AIMIRT

Continue Creating Innovative and Well-diversified Investment



รายงานประจำปี 2562

กรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

สารจากประธานกรรมการ



ในรอบปี 2562 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (AIMIRT) ประสบความสำเร็จเป็นอย่างดีในการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินเป้าหมาย มูลค่าการลงทุนประมาณ 4,069 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย

- » กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้าในโครงการทิพย์ 8
- » สิทธิการเช่าระยะยาวในที่ดิน ถังเก็บสารเคมีเหลว และอาคารคลังสินค้าในโครงการสยามเซมี
- » สิทธิการเช่าระยะยาวในที่ดิน และอาคารคลังสินค้าในโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี

ทำให้ขนาดทรัพย์สินของกองทรัสต์เติบโตขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยกองทรัสต์มีพื้นที่ให้เช่าอาคารคลังห้องเย็นและอาคารคลังสินค้าเพิ่มขึ้นจาก 61,267.50 ตารางเมตร ณ สิ้นปีก่อนหน้า เป็น 127,286.10 ตารางเมตร และยังมีความจุให้เช่าของถังเก็บสารเคมีเหลวเพิ่มเติมอีกกว่า 85,580.00 กิโลลิตร

จากการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ส่งผลให้ในปี 2562 กองทรัสต์มีรายได้รวมเท่ากับ 338.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 162.29 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 92.34 โดยกองทรัสต์สามารถให้ผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ทั้ง 4 ไตรมาส รวมเป็นประโยชน์ตอบแทนเท่ากับ 0.7664 บาทต่อหน่วย ซึ่งแสดงให้เห็นถึงประสิทธิภาพในการคัดสรรทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุน และการบริหารจัดการทรัพย์สินหลังกองทรัสต์เข้าลงทุนได้เป็นอย่างดี

สำหรับปี 2563 บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ยังคงมุ่งมั่นที่จะใช้ประสบการณ์และความชำนาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินในกองทรัสต์ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด รวมทั้งมองหาโอกาสในการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินใหม่ ๆ ที่มีความโดดเด่น และมีศักยภาพในการสร้างรายได้เพื่อสร้างประโยชน์ตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกท่าน

ในนามของคณะกรรมการ บริษัทขอขอบคุณผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกท่านที่เชื่อมั่นและให้ความไว้วางใจในนโยบายการบริหารจัดการกองทรัสต์และแผนธุรกิจของบริษัทด้วยดีเสมอมา ตลอดจนพันธมิตรทางธุรกิจทุกท่าน และหวังเป็นอย่างยิ่งว่าเราจะได้รับการสนับสนุนอย่างต่อเนื่องเพื่อสร้างความเติบโตร่วมกันต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายธนะชัย สันติชัยกูล
ประธานคณะกรรมการ

สารบัญ

03 สารจากประธานกรรมการ

06 คำจำกัดความ

08 ภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

10 ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

12 สรุปเหตุการณ์สำคัญของกองทรัสต์

14 ประวัติคณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์

ส่วนที่ 1 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

20 ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์

21 โครงสร้างกองทรัสต์

23 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

27 นโยบายการจัดหาผลประโยชน์

33 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

35 ภาพรวมอุตสาหกรรมและการประกอบธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

39 ปัจจัยความเสี่ยง

40 ข้อพิพาททางกฎหมายและข้อมูลสำคัญอื่น

ส่วนที่ 2 การจัดการและกำกับดูแลกองทรัสต์

42 การจัดการกองทรัสต์

58 การกำกับดูแลกองทรัสต์

70 ความรับผิดชอบต่อสังคม

71 การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

72 การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

79 ความเห็นของทรัสตีเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

80 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

87 งบการเงิน

120 ข้อมูลการวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

ภาคผนวก

123 คำอธิบายลักษณะความเสี่ยงและมาตรการรองรับ

132 ประวัติคณะผู้บริหาร



REIT กองแรกในไทย
ที่ลงทุนในห้องเย็น

ทรัพย์สินคุณภาพสูง

ทำเลยุทธศาสตร์

100%

อัตราการเช่าพื้นที่เต็ม 100%

กลุ่มผู้เช่า เป็นบริษัทชั้นนำ

อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยสูง

บริหารจัดการอย่างโปร่งใส
และเป็นกลาง

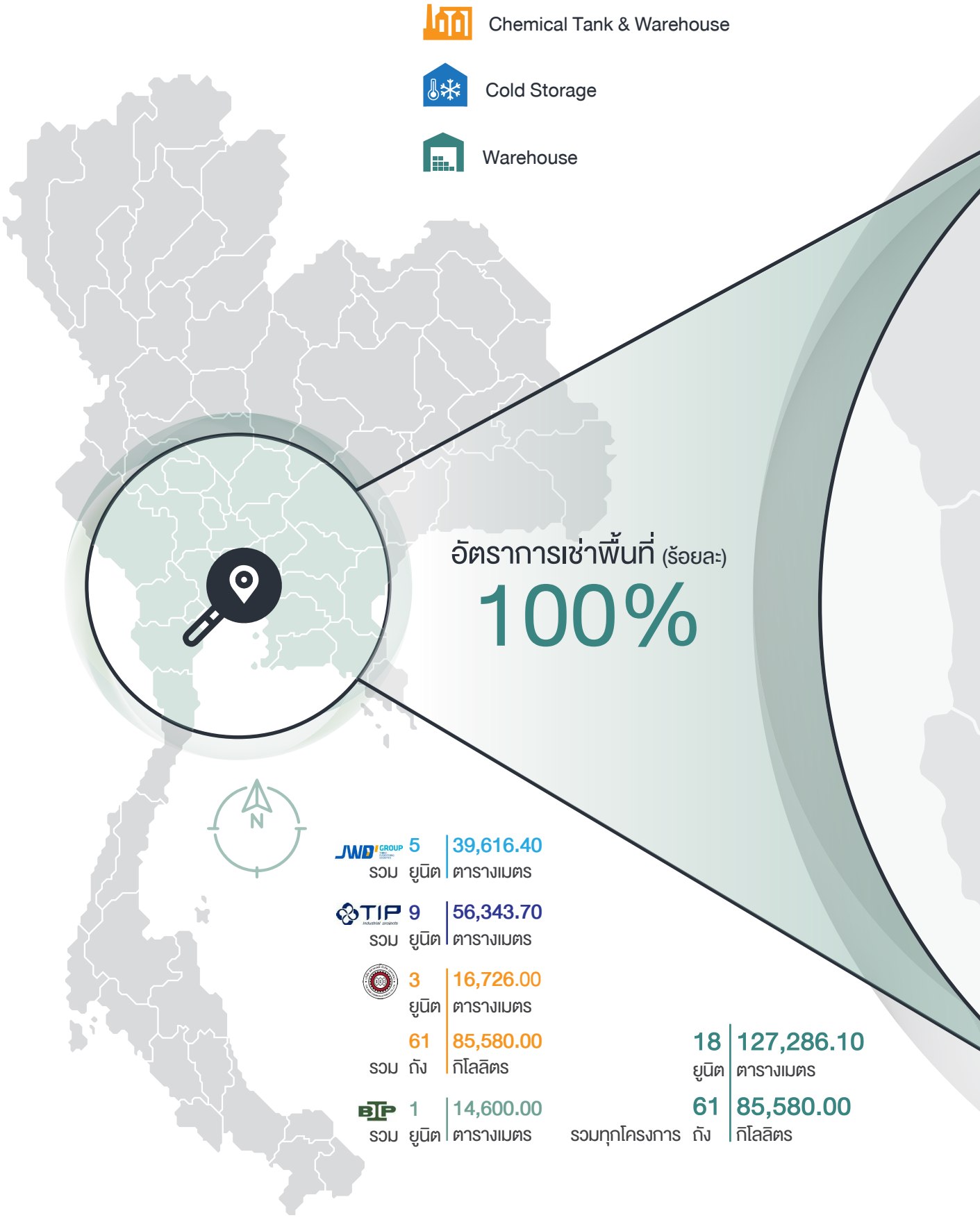
คำจำกัดความ

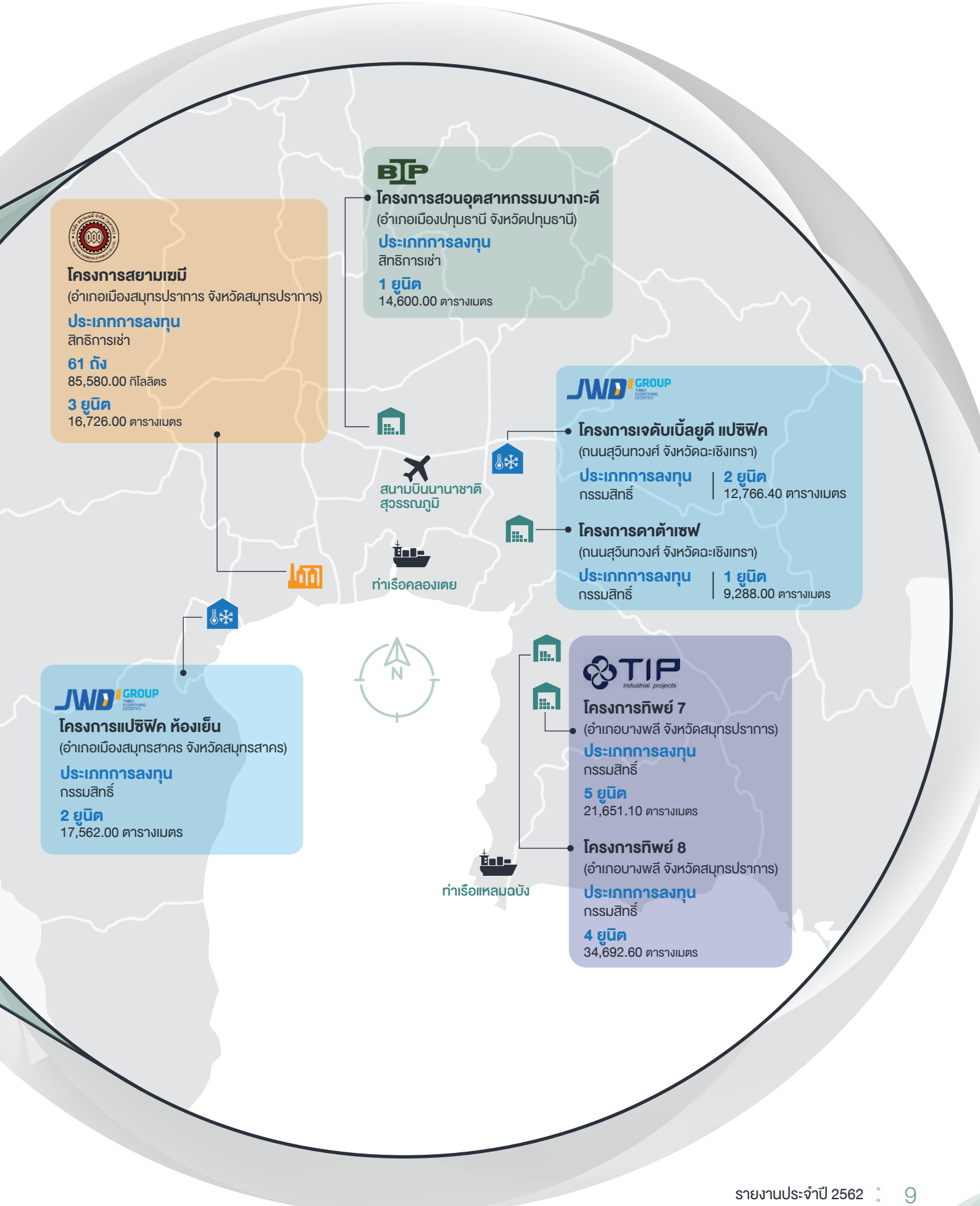
กองทรัสต์	หมายถึง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท
กลุ่ม JWD	หมายถึง	กลุ่มบริษัทที่ประกอบด้วย (1) บริษัท เจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค จำกัด (2) บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด (3) บริษัท แปซิฟิค ห้องเย็น จำกัด และ (4) บริษัท ดาต้าเซฟ จำกัด
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
โครงการเจดับเบิ้ลยูดี	หมายถึง	โครงการต่าง ๆ ที่กลุ่ม JWD เป็นผู้พัฒนาขึ้น ได้แก่ (1) โครงการเจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค (รวมส่วนขยายเพิ่มเติม) (ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า "**โครงการเจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค**") (2) โครงการแปซิฟิค ห้องเย็น และ (3) โครงการดาต้าเซฟ
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ทรัสตี	หมายถึง	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ประกาศที่ กร. 14/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ ทจ. 49/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ สช. 29/2555	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

คำจำกัดความ (ต่อ)

ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บริษัทฯ	หมายถึง	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้เช่าพื้นที่	หมายถึง	ผู้เช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยชำระค่าตอบแทนแก่กองทรัสต์เป็นค่าเช่าและค่าบริการ (หากมี)
พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ	หมายถึง	พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
สำนักงาน ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
BIP	หมายถึง	บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด
BJL	หมายถึง	บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด
DTS	หมายถึง	บริษัท ดาต้าเซฟ จำกัด
JPAC	หมายถึง	บริษัท เจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค จำกัด
JWD	หมายถึง	บริษัท เจดับเบิ้ลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน)
PCS	หมายถึง	บริษัท แปซิฟิค ห้องเย็น จำกัด
SCC	หมายถึง	บริษัท สยามเซมี จำกัด (มหาชน)
SFC	หมายถึง	บริษัท เอสเอฟซี เอกเซลเล้นซ์ จำกัด
TIP	หมายถึง	บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด

สรุปข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์




โครงการสยามเซมี
(อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ)
ประเภทการลงทุน
สิทธิการเช่า
61 ถัง
85,580.00 กิโลลิตร
3 ยูนิต
16,726.00 ตารางเมตร
BTP
โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี
(อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี)
ประเภทการลงทุน
สิทธิการเช่า
1 ยูนิต
14,600.00 ตารางเมตร
สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ
JWD GROUP
โครงการเจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค
(ถนนสุวินทวงศ์ จังหวัดฉะเชิงเทรา)
ประเภทการลงทุน
กรรมสิทธิ์
2 ยูนิต
12,766.40 ตารางเมตร
โครงการดาต้าเซฟ
(ถนนสุวินทวงศ์ จังหวัดฉะเชิงเทรา)
ประเภทการลงทุน
กรรมสิทธิ์
1 ยูนิต
9,288.00 ตารางเมตร
ท่าเรือคลองเตย
N
JWD GROUP
โครงการแปซิฟิค ห้องเย็น
(อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร)
ประเภทการลงทุน
กรรมสิทธิ์
2 ยูนิต
17,562.00 ตารางเมตร
TIP industrial projects
โครงการทิพย์ 7
(อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ)
ประเภทการลงทุน
กรรมสิทธิ์
5 ยูนิต
21,651.10 ตารางเมตร
โครงการทิพย์ 8
(อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ)
ประเภทการลงทุน
กรรมสิทธิ์
4 ยูนิต
34,692.60 ตารางเมตร
ท่าเรือแหลมฉบัง

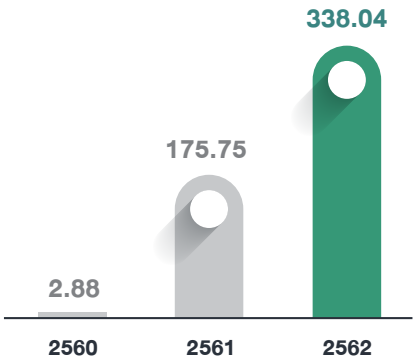
ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

งบกำไรขาดทุน	สิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม 2562	สิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม 2561	22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) - 31 ธันวาคม 2561
รวมรายได้	338.04	175.75	2.88
รวมค่าใช้จ่าย	111.19	50.29	1.61
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	226.85	125.46	1.27
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	386.35	290.72	1.27
งบดุล	**31 ธันวาคม 2562**	**31 ธันวาคม 2561**	**31 ธันวาคม 2560**
สินทรัพย์รวม	6,917.31	2,517.05	2,293.59
หนี้สินรวม	1,812.64	763.25	742.32
สินทรัพย์สุทธิ	5,104.67	1,753.80	1,551.27
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	4,669.38	1,550.00	1,550.00
อัตราส่วนทางการเงิน	**31 ธันวาคม 2562**	**31 ธันวาคม 2561**	**31 ธันวาคม 2560**
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	11.9757	11.3148	10.0081
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	24.15	30.32	32.37

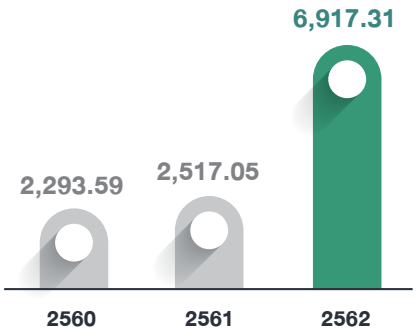
รวมรายได้

หน่วย: ล้านบาท



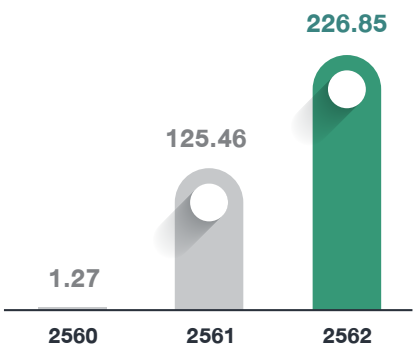
สินทรัพย์รวม

หน่วย: ล้านบาท



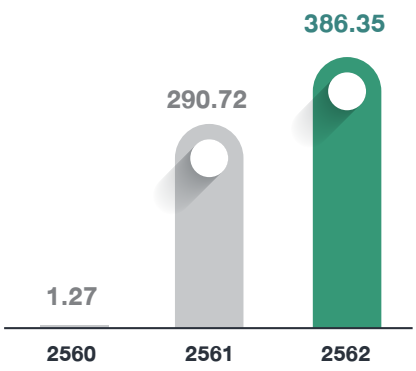
รายได้จากการลงทุนสุทธิ

หน่วย: ล้านบาท



การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

หน่วย: ล้านบาท



สรุปเหตุการณ์สำคัญของกองทรัสต์

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ โดยมีบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสตีของกองทรัสต์ และแต่งตั้งบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม พ.ศ. 2560 โดยมีเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้

9 มกราคม

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีทุนจดทะเบียน 1,550 ล้านบาท

พ.ศ. 2561

พ.ศ. 2562



21 ธันวาคม

กองทรัสต์ลงนามในสัญญาซื้อขายสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารห้องเย็นในโครงการเจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) กับ JWD และจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างดังกล่าว รวมถึงสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง มูลค่าการลงทุนประมาณ 108 ล้านบาท

10 กรกฎาคม

กองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัพย์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุน ครั้งที่ 1 เพื่อระดมเงินมาใช้ในการลงทุนทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ซึ่งเป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในโครงการทิพย์ 8 และการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะยาวในโครงการสยามเซมีและโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี

9 สิงหาคม

กองทรัสต์ลงนามในสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทคลังสินค้าในโครงการทิพย์ 8 กับ TIP และจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว รวมถึงลงทุนในสัญญาเข้าลงทุนกับ SCC และ BIP เพื่อได้มาซึ่งสิทธิการเช่าระยะยาวในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทคลังสินค้าและถังเก็บสารเคมีในโครงการสยามเซมี และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี โดยกองทรัสต์ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวต่อกรมที่ดินเป็นที่เรียบร้อย มูลค่าการลงทุนประมาณ 4,069 ล้านบาท

14 สิงหาคม

หน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุน ครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทำให้ทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์เพิ่มขึ้นเป็น 4,263 ล้านบาท





ประวัติคณะกรรมการ ผู้จัดการกองทรัสต์



นายธนะชัย สันติชัยกูล
ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ 1

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก

11 สิงหาคม 2559

คุณวุฒิทางการศึกษา

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

ประวัติการอบรม

- หลักสูตร AC HOT UPDATE เตรียมรับ CG ยุคใหม่ ก้าวไกลสู่ความยั่งยืน สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์
- หลักสูตรการเมืองการปกครองในระบอบประชาธิปไตย สำหรับผู้บริหารระดับสูง (ปปร.รุ่นที่ 11) สถาบันพระปกเกล้า
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงวิทยาการตลาดทุน (วตท.รุ่นที่ 1) สถาบันวิทยาการตลาดทุน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 18/2002 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ตำแหน่งหน้าที่ปัจจุบัน

2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ บริษัท เนชั่น มัลติมีเดีย กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
2560 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ บริษัท สยามซินดิเคทเทคโนโลยี จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ บริษัท สาลี่ พริ้นติ้ง จำกัด (มหาชน)
2559 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ บริษัท อีสเทิร์น โพลีเมอร์ กรุ๊ป จำกัด มหาชน
2556 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ บริษัท เอ็ม พิคเจอร์ส เอ็นเตอร์เทนเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา

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



2 นายอมร จุฬาลักษณานุกูล
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก
11 สิงหาคม 2559

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

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

ตำแหน่งหน้าที่ปัจจุบัน
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)
2561 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา
2557 - 2559	กรรมการผู้จัดการ บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2546 - 2557	ผู้อำนวยการอาวุโส ธนาคาร ไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน) / ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
2544 - 2546	ผู้บริหารระดับสูงทางการเงิน บริษัท ดิจิตอล ออนป้า จำกัด (มหาชน)



นายไพสิฐ แก่นจันทน์
กรรมการ 3

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก

11 สิงหาคม 2559

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท Executive MBA สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโท Development Administration, Western Michigan University, Michigan สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาโท Political Science, Western Michigan University, Michigan สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี รัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประวัติการอบรม

- Risk Management Committee Program รุ่นที่ 4/2014 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- Role of Compensation Committee Program รุ่นที่ 18/2014 สถาบันส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- Role of Nomination and Governance Committee Program รุ่นที่ 6/2014 สถาบันส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- Advance Audit Committee Program รุ่นที่ 13/2013 สถาบันส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- นักบริหารระดับสูงธรรมศาสตร์เพื่อสังคม รุ่น 1 (นมธ. 1)
- Certificate in Hotel Real Estate Investment & Asset Management 2008, Cornell University สหรัฐอเมริกา
- หลักสูตร Director Certification Program รุ่นที่ 56/2005 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ตำแหน่งหน้าที่ปัจจุบัน

2562 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ บริษัท พราว เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัทหลักทรัพย์ เออีซี จำกัด (มหาชน)
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา

2553 - 2559	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลล์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2553 - 2555	หัวหน้าคณะผู้แทนการพัฒนาโรงแรมประจำประเทศไทย Marriott Hotels & Resorts Asia
2550 - 2552	SEVP & Chief Investment/Operation Officer TCC Hotel Group & TCC Land Development
2539 - 2549	กรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท แกรนด์ แอสเสท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2539 - 2549	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ธุรกิจโรงแรม บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
2538 - 2539	ผู้อำนวยการฝ่ายจัดการกองทุน บริษัทหลักทรัพย์ เจ.เอฟ. ธนาคม จำกัด
2531 - 2538	ผู้อำนวยการฝ่ายจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ทิสโก้ จำกัด (มหาชน)



4 เรืออากาศโทศุภกร จันทศาศวัต

กรรมการอิสระ

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก

30 มกราคม 2560

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี เภสัชศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติการอบรม

- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) สถาบันส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ตำแหน่งหน้าที่ปัจจุบัน

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

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา

2549 - 2553	กรรมการผู้จัดการ บริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด
2545 - 2549	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัท เทิร์นอะราวด์ จำกัด
2542 - 2545	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัท เงินทุนสินเอเซีย จำกัด (มหาชน)
2541 - 2542	ผู้จัดการ คาเซนอฟ เอเซีย ลิมิเตด



นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรวุฒิ 5

กรรมการผู้จัดการและกรรมการ

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก

30 มกราคม 2560

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA)
  สาขาการบริหารการเงิน Lubin School of Business, Pace University, New York สหรัฐอเมริกา
- Diploma in Finance, University of California, Berkeley สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สาขาการเงินและการธนาคาร
  คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี
  มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประวัติการอบรม

- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 253/2018 สถาบันส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ตำแหน่งหน้าที่ปัจจุบัน

2561 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ กรรมการ และ ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ กรรมการ และ ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา

2558 - 2559	ผู้จัดการทั่วไปและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2556 - 2558	ผู้อำนวยการ - ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
2552 - 2556	ผู้อำนวยการ - ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ ธนาคาร ซูมิโตโม มิตซุย แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น



ส่วนที่ 1
การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ข้อมูลทั่วไป

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
ทรัสตี	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด
	บริษัท สยามเซมี จำกัด (มหาชน)
	บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	4,262,500,000 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	426,250,000 หน่วย
อายุกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ประเภทของกองทรัสต์	ไม่ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

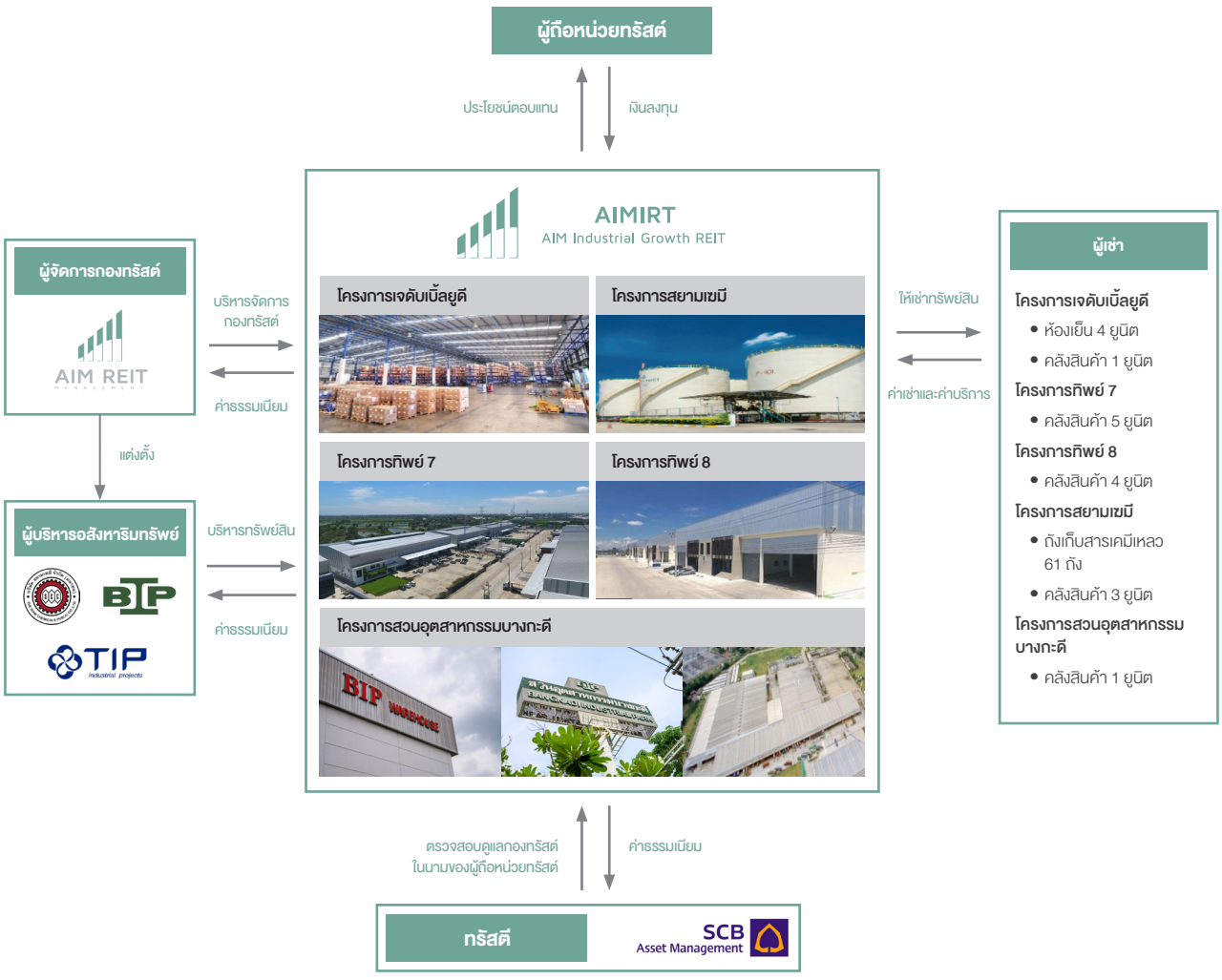
โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่	คิดเป็นสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (ประมาณร้อยละ)
บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	34,100,000	8.00
บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	25,718,384	6.03
บริษัท เอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	17,750,000	4.16
บริษัท เจดับเบิ้ลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน)	15,500,000	3.64
กองทุนเปิดพรินซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม	15,072,062	3.54
บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	13,860,000	3.25

ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่	คิดเป็นสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (ประมาณร้อยละ)
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	9,872,272	2.32
กองทุนเปิด แอล เอช พร็อพเพอร์ตี้ พลัส I	8,099,812	1.90
กองทุน ผสมบีซีเนียร์สำหรับวัยเกษียณ	8,013,200	1.88
นางพรทิพย์ พิบูลนครินทร์	7,100,000	1.67
รวม	155,085,730	36.38

โครงสร้างกองทรัสต์



ค่าธรรมเนียม

ในปี พ.ศ. 2562 กองทรัสต์มีค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายสรุปได้ ดังนี้

ประเภทค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	มูลค่ารายการ ปี 2562 (ล้านบาท)	คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (สิ้นปี)
1) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์		
• ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการบริหารจัดการกองทรัสต์	17.50	0.34
• ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	4.44	0.09
• ค่าธรรมเนียมพิเศษ	4.93	0.09
2) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ (ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง)	19.81	0.39
3) ค่าธรรมเนียมทรัสตี	8.52	0.17

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

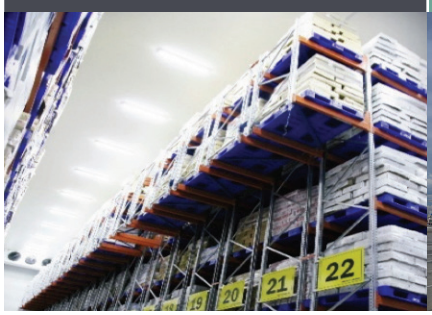
รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ข้อมูลของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีรายละเอียดแยกตามโครงการตามที่ระบุในตารางข้างท้ายนี้

โครงการ	ประเภททรัพย์สิน	จำนวน	ขนาดพื้นที่หรือความจุให้เช่า (ตารางเมตร/กิโลลิตร)	อัตราการเช่าพื้นที่
1 **โครงการเจดับเบิ้ลยูดี**: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น สังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวกับการทำความเย็น และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการแปซิฟิค ห้องเย็น (อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร)	อาคารคลังห้องเย็น	2 ยูนิต	17,562.00 ตารางเมตร	100.00%
• โครงการเจดับเบิ้ลยูดีแปซิฟิค (ถนนสุวินทวงศ์ จังหวัดฉะเชิงเทรา)	อาคารคลังห้องเย็น	2 ยูนิต	12,766.40 ตารางเมตร	100.00%
• โครงการดาต้าเซฟ (ถนนสุวินทวงศ์ จังหวัดฉะเชิงเทรา)	อาคารคลังสินค้า	1 ยูนิต	9,288.00 ตารางเมตร	100.00%
รวมโครงการเจดับเบิ้ลยูดี		**5 ยูนิต**	**39,616.40 ตารางเมตร**	**100.00%**
2 **โครงการทิพย์**: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการทิพย์ 7 (อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ)	อาคารคลังสินค้า	5 ยูนิต	21,651.10 ตารางเมตร	100.00%
• โครงการทิพย์ 8 (อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ)	อาคารคลังสินค้า	4 ยูนิต	34,692.60 ตารางเมตร	100.00%
รวมโครงการทิพย์		**9 ยูนิต**	**56,343.70 ตารางเมตร**	**100.00%**
3 **โครงการสยามเซมี**: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดิน ถังเก็บสารเคมีเหลว และอาคารคลังสินค้า มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี				
• โครงการสยามเซมี (อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ)	อาคารคลังสินค้า	3 ยูนิต	16,726.00 ตารางเมตร	100.00%
	ถังเก็บสารเคมี	61 ถัง	85,580.00 กิโลลิตร	100.00%
รวมโครงการสยามเซมี		**3 ยูนิต และ 61 ถัง**	**16,726.00 ตารางเมตร และ 85,580.00 กิโลลิตร**	**100.00%**

โครงการ	ประเภททรัพย์สิน	จำนวน	ขนาดพื้นที่หรือความจุให้เช่า (ตารางเมตร/กิโลลิตร)	อัตราการเช่าพื้นที่
4 **โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี**: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี				
• โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี (อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี)	อาคารคลังสินค้า	1 ยูนิต	14,600.00 ตารางเมตร	100.00%
รวมโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี		**1 ยูนิต**	**14,600.00 ตารางเมตร**	100.00%
รวมทุกโครงการ		**18 ยูนิต และ 61 ถัง**	**127,286.10 ตารางเมตร และ 85,580.00 กิโลลิตร**	100.00%

ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

อาคารคลังห้องเย็นและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวกับการทำความเย็น	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปประเภทอาคารเดี่ยว	ถังเก็บสารเคมีเหลว
		
อาคารคลังห้องเย็นสามารถรองรับการจัดเก็บสินค้าที่ต้องการความเย็น อุณหภูมิระหว่าง -22 ถึง 20 องศาเซลเซียส พื้นอาคารสามารถรับน้ำหนักได้ 5 ตันต่อตารางเมตร และมีเพดานสูงถึง 9 เมตร ซึ่งเหมาะกับการนำสินค้าเข้าและออก	เป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยและส่วนสำนักงาน ลักษณะของอาคารพัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานแต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าแต่ละรายได้	มีลักษณะเป็นถังขนาดใหญ่และเป็นถังชิดหลังคา ผิวภายนอกทาด้วยสีกันสนิมป้องกันการผุกร่อน ภายในเคลือบป้องกันการกัดกร่อนจากไอ และของเหลวภายในถัง โดยขนาดถังมีความจุตั้งแต่ 670 - 4,300 กิโลลิตร

ตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

(1) ทรัพย์สินประเภทคลังห้องเย็น

- โครงการแปซิฟิคห้องเย็น

ผู้พัฒนา	PCS
สถานที่ตั้ง	ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
ระยะทางโดยประมาณ สำหรับการเดินทางจาก	กรุงเทพมหานคร 47 กิโลเมตร
จำนวนอาคาร	จำนวน 2 หลัง พื้นที่ 17,562.00 ตารางเมตร

- โครงการเจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค

ผู้พัฒนา	JPAC
สถานที่ตั้ง	ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา
ระยะทางโดยประมาณ สำหรับการเดินทางจาก	กรุงเทพมหานคร 58 กิโลเมตร
จำนวนอาคาร	จำนวน 2 หลัง พื้นที่ 12,766.40 ตารางเมตร

(2) ทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า

- โครงการดาต้าเซฟ

ผู้พัฒนา	BJL
สถานที่ตั้ง	ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา
ระยะทางโดยประมาณ สำหรับการเดินทางจาก	กรุงเทพมหานคร 58 กิโลเมตร
จำนวนอาคาร	จำนวน 1 อาคาร พื้นที่ 9,288.00 ตารางเมตร

- โครงการทิพย์ 7

ผู้พัฒนา	TIP
สถานที่ตั้ง	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ระยะทางโดยประมาณ สำหรับการเดินทางจาก	กรุงเทพมหานคร 50 กิโลเมตร
จำนวนอาคาร	จำนวน 5 อาคาร พื้นที่ 21,651.10 ตารางเมตร

- โครงการทิพย์ 8

ผู้พัฒนา	TIP
สถานที่ตั้ง	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ระยะทางโดยประมาณ สำหรับการเดินทางจาก	กรุงเทพมหานคร 50 กิโลเมตร
จำนวนอาคาร	จำนวน 4 อาคาร พื้นที่ 34,692.60 ตารางเมตร

- โครงการสยามเซมี

ผู้พัฒนา	SCC
สถานที่ตั้ง	ตำบลปากคลองบางปลากด (บางปลากด) อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
ระยะทางโดยประมาณ สำหรับการเดินทางจาก	กรุงเทพมหานคร 20 กิโลเมตร
จำนวนอาคาร	จำนวน 3 อาคาร พื้นที่ 16,726.00 ตารางเมตร

- โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี

ผู้พัฒนา	BIP
สถานที่ตั้ง	ตำบลบางกะดี อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี
ระยะทางโดยประมาณ สำหรับการเดินทางจาก	กรุงเทพมหานคร 33 กิโลเมตร
จำนวนอาคาร	จำนวน 1 อาคาร พื้นที่ 14,600.00 ตารางเมตร

(3) ทรัพย์สินประเภทถังเก็บสารเคมีเหลว

- โครงการสยามเซมี

ผู้พัฒนา	SCC
สถานที่ตั้ง	ตำบลปากคลองบางปลากด (บางปลากด) อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
ระยะทางโดยประมาณ สำหรับการเดินทางจาก	กรุงเทพมหานคร 20 กิโลเมตร
จำนวนถัง	จำนวน 61 ถัง ความจุ 85,580.00 กิโลลิตร

นโยบายการจัดหาผลประโยชน์

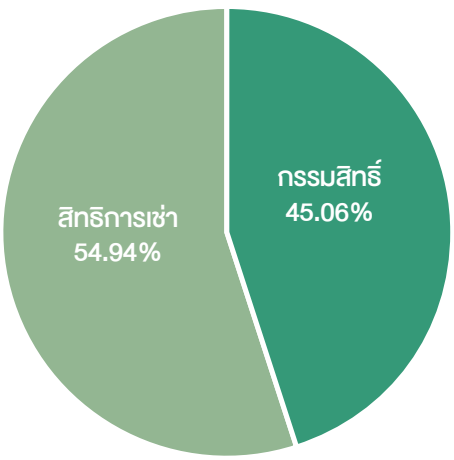
ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ที่จะสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่เหมาะสม และยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีการลงทุนในกรรมสิทธิ์ประมาณร้อยละ 45.06 ของรายได้รวมทุกโครงการ และสิทธิการเช่าประมาณร้อยละ 54.94 ของรายได้รวมทุกโครงการ

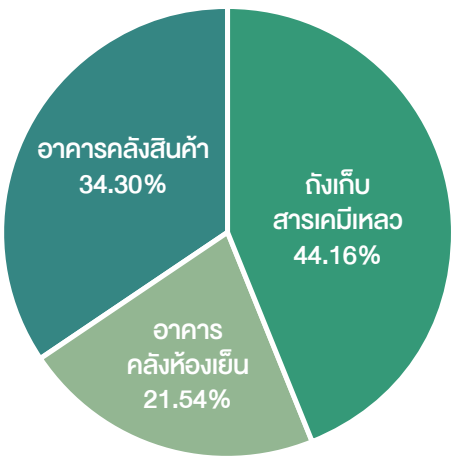
สำหรับประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนประกอบด้วย ถังเก็บสารเคมีเหลว คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 44.16 ของรายได้รวมทุกโครงการ อาคารคลังสินค้า คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 34.30 ของรายได้รวมทุกโครงการ และอาคารคลังห้องเย็น คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 21.54 ของรายได้รวมทุกโครงการ

สัดส่วนลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินต่อรายได้รวมทุกโครงการ /1

ประเภทการลงทุน



ประเภททรัพย์สิน

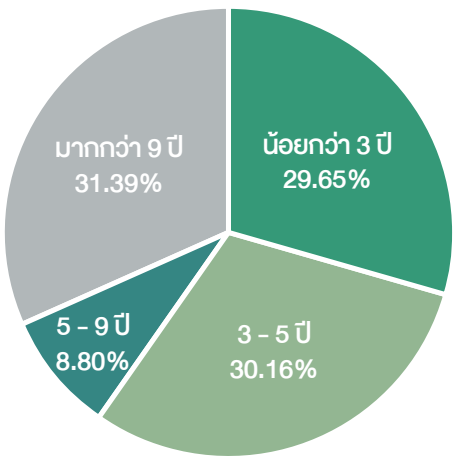


หมายเหตุ: /1 รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

อายุของสัญญาเช่า

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนประมาณร้อยละ 70.00 เป็นสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเฉลี่ยตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 มีรายละเอียดของอายุสัญญาเช่าแบ่งตามสัดส่วนรายได้ ดังต่อไปนี้

สัดส่วนอายุของสัญญาเช่า /1

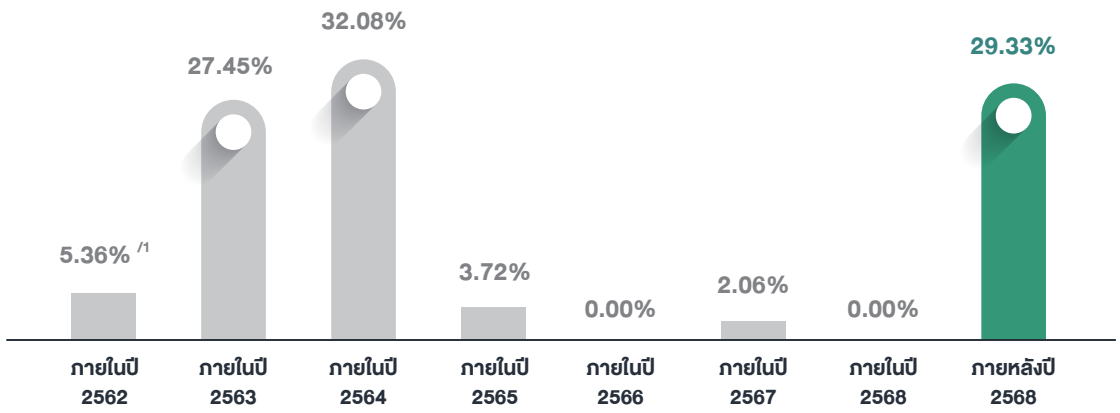


หมายเหตุ: /1 รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

การครบกำหนดอายุของสัญญาเช่า

สัญญาเช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนกว่าร้อยละ 29.33 จะครบกำหนดอายุหลังจากปี พ.ศ. 2568 เป็นต้นไป โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 มีสัดส่วนรายได้จากสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุในแต่ละปี ดังต่อไปนี้

สัดส่วนรายได้จากสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุในแต่ละปี /2 /3



หมายเหตุ /1 สัญญาที่หมดอายุในปี 2562 ดำเนินการต่อสัญญาครบทุกสัญญา

/2 อัตราส่วนของรายได้จากสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุในแต่ละปีต่อรายได้รวมทุกโครงการ

/3 รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

การกระจายตัวของผู้เช่า

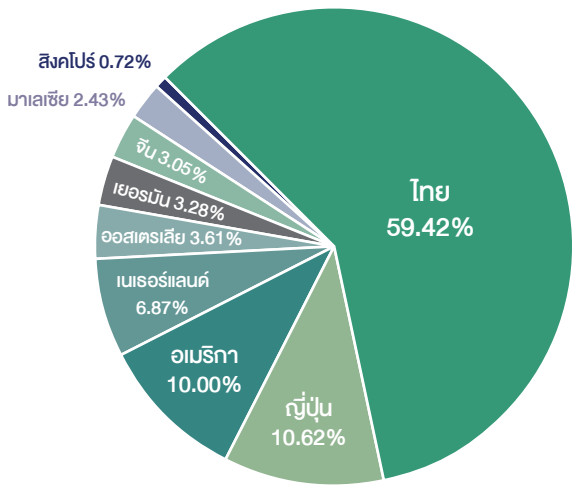
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ผู้เช่าพื้นที่มีการกระจายตัวแบ่งตามสัญชาติและประเภทธุรกิจ โดยมีรายละเอียดผู้เช่า 10 อันดับแรก ตามที่ระบุในตารางข้างท้ายนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่าพื้นที่	โครงการที่เช่า	อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมทุกโครงการ	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ
1	บริษัท เอสเอฟซี เอกเซลเล้นซ์ จำกัด	สยามเซมี	17.20%	ไทย	ผลิตน้ำมันหล่อลื่น
2	บริษัท แปซิฟิค ห้องเย็น จำกัด	แปซิฟิค ห้องเย็น	12.52%	ไทย	ให้บริการห้องเย็นและโลจิสติกส์
3	บริษัท เอสโซ่ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	สยามเซมี	10.00%	อเมริกา	ผลิตผลิตภัณฑ์ที่ได้จากโรงกลั่นปิโตรเลียม
4	บริษัท เจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค จำกัด	เจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค	9.02%	ไทย	ให้บริการห้องเย็นและโลจิสติกส์

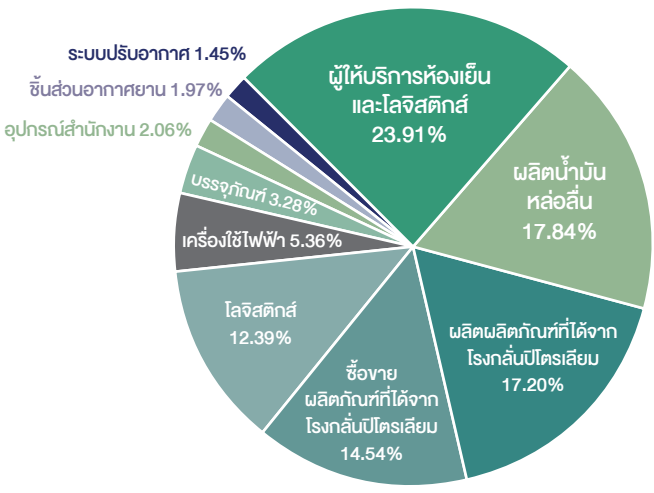
ลำดับ	รายชื่อผู้เช่าพื้นที่	โครงการที่เช่า	อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมทุกโครงการ	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ
5	บริษัท ไอ.ซี.พี.เคมิคอลส์ จำกัด	สยามเซมี	7.72%	ไทย	ซื้อขายผลิตภัณฑ์ที่ได้จากโรงกลั่นปิโตรเลียม
6	บริษัท ซีว่า ลอจีสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	ทิพย์ 8	6.87%	เนเธอร์แลนด์	โลจิสติกส์
7	บริษัท ท็อป โซลเว้นท์ จำกัด	สยามเซมี	5.41%	ไทย	ผลิตผลิตภัณฑ์ที่ได้จากโรงกลั่นปิโตรเลียม
8	บริษัท โตชิบา ไทยแลนด์ จำกัด	สวนอุตสาหกรรมบางกะดี	5.36%	ญี่ปุ่น	เครื่องใช้ไฟฟ้า
9	Australasian Solvent and Chemicals Company (ASCC)	สยามเซมี	3.61%	ออสเตรเลีย	ซื้อขายผลิตภัณฑ์ที่ได้จากโรงกลั่นปิโตรเลียม
10	บริษัท ไอ ดับบลิว เค (ประเทศไทย) จำกัด	ทิพย์ 8	3.28%	เยอรมัน	บรรจุภัณฑ์

สัดส่วนรายได้ต่อรายได้รวมทุกโครงการ [/1]

สัญชาติของผู้เช่า



ประเภทธุรกิจของผู้เช่า



หมายเหตุ: [/1] รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ข้อมูลของผู้เช่าหลัก

กองทรัสต์ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการเจดับเบิ้ลยูดีแก่ผู้เช่าหลัก ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่ม JWD โดยมีรายละเอียดของผู้เช่าหลักสำหรับแต่ละโครงการ ดังนี้

(1) ข้อมูลทั่วไป

- โครงการแปซิฟิค ห้องเย็น

ชื่อผู้เช่าหลัก	บริษัท แปซิฟิค ห้องเย็น จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	47/19 หมู่ 2 ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร 74000
เลขทะเบียนบริษัท	0745538001893
โทรศัพท์	034-834-225
ทุนจดทะเบียน	443,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	443,000,000 บาท

- โครงการเจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค

ชื่อผู้เช่าหลัก	บริษัท เจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	36 ถนนกรุงเทพกรีฑา แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240
เลขทะเบียนบริษัท	0105556004381
โทรศัพท์	02-710-4000
ทุนจดทะเบียน	250,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	250,000,000 บาท

- โครงการดาต้าเซฟ

ชื่อผู้เช่าหลัก	บริษัท ดาต้าเซฟ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	99 หมู่ 11 ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา 24000
เลขทะเบียนบริษัท	0105534034075
โทรศัพท์	02-710-4050
ทุนจดทะเบียน	75,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	75,000,000 บาท

การกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินรวม จำนวน 1,670.73 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 1

วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลบด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ 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) จำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนบางส่วน 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

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 2

วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลบด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส
ระยะเวลาเงินกู้	วงเงินกู้ระยะยาวจำนวน 972.63 บาท มีระยะเวลาเงินกู้ประมาณ 10 ปี
การชำระเงินต้น	ทยอยชำระทุกรายไตรมาส โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกในไตรมาส 3 ปี 2565
หลักประกันการกู้ยืม	1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนบางส่วน 2) การมอบสิทธิการเช่าในฐานะผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวแบบที่เงื่อนไขเป็นหลักประกันทางธุรกิจ 3) การมอบสิทธิการรับเงินในฐานะผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าบางส่วนไว้เป็นหลักประกันทางธุรกิจ 4) การมอบสิทธิตามสัญญาประกันภัยไว้เป็นหลักประกันทางธุรกิจ (เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)
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

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กองทรัสต์มีอัตราส่วนการกู้ยืมเงิน เท่ากับร้อยละ 24.15 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม และสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินและข้อปฏิบัติอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเงินกู้ได้อย่างครบถ้วน

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคก่อนให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

1.1 การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์

1.2 การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี

2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตามข้อ 1. ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

3. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4. ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยหากเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปี บัญชีภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับแต่วันสิ้นรอบปี บัญชี และหากเป็นประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน ระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (หากมี) ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับแต่ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยในการกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

5. ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

5.1 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

5.2 ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เพื่อกำหนดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทน ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย

- ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ

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

5.3 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละประเภท

5.4 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้นและภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้

5.5 ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

6. เงื่อนไข และวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณีกำหนด และผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดสั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวนั้น ให้ตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานของปี พ.ศ. 2562 ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน	อัตราประโยชน์ตอบแทน	วันจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
1	1 มกราคม 2562 - 31 มีนาคม 2562	0.1822	3 มิถุนายน 2562
2	1 เมษายน 2562 - 31 กรกฎาคม 2562	0.2430	8 สิงหาคม 2562
3	1 สิงหาคม 2562 - 30 กันยายน 2562	0.1365	6 ธันวาคม 2562
4	1 ตุลาคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	0.2047	25 มีนาคม 2563

ภาพรวมอุตสาหกรรมและการประกอบธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภาพรวมสภาวะเศรษฐกิจ

ภาพรวมเศรษฐกิจไทย 9 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2562 ยังคงมีการเติบโต โดยผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP: Gross Domestic Product) ขยายตัวร้อยละ 2.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวต่อเนื่องของการบริโภคภาคเอกชนที่ขยายตัวร้อยละ 4.5 และการใช้จ่ายของรัฐบาลที่ขยายตัวร้อยละ 2.1 อันเป็นผลจากอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อและอัตราการว่างงานที่ยังอยู่ในระดับต่ำ และมาตรการดูแลผู้มีรายได้น้อยของรัฐบาล นอกจากนี้การลงทุนรวมยังมีการขยายตัวต่อเนื่องที่ร้อยละ 2.6 โดยการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 3.0 และการลงทุนภาครัฐบาลขยายตัวร้อยละ 1.7 ตามการขยายตัวเร่งขึ้นของการลงทุนในเครื่องมือเครื่องจักรและอัตราการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายลงทุนของรัฐบาลและรัฐวิสาหกิจ ในขณะที่การผลิตภาคอุตสาหกรรมมีการปรับตัวลดลง สอดคล้องกับการลดลงของการส่งออกที่ได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกและมาตรการกีดกันทางการค้า ทั้งนี้สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติได้คาดการณ์ว่าภาพรวมเศรษฐกิจไทยทั้งปี พ.ศ. 2562 จะขยายตัวร้อยละ 2.6

สำหรับทิศทางเศรษฐกิจไทยในปี พ.ศ. 2563 สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติได้คาดการณ์ว่าเศรษฐกิจไทยยังมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นจากปี พ.ศ. 2562 อยู่ในช่วงร้อยละ 2.6 - 3.7 ตามแนวโน้มการขยายตัวที่อยู่ในเกณฑ์ดีอย่างต่อเนื่องของอุปสงค์ภายในประเทศที่ยังมีปัจจัยพื้นฐานอยู่ในเกณฑ์ดี ทั้งในด้านการใช้จ่ายภาคครัวเรือนที่มีปัจจัยสนับสนุนจากอัตราดอกเบี้ยและอัตราเงินเฟ้อที่อยู่ในระดับต่ำ การลงทุนภาคเอกชนที่มีปัจจัยสนับสนุนเพิ่มเติมจากการย้ายฐานการผลิตระหว่างประเทศ และการลงทุนภาครัฐที่มีแนวโน้มเร่งตัวขึ้นตามการเบิกจ่ายภายใต้โครงการโครงสร้างพื้นฐานสำคัญที่มีกำหนดแล้วเสร็จและเปิดให้บริการในช่วงปี 2563 - 2564 และการเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณรายจ่ายลงทุน รวมไปถึงการปรับตัวดีขึ้นของทิศทางการค้าและการลงทุนระหว่างประเทศต่อมาตรการกีดกันทางการค้า และแรงขับเคลื่อนจากภาคการท่องเที่ยวที่มีการขยายตัวเร่งขึ้นต่อเนื่องของจำนวนนักท่องเที่ยว

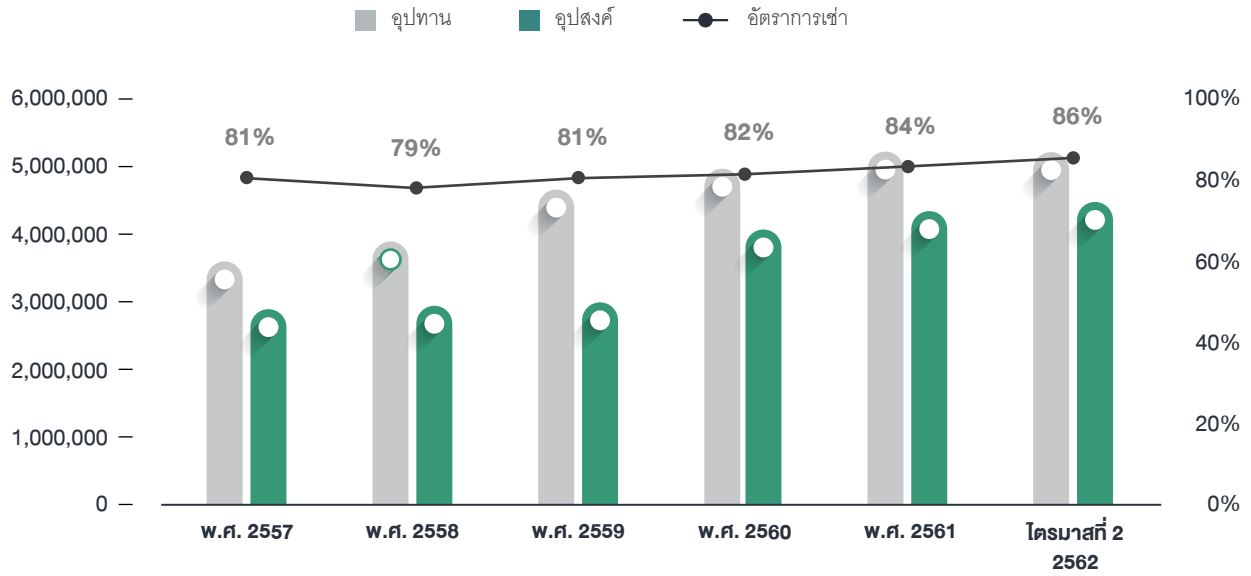
ภาพรวมสภาวะการแข่งขัน

1. ภาพรวมตลาดอาคารคลังสินค้าให้เช่า

ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่ามีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องในช่วง 4-5 ปีที่ผ่านมา ทั้งในด้านการพัฒนาพื้นที่คลังสินค้าใหม่และความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้า โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากขยายตัวต่อเนื่องของการบริโภคภาคเอกชน การเปิดพื้นที่ลงทุนใหม่ตามการพัฒนาเส้นทางคมนาคมที่เชื่อมโยงระหว่างภูมิภาค และการขยายพื้นที่ส่งเสริมการลงทุน อาทิ โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor : EEC) ซึ่งธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าเป็นธุรกิจที่สนับสนุนธุรกิจหลายธุรกิจ อันได้แก่ ธุรกิจค้าปลีก ธุรกิจโลจิสติกส์ ธุรกิจภาคการส่งออก และอุตสาหกรรมการผลิต

ณ ไตรมาสที่ 2 ของปี พ.ศ. 2562 มีอุปทานคลังสินค้าทั้งสิ้น 5,220,016 ตารางเมตร โดยในช่วงครึ่งปีแรกของปี พ.ศ. 2562 มีอุปทานใหม่รวมทั้งสิ้น 43,500 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 และมีพื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าไปแล้วรวมทั้งสิ้น 4,486,787 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าอยู่ที่ร้อยละ 86 ปรับตัวดีขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าอยู่ที่ร้อยละ 85 แสดงให้เห็นถึงความต้องการเช่าคลังสินค้าที่อยู่ในระดับที่แข็งแกร่ง เนื่องจากความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้นจากหลากหลายธุรกิจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งธุรกิจด้านสินค้าอุปโภคบริโภคและธุรกิจ E-Commerce ที่มีการเติบโตที่รวดเร็ว ซึ่งธุรกิจประเภทนี้มีความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าเพิ่มมากขึ้นเพื่อจัดเก็บสินค้าและรอการกระจายสู่มือผู้บริโภค ในขณะที่ราคาค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในภาพรวมยังคงทรงตัว โดยราคาค่าเช่าตลาดอยู่ที่ประมาณ 153 บาท ต่อตารางเมตร

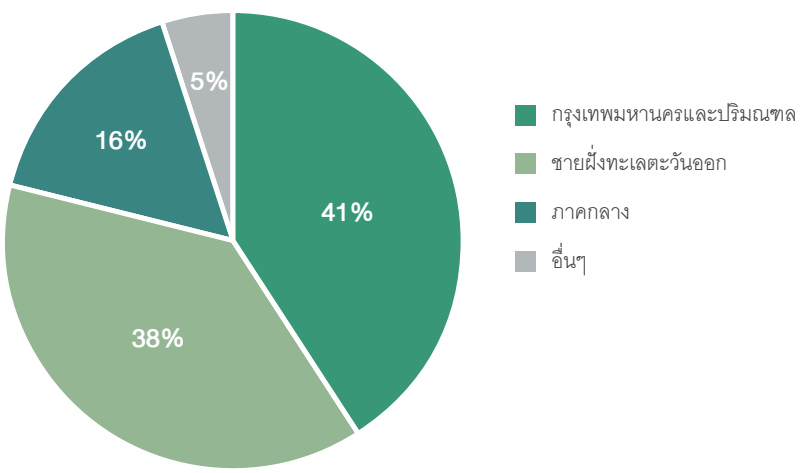
อุปทาน อุปสงค์ และอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้า



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทานคลังสินค้าในประเทศมีความหนาแน่นอยู่ในบริเวณกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ชายฝั่งทะเลตะวันออกและภาคกลาง โดยพื้นที่ที่คลังสินค้าส่วนใหญ่ตั้งอยู่ คือ บริเวณกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งรวมถึงจังหวัดสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรสาคร และจังหวัดนนทบุรี คิดเป็นร้อยละ 41 ของอุปทานคลังสินค้าทั้งหมด ถือเป็นทำเลที่ผู้เช่าต้องการมากที่สุด มีอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าที่ร้อยละ 89 โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริเวณจังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นจุดเชื่อมต่อสำคัญระหว่างกรุงเทพมหานคร สนามบินสุวรรณภูมิ และเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก จึงทำให้บริเวณดังกล่าวมีความสะดวกสำหรับเป็นที่เก็บสินค้าเพื่อการส่งออกทั้งทางอากาศและทางเรือ นอกจากนี้บริเวณดังกล่าวยังเป็นที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ จึงทำให้บริเวณนี้เหมาะที่จะเป็นที่พื้นที่เก็บสินค้าเพื่อการอุปโภคบริโภค และเก็บสินค้าประเภทชิ้นส่วนอะไหล่ที่ใช้ในอุตสาหกรรมการผลิต

อุปทานคลังสินค้าจำแนกตามพื้นที่ ณ ไตรมาสที่ 2 ของปี พ.ศ. 2562



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

สำหรับภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าในระยะกลางและระยะยาวมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง ตามทิศทางการลงทุนภาคอุตสาหกรรมและความต้องการใช้บริการโลจิสติกส์ที่ต้องมีกระบวนการรวบรวมและกระจายสินค้าไปยังพื้นที่ต่าง ๆ โดยเฉพาะการเติบโตอย่างรวดเร็วและต่อเนื่องของธุรกิจ E-Commerce ที่จะเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญสู่การเติบโตของตลาดโลจิสติกส์ทั้งประเทศและธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยเชิงบวกอื่น ๆ ที่ส่งเสริมให้ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่ามีแนวโน้มที่ดี ทั้งปัจจัยพื้นฐานทางเศรษฐกิจที่มั่นคง นโยบายและการใช้จ่ายของภาครัฐที่มุ่งเน้นการขับเคลื่อนการขยายตัวทางเศรษฐกิจด้วยการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน การพัฒนาสนามบิน การพัฒนารถไฟฟ้าความเร็วสูง และท่าเรือขนาดใหญ่ เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ที่จะช่วยดึงดูดให้ผู้ประกอบการรายใหญ่และนักลงทุนต่างประเทศเข้ามาลงทุนในประเทศไทยมากขึ้น ซึ่งจะส่งผลเชิงบวกต่อความต้องการคลังสินค้าให้เช่าในพื้นที่ยุทธศาสตร์ทั้งบริเวณกรุงเทพมหานคร จังหวัดสมุทรปราการ หรือจังหวัดในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกเพิ่มมากขึ้นตามการขยายตัวของเศรษฐกิจและการลงทุนของนักลงทุนในพื้นที่ โดยเฉพาะผู้ประกอบการจากประเทศจีนที่ต้องการย้ายฐานการผลิตอันเป็นผลสืบเนื่องจากสงครามทางการค้าระหว่างจีนและสหรัฐอเมริกา

2. ภาพรวมอุตสาหกรรมอาหาร

จากข้อมูลของสำนักเศรษฐกิจอุตสาหกรรม กระทรวงพาณิชย์ ณ ไตรมาสที่ 3 ของปี พ.ศ. 2562 อุตสาหกรรมอาหารในภาพรวมยังคงทรงตัว แม้ว่าจะมีการปรับตัวลงเล็กน้อยของดัชนีการผลิตอาหารที่ร้อยละ 0.4 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากปริมาณวัตถุดิบที่ลดลงจากผลกระทบของภัยแล้งและฐานที่ค่อนข้างสูงในปีก่อน อย่างไรก็ดี ดัชนีการผลิตของผลิตภัณฑ์ไก่สดแช่เย็นแช่แข็ง ทูน่ากระป๋อง ผลิตภัณฑ์อาหารสัตว์สำเร็จรูปรวมทั้งเครื่องดื่มยังมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ การจำหน่ายอาหารหรือการบริโภคยังมีการปรับตัวดีขึ้นกว่าร้อยละ 2.1 จากการจำหน่ายไก่สดแช่เย็นแช่แข็ง นมพร้อมดื่ม น้ำมันถั่วเหลือง บะหมี่กึ่งสำเร็จรูป และการผลิตอาหารสัตว์ และมีการนำเข้าเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 จากการนำเข้าสินค้าสินค้าอุปโภคบริโภคเพื่อรองรับการขยายตัวของการบริโภคที่เพิ่มขึ้นในประเทศและต่างประเทศ โดยเฉพาะอุตสาหกรรมไก่สดแช่เย็นแช่แข็งและแปรรูปที่ยังคงมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยอุปสงค์ในประเทศเติบโตจากธุรกิจอาหารฟาสต์ฟู้ด ร้านค้าปลีก และร้านค้าสะดวกซื้อ ในขณะที่ปริมาณการส่งออกมีการเติบโตในทิศทางเดียวกัน โดยมีปัจจัยบวกมาจากความต้องการไก่สดแช่เย็นแช่แข็งและแปรรูปในประเทศพัฒนาแล้วที่ต้องการอาหารพร้อมทานหรือนำไปปรุงแต่งต่อได้ง่าย รวมถึงจีนที่เริ่มนำเข้าไก่สดแช่แข็งจากประเทศไทยซึ่งเป็นผลพวงจากสงครามการค้าและเป็นโปรตีนทดแทนสุกรที่เผชิญโรคอหิวาต์แอฟริกา (African Swine Fewer : ASF)

สำหรับแนวโน้มอุตสาหกรรมอาหารของประเทศไทยคาดว่าจะมีการขยายตัวต่อเนื่องตามความต้องการบริโภคที่เพิ่มขึ้นทั้งในประเทศและต่างประเทศของสินค้าสำคัญ อาทิ สินค้าปศุสัตว์ โดยเฉพาะไก่สดแช่เย็นแช่แข็งและแปรรูป ที่คาดว่าความต้องการบริโภคในประเทศจะขยายตัวร้อยละ 2-3 ต่อปี ตามความนิยมที่เพิ่มขึ้นของผู้บริโภคและการขยายสาขาของร้านอาหารฟาสต์ฟู้ดประเภทไก่และเชนฟู้ดต่าง ๆ ในขณะที่อุปสงค์ในตลาดโลกมีแนวโน้มขยายตัวเฉลี่ยร้อยละ 4-5 ต่อปี โดยมีปัจจัยหนุนจากความต้องการโปรตีนทดแทนสุกรจากปัญหาโรค ASF รวมถึงการขยายตลาดส่งออกใหม่ ๆ อาทิ ตะวันออกกลาง และแอฟริกา นอกจากนี้ ยังคาดว่าจะมีแรงหนุนจากสินค้าส่งออกสำคัญในกลุ่มผลไม้สดแช่เย็นแช่แข็งและอาหารสำเร็จรูปอื่น ๆ ที่ยังรักษาระดับการเติบโตได้ดี เนื่องจากเป็นสินค้าที่มีศักยภาพในการขยายตัวและเป็นที่ต้องการของผู้บริโภคในตลาดปลายทางอย่างจีนและอาเซียน ซึ่งคาดว่าปัจจัยบวกดังกล่าวจะช่วยส่งเสริมให้ความต้องการเก็บรักษาสินค้าและใช้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจโลจิสติกส์และคลังห้องเย็นเติบโตไปในทิศทางบวกอย่างต่อเนื่อง

3. ภาพรวมตลาดถังเก็บสารเคมีเหลวให้เช่า

โดยทั่วไปถังเก็บสารเคมีเหลวที่อยู่ในตลาดถังเก็บสารเคมีเหลวให้เช่า ส่วนใหญ่จะถูกปล่อยเช่าเพื่อเก็บสารเคมีเหลวประเภทสารทำละลายหรือตัวทำละลาย (Solvent) กล่าวคือ สารเคมีที่อยู่ในสถานะของเหลวที่มีคุณสมบัติทำละลายหรือเจือจางสารอื่นเพื่อก่อให้เกิดเป็นสารละลาย ซึ่งสารทำละลายดังกล่าวนี้จะถูกนำไปใช้เป็นตัวทำละลายหรือเป็นสารตั้งต้นในการผลิตในอุตสาหกรรมต่าง ๆ รวมทั้งการผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคที่ใช้ในชีวิตประจำวัน เช่น สีทาภายนอกและภายในอาคาร ยางรถยนต์ เฟอร์นิเจอร์ ผลิตภัณฑ์ของใช้ส่วนตัว บรรจุภัณฑ์ ยารักษาโรค รวมไปจนถึงยาฆ่าแมลง ผลิตภัณฑ์ดูแลครัวเรือน สารทำความสะอาด และหมึกพิมพ์ เป็นต้น

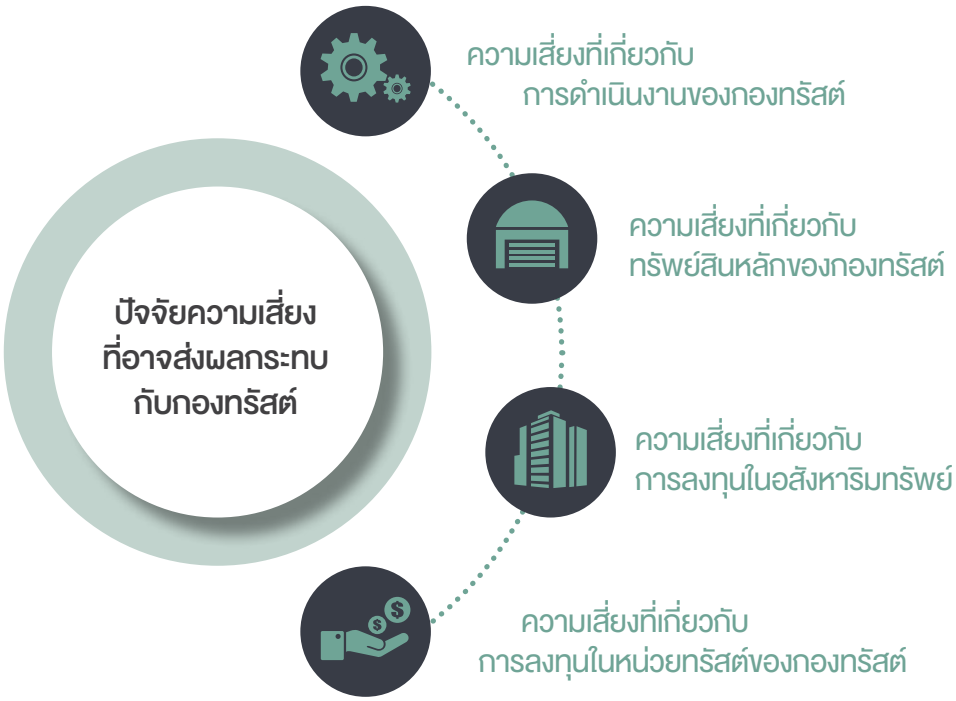
สารเคมีเหลวประเภทสารทำละลายหรือตัวทำละลาย (Solvent) ส่วนมากเป็นผลผลิตที่ได้จากโรงกลั่นน้ำมัน หรือโรงงานปิโตรเคมีที่ใช้น้ำมันดิบ ก๊าซธรรมชาติ หรือผลิตภัณฑ์การเกษตรเป็นวัตถุดิบตั้งต้น ซึ่งโรงกลั่นน้ำมันในประเทศไทย

ยังไม่สามารถผลิตตัวทำละลายได้เพียงพอกับความต้องการใช้ภายในประเทศ ดังนั้น ประเทศไทยจึงต้องนำเข้าตัวทำละลายกว่าร้อยละ 80 จากต่างประเทศที่มีกำลังการผลิตของโรงกลั่นน้ำมันในปริมาณมากมาอย่างต่อเนื่อง โดยเป็นการนำเข้าผ่านการขนส่งทางเรือเป็นหลัก และจะถูกนำไปจัดเก็บในถังเก็บสารเคมีเหลวเพื่อรอการกระจายต่อให้โรงงานในภาคการผลิตต่าง ๆ ผ่านทางเรือหรือรถบรรทุก โดยอาจมีการแบ่งบรรจุใส่ในถังเก็บสารเคมีเหลวขนาดเล็กก่อนการขนส่ง

เนื่องจากตัวทำละลายส่วนใหญ่ถูกนำเข้ามาในประเทศไทยผ่านการขนส่งทางเรือเป็นหลัก ดังนั้น ท่าเรือบริเวณลุ่มแม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งอยู่ใกล้อ่าวไทยและมีความลึกเพียงพอสำหรับเรือขนส่งสินค้าขนาดใหญ่สามารถเข้ามาจอดเทียบท่าเพื่อลำเลียงสารเคมีเหลวได้สะดวก จึงเป็นทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับการทำธุรกิจถังเก็บสารเคมีเหลวให้เช่า ทั้งนี้ การแข่งขันในตลาดนี้อยู่ในระดับที่ต่ำ ผู้เล่นในตลาดถังเก็บสารเคมีเหลวให้เช่ามีจำนวนน้อยราย โดยถังเก็บสารเคมีเหลวส่วนใหญ่ถูกสร้างขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้สอยเองภายในกลุ่มบริษัท และมีเพียงส่วนน้อยที่ปล่อยเช่าให้แก่บุคคลภายนอก

อุปสงค์หรือความต้องการเช่าถังเก็บสารเคมีเหลวคงที่และมีความผันผวนต่ำ เนื่องด้วยปัจจัยสนับสนุนจากอุปสงค์ของตัวทำละลายที่เพิ่มขึ้นตามการเติบโตของภาคอุตสาหกรรมการผลิตและเศรษฐกิจในภาพรวม เนื่องจากตัวทำละลายนั้นใช้เป็นสารตั้งต้นในอุตสาหกรรมการผลิตสินค้าต่าง ๆ เช่น อุตสาหกรรมก่อสร้าง อุตสาหกรรมยานยนต์ อุตสาหกรรมพลาสติกและบรรจุภัณฑ์ อุตสาหกรรมยา รวมถึงอุตสาหกรรมสินค้าอุปโภคบริโภคอื่น ๆ สำหรับประเทศไทย มีการคาดการณ์ว่าตลาดตัวทำละลายจะเติบโตจากการริเริ่มโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) รวมไปถึงการพัฒนาของเศรษฐกิจโดยรวมในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ นอกจากนี้ จากการเก็บข้อมูลจากผู้ประกอบธุรกิจซื้อขายเคมีภัณฑ์ทั้งในประเทศและต่างประเทศ คาดการณ์ว่าตลาดตัวทำละลายจะเติบโตขึ้นประมาณร้อยละ 4 ต่อปี

ปัจจัยความเสี่ยง



ในการระบุปัจจัยที่อาจทำให้เกิดความเสี่ยงต่อการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และความดำรงอยู่ของกองทรัสต์นั้น บริษัทฯ ได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนโดยการตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รายงานของบริษัทผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สิน นอกจากนี้ ยังมีการพิจารณาถึงปัจจัยแวดล้อมต่าง ๆ อาทิเช่น การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงนโยบายของรัฐต่าง ๆ ซึ่งเป็นความเห็นของบริษัทฯ ณ ขณะที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สิน โดยได้มีการเปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ซึ่งมีผลใช้บังคับนับตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ. 2560 และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน ครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ ซึ่งมีผลใช้บังคับนับตั้งแต่วันที่ 11 กรกฎาคม พ.ศ. 2562

สำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์ในรอบปี พ.ศ 2562 บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า มีปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญกับกองทรัสต์ ซึ่งผู้ลงทุนควรพิจารณา ดังต่อไปนี้

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

2. ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

3. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

4. รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าสิ้นสุดลง

5. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก หรือไม่ได้รับบริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลาง เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

6. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า

2. ความเสี่ยงจากการที่ผู้ประกอบกิจการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวไม่ปฏิบัติหน้าที่

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพึ่งพิงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในโครงการสยามเซมี

4. ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าหลักของโครงการเจดับเบิ้ลยูดี และความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักซึ่งอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป

5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตของผู้ประกอบกิจการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว และใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการของผู้เช่าหลัก

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

1. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ในอนาคต

2. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้น อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

4. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงจากราคาหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากเสนอขายหน่วยทรัสต์

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

3. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ทั้งนี้ รายละเอียดของแต่ละปัจจัยความเสี่ยงในแต่ละด้านนั้น ได้ระบุไว้ในภาคผนวก *"คำอธิบายลักษณะความเสี่ยงและมาตรการรองรับ"*

ข้อพิพาททางกฎหมายและข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีนัยสำคัญ ซึ่งจะผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ นอกจากนี้ กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ



ส่วนที่ 2
การจัดการและกำกับดูแลกองทรัสต์

การจัดการกองทรัสต์

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

สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัท

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 อีเทอนอลซันไชน์ แคปปิตอล จำกัด (ร้อยละ 60)
รายชื่อกรรมการ	นายธนะชัย สันติชัยกูล นายไพสิฐ แก่นจันทน์ เรืออากาศโทศุภกร จันทศาศวัต นายอมร จุฬาลักษณานุกูล นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรวุฒิ
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายอมร จุฬาลักษณานุกูล ลงลายมือร่วมกับนายไพสิฐ แก่นจันทน์ หรือ นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรวุฒิ รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

ข้อมูล ณ วันที่ : 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

โครงสร้างการถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (ร้อยละ)
1	บริษัท อีเทอนอลซันไชน์ แคปปิตอล จำกัด[1/]	60,000	60.00
2	นายอมร จุฬาลักษณานุกูล	6,000	6.00
3	บริษัท ทีเอสเค แคปปิตอล โฮลดิ้ง จำกัด[2/]	4,000	4.00
4	ผู้ถือหุ้นอื่น	30,000	30.00
รวม		**100,000**	**100.00**

หมายเหตุ

[1/] บริษัท อีเทอนอลซันไชน์ แคปปิตอล จำกัด เป็นบริษัทที่ประกอบกิจการบริการที่ปรึกษาการลงทุน และมีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (ร้อยละ)
1	นายอมร จุฬาลักษณานุกูล	9,900	49.50
2	นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรวุฒิ	9,900	49.50
3	นางสาวสุภาณี จันทศาศวัต	100	0.50
4	เรืออากาศโท ศุภกร จันทศาศวัต	100	0.50
รวม		**20,000**	**100.00**

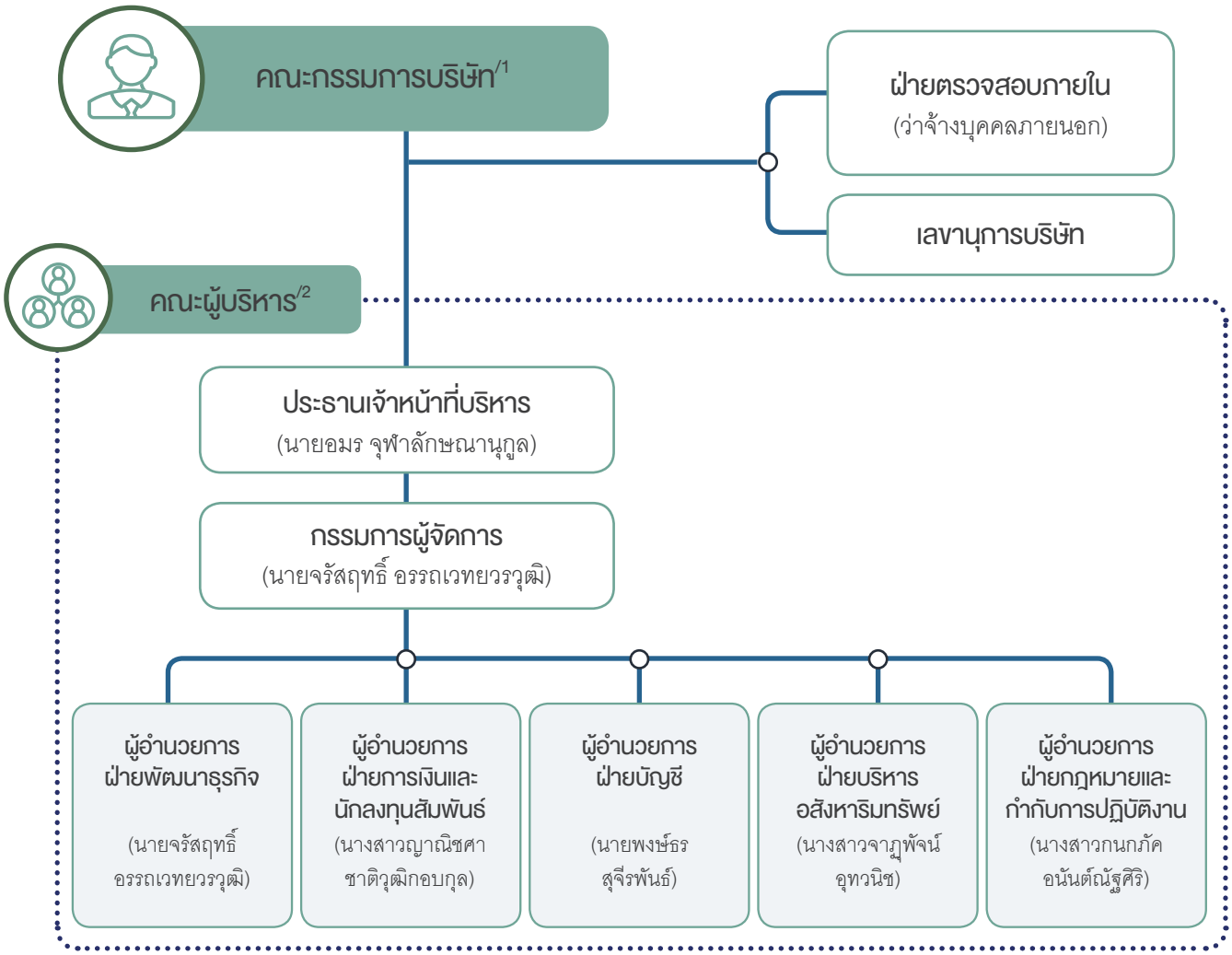
[2/] บริษัท ทีเอสเค แคปปิตอล โฮลดิ้ง จำกัด เป็นบริษัทที่ประกอบกิจการเป็นบริษัทโฮลดิ้งที่ไม่ได้ลงทุนในธุรกิจการเงินเป็นหลัก

โครงสร้างองค์กร

ในการจัดโครงสร้างองค์กร ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระเป็นระบบ สอดคล้องต่อหลักความไว้วางใจและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นจากการทุจริต ฉ้อฉล ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์เอง และเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูล หรือการกระทำที่ผิดกฎหมาย และความสอดคล้องกับสภาพ ขนาด และความซับซ้อนของการทำธุรกิจของบริษัทฯ

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

แผนผังโครงสร้างองค์กร



หมายเหตุ /1 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ผู้จัดการกองทรัสต์มีคณะกรรมการหนึ่งชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 5 คน ดังนี้

1. นายธนะชัย สันติชัยกูล	ประธานคณะกรรมการและกรรมการอิสระ
2. นายไพสิฐ แก่นจันทน์	กรรมการ
3. เรืออากาศโทศุภกร จันทศาศวัต	กรรมการอิสระ
4. นายอมร จุฬาลักษณานุกูล	กรรมการ
5. นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรวุฒิ	กรรมการ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ คือ นายอมร จุฬาลักษณานุกูล ลงลายมือร่วมกับนายไพสิฐ แก่นจันทน์ หรือ นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรวุฒิ ร่วมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

/2 วุฒิการศึกษา ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของคณะผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏรายละเอียดในภาคผนวก *"ประวัติคณะผู้บริหาร"*

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท และกรรมการอิสระ จะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้องคณะผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ หน้าที่และความรับผิดชอบต่อบริษัทฯ และหน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

หน้าที่และความรับผิดชอบต่อบริษัทฯ

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง รักษาผลประโยชน์ และมีความรับผิดชอบที่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นโดยไม่ขัดกับบทบาทหน้าที่การเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

2. กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทฯ และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี

3. พิจารณาตัดสินใจในเรื่องที่มีสาระสำคัญ เช่น แผนธุรกิจ อำนาจการบริหารและรายการอื่นใดที่กฎหมายกำหนด

4. ดำเนินการให้มีรายงานทางการเงินการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิผลและเชื่อถือได้

5. ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายบริหารมีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างมีจริยธรรม และมีความเท่าเทียมกัน

6. กรรมการอิสระและกรรมการจากภายนอกอื่น มีความพร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระในการพิจารณากำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การแต่งตั้งกรรมการและการกำหนดมาตรฐานการดำเนินงาน ตลอดจนพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่น ๆ หรือ ฝ่ายบริหาร ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย

7. พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนกรรมการท่านเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

8. รายงานข้อมูลตาม *"แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร"* ต่อบริษัทฯ ตามเกณฑ์ที่กำหนด

หน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการ

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจด้วยความ ระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

2. บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

3. พิจารณาอนุมัติการซื้อ และ/หรือ ขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยการคัดเลือกและตรวจสอบ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

4. พิจารณาอนุมัติการจัดหาแหล่งเงินทุนให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแหล่งที่มาของเงินทุนจำนวนข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

5. พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์

6. พิจารณาอนุมัติการจัดประชุมผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์

7. พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

8. ดูแลให้กองทรัสต์มีการควบคุมภายในที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์

9. คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ รวมทั้งจัดประชุมผู้สอบบัญชีตามความเหมาะสม

10. จัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

11. พิจารณาดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียน หรือ ข้อพิพาทเกี่ยวกับกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกตามการเสนอของผู้บริหารบริษัทฯ

หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

1. พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ให้มีความถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้และทันเวลา

2. พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

3. พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์

4. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ มอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับเรื่อง (ก) รายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ และ (ข) จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และความคืบหน้าในการแก้ไข

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

หน้าที่ทั่วไป

ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม

หน้าที่ตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

1. มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

2. เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจนไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด

3. ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเองหรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์

4. ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

อนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงว่า การดำเนินการดังกล่าวจะต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

5. ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลมและไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใด ๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

6. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสตี สำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งรวมถึงการขออนุมัติ การขอความเห็นชอบ หรือการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบต่อทรัสตี สำนักงาน ก.ล.ต หรือ ตลาดหลักทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ ดังต่อไปนี้

6.1 จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสตีประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสตีร้องขอ เพื่อให้ทรัสตีสามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในการเข้าไปตรวจสอบสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ทรัสตีจะต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าตามสมควร และหากอสังหาริมทรัพย์นั้นให้เช่าไปแล้ว ระยะเวลาที่ทรัสตีแจ้งดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าระยะเวลาแจ้งขอตรวจทรัพย์ที่เช่าที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า

6.2 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ วิธีการจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำในนามกองทรัสต์กับบริษัทฯ หรือบุคคลต่าง ๆ การเข้าลงทุนเพิ่มเติม การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และการก่อภาระหนี้ให้แก่ทรัสตี เพื่อให้ทรัสตีนำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ

6.3 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยเพื่อประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการผู้บริหารและพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม

หน้าที่ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์

ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

2. ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

2.1 ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี

2.2 วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทานอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้

3. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ โดยกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ สามารถเป็นผู้รับมอบฉันทะ จากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อใช้สิทธิในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้อาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสตีเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยที่ในการประชุมนั้นไม่มีวาระใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสตีอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในวาระการประชุมที่ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ อาจกำหนดให้กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสตีเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ ในวาระการประชุมที่ทรัสตีอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ อาจกำหนดให้กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

4. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ และลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามเหตุและกระบวนการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

5. เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและ ให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติแทนสำเร็จลุล่วงไป

6. ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

6.1 ดำเนินการให้ที่ปรึกษาซึ่งได้รับการคัดเลือกแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่ตนพิจารณา

6.2 ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น

7. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3 (สาม) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

8. จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

9. จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสตี สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดเอาไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปีให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญหรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ นอกจากนี้ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสาร หรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ

10. หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์ และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์และพนักงานทุกคนของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้า/ค่าธรรมเนียม อันเนื่องมาจากการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์

11. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุม เพื่อขออนุมัติทำรายการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสตีจะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น

ทั้งนี้ *"บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์"* ให้ใช้นิยามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน

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

12. ติดตามการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทำรายงานกระจายยอดประโยชน์ตอบแทน และดำเนินงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวโดยให้เป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ และอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้

13. ติดต่อ ประสานงาน และให้ข้อมูลต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียม ภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์หรือเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสตี และดำเนินการหักภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่กองทรัสต์มีหน้าที่หัก ณ ที่จ่าย โดยอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้

หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

1. เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสตีเป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องมีระบบงานดังต่อไปนี้

1.1 การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์และระบบการจัดโครงสร้างเงินทุนการพิจารณาคัดเลือกการลงทุน และการจัดทำแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์

1.2 ระบบการกำกับดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

1.3 ระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1.4 ระบบการคัดเลือกบุคลากรและผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ เป็นผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติ

1.5 ระบบในการติดตาม กำกับดูแลให้ผู้จัดการและบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ปฏิบัติงานให้เป็นไปตาม พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติ ทรัสต์ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

1.6 ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามหลักเกณฑ์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์

1.7 ระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน

1.8 ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน

1.9 ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน

1.10 ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ทั้งนี้ การจัดให้มีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นผู้จัดทำขึ้นด้วยตนเอง เว้นแต่เป็นกรณีการจัดระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนด

2. บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ หากทรัสตีในนามกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาใด ๆ กับบุคคลภายนอก (เช่น สัญญากู้เงินที่ทรัสตีในนามกองทรัสต์เข้าทำกับผู้ให้กู้) ที่กำหนดให้ทรัสตีในนามกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวซึ่งอาจส่งผลต่อการดำเนินงานในการบริหารจัดกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ให้ทรัสตีแจ้งข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่กองทรัสต์มีความผูกพันกับบุคคลภายนอกและอาจส่งผลต่อการดำเนินงานในการบริหารจัดกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับหนังสือดังกล่าวจากทรัสตีแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ถือปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ทรัสตีกำหนดไว้ในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เพื่อมิให้กองทรัสต์กระทำผิดสัญญาใด ๆ ที่ทรัสตีได้เข้าทำไว้ในนามกองทรัสต์กับบุคคลภายนอก

3. คัดเลือกและตรวจสอบ อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยให้ยึดถือและปฏิบัติตามเป็นมาตรฐานขั้นต่ำในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

4. ดำเนินการต่างๆให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้แก่

4.1 กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวน

4.2 กำหนดวงเงินการก่อภาระหนี้และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวน

4.3 ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใด

4.4 บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์

4.5 พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.6 จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม (เช่น ครอบคลุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงโครงสร้างอาคาร ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า) ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์

4.7 จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าที่เหมาะสมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

4.8 ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า

4.9 ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน

4.10 ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีตเพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและจัดทำสัญญาเช่าให้เหมาะสม และประเมินผลความถูกต้องของการติดตามเรียกเก็บค่าเช่าเพื่อบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ หรือตัดหนี้สูญหรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)

4.11 จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน

4.12 กำหนดและใช้นโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษาและปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน

5. ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิโดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน รวมทั้งสัญญา ต่าง ๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว

6. จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงิน และเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่าง ๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

7. จัดทำและเผยแพร่งบการเงินรายงานประจำปีและข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการ ผู้บริหาร และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใด ได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้องครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว

8. ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์

9. ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

10. จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กล่าวคือ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์โดยจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

11. ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวกระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน ภายใต้วงเงินที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสตี และต้องจัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสตีเพื่อให้ทรัสตีสามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่สมควร

12. ดำเนินการจัดทำ และ/หรือ จัดส่งและรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือตามที่ทรัสตีเห็นสมควร ให้แก่ทรัสตี และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงไม่จำกัดเพียงข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด บริษัท สยามเซมี จำกัด (มหาชน) และบริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สิน โครงการทิพย์ 7 โครงการทิพย์ 8 โครงการสยามเซมี และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี ตามลำดับ โดยมีข้อมูลสำคัญสรุปได้ ดังนี้

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	333 หมู่ที่ 9 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
เลขทะเบียนบริษัท	0115554010121
โทรศัพท์	02-170-8888

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท สยามเซมี จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	196 หมู่ที่ 1 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลปากคลองบางปลากด อำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ 10290
เลขทะเบียนบริษัท	0107537002346
โทรศัพท์	02-250-1128

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท สวนอุตสาหกรรม บางกะดี จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	159 หมู่ที่ 5 ถนนติวานนท์ ตำบลบางกะดี อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี 12000
เลขทะเบียนบริษัท	0125530000630
โทรศัพท์	02-501-1582

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

หน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

1. ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ารายได้ที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์นั้นได้มาโดยวิธีการให้เช่าหรือวิธีการอื่นใด และบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2. จัดหาผู้เช่ารายย่อยเพื่อเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ ประสานงาน รวมถึงเจรจากับผู้เช่ารายย่อยในการเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

3. เรียกเก็บ ติดตาม ทวงถามให้ผู้เช่ารายย่อยชำระเงินค่าเช่า เงินประกัน ค่าบริการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจัดเก็บค่าธรรมเนียม ค่าปรับ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องและหนี้สินใด ๆ (หากมี) และการออกใบกำกับภาษี ใบเสร็จรับเงินชั่วคราว และใบเสร็จรับเงิน ในนามของกองทรัสต์ และนำส่งเงินดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์โดยโอนไปยังบัญชีของกองทรัสต์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด

4. ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่ารายย่อยปฏิบัติตามสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่ารายย่อยเป็นคู่สัญญาอย่างเคร่งครัด

5. บำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อพร้อมนำออกให้เช่าหรือขาย ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซม ปรับปรุง พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา

6. กำกับดูแลให้มีการประกันวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์และประกันภัยความเสียหายที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก ให้มีความคุ้มครองเพียงพอตามจำนวนและมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์หลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พร้อมทั้งระบุกองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ โดยให้การประกันภัยทั้งสองกรณีเป็นไปตามรายละเอียดและขอบเขตความคุ้มครองที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด

7. พิจารณาตรวจสอบสภาพของอสังหาริมทรัพย์ก่อนส่งมอบให้แก่ผู้เช่ารายย่อยหรือกองทรัสต์ รวมถึงส่งรายงานการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการใหม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือเมื่อสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการเดิมสิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี

8. รวบรวม ตรวจสอบ และส่งมอบข้อมูลและเอกสารทั้งหมดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสตี ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะสัญญาต่าง ๆ ที่จัดทำขึ้นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสตี กับบุคคลภายนอกเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

9. ตรวจสอบและชำระค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์หรือค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยหรือสัญญาอื่นใดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติ

10. จัดเตรียมและเสนอรายงานประจำเดือนซึ่งแสดงถึงรายรับ-รายจ่าย เงินค้างรับ และเงินค้างจ่าย และบัญชีทดลองรายเดือนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

11. จัดเตรียมและเสนอรายงานประจำไตรมาสในเรื่องสภาวะตลาดซึ่งมีรายละเอียดเกี่ยวกับการเคลื่อนไหวของสภาวะตลาดและจำนวนของลูกค้าที่เข้ามาเยี่ยมชมอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละไตรมาส

12. จัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และนำเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ต่อผู้จัดการกองทรัสต์

หน้าที่ในการจัดทำบัญชีและรายงานเอกสารการจัดการและการตรวจสอบภายใน

1. จัดให้มีบัญชีและรายงานต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานรับชำระหนี้ประจำวัน รายงานลูกหนี้ค้างชำระ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน รวมทั้งเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่เกี่ยวกับรายได้จากการดำเนินงานโดยรวมของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ เพื่อจัดส่งบัญชีรายงานและเอกสารดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ภายในระยะเวลาที่กำหนด

2. บริหารจัดการเงินสดย่อยหมุนเวียนตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้อนุมัติ รวมถึงจัดเตรียมรายงานการใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดสำหรับเบิกเงินคืนจากผู้จัดการกองทรัสต์

3. อำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายใน โดยผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขอ

หน้าที่ในการทำการตลาด

1. ให้คำแนะนำแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการจัดการและการตลาดของอสังหาริมทรัพย์โดยรวมตลอดจนกลยุทธ์ด้านการลงทุนและนโยบายการลงทุน เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2. ทำการตลาดและจัดหาผู้เช่ารายย่อย ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการอำนวยความสะดวกในการเยี่ยมชมอสังหาริมทรัพย์ตามที่ได้รับการร้องขอ การตอบข้อสงสัย การให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และกิจกรรมอื่นใดที่นำมาซึ่งรายได้จากอสังหาริมทรัพย์

3. ให้คำแนะนำแก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับสภาพหรือแนวโน้มของสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ และผลกระทบที่จะมีต่อกองทรัสต์จากสภาวะดังกล่าว

ทรัสตี

สรุปข้อมูลสำคัญของทรัสตี

ชื่อทรัสตี	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน 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
ใบอนุญาตประกอบธุรกิจทรัสตี	ใบอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. วันที่ 18 กันยายน 2556
โทรศัพท์	02 949 1500
โทรสาร	02 949 1501
Website	www.scbam.com

หน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสตี

1. ทรัสตีมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

2. ทรัสตีมีหน้าที่ติดตามดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

3. ทรัสตีมีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสตีต้องปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

3.1 ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

3.2 ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4. ทรัสตีมีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น

5. ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้ทรัสตีเข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสตีมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสตีอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ภายในขอบเขตหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ

6. ทรัสตีมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

7. ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มิใช่ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวอาจดำเนินการโดยทรัสตี ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายโดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มิใช่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม

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 ทรัสตีจะต้องดำเนินการตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

9. ห้ามมิให้ทรัสตีนำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ ทรัสตีอันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ

10. ในกรณีที่ทรัสตีเข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอก ให้ทรัสตีแจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสตี

11. ให้ทรัสตีจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสตี ในกรณีทรัสตีจัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสตีและทรัพย์สินอื่นที่ทรัสตีครอบครองอยู่

12. ในกรณีที่ทรัสตีมิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 11. จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสตีจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสตีเอง ให้สันนิษฐานว่า

12.1 ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์

12.2 ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสตี

12.3 ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์

ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย

13. ในกรณีที่ทรัสตีมิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 11. จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน

14. การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสตีในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสตี ทรัสตีจะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่

14.1 การทำธุรกรรมที่มิใช่เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสตี

14.2 การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน

14.3 การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการติดตามการจ่ายเงินปันผล หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ดำเนินการได้

14.4 เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ทรัสตีฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่ทำไปนั้นผูกพันทรัสตีเป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต์

15. ในกรณีที่ทรัสตีมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 14. ทรัสตีต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง และต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอด้วยความระมัดระวังและความเอาใจใส่ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ กข. 1/2553 ดังนี้

15.1 การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมายตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์

15.2 การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน

15.3 การดำเนินการของทรัสตีเมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป

ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสตีในกรณีดังกล่าวได้

16. ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 14. หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสตีต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสตีเองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสตีมีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่งย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสตีมีอยู่ก่อนผู้ถือหน่วยทรัสต์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพยสิทธิหรือสิทธิใด ๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันที โดยไม่จำต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูป หรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสตี ให้ทรัสตีมีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

17. ห้ามมิให้ทรัสตีใช้สิทธิตามข้อ 16. จนกว่าทรัสตีจะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

18. ในกรณีที่ทรัสตีจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ทรัสตีต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสตีอาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสตีได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสตีไม่จำต้องรับผิดตามวรรคหนึ่ง

19. ทรัสตีมีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้ทรัสตีดำเนินการตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

19.1 ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

19.2 ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อ 19. นี้ ให้ทรัสตีดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

19.3 ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ และพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสตีดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้นตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ

20. ทรัสตีมีหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

20.1 ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่

20.2 ติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่

20.3 ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

20.4 ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

20.5 แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ

21. ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสตีมีหน้าที่ ดังนี้

21.1 รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

21.2 ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร

21.3 ไม่ว่ากรณีใด ๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสตีจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสตีอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 5.

22. ในกรณีที่ทรัสตีเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสตีคำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์

23. ทรัสตีมีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยทรัสตีอาจมอบหมายให้บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสตีมีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบและระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์

24. ทรัสตีหรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์

25. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสตีหรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหายลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทรัสตีมีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

ข้อมูลของผู้ที่เกี่ยวข้อง

ผู้สอบบัญชี

ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงานอีวาย จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ชั้น 33 อาคารเลครัชดา คอมเพล็กซ์ 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองตันเหนือ เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์	02-264-9090

นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

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

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	บริษัท ริช แอพไพรซัล จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	79 ซอยเจริญนคร 45 ถนนเจริญนคร แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร 10600
โทรศัพท์	02-438-9132-3

ชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด แอพไพรซัล จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	114 ถนนรัตนอุทิศ ซอย 19 ตำบลหาดใหญ่ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา 90110
โทรศัพท์	074-359-130

ผู้ตรวจสอบภายใน

ชื่อผู้ตรวจสอบภายใน	บริษัท ดี ไอ เอ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	316/32 ซอยสุขุมวิท 22 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์	02-259-5300-2

การกำกับดูแลกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายกฎเกณฑ์และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยปฏิบัติหน้าที่ด้วยความโปร่งใส ความซื่อสัตย์สุจริตและความรับผิดชอบ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม ทั้งนี้ การกำกับดูแลกองทรัสต์นั้นผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสำคัญดังต่อไปนี้

1. เปิดเผยข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องมีความชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้ผู้ลงทุนเกิดความสำคัญผิดในข้อมูลนั้น

2. ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเองหรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์

3. ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งเกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

4. ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่กับทรัสตี สำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งรวมถึงการขออนุมัติ การขอความเห็นชอบ หรือการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

5. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในวาระต่าง ๆ ในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ตนถืออยู่

การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

การเรียกประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

ในการเรียกประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการคนหนึ่งคนใดสามารถเรียกประชุมคณะกรรมการได้โดยการจัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยระเบียบรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณาแล้วแต่กรณี โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมคณะกรรมการจะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ในกรณีทั่วไปจัดส่งให้คณะกรรมการทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุม

2. ในกรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมคณะกรรมการไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น ๆ

ทั้งนี้ การประชุมคณะกรรมการบริษัทจะดำเนินการเรียกประชุมอย่างน้อยไตรมาสละหนึ่งครั้ง และ/หรือกรณีมีเหตุสำคัญซึ่งต้องได้รับมติจากคณะกรรมการบริษัท ให้กรรมการดำเนินการเรียกประชุมคณะกรรมการได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดดังกล่าวข้างต้น

เหตุที่ต้องขอมติ

1. การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของผู้จัดการกองทรัสต์

2. การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

3. การพิจารณาและอนุมัติงบการเงินของกองทรัสต์

4. การกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการ

5. การพิจารณาและอนุมัติงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์

6. การเปลี่ยนแปลงและแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชี

7. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่ไม่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

8. การแต่งตั้งที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์

9. การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

10. การกู้ยืมเงิน การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการชำระคืนเงินกู้

11. การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการเกินกว่า 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด

12. กรณีอื่นใดที่กรรมการหรือผู้บริหารเห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้คณะกรรมการพิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว

องค์ประชุมคณะกรรมการและการออกเสียงลงคะแนน

การประชุมคณะกรรมการทุกครั้งต้องมีกรรมการเข้าร่วมการประชุมด้วยตนเองอย่างน้อยกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด

การออกเสียงลงมติในแต่ละวาระกรรมการหนึ่งคนมีหนึ่งเสียง ทั้งนี้ ในกรณีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานกรรมการ\หรือประธานในที่ประชุมแล้วแต่กรณี มีคะแนนอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

การทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ในรอบบัญชีที่ผ่านมา

(ครั้งที่) วันที่	รายละเอียด
(1) 26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562	• อนุมัติงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปี พ.ศ. 2561 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 • อนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สำหรับรอบการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2561 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 • รับทราบรายการระหว่างกันที่เกิดจากการดำเนินการตามปกติของกองทรัสต์ ระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 • กำหนดวัน เวลา วาระ และสถานที่จัดประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี พ.ศ. 2562
(2) 7 พฤษภาคม พ.ศ. 2562	• อนุมัติงบการเงินสอบทานสำหรับไตรมาสที่ 1/2562 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2562 • อนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สำหรับรอบการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึง วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2562
(3) 26 มิถุนายน พ.ศ. 2562	• อนุมัติโครงสร้างเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 ตามกรอบของมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 • อนุมัติการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกเพิ่มเติม ตามกรอบของมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561
(4) 12 กรกฎาคม พ.ศ. 2562	• อนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สำหรับรอบการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2562 ถึง วันที่ 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2562
(5) 7 สิงหาคม พ.ศ. 2562	• อนุมัติงบการเงินสอบทานสำหรับไตรมาสที่ 2/2562 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562
(6) 12 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562	• อนุมัติงบการเงินสอบทานสำหรับไตรมาสที่ 3/2562 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562 • อนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สำหรับรอบการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ. 2562 ถึง วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562

การดูแลการใช้ข้อมูลภายใน

เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายให้กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายใน ต้องไม่ใช้และไม่เปิดเผยข้อมูลภายในของกองทรัสต์ซึ่งตนดำรงตำแหน่งหรือมีส่วนร่วมในการบริหารในบริษัทที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นสาระสำคัญ และยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนต่อบุคคลที่ไม่ได้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการบริหารกองทรัสต์นั้น เพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือบุคคลอื่นในทางที่มิชอบ โดยกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายใน มีหน้าที่รายงานการถือครองหน่วยทรัสต์ทุกครั้งที่มีการซื้อ ขาย หรือโอนหน่วยทรัสต์ต่อฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดส่งข้อความทางไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ แจ้งห้ามการซื้อขาย หรือ โอนหน่วยทรัสต์ ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันก่อนวันเผยแพร่งบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปีต่อตลาดหลักทรัพย์ หรือก่อนการเปิดเผยข้อมูลภายในของกองทรัสต์อันมีสาระสำคัญหรือมีผลกระทบต่อราคาหน่วยทรัสต์

การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

ฝ่ายพัฒนาธุรกิจเป็นฝ่ายงานมีหน้าที่หลักในการสรรหาและคัดเลือกทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนที่มีคุณภาพและเป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์และกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องและสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีรายละเอียดที่สำคัญสรุปได้ ดังนี้

1. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะเป็นผู้สรรหาโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก และดำเนินการตรวจสอบในเบื้องต้นเพื่อพิจารณาว่าการลงทุนดังกล่าวเหมาะสมตามวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และ หลักเกณฑ์ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือไม่ จากนั้นจึงนำเสนอรายงานการลงทุนเบื้องต้นให้กับประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาอนุมัติ

2. กรณีที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารอนุมัติรายงานการลงทุนเบื้องต้น ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะดำเนินการตรวจสอบและสอบทานรายละเอียดของทรัพย์สินอย่างละเอียด ซึ่งรวมถึงข้อมูล เอกสารสิทธิ และเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินนั้น

3. ดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระภายนอก และร่วมสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการประกอบการตัดสินใจลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

4. ดำเนินการนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ โดยภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะดำเนินการส่งข้อมูลการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวให้ทรัสตีพิจารณาให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับขนาดของธุรกรรมและเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด (และที่สำนักงาน ก.ล.ต ประกาศเปลี่ยนแปลง) เว้นแต่กรณีการพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกก่อนจัดตั้งกองทรัสต์ ไม่ต้องผ่านการเห็นชอบจากทรัสตี

5. ดำเนินการตามกระบวนการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สิน

การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น

2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรมหรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่า จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประกอบการนั้น จะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า

3. ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว

4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสตีเห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาวงเงินประกันภัยข้างต้นที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตีจะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัยและวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันควร

5. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ ความเชี่ยวชาญ และมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนกฎหมาย และประกาศต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป ดังนี้ ในการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น การบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

1. มีการประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม ระบบงานที่สามารถป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ รวมถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ อนึ่ง ระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดขั้นต่ำตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

2. มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น

3. จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ

4. จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิผลและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น ขอให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ส่งรายงานประเมินระบบการควบคุมภายใน (ถ้ามี) ของทั้งผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ให้กับผู้จัดการกองทรัสต์

5. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมทำให้เกิดการทุจริตได้โดยง่าย

6. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ความน่าเชื่อถือดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามอำนาจหน้าที่และตามมาตรฐานวิชาชีพอันเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปของผู้ประกอบวิชาชีพเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์โดยฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีการควบคุมดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกที่กองทรัสต์แต่งตั้ง ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการดำเนินการและควบคุมดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

การกำกับดูแลรายเดือน

ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะควบคุมดูแลการค้างชำระหนี้ของผู้เช่าโดยจะดำเนินการตรวจสอบจากรายงานยอดการค้างชำระที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จัดทำขึ้นในทุก ๆ เดือน และตรวจสอบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) มีการจัดทำเอกสารการติดตามหนี้อย่างถูกต้องครบถ้วนหรือหรือไม่

การกำกับดูแลรายไตรมาส

1. ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะควบคุมดูแลกระบวนการหาลูกค้าที่จะมาเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยในทุก ๆ ไตรมาสจะดำเนินการตรวจสอบเอกสารที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบุคคลภายนอกของกองทรัสต์ใช้ในการทำการตลาดเพื่อหาผู้เช่า เพื่อให้มั่นใจว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการดำเนินการอย่างโปร่งใส ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น โดยดำเนินการตรวจสอบอย่างน้อยในเรื่องของการนำเสนอทรัพย์สินให้เช่าในแต่ละที่ตั้งอย่างเท่าเทียมกันโดยไม่ให้ความสำคัญกับชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ และตรวจสอบในเรื่องของการกำหนดราคาให้เช่าทรัพย์สินว่าเป็นการกำหนดราคาที่เอื้อประโยชน์ต่อเจ้าของทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งหรือไม่ ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำการติดต่อลูกค้าเป้าหมาย โดยการสุ่มเพื่อตรวจสอบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นกลาง ไม่เอื้อประโยชน์ต่อเจ้าของทรัพย์สินหลักรายใดรายหนึ่งเป็นการเฉพาะ

2. ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีการประชุมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อรับฟังการรายงานการให้เช่าทรัพย์สินหลัก สภาพการแข่งขัน และสภาวะอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง

การกำกับดูแลรายปี

1. ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะตรวจสอบทรัพย์สินร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทผู้ประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีอยู่ครบถ้วนไม่มีการต่อเติมเกินไปกว่าที่ได้รับอนุญาตจากบริษัท และเพื่อวัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สินประจำปี

2. ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะตรวจสอบเอกสารการทำประกันภัยทรัพย์สินหลัก เพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินหลักมีการประกันภัยอย่างถูกต้องครบถ้วน

การซ่อมแซมทรัพย์สิน

ในการซ่อมแซมทรัพย์สิน ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการตรวจสอบความสมเหตุสมผลของการซ่อมแซมทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงรายชื่อผู้ซ่อมแซม และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมก่อนการอนุมัติให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ดำเนินการซ่อมแซม เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการให้มีการซ่อมแซมทรัพย์สินโดยปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ

การควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

2. ภายหลังจากการลงนามในสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องมีอำนาจตรวจสอบและควบคุมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ได้ว่าจ้าง

3. เมื่อมีการเข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีจะเป็นผู้ตรวจสอบการปฏิบัติตามสัญญา

4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้กำหนดในสัญญา หากพบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการฝ่าฝืนหรือละเว้นไม่ปฏิบัติตามสัญญาในข้อตกลงที่มีความสำคัญ รวมถึงข้อกำหนดเกี่ยวกับอำนาจการอนุมัติ ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องรายงานเรื่องดังกล่าวให้แก่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบโดยไม่ล่าช้า เพื่อรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบในลำดับต่อไป โดยคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ทรัสตีอาจมีมติหรือกำหนดมาตรการเพื่อจัดการเรื่องดังกล่าวตามที่เห็นสมควร รวมถึงการใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับสถานการณ์ที่เกิดขึ้นเป็นกรณี ๆ ไป

การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบุคคลภายนอก โดยฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้กำกับดูแล ตรวจสอบและควบคุมอย่างใกล้ชิด เพื่อเป็นการรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและบริหารรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ในระบบการติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีดังนี้

1. ตรวจสอบรายงานการจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการ

2. ตรวจสอบรายงานค่าใช้จ่ายในการซื้อจัดจ้างสำหรับงานบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

3. ตรวจสอบการจัดเก็บรายได้ และการนำส่งให้กองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วน

4. ตรวจสอบรายงานค้างชำระค่าภาษีและค่าเบี้ยประกันรายปีหรือรายเดือนหรือรายไตรมาส

5. มีการหารือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอเพื่อประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และหาแนวทางที่เหมาะสมแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์ที่สำคัญสรุปได้ ดังนี้

ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการบริหารจัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์ตกลงจะจ่ายค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการบริหารจัดการองทรัสต์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในวันสุดท้ายของแต่ละเดือนเป็นฐานในการคำนวณ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5,000,000 บาทต่อปี โดยกองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมพื้นฐานให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน

ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ปีที่ 1 ถึงปีที่ 3 นับตั้งแต่วันที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในแต่ละคราว : ร้อยละ 2 ต่อปีของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ปีที่ 4 เป็นต้นไป นับตั้งแต่วันที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในแต่ละคราว : ร้อยละ 2.75 ต่อปีของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

โดยกองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน

ค่าธรรมเนียมพิเศษ หมายถึง ค่าตอบแทนส่วนเพิ่มเติมจากการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในอัตราดังนี้

ปีที่ 1 ถึงปีที่ 3 นับตั้งแต่วันที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในแต่ละคราว: ร้อยละ 3 ต่อปีของกำไรจากการดาเนินงานของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ปีที่ 4 เป็นต้นไป นับตั้งแต่วันที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในแต่ละคราว: ร้อยละ 4 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

โดยกองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมพิเศษให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน

ค่านายหน้าในการที่ผู้เช่ารายย่อยต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง

- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาเท่ากับ 3 ปี (36 เดือน) กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่านายหน้าให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เท่ากับอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวจำนวน 0.5 เดือน
- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาน้อยกว่า 3 ปี (36 เดือน) หรือเกินกว่า 3 ปี (36 เดือน) (แล้วแต่กรณี) กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่านายหน้าให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ตามส่วนโดยคำนวณอัตราค่านายหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับสำหรับกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาเท่ากับ 3 ปี (36 เดือน) (เท่ากับอัตราค่าเช่าและค่าบริการรที่กองทรัสต์จะได้รับตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวจำนวน 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

ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง

หมายถึง ค่าธรรมเนียมรายเดือนที่พึงชำระให้แก่ผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนสาหรับแต่ละโครงการ (ถ้ามี) ในอัตราตามที่ผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางรายนั้น ๆ ได้เรียกเก็บจริง อย่างไรก็ดี อัตราค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางดังกล่าวจะมีอัตราเพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ 3.5 ต่อปี โดยกองทรัสต์ตกลงชำระค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน

ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

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

การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญต่อการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไปเพื่อให้สามารถเข้าถึงข้อมูลของกองทรัสต์ได้อย่างสะดวก ทั่วถึง และเท่าเทียมกัน โดยการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลาอย่างสม่ำเสมอ ทั้งข้อมูลทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และข้อมูลสำคัญอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนได้ใช้ข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุน โดยผ่านช่องทางการเผยแพร่ข้อมูลต่าง ๆ อาทิเช่น สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนผ่านทางเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำ และ/หรือ กำกับดูแล รวบรวมข้อมูลจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องให้เปิดเผยข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน จะต้องดำเนินการเปิดเผยข้อมูล ประสานงานและปฏิบัติหน้าที่ร่วมกันกับทรัสตี ตาม *"บันทึกข้อตกลงการปฏิบัติงานร่วมกัน ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับทรัสตี"* โดยมีระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูล ดังนี้

1. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานรวบรวมกฎระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญ ได้แก่

   1.1 ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

   1.2 ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

2. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจัดเตรียมแผนงานตรวจสอบ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการเปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง ครบถ้วน และตรงตามกำหนดเวลา

3. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานติดตามการเปลี่ยนแปลงของกฎเกณฑ์ข้างต้นเพื่อให้เป็นปัจจุบัน พร้อมเผยแพร่ให้ผู้บริหาร และ/หรือ ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องทราบอย่างสม่ำเสมอ

4. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการเปิดเผยข้อมูลให้ตรงตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

5. การเปิดเผยข้อมูลต่อทรัสตี ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการเปิดเผยข้อมูล ประสานงานและ ปฏิบัติหน้าที่ร่วมกันกับทรัสตี ตาม *"บันทึกข้อตกลงการปฏิบัติงานร่วมกันระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับทรัสตี"* ซึ่งตามข้อตกลงนี้ กองทรัสต์จะต้องส่งรายงานประเภทต่าง ๆ ให้ทรัสตีตามรอบระยะเวลา ที่กำหนดหรือเมื่อมีเหตุการณ์สำคัญ โดยฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะรวบรวมข้อมูล ความเห็น หลักการและเหตุผล รวมถึงเอกสารประกอบจากหน่วยงานภายในที่เกี่ยวข้องเพื่อจัดทำรายงานส่งให้ทรัสตี

การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

เหตุในการขอมติ

เหตุในการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

1. การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

2. การกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

3. การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มิได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญานี้

4. การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์

5. การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือ เกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด

6. การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

7. การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสตี

8. การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์

9. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

10. การเลิกกองทรัสต์

11. กรณีอื่นใดที่ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว

หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อย ดังต่อไปนี้

1. จัดให้มีการประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 4 (สี่) เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์

2. จัดให้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ เมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

2.1 เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.2 ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสตีเห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสตี ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสตีในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยระเบียบรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์จะต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1. ในกรณีทั่วไปจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบไม่น้อยกว่าเจ็ด 7 (เจ็ด) วัน ก่อนวันประชุม

2. ในกรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น ๆ

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาหนึ่ง 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือทรัสตีตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสตีดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดดังกล่าวข้างต้นโดยอนุโลม และทรัสตีมีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องมีถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้ว 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้นัดประชุมใหม่และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

สิทธิในการลงคะแนนเสียง

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

1. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ.49/2555 ประกาศที่ กร.14/2555 และประกาศที่ สช.29/2555 แล้วแต่กรณี หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว

2. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ

มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

หากสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ไม่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

1. ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

2. ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

2.1 การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

2.2 การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มิได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญานี้

2.3 การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์

2.4 การทำธุรกรรมผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎระเบียบและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด

2.5 การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.6 การเปลี่ยนแปลงทรัสตี หรือผู้จัดการกองทรัสต์

2.7 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

2.8 การเลิกกองทรัสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ สร.26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

การคัดเลือกการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

ผู้จัดการกองทรัสต์ระบบการคัดเลือกและตรวจสอบด้วยว่าบุคลากรที่เป็นผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ดังนี้

1. เป็นผู้มีประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 (ห้า) ปี ก่อนวันเริ่มเข้าทำงานกับบริษัท

2. เป็นผู้ที่ไม่มีลักษณะต้องห้ามของบุคคลที่มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์ซึ่งเป็นลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม

คณะกรรมการบริษัทฯ หรือ ผู้ได้รับมอบหมาย (แล้วแต่กรณี) จะเป็นผู้ดูแลคัดเลือกผู้บริหารระดับสูงสุดตามคุณสมบัติที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยมีฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานร่วมตรวจสอบคุณสมบัติของผู้สมัครด้วย

ระบบการติดตามดูแลคุณสมบัติของบุคลากร

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการติดตามดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้มีคุณสมบัติเหมาะสม โดยมอบหมายให้ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการ ดังนี้

1. เมื่อกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับการแต่งตั้ง ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการแจ้งบุคคลดังกล่าวให้ทราบถึงลักษณะต้องห้ามของการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

2. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการให้กรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจในการจัดการ กรอกข้อมูลและลงนามใน *"แบบรับรองประวัติบุคคลที่จะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์"* เพื่อรับรองว่าบุคคลดังกล่าวไม่มีลักษณะต้องห้าม และใน "แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการ และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง" เพื่อแจ้งบริษัทให้ทราบถึงข้อมูลส่วนตัวและความสัมพันธ์กับผู้เกี่ยวข้องของบุคคลดังกล่าว ซึ่งบริษัทจะใช้เป็นข้อมูลตรวจสอบการมีส่วนได้เสียของบุคคลดังกล่าวในการทำธุรกรรมใด ๆ กับกองทรัสต์

3. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการแจ้งให้กรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการจัดทำ *"แบบรับรองประวัติบุคคลที่เป็นหรือจะเป็นกรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์"* และ *"แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหารและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง"* และนำส่งฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานอย่างน้อยปีละครั้ง หรือ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลในแบบรายงานทั้ง 2 แบบดังกล่าวข้างต้น

4. หากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่มีนัยสำคัญ ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบ

5. คณะกรรมการบริษัทฯ รายงานให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ หากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวขัดต่อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การคัดเลือกคณะกรรมการอิสระ

ในการคัดเลือกกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (นับรวมบุคคลที่เกี่ยวข้องตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ)

2. ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงานรวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษา ที่ได้รับเงินเดือนประจำจากผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือ เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

3. ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือ เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่จะทำให้ขาดความเป็นอิสระ

4. ไม่เป็นญาติสนิทกับผู้บริหาร หรือ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและไม่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่

5. พร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนอย่างเป็นอิสระและในกรณีที่จำเป็นเพื่อผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่น ๆ หรือ ของฝ่ายจัดการ

6. สามารถเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์

7. มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ

8. ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

9. ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายธุรกิจสถาบันการเงิน กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือ กฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกันไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต

10. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,350,000 บาท (หนึ่งล้านสามแสนห้าหมื่นบาทถ้วน)

ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสังคมทั้งที่เกี่ยวข้องโดยตรงและโดยอ้อม รวมถึงคำนึงถึงผลประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ โดยมุ่งเน้นการบริหารให้เป็นไปโดยความถูกต้องเป็นธรรมและต่อต้านธุรกิจคอรัปชั่น การเคารพสิทธิมนุษยชนและการปฏิบัติต่อผู้ใช้แรงงานอย่างเป็นธรรม ตลอดจนการดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

การประกอบกิจการอย่างเป็นธรรม

การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม เป็นจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญและพึงปฏิบัติในการบริหารกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารกกองทรัสต์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนการยึดยึดหลักธรรมาภิบาล หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ปฏิบัติต่อผู้เช่าทุกรายอย่างเป็นธรรม และไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือเปิดเผยข้อความอันเป็นเท็จอันอาจก่อให้เกิดความสับสน ความเข้าใจผิดและความเสียหายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และนักลงทุนทั่วไป ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ประกอบธุรกิจรายอื่นผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง และเป็นการสร้างความเชื่อมั่นแก่นักลงทุนในระยะยาว

การเคารพสิทธิมนุษยชนและปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิขั้นพื้นฐานของบุคคล ทั้งสิทธิในชีวิตและเสรีภาพ โดยตระหนักเป็นอย่างยิ่งว่าการเคารพสิทธิมนุษยชนเป็นรากฐานของการพัฒนาบุคคล โดยมีการสนับสนุนให้มีความเสมอภาคตามกฎหมาย การแสดงออกซึ่งความคิดเห็นโดยเสรี กำหนดสิทธิในการทำงานตามกฎหมายแรงงาน สิทธิในการได้รับสวัสดิการสังคม และการคัดเลือกพนักงานเข้าปฏิบัติงานอย่างเท่าเทียม โดยไม่มีการจำกัดเชื้อชาติ ศาสนา และเพศ

ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

เนื่องด้วยกองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอาคารคลังสินค้า อาคารคลังห้องเย็น และถังเก็บสารเคมีเหลว โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการแต่งตั้งบริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด และ บริษัท สยามเฆมี จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้กำกับดูแล ตรวจสอบ และควบคุมอย่างใกล้ชิดซึ่งในการบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและมีความรับผิดชอบต่อผู้เช่า โดยคำนึงถึงความปลอดภัยและสุขอนามัยของผู้เช่า โดยมุ่งเน้นการดำเนินการด้านบริหารอสังหาริมทรัพย์รักษามาตรฐานในการบริการ และส่งมอบงานบริการที่มีคุณภาพปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อผู้เช่า

การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักและมุ่งให้ความสำคัญในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม การอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและการลดผลกระทบต่าง ๆ ต่อสิ่งแวดล้อม โดยถือว่าการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมเป็นหน้าที่ร่วมกันของทุกคน ดังนั้นผู้จัดการกองทรัสต์จึงสนับสนุนให้พนักงานใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ โดยการเลือกใช้อุปกรณ์ที่คำนึงถึงการประหยัดพลังงาน และส่งเสริมให้มีการนำทรัพยากรกลับมาใช้ใหม่ ตลอดจนรณรงค์การใช้พลังงานอย่างประหยัดและปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบการควบคุมภายใน โดยผู้ตรวจสอบภายในจะทำหน้าที่ติดตามดูแล และตรวจสอบเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีการปฏิบัติงานเป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจ ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพ ปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตลอดจนไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสม

ในการดำเนินการตรวจสอบภายใน ผู้ตรวจสอบภายในจะดำเนินการตรวจสอบตามขั้นตอนของระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

1. กำหนดปัจจัยเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของผู้จัดการกองทรัสต์ และทำการประเมินความเสี่ยง เพื่อใช้ในการจัดทำแผนงานการตรวจสอบภายในประจำปี

2. ดำเนินการจัดทำแผนงานการตรวจสอบภายในประจำปี

3. นำเสนอแผนการตรวจสอบภายในประจำปีเพื่อขออนุมัติจากกรรมการอิสระ

4. ดำเนินการตรวจสอบภายในตามแผนการตรวจสอบภายในประจำปีที่ได้รับการอนุมัติและนำเสนอรายงานการตรวจสอบภายใน ซึ่งรวมถึงรายงานการปฏิบัติงานที่ไม่สอดคล้อง หรือ ผิดกฎระเบียบ หรือ ประเด็นที่พบจากการตรวจสอบภายในต่อกรรมการอิสระ

5. กรณีพบการปฏิบัติงานผิดกฎระเบียบ ผู้ตรวจสอบภายในจะประสานงานกับฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานเพื่อแจ้งต่อหน่วยงานที่ปฏิบัติผิดกฎระเบียบ เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนด

6. ติดตามการปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติงานที่ไม่เป็นไปตามกฎระเบียบ จัดทำรายงานการติดตามการแก้ไขและนำเสนอต่อกรรมการอิสระ

7. ดำเนินการตรวจสอบรายการจัดซื้อจัดจ้างซึ่งฝ่ายบัญชีตรวจสอบจากเป็นรายการค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จัดทำรายงานส่งให้แก่ฝ่ายบัญชีภายในวันที่ 10 (สิบ) ของเดือนถัดไป

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายใน โดยกรรมการอิสระจะเป็นผู้ดูแลอย่างใกล้ชิดให้ผู้ตรวจสอบภายในปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามระบบงานการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในของผู้จัดการกองทรัสต์

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

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

โดยฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะทำหน้าที่ดูแลและป้องกันไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ผ่านการดำเนินการดังนี้

1. รวบรวมรายชื่อบุคคล หรือ นิติบุคคลที่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันและปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน เพื่อนำส่งข้อมูลให้ทรัสตีทุกหก (6) เดือน เพื่อใช้ในการตรวจสอบรายการระหว่างกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยง

2. ตรวจสอบว่าเป็นธุรกรรมที่บุคคลเกี่ยวโยงของกองทรัสต์มีส่วนได้เสียหรือไม่และจำเป็นต้องขอความเห็นชอบจาก ทรัสตี หรือขออนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนที่จะทำธุรกรรมดังกล่าวหรือไม่

3. หากเป็นธุรกรรมที่บุคคลเกี่ยวโยงของกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย จะดำเนินการให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนส่งเรื่องให้ คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวแก่ทรัสตีเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับขนาดของธุรกรรมและเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด (และที่อาจมีการประกาศเปลี่ยนแปลง)

4. ภายหลังจากที่ได้รับความเห็นชอบในการทำธุรกรรมกับบุคคลเกี่ยวโยงของกองทรัสต์ซึ่งมีส่วนได้เสีย เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป ไม่มีการถ่ายเทผลประโยชน์และสามารถเปรียบเทียบกับราคาตลาด โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยเป็นสำคัญเสมือนทำรายการกับบุคคลภายนอก

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

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นตามกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด (และอาจมีการประกาศเปลี่ยนแปลง

รายการระหว่างกันในรอบระยะเวลาบัญชีในปีที่ผ่านมา

ธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกันกับกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

1. รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2562 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตี ของกองทรัสต์ แต่งตั้งบริษัท เอไอเอ็ม รีท เมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์	ค่าธรรมเนียมพื้นฐานผู้จัดการกองทรัสต์	17.50	• รายการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากคณะกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าเป็นอย่างดี • อัตราค่าธรรมเนียมพื้นฐานผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมพื้นฐานผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5,000,000 บาทต่อปี ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
	ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	4.44	• รายการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นรายการปกติธุรกิจของกองทรัสต์ • อัตราค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่น โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.75 ต่อปีของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2562 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
	ค่าธรรมเนียมพิเศษการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	4.93	• รายการบริหารจัดการทรัพย์สินนี้ เป็นการให้ค่าตอบแทนพิเศษเพื่อเป็นแรงจูงใจให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารทรัพย์สิน โดยคำนวณค่าตอบแทนดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ รายการดังกล่าวจึงมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ • อัตราค่าธรรมเนียมพิเศษการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นอัตราที่ตกลงกันตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อเป็นแรงจูงในในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วย
	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ (ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง)	19.81	• ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากค่าใช้จ่ายดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง เป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการดำเนินธุรกิจเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ • อัตราค่าใช้จ่ายในการดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางเป็นค่าใช้จ่ายตามสัญญา โดยอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับตลาด ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

2. รายการระหว่างกองทรัสต์กับ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ซึ่งเป็นทรัสตีของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2562 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสตีของกองทรัสต์	ค่าธรรมเนียมทรัสตี	8.51	• รายการแต่งตั้งทรัสตีดังกล่าว มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากเป็นรายการปกติธุรกิจของกองทรัสต์ • อัตราค่าธรรมเนียมทรัสตี เป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมทรัสตีของกองทรัสต์อื่น โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมทรัสตีเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5,000,000 บาทต่อปี ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

3. รายการระหว่างกองทรัสต์กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสตีของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2562 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
กองทรัสต์ฝากเงินกับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด	ดอกเบี้ยรับ	0.25	• รายการฝากเงินกับธนาคารไทยพาณิชย์เป็นรายการที่สมเหตุสมผลเนื่องจากเป็นการใช้บริการธนาคารทั่วไป • อัตราผลตอบแทนที่ได้รับจากการฝากเงิน เป็นอัตราดอกเบี้ยเงินฝากซึ่งสามารถเทียบเคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ทั่วไป ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

4. รายการระหว่างกองทรัสต์กับกลุ่ม JWD ซึ่งเป็นบริษัทในเครือ JWD ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 8 สิงหาคม พ.ศ. 2562

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2562 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
กลุ่ม JWD ใช้/เช่าพื้นที่คลังห้องเย็นและคลังสินค้าของกองทรัสต์	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	84.98	• ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า กลุ่ม JWD ซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินเดิมตั้งแต่ก่อนกองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการเจดับเบิ้ลยูดีนั้น มีบุคลากรและทีมงานที่เป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการทำหน้าที่ดูแลและบริหารอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่องระยะยาว นอกจากนี้ กลุ่ม JWD เป็นผู้เช่าที่มีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินโครงการเจดับเบิ้ลยูดีเป็นอย่างดีมากกว่าผู้เช่ารายอื่น ๆ • อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และกลุ่ม JWD โดยมีความสอดคล้องกับโครงสร้างผลประกอบการในอดีตของทรัพย์สินโครงการเจดับเบิ้ลยูดี ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นอัตราที่สมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม

5. รายการระหว่างกองทรัสต์กับ บริษัท โตชิบา ไทยแลนด์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นร่วมกันกับ BIP ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2562 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัท โตชิบา ไทยแลนด์ จำกัด เช่าพื้นที่คลังสินค้าของกองทรัสต์	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	11.77	• ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า บริษัท โตชิบา ไทยแลนด์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินเดิมตั้งแต่ก่อนกองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี เป็นผู้เช่าที่มีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินดังกล่าวเป็นอย่างดีมากกว่าผู้เช่ารายอื่น ๆ • อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และ บริษัท โตชิบา ไทยแลนด์ จำกัด โดยมีความสอดคล้องกับโครงสร้างผลประกอบการในอดีตของทรัพย์สินโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นอัตราที่สมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม

6. รายการระหว่างกองทรัสต์กับ SFC ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ SCC ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการสยามเซมี สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2562 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
SFC เช่าพื้นที่คลังสินค้าและถังเก็บสารเคมีเหลวของกองทรัสต์	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	39.25	• ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า SFC ซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินเดิมตั้งแต่ก่อนกองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเซมี เป็นผู้เช่าที่มีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินโครงการสยามเซมีเป็นอย่างดี มากกว่าผู้เช่ารายอื่น ๆ และมีความเชี่ยวชาญในการทำหน้าที่ดูแลและบริหารอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่อง • อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และ SFC ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นอัตราที่สมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม



ส่วนที่ 3
ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

รายงานความเห็นของทรัสตี

3 กุมภาพันธ์ 2563

เสนอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("ทรัสตี") ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท ("กองทรัสต์") ซึ่งมีบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์") เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของทรัสต์นั้น

ทรัสตีมีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวิกรม) (นางสาวรัศมี พลสุขเจริญ)
ทรัสตี

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

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
เสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบ มีดังต่อไปนี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ฯมีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 6,649 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 96 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาตลาดเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จึงกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว โดยอ้างอิงจากราคาที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญ ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการสอบถาม พิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ และประเมินเทคนิคและแบบจำลองที่ผู้ประเมินราคาเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงานการประเมิน โดยการเทียบเคียงกับฐานความรู้และประสบการณ์ในอดีตเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ในลักษณะเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ตลอดจนพิจารณาความสม่ำเสมอของการใช้เทคนิคและแบบจำลอง รวมถึงประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว โดยการตรวจสอบกับข้อมูลสาธารณะ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลที่จำเป็นและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมิน โดยการเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการผลการดำเนินงานกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของกองทรัสต์ฯเพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในการประมาณผลการดำเนินการดังกล่าว และตรวจสอบกับสัญญาเช่า ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและข้อสมมติข้างต้น

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการสอบถาม พิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ และประเมินเทคนิคและแบบจำลองที่ผู้ประเมินราคาเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงานการประเมิน โดยการเทียบเคียงกับฐานความรู้และประสบการณ์ในอดีตเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ในลักษณะเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ตลอดจนพิจารณาความสม่ำเสมอของการใช้เทคนิคและแบบจำลอง รวมถึงประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว โดยการตรวจสอบกับข้อมูลสาธารณะ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลที่จำเป็นและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมิน โดยการเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการผลการดำเนินงานกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของกองทรัสต์ฯเพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในการประมาณผลการดำเนินการดังกล่าว และตรวจสอบกับสัญญาเช่า ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและข้อสมมติข้างต้น

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินการต่อเนื่องเว้นแต่มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยง ผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกองทรัสต์ฯ

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจัดทำ

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้

- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯในเรื่องต่างๆซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่น ซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะหรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



รัตนา จาละ
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
กรุงเทพฯ: 27 กุมภาพันธ์ 2563

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน: 31 ธันวาคม 2562: 6,311 ล้านบาท,	*7*	6,649,200,000	2,406,718,751
31 ธันวาคม 2561: 2,242 ล้านบาท)			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน: 31 ธันวาคม 2562: 183 ล้านบาท,			
31 ธันวาคม 2561: 81 ล้านบาท)		184,439,274	80,706,516
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	*8, 17*	74,358,408	19,852,001
ลูกหนี้			
จากการให้เช่าและบริการ	*9, 17*	2,791,598	311,609
จากดอกเบี้ย	*17*	4,101	359,569
จากกรมสรรพากร		-	1,054,534
รายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ		2,867,287	7,382,414
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี		2,904,972	-
สินทรัพย์อื่น		744,779	662,768
รวมสินทรัพย์		6,917,310,419	2,517,048,162

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
หนี้สิน			
เจ้าหนี้			
จากดอกเบี้ย		4,466,234	408,263
อื่น	*17*	1,249,821	2,234,848
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและสำรองหนี้สิน	*17*	21,309,507	7,021,613
เงินมัดจำรับจากค่าเช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่า	*17, 18.3*	114,992,184	55,580,484
เงินกู้ยืมระยะยาว	*10*	1,670,625,000	698,000,000
รวมหนี้สิน		1,812,642,746	763,245,208
สินทรัพย์สุทธิ		5,104,667,673	1,753,802,954
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	*11*	4,669,375,000	1,550,000,000
กำไรสะสม	*12*	435,292,673	203,802,954
สินทรัพย์สุทธิ		5,104,667,673	1,753,802,954
		-	-
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		11.9757	11.3148
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		426,250,000	155,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ โฉนดเลขที่	พื้นที่	ที่ตั้ง	อาคารโรงงานเลขที่/ คลังสินค้าเลขที่/ หมายเลขถัง	31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบแล้ว) ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบแล้ว) ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
	(ไร่-งาน-ตร.วา)			(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)	(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์									
กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวกับการทำความเย็น									
157963	21-1-97.80	โครงการแปซิฟิค ห้องเย็น ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	6, 7	804,700,000	953,000,000	13.94	804,700,000	936,200,000	37.64
85905	16-1-97	โครงการเจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา	-	544,200,000	558,100,000	8.17	544,200,000	542,900,000	21.83
		โครงการเจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา	-	101,518,751	136,600,000	2.00	101,518,751	101,518,751	4.08
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า									
85904	12-2-56	โครงการดาต้าเซฟ ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา	-	192,100,000	204,300,000	2.99	192,100,000	198,100,000	7.96
128496, 144679	34-3-79.20	โครงการทิพย์ 7	PD2	599,000,000	641,800,000	9.39	599,000,000	628,000,000	25.25
128498		ถนนเลียบคลองส่งน้ำชลหารพิจิตร ตำบลบางปลา	PD4						
128499		อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	PD5						
128500			PD6						
3572			PD7						
140207, 162282	35-3-21.10	โครงการทิพย์ 8	TIP8-A	998,000,000	991,400,000	14.51	-	-	-
162283		ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี	TIP8-B						
140208		จังหวัดสมุทรปราการ	TIP8-C						
140201			TIP8-D						

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ โฉนดเลขที่	พื้นที่	ที่ตั้ง	อาคารโรงงานเลขที่/ คลังสินค้าเลขที่/ หมายเลขถัง	31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบแล้ว) ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบแล้ว) ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
	(ไร่-งาน-ตร.วา)			(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)	(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)									
สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารคลังสินค้า									
30670	15-0-61	โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี ตำบลบางกะดี อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี	-	300,000,000	330,000,000	4.83	-	-	-
สิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารคลังสินค้า และถังเก็บสารเคมีเหลว									
10036, 10037	27-3-77	โครงการเอสซีซี	P1-P9, P301-P326	2,771,057,640	2,834,000,000	41.47	-	-	-
12381, 12726		ตำบลปากคลองบางปลากด (ตำบลบางปลากด)	P401-P411						
15311, 15870		อำเภอเมืองสมุทรปราการ	501-504, C1-C11						
9355, 11537		จังหวัดสมุทรปราการ	WH14, WH15						
(ตราจองเลขที่ 432 - 437, 443, 614, 442[4/5])			WH19						
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				6,310,576,391	6,649,200,000	97.30	2,241,518,751	2,406,718,751	96.76

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ ผู้ออกตราสาร	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย	31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบแล้ว) ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน	31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบแล้ว) ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
		(ร้อยละ)	(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)	(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์								
หุ้นกู้								
บริษัท บัตรกรุงศรีอยุธยา จำกัด	14 มีนาคม 2562	1.60	-	-	-	48,999,796	48,999,796	1.97
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	1 มีนาคม 2562	1.86	-	-	-	20,006,144	20,006,144	0.80
รวมหุ้นกู้			-	-	-	69,005,940	69,005,940	2.77
หน่วยลงทุน								
กองทุนเปิดภัทร ตราสารหนี้พลัส			-	-	-	11,687,620	11,700,576	0.47
กองทุนเปิดทหารไทยธนพลัส			19,977,823	20,115,103	0.29	-	-	-
กองทุนเปิดทหารไทยธนเพิ่มพูน			79,424,810	79,990,153	1.17	-	-	-
กองทุนเปิดทหารไทยธนไพบูลย์			35,087,500	35,269,899	0.52	-	-	-
กองทุนเปิดกรุงศรีตราสารเพิ่มทรัพย์			49,000,000	49,064,119	0.72	-	-	-
รวมหน่วยลงทุน			183,490,133	184,439,274	2.70	11,687,620	11,700,576	0.47
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์			183,490,133	184,439,274	2.70	80,693,560	80,706,516	3.24
รวมเงินลงทุน			6,494,066,524	6,833,639,274	100.00	2,322,212,311	2,487,425,267	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	2561
รายได้จากเงินลงทุน			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	*17*	337,642,569	175,141,298
รายได้ดอกเบี้ย	*17*	394,187	606,839
รวมรายได้		338,036,756	175,748,137
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	*14.1, 17*	17,502,232	10,809,675
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	*14.2, 17*	8,519,430	5,339,941
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	*14.3*	1,056,138	619,510
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	*14.4, 17*	9,373,436	2,284,089
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	*14.5, 17*	19,813,879	2,810,222
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		2,482,638	1,604,903
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีตัดจำหน่าย		250,428	-
ค่าใช้จ่ายอื่น		1,612,377	1,905,495
ต้นทุนทางการเงิน		50,577,368	24,916,701
รวมค่าใช้จ่าย		111,187,926	50,290,536
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		226,848,830	125,457,601
รายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		630,233	51,017
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		591,674	6,569
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		158,275,608	165,200,000
รวมรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		159,497,515	165,257,586
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		386,346,345	290,715,187

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	2561
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		226,848,830	125,457,601
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		630,233	51,017
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		591,674	6,569
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		158,275,608	165,200,000
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		386,346,345	290,715,187
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	*11*	3,119,375,000	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	*13*	(154,856,626)	(88,179,500)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี		3,350,864,719	202,535,687
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		1,753,802,954	1,551,267,267
สินทรัพย์สุทธิปลายปี		5,104,667,673	1,753,802,954
		-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2562	2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	386,346,345	290,715,187
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:		
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(4,069,057,640)	(101,518,751)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(366,002,229)	(349,493,920)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	264,827,890	269,018,266
การรับรู้ส่วนลดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(1,336,512)	(173,276)
ต้นทุนทางการเงิน	50,577,368	24,916,701
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(2,479,989)	2,432,248
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	355,468	(351,981)
การลดลงในลูกหนี้จากกรมสรรพากร	1,054,534	14,023,466
การเพิ่มขึ้นในรายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	(10,632,874)	(7,268,161)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	(2,904,972)	-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(82,011)	(645,868)
การลดลงในเจ้าหนี้อื่น	(985,027)	(98,504,573)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและสำรองหนี้สิน	14,287,894	6,067,640
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำรับจากค่าเช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่า	59,411,700	5,359,984
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(630,233)	(51,017)
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(591,674)	(6,569)
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(158,275,608)	(165,200,000)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(3,836,117,570)	(110,680,624)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2562	2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์	3,119,375,000	-
เงินสดรับจากการกู้ยืมเงินระยะยาว	972,625,000	108,000,000
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(154,856,626)	(88,179,500)
ดอกเบี้ยจ่าย	(46,519,397)	(24,915,780)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	3,890,623,977	(5,095,280)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	54,506,407	(115,775,904)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	19,852,001	135,627,905
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี (หมายเหตุ 8)	74,358,408	19,852,001
	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ข้อมูลทางการเงินที่สาคัญ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)			
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี/งวด	11.3148	10.0081	-
เพิ่ม: การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	-	10.0000
รายได้จากกิจกรรมลงทุน			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.8344	0.8094	0.0081
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	0.0023	0.0003	-
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	0.0022	0.0001	-
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	0.5822	1.0658	-
รวมรายได้จากกิจกรรมลงทุน	1.4211	1.8756	0.0081
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(0.7602)	(0.5689)	-
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด	11.9757	11.3148	10.0081
อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	12.57	17.75	0.08
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ			
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด (บาท)	5,104,667,673	1,753,802,954	1,551,267,267
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	3.62	3.07	0.11
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	11.00	10.73	0.19
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี/งวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)*	129.26	6.22	82.77
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (บาท)	3,072,936,207	1,637,955,117	1,551,267,267

* จำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนคำนวณโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยมูลค่าเงินลงทุนแต่ละประเภท ณ วันสิ้นปี/งวด โดยไม่รวมเงินฝากธนาคาร

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท ("กองทรัสต์ฯ") เป็นกองทรัสต์ฯตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2560 ระหว่างบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์ฯ กองทรัสต์ฯได้จัดตั้งโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ฯ และเป็นกองทรัสต์ฯประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์ฯมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมสถาบันการเงินไปลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอื่นอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกองทรัสต์ฯได้ลงทุนครั้งแรกในโครงการแปซิฟิค ห้องเย็น โครงการเจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค โครงการดาต้าเซฟ และโครงการทิพย์ 7 ต่อมาในเดือนธันวาคม 2561 กองทรัสต์ฯได้ลงทุนเพิ่มเติมในโครงการเจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) และในเดือนสิงหาคม 2562 กองทรัสต์ฯได้ลงทุนเพิ่มเติมในโครงการเอสซีซี โครงการทิพย์ 8 และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังนี้

อสังหาริมทรัพย์	สถานที่ตั้ง	ลักษณะการถือครองอสังหาริมทรัพย์
โครงการแปซิฟิค ห้องเย็น	จังหวัดสมุทรสาคร	กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวกับการทำความเย็น
โครงการเจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค	จังหวัดฉะเชิงเทรา	กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวกับการทำความเย็น
โครงการดาต้าเซฟ	จังหวัดฉะเชิงเทรา	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า
โครงการทิพย์ 7	จังหวัดสมุทรปราการ	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า
โครงการเจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	จังหวัดฉะเชิงเทรา	กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวกับการทำความเย็น
โครงการเอสซีซี	จังหวัดสมุทรปราการ	สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน ถังเก็บสารเคมีเหลว อาคารคลังสินค้า และสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 8 สิงหาคม 2592)
โครงการทิพย์ 8	จังหวัดสมุทรปราการ	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า
โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	จังหวัดปทุมธานี	สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 8 สิงหาคม 2592)

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

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสตีของกองทรัสต์ฯ บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด บริษัท สยามเซมี จำกัด (มหาชน) และบริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการทิพย์ 7-8 โครงการเอสซีซี และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี ตามลำดับ

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯมีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯมีการเพิ่มทุน กองทรัสต์ฯอาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์เดิม

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

(1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ

(2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ฯ ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี

(2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯมีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ฯ ตามข้อมูลข้างต้นในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯอาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

(3) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญสามารถสรุปได้ดังนี้

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 - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

กิจการต้องใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 กับสัญญาที่ทำกับลูกค้าทุกสัญญา ยกเว้นสัญญาที่อยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับอื่น มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอนสำหรับการรับรู้รายได้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยกิจการจะรับรู้รายได้ในจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กิจการคาดว่าจะมีสิทธิได้รับจากการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการที่ได้ส่งมอบให้แก่ลูกค้า และกำหนดให้กิจการต้องใช้ดุลยพินิจและพิจารณาข้อเท็จจริงและเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในการพิจารณาตามหลักการในแต่ละขั้นตอน

มาตรฐานฉบับนี้ไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน ยกเว้นมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ดังต่อไปนี้ที่มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน 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) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชี และแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันรวมถึงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุนถูกยกเลิกไป ทั้งนี้ นโยบายการบัญชีในปัจจุบันที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน และรูปแบบการแสดงรายการรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลของงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อ้างอิงหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเชื่อว่ามาตรฐานฉบับนี้ จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุนโดยใช้หลักการเช่นเดียวกันกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเชื่อว่ามาตรฐานฉบับนี้ จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการให้เช่าและบริการจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รับรู้ในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ดอกเบี้ยบันทึกเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

5.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯมีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ฯจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ)

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาด ซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาที่คำนวณจากอัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย เงินลงทุนในหน่วยลงทุนแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของหน่วยลงทุน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯพิจารณาแล้วว่าเป็นตัวแทนที่ดีที่สุดของมูลค่ายุติธรรม

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน

5.3 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงิน การวิเคราะห์อายุหนี้และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า

5.4 ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี

กองทรัสต์ฯเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมบางส่วน ได้แก่ ค่าธรรมเนียมกฎหมาย โดยค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์ฯรับผิดชอบดังกล่าวจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี (แสดงเป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์) และตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ฯโดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

5.5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ฯตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ทรัสตี และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯและทรัสตี และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญและกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

บริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์
บริษัท เจดับเบิ้ลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ [1]
บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการทิพย์ 7 และโครงการทิพย์ 8
บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด	กิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการทิพย์ 7 และโครงการทิพย์ 8
บริษัท สยามเฆมี จำกัด (มหาชน)	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการเอสซีซี
บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ทรัสตี
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ของทรัสตี
บริษัท แปซิฟิค ห้องเย็น จำกัด	บริษัทย่อยของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ [1]
บริษัท เจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค จำกัด	บริษัทย่อยของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ [1]
บริษัท ดาต้าเซฟ จำกัด	บริษัทย่อยของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ [1]
บริษัท เอสเอฟซี เอกเซลเล้นท์	บริษัทย่อยของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการเอสซีซี
บริษัท โตชิบา ไทยแลนด์ จำกัด	ผู้ถือหุ้นร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี

[1] บริษัท เจดับเบิ้ลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ (ถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 10) ตั้งแต่วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ และถือหน่วยทรัสต์ในสัดส่วนลดลงภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 (วันที่ 7 สิงหาคม 2562) จึงสิ้นสุดการเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ที่ถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 10 นับแต่วันดังกล่าว

5.6 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์ฯบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

5.7 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

5.8 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์ฯจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ในบางสถานการณ์ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบดุลด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งมีฐานอ้างอิงจากราคาทุนในงวดบัญชีแรกและราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและ/หรือที่ปรึกษาทางการเงินในปีถัด ๆ ไป โดยมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวใช้วิธีการพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้และไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้โดยตรง ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า อัตราการขึ้นค่าเช่า อัตราคิดลด และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่คงค้างและสภาวะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่บันทึกในงบดุล ที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ผู้จัดการกองทรัสต์ฯต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงความเสี่ยงทางด้านเครดิตสภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว การเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับตัวแปรที่ใช้ในการคำนวณ อาจมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมที่แสดงอยู่ในงบดุล และการเปิดเผยลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ยอดคงเหลือของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561	
	ราคาทุน[1]	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน[1]	มูลค่ายุติธรรม
กลุ่มกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์				
โครงการแปซิฟิค ห้องเย็น	804,700	953,000	804,700	936,200
โครงการเจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค	544,200	558,100	544,200	542,900
โครงการดาต้าเซฟ	192,100	204,300	192,100	198,100
โครงการทิพย์ 7	599,000	641,800	599,000	628,000
โครงการเจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	101,519	136,600	101,519	101,519
โครงการทิพย์ 8	998,000	991,400	-	-
กลุ่มสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์				
โครงการเอสซีซี	2,771,058	2,834,000	-	-
โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	300,000	330,000	-	-
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	6,310,577	6,649,200	2,241,519	2,406,719

[1] ราคาทุนที่ลงทุนในวันที่ 26 ธันวาคม 2560 ยกเว้นโครงการเจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) เป็นราคาที่ลงทุนในวันที่ 21 ธันวาคม 2561 และโครงการเอสซีซี โครงการทิพย์ 8 และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี เป็นราคาที่ลงทุนในวันที่ 9 สิงหาคม 2562

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2562	2561
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	2,406,719	2,140,000
ซื้อเพิ่ม	4,069,058	101,519
รายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	15,148	-
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	158,275	165,200
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	6,649,200	2,406,719

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ฯประมาณมูลค่ายุติธรรมเงินของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวน 6,649 ล้านบาท (ราคาทุน 6,311 ล้านบาท) โดยใช้ราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า อัตราการขึ้นค่าเช่า อัตราคิดลด อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ฯประมาณมูลค่ายุติธรรมเงินของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาในเดือนธันวาคมปี 2560 เป็นจำนวน 2,305 ล้านบาท (ราคาทุน 2,140 ล้านบาท) โดยใช้ราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า อัตราการขึ้นค่าเช่า อัตราคิดลด อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง และในส่วนของเงินลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการเจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) จำนวน 102 ล้านบาท กองทรัสต์ฯประมาณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เท่ากับราคาทุนที่ลงทุนในวันที่ 21 ธันวาคม 2561 เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ฯเชื่อว่าราคาดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรมที่ดีที่สุด เนื่องจากเป็นราคาที่มีการแลกเปลี่ยนจริงล่าสุด และเกิดขึ้นใกล้วันสิ้นงวดบัญชี

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) และผลกระทบต่อมูลค่า เมื่อสมมติฐานเปลี่ยนสรุปได้ดังนี้

	สมมติฐาน	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมเมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	95.00 - 100.00	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราการขึ้นค่าเช่า (ร้อยละ)	0.00 - 10.00	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	9.00 - 9.50	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ร้อยละ)	6.50	มูลค่ายุติธรรมลดลง

7.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในวันที่ 26 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯได้เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการแปซิฟิค ห้องเย็น โครงการเจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค โครงการดาต้าเซฟ และโครงการทิพย์ 7 เป็นจำนวนเงินรวม 2,140 ล้านบาท

ในวันที่ 21 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ฯได้เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) เป็นจำนวนเงินรวม 102 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรง)

ในวันที่ 9 สิงหาคม 2562 กองทรัสต์ฯได้เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเอสซีซี โครงการทิพย์ 8 และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี เป็นจำนวนเงินรวม 4,069 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรง)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการแปซิฟิค ห้องเย็น โครงการเจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค (รวมส่วนขยายเพิ่มเติม) โครงการทิพย์ 7 โครงการทิพย์ 8 และโครงการดาต้าเซฟ ได้จดจำนองค้ำประกันวงเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินและกองทรัสต์ฯ ได้นำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเอสซีซี และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดีไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจกับสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 10

กองทรัสต์ฯลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4,069 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 132.42 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 (31 ธันวาคม 2561: จำนวน 102 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 6.20 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561)

7.2 รายละเอียดการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

โครงการ	ผู้เช่า	อายุสัญญาเช่า (ปี)	ปีที่ครบกำหนดสัญญาเช่า
โครงการแปซิฟิค ห้องเย็น	บริษัท แปซิฟิค ห้องเย็น จำกัด	10	2570[1]
โครงการเจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค	บริษัท เจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค จำกัด	10	2570[1]
โครงการดาต้าเซฟ	บริษัท ดาต้าเซฟ จำกัด	10	2570
โครงการทิพย์ 7	ผู้เช่ารายย่อยจำนวน 5 ราย	3	2563 - 2565[2]
โครงการเจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	บริษัท เจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค จำกัด	9	2570[1]
โครงการเอสซีซี	ผู้เช่ารายย่อย 8 ราย	1 - 10	2563 - 2572[1]
โครงการทิพย์ 8	ผู้เช่ารายย่อย 3 ราย	3	2564[3]
โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	บริษัท โตชิบา ไทยแลนด์ จำกัด	3	2565

(1) กองทรัสต์ฯมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าออกไปอีก 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี (สำหรับโครงการแปซิฟิค ห้องเย็น โครงการเจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค (รวมส่วนขยายเพิ่มเติม) และโครงการเอสซีซี เฉพาะคลังสินค้า)

(2) กองทรัสต์ฯมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายหนึ่งออกไปอีก 1 ครั้ง เป็นเวลา 3 ปี (สำหรับโครงการทิพย์ 7)

(3) ผู้เช่ารายหนึ่งมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ฯออกไปอีก 2 ครั้ง เป็นเวลา 3 ปี และผู้เช่าอีกรายหนึ่งมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ฯออกไปอีก 1 ครั้ง เป็นเวลา 1 ปี (สำหรับโครงการทิพย์ 8)

7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และหลักทรัพย์

กองทรัสต์ฯได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีไม่รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นจำนวนเงิน 4,700 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 152.94 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (31 ธันวาคม 2561: จำนวน 392 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 23.93 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี)

8. เงินสดและเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กองทรัสต์ฯมีเงินสดและเงินฝากธนาคารดังนี้

	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561	
	ยอดคงเหลือ (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	ยอดคงเหลือ (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)
เงินฝากธนาคาร				
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	74,358	0.375	19,852	0.375
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	74,358		19,852	

9. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	269	-
ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน	2,523	312
รวมลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,792	312

10. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,670,625	698,000
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,670,625	698,000

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

เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2562 กองทรัสต์ฯ ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 973 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดอัตราดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นทุกไตรมาสในระยะเวลา 10 ปี และเริ่มจ่ายครั้งแรกในเดือนสิงหาคมปี 2565

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และการนำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 7

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

11. ส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์

เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2560 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งกองทรัสต์ฯมีทุนจดทะเบียน 1,550 ล้านบาท ประกอบด้วยหน่วยทรัสต์จำนวน 155 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท ทั้งนี้กองทรัสต์ฯได้เรียกและได้รับชำระเงินทุนดังกล่าวทั้งจำนวน

ในระหว่างปีปัจจุบัน กองทรัสต์ฯได้เสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนโดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและประชาชนทั่วไปจำนวนรวม 271.25 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท ราคาเสนอขายหน่วยละ 11.5 บาท คิดเป็นจำนวนเงินรวม 3,119 ล้านบาท และในวันที่ 7 สิงหาคม 2562 กองทรัสต์ฯได้รับชำระค่าหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน

รายการของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์สรุปได้ดังนี้

	มูลค่าหน่วยทรัสต์ (บาท)	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561	
		จำนวนหน่วย (พันหน่วย)	จำนวนเงิน (พันบาท)	จำนวนหน่วย (พันหน่วย)	จำนวนเงิน (พันบาท)
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์					
ต้นปี	10.0	155,000	1,550,000	155,000	1,550,000
เพิ่มทุนในระหว่างปี	11.5	271,250	3,119,375	-	-
ปลายปี		426,250	4,669,375	155,000	1,550,000

12. กำไรสะสม

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2562	2561
รายได้จากการลงทุนสุทธิสะสม	126,725	1,267
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์สะสม	51	-
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์สะสม	6	-
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สะสม	165,200	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สะสม	(88,179)	-
กำไรสะสมต้นปี	203,803	1,267
บวก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	386,346	290,715
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(154,856)	(88,179)
กำไรสะสมปลายปี	435,293	203,803

13. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีรายละเอียด ดังนี้

วันที่อนุมัติ	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
26 กุมภาพันธ์ 2562	กำไรสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561	0.1985	30,767
7 พฤษภาคม 2562	กำไรสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึง 31 มีนาคม 2562	0.1822	28,241
12 กรกฎาคม 2562	กำไรสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 ถึง 31 กรกฎาคม 2562	0.2430	37,665
12 พฤศจิกายน 2562	กำไรสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2562 ถึง 30 กันยายน 2562	0.1365	58,183
ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562		0.7602	154,856
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
ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561		0.5689	88,179

14. ค่าใช้จ่าย

14.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ฯตามรายละเอียดดังนี้

(1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

(2) ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ฯในแต่ละคราว และค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ฯในแต่ละคราว และราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

14.2 ค่าธรรมเนียมทรัสตี

ทรัสตีของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสตี ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

14.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดเป็นรายเดือนตามที่จ่ายจริง

14.4 ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ฯตามรายละเอียดดังนี้

(1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 2.75 ต่อปี ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

(2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปี ของกำไรจากการดำเนินงานสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ

(3) ค่านายหน้าในการที่ผู้เช่ารายย่อยต่อสัญญาเช่าและบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง โดยคำนวณเป็นอัตราไม่เกิน 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์ฯจะได้รับจากผู้เช่ารายย่อย

14.5 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

กองทรัสต์ฯมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการต่างๆ เช่น ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าประกันภัย ภาษีโรงเรือน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ เป็นต้น

15. การรับประกันการจ่ายชำระค่าเช่า

การรับประกันค่าเช่าสำหรับโครงการแปซิฟิค ห้องเย็น โครงการเจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค โครงการดาต้าเซฟ และโครงการเจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม)

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

16. มาตรการลดความเสี่ยงในการสูญเสียรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด ตกลงที่จะชำระส่วนที่ขาดจากค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีให้แก่กองทรัสต์ฯเป็นรายไตรมาส หากมีค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯเข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการทิพย์ 7 เป็นจำนวนน้อยกว่าค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯคาดการณ์ไว้ภายในระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ (สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2563) และตกลงที่จะชำระส่วนที่ขาดจากค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีให้แก่กองทรัสต์ฯเป็นรายไตรมาสในโครงการทิพย์ 8 ภายในระยะเวลา 2 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ (สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2564) โดยค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯคาดการณ์ไว้จะเป็นไปตามที่ระบุในสัญญา

บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด ตกลงที่ชำระส่วนที่ขาดจากค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีให้แก่กองทรัสต์ฯเป็นรายไตรมาส ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าฉบับเดิมไม่ได้ดำเนินการต่ออายุสัญญาดังกล่าวหรือไม่ได้เข้าทำสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่กับกองทรัสต์ฯเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าฉบับเดิม และหากมีค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับจริงในปีใดมีจำนวนน้อยกว่าค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯคาดการณ์ไว้ภายในระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2565) โดยค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯ คาดการณ์ไว้จะเป็นไปตามที่ระบุสัญญา

บริษัท สยามเฆมี จำกัด (มหาชน) ตกลงที่จะชำระส่วนที่ขาดจากค่าเช่าที่ได้รับจากอาคารที่เช่าประเภทถังเก็บสารเคมีเหลวที่ได้รับจริงให้แก่กองทรัสต์ฯเป็นรายไตรมาส หากในปีใดมีจำนวนน้อยกว่าค่าเช่ารวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯคาดการณ์ไว้ภายในระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2565)โดยค่าเช่ารวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯคาดการณ์ไว้จะเป็นไปตามที่ระบุสัญญา

17. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2562	2561	นโยบายการกำหนดราคา
รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	158,014	131,120	อัตราตามสัญญา
รายได้ดอกเบี้ย	257	61	อัตราตลาด
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน	17,502	10,810	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.1
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	8,519	5,340	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.2
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ	4,441	926	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.4
ค่าธรรมเนียมพิเศษ	4,932	1,358	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.4
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ			
ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง	3,057	2,220	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.5
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	9,144	-	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.5

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กองทรัสต์ฯมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
เงินฝากธนาคาร		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	74,358	19,852
ลูกหนี้จากให้เช่าและบริการ		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2,792	312
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4	1
เจ้าหนี้อื่น		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	710	1,908
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	9,970	3,856
เงินมัดจำรับจากค่าเช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่า		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	20,350	45,275

18. ภาระผูกพัน

18.1 กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14

18.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะต้องจ่ายค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการในอนาคตที่ต้องจ่ายชำระภายใน 1 ปี เป็นจำนวนประมาณ 22 ล้านบาท และใน 2 - 30 ปีข้างหน้า (สิ้นสุดในเดือนสิงหาคม 2592) เป็นจำนวนเงินไม่ต่ำกว่าปีละ 22 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2561: 0.2 ล้านบาท)

18.3 กองทรัสต์ฯจะต้องส่งมอบดอกผลสุทธิจากเงินมัดจำรับจากค่าเช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่าของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันตามหมายเหตุ 17 ให้แก่ผู้เช่าและคู่สัญญาในจำนวนเท่ากับที่กองทรัสต์ฯได้รับ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มียอดที่ต้องชำระในอนาคตจำนวนประมาณ 1.6 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2561: 0.6 ล้านบาท)

18.4 ภายใต้สัญญาเช่า กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันที่ต้องสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่ต้องจ่ายสำหรับอาคารห้องเย็นโครงการแปซิฟิค ห้องเย็น โครงการเจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค โครงการเจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) และโครงการเอสซีซี ภาระผูกพันดังกล่าวทำให้กองทรัสต์ฯต้องสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นไป (เฉพาะโครงการเอสซีซี ตั้งแต่สิงหาคม 2562 เป็นต้นไป)

ภาระผูกพันดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(1) หากค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจริงมีจำนวนมากกว่าสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาพร้อมกับยอดคงเหลือจากปีก่อน ผู้เช่าหรือบริษัท สยามเซมี จำกัด (มหาชน) ตกลงว่าจะเป็นผู้รับผิดชอบจำนวนที่มากกว่าสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาพร้อมกับยอดคงเหลือดังกล่าว

(2) หากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงมีจำนวนน้อยกว่าสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษา กองทรัสต์ฯจะยกยอดคงเหลือนั้นไปเป็นสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสำหรับปีต่อ ๆ ไป

(3) สำหรับโครงการแปซิฟิค ห้องเย็น โครงการเจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค และโครงการเจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่อสัญญาออกไปหรือในกรณีมีการเลิกสัญญาเช่าอันเนื่องมาจากเหตุผิดนัดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์ฯ กองทรัสต์ฯตกลงจะคืนยอดคงเหลือของสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมด (หลังจากหักค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงระหว่างที่สัญญามีผลบังคับใช้)

สำหรับโครงการเอสซีซี เมื่อครบกำหนดระยะเวลา 10 ปีนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า และช่วงระยะเวลา 20 ปีนับแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือในกรณีที่มีการเลิกสัญญาเช่าอันเนื่องมาจากเหตุผิดนัดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์ฯ กองทรัสต์ฯตกลงจะคืนยอดคงเหลือของสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมด (หลังหักค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงระหว่างช่วงระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า และช่วงระยะเวลา 20 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือระหว่างที่สัญญามีผลบังคับใช้)

(4) สำหรับโครงการแปซิฟิค ห้องเย็น โครงการเจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค และโครงการเจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาเช่าอันเนื่องมาจากเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่าตามที่ระบุในสัญญา ผู้เช่าตกลงชำระเงินให้แก่กองทรัสต์ฯในจำนวนเท่ากับสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงไปจนครบระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไป

สำหรับโครงการเอสซีซี ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาฉบับนี้อันเนื่องมาจากเหตุผิดนัดสัญญาโดยความผิดของบริษัท สยามเฆมี จำกัด (มหาชน) ตามที่ระบุในสัญญา กองทรัสต์ฯจะไม่คืนสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่คงเหลือ รวมทั้งยอดคงเหลือใด ๆ ให้แก่บริษัท สยามเฆมี จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มียอดคงเหลือหนี้สินจากการสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่ต้องจ่ายจำนวนประมาณ 4 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2561: ไม่มี)

19. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ฯที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ฯดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้บริการพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้นรายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯมีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวนสองรายเป็นจำนวนเงินประมาณ 128 ล้านบาท ซึ่งมาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (31 ธันวาคม 2561: จำนวนสองรายเป็นจำนวนเงินประมาณ 117 ล้านบาท)

20. เครื่องมือทางการเงิน

20.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 "การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน" ประกอบด้วย เงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินสดและเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ และเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืมระยะยาว อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดและมีระยะเวลาครบกำหนดระยะสั้น ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยจึงอยู่ในระดับต่ำ

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562				
	อัตราดอกเบี้ยคงที่ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	184	184	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	74	-	74	0.375
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,671	-	1,671	MLR - อัตราคงที่

(หน่วย: ล้านบาท)

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

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวเนื่องกับเงินลงทุนในหลักทรัพย์ ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและเงินสดและเงินฝากธนาคาร ผู้จัดการกองทรัสต์ฯควบคุมความเสี่ยงนี้ในส่วนของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการโดยการกำหนดให้มีการเรียกเก็บค่าเงินเช่าพื้นที่และบริการล่วงหน้าและกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมความเสี่ยงที่เหมาะสม ดังนั้นกองทรัสต์ฯจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากความเสี่ยงนี้ นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯยังได้รับประกันการจ่ายชำระค่าเช่าและมีมาตรการลดความเสี่ยงในการสูญเสียรายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 15 และ 16 จำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯอาจต้องสูญเสียจากความเสี่ยงด้านเครดิต คือ มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ และเงินสดและเงินฝากธนาคารซึ่งแสดงอยู่ในงบดุล

20.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงินมูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น สำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด กองทรัสต์ฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล

21. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กองทรัสต์ฯมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	6,649	6,649
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	184	-	184

(หน่วย: ล้านบาท)

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

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประมาณมูลค่ายุติธรรมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 7 เงินลงทุนในหลักทรัพย์ประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้อัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย เงินลงทุนในหน่วยลงทุนประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของหน่วยลงทุน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาแล้วว่าเป็นตัวแทนที่ดีที่สุดของมูลค่ายุติธรรม

22. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

23. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562 ในอัตรา 0.2047 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ โดยกำหนดจ่ายประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 25 มีนาคม 2563

24. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563

ข้อมูลการวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

สรุปผลการดำเนินงานปี 2562

ในรอบปี 2562 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ. 2562 รวมทั้งสิ้น 3 โครงการ ประกอบด้วย ถังเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าในโครงการสยามเฆมี อาคารคลังสินค้าในโครงการทิพย์ 8 และอาคารคลังสินค้าในโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี จากการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวทำให้ ณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2562 กองทรัสต์มีพื้นที่ให้เช่าอาคารคลังห้องเย็นและอาคารคลังสินค้าเติบโตจาก 61,267.50 ตารางเมตร ณ สิ้นปีก่อนหน้า เป็น 127,286.10 ตารางเมตร อีกทั้งยังมีความจุให้เช่าของถังเก็บสารเคมีเหลวเพิ่มเติมอีกกว่า 85,580.00 กิโลลิตร

ณ สิ้นปี 2562 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดมีผู้เช่าอยู่เต็มทุกยูนิต มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดทั้งปีอยู่ที่ร้อยละ 100 นอกจากนี้ สัญญาเช่าที่ครบกำหนดอายุภายในรอบปี 2562 มีการต่อสัญญาทุกยูนิต ทำให้กองทรัสต์มีอัตราการต่ออายุสัญญา (Renewal Rate) เฉลี่ยตลอดทั้งปีอยู่ที่ร้อยละ 100

รายได้

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 338.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 162.29 ล้านบาท หรือร้อยละ 92.34 จากปีก่อนหน้า ประกอบด้วยรายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 337.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.88 ของรายได้รวม และรายได้ดอกเบี้ยรับจำนวน 0.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.12 ของรายได้รวม โดยรายได้รวมของกองทรัสต์ที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า มีปัจจัยหลักจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2562 ซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวมีอัตราการเช่าที่ร้อยละ 100 และสามารถสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ได้ทันทีนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ค่าใช้จ่าย

ในรอบปี 2562 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 111.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 60.90 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า ตามการเพิ่มขึ้นของขนาดทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยค่าใช้จ่ายหลักประกอบด้วย ต้นทุนทางการเงินซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 50.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25.66 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า เนื่องจากกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ดังที่กล่าวข้างต้น ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินรวมทั้งสิ้น 1,670.63 ล้านบาท

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 19.81 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จำนวน 9.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17.00 ล้านบาท และ 7.09 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมในรอบปี 2562 นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีค่าใช้จ่ายจากค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสตี ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน และค่าธรรมเนียมวิชาชีพ เป็นต้น

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในรอบปี 2562 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 226.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 101.39 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 80.82 จากปีก่อนหน้า โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการเติบโตของรายได้ที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม ที่มากกว่าการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น

ทั้งนี้ กองทรัสต์ยังมีกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์จำนวน 1.22 ล้านบาท จากการบริหารจัดการสภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์ด้วยการลงทุนในหน่วยลงทุน รวมถึงกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 158.28 ล้านบาท จากการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปี ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่ 386.35 ล้านบาท

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 6,917.23 ล้านบาท โดยหลักประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 6,649.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 96.13 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 184.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.67 ของสินทรัพย์รวม ทั้งนี้ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อนหน้า 4,242.48 ล้านบาท โดยมีปัจจัยหลักจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2562

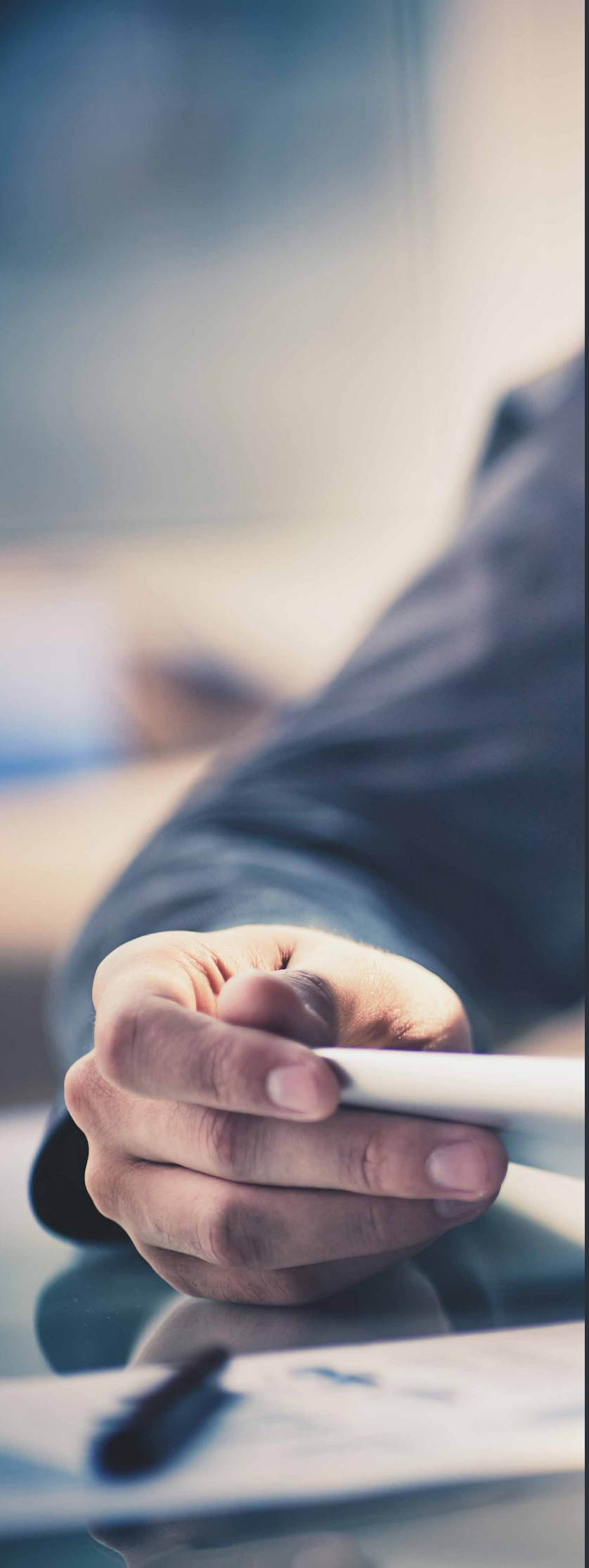
หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 1,812.56 ล้านบาท โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,670.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 92.17 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อนหน้า 972.63 ล้านบาท จากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2562 โดยเงินกู้ยืมระยะยาวทั้งหมดคิดดอกเบี้ยด้วยอัตราดอกเบี้ย MLR ปรับลบด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้

อัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เท่ากับร้อยละ 24.15 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 5,104.67 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 4,669.38 ล้านบาท และกำไรสะสมจำนวน 435.29 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.9757 บาท เพิ่มขึ้นจาก 11.3148 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 จากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงานในรอบปี



ภาคผนวก

คำอธิบายลักษณะความเสี่ยงและมาตรการรองรับ

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่งบางโครงการ ได้แก่ โครงการสยามเซมี และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่า ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราการเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์

2. ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดนโยบายการตลาดและกลยุทธ์การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมอบหมายนโยบายดังกล่าวให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสตี หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถจัดการตามกลยุทธ์ได้อย่างเหมาะสมตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือหากมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคลากรสำคัญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจส่งกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก และ/หรือรายได้ที่กองทรัสต์ควรได้รับ ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยบริษัทฯ จะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทุกปีตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร และมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ และในกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ให้เหมาะสมกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ก่อนการแต่งตั้ง

3. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

หลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินแล้วเสร็จ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด บริษัท สยามเซมี จำกัด (มหาชน) และบริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามกลยุทธ์และนโยบายที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมีความเกี่ยวพันกับกองทรัสต์ในฐานะเป็นผู้ให้เช่า ผู้ขาย หรือบริษัทในเครือของผู้ขายทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ดังนั้น การจัดหาผลประโยชน์และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสนับสนุน บริหาร หรือลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกรรมอื่นที่อาจมีการแข่งขันโดยตรงกับกองทรัสต์

นอกจากนี้ เนื่องจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บริษัทในเครือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงเป็นเจ้าของที่ดิน อาคารคลังสินค้า และ/หรือ ถังเก็บสารเคมีเหลวให้เช่า ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งทำให้บทบาทต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีต่อกองทรัสต์ในฐานะที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการคัดเลือกที่ดิน อาคารคลังสินค้า และ/หรือ ถังเก็บสารเคมีเหลวให้เช่ามาเสนอให้กับกองทรัสต์ รวมถึงการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น โดยมีการกำหนดให้ตลอดระยะเวลาที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงต่อกองทรัสต์ว่า ทุกครั้งที่มีผู้สนใจเช่าที่ดิน อาคาร คลังสินค้า และ/หรือ ถังเก็บสารเคมีเหลวให้เช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอทรัพย์สินที่ว่างทั้งหมดที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า ให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจโดยไม่มีการแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าสำหรับอาคารที่สามารถเทียบเคียงกันได้ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุ ให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ลูกค้ามีข้อมูลเพียงพอในการตัดสินใจ เว้นแต่กองทรัสต์จะพิจารณาการดำเนินการที่เหมาะสมอื่นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานต่าง ๆ เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือตามที่บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้กำหนดร่วมกัน

4. รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าสิ้นสุดลง

ค่าเช่าและค่าบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ จะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ได้ หากผู้เช่าพื้นที่รายสำคัญรายใดรายหนึ่งหรือหลายรายหรือผู้เช่าพื้นที่จำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่งมีฐานะการเงินที่ด้อยลง อาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระเงินล่าช้าหรือไม่สามารถชำระหนี้ได้

นอกจากนี้ หากเกิดกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อครบกำหนดระยะเวลา หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการปัจจุบัน อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าวโดยมีนโยบายในการเจรจาการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่ที่กำลังจะหมดสัญญาล่วงหน้าเป็นเวลา 3 - 6 เดือนก่อนสัญญาเช่าและสัญญาบริการจะครบกำหนด ดังนั้น เมื่อมีผู้เช่าพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการและไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่า บริษัทฯ ยังคงมีเวลาเพียงพอสำหรับการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาแทนที่

5. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก หรือไม่ได้รับบริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางเนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์เพื่อประกอบกิจการ และสัญญาตกลงกระทำการเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหายตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใด ๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญา หรือคู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้น กระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

6. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินระยะยาวเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ และอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้อาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญาเงินกู้ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ย และเงินต้น และอาจจะกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ย และ/หรือ เงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน หรือ เกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน รวมถึงการบังคับจำนองในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และได้บริหารจัดการกองทรัสต์โดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่าง ๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย หรือการดำเนินการใด ๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การขอผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า

กองทรัสต์มีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ประกอบการต่าง ๆ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ถังเก็บสารเคมีเหลว อาคารคลังสินค้า และ/หรือ อาคารคลังห้องเย็น โดยการประกอบธุรกิจการให้เช่าถังเก็บสารเคมีเหลว อาคารคลังสินค้า และ/หรือ อาคารคลังห้องเย็นดังกล่าวอาจมีการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการที่ผู้ประกอบการรายอื่นก่อสร้างอาคารประเภทเดียวกันขึ้นใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทำให้เกิดการแข่งขันในการแสวงหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ การต่ออายุของผู้เช่าพื้นที่รายเดิมและการปรับลดอัตราค่าเช่าเพื่อให้ดึงดูดต่อผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในจังหวัดปทุมธานี ฉะเชิงเทรา และสมุทรปราการ ซึ่งเป็นทำเลที่เหมาะสม มีเส้นทางการคมนาคมไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจึงสามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการเข้ามาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี นอกจากนี้ การที่เจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทถังเก็บสารเคมี อาคารคลังสินค้า และ/หรือ อาคารคลังห้องเย็นให้เช่ามาเป็นระยะเวลาพอสมควร จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้

2. ความเสี่ยงจากการที่ผู้ประกอบกิจการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวไม่ปฏิบัติหน้าที่

สำหรับโครงการสยามเฆมี กองทรัสต์รับโอนเฉพาะสิทธิและหน้าที่ของ SCC ในฐานะผู้ให้เช่าพื้นที่ ภายใต้สัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่เท่านั้น ส่วน SCC ยังคงเป็นผู้ประกอบกิจการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวโดยตรงแก่ผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาบริการที่ SCC เข้าทำกับผู้เช่าพื้นที่ (ในฐานะผู้รับบริการ) โดยตรง (ซึ่งบริการที่ SCC ให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาบริการ อาทิเช่น การขนถ่ายสินค้าเข้า-ออกจากถังเก็บสารเคมีเหลว การขนถ่ายสินค้าลงจากเรือ เป็นต้น) ดังนั้น การที่ผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเฆมี พึ่งพิงการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ประกอบกิจการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวของ SCC กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงหาก SCC ไม่ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประกอบกิจการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งจะทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่ได้รับบริการที่เกี่ยวเนื่องกับการเช่าพื้นที่ถังเก็บสารเคมีเหลว และ/หรือ อาคารคลังสินค้า ซึ่งอาจเป็นเหตุให้ผู้เช่าพื้นที่ยกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนด ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการหารายได้ของกองทรัสต์ในการประกอบกิจการถังเก็บสารเคมีเหลวและคลังสินค้าให้เช่า

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ได้ดำเนินการจัดให้มีข้อตกลงในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการ โดยกำหนดหน้าที่ของ SCC ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ประกอบกิจการ

ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว ตลอดระยะเวลาการเช่าและตลอดระยะเวลาที่ SCC ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว และหาก SCC ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการได้ จะเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยกองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการได้ และกองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญาดังกล่าว อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาข้างต้น บริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

นอกจากนี้ ในกรณีที่ SCC จงใจไม่ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว หรือจงใจลดมาตรฐานและคุณภาพการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวจนถึงระดับที่ด้อยกว่ามาตรฐานของผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการรายอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน สำหรับทรัพย์สินที่เช่าประเภทถังเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้า โดยไม่มีเหตุอันควร จนส่งผลให้อัตราการปล่อยเช่าของจำนวนทรัพย์สินประเภทถังเก็บสารเคมีเหลวที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเฆมี ลดลงต่ำกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนทรัพย์สินประเภทถังเก็บสารเคมีเหลวที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเฆมีทั้งหมด เป็นระยะเวลา 2 ปีติดต่อกัน หรือกรณีที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สิ้นสุดลงอันเนื่องมาจากเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของ SCC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะมีสิทธิแต่งตั้งบุคคลอื่นที่มีใบอนุญาตในการประกอบกิจการและการให้บริการคลังสินค้าและจัดเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวครบถ้วนให้เข้ามาเป็นผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวเพิ่มเติมในโครงการสยามเฆมีสำหรับทรัพย์สินประเภทถังเก็บสารเคมีเหลวที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเฆมี (“**ผู้ประกอบกิจการรายใหม่**”) โดย SCC ตกลงจะอำนวยความสะดวกและดำเนินการตามที่กองทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ เพื่อให้ผู้ประกอบกิจการรายใหม่สามารถประกอบกิจการภายในโครงการสยามเฆมี ให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ภายในทรัพย์สินประเภทถังเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าของกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของ SCC ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์และ SCC จะมีการเข้าทำสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเหตุในการใช้สิทธิบังคับจำนองของกองทรัสต์ได้แก่ (ก) การที่ SCC ในฐานะผู้ให้เช่าจงใจขัดขวางไม่ให้กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า หรือจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญหรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า (รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการที่ SCC จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในการเป็นผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมัน และสารเคมีเหลว ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งถือเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาเช่าด้วย) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าไม่สามารถใช้และจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ในระหว่างระยะเวลาการเช่าตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่า (ข) การที่ SCC ในฐานะผู้ให้เช่าจงใจขัดขวางไม่ให้กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าเข้าใช้ และ/หรือ SCC ในฐานะผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการบำรุงรักษา ระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็นสำหรับทรัพย์สินที่เช่าอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาการเช่า (ค) การที่ SCC ไม่ดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตที่จำเป็นดังกล่าวข้างต้นอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาการเช่า และการกระทำดังกล่าวข้างต้นส่งผลกระทบในทางลบต่อการใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเฆมี และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่า ทั้งนี้ แม้กองทรัสต์จะเป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิบนทรัพย์สินที่จำนองในวงเงินจำนอง ซึ่งหากกองทรัสต์ได้รับความเสียหายมากกว่าวงเงินจำนอง กองทรัสต์ยังคงมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาเกิดขึ้นนั้นจาก SCC

แม้ว่ากองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีมาตรการดังกล่าวข้างต้นแล้ว กองทรัสต์ก็อาจมีความเสี่ยงในการสรรหาผู้ประกอบกิจการรายใหม่เพื่อให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ในโครงการสยามเฆมี เนื่องจากผู้ประกอบกิจการรายใหม่ต้องเป็นผู้ประกอบกิจการที่ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนด อีกทั้งยังต้องเป็นผู้ประกอบกิจการที่สามารถให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ของโครงการสยามเฆมี ได้ไม่ด้อยไปกว่าที่ SCC เคยให้บริการ อย่างไรก็ดี จากการศึกษาของบริษัทฯ พบว่ามีผู้ประกอบการในธุรกิจที่มีลักษณะประเภทเดียวกันซึ่งสามารถให้บริการได้ในลักษณะเช่นเดียวกับ SCC

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพึ่งพิงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในโครงการสยามเซมี

เนื่องจากโครงการสยามเซมีเป็นทรัพย์สินที่มีคุณลักษณะเฉพาะซึ่งต้องอาศัยผู้ที่มีประสบการณ์ความรู้และความสามารถเฉพาะทางในการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทดังกล่าว ดังนั้น ในกรณีที่ SCC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ลาออก หรือในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้สิทธิในการถอดถอน SCC จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงในการสรรหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ที่มีประสบการณ์ความรู้และความสามารถเฉพาะทางสำหรับทรัพย์สินประเภทดังกล่าว อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีความเห็นว่า หากเกิดเหตุการณ์ที่ต้องเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้เช่าพื้นที่ เช่น บริษัท เอสโซ่ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) หรือ บริษัท ท็อป โซลเว้นท์ จำกัด นั้น มีความรู้และความสามารถเพียงพอที่จะมาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์ได้ นอกจากนี้ ผู้ให้บริการรายอื่น เช่น บริษัท เลนโซ่ เทอร์มินอล จำกัด ก็สามารถเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์ได้เช่นกัน

นอกจากนี้ แม้ว่ากองทรัสต์จะพึ่งพิง SCC ในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการสยามเซมี แต่บริษัทฯ จะมีการประเมินผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายปี และผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิที่จะถอดถอน SCC ออกจากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

4. ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าหลักของโครงการเจดับเบิ้ลยูดีและความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักซึ่งอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป

สำหรับโครงการเจดับเบิ้ลยูดี ภายหลังจากที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวแล้วกลุ่ม JWD ได้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการเจดับเบิ้ลยูดี ทั้งหมดเพื่อนำไปดำเนินกิจการคลังห้องเย็น โดยรายได้ส่วนใหญ่จากการดำเนินธุรกิจของกลุ่ม JWD ในฐานะผู้เช่าหลักของโครงการเจดับเบิ้ลยูดี เป็นรายได้จากการดำเนินธุรกิจการให้บริการรับฝากและบริหารสินค้าควบคุมอุณหภูมิแช่เย็นและแช่แข็ง การเปลี่ยนแปลงทางด้านสภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่มาใช้บริการดังกล่าว จึงอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงาน กระแสเงินสด และฐานะทางการเงินของกลุ่มผู้เช่าหลัก ทำให้เกิดความเสี่ยงที่ผู้เช่าหลักจะไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญา ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ เห็นว่าผู้เช่าหลักได้ทำการปรับรูปแบบการดำเนินธุรกิจคลังห้องเย็น โดยเพิ่มสัดส่วนของสินค้าควบคุมอุณหภูมิแช่เย็นและแช่แข็งอื่น นอกจากสินค้าอาหารทะเล เช่น สัตว์ปีก อาคารแช่แข็งพร้อมรับประทาน ชีส และไวน์ เป็นต้น โดยส่วนใหญ่เป็นสินค้ากลุ่มอาหารและสินค้าส่งออก ซึ่งเป็นสินค้าในกลุ่มอุตสาหกรรมหลักของประเทศ อีกทั้งกลุ่มลูกค้าของผู้เช่าหลักก็เป็นบริษัทชั้นนำที่มีความแข็งแกร่งทางด้านธุรกิจและเสถียรภาพทางการเงิน และมีความหลากหลายซึ่งสามารถช่วงกระจายความเสี่ยงได้ดียิ่งขึ้น ดังนั้น โอกาสที่ผู้เช่าหลักจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของสภาวะอุตสาหกรรมที่มาใช้บริการในช่วงเวลาเดียวกันและทำให้ไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญาหรือไม่ต่อสัญญา อันส่งผลทางลบต่อกองทรัสต์น่าจะมีความเป็นไปได้ไม่สูงมากนัก

นอกจากนี้ หากผู้เช่าหลักยกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินเมื่อสัญญาครบกำหนด และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนได้ หรือกองทรัสต์อาจหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนได้ แต่เงื่อนไขในการเช่าอาจไม่เหมือนกับเงื่อนไขในการเช่าของผู้เช่าหลัก การกระทำดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในด้านลบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี โครงการเจดับเบิ้ลยูดี เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ และสัญญาเช่าที่กองทรัสต์เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าหลักนั้นเป็นสัญญาเช่าระยะยาวและได้ดำเนินการจดทะเบียนการเช่ากับสำนักงานที่ดิน นอกจากนี้ สถานที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นี้ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม มีเส้นทางการคมนาคมไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจึงสามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการอื่นเข้ามาเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อเป็นการทดแทนได้เป็นอย่างดี และเพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ กองทรัสต์ยังได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง JWD BJL และผู้เช่าหลัก โดย JWD มีหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าวที่จะให้ความสนับสนุนทางการเงินแก่ผู้เช่าหลัก รวมถึงวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่ผู้เช่าหลักขาดสภาพคล่องทางการเงิน หรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการดำเนินกิจการโครงการเจดับเบิ้ลยูดี หรือรวมถึงวงเงินใด ๆ เพื่อให้ผู้เช่าหลักสามารถดำเนินกิจการ “โครงการเจดับเบิ้ยูดี” ได้ตามวัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุดตามที่ผู้เช่าหลักได้มีข้อตกลงไว้กับกองทรัสต์ ตลอดจนกำกับดูแลและให้ความช่วยเหลือที่จะเป็นแก่ผู้เช่าหลักเพื่อให้สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามกำหนดไว้ในสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าหลักเป็นผู้เช่า

ภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าว นอกจากนี้ JWD จะมีข้อผูกพันตามข้อตกลงการรับประกันค่าเช่า ในฐานะผู้รับประกันรายได้ โดยเป็นลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่าหลักตามวงเงินและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งจะเป็นมาตรการที่ช่วยให้ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้เช่าหลักลดน้อยลงได้อย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากมีการประกันรายได้โดย JWD

5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตของผู้ประกอบกิจการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว และใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการของผู้เช่าหลัก

5.1 โครงการสยามเซมี

เนื่องจากกองทรัสต์จะรับโอนเฉพาะสิทธิและหน้าที่ของ SCC ในฐานะผู้ให้เช่าพื้นที่ ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่าพื้นที่เท่านั้น ส่วน SCC จะยังคงเป็นผู้ประกอบกิจการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวโดยตรงแก่ผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาบริการที่ SCC เข้าทำกับผู้เช่าพื้นที่ (ในฐานะผู้รับบริการ) โดยตรง ดังนั้น SCC จะต้องได้รับใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการ และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว หาก SCC ไม่ได้รับใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการ และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว หรือใบอนุญาตดังกล่าวของ SCC ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือไม่มีการต่ออายุ หรือผู้ให้เช่ามีการทำผิดเงื่อนไขของใบอนุญาต หรือเงื่อนไขใด ๆ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือมีข้อโต้แย้งใดๆอันจะทำให้ไม่สามารถใช้ใบอนุญาตดังกล่าวตามที่ได้รับอนุญาตนั้นต่อไปได้ จะมีผลกระทบในทางลบต่อการใช้ทรัพย์สินที่เช่าและการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์ กล่าวคือ จะทำให้กองทรัสต์ไม่ได้ใช้สาธารณูปโภคที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการประกอบกิจการถังเก็บสารเคมีเหลวและคลังสินค้าให้เช่า และจะทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่ได้รับบริการที่เกี่ยวเนื่องกับการเช่าพื้นที่ถังเก็บสารเคมีเหลว และ/หรือ อาคารคลังสินค้า ซึ่งอาจเป็นเหตุให้ผู้เช่าพื้นที่ยกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนด ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการหารายได้ของกองทรัสต์ในการประกอบกิจการถังเก็บสารเคมีเหลวและคลังสินค้าให้เช่า อีกทั้งอาจเป็นผลให้ SCC ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการได้ เนื่องจากสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการกำหนดไว้ว่า ตลอดระยะเวลาการเช่าและตลอดระยะเวลาที่ SCC ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว SCC ต้องดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตที่จำเป็นตามกฎหมายสำหรับการดำเนินการตามสัญญาตกลงกระทำการและสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์การดำเนินกิจการที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า และสำหรับการเป็นผู้ประกอบกิจการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว และจะต้องดำเนินการเป็นผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวแก่ผู้เช่าพื้นที่สำหรับทรัพย์สินประเภทถังเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าภายในโครงการสยามเซมี โดย SCC ตกลงจะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวแก่ผู้เช่าพื้นที่อย่างเต็มความสามารถในมาตรฐานเดียวกันกับผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการรายอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน และจะไม่กระทำการใดๆ อันจะส่งผลกระทบในทางลบต่อการใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเซมี และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์

ดังนั้น การที่ SCC ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการได้ จะเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญา โดยกองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการได้ และกองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญา อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาข้างต้น แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใด ๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญา หรือคู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

นอกจากนี้ เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของ SCC ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์และ SCC ได้เข้าทำสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเหตุในการใช้สิทธิบังคับจำนองของกองทรัสต์จะรวมถึงการที่ SCC ไม่ดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตที่จำเป็นดังกล่าวข้างต้นอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาการเช่า ซึ่งส่งผลกระทบในทางลบต่อการใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเซมี และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าด้วย แต่หากกองทรัสต์ได้รับความเสียหายมากกว่าวงเงินจำนอง กองทรัสต์ยังคงมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาเกิดขึ้นนั้นจาก SCC

5.2 โครงการเจดับเบิ้ลยูดี

ผู้เช่าหลักจะต้องได้รับใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการ และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการอาคารคลังห้องเย็น หากผู้เช่าหลักไม่ได้รับใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการ และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการอาคารคลังห้องเย็น หรือใบอนุญาตดังกล่าวของผู้เช่าหลักถูกยกเลิก เพิกถอน หรือไม่มีการต่ออายุ จะมีผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่าหลัก กล่าวคือ จะทำให้ผู้เช่าหลักไม่สามารถดำเนินกิจการอาคารคลังห้องเย็นต่อไปได้ ทั้งนี้ อาจเป็นผลให้ผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าได้

การที่ผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าได้ จะเป็นเหตุเลิกสัญญาโดยกองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าได้ และกองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญา อนึ่ง จนกว่ากองทรัสต์จะดำเนินการหาคู่สัญญารายใหม่แทนผู้เช่าหลักและสามารถเจรจาตกลงกับคู่สัญญารายใหม่ได้สำเร็จ หรือหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาคู่สัญญารายใหม่เพื่อมาเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกที่ได้รับอนุญาตได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับคู่สัญญารายใหม่ในสัญญาฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ได้ กระแสรายได้ของกองทรัสต์อาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจส่งผลกระทบในด้านลบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง JWD BJL และผู้เช่าหลัก โดย JWD มีหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าวที่จะให้ความสนับสนุนทางการเงินแก่ผู้เช่าหลัก รวมถึงวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่ผู้เช่าหลักขาดสภาพคล่องทางการเงิน หรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการดำเนินกิจการโครงการเจดับเบิ้ลยูดี หรือรวมถึงวงเงินใด ๆ เพื่อให้ผู้เช่าหลักสามารถดำเนินกิจการโครงการเจดับเบิ้ลยูดี ได้ตามวัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุดตามที่ผู้เช่าหลักได้มีข้อตกลงไว้กับกองทรัสต์ ตลอดจนกำกับดูแลและให้ความช่วยเหลือที่จำเป็นแก่ผู้เช่าหลัก เพื่อให้สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามกำหนดไว้ในสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าหลักเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าว นอกจากนี้ JWD จะมีข้อผูกพันตามข้อตกลงการรับประกันค่าเช่า ในฐานะผู้รับประกันรายได้โดยเป็นลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่าหลัก ตามวงเงินและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งจะเป็นมาตรการที่ช่วยให้ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้เช่าหลักลดน้อยลงได้อย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากมีการประกันรายได้โดย JWD

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

1. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอนาคต

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการกำหนดผังเมืองใหม่ในอนาคตหรืออาจมีการบังคับใช้กฎหมายในอนาคตที่จำกัดประเภทกิจการที่สามารถประกอบได้ในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งการเปลี่ยนแปลงประเภทกิจการที่ได้รับอนุญาตให้ดำเนินการได้ในบริเวณดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สำหรับกรณีที่ประสงค์จะมีการเปลี่ยนตัวผู้เช่าพื้นที่เป็นรายใหม่ (ซึ่งอาจถือได้ว่าไม่ใช่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยต่อเนื่อง) หรือกรณีที่ประสงค์จะมีการเปลี่ยนประเภทการใช้ประโยชน์ในที่ดินและอาคาร ซึ่งจะสามารถกระทำการดังกล่าวได้โดยใช้เป็นประเภทและโดยมีวัตถุประสงค์ตามกฎกระทรวงผังเมือง หรือกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม หรือตามที่กฎหมายผังเมือง หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอื่นใดในอนาคตจะกำหนดเท่านั้น หรือต้องใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในประเภทและโดยมีวัตถุประสงค์ดังเดิม (กล่าวคือ ประกอบกิจการลำดับเดิมและจำพวกเดิมที่ได้รับอนุญาตก่อนมีการกำหนดผังเมืองใหม่หรือก่อนมีการบังคับใช้กฎหมายใหม่) และเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยต่อเนื่องตามกฎหมายผังเมือง โดยมีฐานตามกฎหมายในการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ถูกต้องตามกฎหมายแต่ต้น

2. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนหรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินซึ่ง อาจส่งผลให้ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน โดยจำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืนหรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้น ๆ ในอนาคต

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้น อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกันปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น อาทิเช่น ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สิน ภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าบริการของผู้รับจ้างช่วง อัตราเงินเฟ้อ และค่าเบี้ยประกัน เป็นต้น

4. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อาทิ อุทกภัย และ/หรือ จากการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน และเพื่อให้ได้เงื่อนไขการทำประกันภัยที่ดีที่สุด กองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการทำประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าว โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุในวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินและการประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลที่สาม ด้วย

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงจากราคาหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากเสนอขายหน่วยทรัสต์

ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต อาทิเช่น โอกาสทางธุรกิจและการลงทุนของกองทรัสต์ สภาวะตลาดตลาดสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในทัศนะของนักลงทุน การคาดการณ์จากนักลงทุนและนักวิเคราะห์ มูลค่าตลาดของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เมื่อเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารทุนอื่น ๆ ความสมดุลระหว่างผู้ซื้อ และผู้ขายหน่วยทรัสต์ ขนาดและสภาพคล่องของตลาดการลงทุนในหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในอนาคต การเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้อง อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ย ตลอดจนความผันผวนของตลาดตราสารทุน

ด้วยปัจจัยดังกล่าว หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย การที่กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินงานเพื่อใช้ในการลงทุนเป็นทุนสำรองสำหรับการดำเนินงาน หรือเพื่อใช้ในการอื่น ๆ เงินทุนเหล่านี้แม้จะเพิ่มมูลค่าให้แก่สินทรัพย์ แต่อาจมิได้เพิ่มราคาตลาดให้แก่หน่วยทรัสต์ด้วย หากกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความคาดหมายของตลาดได้ ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคตหรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

นอกจากนั้น หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินซึ่งคุ้มครองเงินลงทุน และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินหรือเป็นการได้รับประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้เงินที่ตนลงทุนคืน ดังนั้น นักลงทุนอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้เงินลงทุนคืนทั้งหมดหรือบางส่วน

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับตลอดจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่า ระดับของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่าในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่าที่ได้รับนั้น เพิ่มสูงขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการขยายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนั้น จะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

ทั้งนี้ ในการคำนวณผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์นั้น จะพิจารณาจากผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์เท่านั้นไม่ได้ โดยจะต้องคำนวณเป็นเงินได้หลังหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน รวมทั้งแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ การให้เช่า การชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ ภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด และค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ ดังนั้น ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์จึงน้อยกว่าผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

3. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษี หรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

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

ประวัติคณะผู้บริหาร

1. นายอมร จุฬาลักษณานุกูล

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

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

ตำแหน่งหน้าที่ปัจจุบัน

2562 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)

2561 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ
บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท
แมนเนจเม้นท์ จำกัด

2559 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ
บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา

2557 - 2559 กรรมการผู้จัดการ
บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด

2546 - 2557 ผู้อำนวยการอาวุโส
ธนาคาร ไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน) /
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

2544 - 2546 ผู้บริหารระดับสูงทางการเงิน
บริษัท ดิจิตอล ออนป้า จำกัด (มหาชน)

2. นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรวุฒิ

กรรมการผู้จัดการและกรรมการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA)
  สาขาการบริหารการเงิน Lubin School of Business,
  Pace University, New York สหรัฐอเมริกา
- Diploma in Finance, University of California,
  Berkeley สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สาขาการเงินและการธนาคาร
  คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี
  มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ตำแหน่งหน้าที่ปัจจุบัน

2561 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ กรรมการ และ
ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท
แมนเนจเม้นท์ จำกัด

2560 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ กรรมการ และ
ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา

2558 - 2559 ผู้จัดการทั่วไปและผู้อำนวยการ
ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด

2556 - 2558 ผู้อำนวยการ - ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

2552 - 2556 ผู้อำนวยการ - ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์
ธนาคาร ซูมิโตโม มิตซุย แบงกิ้ง
คอร์ปอเรชั่น

3. นางสาวญาณิชศา ชาติวุฒิกอบกุล

ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาการเงิน
  University of Massachusetts, Boston สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA) สาขาการบัญชี
  และการบริหารธุรกิจระหว่างประเทศ
  University of Massachusetts, Boston สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรีบริหารธุรกิจ สาขาการเงินและการธนาคาร
  คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัย
  ธรรมศาสตร์

ตำแหน่งหน้าที่ปัจจุบัน

2561 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน และนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน และนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา

ม.ค. 2559 - ส.ค. 2559	ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน และนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด
เม.ย. 2558 - ม.ค. 2559	ผู้อำนวยการ - นักวิเคราะห์ สินเชื่ออาวุโส ธนาคาร ซูมิโตโม มิตซุย แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น
ก.ย. 2557 - เม.ย. 2558	ผู้จัดการฝ่ายพิจารณาสินเชื่อ ธนาคารอาร์ เอช บี จำกัด
ก.พ. 2557 - ก.ย. 2557	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ - ผู้จัดการ ธุรกิจสัมพันธ์ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
มิ.ย. 2554 - ก.พ. 2557	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ - ผู้จัดการ ธุรกิจสัมพันธ์ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

4. นายพงษ์ธร สุจีรพันธ์

ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาการกำกับดูแลกิจการ
  จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ (บัญชี)
  มหาวิทยาลัยราชภัฏ นครศรีธรรมราช

ตำแหน่งหน้าที่ปัจจุบัน

2561 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา

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

5. นางสาวจาฏุพัจน์ อุทวนิช

ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์และการเงิน
  Curtin University of Technology ออสเตรเลีย
- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ (การเงิน การคลังและ
  การค้าระหว่างประเทศ) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ตำแหน่งหน้าที่ปัจจุบัน

2561 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ - ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ - ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา

ต.ค. 2547 - ต.ค. 2560	ผู้อำนวยการ - ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ ธนาคาร ซูมิโตโม มิตซุย แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น
ม.ค. 2545 - ต.ค. 2547	ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ ธนาคาร ยูโอบี จำกัด (มหาชน)

6. นางสาวกนกภัค อนันต์ณัฐศิริ

ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน

คุณวุฒิทางการศึกษา

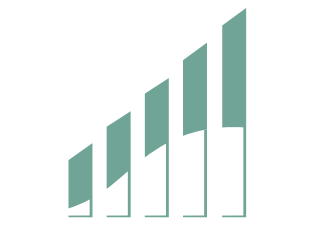
- ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- เนติบัณฑิตไทย
- ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ตำแหน่งหน้าที่ปัจจุบัน

2562 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย และกำกับการปฏิบัติงาน บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2562 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย และกำกับการปฏิบัติงาน บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา

ต.ค. 2561 - ก.พ. 2562	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย และกำกับการปฏิบัติงาน บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ก.ย. 2560 - ก.ย. 2561	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายกำกับดูแลและบริหารความเสี่ยง บริษัท เอซีเอส เซอร์วิสซิ่ง (ประเทศไทย) จำกัด
ม.ค. 2559 - มี.ค. 2560	รองผู้จัดการทั่วไป ฝ่ายบริหารความเสี่ยง บริษัท อีซูซุ มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
ธ.ค. 2556 - เม.ย. 2558	ผู้จัดการแผนก ฝ่ายบริหารนิติกรรมสัญญา บริษัท ยูไนเต็ด เทเลคอม เซลล์ แอนด์ เซอร์วิสซิ่ง จำกัด



AIMIRT

www.aimirt.com