุน การพิจารณาคัดเลือกการลงทุน และการจัดทำแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์

(2) ระบบการกำกับดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(3) ระบบการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

(4) ระบบการคัดเลือกบุคลากรและผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติ

(5) ระบบในการติดตาม กำกับดูแลให้ผู้จัดการและบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ปฏิบัติงานให้เป็นไปตาม พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

(6) ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และตามหลักเกณฑ์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์

(7) ระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back office)

(8) ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน

(9) ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน

(10) ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ทั้งนี้ การจัดให้มีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นผู้จัดทำขึ้นด้วยตนเอง เว้นแต่เป็นกรณีการจัดระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้ภายใต้หลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

(2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง ในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้

(3) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

อย่างไรก็ดี การมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการข้างต้น ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานที่เกี่ยวข้องกับนโยบายและการดำเนินการจัดการลงทุน ระบบการกำกับดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยง ระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ระบบการคัดเลือกบุคลากรและผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้อง และระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน

(ข) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ หากทรัสต์ในนามกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาใดๆ กับบุคคลภายนอก (เช่น สัญญากู้เงินที่ทรัสต์ในนามกองทรัสต์เข้าทำกับผู้ให้กู้) ที่กำหนดให้ทรัสต์ในนามกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ให้ทรัสต์แข็งแรงข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่กองทรัสต์มีความผูกพันกับบุคคลภายนอกและอาจส่งผลกระทบต่อภาระงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับหนังสือดังกล่าวจากทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ถือปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ทรัสต์กำหนดไว้ในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เพื่อมิให้กองทรัสต์กระทำผิดสัญญาใด ๆ ที่ทรัสต์ได้เข้าทำไว้ในนามกองทรัสต์กับบุคคลภายนอก

(ค) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการลงทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยให้ยึดถือและปฏิบัติตามเป็นมาตรฐานขั้นต่ำในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

(ง) ดำเนินการต่าง ๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงิน และมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ อาทิ

(1) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อมูลพื้นฐานที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวน

(2) กำหนดวงเงินการก่อภาระหนี้และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวน

(3) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทค. 49/2555 ตลอดจนจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใด

(4) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์

(5) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(6) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบบุคลากรภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม (เช่น ครอบคลุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงโครงสร้างอาคาร ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า) ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถจัดหาผลประโยชน์

(7) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าที่เหมาะสมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (Tenant Mix)

(8) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า

(9) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน

(10) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีตเพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและจัดทำสัญญาเช่าให้เหมาะสม และประเมินผลความถูกต้องของการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า เพื่อบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ หรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีนี้เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)

(11) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคาร สิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน

(12) กำหนดและใช้นโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษาและปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน

(จ) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิโดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว

(ฉ) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงิน และเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์ และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าว ให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

(ช) จัดทำและเผยแพร่งบการเงินรายงานประจำปีและข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการ ผู้บริหาร และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใด ได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้องครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว

(ซ) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วน และเพียงพอก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนด ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย หน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์

(ฅ) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กร กำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

(ญ) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กล่าวคือ ไม่น้อยกว่า ร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสด ของกองทรัสต์ โดยจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปี บัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมี ยอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์

(ฎ) ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้ผู้จัดการ กองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวกระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่าย จากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน ภายใต้วงเงินที่ได้รับ การอนุมัติจากทรัสต์ และต้องจัดทำและจัดส่งรายงาน การเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการ ดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่สมควร

(ฏ) ดำเนินการจัดทำและหรือจัดส่งและรับรองความถูกต้อง ของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ซึ่งอยู่ ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามกฎหมาย ที่เกี่ยวข้องหรือตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงไม่จำกัดเพียง ข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์และ มูลค่าหน่วยทรัสต์ รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกันกับ TIP เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อดำเนินการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการทิพย์ 7 โดย บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินโครงการทิพย์ 7 และมีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจจำหน่วยหรือให้เช่าอาคารคลังสินค้า และโรงงานสำเร็จรูป แก่ผู้ประกอบการทั้งในและนอกนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ มากกว่า 20 ปี

สรุปข้อมูลสำคัญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 333 หมู่ที่ 9 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
โครงสร้างผู้ถือหุ้น	(1) นายฐานวัฒน์ ไกรศักดิ์วัฒน์ มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 35 (2) นางสมศรี ไกรศักดิ์วัฒน์ มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 25 (3) นางพรทิพย์ พิบูลนครินทร์ มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 20 (4) นายพรสิน ไกรศักดิ์วัฒน์ มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 20
เลขทะเบียนบริษัท	0115554010121
โทรศัพท์	02 382 5111

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1) หน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

(ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ารายได้ที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์นั้นได้มาโดยวิธีการให้เช่าหรือวิธีการอื่นใด และบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ข) จัดหาผู้เช่ารายย่อยเพื่อเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ ประสานงาน รวมถึงเจรจากับผู้เช่ารายย่อยในการเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(ค) เรียกเก็บ ติดตาม ทวงถามให้ผู้เช่ารายย่อยชำระเงินค่าเช่า เงินประกัน ค่าบริการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจัดเก็บค่าธรรมเนียม ค่าปรับ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และหนี้สินใด ๆ (หากมี) และการออกไปกำกับภาษีใบเสร็จรับเงินชั่วคราว และใบเสร็จรับเงิน ในนามของกองทรัสต์ และนำส่งเงินดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์โดยโอนไปยังบัญชีของกองทรัสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด

(ง) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่ารายย่อยปฏิบัติตามสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่ารายย่อยเป็นคู่สัญญาอย่างเคร่งครัด

(จ) บำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดี เพื่อพร้อมนำออกให้เช่าหรือขาย ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซม ปรับปรุง พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา

(ฉ) กำกับดูแลให้มีการประกันวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ และประกันภัยความเสียหายที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก ให้มีความคุ้มครองเพียงพอตามจำนวนและมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์หลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พร้อมทั้งระบุกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบผลประโยชน์ โดยให้การประกันภัยทั้งสองกรณีเป็นไปตามรายละเอียดและขอบเขตความคุ้มครองที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด

(ซ) พิจารณาตรวจสอบสภาพของอสังหาริมทรัพย์ ก่อนส่งมอบให้แก่ผู้เช่ารายย่อยหรือกองทรัสต์ รวมถึงส่งรายงานการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อมีการทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการใหม่ ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือเมื่อสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการเดิมสิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี

(ซ) รวบรวม ตรวจสอบ และส่งมอบข้อมูลและเอกสาร ทั้งหมดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือกรรมสิทธิ์หรือ สิทธิประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะสัญญาต่าง ๆ ที่จัดทำขึ้นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ กับบุคคลภายนอกเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ ของกองทรัสต์

(ณ) ตรวจสอบและชำระค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการ บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์หรือค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญา ที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยหรือสัญญาอื่นใดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ในการบริหารจัดการ อสังหาริมทรัพย์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติ

(ญ) จัดเตรียมและเสนอรายงานประจำเดือนซึ่งแสดงถึง รายรับ-รายจ่าย เงินค้างรับ และเงินค้างจ่าย และบัญชีทดลอง รายเดือนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(ฎ) จัดเตรียมและเสนอรายงานประจำไตรมาส ในเรื่องสถานะตลาดซึ่งมีรายละเอียดเกี่ยวกับการเคลื่อนไหว ของสถานะตลาดและจำนวนของลูกค้าที่เข้ามาเยี่ยมชม อสังหาริมทรัพย์ในแต่ละไตรมาส

(ฏ) จัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ และนำเสนอแผนการดำเนินงานประจำปี ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อผู้จัดการกองทรัสต์

2) หน้าที่ในการจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสาร การจัดการ และการตรวจสอบภายใน

(ก) จัดให้มีบัญชีและรายงานต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมาย จากผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงาน รับชำระหนี้ประจำวัน รายงานลูกหนี้ค้างชำระ ณ วันทำการ สุดท้ายของเดือน รวมทั้งเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่เกี่ยวกับ รายได้จากการดำเนินงานโดยรวมของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่าย ในการบริหารจัดการเพื่อจัดส่งบัญชีรายงานและเอกสารดังกล่าว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่กำหนด

(ข) บริหารจัดการเงินสดย่อยหมุนเวียน (Petty Cash) ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้อนุมัติ รวมถึงจัดเตรียมรายการ การใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดสำหรับเบิกเงินคืนจากผู้จัดการกองทรัสต์

(ค) อำนาจความสะดวกละเอียดในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ผู้จัดการ กองทรัสต์ร้องขอ

3) หน้าที่ในการทำการตลาด

(ก) ให้คำแนะนำแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง กับการจัดการและการตลาดของอสังหาริมทรัพย์โดยรวม ตลอดจนกลยุทธ์ด้านการลงทุนและนโยบายการลงทุน เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ข) ทำการตลาดและจัดหาผู้เช่ารายย่อย ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเฉพาะการอำนวยความสะดวกในการเยี่ยมชม อสังหาริมทรัพย์ตามที่ได้รับการร้องขอ การตอบข้อสงสัย การให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และกิจกรรมอื่นใด ที่นำมาซึ่งรายได้จากอสังหาริมทรัพย์

(ค) ให้คำแนะนำแก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับสภาพ หรือแนวโน้มของสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์ และผลกระทบ ที่จะมีต่อกองทรัสต์จากสถานะดังกล่าว

กริสตี

สรุปข้อมูลสำคัญของกริสตี

ชื่อทริสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7-8 เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โครงสร้างผู้ถือหุ้น	(1) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 99 (2) ผู้ถือหุ้นรายย่อย มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 0.01
เลขทะเบียนบริษัท	0105535048398
ใบอนุญาตประกอบธุรกิจทริสตี	ใบอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. วันที่ 18 กันยายน 2556
โทรศัพท์	02 949 1500
โทรสาร	02 949 1501
Website	www.scbam.com

หน้าที่และความรับผิดชอบของกริสตี

(1) ทริสตีมีหน้าที่จัดการกองทริสตีด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญโดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทริสตีอย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทริสตีโดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทริสตี วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทริสตี มติของผู้ถือหน่วยทริสตี และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทริสตี (ถ้ามี)

(2) ทริสตีมีหน้าที่ติดตามดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทริสตี หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทริสตี สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

(3) ทริสตีมีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทริสตีทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหน่วยทริสตีเพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทริสตีต้องปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

(ก) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทริสตีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

(ข) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทริสตีทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทริสตี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(4) ทริสตีมีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทริสตีกับบุคคลอื่น

(5) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทริสตี หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทริสตีไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้ทริสตีเข้าจัดการกองทริสตีไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทริสตีรายใหม่ ทั้งนี้ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 โดยให้ทริสตีมีหน้าที่จัดการกองทริสตีตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทริสตีหรือผู้ถือหน่วยทริสตีโดยรวมและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสตีและพระราชบัญญัติทริสตีฯ ในการดำเนินการดังกล่าว ทริสตีอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทริสตีแทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ภายในขอบเขตหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทริสตีได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทริสตีรายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทริสตีและพระราชบัญญัติทริสตีฯ

(6) ทรรศน์มีสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

(7) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวอาจดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายโดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานเกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม

(8) ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน อันทำให้ต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะต้องดำเนินการตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์

(9) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ

(10) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอก ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์

(11) ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่

(12) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ (11) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า

(ก) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์

(ข) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์

(ค) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์

ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย

(13) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ (11) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้นรวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัสต์ดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน

(14) การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่

(ก) การทำธุรกรรมที่มีชื่อเรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสต์

(ข) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน

(ค) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียน ผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงการติดตามการจ่ายเงินปันผล หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ดำเนินการได้

(ง) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบ และดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ทจ.49/2555 ประกาศที่กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่ททำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต์

(15) ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์ โดยชอบตามข้อ (14) ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมาย ด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง และต้องกำกับดูแลและ ตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอด้วยความระมัดระวัง และความเอาใจใส่โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงาน เกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด ในประกาศที่ ทจ. 1/2553 ดังนี้

(ก) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมาย โดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากร ของผู้ที่ได้รับมอบหมายตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์

(ข) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้รับ มอบหมายงาน

(ค) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับ มอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป

ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนด รายละเอียดในการปฏิบัติงานของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้

(16) ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่น จัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ (14) หากมีค่าใช้จ่าย หรือทรัสต์ต้องชำระหนี้หรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอก ด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบ ตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงิน หรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้ถือหุ้นทรัสต์และ บุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันที โดยไม่จำเป็นต้องรอให้มีการ เลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูป หรือ เปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สิน คืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้อง กระทำโดยสุจริต และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

(17) ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ (16) จนกว่าทรัสต์ จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่ เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์

(18) ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนด ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ทรัสต์ ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควร เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบ จากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่น ให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้และหากทรัสต์ ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่ต้องรับผิด ตามวรรคหนึ่ง

(19) ทรัสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระ สำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไข เปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการ ตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(ก) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ข) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ไม่เป็นไปตามข้อ (19) นี้ ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจ หน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

(ค) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนด ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง ตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ

(20) ทรัสต์มีหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการ กองทรัสต์หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการ ในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะ กรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ ดังต่อไปนี้ด้วย

(ก) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่

(ข) ติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่

(ค) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ง) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(จ) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ

(21) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการหรือละเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์มีหน้าที่ ดังนี้

(ก) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในห้า (5) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

(ข) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร

(ค) ไม่ว่ากรณีใดๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรง

ต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทน ในระหว่างนี้ได้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ (5)

(22) ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์

(23) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบและระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์

(24) ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์

(25) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหายลบเลือนหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

ข้อมูลของผู้ที่เกี่ยวข้อง

ผู้สอบบัญชี

ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงานอืวาย จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ชั้น 33 อาคารเลครัชดา คอมเพล็กซ์ 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองตันเหนือ เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์	02 264 9090
โทรสาร	02 264 0789

นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	บริษัท ศูนย์ฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	02 009 9999
โทรสาร	-

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	2521/35-36 โครงการ BIZ Town Ladprao ถนนลาดพร้าว แขวงคลองเจ้าคุณสิงห์ เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	02 530 4333
โทรสาร	02 530 4050-3

ชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1350/279-283 อาคารไทยนครินทร์ทาวเวอร์ ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250
โทรศัพท์	02 030 5885
โทรสาร	02 030 5811-12

การกำกับดูแลกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ โดยปฏิบัติหน้าที่ด้วยความโปร่งใส ความซื่อสัตย์ สุจริต และความรับผิดชอบ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และผู้ลงทุนโดยรวม ทั้งนี้ การกำกับดูแลกองทรัสต์นั้นผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสำคัญ ดังต่อไปนี้

(1) เปิดเผยข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องมีความชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้ผู้ลงทุนเกิดความสำคัญผิดในข้อมูลนั้น

(2) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์

(3) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่ความขัดแย้งเกิดขึ้นต้องดำเนินการให้มั่นใจว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรม และเหมาะสม

(4) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่กับทรัสต์สำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งรวมถึงการขออนุมัติ การขอความเห็นชอบ หรือการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

(5) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในวาระต่าง ๆ ในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ตนถืออยู่

1. การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

(ก) ข้อกำหนดการประชุม

ผู้จัดการกองทรัสต์การประชุมคณะกรรมการบริษัท จะดำเนินการเรียกประชุมอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง และ/หรือกรณีมีเหตุสำคัญซึ่งต้องได้รับมติจากคณะกรรมการบริษัท กรรมการคนหนึ่งคนใดสามารถเรียกประชุมคณะกรรมการได้โดยมีกระบวนการประชุมคณะกรรมการดังต่อไปนี้

(1) ฝ่ายกฎหมายและกำกับกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการจัดส่งหนังสือเชิญประชุม ระเบียบวาระการประชุม และเอกสารการประชุมที่เกี่ยวข้องเพียงพอสำหรับการพิจารณาให้คณะกรรมการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันประชุม

(2) เรื่องที่จะนำเสนอต่อคณะกรรมการเพื่อพิจารณาในแต่ละวาระเป็นเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ได้แก่ การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด

(3) การประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้งต้องมีกรรมการเข้าร่วมการประชุมด้วยตนเองอย่างน้อยกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัท โดยกรรมการแต่ละท่านสามารถลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระได้คนละ 1 เสียง การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ การเข้าทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ การพิจารณาและอนุมัติงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ เป็นต้น

(4) ฝ่ายกฎหมายและกำกับกับการปฏิบัติงานดำเนินการบันทึกการรายงานการประชุม และจัดเก็บเอกสารการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน และสามารถตรวจสอบได้ เพื่อเป็นหลักฐานต่อไป

(ข) เหตุที่ต้องขอมติ

(1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของผู้จัดการกองทรัสต์

(2) การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

(3) การพิจารณาและอนุมัติงบประมาณการเงินของกองทรัสต์

(4) การกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการ

(5) การพิจารณาและอนุมัติงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์

(6) การเปลี่ยนแปลงและแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชี

(7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่ไม่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

(8) การแต่งตั้งที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทางลงทุนของกองทรัสต์

(9) การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

(10) การกู้ยืมเงิน การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการชำระคืนเงินกู้

(11) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการเกินกว่าหนึ่งล้าน(1,000,000) บาทหรือเกินกว่าร้อยละศูนย์จุดศูนย์สาม (0.03) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด

(12) กรณีอื่นใดที่กรรมการหรือผู้บริหารเห็นว่า เป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้คณะกรรมการพิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว

(ค) องค์ประชุมคณะกรรมการและการออกเสียงลงคะแนน

การประชุมคณะกรรมการทุกครั้งต้องมีกรรมการเข้าร่วมการประชุมด้วยตนเองอย่างน้อยกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด

การออกเสียงลงมติในแต่ละวาระ กรรมการหนึ่งคนมีหนึ่งเสียง ทั้งนี้ ในกรณีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานคณะกรรมการหรือประธานในที่ประชุมแล้วแต่กรณี มีคะแนนอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

(ง) การทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ในรอบบัญชีที่ผ่านมา

ครั้งที่	วันที่	รายละเอียด
1	21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561	- อนุมัติงบประมาณเงินของกองทรัสต์ระหว่างวันที่ 22-31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 - พิจารณาและอนุมัติรายการระหว่างกันของกองทรัสต์ระหว่างวันที่ 22-31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 - พิจารณาและอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ระหว่างวันที่ 22-31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 - พิจารณาและอนุมัติกำหนดวัน เวลา วาระ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี พ.ศ. 2561
2	26 มีนาคม พ.ศ. 2561	- พิจารณาอนุมัติงบประมาณเงินที่ตรวจสอบแล้วของบริษัทฯ ประจำปี พ.ศ. 2560 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 - พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปี พ.ศ. 2560
3	14 พฤษภาคม พ.ศ. 2561	- พิจารณาและอนุมัติงบประมาณเงินสอบทานของกองทรัสต์ สำหรับไตรมาส 1/2561 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 - พิจารณาและอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สำหรับรอบการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม พ.ศ. 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 และ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 ถึง วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561

ครั้งที่	วันที่	รายละเอียด
4	7 สิงหาคม พ.ศ. 2561	- พิจารณาและอนุมัติงบการเงินสอบทานของกองทรัสต์ สำหรับไตรมาสที่ 2/2561 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2561 - พิจารณาและอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ สำหรับรอบการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน ถึง วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2561
5	19 ตุลาคม พ.ศ. 2561	- พิจารณาอนุมัติการเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 - พิจารณาเรื่องการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ - พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ในวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน (ตัวสัญญาใช้เงิน) จำนวนรวมไม่เกิน 50,000,000 (ห้าสิบล้าน) บาท และวงเงินสินเชื่อค้ำประกัน (Bank Guarantee) จำนวนรวมไม่เกิน 10,000,000 (สิบล้าน) บาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ในการบริหาร และการดำเนินงานของกองทรัสต์ การซ่อมบำรุงและปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งเพื่อใช้ค้ำประกันการใช้สาธารณูปโภคของทรัพย์สินของกองทรัสต์
6	5 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561	- พิจารณาอนุมัติงบการเงินสอบทานของกองทรัสต์ สำหรับไตรมาสที่ 3/2561 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2561 - พิจารณาอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ สำหรับรอบการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2561

2. การดูแลการใช้ข้อมูลภายใน

เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายให้กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายใน ต้องไม่ใช้และไม่เปิดเผยข้อมูลภายในของกองทรัสต์ฯ ซึ่งตนดำรงตำแหน่งหรือมีส่วนร่วมในการบริหารในบริษัท ที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งเป็นสาระสำคัญ และยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน ต่อบุคคลที่ไม่ได้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการบริหารกองทรัสต์นั้น เพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือบุคคลอื่นในทางที่มิชอบ โดยกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายใน มีหน้าที่รายงานการถือครองหน่วยทรัสต์ทุกครั้งที่มีการซื้อขาย หรือโอนหน่วยทรัสต์ต่อฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดส่งข้อความทางไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Mail) แจ้งห้ามการซื้อขายหรือโอนหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาสามสิบ (30) วัน ก่อนวันเผยแพร่งบการเงิน รายไตรมาสและงบการเงินประจำปีต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือก่อนการเปิดเผยข้อมูลภายในของกองทรัสต์อันมีสาระสำคัญหรือมีผลกระทบต่อราคาหน่วยทรัสต์

3. การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

(ก) การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

ฝ่ายพัฒนารูจกิจเป็นฝ่ายงานมีหน้าที่หลักในการสรรหา และคัดเลือกทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนที่มีคุณภาพและเป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์และกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยมีรายละเอียดที่สำคัญสรุปได้ ดังนี้

(1) ฝ่ายพัฒนารูจกิจจะเป็นผู้สรรหาโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก และดำเนินการตรวจสอบในเบื้องต้นเพื่อพิจารณาว่าการลงทุนดังกล่าวเหมาะสมตามวัตถุประสงค์ และนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และ หลักเกณฑ์ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือไม่ จากนั้นจึงนำเสนอรายงานการลงทุนเบื้องต้นให้กับประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาอนุมัติ

(2) กรณีที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารอนุมัติรายงานการลงทุนเบื้องต้น ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะดำเนินการตรวจสอบและสอบทานรายละเอียดของทรัพย์สิน (Due Diligence) อย่างละเอียด ซึ่งรวมถึงข้อมูล เอกสารสิทธิ และเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินนั้น

(3) ดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระภายนอก และร่วมสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการประกอบการตัดสินใจลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

(4) ดำเนินการนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติโดยภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะดำเนินการส่งข้อมูลการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวให้ทราสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับขนาดของธุรกรรมและเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด (และที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศเปลี่ยนแปลง) เว้นแต่กรณีการพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกก่อนจัดตั้งกองทรัสต์ไม่ต้องผ่านการเห็นชอบจากทราสต์

(5) ดำเนินการตามกระบวนการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สิน

(v) การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น

(2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้อง มีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประโยชน์ของผู้เช่า จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประโยชน์นั้นจะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า

(3) ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้ หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว

(4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทราสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิมเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแปลง (Full Replacement Cost) และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาวงเงินประกันภัยข้างต้นที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทราสต์จะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัยและวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่เหตุผลอันควร

(5) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

4. การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ ความเชี่ยวชาญ และมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ตลอดจนกฎหมายและประกาศต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป ดังนั้น ในการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น การบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

(1) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ซึ่งเสี่ยงและผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม ระบบงานที่สามารถป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์อื่นในระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดขั้นต่ำตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(2) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น

(3) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ

(4) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น ขอให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ส่งรายงานประเมินระบบการควบคุมภายใน (ถ้ามี) ของทั้งผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายใน เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ให้กับผู้จัดการกองทรัสต์

(5) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมทำให้เกิดการทุจริตได้โดยง่าย

(6) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ความน่าเชื่อถือดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามอำนาจหน้าที่และตามมาตรฐานวิชาชีพอันเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปของผู้ประกอบวิชาชีพเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

5. การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์โดยฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีการควบคุมดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกที่กองทรัสต์แต่งตั้ง ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการดำเนินการและควบคุมดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

(ก) การกำกับดูแลรายเดือน

ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะควบคุมดูแลการดำเนินงานของฝ่ายนี้ของผู้เช่า โดยจะดำเนินการตรวจสอบจากรายงานยอดการค้างชำระที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดทำขึ้นในทุก ๆ เดือน และตรวจสอบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีการจัดทำเอกสารการติดตามหนี้อย่างถูกต้องครบถ้วน หรือไม่

(ข) การกำกับดูแลรายไตรมาส

(1) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะควบคุมดูแลกระบวนการหาลูกค้าที่จะมาเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยในทุก ๆ ไตรมาสจะดำเนินการตรวจสอบเอกสารที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบุคคลภายนอกของกองทรัสต์ใช้ในการทำการตลาดเพื่อหาผู้เช่า เพื่อให้มั่นใจว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการดำเนินการอย่างโปร่งใส ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น โดยดำเนินการตรวจสอบอย่างน้อยในเรื่องของการนำเสนอทรัพย์สินให้เช่าในแต่ละที่ตั้งอย่างเท่าเทียมกันโดยไม่ให้ความสำคัญกับชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ และตรวจสอบในเรื่องของการกำหนดราคาให้เช่าทรัพย์สินว่าเป็นการกำหนดราคาที่เอื้อประโยชน์ต่อเจ้าของทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งหรือไม่ ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำการติดต่อลูกค้าเป้าหมาย โดยการสุ่มเพื่อตรวจสอบ (Surprise Check) ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นกลาง ไม่เอื้อประโยชน์ต่อเจ้าของทรัพย์สินหลักภายใต้รายหนึ่งเป็นการเฉพาะ

(2) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีการประชุมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อรับฟังการรายงานการให้เช่าทรัพย์สินหลัก สภาพการแข่งขัน และสถานะอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง

(ค) การกำกับดูแลรายปี

(1) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะตรวจสอบทรัพย์สินร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทผู้ประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีอยู่ครบถ้วนไม่มีการต่อเติมเกินไปกว่าที่ได้รับอนุญาตจากบริษัท และเพื่อวัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สินประจำปี

(2) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะตรวจสอบเอกสารการรับประกันภัยทรัพย์สินหลัก เพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินหลักมีการประกันภัยอย่างถูกต้องครบถ้วน

(ง) การซ่อมแซมทรัพย์สิน

ในการซ่อมแซมทรัพย์สิน ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการตรวจสอบความสมเหตุสมผลของการซ่อมแซมทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงรายชื่อผู้ซ่อมแซม และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมก่อนการอนุมัติให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ดำเนินการซ่อมแซม เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการให้มีการซ่อมแซมทรัพย์สินโดยปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ

(จ) การติดตามและควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(2) ภายหลังจากการลงนามในสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องมีอำนาจตรวจสอบและควบคุมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ว่าจ้าง ดังต่อไปนี้

หน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

(ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ารายได้ที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์นั้นได้มาโดยวิธีการให้เช่าหรือวิธีการอื่นใด และบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ข) จัดหาผู้เช่ารายย่อยเพื่อเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ ประสานงาน รวมถึงเจรจากับผู้เช่ารายย่อยในการเช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(ค) เรียกเก็บ ติดตาม ทวงถามให้ผู้เช่ารายย่อยชำระเงินค่าเช่า เงินประกัน ค่าบริการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจัดเก็บค่าธรรมเนียม ค่าปรับ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และหนี้สินใด ๆ (หากมี) และการออกใบกำกับภาษีใบเสร็จรับเงินชั่วคราว และใบเสร็จรับเงิน ในนามของกองทรัสต์ และนำส่งเงินดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์โดยโอนไปยังบัญชีของกองทรัสต์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด

(ง) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่ารายย่อยปฏิบัติตามสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่ารายย่อยเป็นคู่สัญญาอย่างเคร่งครัด

(จ) บำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อพร้อมนำออกให้เช่าหรือขาย ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซม ปรับปรุง พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา

(ฉ) กำกับดูแลให้มีการประกันวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์และประกันภัยความเสียหายที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก ให้มีความคุ้มครองเพียงพอตามจำนวนและมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์หลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พร้อมทั้งระบุงกองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ โดยให้การประกันภัยทั้งสองกรณีเป็นไปตามรายละเอียดและขอบเขตความคุ้มครองที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด

(ช) พิจารณาตรวจสอบสภาพของอสังหาริมทรัพย์ก่อนส่งมอบให้แก่ผู้เช่ารายย่อยหรือกองทรัสต์รวมถึงส่งรายงานการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อมีการทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการใหม่ ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือเมื่อสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการเดิมสิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี

(ซ) รวบรวม ตรวจสอบ และส่งมอบข้อมูลและเอกสารทั้งหมดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือ ทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะสัญญาต่าง ๆ ที่จัดทำขึ้นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์กับบุคคลภายนอกเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

(ฌ) ตรวจสอบและชำระค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์หรือค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยหรือสัญญาอื่นใดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติ

(ญ) จัดเตรียมและเสนอรายงานประจำเดือน ซึ่งแสดงถึงรายรับ-รายจ่าย เงินค้างรับ และเงินค้างจ่าย และบัญชีทดลองรายเดือนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ อสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(ฎ) จัดเตรียมและเสนอรายงานประจำไตรมาส ในเรื่องสถานะตลาดซึ่งมีรายละเอียดเกี่ยวกับการเคลื่อนไหว ของสถานะตลาดและจำนวนของลูกค้าที่เข้ามาเยี่ยมชม อสังหาริมทรัพย์ในแต่ละไตรมาส

(ฏ) จัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีในการ บริหารอสังหาริมทรัพย์ และนำเสนอแผนการดำเนินงาน ประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ต่อผู้จัดการกองทรัสต์

หน้าที่ในการจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสาร การจัดการ และการตรวจสอบภายใน

(ก) จัดให้มีบัญชีและรายงานต่าง ๆ ตาม ที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัด เพียงรายงานรับชำระหนี้ประจำวัน รายงานลูกหนี้ค้างชำระ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน รวมทั้งเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่เกี่ยวกับรายได้จากการดำเนินงานโดยรวมของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ เพื่อจัดส่งบัญชีรายงาน และเอกสารดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในระยะเวลา ที่กำหนด

(ข) บริหารจัดการเงินสดย่อยหมุนเวียน (Petty Cash) ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้อนุมัติ รวมถึง จัดเตรียมรายงานการใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดสำหรับเบิกเงินคืน จากผู้จัดการกองทรัสต์

(ค) อำนวยความสะดวกในการตรวจสอบ ภายใน (Internal Audit) โดยผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ผู้จัดการ กองทรัสต์ร้องขอ

หน้าที่ในส่วนการทำการตลาด

(ก) ให้คำแนะนำแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่อง ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการและการตลาดของอสังหาริมทรัพย์ โดยรวม ตลอดจนกลยุทธ์ด้านการลงทุนและนโยบายการลงทุน เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ข) ทำการตลาดและจัดหาผู้เช่ารายย่อย ซึ่ง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการอำนวยความสะดวกในการเยี่ยมชม อสังหาริมทรัพย์ตามที่ได้รับการร้องขอ การตอบข้อสงสัย การให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และกิจกรรมอื่นใด ที่นำมาซึ่งรายได้จากอสังหาริมทรัพย์

(ค) ให้คำแนะนำแก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับสภาพ หรือแนวโน้มของสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์ และผลกระทบ ที่จะมีต่อกองทรัสต์จากสถานะดังกล่าว

(3) เมื่อมีการเข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหาร อสังหาริมทรัพย์และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกอง ทรัสต์และทรัสต์จะเป็นผู้ตรวจสอบการปฏิบัติตามสัญญา

(4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมและตรวจสอบ การปฏิบัติงานที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้กำหนด ในสัญญา หากพบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการ ฝ่าฝืนหรือละเว้นไม่ปฏิบัติตามสัญญาในข้อตกลงที่มี ความสำคัญ รวมถึงข้อกำหนดเกี่ยวกับอำนาจการอนุมัติ ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องรายงานเรื่องดังกล่าวให้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบโดยไม่ล่าช้า เพื่อรายงานให้ คณะกรรมการบริษัททราบในลำดับต่อไป โดยคณะกรรมการ บริษัท และ/หรือ ทรัสต์อาจมีมติหรือกำหนดมาตรการเพื่อ จัดการเรื่องดังกล่าวตามที่เห็นสมควร รวมถึงการใช้สิทธิ เรียกร้องตามสัญญา ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับสถานการณ์ที่เกิดขึ้นเป็น กรณี ๆ ไป

6. การติดตามดูแลผลประโยชน์ ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลการบริหารจัดการและ การปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการ กองทรัสต์ได้ดำเนินการแต่งตั้งบริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ จะเป็นผู้กำกับดูแล ตรวจสอบ และควบคุมอย่างใกล้ชิด เพื่อเป็นการรักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุน ทั่วไป ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและบริหาร รายรับรายจ่ายของกองทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อให้ผลตอบแทน ของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ในระบบ การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีดังนี้

(ก) ตรวจสอบรายงานการจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการ

(ข) ตรวจสอบรายงานค่าใช้จ่ายในการซื้อจัดจ้างสำหรับ งานบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์

(ค) ตรวจสอบการจัดเก็บรายได้และการนำส่งให้กองทรัสต์ อย่างถูกต้องครบถ้วน

(ง) ตรวจสอบรายงานค้างชำระค่าภาษีและค่าเบี้ยประกัน รายปีหรือรายเดือนหรือรายไตรมาส

(จ) มีการหารือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่าง สม่ำเสมอเพื่อประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และ หาแนวทางที่เหมาะสมแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นในการดำเนินงาน ของกองทรัสต์

7. การจ่ายค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

(ก) ค่าธรรมเนียมพื้นฐานผู้จัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์ตกลงจะจ่ายค่าธรรมเนียมพื้นฐานในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ในวันสุดท้ายของแต่ละเดือนเป็นฐานในการคำนวณ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5,000,000 บาทต่อปีโดยกองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมพื้นฐานให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน

(ข) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

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

โดยกองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน

(ค) ค่าธรรมเนียมพิเศษ หมายถึง ค่าตอบแทนส่วนเพิ่มเติมจากการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในอัตราดังนี้

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

โดยกองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมพิเศษให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน

(ง) ค่านายหน้าในการที่ผู้เช่ารายย่อยต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ 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) (เท่ากับอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่กองทรัสต์จะได้รับตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าว จำนวน 1 เดือน) และลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) เป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริงของผู้เช่ารายย่อยดังกล่าว

(จ) ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง หมายถึง ค่าธรรมเนียมรายเดือนที่พึงชำระให้แก่ผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลาง ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนสำหรับแต่ละโครงการ (ถ้ามี) ในอัตราตามที่ผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลาง รายนั้น ๆ ได้เรียกเก็บจริง อย่างไรก็ตาม อัตราค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางดังกล่าวจะมีอัตราเพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ 3.5 ต่อปี โดยกองทรัสต์ตกลงชำระค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน

(ด) ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

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

8. การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญต่อการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไปเพื่อให้สามารถเข้าถึงข้อมูลของกองทรัสต์ได้อย่างสะดวก ทัวถึง และเท่าเทียมกัน โดยการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลาอย่างสม่ำเสมอ ทั้งข้อมูลทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และข้อมูลสำคัญอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนได้ใช้ข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุนโดยผ่านช่องทางทางการเผยแพร่ข้อมูลต่าง ๆ อาทิเช่น สำนักงาน ก.ล.ต.และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนผ่านทางเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและ/หรือ กำกับดูแล รวบรวมข้อมูลจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง ให้เปิดเผยข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน จะต้องดำเนินการเปิดเผยข้อมูล ประสานงาน และปฏิบัติหน้าที่ร่วมกันกับทรัสต์ตาม “บันทึกข้อตกลงการปฏิบัติงานร่วมกัน ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับทรัสต์” โดยมีระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูล ดังนี้

(ก) รวบรวมกฎระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ การเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญ ได้แก่

(1) ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูล เกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

(2) ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ เรื่องการรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

(ข) จัดเตรียมแผนงานตรวจสอบ (Check List) เพื่อใช้เป็นแนวทางในการเปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง ครบถ้วน และตรงตามกำหนดเวลา

(ค) ติดตามการเปลี่ยนแปลงของกฎเกณฑ์ข้างต้น เพื่อให้เป็นปัจจุบันพร้อมเผยแพร่ให้ผู้บริหาร และ/หรือ ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องทราบอย่างสม่ำเสมอ

(ง) ดำเนินการเปิดเผยข้อมูลให้ตรงตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

(จ) เปิดเผยข้อมูลต่อทรัสต์โดยจะรวบรวมข้อมูล ความเห็น หลักการและเหตุผล รวมถึงเอกสารประกอบจากหน่วยงานภายในที่เกี่ยวข้อง เพื่อจัดทำรายงานส่งให้ทรัสต์

9. การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ จัดให้มีการประชุมสามัญประจำปีผู้ถือ หน่วยทรัสต์ภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ โดยหากมีความจำเป็นต้องได้รับมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในเรื่องใดต้องจัดให้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ เมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

(ก) เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกัน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่าย ได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์ เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการ ขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือ หน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุม ผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือ จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

(ข) เมื่อทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะ เสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติ ในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

(ค) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์มีความจำเป็นต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในกฎหมาย หรือสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ดังนี้

(1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

(2) การกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(3) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญานี้

(4) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์

(5) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมายกฎระเบียบและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด

(6) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(7) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์

(8) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์

(9) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

(10) การเลิกกองทรัสต์

(11) กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว

(ง) กระบวนการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

(1) ในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยระเบียบรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ จะต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(ก) ในกรณีทั่วไปจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วัน ก่อนวันประชุม

(ข) ในกรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้นๆ

นอกจากนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดาวน์โหลดหนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสารประกอบวาระการประชุมได้จาก เว็บไซต์ของกองทรัสต์ (www.aimirt.com) ได้อีกหนึ่งทาง

(2) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกคนมีสิทธิเท่าเทียมกันในการแสดงความคิดเห็นและตั้งคำถามใดๆ ต่อผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ตามวาระการประชุมที่ได้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ทราบ ตลอดจนมีสิทธิให้ความเห็นชอบอนุมัติการทำรายการเกี่ยวโยงหรือรายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีขนาดรายการเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดไว้

(จ) สิทธิในการลงคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ ทั้งนี้ ในบางกรณีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณาตามที่กำหนดโดยหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ฉ) การลงมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ไม่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(2) ในกรณีดังต่อไปนี้ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

(ข) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญานี้

(ค) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์

(ง) การทำธุรกรรมผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่าทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด

(จ) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

(ฉ) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์

(ช) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

(ซ) การเลิกกองทรัสต์

10. การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

(ก) การคัดเลือกการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบการคัดเลือกและตรวจสอบด้วยว่าบุคลากรที่เป็นผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ดังนี้

(1) เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 ปี ก่อนวันเริ่มเข้าทำงานกับบริษัท

(2) เป็นผู้ที่ไม่มีความต้องห้ามของบุคคลที่มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม

คณะกรรมการบริษัท หรือผู้ได้รับมอบหมาย (แล้วแต่กรณี) จะเป็นผู้ดูแลคัดเลือกผู้บริหารระดับสูงสุด ตามคุณสมบัติที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยมีฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานร่วมตรวจสอบคุณสมบัติของผู้สมัครด้วย

(ว) ระบบการติดตามดูแลคุณสมบัติของบุคลากร

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการติดตามดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสม โดยมอบหมายให้ฝ่ายกฎหมาย

และกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการ ดังนี้

(1) เมื่อกรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับการแต่งตั้ง ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการแจ้งกรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการดังกล่าวให้ทราบถึงลักษณะต้องห้ามของการเป็นกรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

(2) ดำเนินการให้กรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการ กรอกข้อมูลและลงนามใน “แบบรับรองประวัติบุคคลที่จะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์” เพื่อรับรองว่าบุคคลดังกล่าวไม่มีลักษณะต้องห้าม และใน “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการ และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง” เพื่อแจ้งบริษัทให้ทราบถึงข้อมูลส่วนตัวและความสัมพันธ์กับผู้เกี่ยวข้องของบุคคลดังกล่าว ซึ่งบริษัท จะใช้เป็นข้อมูลตรวจสอบการมีส่วนได้เสียของบุคคลดังกล่าวในการทำธุรกรรมใด ๆ กับกองทรัสต์

(3) ดำเนินการแจ้งให้กรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการจัดทำ “แบบรับรองประวัติบุคคลที่เป็นหรือจะเป็นกรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์” และ “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง” และนำส่งฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน อย่างน้อยปีละครั้ง หรือ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลในแบบรายงานทั้ง 2 แบบดังกล่าวข้างต้น

(4) หากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่มีนัยสำคัญ ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบคณะกรรมการบริษัทรายงานให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ หากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวขัดต่อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ค) การคัดเลือกคณะกรรมการอิสระ

ในการคัดเลือกกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่ง (1) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

(นับรวมบุคคลที่เกี่ยวข้องตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ)

(2) ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงานรวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษา ที่ได้รับเงินเดือนประจำจากผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสอง (2) ปี

(3) ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือ เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่จะทำให้ขาดความเป็นอิสระ

(4) ไม่เป็นญาติสนิทกับผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและไม่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่

(5) พร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนอย่างเป็นอิสระและในกรณีที่เป็นเพื่อผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่น ๆ หรือของฝ่ายจัดการ

(6) สามารถเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการของ

บริษัท เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์

(7) มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ

(8) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

(9) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายธุรกิจสถาบันการเงิน กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือ กฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกันไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต

(10) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์

11. ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,200,000 บาท

ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสังคมทั้งที่เกี่ยวข้องโดยตรงและโดยอ้อม รวมถึงคำนึงถึงผลประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ โดยมุ่งเน้นการบริหารให้เป็นไปโดยความถูกต้องเป็นธรรมและต่อต้านธุรกิจคอร์รัปชัน การเคารพสิทธิมนุษยชนและการปฏิบัติต่อผู้จ้างงานอย่างเป็นธรรม ตลอดจนการดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

การประกอบกิจการอย่างเป็นธรรม

การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม เป็นจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญและพึงปฏิบัติในการบริหารกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารกองทรัสต์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนการยึดยึดหลักธรรมาภิบาล หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ปฏิบัติต่อผู้เช่าทุกรายอย่างเป็นธรรม และไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือเปิดเผยข้อความอันเป็นเท็จอันอาจก่อให้เกิดความสับสน ความเข้าใจผิดและความเสียหายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และนักลงทุนทั่วไป ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง และเป็นการสร้างความเชื่อมั่นแก่นักลงทุนในระยะยาว

การเคารพสิทธิมนุษยชน และปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิขั้นพื้นฐานของบุคคล ทั้งสิทธิในชีวิตและเสรีภาพ โดยตระหนักเป็นอย่างยิ่งว่าการเคารพสิทธิมนุษยชนเป็นรากฐานของการพัฒนาบุคคล โดยมีการสนับสนุนให้มีความเสมอภาคตามกฎหมาย การแสดงออกซึ่งความคิดเห็นโดยเสรี กำหนดสิทธิในการทำงานตามกฎหมายแรงงาน สิทธิในการได้รับสวัสดิการสังคม และการคัดเลือกพนักงานเข้าปฏิบัติงานอย่างเท่าเทียมโดยไม่มีการจำกัดเชื้อชาติ ศาสนา และเพศ

ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

เนื่องด้วยกองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอาคารคลังสินค้า อาคารคลังห้องเย็น โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการแต่งตั้งบริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้กำกับดูแล ตรวจสอบ และควบคุมอย่างใกล้ชิดซึ่งในการบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและมีความรับผิดชอบต่อผู้เช่า โดยคำนึงถึงความปลอดภัยและสุขอนามัยของผู้เช่า โดยมุ่งเน้นการดำเนินการด้านบริหารอสังหาริมทรัพย์ รักษามาตรฐานในการบริการ และส่งมอบงานบริการที่มีคุณภาพปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อผู้เช่า

การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักและมุ่งให้ความสำคัญในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม การอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ และการลดผลกระทบต่างๆ ต่อสิ่งแวดล้อม โดยถือว่าการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมเป็นหน้าที่ร่วมกันของทุกคน ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงสนับสนุนให้พนักงานใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ โดยการเลือกใช้อุปกรณ์ที่คำนึงถึงการประหยัดพลังงาน และส่งเสริมให้มีการนำทรัพยากรกลับมาใช้ใหม่ ตลอดจนรณรงค์การใช้พลังงานอย่างประหยัด และปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด

การควบคุมภายในและ การบริหารจัดการความเสี่ยง

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบการควบคุมภายใน โดยผู้ตรวจสอบภายในจะทำหน้าที่ติดตามดูแล และตรวจสอบเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีการปฏิบัติงานเป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจ ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเพียงพอประกอบวิชาชีพ ปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตลอดจนไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสม

ในการดำเนินการตรวจสอบภายใน ผู้ตรวจสอบภายในจะดำเนินการตรวจสอบตามขั้นตอนของระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

(1) กำหนดปัจจัยเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของผู้จัดการกองทรัสต์ และทำการประเมินความเสี่ยง เพื่อใช้ในการจัดทำแผนงานการตรวจสอบภายในประจำปี

(2) ดำเนินการจัดทำแผนงานการตรวจสอบภายในประจำปี

(3) นำเสนอแผนการตรวจสอบภายในประจำปีเพื่อขออนุมัติจากกรรมการอิสระ

(4) ดำเนินการตรวจสอบภายในตามแผนการตรวจสอบภายในประจำปีที่ได้รับรองอนุมัติ และนำเสนอรายงานการตรวจสอบภายใน ซึ่งรวมถึงรายงานการปฏิบัติงานที่ไม่สอดคล้อง หรือ ผิดกฎระเบียบ หรือ ประเด็นที่พบจากการตรวจสอบภายในต่อกรรมการอิสระ

(5) กรณีพบการปฏิบัติงานผิดกฎระเบียบ ผู้ตรวจสอบภายในจะประสานงานกับฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานเพื่อแจ้งต่อหน่วยงานที่ปฏิบัติผิดกฎระเบียบเพื่อให้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนด

(6) ติดตามการปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติงานที่ไม่เป็นไปตามกฎระเบียบ จัดทำรายงานการติดตามการแก้ไข และนำเสนอต่อกรรมการอิสระ

(7) ดำเนินการตรวจสอบรายการจัดซื้อจัดจ้างซึ่งฝ่ายบัญชีตรวจสอบจากเป็นรายการค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จัดทำรายงานส่งให้แก่ฝ่ายบัญชีภายในวันที่สิบ (10) ของเดือนถัดไป

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายใน โดยกรรมการอิสระจะเป็นผู้ดูแลอย่างใกล้ชิดให้ผู้ตรวจสอบภายในปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามระบบงานการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในของผู้จัดการกองทรัสต์

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

1. ระบบการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง กล่าวคือ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะร่วมกันดูแลให้การทำธุรกรรมเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

(1) ต้องเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนไม่ขัดกับกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และที่สำคัญต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์

(2) ต้องมีความสมเหตุสมผล กระทำบนราคา และเงื่อนไขตลาดที่เป็นธรรม

(3) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

(4) ผู้มีส่วนได้เสียในการทำธุรกรรมจะต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจอนุมัติการเข้าทำธุรกรรม

(5) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ

โดยฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะทำหน้าที่ดูแลและป้องกันไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผ่านการดำเนินการดังนี้

(1) รวบรวมรายชื่อบุคคล หรือ นิติบุคคลที่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน เพื่อนำส่งข้อมูลให้ทรัสต์ทุกหก (6) เดือน เพื่อใช้ในการตรวจสอบรายการระหว่างกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

(2) ตรวจสอบว่าเป็นธุรกรรมที่บุคคลเกี่ยวข้องของกองทรัสต์มีส่วนได้เสียหรือไม่ และจำเป็นต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ก่อนที่จะทำธุรกรรมดังกล่าวหรือไม่

(3) หากเป็นธุรกรรมที่บุคคลเกี่ยวข้องของกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย จะดำเนินการให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนส่งเรื่องให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวแก่ทรัสต์เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับขนาดของธุรกรรมและเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด (และที่อาจมีการประกาศเปลี่ยนแปลง)

(4) ภายหลังจากที่ได้รับความเห็นชอบในการทำธุรกรรมกับบุคคลเกี่ยวข้องของกองทรัสต์ซึ่งมีส่วนได้เสีย เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป ไม่มีการถ่ายเทผลประโยชน์และสามารถเปรียบเทียบกับราคาตลาด โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญเสมือนทำรายการกับบุคคลภายนอก

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความมั่นใจผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการติดตามและตรวจสอบธุรกรรมนั้น ให้ดำเนินการเป็นไปตามที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท ทรัสต์ และตามประกาศและกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นตามกฎหมายที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด (และอาจมีการประกาศเปลี่ยนแปลง)

2. รายละเอียดระหว่างกันในรอบระยะเวลาบัญชีในปีที่ผ่านมา

ธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

(1) รายละเอียดการกองทรัสต์กับบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี พ.ศ. 2561 (ล้านบาท)	ความสมดุลของรายการ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ ของ กองทรัสต์ แต่งตั้ง บริษัท เอไอเอ็ม แมนเนจ เม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการ กองทรัสต์โดยมีสิทธิและ หน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์	ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ผู้จัดการกองทรัสต์	10.81	- รายการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว มีความสมดุล ผล เนื่องจากคณะกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าเป็นอย่างดี - อัตราค่าธรรมเนียมพื้นฐานผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์อื่น โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมพื้นฐานผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5,000,000 (ห้าล้าน) บาทต่อปี ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์
ค่าธรรมเนียมการบริหาร จัดการทรัพย์สินหลักของกอง ทรัสต์		0.93	- รายการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว มีความสมดุล ผล เนื่องจากเป็นรายการปกติธุรกิจของกองทรัสต์ - อัตราค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.75 ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี พ.ศ. 2561 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการของ กองทรัสต์ แห่ง เอไอเอ็ม แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุนทรัสต์โดยมีสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ (ต่อ)	ค่าธรรมเนียมพิเศษ	1.36	- รายการค่าธรรมเนียมพิเศษนี้ เป็นการให้ค่าตอบแทนพิเศษเพื่อเป็นแรงจูงใจให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารทรัพย์สิน โดยคำนวณค่าตอบแทนดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ รายการดังกล่าวจึงมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ - อัตราค่าธรรมเนียมพิเศษการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นอัตราที่ตกลงกันตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อเป็นแรงจูงใจในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ - ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโครงการเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากค่าใช้จ่ายดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง เป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการดำเนินงานธุรกิจ เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ - อัตราค่าใช้จ่ายในการดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางเป็นค่าใช้จ่ายตามสัญญา โดยอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับตลาด ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโครงการ (ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง)	2.22	

(2) รายการระหว่างกองทัสตร์ บริษัท หลัการพัญัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ซึ่งเป็นทรสดีดงกฟรสด์ สำนักรบรบระยะเวลาคับัญติงแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 ถึงวันทึ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี พ.ศ. 2561 (ล้านบาท)	ความสับสนแปลงรายการ
สัญญาจ้างตั้งทรัพย์สินได้ แต่งตั้งบริษัท หลักทรัพย์ จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัพย์สินของกอง ทรัสต์	ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	5.34	- รายการแต่งตั้งทรัพย์สินดังกล่าว มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นรายการปกติธุรกิจของกองทรัสต์ - อัตราค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน เป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่น โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมทรัพย์สินเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5,000,000 (ห้าล้าน) บาทต่อปี ตามที่ระบุไว้ในสัญญาจ้างตั้งกองทรัสต์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

(3) รายการระหว่างกองทรัสต์กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี พ.ศ. 2561 (ล้านบาท)	ความสมดุลของรายการ
กองทรัสต์ฝากเงินกับ ดอกเบี้ยรับ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด		0.06	- รายการฝากเงินกับธนาคารไทยพาณิชย์เป็นรายการที่สมเหตุผลเนื่องจากเป็นการใช้บริการธนาคารทั่วไป - อัตราผลตอบแทนที่ได้รับจากการฝากเงินเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินฝากซึ่งสามารถเทียบเคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ทั่วไป ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีความสมเหตุผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

(4) รายการระหว่างกองทรัสต์กับกลุ่ม บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟลิจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี พ.ศ. 2561 (ล้านบาท)	ความสมดุลของรายการ
กลุ่มบริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟลิจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) หรือ JWD ใช้/เช่าพื้นที่คลังห้องเย็น และคลังสินค้าของกองทรัสต์	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	131.12	- ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าบริษัทในกลุ่มของ JWD ซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินกองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการ JWD นั้น ตั้งแต่ก่อนที่จะมีการจัดตั้งกองทรัสต์ มีบุคลากรและทีมงานที่เป็นผู้ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการทำหน้าที่ดูแลและบริหารจัดการสิ่งทริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่องระยะยาว นอกจากนี้บริษัทในกลุ่มของ JWD เป็นผู้เช่าที่มีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินโครงการ JWD เป็นอย่างมากว่าผู้เช่ารายอื่น ๆ - อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และกลุ่ม JWD โดยมีความสอดคล้องกับโครงสร้างผลตอบแทนในอดีตของการในอดีตของทรัพย์สินโครงการ JWD ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นอัตราที่สมเหตุผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน



รายงานความเห็นของทรัสต์

5 กุมภาพันธ์ 2562

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

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

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม, 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)

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

WWW.SCBAM.COM



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินคัสเทรียล โกรท

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินคัสเทรียล โกรท (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินคัสเทรียล โกรท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบ มีดังต่อไปนี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2,407 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 96 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาตลาดเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จึงกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวในส่วนของได้มาในเดือนธันวาคมปี 2560 โดยอ้างอิงจากราคาที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญ ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการสอบถาม พิจารณา ขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ และประเมินเทคนิคและแบบจำลองที่ผู้ประเมินราคาเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงานการประเมิน โดยการเทียบเคียงกับฐานความรู้และประสบการณ์ในอดีตเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ในลักษณะเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ตลอดจนพิจารณาความสม่ำเสมอของการใช้เทคนิคและแบบจำลอง รวมถึงประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว โดยการตรวจสอบกับข้อมูลสาธารณะ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลที่จำเป็นและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมิน โดยการเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการผลการดำเนินงานกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของกองทรัสต์ฯ เพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในการประมาณผลการดำเนินการดังกล่าว และตรวจสอบกับสัญญาเช่า ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและข้อสมมติข้างต้น

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลทั้งหมดอยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินการต่อเนื่องเว้นแต่มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการสอดคล้องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

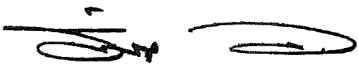
- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์ฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จัดทำ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯในเรื่องต่างๆซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่น ซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะหรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



รัตนา จาละ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 26 กุมภาพันธ์ 2562

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน: 31 ธันวาคม 2561: 2,242 ล้านบาท	7	2,406,718,751	2,140,000,000
31 ธันวาคม 2560: 2,140 ล้านบาท)			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน: 81 ล้านบาท)		80,706,516	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	8, 17	19,852,001	135,627,905
ลูกหนี้			
จากการให้เช่าและบริการ	9, 17	311,609	2,743,857
จากดอกเบี้ย	17	359,569	7,588
จากกรมสรรพากร		1,054,534	15,078,000
สินทรัพย์อื่น		8,045,182	131,153
รวมสินทรัพย์		2,517,048,162	2,293,588,503

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินเตอร์เรียล โกรท
งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
หนี้สิน			
เจ้าหนี้			
จากดอกเบี้ย		408,263	407,342
อื่น	17	2,234,848	100,739,421
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	17	7,021,613	953,973
เงินมัดจำรับจากค่าเช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่า	17, 18.3	55,580,484	50,220,500
เงินกู้ยืมระยะยาว	10	698,000,000	590,000,000
รวมหนี้สิน		763,245,208	742,321,236
สินทรัพย์สุทธิ		1,753,802,954	1,551,267,267
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนจดทะเบียน			
หน่วยทรัสต์ 155,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท		1,550,000,000	1,550,000,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์ 155,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท	11	1,550,000,000	1,550,000,000
กำไรสะสม	12	203,802,954	1,267,267
สินทรัพย์สุทธิ		1,753,802,954	1,551,267,267
		-	-
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		11.3148	10.0081
คำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี/งวด (หน่วย)		155,000,000	155,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรัสด์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และกิจการเช่าอสังหาริมทรัพย์เอไอเอ็มอินเตอร์เรียลโกรท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ ใบดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ที่ตั้ง	อาคารโรงงาน/ คลังสินค้าเลขที่	31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2560		
				ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์								
กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในสิ่งหรมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น								
157963	21-1-97.80	โครงการแปริฟิค ห้องเย็น	6, 7	804,700,000	936,200,000	37.64	804,700,000	37.60
85905	16-1-97	ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	-	544,200,000	542,900,000	21.83	544,200,000	25.43
		โครงการจัดบับเบิ้ลยูดี แปริฟิค						
		ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต						
		อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา						
		โครงการจัดบับเบิ้ลยูดี แปริฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	-	101,518,751	101,518,751	4.08	-	-
		ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต						
		อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา						
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า								
85904	12-2-56	โครงการค้าเซฟ	-	192,100,000	198,100,000	7.96	192,100,000	8.98
		ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต						
		อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา						
128496, 144679	34-3-79.20	โครงการกัพพี 7	PD2	599,000,000	628,000,000	25.25	599,000,000	27.99
128498		ถนนเลียบคลองส่งน้ำชลหารพิจิตร ตำบลบางปลา	PD4					
128499		อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	PD5					
128500			PD6					
3572			PD7					
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				2,241,518,751	2,406,718,751	96.76	2,140,000,000	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และกิจการเช่าอสังหาริมทรัพย์เอไอเอ็ม อินเตอร์เรียล โกรส

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ ผู้ออกตราสาร	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2560	
			ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์						
หุ้น						
บริษัท บัตรกรุงศรีอยุธยา จำกัด	14 มีนาคม 2562	1.60	48,999,796	48,999,796	-	-
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	1 มีนาคม 2562	1.86	20,006,144	20,006,144	-	-
รวมหุ้น			69,005,940	69,005,940	-	-
หน่วยลงทุน						
กองทุนเปิดภัทร ตราสารหนี้พลัส			11,687,620	11,700,576	-	-
รวมหน่วยลงทุน			11,687,620	11,700,576	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์			80,693,560	80,706,516	-	-
รวมเงินลงทุน			2,322,212,311	2,487,425,267	2,140,000,000	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท
งบกำไรขาดทุน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560
	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2561	
รายได้จากเงินลงทุน			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	17	175,141,298	2,808,287
รายได้ดอกเบี้ย	17	606,839	72,003
รายได้อื่น		-	300
รวมรายได้		175,748,137	2,880,590
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	14.1, 17	10,809,675	293,713
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	14.2, 17	5,339,941	145,404
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	14.3	619,510	16,973
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	14.4, 17	2,284,089	36,296
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	14.5, 17	2,810,222	48,399
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,604,903	407,865
ค่าใช้จ่ายอื่น		1,905,495	257,331
ต้นทุนทางการเงิน		24,916,701	407,342
รวมค่าใช้จ่าย		50,290,536	1,613,323
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		125,457,601	1,267,267
รายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		51,017	-
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		6,569	-
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		165,200,000	-
รวมรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		165,257,586	-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		290,715,187	1,267,267

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินเตอร์เรียล โกรท

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	สำหรับรอบระยะเวลา
		31 ธันวาคม 2561	ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		125,457,601	1,267,267
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		51,017	-
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		6,569	-
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		165,200,000	-
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		290,715,187	1,267,267
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	11	-	1,550,000,000
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคล	13	(88,179,500)	-
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี/งวด		202,535,687	1,551,267,267
สินทรัพย์สุทธิต้นปี/งวด		1,551,267,267	-
สินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด		1,753,802,954	1,551,267,267

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินเตอร์เรียล โกรท

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	290,715,187	1,267,267
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน:		
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(101,518,751)	(2,140,000,000)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(349,493,920)	-
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	269,018,266	-
การรับรู้ส่วนลดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(173,276)	-
ต้นทุนทางการเงิน	24,916,701	407,342
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	2,432,248	(2,743,857)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(351,981)	(7,588)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากกรมสรรพากร	14,023,466	(15,078,000)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(7,914,029)	(131,153)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้อื่น	(98,504,573)	100,739,421
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	6,067,640	953,973
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำรับจากค่าเช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่า	5,359,984	50,220,500
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(51,017)	-
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(6,569)	-
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(165,200,000)	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(110,680,624)	(2,004,372,095)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์	-	1,550,000,000
เงินสดรับจากการกู้ยืมเงินระยะยาว	108,000,000	590,000,000
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(88,179,500)	-
ดอกเบี้ยจ่าย	(24,915,780)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(5,095,280)	2,140,000,000
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(115,775,904)	135,627,905
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี/งวด	135,627,905	-
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี/งวด (หมายเหตุ 8)	19,852,001	135,627,905

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี/งวด	10.0081	-
รายได้จากกิจกรรมลงทุน		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.8094	0.0081
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	0.0003	-
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	0.0001	-
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1.0658	-
รวมรายได้จากกิจกรรมลงทุน	1.8756	0.0081
บวก: การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	10.0000
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(0.5689)	-
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด	11.3148	10.0081
อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อ		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	17.75	0.08
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด (บาท)	1,753,802,954	1,551,267,267
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	3.07	0.11
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ย		
ระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	10.73	0.19
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี/งวด		
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)*	6.22	82.77
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (บาท)	1,637,955,117	1,551,267,267

* จำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนคำนวณโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยมูลค่าเงินลงทุนแต่ละประเภท ณ วันสิ้นปี/งวด โดยไม่รวมเงินฝากธนาคาร

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรณีศึกษาเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2560 ระหว่างบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้จัดตั้งโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมสถาบันการเงินไปลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอื่นอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกองทรัสต์ได้ลงทุนครั้งแรกในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็นในโครงการแปซิฟิกห้องเย็น และโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก และกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้าในโครงการดาต้าเซฟ และโครงการทิพย์ 7 ต่อมากองทรัสต์ได้ลงทุนเพิ่มเติมในกรรมสิทธิ์อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็นในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 9 มกราคม 2561 เป็นต้นไป

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ และบริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการทิพย์ 7

ในระหว่างปีปัจจุบัน ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ในวันที่ 29 พฤศจิกายน 2561 ได้อนุมัติการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าเพิ่มเติม ในมูลค่าการลงทุนไม่เกิน 4,300 ล้านบาท โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์และการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างการขออนุมัติการลงทุนและการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์ฯ อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์เดิม

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่า กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ
- (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ฯ ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี
- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ฯ ตามข้อมูลข้างต้นในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมวันแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2560) จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงดังกล่าวส่วนใหญ่จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาก่อสร้าง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับ บริการโฆษณา
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15
(ปรับปรุง 2560)

เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้าง
อสังหาริมทรัพย์

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18
(ปรับปรุง 2560)

เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

กิจการต้องใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 กับสัญญาที่ทำกับลูกค้าทุกสัญญา ยกเว้นสัญญาที่อยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับอื่น มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอนสำหรับการรับรู้รายได้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยกิจการจะรับรู้รายได้ในจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กิจการคาดว่าจะมีสิทธิได้รับจากการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการที่ได้ส่งมอบให้แก่ลูกค้า และกำหนดให้กิจการต้องใช้ดุลยพินิจและพิจารณาข้อเท็จจริงและเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในการพิจารณาตามหลักการในแต่ละขั้นตอน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ามาตรฐานฉบับดังกล่าว จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบการเงินของกองทรัสต์ฯ

ค. มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 7 การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

ฉบับที่ 9 เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 32 การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 16 การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ

ฉบับที่ 19 การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงิน โดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชี และแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่อการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการให้เช่าและบริการจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รับรู้ในงบกำไรขาดทุน โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ดอกเบี้ยบันทึกเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

5.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน

ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนทั้งสิ้นที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ)

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาด ซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาที่คำนวณจากอัตราผลตอบแทนจากการซื้อขายครั้งล่าสุดของวันที่วัดค่าเงินลงทุนในสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย เงินลงทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงในราคาที่คำนวณจากอัตราผลตอบแทนของบริษัทผู้เสนอซื้อเสนอขาย ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วว่าเป็นตัวแทนที่ดีที่สุดของมูลค่ายุติธรรม

5.3 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงิน การวิเคราะห์อายุหนี้และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกหนี้

5.4 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญและกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

บริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์
บริษัท เจดับเบิ้ลยูดี อินโพลิตติกส์ จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหุ้นรายใหญ่ทั้งส่วนร้อยละ 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 โฮ่งเย็น จำกัด	บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นรายใหญ่
บริษัท เจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค จำกัด	บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นรายใหญ่
บริษัท ดาต้าเซฟ จำกัด	บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

5.5 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์ฯบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

5.6 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯไม่มีการะภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

5.7 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ฯใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์ฯจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ในบางสถานการณ์ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

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

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

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

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ยอดคงเหลือของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2560	
	ราคาทุน ⁽¹⁾	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน ⁽¹⁾	มูลค่ายุติธรรม
โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น	804,700	936,200	804,700	804,700
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก	544,200	542,900	544,200	544,200
โครงการดาต้าเซฟ	192,100	198,100	192,100	192,100
โครงการทิพย์ 7	599,000	628,000	599,000	599,000
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	101,519	101,519	-	-
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	2,241,519	2,406,719	2,140,000	2,140,000

⁽¹⁾ ราคาทุนที่ลงทุนในวันที่ 26 ธันวาคม 2560 ยกเว้นโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) เป็นราคาที่ลงทุนในวันที่ 21 ธันวาคม 2561

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560
มูลค่าตามบัญชีต้นปี/งวด	2,140,000	-
ซื้อเพิ่ม	101,519	2,140,000
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	165,200	-
มูลค่าตามบัญชีปลายปี/งวด	2,406,719	2,140,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ฯ ประเมินมูลค่ายุติธรรมเงินของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาในเดือนธันวาคมปี 2560 เป็นจำนวน 2,305 ล้านบาท (ราคาทุน 2,140 ล้านบาท) โดยใช้ราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า อัตราการขึ้นค่าเช่า อัตราคิดลด อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง และในส่วนของเงินลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) จำนวน 102 ล้านบาท กองทรัสต์ฯ ประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เท่ากับราคาทุนที่ลงทุนในวันที่ 21 ธันวาคม 2561 เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่าราคาดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรมที่ดีที่สุด เนื่องจากเป็นราคาที่มีการแลกเปลี่ยนจริงล่าสุด และเกิดขึ้นใกล้วันสิ้นงวดบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯ ประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนครั้งแรกในอสังหาริมทรัพย์เท่ากับราคาทุนที่ลงทุนในวันที่ 26 ธันวาคม 2560 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่าราคาดังกล่าวเป็นมูลค่าที่ดีที่สุด เนื่องจากเป็นราคาที่มีการแลกเปลี่ยนจริงล่าสุด และเกิดขึ้นใกล้วันสิ้นงวดบัญชี

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) และผลกระทบต่อมูลค่า เมื่อสมมติฐานเปลี่ยนสรุปได้ดังนี้

	สมมติฐาน	ผลกระทบต่อ มูลค่ายุติธรรมเมื่ออัตรา ตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	95.00 - 100.00	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราการขึ้นค่าเช่า (ร้อยละ)	0.00 - 5.00	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	9.00	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ร้อยละ)	6.50	มูลค่ายุติธรรมลดลง

7.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในวันที่ 26 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวนเงินรวม 2,140 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย

ก. โครงการแปซิฟิค ห้างเย็น

กองทรัสต์ฯ ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็นในโครงการแปซิฟิค ห้างเย็น ตั้งอยู่ที่จังหวัดสมุทรสาคร

ข. โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค

กองทรัสต์ฯ ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็นในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค ตั้งอยู่ที่จังหวัดฉะเชิงเทรา

ค. โครงการคาต้าเซฟ

กองทรัสต์ฯ ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า ตั้งอยู่ที่จังหวัดฉะเชิงเทรา

ง. โครงการทิพย์ 7

กองทรัสต์ฯ ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า ตั้งอยู่ที่จังหวัดสมุทรปราการ

ในวันที่ 21 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) เป็นจำนวนเงิน 102 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรง) โดยกองทรัสต์ฯ ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็นในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค จำนวน 1 อาคาร ตั้งอยู่ที่ ถนนสุขุมวิท ซอย 11 ตำบลคลองนาค เมืองเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา พื้นที่ให้เช่าของอาคาร 2,708 ตารางเมตร

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จำนวน 102 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 6.20 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยของงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ทั้งนี้ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมสถาบันการเงินทั้งหมด

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จำนวน 2,140 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 138 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยของงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ทั้งนี้ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จำนวน 1,550 ล้านบาท และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมสถาบันการเงินจำนวน 590 ล้านบาท

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการแปซิฟิค ห้างเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (รวมส่วนขยายเพิ่มเติม) และโครงการทิพย์ 7 ได้จดจำนองค้ำประกันวงเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 10

7.2 รายละเอียดการให้เข้าสหกรณ์ทรัพย์และสหกรณ์ทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

โครงการ	ผู้เช่า	อายุสัญญาเช่า (ปี)	ปีที่ครบกำหนด
			สัญญาเช่า
โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น	บริษัท แปซิฟิก ห้องเย็น จำกัด	10	2570 ⁽¹⁾
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก	บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิก จำกัด	10	2570 ⁽¹⁾
โครงการคาค้าเซฟ	บริษัท คาค้าเซฟ จำกัด	10	2570
โครงการทิพย์ 7	ผู้เช่ารายย่อยจำนวน 5 ราย	3	2562 - 2564 ⁽²⁾
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิก จำกัด	9	2570 ⁽¹⁾

(1) กองทรัสต์ฯมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าออกไปอีก 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี

(2) กองทรัสต์ฯมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายหนึ่งออกไปอีก 1 ครั้ง เป็นเวลา 3 ปี

7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีไม่รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นจำนวนเงิน 392 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 23.93 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560: ไม่มี)

8. เงินสดและเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กองทรัสต์ฯมีเงินสดและเงินฝากธนาคารดังนี้

	31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2560	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	ยอดคงเหลือ	ต่อปี	ยอดคงเหลือ	ต่อปี
	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)
เงินฝากธนาคาร				
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	19,852	0.375	135,628	0.375
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	19,852		135,628	

9. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

อายุหนี้ค้างชำระ	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน	312	2,744
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	312	2,744

10. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	698,000	590,000
เงินกู้ยืมระยะยาว	698,000	590,000

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

เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ฯ ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 108 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดอัตราดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นในคราวเดียวเมื่อครบ 4 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)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560
รายได้จากการลงทุนสุทธิสะสม	1,267	-
กำไรสะสมต้นปี/งวด	1,267	-
บวก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	290,715	1,267
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(88,179)	-
กำไรสะสมปลายปี/งวด	203,803	1,267

13. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีรายละเอียด ดังนี้

วันที่อนุมัติ	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม (พันบาท)
14 พฤษภาคม 2561	กำไรสะสมตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง 31 มีนาคม 2561	0.1926	29,853
7 สิงหาคม 2561	กำไรสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2561 ถึง 30 มิถุนายน 2561	0.1861	28,845
5 พฤศจิกายน 2561	กำไรสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2561	0.1902	29,481
			88,179

14. ค่าใช้จ่าย

14.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

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.ต.

14.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

14.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดเป็นรายเดือนตามที่จ่ายจริง

14.4 ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ฯตามรายละเอียดดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 2.75 ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 4.00 ของกำไรจากการดำเนินงานสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ
- (3) ค่านายหน้าในการที่ผู้เช่ารายย่อยต่อสัญญาเช่าและบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง โดยคำนวณเป็นอัตราไม่เกิน 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์ฯจะได้รับจากผู้เช่ารายย่อย

14.5 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

กองทรัสต์ฯมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการต่าง ๆ เช่น ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าประกันภัยและภาษีโรงเรือน เป็นต้น

15. การรับประกันการจ่ายชำระค่าเช่า

การรับประกันค่าเช่าสำหรับโครงการแปซิฟิค ห้องเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค โครงการคาด้าเซฟ และโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม)

บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) ยอมผูกพันตนในฐานะผู้รับประกันรายได้ที่กองทรัสต์ฯจะได้รับจากผู้เช่าและในฐานะลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่า ตามวงเงินและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาตกลงกระทำการ โดยตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน หากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือชำระค่าเช่าไม่ครบเต็มจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเช่าทรัพย์สิน บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) ตกลงจะชำระค่าเช่าส่วนที่ผู้เช่าไม่ได้ชำระหรือชำระไม่ครบเต็มจำนวนดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ฯจนครบเต็มจำนวนค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญา

16. มาตรการลดความเสี่ยงในการสูญเสียรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด ตกลงที่จะชำระส่วนที่ขาดจากค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีให้แก่กองทรัสต์ฯเป็นรายไตรมาส หากมีค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯเช่าลงทุนครั้งแรกในโครงการทิพย์ 7 เป็นจำนวนน้อยกว่าค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯคาดการณ์ไว้ภายในระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ (สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2563) โดยค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯคาดการณ์ไว้จะเป็นไปตามที่ระบุในสัญญา

17. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี/งวด กองทรัสต์ฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ ถึงวันที่			
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560		นโยบายการกำหนดราคา
รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	131,120	2,808		อัตราตามสัญญา
รายได้ดอกเบี้ย	61	72		อัตราตลาด
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์				
ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน	10,810	294		ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.1
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	5,340	145		ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.2
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สิน ของกองทรัสต์				
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สิน หลักของกองทรัสต์	926	15		ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.4
ค่าธรรมเนียมพิเศษ	1,358	21		ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.4
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ				
ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง	2,220	36		ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.5

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กองทรัสต์ฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
เงินฝากธนาคาร		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	19,852	135,628
ลูกหนี้จากให้เช่าและบริการ		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	312	2,744
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1	8
เจ้าหนี้อื่น		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1,908	60,687
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	3,856	484
เงินมัดจำรับจากค่าเช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่า		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	45,275	39,916

18. ภาระผูกพัน

- 18.1 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14
- 18.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซึ่งจะต้องจ่ายค่าบริการในอนาคตที่ต้องชำระภายใน 1 ปี เป็นจำนวนประมาณ 0.2 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2560: 0.2 ล้านบาท)
- 18.3 กองทรัสต์ฯ จะต้องส่งมอบดอกผลสุทธิจากเงินมัดจำรับจากค่าเช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่าของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันตามหมายเหตุ 17 ให้แก่ผู้เช่าและคู่สัญญาในจำนวนเท่ากับที่กองทรัสต์ฯ ได้รับ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มียอดที่ต้องชำระในอนาคตจำนวนประมาณ 0.6 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2560: ไม่มี)
- 18.4 ภายใต้สัญญาเช่า กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่ต้องสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่ต้องจ่ายสำหรับอาคารห้องเย็น โครงการ แปซิฟิค ห้องเย็น โครงการเจดับเบิลยูดีแปซิฟิค และโครงการเจดับเบิลยูดีแปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) ภาระผูกพันดังกล่าวทำให้กองทรัสต์ฯ ต้องสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นไป

ภาระผูกพันดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

- (1) หากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงมีจำนวนมากกว่าสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาพร้อมกับยอดคงเหลือจากปีก่อน ผู้เช่าตกลงว่าจะเป็นผู้รับผิดชอบจำนวนที่มากกว่าสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาพร้อมกับยอดคงเหลือดังกล่าว
- (2) หากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงมีจำนวนน้อยกว่าสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษา กองทรัสต์ฯ จะยกยอดคงเหลือนั้นไปเป็นสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสำหรับปีต่อไป
- (3) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่อสัญญาออกไปหรือในกรณีมีการเลิกสัญญาเช่าอันเนื่องมาจากเหตุผิดนัดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า กองทรัสต์ฯ ตกลงจะคืนยอดคงเหลือของสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมด (หลังจากหักค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงระหว่างที่สัญญามีผลบังคับใช้)
- (4) ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาเช่าอันเนื่องมาจากเหตุผิดนัดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่าตามที่ระบุในสัญญา ผู้เช่าตกลงชำระเงินให้แก่กองทรัสต์ฯ ในจำนวนเท่ากับสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงไปจนครบระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไป

19. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้บริการพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้นรายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวนสองรายเป็นจำนวนเงินประมาณ 117 ล้านบาท ซึ่งมาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560: จำนวนสองรายเป็นจำนวนเงินประมาณ 2 ล้านบาท)

20. เครื่องมือทางการเงิน

20.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินสดและเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ และเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินสดและเงินฝากและเงินกู้ยืมระยะยาว อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดและมีระยะเวลาครบกำหนดระยะสั้น ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยจึงอยู่ในระดับต่ำ

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561				
	อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	คงที่ภายใน 1 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด			
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	69	-	12	81	1.60 - 1.86
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	20	-	20	0.375
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	698	-	698	MLR - อัตราคงที่

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560				
	อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	คงที่ภายใน 1 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด			
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	136	-	136	0.375
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	590	-	590	MLR - อัตราคงที่

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ เงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในหลักทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ควบคุมความเสี่ยงนี้ในส่วนของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ โดยการกำหนดให้มีการเรียกเก็บค่าเงินเช่าพื้นที่และบริการล่วงหน้าและกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมความเสี่ยงที่เหมาะสม ดังนั้นกองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากความเสี่ยงนี้ นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังได้รับประกันการจ่ายชำระค่าเช่าและมีมาตรการลดความเสี่ยงในการสูญเสียรายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 15 และ 16 จำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์อาจต้องสูญเสียจากความเสี่ยงด้านเครดิต คือ มูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ เงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในหลักทรัพย์ซึ่งแสดงอยู่ในงบดุล

20.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงินมูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น สำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด กองทรัสต์จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล

21. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กองทรัสต์มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	2,407	2,407
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	81	-	81

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	2,140	2,140

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประมาณมูลค่ายุติธรรมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 7 เงินลงทุนในหลักทรัพย์ประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาที่ยกมาจากราคาซื้อขายครั้งล่าสุดของวันที่วัดค่าเงินลงทุนในสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย เงินลงทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงในราคาที่ยกมาจากราคาซื้อขายครั้งล่าสุดของวันที่วัดค่าเงินลงทุน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาแล้วว่าเป็นตัวแทนที่ดีที่สุดของมูลค่ายุติธรรม

22. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

23. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2562 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ในอัตรา 0.1985 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ โดยกำหนดจ่ายประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 22 มีนาคม 2562

24. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2562

ข้อมูลการวิเคราะห์และ คำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 กองทรัสต์สามารถทำรายได้จากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้นจำนวน 125.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 124.19 ล้านบาท จากปี พ.ศ. 2560 ทั้งนี้ เนื่องจากในปี พ.ศ. 2560 กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 22 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ทำให้กองทรัสต์มีการรับรู้ผลการดำเนินงานเพียง 10 วัน คือ ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม พ.ศ. 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ในขณะที่ในปี พ.ศ. 2561 กองทรัสต์มีการรับรู้ผลการดำเนินงานเต็มปี โดยกองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 175.75 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย

(1) รายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 175.14 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.65 ของรายได้รวม โดยเป็นรายได้ค่าเช่าจากโครงการ JWD จำนวน 131.12 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 74.61 ของรายได้รวม และ รายได้ค่าเช่าและบริการจากโครงการทิพย์ 7 จำนวน 44.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.05 ของรายได้รวม ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดมีผู้เช่าอยู่เต็ม มีอัตราการเช่าพื้นที่ตลอดทั้งปีอยู่ที่ร้อยละ 100

(2) รายได้ดอกเบี้ยจำนวน 0.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.35 ของรายได้รวม

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 50.29 ล้านบาท โดยหลักประกอบด้วย ต้นทุนทางการเงินจำนวน 24.92 ล้านบาท ซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 698.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.18 ของรายได้รวม นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีค่าใช้จ่ายจากค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรีดี ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ และค่าธรรมเนียมวิชาชีพ เป็นต้น

ทั้งนี้ กองทรัสต์ยังมีกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์จำนวน 0.06 ล้านบาท จากการบริหารจัดการสภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์ด้วยการลงทุนในพันธบัตร หุ้นกู้ ตัวแลกเงิน และหน่วยลงทุน เป็นต้น รวมถึงกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 165.20 ล้านบาท จากการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปี ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่ 290.72 ล้านบาท

ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

1. สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,517.05 ล้านบาท โดยหลักประกอบด้วย เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 2,406.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.62 ของสินทรัพย์รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 80.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.21 ของสินทรัพย์รวม และเงินสดและเงินฝากธนาคารจำนวน 19.85 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.79 ของสินทรัพย์รวม ทั้งนี้ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี พ.ศ. 2560 ประมาณ 266.72 ล้านบาท เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดจากการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี รวมทั้งการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2561

2. หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 763.25 ล้านบาท โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 698.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 91.45 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี พ.ศ. 2560 ประมาณ 108.00 ล้านบาท จากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2561 โดยเงินกู้ยืมระยะยาวทั้งหมดคิดดอกเบี้ยด้วยอัตราดอกเบี้ย MLR ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ มีเงื่อนไขการชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน และชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวทั้งจำนวนภายในเดือนธันวาคม 2565

อัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 เท่ากับร้อยละ 27.73 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

3. สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 1,753.80 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 1,550.00 ล้านบาท และกำไรสะสมจำนวน 203.80 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.3148

ภาคผนวก

คำอธิบายลักษณะความเสี่ยง และมาตรการรองรับ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงาน ของกองทรัสต์

1.1. ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหา ผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายการตลาดและกลยุทธ์การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ ทั้งนี้ ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ การที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจฐานการเงินและผลการดำเนินงานรวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

1.2 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ที่อาจเกิดขึ้น

หลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกแล้วเสร็จ บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งบริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่ม TIP เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการทิพย์ 7 ตามกลยุทธ์และนโยบายที่บริษัทกำหนด นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ในฐานะเป็นผู้ขายทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังนั้น การจัดหาผลประโยชน์และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสนับสนุน บริหาร หรือลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกรรมอื่นที่อาจมีการแข่งขันโดยตรงกับกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม บริษัท ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น โดยมีการกำหนดให้ตลอดระยะเวลาที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงต่อกองทรัสต์ว่า ทุกครั้งที่ผู้สนใจเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอทรัพย์สินที่ว่างทั้งหมดที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า (Specification) ให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าสำหรับอาคารที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ลูกค้ามีข้อมูลเพียงพอในการตัดสินใจ เว้นแต่กองทรัสต์จะพิจารณาการดำเนินการที่เหมาะสมอื่นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานต่าง ๆ เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือตามที่บริษัท และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้กำหนดร่วมกัน

1.3 รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่า และสัญญาบริการเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ของผู้เช่าสิ้นสุดลง

ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ จะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่ได้ หากผู้เช่าพื้นที่รายสำคัญรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย หรือผู้เช่าพื้นที่จำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่งมีฐานะการเงินที่ด้อยลง อาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระเงินล่าช้าหรือเกิดการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่ และทำให้ผู้เช่าพื้นที่ที่ไม่สามารถชำระหนี้ได้

นอกจากนี้ แม้ว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นทรัพย์สินที่ปัจจุบันมีผู้เช่าพื้นที่เต็มทั้งหมด แต่ก็อาจเกิดกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อครบกำหนดระยะเวลา หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการปัจจุบัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าวโดยมีนโยบายในการเจรจาต่อรองอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่ที่กำลังจะหมดสัญญาล่วงหน้าเป็นเวลา 3 - 6 เดือนก่อนสัญญาเช่าและสัญญาบริการจะครบกำหนด ดังนั้น เมื่อมีผู้เช่าพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการและไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่า บริษัทฯ ยังคงมีเวลาเพียงพอสำหรับการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาแทนที่

1.4 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก หรือไม่ได้รับบริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางเนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะเช่าทำสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์เพื่อประกอบกิจการและสัญญาตกลงกระทำการเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสัญญาต่างๆที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

นอกจากนี้ การให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการแปซิฟิค ห้างเย็น และโครงการทิพย์ 7 บางประการ อาทิเช่น ทางสัญจรส่วนกลางน้ำเพื่ออุตสาหกรรม และบริการบำบัดน้ำเสีย อาจดำเนินการโดยผู้ให้บริการซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้พัฒนาโครงการแปซิฟิค ห้างเย็น และโครงการทิพย์ 7 (แล้วแต่กรณี) บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้พัฒนาโครงการแปซิฟิค ห้างเย็นและโครงการทิพย์ 7 นั้น จะปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนตามสัญญาในการให้บริการใด ๆ ได้อย่างสมบูรณ์ ซึ่งเหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว อาจทำให้ผู้ให้บริการหยุดการให้บริการใด ๆ ต่อกองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งอาจเป็นอุปสรรคในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติตามสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหายตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใด ๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตาม

ตามข้อกำหนดของสัญญา หรือคู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้น กระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

1.5 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินระยะยาววงเงินไม่เกินประมาณ 698 ล้านบาท (กองทรัสต์จะมีการกู้ยืมประมาณไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์) เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ และอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญาเงินกู้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ย และเงินต้น และอาจจะกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ย และ/หรือ เงินต้นตามที่กำหนดในสัญญา กู้ยืมเงิน หรือ เกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้อนุญาตเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้ อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์ หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา กู้ยืมเงิน รวมถึงการบังคับจำนองในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และได้บริหารจัดการกองทรัสต์โดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่าง ๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ย อย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) หรือการดำเนินการใด ๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การขอผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า

กองทรัสต์มีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ประกอบการต่าง ๆ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าหรืออาคารคลังห้องเย็น โดยการประกอบธุรกิจการให้เช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารคลังห้องเย็นดังกล่าวอาจมีการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการที่ผู้ประกอบการรายอื่นก่อสร้างอาคารประเภทเดียวกันขึ้นใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทำให้เกิดการแข่งขันในการแสวงหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ การต่ออายุของผู้เช่าพื้นที่รายเดิมและการปรับลดอัตราค่าเช่าเพื่อให้ดึงดูดต่อผู้เช่าพื้นที่ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ประกอบการธุรกิจผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในจังหวัดสมุทรสาคร ฉะเชิงเทรา และสมุทรปราการ ซึ่งเป็นทำเลที่เหมาะสม มีเส้นทางการคมนาคมไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจึงสามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการเข้ามาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี นอกจากนี้ การที่เจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและอาคารคลังสินค้า/อาคารคลังห้องเย็นให้เข้ามาเป็นระยะเวลาพอสมควรจะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้

2.2 ความเสี่ยงจากการระงับตัวของกลุ่มผู้เช่าหลักและความเสี่ยงในการสูญเสียกลุ่มผู้เช่าหลักซึ่งอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป

เนื่องจากกองทรัสต์ให้ผู้เช่าหลักซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่ม JWD เช่าทรัพย์สินในโครงการ JWD คิดเป็นอัตราส่วนรายได้ประมาณร้อยละ 74.27 ของรายได้รวมของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดังนั้น หากกลุ่มผู้เช่าหลักยกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินเมื่อสัญญาครบกำหนด และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนได้ หรือกองทรัสต์อาจหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนได้แต่เงื่อนไขในการเช่าอาจไม่เหมือนกับเงื่อนไขในการเช่าของกลุ่มผู้เช่าหลัก การกระทำดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อในด้านผลตอบแทน ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินและรายได้ของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ เห็นว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ และสัญญาเช่าที่กองทรัสต์เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าหลักนั้น เป็นสัญญาเช่าระยะยาวและจะดำเนินการจดทะเบียนการเช่ากับสำนักงานที่ดิน นอกจากนี้ สถานที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นี้ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม มีเส้นทางการคมนาคมไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจึงสามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการอื่นเข้ามาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อเป็นการทดแทนได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ เพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ กองทรัสต์ยังได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง JWD และกลุ่มผู้เช่าหลักและกองทรัสต์ โดย JWD มีข้อผูกพันตามข้อตกลงการรับประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า โดยเป็นลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่าหลักตามวงเงินและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งจะเป็นมาตรการที่ช่วยให้ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของกลุ่มผู้เช่าหลักลดน้อยลงได้อย่างมีนัยสำคัญ

2.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการของผู้เช่าหลัก

ผู้เช่าหลักจะต้องได้รับใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการและ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการอาคารคลังห้องเย็น หากผู้เช่าหลักไม่ได้รับใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการและ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการอาคารคลังห้องเย็น หรือใบอนุญาตดังกล่าวของผู้เช่าหลักถูกยกเลิก เพิกถอนหรือไม่มีการต่ออายุ จะมีผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่าหลัก กล่าวคือ จะทำให้ผู้เช่าหลักไม่สามารถดำเนินกิจการอาคารคลังห้องเย็นต่อไปได้ ทั้งนี้ อาจเป็นผลให้ผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อในด้านผลตอบแทน ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง JWD และกลุ่มผู้เช่าหลัก และกองทรัสต์ โดย JWD มีหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าวที่จะให้ความสนับสนุนทางการเงินแก่กลุ่มผู้เช่าหลัก รวมถึงวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นและวงเงินใด ๆ ตามที่กองทรัสต์ร้องขอ ตลอดจนกำกับดูแลและให้ความช่วยเหลือที่จำเป็นแก่ผู้เช่าหลักเพื่อให้สามารถปฏิบัติตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาที่กลุ่มผู้เช่าหลักเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าว ซึ่งจะเป็นมาตรการที่ช่วยให้ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของกลุ่มผู้เช่าหลักลดน้อยลงได้อย่างมีนัยสำคัญ

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

3.1 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนหรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินซึ่ง อาจส่งผลให้ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ ทั้งในส่วนผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน โดยจำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เหลือน้อยภายหลังจากการถูกเวนคืน ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้น ๆ ในอนาคต

3.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้น อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น อาทิเช่น ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สิน ภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าบริการของผู้รับจ้างช่วง อัตราเงินเฟ้อและค่าเบี้ยประกัน เป็นต้น

3.3 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อาทิ อุทกภัย และ/หรือ จากการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน และเพื่อให้ได้เงื่อนไขการทำประกันภัยที่ดีที่สุด กองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการทำประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าว โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุในวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐาน การประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) และการประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลที่สาม (Public Liability Insurance) ด้วย

4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

4.1 ความเสี่ยงจากราคาหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากเสนอขายหน่วยทรัสต์

ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต อาทิเช่น โอกาสทางธุรกิจและการลงทุนของกองทรัสต์ สภาพตลาดตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในทัศนะของนักลงทุน การคาดการณ์จากนักลงทุนและนักวิเคราะห์ มูลค่าตลาดของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เมื่อเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารทุนอื่น ๆ ความสมดุลระหว่างผู้ซื้อ และผู้ขายหน่วยทรัสต์ ขนาดและสภาพคล่องของตลาดการลงทุนในหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในอนาคต การเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้องอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ย ตลอดจนความผันผวนของตลาดตราสารทุน

ด้วยปัจจัยดังกล่าว หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย การที่กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินงานเพื่อใช้ในการลงทุนเป็นทุนสำรองสำหรับการดำเนินงาน หรือเพื่อใช้ในการอื่น ๆ เงินทุนเหล่านี้แม้จะเพิ่มมูลค่าให้แก่สินทรัพย์ แต่อาจมิได้เพิ่มราคาตลาดให้แก่หน่วยทรัสต์ด้วย หากกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดได้ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคตหรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

นอกจากนั้น หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินซึ่งคุ้มครองเงินลงทุน และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินหรือเป็นการได้รับประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้เงินที่ตนลงทุนคืน ดังนั้น นักลงทุนอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้เงินลงทุนคืนทั้งหมดหรือบางส่วน

4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าที่ได้รับตลอดจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน หรือรักษาอัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่าในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่าที่ได้รับนั้น เพิ่มขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการขายอสังหาริมทรัพย์หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม นั้น จะเพิ่มขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มขึ้นได้

ทั้งนี้ ในการคำนวณผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์นั้น จะพิจารณาจากผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์เท่านั้นไม่ได้ โดยจะต้องคำนวณเป็นเงินได้หลังหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานรวมทั้ง แต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ การให้เช่า การชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสดและค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ ดังนั้น ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์จึงน้อยกว่าผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

4.3 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนจ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษี หรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขาย โอน หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

ประวัติคณะผู้บริหาร

1. นายอมร จุฬาลักษณ์นกุล

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ประวัติการศึกษา

จบการศึกษาระดับปริญญาตรี เศรษฐศาสตร สาขาเศรษฐศาสตร์
ระหว่างประเทศ จากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
และปริญญาโท สาขาบริหารการจัดการ
จาก Ashland University สหรัฐอเมริกา

ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีที่ผ่านมา

- 2561 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ
บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท
แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2559 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ
บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2557 - 2559 กรรมการผู้จัดการ
บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2546 - 2557 ผู้อำนวยการอาวุโส
ธนาคาร ไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน)
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
- 2544 - 2546 ผู้บริหารระดับสูงทางการเงิน
บริษัท ดิจิตอล ออเน้า จำกัด (มหาชน)

2. นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทียอวุฒิ

กรรมการผู้จัดการ

ประวัติการศึกษา

จบการศึกษาระดับปริญญาตรี สาขาการเงินและการธนาคาร จาก
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และปริญญาโท สาขาบริหาร
การเงิน จาก Lubin School of Business, Pace University
สหรัฐอเมริกา

ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีที่ผ่านมา

- 2561 - ปัจจุบัน กรรมการและกรรมการผู้จัดการ
บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท
แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2559 - ปัจจุบัน กรรมการและกรรมการผู้จัดการ
บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2558 - 2559 ผู้จัดการทั่วไปและผู้อำนวยการ
ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2555 - 2558 ผู้อำนวยการ – ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์
ธนาคาร ไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน)
- 2550 - 2555 ผู้อำนวยการ – ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี มิตรชัย แบงกิ้ง
คอร์ปอเรชั่น

3. นางสาวณานิชา ชาตวุฒิโกมล

ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์

ประวัติการศึกษา

จบการศึกษาปริญญาตรี (เกียรตินิยมอันดับ 1)
สาขาการเงินและการธนาคาร คณะพาณิชยศาสตร์และ
การบัญชี จากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และปริญญาโท
บริหารธุรกิจ (MBA) สาขาการเงิน และการบริหารธุรกิจ
ระหว่างประเทศ จาก University of Massachusetts Boston
สหรัฐอเมริกา

ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีที่ผ่านมา

2561 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน และนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท เอไอเอ็ม รีเทลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน และนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท เอไอเอ็ม รีเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ม.ค. 2559 - ส.ค. 2559	ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและ นักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด
เม.ย. 2558 - ม.ค. 2559	ผู้อำนวยการ – นักวิเคราะห์สินเชื่ออาวุโส ธนาคาร ซีเอ็มไอ มิตรชัย แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น
ก.ย. 2557 - เม.ย. 2558	ผู้จัดการฝ่ายพิจารณาสินเชื่อ ธนาคารอาร์ เอช บี จำกัด
ก.พ. 2557 - ก.ย. 2557	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ – ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

4. นางสาวจากุพจน์ อุทวนิช

ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

ประวัติการศึกษา

จบการศึกษาปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์
(สาขาการเงิน การคลังและการค้าระหว่างประเทศ)
จากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และปริญญาโท สาขาเศรษฐศาสตร์
และการเงิน Curtin University of Technology ออสเตรเลีย

ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีที่ผ่านมา

2561 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท เอไอเอ็ม รีเทลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท เอไอเอ็ม รีเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ต.ค. 2547 - ต.ค.2560	ผู้อำนวยการ – ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ธนาคาร ซีเอ็มไอ มิตรชัย แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น, สาขากรุงเทพฯ
ม.ค. 2545 - ต.ค.2547	ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์อาวุโส ธนาคาร ยูโอบี จำกัด (มหาชน)

5. นายพงษ์ธร สุจิรพันธ์

ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี

ประวัติการศึกษา

จบการศึกษาปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ (บัญชี) จากมหาวิทยาลัยราชภัฏ นครศรีธรรมราช และปริญญาโท สาขาการกำกับดูแลกิจการ จากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีที่ผ่านมา

2561 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ก.ย. 2558 - ก.ย. 2559	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด
เม.ย. 2557 - ส.ค.2558	ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท อาราเม็กซ์ (ประเทศไทย) จำกัด
ต.ค.2544 - ก.พ. 2554	เจ้าหน้าที่บัญชีอาวุโส บริษัท อัครา ไมนิ่ง จำกัด

6. นายเอกวัฒน์ อมรวิวัฒน์

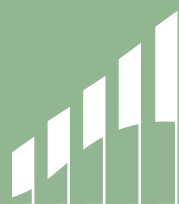
ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน

ประวัติการศึกษา

จบการศึกษาปริญญาตรี สาขาบัญชีบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA) จาก Northrop University, California สหรัฐอเมริกา

ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีที่ผ่านมา

2561 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย และกำกับการปฏิบัติงาน บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย และกำกับการปฏิบัติงาน บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
เม.ย. 2553 - มิ.ย.2561	ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ บริษัท ยูนิคไมนิ่ง เซอร์วิสเซส จำกัด (มหาชน)
ต.ค. 2541 - ส.ค. 2560	ที่ปรึกษา อาวุโส บริษัท คอร์ปอเรท เพอร์ฟอร์แมนซ์ แอดไวเซอร์จำกัด (มหาชน)
ก.พ. 2537 - ธ.ค. 2540	ผู้อำนวยการ ฝ่ายวาณิชธนกิจ บริษัท เงินทุนหลักทรัพย์ เอกพัฒน์ จำกัด (มหาชน)
พ.ค. 2530 - ก.พ. 2533	ส่วนบริการทางการเงิน ฝ่ายบริหารการเงิน ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)



AIMIRT

www.aimirt.com