



REIT กองแรกในไทย
ที่ลงทุนในห้องเย็น

ทรัพย์สิน
คุณภาพสูง



กลุ่มผู้เช่า
เป็นบริษัทชั้นนำ

ทำเลยุทธศาสตร์
อัตราเช่าพื้นที่สูง



อายุสัญญาเช่า
เฉลี่ยสูง

บริหารจัดการ
อย่างโปร่งใส
และเป็นกลาง



สารบัญ

4 สารจากประธานกรรมการ

5 คำจำกัดความ

8 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

9 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

20 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

21 ข้อมูลทั่วไป

22 นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

54 ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจ
การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

59 ปัจจัยความเสี่ยง

68 ข้อพิพาททางกฎหมาย

68 ข้อมูลสำคัญอื่น



69 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

70 ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

73 โครงสร้างการจัดการ

95 ประวัติคณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์

101 ประวัติคณะผู้บริหารผู้จัดการกองทรัสต์

107 การกำกับดูแลกองทรัสต์

123 ความรับผิดชอบต่อสังคม

124 การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

125 การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

130 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

131 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

136 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

142 งบการเงิน

176 การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

179 ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

สารจากประธานกรรมการ



ขอแสดงความนับถือ

นายระชัย สันติชัยกุล

ประธานคณะกรรมการ

ในปี 2564 ประเทศไทยยังคงอยู่ในสภาวะการณ์ที่ยากลำบากจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่ต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2563 โดยเฉพาะในช่วงไตรมาสที่ 3 การแพร่ระบาดทวีความรุนแรงมากขึ้นจนกระทั่งรัฐบาลได้มีการประกาศใช้พระราชกำหนดการบริหารราชการในสถานการณ์ฉุกเฉินในหลายพื้นที่ทั่วประเทศ ทำให้ธุรกิจหลากหลายประเภทไม่สามารถประกอบกิจการได้ดังเช่นในสถานการณ์ปกติ เหตุการณ์ในปีนี้ยังคงเป็นบททดสอบที่สำคัญอย่างต่อเนื่องกับกองทรัสต์ AIMIRT อย่างไรก็ดี การลงทุนของกองทรัสต์ AIMIRT นั้นมุ่งเน้นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีความเสี่ยงต่ำ และมีการกระจายตัวของกลุ่มผู้เช่าในทำเลที่ตั้งที่ดี รวมถึงประเภทของธุรกิจของผู้เช่าที่หลากหลาย ส่งผลให้ผลประกอบการมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2564 กองทรัสต์ AIMIRT มีรายได้รวมเท่ากับ 724.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าคิดเป็นร้อยละ 23.56 รวมทั้งยังสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสได้ทั้ง 4 ไตรมาส รวมประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยเท่ากับ 0.8822 บาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าคิดเป็นร้อยละ 4.13 ผลประกอบการดังกล่าวสะท้อนให้เห็นถึงประสิทธิภาพในการคัดสรรทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินหลังกองทรัสต์เข้าลงทุนได้เป็นอย่างดี

ในส่วนของการลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ AIMIRT ได้เข้าลงทุนทั้งหมดประมาณ 2,280 ล้านบาท ในโครงการทั้งหมด 3 โครงการ ได้แก่ โครงการทิพย์ 5 และทิพย์ 8 โครงการไทยเทพพิต้า และโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ ในช่วงไตรมาสที่ 3 ของปี 2564 ซึ่งการลงทุนดังกล่าวมีส่วนช่วยให้เกิดการเติบโตของรายได้และกำไรของกองทรัสต์ AIMIRT รวมถึงการเติบโตของผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอีกด้วย และการลงทุนครั้งนี้ยังเป็นการลงทุนที่ส่งเสริมแนวทางของกองทรัสต์ในการลดความเสี่ยงในการกระจายตัวของผู้เช่าและทำเลทรัพย์สินอีกด้วย

สำหรับแนวทางการดำเนินงานในปี 2565 นั้น บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นในการใช้ประสบการณ์และความชำนาญในการบริหารจัดการทรัพย์สิน และการจัดโครงสร้างทางการเงินของกองทรัสต์ AIMIRT ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด รวมทั้งใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการพิจารณาโอกาสในการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินใหม่ๆ เพื่อสร้างประโยชน์ตอบแทนที่ดีและสม่ำเสมอให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทุกท่าน ทั้งนี้ บริษัทฯ ขอขอบคุณผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทุกท่านที่ให้ความเชื่อมั่นและไว้วางใจการบริหารจัดการกองทรัสต์ของบริษัทฯ ด้วยดีเสมอมาตลอดจนพันธมิตรทางธุรกิจทุกท่านและหวังเป็นอย่างยิ่งว่าเราจะเติบโตร่วมกันอย่างแข็งแกร่งต่อไป

คำจำกัดความ

กองทรัสต์ หรือ AIMIRT	หมายถึง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท
กลุ่ม JWD	หมายถึง	กลุ่มบริษัทที่ประกอบด้วย 1) บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิค จำกัด 2) บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด 3) บริษัท แปซิฟิค ห้องเย็น จำกัด และ 4) บริษัท ดาต้าเซฟ จำกัด
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
โครงการเจดับเบิลยูดี	หมายถึง	โครงการต่างๆ ที่กลุ่ม JWD เป็นผู้พัฒนาขึ้น ได้แก่ 1) โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค และโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) (ซึ่งต่อไปรวมกันเรียกว่า “โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค”) 2) โครงการแปซิฟิค ห้องเย็น 3) โครงการดาต้าเซฟ และ 4) โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร
โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร หรือ โครงการ JWD Nava	หมายถึง	โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 101/57 หมู่ 20 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
โครงการ JPAC	หมายถึง	โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 99/3 หมู่ 11 ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา
โครงการ JPAC 2	หมายถึง	โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 99/3 หมู่ 11 ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา
โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ หรือ โครงการ CHEWA	หมายถึง	โครงการชีวาทัย ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 7/374, 7/375, 7/376, 7/377, 7/378, 7/422, 7/423, 7/424, 7/425 และ 7/426 หมู่ 6 ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
โครงการดาต้าเซฟ หรือ โครงการ DTS	หมายถึง	โครงการดาต้าเซฟ ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 99 หมู่ 11 ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา
โครงการทิพย์ 5 และ โครงการทิพย์ 8	หมายถึง	โครงการทิพย์ 5 ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 888/33 888/48 888/49 888/50 888/51 888/58 และ 888/68 หมู่ที่ 9 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และโครงการทิพย์ 8 ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 888/95 หมู่ที่ 6 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
โครงการทิพย์ 7 หรือ โครงการ TIP 7	หมายถึง	โครงการทิพย์ 7 ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 789/9 789/11 789/12 789/13 และ 789/14 หมู่ที่ 9 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

คำจำกัดความ (ต่อ)

โครงการทิพย์ 8 หรือ โครงการ TIP 8	หมายถึง	โครงการทิพย์ 8 ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 333/96 333/97 333/98 และ 333/99 หมู่ที่ 6 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
โครงการไทยแทฟฟิต้า หรือ โครงการ Thai Taffeta	หมายถึง	โครงการไทยแทฟฟิต้า ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 13 ตำบลห้วยโป่ง อำเภอมืองระยอง จังหวัดระยอง
โครงการแปซิฟิก ห้างเย็น หรือ โครงการ PCS	หมายถึง	โครงการแปซิฟิก ห้างเย็น ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 47/19 และ 47/29 ตำบลนาดี อำเภอมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
โครงการสยามเมมี หรือ โครงการ SCC	หมายถึง	โครงการ SCC ซึ่งตั้งอยู่ที่ ตำบลปากคลองบางปลากด (ตำบลบางปลากด) อำเภอมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี หรือ โครงการ BIP	หมายถึง	โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 222 หมู่ที่ 5 ตำบลบางกะดี อำเภอมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี
โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ หรือ โครงการ MS	หมายถึง	โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 102/1 102/3 102/4 และ 102/5 หมู่ที่ 2 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
งานสมบูรณ์	หมายถึง	บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ทรัสต์	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ประกาศที่ กร.14/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 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 สข.29/2555	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สข. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบ ผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บริษัทฯ	หมายถึง	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้เช่าพื้นที่	หมายถึง	ผู้เช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุน โดยชำระค่าตอบแทนแก่กองทรัสต์ เป็นค่าเช่าและค่าบริการ (หากมี)

คำจำกัดความ (ต่อ)

พระราชบัญญัติทรัพย์สิน	หมายถึง	พระราชบัญญัติทรัพย์สินเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และ ที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
พระราชบัญญัติหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และ ที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
สำนักงาน ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
2 Tiger Prop	หมายถึง	บริษัท ทู ไทเกอร์ พร็อพ จำกัด
BIP	หมายถึง	บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด
BJL	หมายถึง	บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด
CHEWA	หมายถึง	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
DTS	หมายถึง	บริษัท ดาต้าเซฟ จำกัด
JPAC	หมายถึง	บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิค จำกัด
JWD	หมายถึง	บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟลิสติกส์ จำกัด (มหาชน)
มณฑา หรือ Monta	หมายถึง	บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด
PCS	หมายถึง	บริษัท แปซิฟิค ห้องเย็น จำกัด
SCC	หมายถึง	บริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน)
SFC	หมายถึง	บริษัท เอสเอฟซี เอกเซลเลนซ์ จำกัด
ไทยแทฟเฟต้า หรือ Thai Taffeta	หมายถึง	บริษัท ไทยแทฟเฟต้า จำกัด
TIP	หมายถึง	บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด



ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	AIM Industrial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	AIMIRT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	22 ธันวาคม 2560
Market Cap ณ วันทำการสุดท้ายของปี	7,979.44 ล้านบาท
ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	13.40 บาท
จำนวนหน่วย	595,480,769 หน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	7,212,231,997.28 บาท
NAV ต่อหน่วย	12.1116 บาท
ทุนจดทะเบียน	5,954,807,690 บาท
Par ต่อหน่วย	10.00 บาท
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	22 ธันวาคม 2560
P/NAV	1.11
อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	6.55 ปี

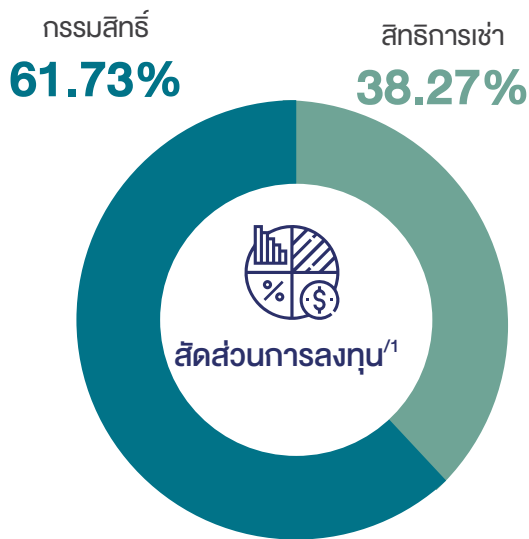
(ค่าเตือนกรณีกองทรัสต์ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด : (หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญา)



โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

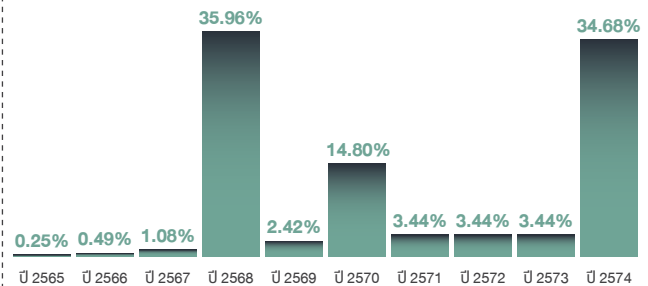
สินทรัพย์รวม	10,034	ล้านบาท
หนี้สินรวม	2,822	ล้านบาท
ส่วนทุน	7,212	ล้านบาท

กำไรสะสม	569	ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืม	25.84	%

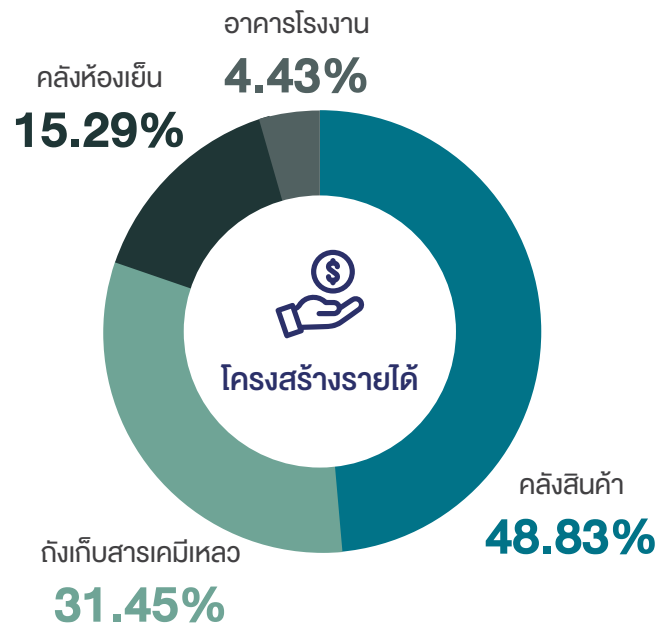
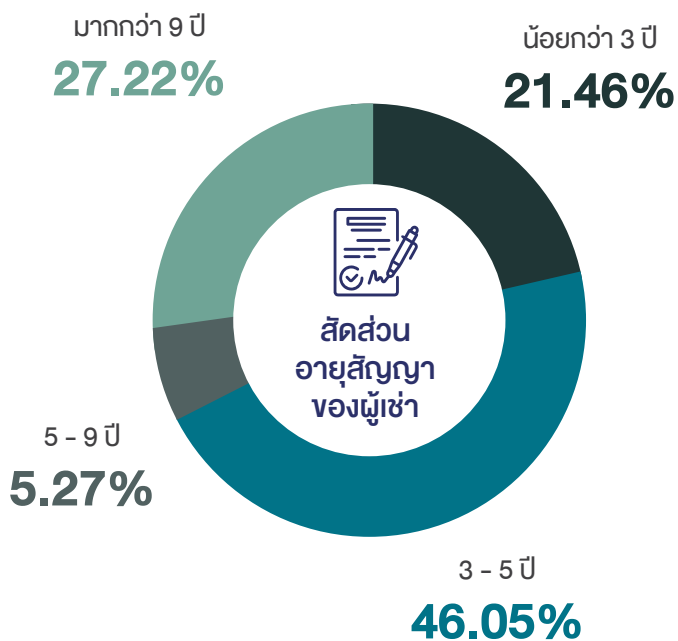


^{1/} คำนวณจากมูลค่าอายุเฉลี่ยรวม ณ 31 ธันวาคม 2564

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม^{2/}



^{2/} ร้อยละของเงินกู้ยืมระยะยาว



ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้นกรีนส์	จำนวนหน่วยกรีนส์	ร้อยละ
1.	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	48,436,700	8.13
2.	บริษัท ไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	43,864,184	7.37
3.	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	37,862,259	6.36
4.	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	27,188,606	4.57
5.	กองทุนเปิดพรินซิפל พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม	21,889,189	3.68
6.	บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน)	20,511,150	3.44
7.	กองทุนเปิด ไทยพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟลิกซ์เบิ้ล	19,347,703	3.25
8.	บริษัท เอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	16,750,000	2.81
9.	ธนาคาร ออมสิน	14,030,370	2.36
10.	บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	10,030,600	1.68

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน (ตามมูลค่าประเมิน)

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)
กรรมสิทธิ์อาคารคลังห้องเย็น โครงการแปซิฟิค ห้องเย็น	958.00 ¹
กรรมสิทธิ์อาคารคลังห้องเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค	553.80 ¹
กรรมสิทธิ์อาคารคลังห้องเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	140.50 ¹
กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า โครงการดาด้าเซฟ	207.40 ¹
กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า โครงการทิพย์ 7	646.30 ¹
กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า โครงการทิพย์ 8	1,000.50 ²
กรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน โครงการชีวาทัย อมตะ ซิตี้	573.00 ¹
กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า โครงการทิพย์ 5 และ โครงการทิพย์ 8	1,038.00 ⁴
กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์	790.00 ⁵
สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า และสิทธิการเช่าถึงเก็บสารเคมีเหลว โครงการสยามเคมี	2,786.70 ²
สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	308.10 ²
สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร	127.88 ³
สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า โครงการไทยแทพฟิต้า	440.44 ⁴

หมายเหตุ :

¹ ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท เอส. แอล. สแตนดาร์ด แอฟไพร์ซ จำกัด

² ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

³ มูลค่าที่แสดงคือมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยกองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2564

⁴ มูลค่าที่แสดงคือมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยกองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการไทยแทพฟิต้า โครงการทิพย์ 5 และ โครงการทิพย์ 8 เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2564

⁵ มูลค่าที่แสดงคือมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยกองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2564

สามารถดาวน์โหลดรายงานการประเมินได้ที่ <https://www.aimirt.com/storage/download/aimirt-appraisal-2021.pdf>

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

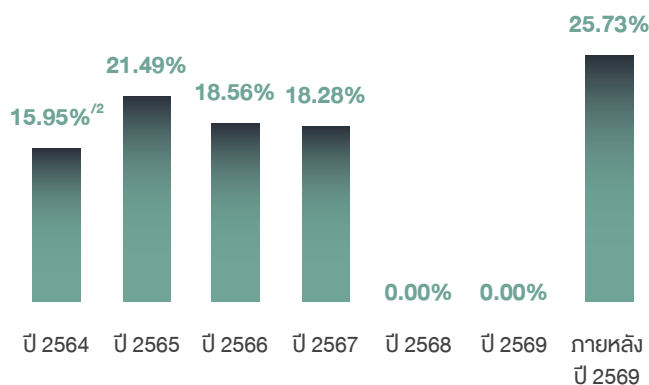
	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	2564	ตั้งแต่จัดตั้ง กองทรัสต์
เงินปันผล (บาทต่อหน่วยทรัสต์) ไม่รวมการประกันรายได้	0.7674	0.7664	0.8472	0.8822	3.2632

รายละเอียดของผู้เช่า



- ผู้ให้บริการห้องเย็นและโลจิสติกส์ **18.43%**
- ผลิตผลิตภัณฑ์ที่ได้จากโรงกลั่นปิโตรเลียม **17.25%**
- โลจิสติกส์ **14.69%**
- ผลิตน้ำมันหล่อลื่น **10.20%**
- ผลิตชิ้นส่วนเพื่อการอุตสาหกรรม **8.69%**
- ซื้อขายผลิตภัณฑ์ที่ได้จากโรงกลั่นปิโตรเลียม **7.67%**
- อาหารสัตว์ **5.10%**
- สิ่งทอ **4.12%**
- คลังสินค้า **3.63%**
- บรรจุภัณฑ์ **3.21%**
- เฟอร์นิเจอร์ **2.52%**
- อุปกรณ์สำนักงาน **2.49%**
- ค้าปลีก **2.00%**

สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา¹



¹ รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

² สัญญาที่หมดอายุในปี 2564 ได้ดำเนินการต่อสัญญาครบทุกสัญญา

สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 อันดับแรก

อันดับ	ชื่อผู้เช่าหลัก 10 อันดับแรก	สัดส่วนรายได้รวมทุกโครงการ ^{/1}
1.	บริษัท เอสเอฟซี เอกเซลเลนซ์ จำกัด	10.20%
2.	บริษัท แปซิฟิค ห้องเย็น จำกัด	8.89%
3.	บริษัท เจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค จำกัด	6.40%
4.	บริษัท เอสโซ่ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	6.08%
5.	บริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน)	5.12%
6.	บริษัท เพอร์เฟค คอมพาเนียน กรุ๊ป จำกัด	5.10%
7.	บริษัท ซีวาลอจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4.64%
8.	บริษัท ไอ.ซี.พี.เคมิคอลส์ จำกัด	4.51%
9.	บริษัท ท็อป โซลเว้นท์ จำกัด	4.31%
10.	บริษัท ไทยแท่งไฟฟ้า จำกัด	4.12%
รวม		59.37%

อัตราการต่ออายุสัญญาและการทำสัญญาใหม่ของผู้เช่าเฉลี่ยในปี 2564 = 100%

หมายเหตุ :

^{/1} รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (หน่วย : ล้านบาท)	2560	2561	2562	2563	2564
รายได้จากให้เช่าและบริการ / Rent and Service Income	2.81	175.14	337.64	586.13	712.09
รายได้ดอกเบี้ย / Interest Income	0.07	0.61	0.39	0.13	1.08
รายได้อื่น / Other Income	-	-	-	-	11.21
รายได้จากการลงทุนสุทธิ / Net Investment Income	1.27	125.46	226.85	397.34	476.61
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน / Increase in Net Assets from Operation	1.27	290.72	386.35	413.82	487.78
กำไรต่อหน่วย (บาท) / EPU (THB)	0.0082	1.8756	0.9064	0.9708	0.8191
เงินปันผลต่อหน่วย (บาท) / DPU (THB)	-	0.7674	0.7664	0.8472	0.8822
หนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (เท่า) / Debt / Total Asset Value Ratio (Times)	0.32	0.30	0.26	0.31	0.28
ต้นทุนทางการเงินต่อรายได้รวม / Finance Cost (%)	14.14	14.18	14.96	12.81	12.68
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน / Operating Cash Flow	(2,004.37)	(110.68)	(3,836.12)	(83.15)	(1,614.69)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน / Financing Cash Flow	2,140	(5.10)	3,890.62	50.30	1,913.21

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (หน่วย : ล้านบาท)	2560	2561	2562	2563	2564
กระแสเงินสดสุทธิ / Net Cash Flow	135.63	(115.78)	54.51	(32.86)	298.52
สินทรัพย์สุทธิ (บาท) / NAV (THB)	1,551.27	1,753.80	5,104.67	5,162.83	7,212.23
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด / Market Cap	-	1,581.00	5,711.75	5,541.25	7,979.44
ราคาปิด ณ สิ้นปี (บาท) / Closing Price (THB)	10.20	10.20	13.40	13.00	13.40

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สรุปผลการดำเนินงานปี 2564

ในรอบปี 2564 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม รวมทั้งสิ้น 4 โครงการ คือ อาคารคลังสินค้าในโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2564 อาคารคลังสินค้าในโครงการไทยแพฟฟิด้า โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2564 และอาคารคลังสินค้าในโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2564 มีพื้นที่อาคารให้เช่า รวม 123,957.65 ตารางเมตร จากการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวทำให้ ณ เดือนธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีพื้นที่ให้เช่า อาคารคลังสินค้า อาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานรวมทั้งสิ้น 268,363.75 ตารางเมตร และมีความจุของถังเก็บสารเคมีเหลว ให้เช่ารวม 85,580.00 กิโลลิตร

ในรอบปี 2564 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดทุกโครงการ มีอัตราการใช้เฉลี่ยตลอดทั้งปีอยู่ที่ร้อยละ 99.84

รายได้

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 724.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 138.13 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.56 จากปีก่อนหน้า โดยรายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2564 ประกอบด้วยรายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 712.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98.30 ของรายได้รวม รายได้ดอกเบี้ยรับจำนวน 1.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.15 ของรายได้รวม และรายได้อื่นจำนวน 11.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.55 ของรายได้รวม โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2564 มีปัจจัยสนับสนุนหลักจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มสูงขึ้นจากการรับรู้รายได้ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมระหว่างปี 2564 ได้แก่ โครงการ เจดับเบิลยูดี นวนคร โครงการไทยแพฟฟิด้า โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 และโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวมีอัตราการใช้ที่ร้อยละ 100 และสามารถสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ได้ทันทีนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ค่าใช้จ่าย

ในรอบปี 2564 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 247.78 ล้านบาท¹ เพิ่มขึ้น 58.86 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.16 จากปีก่อนหน้า โดยหลักประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 51.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.34 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์จำนวน 104.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 32.76 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า เนื่องจากกองทรัสต์มีการลงทุนเพิ่มเติมในระหว่างปี 2564 ทำให้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ปรับเพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของขนาดทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 91.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16.76 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า เนื่องจากกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะยาวที่เพิ่มขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในระหว่างปี 2564 และค่าธรรมเนียมชำระเงินกู้คืนก่อนครบกำหนด (Prepayment Fee) จากการ Refinance เงินกู้ยืมเดิม

¹ ด้วยปัจจุบันกองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นรายย่อยและผู้ลงทุนที่สนใจในกองทรัสต์เป็นจำนวนมาก ซึ่งบริษัทฯ เล็งเห็นถึงความจำเป็นในการให้ข้อมูลแก่ผู้ลงทุนเพื่อให้เกิดความเข้าใจอย่างถูกต้องและทั่วถึง จึงได้ตั้งงบประมาณค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ อาทิเช่น ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์ด้วยช่องทางต่างๆ การส่งเสริมการขาย การจัดกิจกรรม การจัดสัมมนา สื่อโฆษณา สื่อสิ่งพิมพ์ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ประจำปี 2565 เป็นจำนวนไม่เกิน 1.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าใช้จ่ายประกาศต่างๆ เว็บไซต์ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายย่อย หรือสิ่งพิมพ์ที่จัดส่งให้แก่ ผู้ถือหุ้นรายย่อย) ซึ่งจะถูกจัดรวมเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายอื่นๆ ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นไปตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ในรอบปี 2564 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 476.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 65.79 ของรายได้ทั้งหมดเพิ่มขึ้น 79.27 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.95 จากปีก่อนหน้า โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการเติบโตของรายได้ที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม นอกจากนี้ในปี 2564 กองทรัสต์ยังมีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 10.67 ล้านบาท จากการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปี ส่งผลให้ในปี 2564 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 487.78 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 73.95 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.87 จากปีก่อนหน้า

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 10,033.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,547.75 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.03 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยหลักประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 9,570.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.38 ของสินทรัพย์รวม ปรับเพิ่มสูงขึ้น จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เป็นจำนวน 2,416.01 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.77 โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการลงทุนเพิ่มเติมและมูลค่าทรัพย์สินทางการบัญชีที่เพิ่มขึ้นจากการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินประจำปี 2564

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 2,821.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 498.35 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.45 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 2,592.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 91.88 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อนหน้า 442.72 ล้านบาท โดยเป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในระหว่างปี 2564 ทั้งนี้ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินประกอบด้วยเงินกู้ยืมที่คิดดอกเบี้ยด้วยอัตราดอกเบี้ย MLR ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และเงินกู้ยืมที่คิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่

อัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับร้อยละ 25.84 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 7,212.23 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จำนวน 6,642.89 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากการเพิ่มทุนเพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนเพิ่มเติม และกำไรสะสมจำนวน 569.34 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.1116 บาท ลดลงจาก 12.1122 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จากจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มขึ้นจากการเพิ่มทุนในระหว่างปี 2564

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด



ไม่มีเงื่อนไข



อื่น ๆ _____

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 1

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 1,065.00 ล้านบาท ประกอบด้วย วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวนไม่เกิน 415.00 ล้านบาท วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวนไม่เกิน 480.00 ล้านบาท วงเงินกู้ที่ 3: วงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวนไม่เกิน 170.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	วงเงินกู้ที่ 1: เพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ วงเงินกู้ที่ 2: เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง วงเงินกู้ที่ 3: เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: ชำระคืนครั้งเดียวทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดระยะเวลา 5 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ วงเงินกู้ที่ 2: ชำระคืนครั้งเดียวทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดระยะเวลา 5 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ วงเงินกู้ที่ 3: ชำระคืนเป็นรายไตรมาส ในระยะเวลา 10 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกเมื่อสิ้นเดือนที่ 3 ของปีที่ 4 นับจากวันเบิกใช้เงินกู้
หลักประกันการกู้ยืม	1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ 3) การโอนสิทธิรับเงินภายใต้สัญญาเช่าแบบมีเงื่อนไข 4) การโอนสิทธิตามสัญญาประกันภัยแบบมีเงื่อนไข 5) หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	ไม่มี

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 2

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,280.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเป็นรายปี ในระยะเวลา 10 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกในปี 2565
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า สิทธิการรับเงิน และกรรมกรรมประกันภัยเป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ 3) หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	<ol style="list-style-type: none"> 1) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio) ให้ไม่เกินร้อยละ 35 2) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ให้ไม่เกิน 5.5 เท่า

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 3

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 300.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนครั้งเดียวทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดระยะเวลา 6 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การโอนสิทธิตามสัญญาประกันภัยแบบมีเงื่อนไข 3) หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	ไม่มี

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีอัตราส่วนการกู้ยืมเงิน เท่ากับร้อยละ 25.84 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม และสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินและข้อปฏิบัติอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง กับสัญญาเงินกู้ได้อย่างครบถ้วน

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ ปี 2564		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บจริง (บาท)	% ของกำไรสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมแปรผัน)	37,222,195	7.81%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	15,023,446	3.15%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,482,695	0.31%
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	37,846,992	7.94%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	51,718,627	10.85%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,939,787	0.83%
ค่าใช้จ่ายรอดัดบัญชีัดจำหน่าย	2,272,855	0.48%
ค่าใช้จ่ายอื่น	6,391,217	1.34%
ต้นทุนทางการเงิน	91,879,768	19.28%
รวมค่าใช้จ่าย	247,777,582	51.99%

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
2. ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
3. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
4. ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง
5. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
6. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
7. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า
8. ความเสี่ยงจากการที่ผู้ประกอบการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวไม่ปฏิบัติตามหน้าที่
9. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพึ่งพิงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในโครงการสยามเมรี่
10. ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าหลักของโครงการเจดับเบิลยูดี และความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักซึ่งอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป
11. ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตของผู้ประกอบการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว และใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการของผู้เช่าหลัก
12. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอนาคต
13. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

14. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้น อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น
15. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย
16. ความเสี่ยงจากราคาหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากเสนอขายหน่วยทรัสต์
17. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
18. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ที่อยู่

93/1 อาคารจีพีเอฟ วิทยุ อาคารบี ชั้นที่ 8 ห้องเลขที่ 803 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์

02-254-0441-2

URL

www.aimreit.com

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ที่อยู่

18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร
เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์

02-949-1550

URL

www.scbam.com





ส่วนที่ 2

การดำเนินงานของกองทรัสต์

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	AIM Industrial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัสต์	AIMIRT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท งานสมบุญรณ์ จำกัด บริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน) บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด บริษัท ไทยแท็ปปิด้า จำกัด
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	5,954,807,690 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	595,480,769 หน่วย
อายุกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ประเภทของกองทรัสต์	ไม่ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุน ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เสนอขายต่อประชาชนตามประกาศที่ ทจ.49/2555 และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ในวันที่ 9 มกราคม 2561

กองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้นำทรัพย์สินหลักดังกล่าวนี้ไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือให้ใช้พื้นที่หรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ให้ดำเนินการได้โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ประกาศอื่นๆ ที่ออกโดยคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และแต่งตั้งบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2560 โดยมีเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้

26 ธันวาคม 2560

กองทรัสต์ลงนามในสัญญาเช่าลงทุนกับกลุ่ม JWD และ TIP เพื่อให้ได้มาซึ่ง กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร คลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น และอาคารคลังสินค้าของโครงการ เจดับเบิลยูดี แปซิฟิค และ กรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้าในโครงการทิพย์ 7 และแต่งตั้งให้งานสมบูรณ์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการทิพย์ 7

9 มกราคม 2561

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีทุนจดทะเบียน 1,550 ล้านบาท

21 ธันวาคม 2561

กองทรัสต์ลงนามในสัญญาซื้อขายสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารห้องเย็นในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) กับ JWD และจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง มูลค่าการลงทุนประมาณ 108 ล้านบาท

10 กรกฎาคม 2562

กองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 เพื่อระดมเงินมาใช้ในการลงทุนทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ได้แก่ สิทธิการเช่าระยะยาวในโครงการสยามเคมี โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี และกรรมสิทธิ์ในโครงการทิพย์ 8

9 สิงหาคม 2562

กองทรัสต์ลงนามในสัญญาเช่าลงทุนกับ SCC TIP และ BIP เพื่อได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง ประเภทคลังสินค้า ถังเก็บสารเคมี และอาคารสำนักงาน รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าวในโครงการสยามเมมโม และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี และกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้าในโครงการทิพย์ 8 มูลค่าการลงทุนประมาณ 4,069 ล้านบาท โดยกองทรัสต์ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และแต่งตั้งให้ SCC BIP และงานสมบูรณ์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการดังกล่าว (ตามลำดับ)

14 สิงหาคม 2562

หน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุน ครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทำให้ทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์เพิ่มขึ้นเป็น 4,262.50 ล้านบาท

20 สิงหาคม 2563

กองทรัสต์ลงนามในสัญญาซื้อขายสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารโรงงานในโครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ กับ CHEWA และจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว รวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง มูลค่าการลงทุนประมาณ 460 ล้านบาท และแต่งตั้งให้ CHEWA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการชีวาทัย อมตะซิตี้

22 เมษายน 2564

กองทรัสต์ลงนามในสัญญาเช่าลงทุนกับ BJL เพื่อได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร มูลค่าการลงทุนประมาณ 123.50 ล้านบาท โดยกองทรัสต์ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และแต่งตั้งให้ BJL เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร

7 มิถุนายน 2564

กองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุน ครั้งที่ 2 โดยกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สิน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ และโครงการไทยแทพฟิต้า

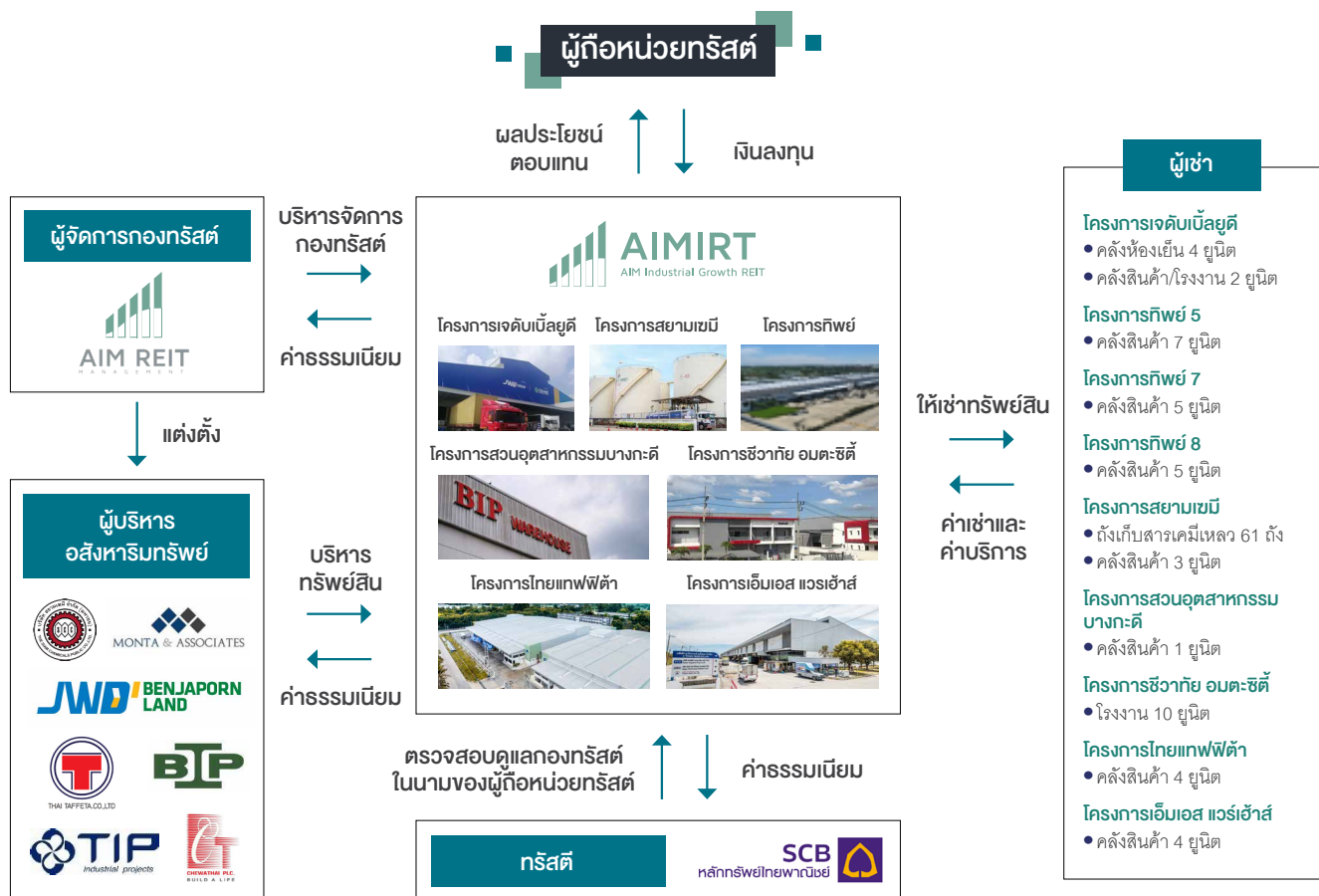
29 กรกฎาคม 2564

กองทรัสต์ลงนามในสัญญาเช่าลงทุนกับ TIP และ ไทยแทพฟิต้า เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้าในโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 และสิทธิการเช่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้างประเภทคลังสินค้าและอาคารสำนักงานโครงการไทยแทพฟิต้า มูลค่าลงทุนประมาณ 1,490 ล้านบาท โดยกองทรัสต์ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และแต่งตั้งให้ งานสมบูรณ์ และไทยแทพฟิต้า เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการดังกล่าว (ตามลำดับ)

9 กันยายน 2564

กองทรัสต์ลงนามในสัญญาเช่าลงทุนกับ 2 Tiger Prop เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้าในโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ ในมูลค่าการลงทุนประมาณ 790 ล้านบาท และแต่งตั้งให้มณฑาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์

โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์



ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ข้อมูลของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีรายละเอียดแยกตามโครงการตามที่ระบุในตารางข้างล่างนี้

โครงการ	ประเภทการลงทุน	ราคาทุน (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	อัตราส่วนมูลค่ายุติธรรมต่อมูลค่ายุติธรรมทั้งหมด (ร้อยละ)
1. โครงการเจดับเบิลยูดี: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น สหกรณ์ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น และอาคารคลังสินค้า และการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า/โรงงาน				
• โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น	กรรมสิทธิ์ อาคารคลังห้องเย็น จำนวน 2 หลัง (2 ไร่)	804.70	958.00	10.01
• โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก ¹	กรรมสิทธิ์ อาคารคลังห้องเย็น จำนวน 2 หลัง (2 ไร่)	645.72	694.30	7.25

โครงการ	ประเภทการลงทุน	ราคาทุน (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	อัตราส่วน มูลค่ายุติธรรม ต่อมูลค่า ยุติธรรมทั้งหมด (ร้อยละ)
• โครงการดาด้าเซฟ	กรรมสิทธิ์ อาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต)	192.10	207.40	2.17
• โครงการเจดีย์เบิ้ลยูดี นวนคร	สิทธิการเช่า อาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต)	127.88	127.88 ²	1.34
รวมโครงการเจดีย์เบิ้ลยูดี	6 หลัง (6 ยูนิต)	1,770.40	1,987.58	20.77
2. โครงการทิพย์: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการทิพย์ 7	กรรมสิทธิ์ อาคารคลังสินค้า จำนวน 5 หลัง (5 ยูนิต)	599.00	646.30	6.75
• โครงการทิพย์ 8	กรรมสิทธิ์ อาคารคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง (4 ยูนิต)	998.00	1,000.50	10.45
• โครงการทิพย์ 5 และโครงการ ทิพย์ 8	กรรมสิทธิ์ อาคารคลังสินค้า จำนวน 7 หลัง (8 ยูนิต)	1,038.00	1,038.00 ³	10.85
รวมโครงการทิพย์	16 หลัง (17 ยูนิต)	2,635.00	2,684.80	28.05
3. โครงการสยามเคมี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน ถึงเก็บสารเคมีเหลว และอาคารคลังสินค้า รวมถึงทรัพย์สินอื่น ได้แก่ ท่าเทียบเรือ จำนวน 1 ท่า พื้นที่ 3,050 ตารางเมตร ถนนส่วนกลาง รวมถึงสาธารณูปโภคต่างๆ ท่อขนถ่ายสารเคมี ระบบขนถ่ายสารเคมี งานระบบ สิ่งติดตั้งเครื่องจักร สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว				
• โครงการสยามเคมี	สิทธิการเช่า อาคารคลังสินค้า จำนวน 3 หลัง (3 ยูนิต) และถังเก็บสารเคมีเหลว จำนวน 61 ถัง (61 ยูนิต)	2,771.06	2,786.70	29.12
4. โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	สิทธิการเช่า อาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต)	300.00	308.10	3.22
5. โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารโรงงาน				
• โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้	กรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน จำนวน 10 หลัง (10 ยูนิต)	474.61	573.00	5.99

โครงการ	ประเภทการลงทุน	ราคาทุน (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	อัตราส่วน มูลค่ายุติธรรม ต่อมูลค่า ยุติธรรมทั้งหมด (ร้อยละ)
6. โครงการไทยเทพฟิต้า: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปีในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการไทยเทพฟิต้า	สิทธิการเช่า อาคารคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง (4 ยูนิต)	440.44	440.44 ^{/3}	4.60
7. โครงการเอ็มเอส แวร์เฮ้าส์: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการเอ็มเอส แวร์เฮ้าส์	กรรมสิทธิ์อาคาร คลังสินค้า จำนวน 3 หลัง (4 ยูนิต)	790.00	790.00 ^{/4}	8.25
รวมทุกโครงการ	43 หลัง (45 ยูนิต) และ 61 ถึง	9,181.51	9,570.62	100.00

หมายเหตุ:

¹¹ รวมโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม)

¹² มูลค่าที่แสดงคือมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยกองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2564

¹³ มูลค่าที่แสดงคือมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยกองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 และโครงการไทยเทพฟิต้า เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2564

¹⁴ มูลค่าที่แสดงคือมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยกองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการเอ็มเอส แวร์เฮ้าส์ เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2564

โดยมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คือ 12.1116 บาทต่อหน่วย

ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน



อาคารคลังห้องเย็นและสิ่งหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น

อาคารคลังห้องเย็นสามารถรองรับการจัดเก็บสินค้าที่ต้องการความเย็น อุณหภูมิระหว่าง -22 ถึง 20 องศาเซลเซียส พื้นอาคารสามารถรับน้ำหนักได้ 5 ตันต่อตารางเมตร และมีเพดานสูงถึง 9 เมตร ซึ่งเหมาะกับการนำสินค้าเข้าและออก

อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปประเภทอาคารเดี่ยว

เป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยและส่วนสำนักงาน ลักษณะของอาคารพัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานแต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าแต่ละรายได้





ถังเก็บสารเคมีเหลว

มีลักษณะเป็นถังขนาดใหญ่และเป็นถังชนิดหลังคา ผิวภายนอกทาสีด้วยสีกันสนิมป้องกันการผุกร่อน ภายในเคลือบป้องกันการกัดกร่อนจากไอและของเหลวภายในถัง โดยขนาดถังมีความจุตั้งแต่ 670 - 4,300 กิโลลิตร

อาคารโรงงาน

เป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยและส่วนสำนักงาน ลักษณะของอาคารพัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานและอาคารสามารถรับน้ำหนักได้ 3 ตันต่อตารางเมตร



ตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรีสต์เจ้าลงทุน

(1) ทรัพย์สินประเภทคลังห้องเย็น

- โครงการแปซิฟิกห้องเย็น

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

- โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก

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

(2) กรัฟฟี่สินประเภทคลังสินค้า

- โครงการดาต้าเซฟ

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

- โครงการเจดีย์เบ็ญดี นวนคร

ผู้พัฒนา	BJL
สถานที่ตั้ง	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอลำลูกหลวง จังหวัดปทุมธานี
ระยะทางโดยประมาณ	40 กิโลเมตร จากกรุงเทพมหานคร
จำนวนอาคาร	จำนวน 1 อาคาร พื้นที่ 6,620.00 ตารางเมตร

- โครงการกัฟฟี่ 5 และโครงการกัฟฟี่ 8

ผู้พัฒนา	TIP
สถานที่ตั้ง	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ระยะทางโดยประมาณ	50 กิโลเมตร จากกรุงเทพมหานคร
จำนวนอาคาร	จำนวน 7 อาคาร พื้นที่ 35,773.65 ตารางเมตร

- โครงการกัฟฟี่ 7

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

- โครงการกัฟฟี่ 8

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

- โครงการสยามเขม

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

- โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี

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

- โครงการไทยเทพฟิต้า

ผู้พัฒนา	ไทยเทพฟิต้า
สถานที่ตั้ง	ตำบลห้วยโป่ง อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง
ระยะทางโดยประมาณ	170 กิโลเมตร จากกรุงเทพมหานคร
จำนวนอาคาร	จำนวน 4 อาคาร พื้นที่ 38,083.00 ตารางเมตร

- โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์

ผู้พัฒนา	มณฑา
สถานที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ระยะทางโดยประมาณ	50 กิโลเมตร จากกรุงเทพมหานคร
จำนวนอาคาร	จำนวน 3 หลัง พื้นที่ 43,481.00 ตารางเมตร

(3) กรัฟฟี่สินประเภทกึ่งเก็บสารเคมีเหลว

- โครงการสยามเขม

ผู้พัฒนา	SCC
สถานที่ตั้ง	ตำบลปากคลองบางปลากด (บางปลากด) อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
ระยะทางโดยประมาณ	20 กิโลเมตร จากกรุงเทพมหานคร
จำนวนอาคาร	จำนวน 61 ถึง ความจุ 85,580.00 กิโลลิตร

(4) กรัฟฟี่สินประเภทอาคารโรงงาน

- โครงการชีวากัย อมตะซิตี้

ผู้พัฒนา	CHEWA
สถานที่ตั้ง	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบยางพร อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง
ระยะทางโดยประมาณ	114 กิโลเมตร จากกรุงเทพมหานคร
จำนวนอาคาร	จำนวน 10 อาคาร พื้นที่ 17,120.00 ตารางเมตร

การได้มาซึ่งกรัฟฟี่สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

โครงการ	กรรมสิทธิ์ / อายุการเช่า	ราคาที่เข้าลงทุน (ล้านบาท)	อายุอาคารเฉลี่ย โดยประมาณ (ปี) ¹
1. โครงการเจดับเบิ้ลยูดี: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น สหกรณ์ทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น และอาคารคลังสินค้า และการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปีในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า/โรงงาน			
• โครงการแปซิฟิค ห้องเย็น (วันที่เข้าลงทุน 26 ธันวาคม 2560)	กรรมสิทธิ์	804.70	8.67
• โครงการเจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค (วันที่เข้าลงทุน 26 ธันวาคม 2560)	กรรมสิทธิ์	544.20	8.01
• โครงการเจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) (วันที่เข้าลงทุน 21 ธันวาคม 2561)	กรรมสิทธิ์	101.52	3.84
• โครงการดาด้าเซฟ (วันที่เข้าลงทุน 26 ธันวาคม 2560)	กรรมสิทธิ์	192.10	8.16
• โครงการเจดับเบิ้ลยูดี นวนคร (วันที่เข้าลงทุน 22 เมษายน 2564)	สิทธิการเช่า ระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน	127.88	1.31
รวมโครงการเจดับเบิ้ลยูดี		1,770.40	
2. โครงการทิพย์: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า			
• โครงการทิพย์ 7 (วันที่เข้าลงทุน 26 ธันวาคม 2560)	กรรมสิทธิ์	599.00	6.75
• โครงการทิพย์ 8 (วันที่เข้าลงทุน 9 สิงหาคม 2562)	กรรมสิทธิ์	998.00	4.27
• โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (วันที่เข้าลงทุน 29 กรกฎาคม 2564)	กรรมสิทธิ์	1,038.00	6.63
รวมโครงการทิพย์		2,635.00	

โครงการ	กรรมสิทธิ์ / อายุการเช่า	ราคาที่ดิน (ล้านบาท)	อายุอาคารเฉลี่ย โดยประมาณ (ปี) ¹
3. โครงการสยามเมโม: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน ถึงเก็บสารเคมีเหลว และอาคารคลังสินค้า รวมถึงทรัพย์สินอื่น ได้แก่ ท่าเทียบเรือ จำนวน 1 ท่า พื้นที่ 3,050 ตารางเมตร ถนนส่วนกลาง รวมถึงสาธารณูปโภคต่างๆ พร้อมถ่ายสารเคมี ระบบขนถ่ายสารเคมี งานระบบ สิ่งติดตั้งเครื่องจักร สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว			
• โครงการสยามเมโม (วันที่เข้าลงทุน 9 สิงหาคม 2562)	สิทธิการเช่า ระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน	2,771.06	อาคาร : 7.71 ถึงเก็บสารเคมีเหลว : 27.37
4. โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า			
โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี (วันที่เข้าลงทุน 9 สิงหาคม 2562)	สิทธิการเช่า ระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน	300.00	17.11
5. โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารโรงงาน			
• โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ (วันที่เข้าลงทุน 20 สิงหาคม 2563)	กรรมสิทธิ์	474.61	8.25
6. โครงการไทยแทฟฟิด้า: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า			
• โครงการไทยแทฟฟิด้า (วันที่เข้าลงทุน 29 กรกฎาคม 2564)	สิทธิการเช่า ระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน	440.44	1.50
7. โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า			
• โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ (วันที่เข้าลงทุน 9 กันยายน 2564)	กรรมสิทธิ์	790.00	22.59
รวมทุกโครงการ		9,181.51	

หมายเหตุ:

¹ อายุอาคารและถึงเก็บสารเคมีเฉลี่ยโดยประมาณ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คำนวณจากค่าเฉลี่ยอายุอาคารและถึงเก็บสารเคมีถ่วงน้ำหนักด้วยพื้นที่เช่าและปริมาตรในแต่ละโครงการตามลำดับ

การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สำหรับปี 2564 นี้ จัดทำขึ้นโดย บริษัท เอส.แอล. สเตนดาร์ด แอฟไพร์ซัล จำกัด และบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซิลแทนท์ จำกัด ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ พิจารณาเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

โครงการ	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่มีการประเมินมูลค่าหรือ การสอบทานการประเมินมูลค่า ทรัพย์สินครั้งล่าสุด
โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น	958.00 ^{/1}	1 ธันวาคม 2564
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก	553.80 ^{/1}	
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	140.50 ^{/1}	
โครงการดาด้าเซฟ	207.40 ^{/1}	
โครงการทิพย์ 7	646.30 ^{/1}	
โครงการทิพย์ 8	1,000.50 ^{/2}	
โครงการสยามเมรี่	2,786.70 ^{/2}	
โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	308.10 ^{/2}	
โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้	573.00 ^{/1}	22 เมษายน 2564
โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร	127.88 ^{/3}	
โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8	1,038.00 ^{/4}	29 กรกฎาคม 2564
โครงการไทยแพฟฟิด้า	440.44 ^{/4}	
โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์	790.00 ^{/5}	9 กันยายน 2564
รวม	9,570.62	

หมายเหตุ:

^{/1} ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท เอส.แอล. สเตนดาร์ด แอฟไพร์ซัล จำกัด

^{/2} ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซิลแทนท์ จำกัด

^{/3} มูลค่าที่แสดงคือมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยกองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2564

^{/4} มูลค่าที่แสดงคือมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยกองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 และโครงการไทยแพฟฟิด้า เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2564

^{/5} มูลค่าที่แสดงคือมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยกองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2564

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ ดังนี้

<p>ระยะเวลาการประเมินมูลค่า และหลักการคิด Terminal Value</p>	<p>โครงการเจดับเบิลยูดี</p> <p>28 ปี สำหรับโครงการแปซิฟิกห้องเย็น และโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก และ 10 ปี สำหรับโครงการดาด้าเซฟ โดยกำหนดให้มีมูลค่าภายหลังปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ (Terminal Value)</p> <p>โครงการทิพย์ 7</p> <p>10 ปี โดยกำหนดให้มีมูลค่าภายหลังปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ (Terminal Value)</p> <p>โครงการทิพย์ 8</p> <p>10 ปี โดยกำหนดให้มีมูลค่าภายหลังปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ (Terminal Value)</p> <p>โครงการสยามเมโม</p> <p>27.69 ปี โดยไม่มีการคิดมูลค่าภายหลังปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ (Terminal Value)</p> <p>โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี</p> <p>27.69 ปี โดยไม่มีการคิดมูลค่าภายหลังปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ (Terminal Value)</p> <p>โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้</p> <p>10 ปี โดยกำหนดให้มีมูลค่าภายหลังปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ (Terminal Value)</p>
<p>ประมาณการอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)</p>	<p>โครงการเจดับเบิลยูดี</p> <ul style="list-style-type: none"> อัตราการใช้พื้นที่ เท่ากับร้อยละ 100.00 ตลอดระยะเวลาที่มีสัญญาเช่าสำหรับโครงการแปซิฟิก ห้องเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) และโครงการดาด้าเซฟ อัตราการใช้พื้นที่ เท่ากับร้อยละ 92.00 ภายหลังปีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดสำหรับโครงการแปซิฟิก ห้องเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) และโครงการดาด้าเซฟ <p>โครงการทิพย์ 7</p> <ul style="list-style-type: none"> อัตราการใช้พื้นที่ เท่ากับร้อยละ 100.00 ตลอดระยะเวลาที่มีสัญญาเช่า และเท่ากับร้อยละ 95.00 ภายหลังปีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดถึงปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ <p>โครงการทิพย์ 8</p> <ul style="list-style-type: none"> อัตราการใช้พื้นที่ เท่ากับร้อยละ 100.00 ตลอดระยะเวลาที่มีสัญญาเช่า เท่ากับร้อยละ 98.00 ภายหลังปีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดถึงปีที่ 5 และเท่ากับร้อยละ 95.00 ในปี 6 ถึงที่สิ้นสุดการคาดการณ์ <p>โครงการสยามเมโม</p> <ul style="list-style-type: none"> อัตราการใช้พื้นที่อาคารคลังสินค้า เท่ากับร้อยละ 100.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ อัตราการใช้ถึงเก็บสารเคมีเหลวเท่ากับร้อยละ 100.00 ตลอดระยะเวลาที่มีสัญญาเช่า และเท่ากับร้อยละ 95.00 ภายหลังปีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดถึงปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ <p>โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี</p> <ul style="list-style-type: none"> อัตราการใช้พื้นที่เท่ากับร้อยละ 100.00 ตลอดระยะเวลาที่มีสัญญาเช่า และเท่ากับร้อยละ 95.00 ภายหลังปีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดถึงปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ <p>โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้</p> <ul style="list-style-type: none"> อัตราการใช้พื้นที่เท่ากับร้อยละ 100.00 ตลอดระยะเวลาที่มีสัญญาเช่า และเท่ากับร้อยละ 96.00 ภายหลังปีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดถึงปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์

อัตราดอกเบี้ยโต ของค่าเช่า	<p>โครงการเจดีย์เบ็ญดี</p> <ul style="list-style-type: none"> โครงการแปซิฟิก ห้างเย็น และโครงการเจดีย์เบ็ญดี แปซิฟิก อัตราค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.00 ทุก 3 ปีตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 15 และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ทุก 3 ปีตั้งแต่ปีที่ 16 ถึงปีที่ 30 ตามสัญญา โครงการดาด้าเซฟ อัตราค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.00 ทุก 3 ปีตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 ตามสัญญา <p>โครงการทิพย์ 7</p> <ul style="list-style-type: none"> อัตราค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ทุกปี <p>โครงการทิพย์ 8</p> <ul style="list-style-type: none"> อัตราค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.50 ทุกปี <p>โครงการสยามเหมมี</p> <ul style="list-style-type: none"> อาคารคลังสินค้า อัตราค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปีตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 15 และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.00 ทุก 3 ปี ตั้งแต่ปีที่ 16 ถึงปีที่ 30 ตามสัญญา ถังเก็บสารเคมีเหลว อัตราค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.00 ทุกปีตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 15 และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.50 ทุกปี ตั้งแต่ปีที่ 16 ถึงปีที่ 28 <p>โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี</p> <ul style="list-style-type: none"> อัตราค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.50 ทุกปี <p>โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้</p> <ul style="list-style-type: none"> อัตราค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	<ul style="list-style-type: none"> ร้อยละ 9.00 สำหรับโครงการเจดีย์เบ็ญดี โครงการทิพย์ 7 โครงการทิพย์ 8 และโครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ ร้อยละ 9.50 สำหรับโครงการสยามเหมมี และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี

รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชี

ทรัพย์สินที่กองได้ลงทุนเพิ่มเติมมี ดังนี้

- โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร

รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม	โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร
ผู้ให้เข้าทรัพย์สิน	บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด
วันที่เข้าลงทุน	22 เมษายน 2564
มูลค่าเข้าลงทุน (ล้านบาท)	127.88 ¹
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สินและทำให้รายได้กองทรัสต์เพิ่มขึ้น รวมถึงเพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน
แหล่งเงินทุนที่ใช้	เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1) บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด 2) บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1) 1 เมษายน 2564 2) 18 มีนาคม 2564
วิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)
ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1) 117.80 ล้านบาท 2) 119.30 ล้านบาท

หมายเหตุ:

¹ เนื่องจากขนาดรายการในการได้มามีมูลค่าไม่ถึงร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์จึงไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในการเข้าทำรายการ

- โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8

รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม	โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8
ผู้ขาย	บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด
วันที่เข้าลงทุน	29 กรกฎาคม 2564
มูลค่าเข้าลงทุน (ล้านบาท)	1,038.00
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สินและทำให้รายได้กองทรัสต์เพิ่มขึ้น รวมถึงเพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน
แหล่งเงินทุนที่ใช้	การระดมทุนและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1) บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด 2) บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1) 29 มกราคม 2564 2) 1 ธันวาคม 2563
วิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)
ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1) 924.20 ล้านบาท 2) 956.50 ล้านบาท

• โครงการไทยแพฟฟ์ต้า

รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม	โครงการไทยแพฟฟ์ต้า
ผู้ขาย	บริษัท ไทยแพฟฟ์ต้า จำกัด
วันที่เข้าลงทุน	29 กรกฎาคม 2564
มูลค่าเข้าลงทุน (ล้านบาท)	419.00 ¹
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สินและทำให้รายได้กองทรัสต์เพิ่มขึ้น รวมถึงเพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน
แหล่งเงินทุนที่ใช้	การระดมทุนและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1) บริษัท แกรนต์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด 2) บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1) 26 เมษายน 2564 2) 23 เมษายน 2564
วิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)
ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1) 460.00 ล้านบาท 2) 460.30 ล้านบาท

หมายเหตุ:

¹ เนื่องจากขนาดรายการในการได้มามีมูลค่าไม่ถึงร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์จึงไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการเข้าทำรายการ

• โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์

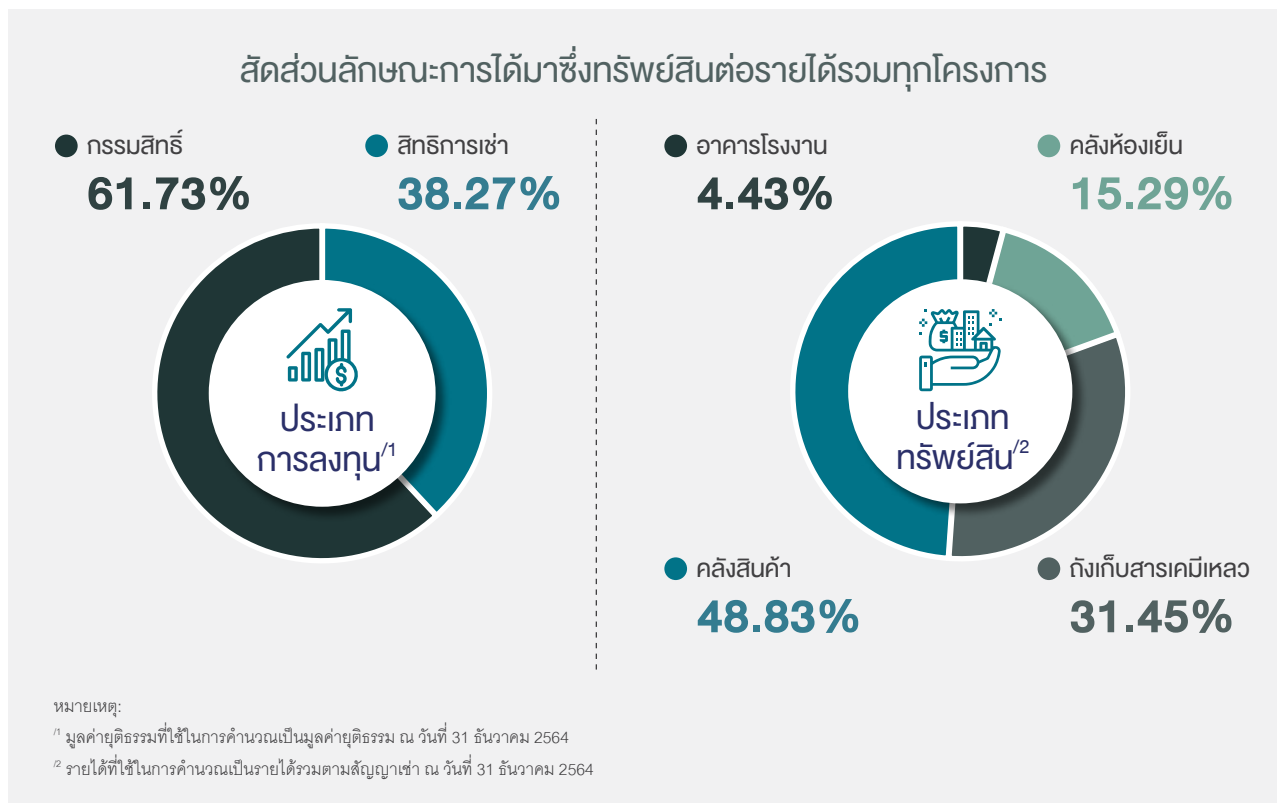
รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม	โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์
ผู้ขาย	2 Tiger Prop
วันที่เข้าลงทุน	9 กันยายน 2564
มูลค่าเข้าลงทุน (ล้านบาท)	790.00
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สินและทำให้รายได้กองทรัสต์เพิ่มขึ้น รวมถึงเพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน
แหล่งเงินทุนที่ใช้	การระดมทุนและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1) บริษัท แกรนต์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด 2) บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1) 29 มกราคม 2564 2) 1 ธันวาคม 2563
วิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)
ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1) 812.20 ล้านบาท 2) 819.10 ล้านบาท

การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ที่จะสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่เหมาะสม และยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีการลงทุนในกรรมสิทธิ์ประมาณร้อยละ 61.73 ของมูลค่ายุติธรรมรวมทุกโครงการ และสิทธิการเช่าประมาณร้อยละ 38.27 ของมูลค่ายุติธรรมรวมทุกโครงการ

ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนประกอบด้วย อาคารคลังสินค้า ประมาณร้อยละ 48.83 ของรายได้รวมทุกโครงการ ถึงเก็บสารเคมีเหลว ประมาณร้อยละ 31.45 อาคารคลังห้องเย็น ประมาณร้อยละ 15.29 ของรายได้รวมทุกโครงการ และอาคารโรงงาน ประมาณร้อยละ 4.43 ของรายได้รวมทุกโครงการ



กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ที่จะสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่เหมาะสม และยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยรูปแบบการนำทรัพย์สินออกให้เช่าสามารถแบ่งรูปแบบการนำทรัพย์สินออกให้เช่าได้เป็น 2 ประเภท ซึ่งมีลักษณะสัญญาเช่าและโครงสร้างรายได้ ดังนี้

ประเภทที่ 1 การให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแก่เจ้าของทรัพย์สินเดิมหรือบริษัทในเครือ

กองทรัสต์โดยทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าทรัพย์สินกับผู้เช่าหลัก ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่ม JWD เพื่อประกอบธุรกิจให้บริการห้องเย็น โลจิสติกส์ และคลังสินค้า และ SFC ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ SCC โดยมีระยะเวลาการเช่าที่แตกต่างกัน ดังนี้

- โครงการแปซิฟิค ห้องเย็น และโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค มีระยะเวลาการเช่า 10 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่า (วันที่ 26 ธันวาคม 2560) โดยกองทรัสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 2 คราว คราวละ 10 ปี รวมทั้งสิ้นเป็น 30 ปี

- โครงการเจดีย์เบ็ญดี เปตทิพิด (ส่วนขยายเพิ่มเติม) มีระยะเวลาการเช่า 9 ปี 5 วัน นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่า (วันที่ 21 ธันวาคม 2561) โดยกองทรัสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 2 ครั้ง คราวละ 10 ปี รวมทั้งสิ้นเป็น 29 ปี 5 วัน
- โครงการดาด้าเซฟ มีระยะเวลาการเช่า 10 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่า (วันที่ 26 ธันวาคม 2560)
- โครงการเจดีย์เบ็ญดี นวนคร มีระยะเวลาการเช่า 14 ปี 7 เดือน 9 วัน นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่า (วันที่ 22 เมษายน 2564)
- โครงการสยามเมมโม (ส่วนที่เป็นถึงเก็บสารเคมีเหลว จำนวน 27 ถัง และอาคารคลังสินค้า จำนวน 3 ยูนิต) โดยสัญญาเช่าถึงเก็บสารเคมีเหลวมีระยะเวลาประมาณ 1-5 ปี และสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้ามีระยะเวลาการเช่า 30 ปี
- โครงการไทยแพฟฟิด้า มีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่า (วันที่ 29 กรกฎาคม 2564)

ทั้งนี้ รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจะประกอบด้วย รายได้ค่าเช่ารายเดือน ซึ่งมาจากค่าเช่าอาคารห้องเย็น ค่าเช่าอาคารคลังสินค้า และค่าเช่าถึงเก็บสารเคมีเหลว โดยอัตราค่าเช่ารายเดือนเป็นอัตราคงที่และมีการปรับขึ้นของอัตราค่าเช่าเป็นลำดับขั้น ตามที่ได้ตกลงกันระหว่างอายุสัญญา

ประเภทที่ 2 การให้เช่าและให้บริการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนกับผู้เช่ารายย่อยโดยตรง

กองทรัสต์โดยทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนใน โครงการทิพย์ 7 โครงการทิพย์ 8 โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 โครงการสยามเมมโม (บางส่วน) โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี โครงการชีวาหัย อมตะซิตี้ โครงการไทยแพฟฟิด้า และโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ ซึ่งรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับ ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่ารายเดือนและค่าบริการรายเดือนจากการเช่าอาคารคลังสินค้า ถึงเก็บสารเคมีเหลว และอาคารโรงงาน ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นสัญญามาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่คล้ายคลึงกัน เช่น รายได้ค่าเช่ารายเดือนมาจากการให้เช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า ถึงเก็บสารเคมีเหลว และอาคารโรงงาน ส่วนรายได้ค่าบริการรายเดือนมาจากการให้บริการบำรุงรักษา ซ่อมแซม และจัดทำให้อาคารอยู่ในสภาพที่สามารถใช้งานได้ โดยระยะเวลาการเช่าและการให้บริการส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าและบริการที่ระยะเวลาประมาณ 1-3 ปี ซึ่งมีอัตราค่าเช่ารายเดือนคงที่

โครงการ	ขนาดพื้นที่หรือ ความจุให้เช่า (ตารางเมตร/กิโลลิตร)	อัตราเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	อายุเฉลี่ย ของสัญญาเช่า รายย่อย (ปี)	รายได้ในรอบปี บัญชี 2564 (ล้านบาท)
1. โครงการเจดีย์เบ็ญดี: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น สหกรณ์ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น และอาคารคลังสินค้า และการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปีในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า/โรงงาน				
• โครงการเปตทิพิด ห้องเย็น	17,562.00 ตารางเมตร	100.00	30.00	74.06
• โครงการเจดีย์เบ็ญดี เปตทิพิด ¹	12,766.40 ตารางเมตร	100.00	29.80 ¹	53.86
• โครงการดาด้าเซฟ	9,288.00 ตารางเมตร	100.00	10.00	13.98
• โครงการเจดีย์เบ็ญดี นวนคร	6,620.00 ตารางเมตร	100.00	14.60	8.59
รวมโครงการเจดีย์เบ็ญดี	46,236.40 ตารางเมตร	100.00	26.88	150.49

โครงการ	ขนาดพื้นที่หรือ ความจุให้เข้า (ตารางเมตร/กิโลลิตร)	อัตราเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	อายุเฉลี่ย ของสัญญาเช่า รายย่อย (ปี)	รายได้ในรอบปี บัญชี 2564 (ล้านบาท)
2. โครงการทิพย์: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8	35,773.65 ตารางเมตร	100.00	2.44	32.58
• โครงการทิพย์ 7	21,651.10 ตารางเมตร	100.00	4.59	45.21
• โครงการทิพย์ 8	34,692.60 ตารางเมตร	100.00	2.85	74.91
รวมโครงการทิพย์	92,117.35 ตารางเมตร	100.00	3.10	152.70
3. โครงการสยามเคมี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน ถึงเก็บสารเคมีเหลว และอาคารคลังสินค้า รวมถึงทรัพย์สินอื่น ได้แก่ ท่าเทียบเรือ จำนวน 1 ท่า พื้นที่ 3,050 ตารางเมตร ถนนส่วนกลาง รวมถึงสาธารณูปโภคต่างๆ ท่อขนถ่ายสารเคมี ระบบขนถ่ายสารเคมี งานระบบ สิ่งติดตั้งเครื่องจักร สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว				
• โครงการสยามเคมี	16,726.00 ตารางเมตร และ 85,580.00 กิโลลิตร	100.00	30.00 และ 2.84	291.91
4. โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	14,600.00 ตารางเมตร	100.00	9.00	29.93
5. โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารโรงงาน				
• โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้	17,120.00 ตารางเมตร	88.69	2.91	41.81
6. โครงการไทยแทฟฟิด้า: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการไทยแทฟฟิด้า	38,083.00 ตารางเมตร	100.00	3.00	19.41
7. โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า				
• โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์	43,481.00 ตารางเมตร	100.00	3.09	25.84
รวมทุกโครงการ	268,363.75 ตารางเมตร และ 85,580 กิโลลิตร	99.84	8.59	712.09

หมายเหตุ:

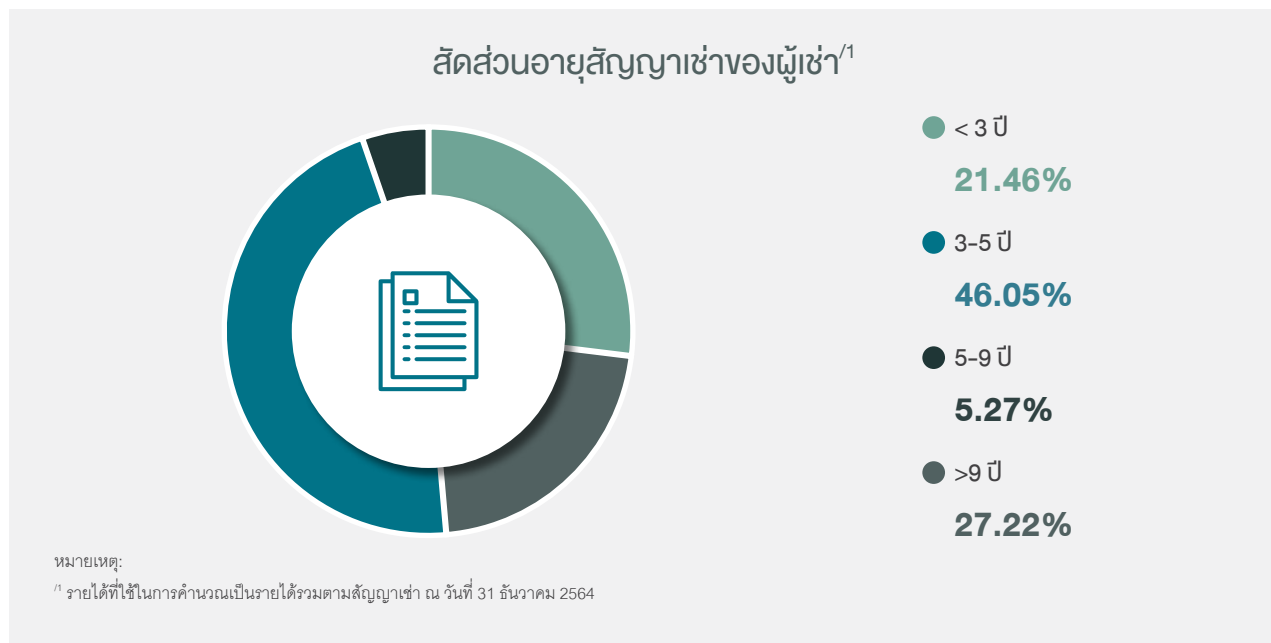
^{1/} รวมโครงการเจดับเบิลยูดี แปริฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม)

โดยในปี 2564 ทรัพย์สินของทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยดังนี้

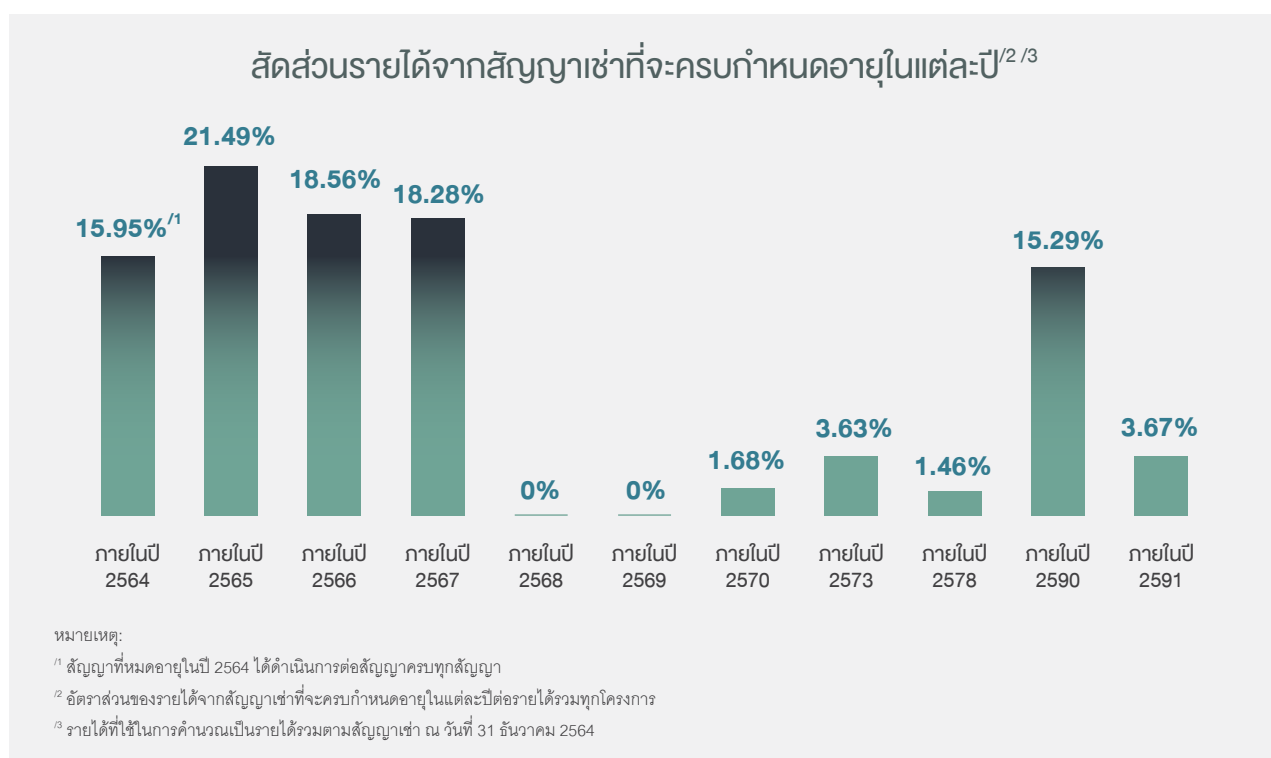
1. คลังสินค้า 158.04 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
2. คลังห้องเย็น 345.14 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
3. ถึงเก็บสารเคมีเหลว 256.59 บาทต่อกิโลลิตรต่อเดือน
4. อาคารโรงงาน 200.49 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

ลักษณะและอายุของสัญญาเช่า

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนประมาณร้อยละ 78.54 เป็นสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเฉลี่ยตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีรายละเอียดของอายุสัญญาเช่าแบ่งตามสัดส่วนรายได้ ดังต่อไปนี้



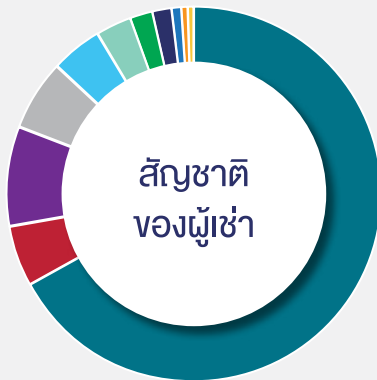
สัญญาเช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนกว่าร้อยละ 25 จะครบกำหนดอายุหลังจากปี 2568 เป็นต้นไป โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีสัดส่วนรายได้จากสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุในแต่ละปี ดังต่อไปนี้



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผู้เข้าพื้นที่มีการกระจายตัวแบ่งตามสัญชาติและประเภทธุรกิจ โดยมีรายละเอียดผู้เข้า 10 อันดับแรก ตามที่ระบุในตารางข้างท้ายนี้

ลำดับ	ชื่อผู้เข้าหลัก 10 อันดับแรก	โครงการที่เข้า	อัตราส่วนรายได้ ต่อรายได้รวม ทุกโครงการ	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ
1.	บริษัท เอสเอฟซี เอกเซลเลนซ์ จำกัด	สยามเมมี	10.20%	ไทย	ผลิตน้ำมันหล่อลื่น
2.	บริษัท แปซิฟิค ห้องเย็น จำกัด	แปซิฟิค ห้องเย็น	8.89%	ไทย	ให้บริการห้องเย็นและโลจิสติกส์
3.	บริษัท เจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค จำกัด	เจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค	6.40%	ไทย	ให้บริการห้องเย็นและโลจิสติกส์
4.	บริษัท เอสโซ่ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	สยามเมมี	6.08%	อเมริกา	ผลิตผลิตภัณฑ์ที่ได้จากโรงกลั่นปิโตรเลียม
5.	บริษัท สยามเมมี จำกัด (มหาชน)	สยามเมมี	5.12%	ไทย	ผลิตผลิตภัณฑ์ที่ได้จากโรงกลั่นปิโตรเลียม
6.	บริษัท เพอร์เฟค คอมพาเนียน กรุ๊ป จำกัด	เอ็มเอส แวร์เฮาส์	5.10%	ไทย	อาหารสัตว์
7.	บริษัท ซีว้า โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	ทิพย์ 8	4.64%	ฝรั่งเศส	โลจิสติกส์
8.	บริษัท ไอ.ซี.พี.เคมิคอลส์ จำกัด	สยามเมมี	4.51%	ไทย	ซื้อขายผลิตภัณฑ์ที่ได้จากโรงกลั่นปิโตรเลียม
9.	บริษัท ท็อป โซลเว้นท์ จำกัด	สยามเมมี	4.31%	ไทย	ผลิตผลิตภัณฑ์ที่ได้จากโรงกลั่นปิโตรเลียม
10.	บริษัท ไทยแทพฟิต้า จำกัด	ไทยแทพฟิต้า	4.12%	ไทย	ผลิตและจัดจำหน่ายผ้า

สัดส่วนรายได้ต่อรายได้รวมทุกโครงการ



ไทย 67.08%	เดนมาร์ก 1.86%
จีน 5.40%	มาเลเซีย 1.74%
ญี่ปุ่น 8.38%	ออสเตรเลีย 0.86%
อเมริกา 6.08%	อินเดีย 0.49%
ฝรั่งเศส 4.64%	สิงคโปร์ 0.48%
เยอรมัน 2.98%	



ผู้ให้บริการห้องเย็นและโลจิสติกส์ 18.43%
ผลิตผลิตภัณฑ์ที่ได้จากโรงกลั่นปิโตรเลียม 17.25%
โลจิสติกส์ 14.69%
ผลิตน้ำมันหล่อลื่น 10.20%
ผลิตชิ้นส่วนเพื่อการอุตสาหกรรม 8.69%
ซื้อขายผลิตภัณฑ์ที่ได้จากโรงกลั่นปิโตรเลียม 7.67%
อาหารสัตว์ 5.10%
สิ่งทอ 4.12%
คลังสินค้า 3.63%
บรรจุภัณฑ์ 3.21%
เฟอร์นิเจอร์ 2.52%
อุปกรณ์สำนักงาน 2.49%
ค้าปลีก 2.00%

หมายเหตุ:

^{1/} รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ข้อมูลของผู้เข้าหลัก

กองทรัสต์ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการเจดับเบิลยูดีแก๊สผู้เข้าหลัก ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มเจดับเบิลยูดี โดยมีรายละเอียดของผู้เข้าหลักสำหรับแต่ละโครงการ ดังนี้

ข้อมูลทั่วไป

- โครงการแปซิฟิค ห้องเย็น

ชื่อผู้เข้าหลัก	บริษัท แปซิฟิค ห้องเย็น จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	47/19 หมู่ 2 ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร 74000
เลขทะเบียนบริษัท	0745538001893
โทรศัพท์	034-834-224-6
ทุนจดทะเบียน	443,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	443,000,000 บาท

- โครงการเจดบับัลยูดี แปะซิฟค

ชื่อผู้เช่าหลัก	บริษัท เจดบับัลยูดี แปะซิฟค จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	36 ถนนกรุงเทพกรีธา แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240
เลขทะเบียนบริษัท	0105556004381
โทรศัพท์	033-020-800
ทุนจดทะเบียน	250,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	250,000,000 บาท

- โครงการดาต้าเซฟ

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

- โครงการเจดบับัลยูดี นวนคร

ชื่อผู้เช่าหลัก	บริษัท เจดบับัลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	36 ถนนกรุงเทพกรีธา แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240
เลขทะเบียนบริษัท	0107557000306
โทรศัพท์	02-710-4000
ทุนจดทะเบียน	510,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	510,000,000 บาท

คุณสมบัติและประสบการณ์ผู้เช่าหลัก

ผู้เช่าหลักดำเนินธุรกิจทางด้านโลจิสติกส์ภายในประเทศ (In-land Logistics) อย่างครบวงจร ก่อตั้งในปี 2536 และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เมื่อเดือนกันยายน 2558 โดยลักษณะการประกอบธุรกิจประกอบด้วยธุรกิจบริการรับฝากและบริหารสินค้า บริการขนส่งและกระจายสินค้า บริการขนย้าย บริการจัดการเอกสารและข้อมูลและอื่นๆ เช่น ให้เช่าอาคารสำนักงานและคลังสินค้า และพัฒนาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ เป็นต้น นอกจากนี้ ผู้เช่าหลักยังมีบุคลากรและทีมงานที่เป็นผู้มีประสบการณ์ความเชี่ยวชาญในการทำหน้าที่ดูแลบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผลกระทบในกรณีที่ต้องมีการเปลี่ยนผู้เช่าหลัก

ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องเปลี่ยนผู้เช่าหลักหรือใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาภายใต้สัญญาเช่า กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อมาทดแทนผู้เช่าหลัก ซึ่งอาจรวมไปถึงต้นทุนที่เป็นตัวเงินและต้นทุนค่าเสียโอกาสที่เพิ่มตามระยะเวลาการหาผู้เช่ารายใหม่ ทั้งนี้ หากกองทรัสต์สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการตกลงกับผู้เช่ารายใหม่เพื่อให้ได้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าฉบับใหม่ที่ไม่ดีไปกว่าสัญญาเช่าฉบับเดิม ซึ่งอาจมีผลต่อรายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับในอนาคต

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถของผู้เช่าหลักในการปฏิบัติตามสัญญา

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า ตั้งแต่ก่อนที่จะมีการจัดตั้งกองทรัสต์ ผู้เช่าหลักมีบุคลากรและทีมงานที่เป็นผู้มีประสบการณ์ความเชี่ยวชาญในการทำหน้าที่ดูแลบริหารอสังหาริมทรัพย์ และมีมาตรฐานในการดำเนินงาน (Standard of Operation) ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว นอกจากนี้ ผู้เช่าหลักเป็นผู้เช่าที่มีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินในโครงการเจดับเบิลยูดีเป็นอย่างดี มากกว่าผู้เช่ารายอื่นๆ อีกทั้งโครงสร้างค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจะอ้างอิงจากอัตราค่าเช่าในส่วนที่เป็นค่าเช่าอาคาร ไม่รวมค่าบริการ และผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากทรัพย์สิน ซึ่งสามารถเทียบเคียงกับผลประโยชน์ในอดีตของทรัพย์สินในโครงการเจดับเบิลยูดี ทั้งนี้ หากพิจารณาจากผลประโยชน์ของทรัพย์สินในโครงการเจดับเบิลยูดีที่ผ่านมา และรายได้ที่จะได้รับจากธุรกิจให้บริการรับฝากและบริหารคลังสินค้า คาดว่ารายได้ที่จะได้รับอยู่ในระดับที่มากพอที่จะสร้างความมั่นใจได้ว่า ผู้เช่าหลักจะสามารถชำระค่าเช่าที่และปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้

มาตรการดำเนินการหากผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้

หากผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้ ผู้เช่าหลักต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ผู้เช่าหลักได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือ เงินค้างชำระอย่างใดๆ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ ตามที่กำหนดในสัญญาเช่า ให้ถือว่ากองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที ทั้งนี้ เว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมดูแลให้ผู้เช่าหลักดำเนินการชำระค่าเช่าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยจะมีการสอบถามและติดตามการชำระค่าเช่ากันล่วงหน้าอย่างน้อย 15 วัน ก่อนครบกำหนดชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าเพื่อป้องกันมิให้เกิดการชำระค่าเช่าล่าช้า หรือผิดสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากเกิดเหตุสุดวิสัยใดๆ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกให้มีการประชุมหารือกันก่อนถึงกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้เช่าหลักไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะรายงานต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการของบริษัทฯ ให้ทราบโดยเร็ว และแจ้งต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาเหตุในการเลิกสัญญาเช่าและดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าหลักผิดนัดการชำระค่าเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการเจรจาตกลงกับผู้เช่าเพื่อช่วยหาวิธีให้ผู้เช่าหลักชำระค่าเช่าตามที่ตกลงกันในสัญญาโดยเร็วที่สุดและลดความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้ง บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด บริษัท สยามเมมี จำกัด (มหาชน) บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด บริษัท ไทยเทพฟิต้า จำกัด และ บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน โครงการทิพย์ 7 โครงการทิพย์ 8 โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 โครงการสยามเมมี โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี โครงการชีวาทัย อมตะ ซิตี้ โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร โครงการไทยเทพฟิต้า และโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ ตามลำดับ โดยมีข้อมูลสำคัญสรุปได้ดังนี้

ข้อมูลทั่วไป

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด	บริษัท สยามเมมี จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	333 หมู่ที่ 9 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540	26/36-37 อาคารอรกานต์ ชั้น 11 ซอยชิดลม ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
เลขทะเบียนบริษัท	0115554010121	0107537002346
โทรศัพท์	02-382-5111	02-250-1128
ทุนจดทะเบียน	1,000,000 บาท	800,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	1,000,000 บาท	350,000,000 บาท

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	159 หมู่ที่ 5 ถนนติวานนท์ ตำบลบางกะดี อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี 12000	1168/80 อาคารลุมพินีทาวเวอร์ ชั้นที่ 27 ยูนิตดี ถนนพระรามสี่ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0125530000630	0107558000181
โทรศัพท์	02-504-1582	02-679-8870-4
ทุนจดทะเบียน	66,000,000 บาท	2,307,692,307.00 บาท
ทุนชำระแล้ว	66,000,000 บาท	1,275,027,883.00 บาท

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด	บริษัท ไทยเทพฟิต้า จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	36 ถนนกรุงเทพกรีฑา แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240	2 อาคารจัสมิน ซิตี้ ชั้น 22 โซนซี ซอยสุขุมวิท 23 (ประสานมิตร) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
เลขทะเบียนบริษัท	0105532002338	0105530030113
โทรศัพท์	02-170-4040	02-260-5186-9
ทุนจดทะเบียน	570,000,000 บาท	1,488,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	570,000,000 บาท	1,488,000,000 บาท

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	4366/1-6 ถนนพระราม 4 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
เลขทะเบียนบริษัท	0105555037049
โทรศัพท์	02-712-0800
ทุนจดทะเบียน	455,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	455,000,000 บาท

ประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และคณะผู้บริหาร

• บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด

บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกันกับ TIP ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2554 โดยมีผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ กลุ่มไกรศักดิ์วัฒน์ ปัจจุบัน บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของ TIP ซึ่งมีคลังสินค้าและโรงงานตั้งอยู่บนถนนเทพารักษ์ ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ และถนนบางนาตราด กม. 19 อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 TIP มีคลังสินค้าและโรงงานที่สร้างเสร็จแล้ว และมีพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าประมาณ 532,000 ตารางเมตร โดยบริษัทงานสมบูรณ์ จำกัด มีทีมงานก่อสร้างคลังสินค้าเป็นของตนเอง ก่อให้เกิดประสิทธิภาพทั้งในด้านการเงิน การรักษามาตรฐานของคลังสินค้า และเพิ่มความคล่องตัวในการก่อสร้าง กล่าวคือ สามารถเร่งงานก่อสร้างให้เสร็จตามความต้องการของลูกค้า และสามารถให้บริการการดัดแปลงต่อเติมโรงงานตามที่ถูกคำต้องการ นอกจากการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่ TIP เป็นเจ้าของซึ่งมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องแล้ว บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด ยังให้บริการช่วยเหลือลูกค้าในการขอใบอนุญาต และสารานุกรมใบต่าง ๆ ตามความต้องการของลูกค้า รวมทั้งการให้บริการขอใบอนุญาตทำงานในราชอาณาจักรสำหรับคนต่างชาติด และบริการทั่วไปตามที่ลูกค้าต้องการ ทำให้ถือเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่การบริการของ TIP ส่งผลให้ TIP สามารถรักษาค่าเช่าคลังสินค้าให้อยู่ในระดับสูงได้ อีกทั้ง TIP บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด และคณะผู้บริหาร ได้ดำเนินธุรกิจจำหน่ายหรือให้เช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานสำเร็จรูปรวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ประกอบการทั้งในและนอกนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ มากกว่า 20 ปี ทำให้มั่นใจได้ว่า บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด มีความรู้ความสามารถเพียงพอในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

• บริษัท สยามเขม จำกัด (มหาชน)

บริษัท สยามเขม จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทย เมื่อวันที่ 15 กันยายน 2502 และจดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนเมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2537 โดยมีผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ บริษัท จิระ โฮลดิ้ง จำกัด โดยปัจจุบัน SCC ประกอบกิจการให้เช่าและให้บริการถังเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว ให้เช่าคลังสินค้า และให้บริการท่าเรือ โดยทรัพย์สินของ SCC ตั้งอยู่ที่ถนนสุขสวัสดิ์ จังหวัดสมุทรปราการ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 SCC มีถังเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวจำนวน 80 ถัง ความจุรวม 93,930.00 กิโลลิตร และคลังสินค้า จำนวน 5 หลัง พื้นที่ให้เช่ารวม 20,220.00 ตารางเมตร ซึ่งถือว่า เป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ที่สุดในภาคกลาง โดย SCC เป็นผู้ริเริ่มธุรกิจการให้เช่าและให้บริการถังเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวในเชิงพาณิชย์ มีทีมงานที่มีประสบการณ์และรู้จักทรัพย์สินเป็นอย่างดี รวมถึงความสัมพันธ์ที่ดีอันยาวนานกับผู้เช่ากว่า 25 ปี ก่อให้เกิดความเข้าใจในการให้บริการเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าและมีความมีประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินเป็นอย่างดี อีกทั้ง SCC และคณะผู้บริหารได้ดำเนินธุรกิจดังกล่าวมาเป็นระยะเวลากว่า 50 ปี ทำให้มั่นใจได้ว่า SCC มีความรู้ความสามารถเพียงพอในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

• บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด

บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2530 โดยมีผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ กลุ่มสุริยสัจย์ ประกอบกิจการสวนอุตสาหกรรมจัดสรรที่ดินและระบบสาธารณูปโภคเพื่อการอุตสาหกรรม โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี มีพื้นที่ประมาณ 1,200 ไร่ ตั้งอยู่ที่ถนนติวานนท์ จังหวัดปทุมธานี โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อพัฒนาอุตสาหกรรมของประเทศไทย เพิ่มการสร้างงานให้คนไทย และให้คนไทยได้การถ่ายทอดเทคโนโลยีที่ทันสมัย BIP มีประสบการณ์อันยาวนานกว่า 30 ปี ในการให้บริการโครงการสวนอุตสาหกรรม รวมถึงการอำนวยความสะดวก

ความสะดวกเกี่ยวกับการบำรุงรักษาและซ่อมแซมโรงงานและคลังสินค้าของลูกค้าที่ประกอบกิจการอยู่ในโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี นอกจากนี้ BIP ยังมีทีมงานที่เพียงพอพร้อมให้บริการได้อย่างรวดเร็ว ประกอบกับความสัมพันธ์อันยาวนานกับผู้เช่ากว่า 10 ปี จึงมีความเข้าใจและรู้จักทรัพย์สินที่บริหารเป็นอย่างดี และสามารถให้บริการเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่า BIP จึงมีความสามารถเพียงพอในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

- **บริษัท ชีวากัย จำกัด (มหาชน)**

บริษัท ชีวากัย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2551 โดยมีผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ บริษัท ซาติชีวะ จำกัดประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลัก นอกจากนั้นในปี 2555 ยังมีการพัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าควบคู่ไปด้วยจำนวน 1 โครงการจำนวน 10 ทุนที่ตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้จังหวัดระยอง เนื่องจาก CHEWA มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างยาวนานและมีประสบการณ์ในการบริหารโรงงานสำเร็จรูปให้เช่ามากกว่า 8 ปี ทำให้มีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินที่บริหารเป็นอย่างดีและมีทีมงานที่เพียงพอในการซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่บริหาร ประกอบกับทีมงานมีความใกล้ชิดกับผู้เช่าทำให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้เช่าได้มีประสิทธิภาพ ทำให้มั่นใจได้ว่า CHEWA มีความรู้ความสามารถเพียงพอในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

- **บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด**

บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2532 โดยมีผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟลิจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) โดย บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด ดำเนินธุรกิจด้านการลงทุนพัฒนากับบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร แบ่งการดำเนินงานเป็นสองสาย คือ สายพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นสำนักงานและคลังสินค้า สำหรับให้เช่ารวมทั้งให้คำปรึกษาด้านการลงทุนกับการบริหารดูแลคลังสินค้า และสายบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์โดยให้บริการแบบครบวงจร ได้แก่ การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์กับสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งหมด การบริหารจัดการด้านการเงิน การบริหารจัดการระบบความปลอดภัย การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมกับพลังงาน การให้คำปรึกษาด้านพระราชบัญญัติด้านอาคารชุด บริการตรวจสอบอาคาร และการฝึกซ้อมด้านอัคคีภัย ทำให้มั่นใจได้ว่า บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด มีความรู้ความสามารถเพียงพอในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

- **บริษัท ไทยแทฟฟต้า จำกัด**

บริษัท ไทยแทฟฟต้า จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทย เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2530 โดยมีผู้ถือหุ้นใหญ่คือกลุ่มชัยวิไล ปัจจุบันบริษัท ไทยแทฟฟต้า จำกัด เป็นผู้ผลิตสิ่งทอระดับโลกที่มีการบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพผ่านระบบ Lean Manufacturing ซึ่งผลิตภัณฑ์หลักคือผ้าไนลอนและผ้าโพลีเอสเตอร์ โดยผลิตภัณฑ์ดังกล่าวใช้สำหรับการผลิตเครื่องนุ่งห่มและอุปกรณ์สำหรับกีฬาและกิจกรรมกลางแจ้ง เช่น เสื้อแจ็คเก็ต กระเป๋า เต็นท์ เสื้อชูชีพ นอกจากนี้ยังสามารถใช้สำหรับการผลิตชุดปลอดเชื้อในอุตสาหกรรมทางการแพทย์ อาหาร และอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งผลิตภัณฑ์ของบริษัท ไทยแทฟฟต้า จำกัด ส่วนใหญ่ได้ส่งออกไปให้กับแบรนด์ที่มีชื่อเสียงทั่วโลก โดยบริษัท ไทยแทฟฟต้า จำกัด ได้ริเริ่มโครงการคลังสินค้าให้เช่าในปี 2561 และเล็งเห็นถึงความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าที่เพิ่มขึ้นในบริเวณดังกล่าว จึงพัฒนาพื้นที่ดินโดยรอบของบริษัท ไทยแทฟฟต้า จำกัด เป็นโครงการอาคารคลังสินค้าให้เช่าเพื่อตอบสนองความต้องการข้างต้น

- **บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด**

บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2555 โดยมีผู้ถือหุ้นใหญ่คือกลุ่มพานิชวงศ์ ปัจจุบันบริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด เป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจให้บริการบริหารจัดการแก๊สในเครื่องซึ่งประกอบไปด้วย กลุ่มธุรกิจค้าส่ง กลุ่มธุรกิจโรงรับจำนำ และกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของ 2 Tiger Prop ในโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ ตั้งแต่ปี 2558 อย่างไรก็ตาม เนื่องจากกลุ่มบริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด เป็นเจ้าของโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ก่อนจะขายให้ 2 Tiger Prop ทำให้ทางกลุ่มบริษัทมีประสบการณ์ในการบริหารโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์รวมเป็นเวลามากกว่า 15 ปี

ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

- บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด

บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือ TIP ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม จากการที่บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด เป็นบริษัทในกลุ่ม TIP โดยที่ TIP เป็นเจ้าของอาคารคลังสินค้าในบริเวณเดียวกับอาคารคลังสินค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมทั้งเป็นผู้ขายทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งบทบาทดังกล่าวที่มีต่อกองทรัสต์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ในเรื่องการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ โดยการเลือกเสนออาคารคลังสินค้าของ TIP ให้ลูกค้าพิจารณา ก่อนอาคารคลังสินค้าของกองทรัสต์ รวมถึงการกำหนดราคาเช่าของคลังสินค้าด้วย

- บริษัท สยามเมฆี จำกัด (มหาชน)

บริษัท สยามเมฆี จำกัด (มหาชน) ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม จากการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นเจ้าของถึงเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าในบริเวณเดียวกับถึงเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมทั้งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งบทบาทดังกล่าวที่มีต่อกองทรัสต์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ในเรื่องการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ โดยการเลือกเสนอถึงเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าของ SCC ให้ลูกค้าพิจารณา ก่อนถึงเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าของกองทรัสต์ รวมถึงการกำหนดราคาเช่าของถึงเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าด้วย

- บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะปิ จำกัด

บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะปิ จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

- บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

- บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด

บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

- บริษัท ไทยแทฟฟิต้า จำกัด

บริษัท ไทยแทฟฟิต้า จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม จากการที่ บริษัท ไทยแทฟฟิต้า จำกัด เป็นเจ้าของที่ดินรวมถึงอาคารคลังสินค้าในบริเวณเดียวกับอาคารคลังสินค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง รวมทั้งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง ซึ่งบทบาทดังกล่าวที่มีต่อกองทรัสต์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ในเรื่องการจัดหาผู้เช่ารายใหม่โดยการเลือกเสนออาคารคลังสินค้าของ บริษัท ไทยแทฟฟิต้า จำกัด ให้ลูกค้าพิจารณา ก่อนอาคารคลังสินค้าที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุน รวมถึงการกำหนดราคาเช่าของอาคารคลังสินค้าด้วย อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกลงทุนในอาคารคลังสินค้ารวมถึงแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น

- บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด

บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว และได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้น โดยได้ระบุรายละเอียดไว้ในเรื่อง “กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์” ภายใต้หัวข้อเดียวกันนี้

คำตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากกองทรัสต์ เป็นรายเดือน โดยมีรายละเอียดดังนี้ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 2.75 ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
 2. ค่าธรรมเนียมพิเศษ ไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์
 3. ค่านายหน้าในการที่ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าและบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ ที่ว่าง โดยมีอัตราดังนี้
 - 1) อัตรา 0.50 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลา 3 ปี หรือลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) เป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริง ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาน้อยกว่า 3 ปี หรือเกินกว่า 3 ปี
 - 2) อัตรา 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีที่ผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลา 3 ปี หรือ ลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) เป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริง ในกรณีที่ผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาน้อยกว่า 3 ปี หรือเกินกว่า 3 ปี
- ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน จะเป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยไม่มีการเก็บค่าธรรมเนียมดังกล่าวเพิ่มเติมจากกองทรัสต์

อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจ กับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

- บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด

ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	TIP		กองทรัสต์	
		จำนวนคลังสินค้า (ยูนิต)	พื้นที่คลังสินค้า (ตร.ม.)	จำนวนคลังสินค้า (ยูนิต)	พื้นที่คลังสินค้า (ตร.ม.)
TIP 1	สมุทรปราการ	42	33,500.00	-	-
TIP 2	สมุทรปราการ	6	14,103.50	-	-
TIP 3	สมุทรปราการ	4	9,623.00	-	-
TIP 4	สมุทรปราการ	14	11,357.25	-	-
TIP 5	สมุทรปราการ	24	30,591.79	7	27,775.00
TIP 6	สมุทรปราการ	22	17,535.00	-	-
TIP 7	สมุทรปราการ	3	24,498.00	5	21,651.10
TIP 8	สมุทรปราการ	40	88,318.75	5	42,691.30
TIP 9	สมุทรปราการ	5	44,329.00	-	-
รวม		160	273,856.29	17	92,117.40

- บริษัท สยามเขมิ จำกัด (มหาชน)

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้งโครงการ	SCC		กองกรีสต์	
		จำนวนคลังสินค้า (หลัง)	พื้นที่คลังสินค้า (ตร.ม.)	จำนวนคลังสินค้า (หลัง)	พื้นที่คลังสินค้า (ตร.ม.)
คลังสินค้า	สมุทรปราการ	2	3,494.00	3	16,726.00

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้งโครงการ	SCC		กองกรีสต์	
		จำนวนถัง (ถัง)	ปริมาตร (กิโลลิตร)	จำนวนถัง (ถัง)	ปริมาตร (กิโลลิตร)
ถังเก็บสารเคมีเหลว	สมุทรปราการ	4	8,100.00	61	85,580.00
ถังเก็บสารเคมีเหลว (ขนาดเล็ก)	สมุทรปราการ	15	450.00	-	-
รวม		19	8,550.00	61	85,580.00

- บริษัท สอนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด

- ไม่มี -

- บริษัท ชีวากัย จำกัด (มหาชน)

- ไม่มี

- บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด

- ไม่มี -

- บริษัท ไทยเทพไฟฟ้า จำกัด

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	TIP		กองกรีสต์	
		จำนวนคลังสินค้า (ยูนิต)	พื้นที่คลังสินค้า (ตร.ม.)	จำนวนคลังสินค้า (ยูนิต)	พื้นที่คลังสินค้า (ตร.ม.)
ไทยเทพไฟฟ้า	ระยอง	4	60,367.00	4	38,083.00

- บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด

- ไม่มี -

กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์

เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ บริษัทฯ จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการกำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องให้ตลอดระยะเวลาที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงต่อกองทรัสต์ว่า กรณีที่มีผู้สนใจเช่าคลังสินค้า และ/หรือ ถังเก็บสารเคมีเหลว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอทรัพย์สินที่ว่างทั้งหมดต่อลูกค้าโดยพิจารณาตามความต้องการและประโยชน์ในการดำเนินงานของลูกค้าเป็นหลัก และจะดำเนินการให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจในการเลือกเช่าคลังสินค้า และ/หรือ ถังเก็บสารเคมีเหลวด้วยตนเอง โดยในการนำเสนอต่อลูกค้าแต่ละครั้งนั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ทำการชี้แนะหรือแบ่งแยกว่าทรัพย์สินให้เช่าเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งจะดำเนินการให้มีการกำหนดค่าเช่าสำหรับคลังสินค้า และ/หรือ ถังเก็บสารเคมีเหลวที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล และรูปแบบของคลังสินค้า เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการดำเนินงาน และเพื่อให้ลูกค้ามีข้อมูลที่เพียงพอในการตัดสินใจเช่า

นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนด หรือตามที่ได้กำหนดร่วมกัน

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ ดังนี้

1. เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้

- 1) ในการทำธุรกรรม จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องและเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- 2) ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
- 3) บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม

2. การอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- 1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์

3. นโยบายการรายงานการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้

- 1) การทำธุรกรรมประเภทต่างๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
- 2) นอกจากนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

การกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินของ กองทรัสต์และเพื่อนำไปชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 1

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 1,065.00 ล้านบาท ประกอบด้วย วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวนไม่เกิน 415.00 ล้านบาท วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวนไม่เกิน 480.00 ล้านบาท วงเงินกู้ที่ 3: วงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวนไม่เกิน 170.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	วงเงินกู้ที่ 1: เพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ วงเงินกู้ที่ 2: เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง วงเงินกู้ที่ 3: เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้า รายใหญ่ชั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: ชำระคืนครั้งเดียวทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดระยะเวลา 5 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ วงเงินกู้ที่ 2: ชำระคืนครั้งเดียวทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดระยะเวลา 5 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ วงเงินกู้ที่ 3: ชำระคืนเป็นรายไตรมาส ในระยะเวลา 10 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกเมื่อสิ้นเดือนที่ 3 ของปีที่ 4 นับจากวันเบิกใช้เงินกู้
หลักประกันการกู้ยืม	1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติ หลักประกันทางธุรกิจ 3) การโอนสิทธิรับเงินภายใต้สัญญาเช่าแบบมีเงื่อนไข 4) การโอนสิทธิตามสัญญาประกันภัยแบบมีเงื่อนไข 5) หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	ไม่มี

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 2

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,280.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเป็นรายปี ในระยะเวลา 10 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้ โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกในปี 2565
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า สิทธิการรับเงิน และกรรมกรรมประกันภัยเป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ 3) หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	<ol style="list-style-type: none"> 1) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio) ให้ไม่เกินร้อยละ 35 2) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ให้ไม่เกิน 5.5 เท่า

สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 3

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 300.00 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับเปลี่ยนด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนครั้งเดียวทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดระยะเวลา 6 ปี นับจากวันเบิกใช้เงินกู้
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1) การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2) การโอนสิทธิตามสัญญาประกันภัยแบบมีเงื่อนไข 3) หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	ไม่มี

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีอัตราส่วนการกู้ยืมเงิน เท่ากับร้อยละ 25.84 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม และสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินและข้อปฏิบัติอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเงินกู้ได้อย่างครบถ้วน

ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหา ผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

ภาพรวมเศรษฐกิจประเทศไทยในไตรมาสที่ 4 ของปี 2564 ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP: Gross Domestic Product) ขยายตัวร้อยละ 1.9 ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับการลดลงร้อยละ 0.2 ในไตรมาสที่ 3 ของปี 2564 เป็นผลจากความต้องการสินค้าและบริการทั้งในประเทศและต่างประเทศปรับตัวดีขึ้น โดยการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนกลับมาขยายตัวร้อยละ 0.3 ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2564 เป็นผลมาจากการผ่อนคลายมาตรการเพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) รวมทั้งมาตรการต่างๆ เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ การใช้จ่ายภาครัฐบาลขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.1 โดยมีปัจจัยหลักจากการขยายตัวของการโอนเพื่อสวัสดิการทางสังคมที่ไม่เป็นตัวเงินสำหรับสินค้าและบริการในระบบตลาด ซึ่งเกี่ยวข้องกับการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) การส่งออกสินค้าและบริการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.3 อย่างไรก็ตาม การลงทุนรวมลดลงร้อยละ 0.2 จากการลงทุนภาคเอกชนที่ปรับลดลงร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบกับการขยายตัวในไตรมาสถัดก่อนหน้า

รวมทั้งปี 2564 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 1.6 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 6.2 ในปี 2563 โดยมูลค่าการลงทุนรวม การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน และการส่งออกสินค้า เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 ร้อยละ 0.3 และร้อยละ 18.8 ตามลำดับ

ประมาณการเศรษฐกิจ ปี 2565

(% YoY)	2563	2564			2565 (F)
	ทั้งปี	Q3	Q4	ทั้งปี	ทั้งปี
GDP (CVM)	-6.2	-0.2	1.9	1.6	3.5 – 4.5
การลงทุนรวม ¹	-4.8	-0.4	-0.2	3.4	4.0
ภาคเอกชน	-8.2	2.6	-0.9	3.2	3.8
ภาครัฐ	-5.1	-6.2	1.7	3.8	4.6
การบริโภคภาคเอกชน	-1.0	-3.2	0.3	0.3	4.5
การอุปโภคภาครัฐบาล	1.4	1.5	8.1	3.2	-0.2
มูลค่าการส่งออกสินค้า ²	-6.5	15.7	21.3	18.8	4.9
ปริมาณ ²	-5.8	12.2	16.8	15.0	3.9
มูลค่าการนำเข้าสินค้า ²	-13.8	31.8	20.6	23.4	5.9
ปริมาณ ²	-10.5	27.9	14.0	18.3	4.4

ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

หมายเหตุ: ¹ การลงทุนรวม หมายถึง การสะสมทุนถาวรเบื้องต้น

² ฐานข้อมูลการชำระเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย

เศรษฐกิจไทยในปี 2565 มีแนวโน้มที่จะฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องจากฐานการขยายตัวที่อยู่ในเกณฑ์ต่ำในปี 2564 โดยมีแรงขับเคลื่อนจากการขยายตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ แม้จะเผชิญกับการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) สายพันธุ์โอมิครอน แต่มีแนวโน้มที่จะส่งผลกระทบต่อระบบสาธารณสุขอย่างจำกัดในช่วงไตรมาสแรกของปี 2565 และส่งผลให้ภาครัฐสามารถผ่อนคลายมาตรการควบคุมการระบาดได้ตามลำดับ นอกจากนี้ เศรษฐกิจยังจะได้รับแรงสนับสนุนสำคัญ

จากการฟื้นตัวของภาคบริการโดยเฉพาะภาคการท่องเที่ยวอันเนื่องมาจากการผ่อนคลายมาตรการเพื่อเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ และการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการส่งออกสินค้าตามการขยายตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก อย่างไรก็ตาม ยังมีข้อจำกัด และปัจจัยเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อฟื้นตัวของเศรษฐกิจในปี 2565 ให้ขยายตัวได้ต่ำกว่าที่คาดไว้ในกรณีฐาน อันเป็นผลจากความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ท่ามกลางการคลายพันธุ์ของไวรัส แรงกดดันด้านเงินเฟ้อจากการเพิ่มขึ้นของราคาพลังงานและราคาสินค้าโภคภัณฑ์ในตลาดโลก รวมทั้งข้อจำกัดจากเงื่อนไขด้านฐานะทางการเงินของภาครัฐครัวเรือนและธุรกิจ ความยืดหยุ่นของปัญหาข้อจำกัดในห่วงโซ่อุปทานและโลจิสติกส์ระหว่างประเทศ และความเสี่ยงจากความผันผวนของเศรษฐกิจและการเงินโลกท่ามกลางแรงกดดันของอัตราเงินเฟ้อและปัญหาความขัดแย้งในเชิงภูมิรัฐศาสตร์

ภาพรวมสภาวะการแข่งขัน

ภาพรวมอุตสาหกรรมคลังสินค้าและโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

แม้ภาพรวมของเศรษฐกิจประเทศไทยจะได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในระลอกที่ 3 และมาตรการล็อกดาวน์ของภาครัฐ ส่งผลให้ตัวเลขด้านการบริโภคลดลง อีกทั้งยังส่งผลกระทบต่อห่วงโซ่อุปทาน (Supply Chain Disruption) อย่างไรก็ตาม ในช่วงหลายปีหลัง ธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าในประเทศไทยยังคงแข็งแกร่ง และมีแนวโน้มที่จะเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะพื้นที่ในโครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor – ECC) ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ 3 จังหวัด ได้แก่ ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง ซึ่งได้รับการส่งเสริมเป็นพิเศษจากภาครัฐ ส่งผลให้พื้นที่ในโครงการเป็นที่สนใจของบรรดานักลงทุนต่างชาติ โดยเห็นได้จากมูลค่าการลงทุนรวมของนักลงทุนต่างชาติ ที่ลงทะเบียนขอรับการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ในไตรมาสที่ 3 ของปี 2564 ที่เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 140 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2563

ในปี 2564 ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ในการทำธุรกิจ โดยที่ปัจจัยหลักมาจากการขยายตัวในอุตสาหกรรม E-Commerce อุตสาหกรรมอาหาร และอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ ซึ่งทั้งหมดนี้ได้รับประโยชน์จากการเปลี่ยนรูปแบบการใช้ชีวิตประจำวัน เช่น การทำงานจากที่บ้าน (Work From Home) ที่เพิ่มสูงขึ้น โดยในปี 2564 คลังสินค้าและโรงงานให้เช่า มีอัตราการเช่าสัญญาใหม่รวม 320,000 ตร.ม. สำหรับพื้นที่ในกรุงเทพฯ มีอัตราการเช่าสูงที่สุดอยู่ที่ 92.4% ของพื้นที่คลังสินค้าและโรงงานให้เช่าทั้งหมด ส่วนพื้นที่ในจังหวัดสมุทรปราการ มีอัตราการเช่าอยู่ที่ 91.2% เนื่องจากมีความต้องการด้านโลจิสติกส์และอิเล็กทรอนิกส์สูง เพราะมีการเชื่อมต่อกับศูนย์กลางการผลิตและการกระจายสินค้า และพื้นที่ในโครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) มีอัตราการเช่าอยู่ที่ 77.9%

อัตราการเช่าเฉลี่ย จำแนกตามพื้นที่ ณ สิ้นปี 2564

พื้นที่	ครั้งแรก ปี 2562	ครั้งหลัง ปี 2562	ครั้งแรก ปี 2563	ครั้งหลัง ปี 2563	ครั้งแรก ปี 2564	ครั้งหลัง ปี 2564	% การเปลี่ยนแปลง (H-O-H)
อัตราการเช่าเฉลี่ย ในทุกพื้นที่	88.20%	88.40%	87.30%	87.50%	87.60%	88.20%	⬆ 0.60%
กรุงเทพมหานคร	92.00%	92.20%	90.50%	90.70%	91.70%	92.40%	⬆ 0.70%
เขตพัฒนาพิเศษ ภาคตะวันออก(อีอีซี)	76.00%	77.50%	76.50%	78.20%	77.80%	77.90%	⬆ 0.10%
ภาคกลาง	82.30%	82.70%	80.70%	81.50%	81.20%	81.40%	⬆ 0.20%

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

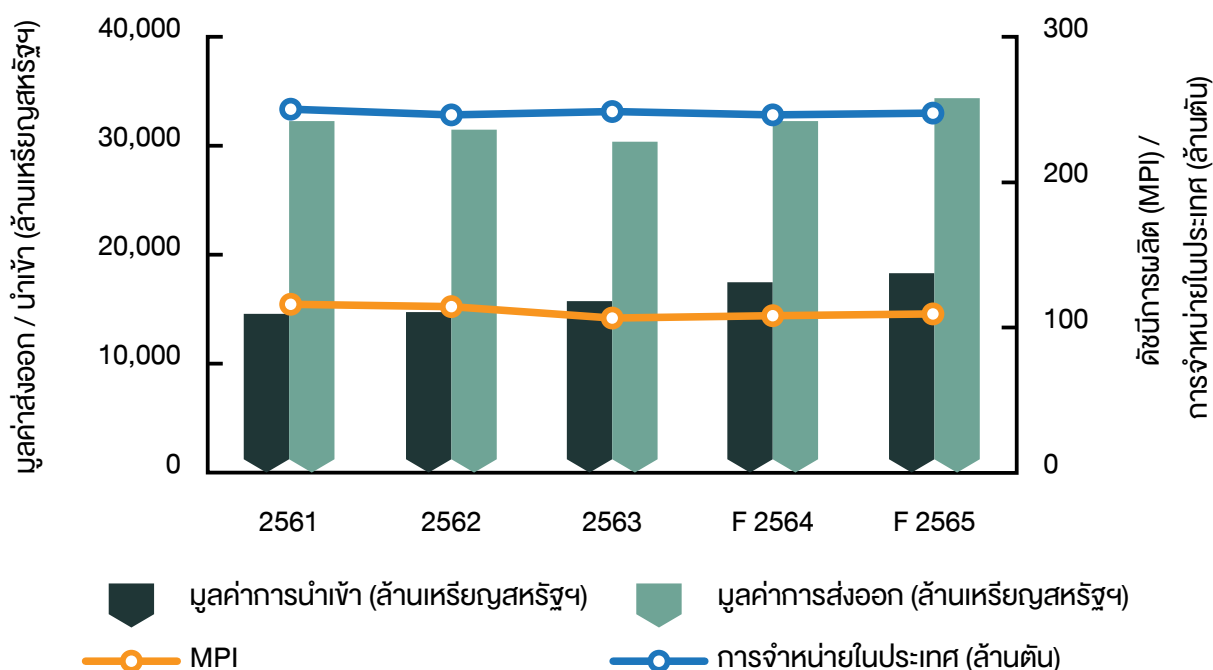
ภาพรวมอุปทานคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าเปิดใหม่ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2564 ยังคงปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น 3.2% จากช่วงครึ่งปีแรก 2564 โดยราคาเช่าเฉลี่ยพื้นที่คลังสินค้าและโรงงานให้เช่าทุกพื้นที่ในครึ่งปีหลัง 2564 อยู่ที่ 157 บาทต่อตร.ม. ซึ่งเพิ่มขึ้น 1.29% โดยในพื้นที่กรุงเทพฯมีค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 180 – 200 บาทต่อตร.ม. พื้นที่จังหวัดสมุทรปราการมีค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 156 บาทต่อตร.ม. และพื้นที่ในโครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) มีค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 153 บาทต่อตร.ม.

แนวโน้มของธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าในปี 2565 คาดว่ามีความต้องการเพิ่มสูงขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล เพื่อรองรับธุรกิจ E-Commerce ที่มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2563 จากไลฟ์สไตล์การใช้ชีวิตประจำวันในรูปแบบใหม่ หรือ New Normal ที่นิยมซื้อสินค้าออนไลน์มากขึ้น หรือการทำงานจากที่บ้าน (Work From Home) ทำให้ผู้ประกอบการจำเป็นต้องมีสต็อกสินค้ารวมทั้งการบริหารจัดการสินค้าและการขนส่งต่างๆ ที่ดีเพื่อรองรับความต้องการที่มากขึ้น และพื้นที่ในโครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ตามนโยบายส่งเสริมพื้นที่อุตสาหกรรมของรัฐบาลที่อาจดึงดูดให้มีผู้ประกอบการรายใหญ่ และนักลงทุนต่างประเทศเข้ามาลงทุน ซึ่งส่งผลต่อความต้องการในธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าในพื้นที่บริเวณใกล้เคียงเพิ่มมากขึ้นตามการขยายตัวของเศรษฐกิจ

ภาพรวมอุตสาหกรรมอาหาร

จากข้อมูลของสำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม ดัชนีผลิตภัณฑ์อาหารปี 2564 อยู่ที่ระดับ 103.0 ขยายตัวร้อยละ 1.8 จากปีก่อนหน้า จากการทยอยฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก ทำให้มีคำสั่งซื้ออย่างต่อเนื่องจากตลาดโลก ตามความต้องการบริโภคที่เพิ่มมากขึ้น การอ่อนตัวของค่าเงินบาท ประกอบกับสถานการณ์ภัยแล้งลดความรุนแรงลง ทำให้ไม่ขาดแคลนวัตถุดิบจากผลผลิตทางการเกษตร แม้ว่าอุตสาหกรรมอาหารจะได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ของแรงงานในโรงงาน ส่งผลให้บางสายการผลิตจำเป็นต้องหยุดชั่วคราว รวมถึงการขาดแคลนแรงงานในภาคการผลิต

ดัชนีการผลิต ปริมาณจำหน่าย มูลค่าส่งออก และ มูลค่านำเข้า อุตสาหกรรมอาหารปี 2564



ในปี 2564 การจำหน่ายอาหารภายในประเทศมีปริมาณ 239.3 ล้านตัน หดตัวร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบกับปี 2563 จากสินค้าสำคัญ ได้แก่ ทุเรียนกระป๋อง เนื้อไก่แช่แข็งและแช่เย็น และน้ำตาล มีสาเหตุมาจากฐานคำสั่งซื้อที่เพิ่มขึ้นสูงในช่วงของการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ปี 2563 ซึ่งส่งผลต่อการเติบโตที่ลดลงในปี 2564 ประกอบกับการเกิดคลัสเตอร์ผู้ติดเชื้อในโรงงานจำนวนมาก ทำให้ประสบปัญหาขาดแคลนแรงงานต่างด้าวในสายการผลิต และความต้องการบริโภคในครัวเรือนและการใช้ในอุตสาหกรรมต่อเนื่องอย่างอุตสาหกรรมเครื่องดื่มยังคงชะลอตัว จากมาตรการห้ามนั่งรับประทานอาหาร จำกัดเวลาปิดร้านอาหาร

อย่างไรก็ตาม การส่งออก ปี 2564 มีมูลค่า 32,052.0 ล้านเหรียญสหรัฐ ขยายตัวร้อยละ 8.6 เมื่อเทียบกับปี 2563 จากการส่งออกสินค้าสำคัญ ได้แก่ ผลิตภัณฑ์มันสำปะหลัง ผัก ผลไม้สด แช่เย็น แช่แข็ง แป้งแปรรูปและกระป๋อง อาหารสัตว์เลี้ยง และไขมันและน้ำมันจากพืชและสัตว์ เนื่องจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่เกิดขึ้นทั่วโลก ประกอบกับสินค้าของประเทศไทยมีคุณภาพเป็นที่ยอมรับในมาตรฐานทั่วโลก ส่งผลให้มีคำสั่งซื้อและส่งออกในสินค้าบางชนิดในประเทศไทยเติบโตมากขึ้น นอกจากนี้ บางผลิตภัณฑ์เป็นสินค้าที่มีความต้องการสูงในตลาดจีนและตลาดโลก

การนำเข้า ปี 2564 มีมูลค่า 16,731.4 ล้านเหรียญสหรัฐ ขยายตัวร้อยละ 10.8 เมื่อเทียบกับปี 2563 โดยสินค้านำเข้าที่เติบโต ได้แก่ สินค้าเมล็ดพืช น้ำมัน กากน้ำมันพืช นมและผลิตภัณฑ์นม และผลิตภัณฑ์จากแป้ง เพื่อใช้ในอุตสาหกรรมต่างๆ

สำหรับแนวโน้มอุตสาหกรรมอาหารของประเทศไทยปี 2565 คาดว่าอุตสาหกรรมอาหารจะขยายตัวอย่างต่อเนื่องเมื่อเทียบกับปี 2564 จากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก ส่งผลให้การส่งออกสินค้าอาหารมีแนวโน้มขยายตัวตามทิศทางเศรษฐกิจโลก ขณะเดียวกันประเทศไทยมีการเปิดรับนักท่องเที่ยวและผ่อนคลายมาตรการต่างๆ ในประเทศ ทำให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจและการบริโภคทยอยกลับมาฟื้นตัวอีกครั้ง ประกอบกับมีการคาดการณ์ว่า วัตถุประสงค์ทางการเกษตรที่สำคัญ เช่น อ้อย ปาล์มน้ำมัน มันสำปะหลัง สับปะรด จะมีปริมาณเพิ่มขึ้นจากปี 2564 ทำให้อุตสาหกรรมอาหารมีวัตถุดิบเพียงพอเข้าสู่โรงงาน โดยคาดว่าสินค้าอาหารที่มีแนวโน้มขยายตัวได้ดีคือแป้งมันสำปะหลัง น้ำตาล น้ำมันปาล์ม กุ้งแช่แข็ง อาหารสัตว์เลี้ยงสำเร็จรูป

ภาพรวมตลาดกึ่งเก็บสารเคมีเหลวให้เข้า

โดยทั่วไปถึงเก็บสารเคมีเหลวที่อยู่ในตลาดกึ่งเก็บสารเคมีเหลวให้เข้า ส่วนใหญ่จะถูกปล่อยเข้าเพื่อเก็บสารเคมีเหลวประเภทสารทำละลายหรือตัวทำละลาย (Solvent) กล่าวคือ สารเคมีที่อยู่ในสถานะของเหลวที่มีคุณสมบัติทำละลายหรือเจือจางสารอื่นเพื่อก่อให้เกิดเป็นสารละลาย ซึ่งสารทำละลายดังกล่าวนี้จะถูกนำไปใช้เป็นตัวทำละลายหรือเป็นสารตั้งต้นในการผลิตในอุตสาหกรรมต่างๆ รวมทั้งการผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคที่ใช้ในชีวิตประจำวัน เช่น สีทาภายนอกและภายในอาคาร ยางรถยนต์ เฟอรินเจอร์ ผลิตภัณฑ์ของใช้ส่วนตัว บรรจุภัณฑ์ ยารักษาโรค รวมไปถึงยาฆ่าแมลง ผลิตภัณฑ์ดูแลครัวเรือน สารทำความสะอาด และหมึกพิมพ์ เป็นต้น

สารเคมีเหลวประเภทสารทำละลายหรือตัวทำละลาย (Solvent) ส่วนมากเป็นผลผลิตที่ได้จากโรงกลั่นน้ำมัน หรือโรงงานปิโตรเคมีที่ใช้น้ำมันดิบ ก๊าซธรรมชาติ หรือผลิตภัณฑ์การเกษตรเป็นวัตถุดิบตั้งต้น ซึ่งโรงกลั่นน้ำมันในประเทศไทยยังไม่สามารถผลิตตัวทำละลายได้เพียงพอับความต้องการใช้ภายในประเทศ ดังนั้น ประเทศไทยจึงต้องนำเข้าตัวทำละลายกว่าร้อยละ 80 จากต่างประเทศที่มีกำลังการผลิตของโรงกลั่นน้ำมันในปริมาณมากมาอย่างต่อเนื่อง โดยเป็นการนำเข้าผ่านการขนส่งทางเรือเป็นหลัก และจะถูกนำไปจัดเก็บในถังเก็บสารเคมีเหลวเพื่อรอการกระจายต่อไปให้โรงงานในภาคการผลิตต่างๆ ผ่านทางเรือหรือรถบรรทุก โดยอาจมีการแบ่งบรรจุใส่ในถังเก็บสารเคมีเหลวขนาดเล็กก่อนการขนส่ง

เนื่องจากตัวทำละลายส่วนใหญ่ถูกนำเข้าในประเทศไทยผ่านการขนส่งทางเรือเป็นหลัก ดังนั้น ท่าเรือบริเวณกลุ่มแม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งอยู่ใกล้อ่าวไทยและมีความลึกเพียงพอสำหรับเรือขนส่งสินค้าขนาดใหญ่สามารถเข้ามาจอดเทียบท่าเพื่อลำเลียงสารเคมีเหลวได้สะดวก จึงเป็นทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับการทำธุรกิจถังเก็บสารเคมีเหลวให้เข้า ทั้งนี้ การแข่งขันในตลาดนี้อยู่ในระดับที่ต่ำ ผู้เล่นในตลาดถังเก็บสารเคมีเหลวให้เข้ามีจำนวนน้อยราย โดยถังเก็บสารเคมีเหลวส่วนใหญ่ถูกสร้างขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้สอยเองภายในกลุ่มบริษัท และมีเพียงส่วนน้อยที่ปล่อยเช่าให้แก่บุคคลภายนอก

อุปสงค์หรือความต้องการเช่าถังเก็บสารเคมีเหลวคงที่และมีความผันผวนต่ำ เนื่องด้วยปัจจัยสนับสนุนจากอุปสงค์ของตัวทำละลายที่เพิ่มขึ้นตามการเติบโตของภาคอุตสาหกรรมการผลิตและเศรษฐกิจในภาพรวม เนื่องจากตัวทำละลายนั้นใช้เป็นสารตั้งต้นในอุตสาหกรรมผลิตสินค้าต่างๆ เช่น อุตสาหกรรมก่อสร้าง อุตสาหกรรมยานยนต์ อุตสาหกรรมพลาสติกและบรรจุภัณฑ์ อุตสาหกรรมยา รวมถึงอุตสาหกรรมสินค้าอุปโภคบริโภคอื่นๆ

จากข้อมูลของสำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม ในช่วงเดือนมกราคม - ตุลาคม 2564 ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมอยู่ที่ระดับ 97.3 ขยายตัวจากช่วงเดียวกันของปี 2563 ร้อยละ 5.9 เนื่องจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจของประเทศคู่ค้าขยายตัว เศรษฐกิจโลกเริ่มดีขึ้นและปัญหาการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในต่างประเทศที่เริ่มคลี่คลาย

แนวโน้มอุตสาหกรรม ปี 2565 ประเมินการอัตราการขยายตัวของดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (MPI) คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 4.0 - 5.0 โดยมีแรงสนับสนุนจากตลาดส่งออกขยายตัวต่อเนื่องจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศคู่ค้า ตลาดในประเทศเริ่มฟื้นตัวจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมและมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่างๆ ของภาครัฐ และในส่วนของสถานประกอบการ มีการควบคุมการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ได้ดีขึ้น รวมถึงการกระจายวัคซีนทำได้ครอบคลุมและทั่วถึง คาดว่าปัจจัยดังกล่าวจะช่วยส่งเสริมตลาดถังเก็บสารเคมีเหลวให้เช่าให้เติบโตไปในทิศทางบวก อย่างไรก็ตาม สถานการณ์การระบาดยังคงมีความไม่แน่นอน ยังคงต้องติดตามการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) สายพันธุ์ใหม่อย่างใกล้ชิดต่อไป

นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการที่ลงทุน

นโยบายการตลาดของโครงการที่ลงทุนมีการมุ่งเน้นที่จะรักษาสถานะลูกค้าปัจจุบันและขยายฐานลูกค้าสู่กลุ่มเป้าหมายที่มีคุณภาพ ผ่านการบริการที่มีคุณภาพจากทีมงานที่มีประสบการณ์ ประกอบกับคุณภาพทรัพย์สินของโครงการที่ลงทุนที่ได้มาตรฐาน ทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม และการกำหนดอัตราค่าเช่าที่สอดคล้องกับสถานะตลาด ทำให้มีความมั่นใจได้ว่าการรักษาสถานะลูกค้าปัจจุบันและการขยายฐานลูกค้ารายใหม่จะสามารถเป็นไปตามเป้าหมาย

สำหรับการแข่งขันของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามประเภทของทรัพย์สิน อันประกอบด้วย คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า คลังห้องเย็น และถังเก็บสารเคมีเหลวนั้น จากอัตราการเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินทุกโครงการที่รักษาระดับไว้สูงอย่างต่อเนื่องในปี 2564 ซึ่งเป็นระดับที่สูงกว่าอัตราการเช่าเฉลี่ยรวมของตลาดในบริเวณเดียวกัน สะท้อนให้เห็นถึงความแข็งแกร่งของทรัพย์สินที่ถูกคัดเลือกเข้ากองทรัสต์เป็นอย่างดี



ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทฯ ได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลและรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รายงานของบริษัทผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สิน นอกจากนี้ยังมีการพิจารณาถึงปัจจัยแวดล้อมต่างๆ เช่น การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงนโยบายต่างๆ ของรัฐ ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสี่ยงต่อการประกอบธุรกิจ การดำเนินงาน ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน ความดำรงอยู่ของกองทรัสต์ หรือต่อการลงทุนของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

สำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์ในรอบปี 2564 บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า มีปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ ซึ่งผู้ลงทุนควรพิจารณา ดังต่อไปนี้

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนบางโครงการ เช่น โครงการสยามเมโม โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร และโครงการไทยเทพฟิต้า เป็นต้น เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่า ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าของสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์

2. ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายการตลาดและกลยุทธ์ในภาพรวมเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมอบหมายนโยบายดังกล่าวให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถจัดการตามกลยุทธ์ได้อย่างเหมาะสมตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือหากมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคลากรสำคัญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจส่งผลกระทบต่อทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก และ/หรือ รายได้ที่กองทรัสต์ควรได้รับ ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยบริษัทฯ ได้จัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย เป็นประจำทุกปี ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร และมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ และในกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาคุณสมบัติต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ให้เหมาะสมกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนการแต่งตั้ง

3. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด บริษัท สยามเมโม จำกัด (มหาชน) บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ไทยเทพฟิต้า จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามกลยุทธ์และนโยบายที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ในฐานะเป็นผู้ให้เช่า ผู้ขาย หรือบริษัทในเครือของผู้ขายทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ดังนั้น การจัดหาผลประโยชน์และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสนับสนุน บริหาร หรือลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกิจอื่นที่อาจมีการแข่งขันโดยตรงกับกองทรัสต์

นอกจากนี้ เนื่องจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บริษัทในเครือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงเป็นเจ้าของที่ดิน อาคารคลังสินค้า และ/หรือ ดังเก็บสารเคมีเหลวให้เช่า ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งทำให้เกิดบทบาทต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีต่อกองทรัสต์ในฐานะที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการคัดเลือกที่ดิน อาคารคลังสินค้า และ/หรือ ดังเก็บสารเคมีเหลวให้เช่ามาเสนอให้กับกองทรัสต์ รวมถึงการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นโดยมีการกำหนดให้ตลอดระยะเวลาที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงต่อกองทรัสต์ว่า ทุกครั้งที่ผู้สนใจเช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า และ/หรือ ดังเก็บสารเคมีเหลวให้เช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอทรัพย์สินที่ว่างทั้งหมดที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า ให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าสำหรับอาคารที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุ ให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ลูกค้ามีข้อมูลเพียงพอในการตัดสินใจ เว้นแต่กองทรัสต์จะพิจารณาการดำเนินการที่เหมาะสมอื่นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานต่างๆ เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือตามที่บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้อนุมัติร่วมกัน

4. ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง

ค่าเช่าและค่าบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ จะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ได้ หากผู้เช่าพื้นที่รายสำคัญรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย หรือผู้เช่าพื้นที่จำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่งมีฐานะการเงินที่ด้อยลง อาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระเงินล่าช้าหรือไม่สามารถชำระหนี้ได้

นอกจากนี้ หากเกิดกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อครบกำหนดระยะเวลา หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการปัจจุบัน อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีนโยบายในการเจรจาต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่ล่วงหน้าเป็นเวลา 3 - 6 เดือนก่อนสัญญาเช่าและสัญญาบริการจะครบกำหนด ดังนั้น เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการและผู้เช่าไม่ประสงค์ที่จะต่อสัญญา บริษัทฯ ยังคงมีเวลาเพียงพอสำหรับการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาแทนที่

5. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาตกลงกระทำการ (แล้วแต่กรณี) เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์

ใดๆ ก็ตาม แต่เหตุผลสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญา หรือคู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการ ใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่า จะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเยียวยาต่อความเสียหายต่างๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดี ยังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยาก ในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนตาม จำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

6. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินระยะยาวเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวจากความเสี่ยงของภาวะเศรษฐกิจ และอัตราดอกเบี้ย เนื่องจาก อัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญาเงินกู้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อ การดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น และอาจจะกระทบ ต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ สามารถชำระดอกเบี้ย และ/หรือ เงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมเงิน หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่นๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้ อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ยืมเงิน รวมถึงการบังคับจำนองในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และได้บริหารจัดการกองทรัสต์โดยจะมีมาตรการในการติดตาม ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่างๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ย อย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตรา ดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) หรือการดำเนินการใดๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การขอผ่อน ผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมาย หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายใน โดยกรรมการอิสระจะเป็นผู้ดูแล อย่างใกล้ชิดให้ผู้ตรวจสอบภายในปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามระบบงานการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในของ ผู้จัดการกองทรัสต์

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า

กองทรัสต์มีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) แก่ผู้ประกอบการต่างๆ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ ดังเก็บสารเคมีเหลว อาคารคลังสินค้า อาคารคลังห้องเย็น และ/หรือ อาคารโรงงาน โดยการประกอบธุรกิจการให้เช่าดัง เก็บสารเคมีเหลว อาคารคลังสินค้า อาคารคลังห้องเย็น และ/หรือ อาคารโรงงานดังกล่าวอาจมีการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการ ที่ผู้ประกอบการรายอื่นก่อสร้างอาคารประเภทเดียวกันขึ้นใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกอง ทรัสต์ ทำให้เกิดการแข่งขันในการแสวงหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ การต่ออายุของผู้เช่าพื้นที่รายเดิมและการปรับลดอัตรา ค่าเช่าเพื่อให้ดึงดูดต่อผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ประกอบการธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และ สถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในจังหวัดปทุมธานี ฉะเชิงเทรา สมุทรปราการ และระยอง ซึ่งเป็นทำเลที่เหมาะสม มีเส้นทางคมนาคมไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจึงสามารถดึงดูดให้ ผู้ประกอบการเข้ามาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี นอกจากนี้ การที่เจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้บริหารองค์การสหกรณ์ ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการองค์การสหกรณ์ประเภทเก็บสารเคมี อาคาร คลังสินค้า อาคารคลังห้องเย็น และ/หรือ อาคารโรงงานให้เข้ามาเป็นระยะเวลาพอสมควร จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่ม ศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้

2. ความเสี่ยงจากการที่ผู้ประกอบการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวไม่ปฏิบัติตามที่

สำหรับโครงการสยามเคมี กองทรัสต์จะรับโอนเฉพาะสิทธิและหน้าที่ของ SCC ในฐานะผู้ให้เช่าพื้นที่ ภายใต้สัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่เท่านั้น ส่วน SCC จะยังคงเป็นผู้ประกอบการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวโดยตรงแก่ผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาบริการที่ SCC เข้าทำกับผู้เช่าพื้นที่ (ในฐานะผู้รับบริการ) โดยตรง (ซึ่งบริการที่ SCC ให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาบริการ เช่น การขนถ่ายสินค้าเข้า - ออกจากถังเก็บสารเคมีเหลว การขนถ่ายสินค้าลงจากเรือ เป็นต้น) ดังนั้น การที่ผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเคมี พึ่งพิงการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ประกอบการให้บริการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวของ SCC กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงหาก SCC ไม่ปฏิบัติตามที่ในฐานะผู้ประกอบการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวหรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งจะทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่ได้รับบริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่ถังเก็บสารเคมีเหลว และ/หรือ อาคารคลังสินค้า ซึ่งอาจเป็นเหตุให้ผู้เช่าพื้นที่ยกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนด ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการหารายได้ของกองทรัสต์ในการประกอบกิจการถังเก็บสารเคมีเหลวและคลังสินค้าให้เช่า

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ได้ดำเนินการจัดให้มีข้อตกลงในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการ โดยกำหนดหน้าที่ของ SCC ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ประกอบการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว ตลอดจนระยะเวลาการเช่าและตลอดระยะเวลาที่ SCC ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ประกอบการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว และหาก SCC ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการได้ จะเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญา โดยกองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการได้ และกองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญาดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาข้างต้น บริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเยียวยาต่อความเสียหายต่างๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

นอกจากนี้ ในกรณีที่ SCC จงใจไม่ปฏิบัติตามที่เป็นผู้ประกอบการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว หรือจงใจลดมาตรฐานและคุณภาพการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว จนถึงระดับที่ต่ำกว่ามาตรฐานของผู้ประกอบการและผู้ให้บริการรายอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน สำหรับทรัพย์สินที่เช่าประเภทถังเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าโดยไม่มีเหตุอันควร จนส่งผลให้อัตราการปล่อยเช่าของทรัพย์สินประเภทถังเก็บสารเคมีเหลวที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเคมีลดลงต่ำกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนทรัพย์สินประเภทถังเก็บสารเคมีเหลวที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเคมีทั้งหมด เป็นระยะเวลา 2 ปีติดต่อกัน หรือกรณีที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สิ้นสุดลงอันเนื่องมาจากเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของ SCC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะมีสิทธิแต่งตั้งบุคคลอื่นที่มีใบอนุญาตในการประกอบกิจการและการให้บริการคลังสินค้าและจัดเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวครบถ้วนให้เข้ามาเป็นผู้ประกอบการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวเพิ่มเติมในโครงการสยามเคมี สำหรับทรัพย์สินประเภทถังเก็บสารเคมีเหลวที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเคมี (“ผู้ประกอบการรายใหม่”) โดย SCC ตกลงจะอำนวยความสะดวกและดำเนินการตามที่กองทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ เพื่อให้ผู้ประกอบการรายใหม่สามารถประกอบกิจการภายในโครงการสยามเคมี ให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ภายในทรัพย์สินประเภทถังเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าของกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของ SCC ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเคมี กองทรัสต์และ SCC จะมีการเข้าทำสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเหตุในการใช้สิทธิบังคับจำนองของกองทรัสต์ได้แก่ (ก) การที่ SCC ในฐานะผู้ให้เช่าจงใจขัดขวางไม่ให้กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า หรือจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญหรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า (รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการที่ SCC จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในการเป็นผู้ประกอบการและผู้ให้บริการ

คลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมัน และสารเคมีเหลว ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งถือเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาเช่าด้วย จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าไม่สามารถใช้และจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ในระหว่างระยะเวลาเช่า ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่า (ข) การที่ SCC ในฐานะผู้ให้เช่าจงใจขัดขวางไม่ให้กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าเข้าใช้ และ/หรือ SCC ในฐานะผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็นสำหรับทรัพย์สินที่เช่าอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาเช่า (ค) การที่ SCC ไม่ดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตที่จำเป็นดังกล่าวข้างต้นอย่างต่อเนื่อง ตลอดระยะเวลาเช่า และการกระทำได้กล่าวข้างต้นส่งผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนใน โครงการสยามเมมโม และจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่า ทั้งนี้ แม้กองทรัสต์จะเป็นเจ้าหนี้ภูมิสิทธิบนทรัพย์สินที่จำนองในวงเงินจำนอง ซึ่งหากกองทรัสต์ได้รับความเสียหายมากกว่าวงเงินจำนอง กองทรัสต์ยังคงมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาเกิดขึ้นนั้นจาก SCC

แม้ว่ากองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีมาตรการดังกล่าวข้างต้นแล้ว กองทรัสต์ก็อาจมีความเสี่ยงในการสรรหา ผู้ประกอบกิจการรายใหม่เพื่อให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ในโครงการสยามเมมโม เนื่องจากผู้ประกอบกิจการรายใหม่ต้องเป็นผู้ประกอบกิจการที่ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนด อีกทั้งยังต้องเป็นผู้ประกอบกิจการที่สามารถให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ของโครงการสยามเมมโม ได้ไม่ด้อยไปกว่าที่ SCC เคยให้บริการอย่างใดก็ได้ จากการศึกษารายชื่อของบริษัท พบว่า มีผู้ประกอบการในธุรกิจที่มีลักษณะประเภทเดียวกันซึ่งสามารถให้บริการได้ในลักษณะเช่นเดียวกับ SCC

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพึ่งพิงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในโครงการสยามเมมโม

เนื่องจากโครงการสยามเมมโมเป็นทรัพย์สินที่มีคุณลักษณะเฉพาะซึ่งต้องอาศัยผู้ที่มีประสบการณ์ความรู้และความสามารถเฉพาะทางในการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทดังกล่าว ดังนั้น ในกรณีที่ SCC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ลาออก หรือในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้สิทธิในการถอดถอน SCC จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงในการสรรหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ที่มีประสบการณ์ความรู้และความสามารถเฉพาะทางสำหรับทรัพย์สินประเภทดังกล่าว อย่างไรก็ดี บริษัท มีความเห็นว่า หากเกิดเหตุการณ์ที่ต้องเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้เช่าพื้นที่ เช่น บริษัท เอสซี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) หรือ บริษัท ท็อปโซลเวนท์ จำกัด นั้น มีความรู้และความสามารถเพียงพอที่จะมาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์ได้ นอกจากนี้ ผู้ให้บริการรายอื่น เช่น บริษัท เลนโซ่ เทอร์มินอล จำกัด ก็สามารถเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์ได้เช่นกัน

4. ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าหลักของโครงการเจดับเบิลยูดี และความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักซึ่งอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป

สำหรับโครงการเจดับเบิลยูดีภายหลังจากที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว กลุ่ม JWD ได้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการเจดับเบิลยูดีทั้งหมดเพื่อนำไปดำเนินกิจการคลังห้องเย็น และอาคารคลังสินค้าโรงงาน โดยรายได้ส่วนใหญ่จากการดำเนินธุรกิจของกลุ่ม JWD ในฐานะผู้เช่าหลักของโครงการเจดับเบิลยูดี เป็นรายได้จากการดำเนินธุรกิจการให้บริการรับฝากและบริหารสินค้าควบคุมอุณหภูมิแช่เย็นและแช่แข็ง การเปลี่ยนแปลงทางด้านสถานะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่มาใช้บริการดังกล่าว จึงอาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงาน กระแสเงินสด และฐานะทางการเงินของกลุ่มผู้เช่าหลัก ทำให้เกิดความเสี่ยงที่กลุ่มผู้เช่าหลักจะไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญา ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ตาม บริษัท เห็นว่า กลุ่ม JWD ได้ทำการปรับรูปแบบการดำเนินธุรกิจคลังห้องเย็น โดยเพิ่มสัดส่วนของสินค้าควบคุมอุณหภูมิแช่เย็นและแช่แข็งอื่น นอกจากสินค้าอาหารทะเล เช่น สัตว์ปีก อาหารแช่แข็งพร้อมรับประทาน ซีส และไวน์ เป็นต้น โดยส่วนใหญ่เป็นสินค้ากลุ่มอาหารและสินค้าส่งออก ซึ่งเป็นสินค้าในกลุ่มอุตสาหกรรมหลักของประเทศ อีกทั้งกลุ่มลูกค้าของกลุ่ม JWD ก็เป็นบริษัทชั้นนำที่มีความแข็งแกร่งทางด้านธุรกิจและเสถียรภาพทางการเงิน และมีความหลากหลายซึ่งสามารถช่วยกระจายความเสี่ยงได้ดียิ่งขึ้น ดังนั้น โอกาสที่ผู้เช่าหลักจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของสถานะอุตสาหกรรมที่มาใช้บริการในช่วงเวลาเดียวกันและทำให้ไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญาหรือไม่ต่อสัญญา อันส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์น่าจะมีความเป็นไปได้ไม่สูงมากนัก

นอกจากนี้ หากผู้เช่าหลักยกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินเมื่อสัญญาครบกำหนด และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนได้ หรือกองทรัสต์อาจหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนได้ แต่เงื่อนไขในการเช่าอาจไม่เหมือนกับเงื่อนไขในการเช่าของผู้เช่าหลัก การกระทำดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม โครงสร้างเจตปณียะเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ และสัญญาเช่าที่กองทรัสต์เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าหลักนั้น เป็นสัญญาเช่าระยะยาวและได้ดำเนินการจดทะเบียนการเช่ากับสำนักงานที่ดิน นอกจากนี้ สถานที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นี้ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม มีเส้นทางคมนาคมไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจึงสามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการอื่นเข้ามาเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อเป็นการทดแทนได้เป็นอย่างดี และเพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ กองทรัสต์ยังได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง JWD BUL และผู้เช่าหลัก โดย JWD มีหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าวที่จะให้ความสนับสนุนทางการเงินแก่ผู้เช่าหลัก รวมถึงวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่ผู้เช่าหลักขาดสภาพคล่องทางการเงิน หรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการดำเนินกิจการโครงการเจตปณียะ หรือรวมถึงวงเงินใดๆ เพื่อให้ผู้เช่าหลักสามารถดำเนินกิจการโครงการเจตปณียะได้ตามวัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุดตามที่ผู้เช่าหลักได้มีข้อตกลงไว้กับกองทรัสต์ ตลอดจนกำกับดูแลและให้ความช่วยเหลือที่จำเป็นแก่ผู้เช่าหลัก เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าหลักเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าว นอกจากนี้ JWD จะมีข้อผูกพันตามข้อตกลงการรับประกันค่าเช่า ในฐานะผู้รับประกันรายได้โดยเป็นลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่าหลักตามวงเงินและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งจะเป็นมาตรการที่ช่วยให้ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้เช่าหลักลดน้อยลงได้อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากการรับประกันรายได้โดย JWD

5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตของผู้ประกอบการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว และใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการของผู้เช่าหลัก

5.1 โครงการสยามเคมี

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 หรือเงื่อนไขใดๆ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือมีข้อโต้แย้งใดๆ อันจะทำให้ไม่สามารถใช้ใบอนุญาตดังกล่าวตามที่ได้รับอนุญาตนั้นต่อไปได้ จะมีผลกระทบในทางลบต่อการใช้ทรัพย์สินที่เช่าและการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์ กล่าวคือ จะทำให้กองทรัสต์ไม่ได้ใช้สาธารณูปโภคที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการประกอบกิจการถังเก็บสารเคมีเหลวและคลังสินค้าให้เช่า และจะทำให้ผู้เช่าพื้นที่ที่ไม่ได้รับบริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่ถังเก็บสารเคมีเหลว และ/หรือ อาคารคลังสินค้า ซึ่งอาจเป็นเหตุให้ผู้เช่าพื้นที่ยกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนด ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อหารายได้ของกองทรัสต์ในการประกอบกิจการถังเก็บสารเคมีเหลวและคลังสินค้าให้เช่า อีกทั้งอาจเป็นผลให้ SCC ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการได้ เนื่องจากสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการกำหนดไว้ว่า ตลอดระยะเวลาการเช่าและตลอดระยะเวลาที่ SCC ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว SCC ต้องดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตที่จำเป็นตามกฎหมายสำหรับการดำเนินการตามสัญญาตกลงกระทำการและสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ การดำเนินกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า และสำหรับการเป็นผู้ประกอบกิจการให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลว และจะต้องดำเนินการเป็นผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวแก่ผู้เช่าพื้นที่สำหรับทรัพย์สินประเภทถังเก็บสารเคมีเหลวและอาคารคลังสินค้าภายในโครงการสยามเคมี โดย SCC ตกลงจะปฏิบัติตามที่เป็นผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการคลังสินค้าและบริการเก็บน้ำมันและสารเคมีเหลวแก่ผู้เช่าพื้นที่อย่างเต็มความสามารถในมาตรฐานเดียวกันกับผู้ประกอบกิจการและผู้ให้บริการรายอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน และจะไม่กระทำการใดๆ อันจะส่งผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเคมี และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์

ดังนั้น การที่ SCC ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการได้ จะเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญา โดยกองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการได้ และกองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญา อย่างไรก็ตาม ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาข้างต้น แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใดๆก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญา หรือคู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการนำสิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเยียวยาต่อความเสียหายต่างๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

นอกจากนี้ เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของ SCC ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์และ SCC ได้เข้าทำสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเหตุในการใช้สิทธิบังคับจำนองของกองทรัสต์จะรวมถึงการที่ SCC ไม่ดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตที่จำเป็นดังกล่าวข้างต้นอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาการเช่า ซึ่งส่งผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเคมี และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าด้วย แต่หากกองทรัสต์ได้รับความเสียหายมากกว่าวงเงินจำนอง กองทรัสต์ยังคงมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาเกิดขึ้นนั้นจาก SCC

5.2 โครงการเจดีย์เบ็ญจตุ

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

การที่ผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าได้ จะเป็นเหตุเลิกสัญญา โดยกองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าได้ และกองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญา อย่างไรก็ตาม จนกว่ากองทรัสต์จะดำเนินการหาคู่สัญญารายใหม่แทนผู้เช่าหลักและสามารถเจรจาตกลงกับคู่สัญญารายใหม่ได้สำเร็จ หรือหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาคู่สัญญารายใหม่เพื่อมาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวได้ภายในเวลาอันควรหรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับคู่สัญญารายใหม่ในสัญญาฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ได้ กระแสรายได้ของกองทรัสต์อาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจส่งผลกระทบในด้านลบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินและรายได้ของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง JWD BJJ และผู้เช่าหลัก โดย JWD มีหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าวที่จะให้ความสนับสนุนทางการเงินแก่ผู้เช่าหลัก รวมถึงวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่ผู้เช่าหลักขาดสภาพคล่องทางการเงิน หรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการดำเนินการโครงการเจดีย์เบ็ญจตุ หรือรวมถึงวงเงินใดๆ เพื่อให้ JPAC สามารถดำเนินการโครงการเจดีย์เบ็ญจตุได้ตามวัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุดตามที่ผู้เช่าหลักได้มีข้อตกลงไว้กับกองทรัสต์ ตลอดจนกำกับดูแลและให้ความช่วยเหลือที่จำเป็นแก่ผู้เช่าหลักเพื่อให้สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าหลักเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าว นอกจากนี้ JWD จะมีข้อผูกพันตามข้อตกลงการรับประกันค่าเช่า ในฐานะผู้รับประกันรายได้โดยเป็นลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่าหลักตามวงเงินและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งจะเป็นมาตรการที่ช่วยลดความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้เช่าหลักลงได้อย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากการมีประกันรายได้โดย JWD

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

1. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอนาคต

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการกำหนดผังเมืองใหม่ในอนาคตหรืออาจมีการบังคับใช้กฎหมายใหม่ในอนาคตที่จำกัดประเภทกิจการที่สามารถประกอบได้ในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งการเปลี่ยนแปลงประเภทกิจการที่ได้รับอนุญาตให้ดำเนินการได้ในบริเวณดังกล่าว อาจทำให้กองทรัสต์มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สำหรับกรณีที่ประสงค์จะมีการเปลี่ยนตัวผู้เช่าพื้นที่เป็นรายใหม่ (ซึ่งอาจถือได้ว่าไม่ใช่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยตรง) หรือกรณีที่ประสงค์จะมีการเปลี่ยนประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร ซึ่งจะสามารถกระทำการดังกล่าวได้โดยใช้เป็นประเภทและโดยมีวัตถุประสงค์ตามกฎหมายกระทรวงผังเมือง หรือกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม หรือตามที่กฎหมายผังเมือง หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอื่นใดในอนาคตจะกำหนดเท่านั้น หรือต้องใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในประเภทและโดยมีวัตถุประสงค์ดั้งเดิม (กล่าวคือ ประกอบกิจการลำดับเดิมและจำพวกเดิมที่ได้รับอนุญาตก่อนมีการกำหนดผังเมืองใหม่หรือก่อนมีการบังคับใช้กฎหมายใหม่) และเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยตรงต่อเนื่องตามกฎหมายผังเมือง โดยมีฐานตามกฎหมายในการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ถูกต้องตามกฎหมายแต่ต้น

2. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนหรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ ทั้งในส่วนของการตอบแทนและเงินลงทุน โดยจำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เหลืออยู่ หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้นๆ ในอนาคต

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้น อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น เช่น ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สิน ภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าบริการของผู้รับจ้างช่วงอัตราเงินเฟ้อ และค่าเบี้ยประกัน เป็นต้น

4. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

ในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ เช่น อุทกภัย และ/หรือ จากการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน และเพื่อให้ได้เงื่อนไขการรับประกันภัยที่ดีที่สุด กองทรัสต์ได้ทำประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าว โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุในวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการรับประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) และการประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลที่สาม (Public Liability Insurance) ด้วย

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงจากราคาหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากเสนอขายหน่วยทรัสต์

ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ ที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เช่น โอกาสทางธุรกิจและการลงทุนของกองทรัสต์ สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในทัศนะของนักลงทุน การคาดการณ์จากนักลงทุนและนักวิเคราะห์ มูลค่าตลาดของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เมื่อเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารทุนอื่นๆ ความสมดุลระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายหน่วยทรัสต์ ขนาดและสภาพคล่องของตลาดการลงทุนในหน่วยทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในอนาคต การเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้อง อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ย ตลอดจนความผันผวนของตลาดตราสารทุน

ด้วยปัจจัยดังกล่าว หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย การที่กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินงานเพื่อใช้ในการลงทุน เป็นทุนสำรองสำหรับการดำเนินงาน หรือเพื่อใช้ในการอื่นๆ เงินทุนเหล่านี้แม้จะเพิ่มมูลค่าให้แก่สินทรัพย์ แต่อาจไม่ได้เพิ่มราคาตลาดให้แก่หน่วยทรัสต์ด้วย หากกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความคาดหมายของตลาดได้ ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคตหรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

นอกจากนั้น หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินซึ่งคุ้มครองเงินลงทุน และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงิน หรือเป็นการได้รับประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้เงินที่ตนลงทุนคืน ดังนั้น นักลงทุนอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้เงินลงทุนคืนทั้งหมดหรือบางส่วน

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับตลอดจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่าในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่าที่ได้รับนั้นเพิ่มสูงขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนั้นจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

ทั้งนี้ ในการคำนวณผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์นั้น จะพิจารณาจากผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เท่านั้นไม่ได้ โดยจะต้องคำนวณเป็นเงินได้หลังหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการการให้เช่า การชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ ภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระ โดยพิจารณาฐานะเงินสดและค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ ดังนั้น ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์จึงน้อยกว่าผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

3. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษี หรือด้านอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขายโอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อขายโอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์ไม่มีข้อพิพาทซึ่งกองทรัสต์เป็นคู่ความหรือคู่กรณี ที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อกองทรัสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ รวมถึงไม่มีคดีหรือข้อพิพาทใดที่กระทบต่อการลงทุนและการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ โดยที่คดีหรือข้อพิพาทดังกล่าวยังไม่สิ้นสุด

ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ





ส่วนที่ 3

การจัดการและการกำกับดูแลองค์กร

ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์

ข้อมูลหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

จำนวนเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	6,642,894,176 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	595,480,769 หน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	7,212,231,997 บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	12.1116 บาท
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์

โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

ข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 ลำดับแรก ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1.	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	48,436,700	8.13
2.	บริษัท กรุงเทพ-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	43,864,184	7.37
3.	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	37,862,259	6.36
4.	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	27,188,606	4.57
5.	PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND	21,889,189	3.68
6.	บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน)	20,511,150	3.44
7.	กองทุนเปิด ไทยพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟลิกซ์เบิ้ล	19,347,703	3.25
8.	บริษัท เอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	16,750,000	2.81
9.	ธนาคาร ออมสิน	14,030,370	2.36
10.	บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	10,030,600	1.68

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

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

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคก่อนให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดหรือประกาศแก้ไขเปลี่ยนแปลงในอนาคต เช่น การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผลต่างของรายได้ค่าเช่าที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจริงตามสัญญาเช่า การปรับปรุงรายการอื่นเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืม¹ หรือรายการเงินสำรองเพื่อการซ่อมแซมบำรุงรักษาหรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามแผน เป็นต้น

¹ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมในแต่ละปี โดยพิจารณาตาม “รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม” ที่ระบุในส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ หรือ อาจพิจารณาตามความเหมาะสม

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตามข้อ (1) ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (4) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยหากเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี และหากเป็นประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (หากมี) ภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยในการกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป
- (5) ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- 1) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เพื่อกำหนดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทนผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย

- ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือ
 - ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
 - ประกาศผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ เว็บไซต์ของกองทรัสต์ หรือ
 - ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 ฉบับ
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละประเภท
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คหรือเช็คพร้อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้
- 5) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- (6) เงื่อนไข และวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ.49/2555 ประกาศที่ กร.14/2555 และประกาศที่ สช.29/2555 แล้วแต่กรณี มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนโดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศที่ ทจ.49/2555 ประกาศที่ กร.14/2555 และประกาศที่ สช.29/2555 แล้วแต่กรณีกำหนด และผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าว นั้น ให้ตกเป็นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานของปี 2564 ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ดังนี้

รอบผลการดำเนินงาน	อัตราประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)	วันจ่ายประโยชน์ตอบแทน
1 มกราคม 2564 - 31 มีนาคม 2564	0.2200	11 มิถุนายน 2564
1 เมษายน 2564 - 9 กรกฎาคม 2564	0.2205	30 กรกฎาคม 2564
10 กรกฎาคม 2564 - 30 กันยายน 2564	0.2207	13 ธันวาคม 2564
1 ตุลาคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564	0.2210	28 มีนาคม 2565

โครงสร้างการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์

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

สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัท

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด AIM REIT Management Company Limited
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 93/1 อาคารจีพีเอฟ วิทยุ อาคารบี ชั้น 8 ห้อง 803 ถนนวิทยุ 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	ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่(สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท อีเทคโนโลยีสันไชน์ แคปปิตอล จำกัด (ร้อยละ 60)
รายชื่อกรรมการ	นายธนชัย สันติชัยกุล นายไพสิฐ แก่นจันทร์ เรื่ออากาศโทศุกร จันทศาสตร์ นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล ลงลายมือชื่อร่วมกับนายไพสิฐ แก่นจันทร์ หรือ นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ รวมเป็นสองคน และประทับตราสำคัญ ของบริษัทฯ
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

ข้อมูล ณ วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2565

โครงสร้างการถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 12 มกราคม 2564

ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (%)
1.	บริษัท อีเทคโนโลยีสันไชน์ แคปปิตอล จำกัด ^{1/}	60,000	60.00
2.	นายมานพ ชินวิริยกุล	30,000	30.00
3.	นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล	6,000	6.00
4.	บริษัท ทีเอสเค แคปปิตอล โฮลดิ้ง จำกัด ^{2/}	4,000	4.00
รวม		100,000	100.00

หมายเหตุ: ^{1/} บริษัท อีเทคโนโลยีสันไชน์ แคปปิตอล จำกัด เป็นบริษัทที่ประกอบกิจการบริการที่ปรึกษาการลงทุน และมีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 6 มีนาคม 2564 ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (%)
1.	นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล	9,500	47.50
2.	นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ	6,500	32.50
3.	นายธนาเดช โอภาสยานนท์	4,000	20.00
รวม		20,000	100.00

^{2/} บริษัท ทีเอสเค แคปปิตอล โฮลดิ้ง จำกัด เป็นบริษัทที่ประกอบกิจการเป็นบริษัทโฮลดิ้งที่ไม่ได้ลงทุนในธุรกิจการเงินเป็นหลัก และมีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 12 มกราคม 2564 ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (%)
1.	นายบัญญัติ ครุจิต	2,700,000	20.00
2.	นายศักดิ์ชัย ครุจิต	2,700,000	20.00
3.	นางเสาวคุณ ครุจิต	2,700,000	20.00
4.	นายศรัชัย ครุจิต	2,700,000	20.00
5.	นายทวีชัย ครุจิต	2,700,000	20.00
รวม		13,500,000	100.00

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการ หรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ คือ บริษัท อีเทอนอลชันไนน์ แคปปิตอล จำกัด และนายมานพ ชินวิริยกุล ซึ่งถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 60.00 และร้อยละ 30.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ตามลำดับ ทั้งนี้ บริษัท อีเทอนอลชันไนน์ แคปปิตอล จำกัด มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุม คือ นายอมร จุฬาลักษณ์นากุล ซึ่งถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 47.50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และนายจรุสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ ซึ่งถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 32.50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยบริษัท อีเทอนอลชันไนน์ แคปปิตอล จำกัด ประกอบกิจการบริการที่ปรึกษาการลงทุน ซึ่ง ณ วันที่ 6 มีนาคม 2565 มีบริษัทย่อย ดังนี้

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนการถือหุ้น
บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)	100.00
บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)	60.00

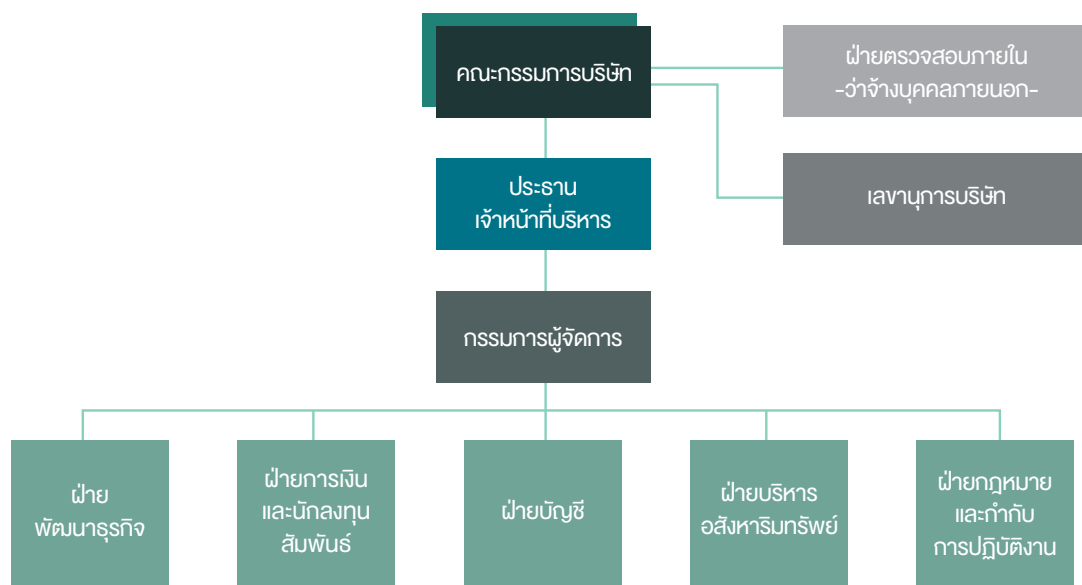
โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างองค์กร

ในการจัดโครงสร้างองค์กร ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ สอดคล้องต่อหลักความโปร่งใสและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นจากการทุจริต ฉ้อฉล ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ะมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นยทรัสต์เป็นสำคัญ และเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูล หรือการกระทำที่ผิดกฎหมาย และความสอดคล้องกับสภาพ ขนาด และความซับซ้อนของการทำธุรกิจของบริษัทฯ

โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วย 6 ฝ่ายงานหลัก ได้แก่ ฝ่ายพัฒนารูธุรกิจ ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายบัญชี ฝ่ายกฎหมายและกำกับ การปฏิบัติงาน และฝ่ายตรวจสอบภายใน ดังนี้

แผนผังโครงสร้างองค์กร



ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

คณะกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์มีคณะกรรมการ 1 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 5 ท่าน ดังนี้

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

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ คือ นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล ลงลายมือชื่อร่วมกับนายไพสิฐ แก่นจันทร์ หรือนายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ ร่วมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท และกรรมการอิสระ จะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง

คณะผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์มีผู้บริหาร จำนวน 5 ท่าน ดังนี้

- | | |
|--------------------------------|---|
| 1. นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 2. นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ | กรรมการผู้จัดการและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ |
| 3. นายธนาเดช โอภาสยานนท์ | ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับกำกับการปฏิบัติงาน |
| 4. นางสาวอานิสศา ชาดิฐภูมิโกมล | ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ |
| 5. นายพงษ์ธร สุจิรพันธ์ | ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี |

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ หน้าที่และความรับผิดชอบต่อบริษัทฯ และหน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

หน้าที่และความรับผิดชอบต่อบริษัทฯ

- (ก) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระวังรักษาผลประโยชน์ และมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นโดยไม่ขัดกับบทบาทหน้าที่การเป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- (ข) กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทฯ และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบอย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (ค) พิจารณาตัดสินใจในเรื่องที่มีสาระสำคัญ เช่น แผนธุรกิจ อำนาจการบริหารและรายการอื่นใดที่กฎหมายกำหนด
- (ง) ดำเนินการให้มีรายงานทางการเงิน การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพและเชื่อถือได้
- (จ) ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายบริหารมีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างมีจริยธรรม และมีความเท่าเทียมกัน

- (ฉ) กรรมการอิสระและกรรมการจากภายนอกอื่น มีความพร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระในการพิจารณา กำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การแต่งตั้งกรรมการ และการกำหนดมาตรฐานการดำเนินงาน ตลอดจนพร้อมที่จะคัดค้าน การกระทำของกรรมการอื่นๆ หรือ ฝ่ายบริหาร ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเท่าเทียมกัน ของผู้ถือหุ้นทุกราย
- (ช) พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนกรรมการท่านเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้งกรรมการ เพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท
- (ซ) รายงานข้อมูลตาม “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร” ต่อบริษัทฯ ตามเกณฑ์ที่กำหนด

หน้าที่และความรับผิดชอบต่องบกริสต์ภายใต้การบริหารจัดการ

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้มิวชีวาซีฟซึ่งได้รับความไว้วางใจด้วยความ ระมัดระวัง ซื่อสัตย์ สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (ข) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (ค) พิจารณากำหนดนโยบายที่สำคัญต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เช่น กลยุทธ์และทิศทางการดำเนินงานของกองทรัสต์ โครงสร้างทางการเงินและการลงทุนของกองทรัสต์ และระบบการบริหารความเสี่ยง เป็นต้น
- (ง) พิจารณานุมัติการซื้อ และ/หรือ ขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (จ) พิจารณานุมัติการจัดหาแหล่งเงินทุนให้แก่กองทรัสต์ซึ่งรวมถึงแหล่งที่มาของเงินทุน จำนวนข้อกำหนด และเงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (ฉ) พิจารณานุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (ช) พิจารณานุมัติงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์
- (ซ) พิจารณานุมัติการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (ฌ) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
- (ญ) ดูแลให้กองทรัสต์มีการควบคุมภายในที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์
- (ฎ) คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ รวมทั้งจัดประชุมผู้สอบบัญชีตามความเหมาะสม
- (ฏ) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้อง ครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด
- (ฐ) พิจารณาดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียน หรือข้อพิพาทเกี่ยวกับกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกตามการเสนอของ ผู้บริหารบริษัท
- (ฑ) คัดเลือกประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ

หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

- (ก) พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่เป็นแก่นกับบริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูล ในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ให้มีความถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้และทันเวลา
- (ข) พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่เป็นแก่นกับบริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงาน ที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

- (ค) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
 - (ง) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์
- จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับเรื่อง ดังต่อไปนี้
- (ก) รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
 - (ข) จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

หน้าที่ทั่วไป

ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามผู้ถือหุ้นยวทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นยวทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ ตลอดจนข้อมูลทุกประการที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นยวทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหุ้นยวทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม

หน้าที่ตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

- (ก) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- (ข) เปิดเผยให้เห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
- (ค) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- (ง) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

อนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงว่า การดำเนินการดังกล่าวจะต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นยวทรัสต์โดยรวม

- (จ) ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการหรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งรวมถึงการขออนุมัติ การขอความเห็นชอบ หรือการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ ตลาดหลักทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ให้รวมถึงหน้าที่ ดังต่อไปนี้
- (1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่ยืนยันได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในการเข้าไปตรวจสอบสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์จะต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าตามสมควร และหากอสังหาริมทรัพย์นั้นให้เข้าไปแล้ว ระยะเวลาที่ทรัสต์แจ้งดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าระยะเวลาแจ้งขอตรวจทรัพย์สินที่เข้าที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า
 - (2) จัดทำและจัดส่งข้อมูลและเอกสารต่างๆ เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ วิธีการจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำในนามกองทรัสต์ กับบริษัท หรือบุคคลต่างๆ การลงทุนเพิ่มเติม การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และการก่อภาระหนี้ให้แก่ทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ
 - (3) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม

หน้าที่ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์

ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
- (ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
 - (2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบถาม (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้
- (ค) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ง) ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ และลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามเหตุ และกระบวนการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- (จ) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติแทนสำเร็จลุล่วงไป
- (ข) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษา หรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้
- (1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาซึ่งได้รับการคัดเลือกจากการมีส่วนร่วมได้เสียในเรื่องที่ตนพิจารณา
 - (2) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- (ค) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (ค) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (ฅ) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามที่กำหนดเอาไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปีให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญหรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสาร หรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ
- (ง) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือก หรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์ และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานทุกคนของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้า/ค่าธรรมเนียมอันเนื่องมาจากการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์
- (ง) เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุม เพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น
- ทั้งนี้ “บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์” ให้ใช้นิยามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้ำประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น
- (ง) ติดตามการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทำรายงานกระจายยอดประโยชน์ตอบแทน และดำเนินงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวโดยให้เป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ และอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้
- (จ) ติดต่อ ประสานงาน และให้ข้อมูลต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียม ภาษีโรงเรือน และที่ดินหรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์หรือเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และดำเนินการหักภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่กองทรัสต์มีหน้าที่หัก ณ ที่จ่าย โดยอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้

หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

(ก) เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องมีระบบงานดังต่อไปนี้

- (1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์และระบบการจัดโครงสร้างเงินทุน การพิจารณาคัดเลือกการลงทุน และการจัดทำแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์
- (2) ระบบการกำกับดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- (3) ระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) ระบบการคัดเลือกบุคลากรและผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ เป็นผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติ
- (5) ระบบในการติดตาม กำกับดูแลให้ผู้จัดการและบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ปฏิบัติงานให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์
- (6) ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามหลักเกณฑ์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์
- (7) ระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- (8) ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน
- (9) ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- (10) ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ทั้งนี้ การจัดให้มีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นผู้จัดทำขึ้นด้วยตนเอง เว้นแต่เป็นกรณีการจัดระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้ ภายใต้หลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

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

อย่างไรก็ดี การมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการข้างต้น ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานที่เกี่ยวข้องกับนโยบายและการดำเนินการจัดการลงทุน ระบบการกำกับดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยง ระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ระบบการคัดเลือกบุคลากรและผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้อง และระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน

- (ข) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ หากทรัสต์ในนามกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาใดๆ กับบุคคลภายนอก (เช่น สัญญากู้เงินที่ทรัสต์ในนามกองทรัสต์เข้าทำกับผู้กู้) ที่กำหนดให้ทรัสต์ในนามกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ให้ทรัสต์แจ้งข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่กองทรัสต์มีความผูกพันกับบุคคลภายนอกและอาจส่งผลกระทบต่อภาระงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับหนังสือดังกล่าวจากทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ถือปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ทรัสต์กำหนดไว้ในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เพื่อมิให้กองทรัสต์กระทำผิดสัญญาใดๆ ที่ทรัสต์ได้เข้าทำไว้ในนามกองทรัสต์กับบุคคลภายนอก
- (ค) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยให้ยึดถือและปฏิบัติตามเป็นมาตรฐานขั้นต่ำในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (ง) ดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ เช่น
- (1) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวน
 - (2) กำหนดวงเงินการก่อภาระหนี้และควบคุมไม่ให้เกิดที่เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวน
 - (3) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ.49/2555 ตลอดจนจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใด
 - (4) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
 - (5) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - (6) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม (เช่น ครอบคลุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงโครงสร้างอาคาร ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า) ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์
 - (7) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าที่เหมาะสมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (Tenant Mix)
 - (8) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า
 - (9) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
 - (10) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีตเพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและจัดทำสัญญาเช่าให้เหมาะสมและประเมินผลความถูกต้องของการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า เพื่อบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ หรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
 - (11) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน

(12) กำหนดและใช้นโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษาและปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่ กองทรัสต์ได้ลงทุน

- (จ) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิโดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์ เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนด ในสัญญาดังกล่าว
- (ฉ) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุม ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงิน และเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับ กับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- (ช) จัดทำและเผยแพร่ทางการเงินรายงานประจำปีและข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วน และเผยแพร่ภายใน ระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอ ขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการ ผู้บริหาร และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและ เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูล การเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใด ได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้องครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอ ต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (ซ) ดูแลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย หน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- (ฌ) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแล อื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (ญ) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กล่าวคือ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (ฎ) ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าว กระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน ภายใต้วงเงินที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ และต้องจัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายใน ระยะเวลาที่สมควร
- (ฏ) ดำเนินการจัดทำ และ/หรือ จัดส่งและรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งอยู่ใน ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามกฎหมายที่ เกี่ยวข้องหรือตามที่ทรัสต์เห็นสมควรให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงไม่จำกัดเพียง ข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

(1) เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้

(ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออก

(ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏเหตุดังต่อไปนี้

- 1) เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 2) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช.29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- 3) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศ สช.29/2555 และไม่สามารถแก้ไขได้ภายใน 90 วัน

(ค) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 วัน ตามประกาศ สช.29/2555

(ง) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็คำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม

(จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศ สช.29/2555

(ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

(2) วิธีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด บริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน) บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด บริษัท ไทยเทพฟิต้า จำกัด และบริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินโครงการทิพย์ 7 และโครงการทิพย์ 8 โครงการสยามเคมี โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี และโครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ โครงการ เจดับเบิลยูดี นวนคร โครงการไทยเทพฟิต้า และโครงการ เอ็มเอส แวร์เฮาส์ (ตามลำดับ) โดยมีข้อมูลสำคัญสรุปได้ ดังนี้

สรุปข้อมูลสำคัญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	333 หมู่ที่ 9 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
เลขทะเบียนบริษัท	0115554010121
โทรศัพท์	02-382-5111

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	26/36-37 อาคารอรกานต์ ชั้น 11 ซอยชิดลม ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
เลขทะเบียนบริษัท	0107537002346
โทรศัพท์	02-250-1128

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท สวนอุตสาหกรรม บางกะดี จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	159 หมู่ที่ 5 ถนนติวานนท์ ตำบลบางกะดี อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี 12000
เลขทะเบียนบริษัท	0125530000630
โทรศัพท์	02-504-1582

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1168/80 อาคารลุมพินีทาวเวอร์ ชั้นที่ 27 ยูนิตดี ถนนพระรามสี่ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0107558000181
โทรศัพท์	02-679-8870-4

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	36 ถนนกรุงเทพกรีฑา แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105532002338
โทรศัพท์	02-170-4040

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ไทยแทฟฟิต้า จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	2 อาคารจัสมิน ซิตี ชั้น 22 โซนซี ซอยสุขุมวิท 23 (ประสานมิตร) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105530030113
โทรศัพท์	02-260-5186-9

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	4366/1-6 ถนนพระราม 4 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105555037049
โทรศัพท์	02-712-0800

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(1) หน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

- (ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ารายได้ที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์นั้นได้มาโดยวิธีการให้เช่าหรือวิธีการอื่นใด และบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามขอบเขตหน้าที่ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ กฎ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงกฎและประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.
- (ข) จัดหาผู้เช่ารายย่อยเพื่อเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ ประสานงาน รวมถึงเจรจากับผู้เช่ารายย่อยในการเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (ค) ประสานงาน เรียกเก็บ ติดตาม ทวงถามให้ผู้เช่ารายย่อยชำระเงินค่าเช่า เงินประกัน ค่าบริการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจัดเก็บค่าธรรมเนียม ค่าปรับ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และหนี้สินใดๆ (หากมี) การคืนเงินประกันตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และการออกไปกำกับภาษี ใบเสร็จรับเงินชั่วคราว และใบเสร็จรับเงิน ในนามของกองทรัสต์ และนำส่งเงินดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์โดยโอนไปยังบัญชีของกองทรัสต์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
- (ง) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่ารายย่อยปฏิบัติตามสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่ารายย่อยเป็นคู่สัญญาอย่างเคร่งครัด
- (จ) บำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อพร้อมนำออกให้เช่าหรือขาย ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซม ปรับปรุง พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์สูงกว่างบประมาณที่ได้รับอนุมัติ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องขอความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรก่อน ซึ่งความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวจะไม่ถูกระงับไว้โดยไม่มีเหตุอันสมควร
- (ฉ) จัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงอสังหาริมทรัพย์ตามความจำเป็นและสมควร
- (ช) บริหารจัดการและควบคุมดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงตลอดถึงการบำรุงรักษาทรัพย์สินใดๆ ตามที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ในการบริหาร (Preventive Maintenance) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงระบบรักษาความปลอดภัย ระบบการป้องกันอัคคีภัย ระบบการสื่อสารและการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน
- (ซ) ดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในกรณีที่เกิดเหตุภัยพิบัติต่ออสังหาริมทรัพย์

- (ณ) พิจารณาตรวจสอบสภาพของอสังหาริมทรัพย์ก่อนส่งมอบให้แก่ผู้เช่ารายย่อยหรือกองทรัสต์ รวมถึงส่งรายงานการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อมีการทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการใหม่ ต่ออายุสัญญาเช่า และสัญญาบริการ หรือเมื่อสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการเดิมสิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี
- (ญ) รวบรวม ตรวจสอบ และส่งมอบข้อมูลและเอกสารทั้งหมดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะสัญญาต่างๆ ที่จัดทำขึ้นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์กับบุคคลภายนอกเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ และเพื่ออำนวยความสะดวกและช่วยเหลือผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์
- (ฎ) ตรวจสอบและชำระค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์หรือค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยหรือสัญญาอื่นใดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติ และจัดเตรียมหนังสือรับรองการหัก ณ ที่จ่ายสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง และนำส่งให้กับกรมสรรพากร
- (ฏ) ดำเนินการ และ/หรือ ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดการให้ผู้เช่ารายย่อยได้รับบริการสาธารณูปโภคต่างๆ ในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา โทรศัพท์ การกำจัดขยะ การบำรุงรักษาอุปกรณ์ต่างๆ การรักษาความปลอดภัย ที่จอดรถ รวมถึงการบริการอื่นใดที่จำเป็นสำหรับอสังหาริมทรัพย์
- (ฐ) อำนวยความสะดวกให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบุคคลดังกล่าวข้างต้น ในการสำรวจและตรวจตราอสังหาริมทรัพย์
- (ฑ) ดำเนินการใดๆ เพื่อจัดหา และ/หรือ รับโอน และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ได้มีสิ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
- (ฒ) ประสานงานและอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่ารายย่อยในการขอรับใบอนุญาตเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรม แล้วแต่กรณี
- (ณ) เรียกร้อง ต่อสู้ หรือดำเนินกระบวนการทางกฎหมายเพื่อใช้สิทธิแทนผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการบริหารจัดการหรือเกิดจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติเป็นครั้งคราวไป

(2) หน้าที่ในการจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

- (ก) จัดเตรียมและส่งมอบรายงานที่มีรายละเอียดอย่างน้อยตามที่กำหนดและภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือรายงานอื่นใดที่คู่สัญญาอาจตกลงให้มีการจัดทำเพิ่มเติม
- (ข) จัดให้มีบัญชีตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป และจัดส่งบัญชีดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ภายในวันที่ 10 ของเดือนถัดไป หรือระยะเวลาอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง และจะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 7 ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าตรวจสอบ
- (ค) บริหารจัดการเงินสดย่อยหมุนเวียน (Petty Cash) ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้อนุมัติ รวมถึงจัดเตรียมรายงานการใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดสำหรับเบิกเงินคืนจากผู้จัดการกองทรัสต์
- (ง) อำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขอ

(3) หน้าที่ในการกำกับการตลาด

- (ก) ให้คำแนะนำแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการจัดการและการตลาดของอสังหาริมทรัพย์โดยรวม ตลอดจนกลยุทธ์ด้านการลงทุนและนโยบายการลงทุน เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (หากมี) หนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล กฎ ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงกฎและประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.
- (ข) ทำการตลาดและจัดหาผู้เช่ารายย่อย ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการอำนวยความสะดวกในการเยี่ยมชมอสังหาริมทรัพย์ตามที่ได้รับการร้องขอ การตอบข้อสงสัย การให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และกิจกรรมอื่นใดที่นำมาซึ่งรายได้จากอสังหาริมทรัพย์

(4) หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

- (ก) ควบคุม ดูแล รวมทั้งสร้างมาตรการในการควบคุมดูแล และดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ผู้เช่ารายย่อยปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับหรือข้อกำหนดอื่นใดของอสังหาริมทรัพย์หรือนโยบายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการควบคุมดูแล เรียกเก็บและส่งคืนเงินประกัน
- (ข) ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และอำนวยความสะดวกให้ผู้เช่ารายย่อย เมื่อผู้เช่ารายย่อยประสงค์จะโอน และ/หรือ เปลี่ยนแปลง และ/หรือ แก้ไขสิทธิตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมทั้งการเลิกสัญญาดังกล่าว เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวนี้เป็นไปโดยราบรื่น
- (ค) กำหนดและเสนออัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าธรรมเนียมอื่นใดภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะคล้ายคลึงหรือเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เมื่อได้รับการร้องขอจากผู้จัดการกองทรัสต์
- (ง) พัฒนาระบบการดำเนินการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้มีขั้นตอนหรือระบบที่เหมาะสมสำหรับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ การให้บริการ และการลงทุนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ใดๆ ซึ่งรวมถึงการพัฒนาและรักษาไว้ซึ่งหลักเกณฑ์และขั้นตอนในการคัดเลือกผู้เช่ารายย่อยหรือผู้ให้บริการ รวมถึงให้คำแนะนำแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการพิจารณาดังกล่าว

(5) หน้าที่ต่อกองทรัสต์

- (ก) จัดทำและจัดส่งรายงานหรือข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ภายในเวลาอันสมควรหรือภายในเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดเมื่อได้รับการร้องขอจากผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม รวมถึงจัดเตรียมและส่งมอบเอกสาร หรือรายงานเพิ่มเติมในกรณีที่ทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ผู้ตรวจสอบบัญชี กรมสรรพากร หรือหน่วยงานราชการอื่นใดที่เกี่ยวข้องได้ขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งรายงานดังกล่าวให้แก่บุคคลดังกล่าวตามจำเป็นและสมควร
- (ข) จัดทำและจัดส่งบัญชีอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรวมถึงการทบทวนบัญชีดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และ/หรือ เมื่ออสังหาริมทรัพย์มีการเปลี่ยนแปลงโดยมีนัยสำคัญ
- (ค) จัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และนำเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อขออนุมัติ โดยคู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาและแก้ไขแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในไม่น้อยกว่า 30 วัน ก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี

กฤษฎีกา

สรุปข้อมูลสำคัญของกฤษฎีกา

ชื่อทฤษฎี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7 - 8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เลขทะเบียนบริษัท	0105535048398
ใบอนุญาตประกอบธุรกิจทฤษฎี	ใบอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. วันที่ 18 กันยายน 2556
โทรศัพท์	02-949-1500
โทรสาร	02-949-1501
Website	www.scbam.com
ทุนจดทะเบียน	200,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	100,000,000 บาท

โครงสร้างการถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นของทฤษฎี ณ วันที่ 20 เมษายน 2564 มีดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	19,999,998	99.999990
2. นางสาวชนกานต์ อนันตคุณากร	1	0.000005
3. นางสาวอัจฉรา ศัสตราศาสตร์	1	0.000005
รวม	20,000,000	100.000000

(1) หน้าที่และความรับผิดชอบของทฤษฎี

หน้าที่ทั่วไป

ทฤษฎีมีหน้าที่จัดการกองทฤษฎีด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทฤษฎีอย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทฤษฎีโดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทฤษฎี วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทฤษฎี มติของผู้ถือหุ้นทฤษฎี และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหุ้นทฤษฎี (ถ้ามี)

ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ทฤษฎีอาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่ที่ทฤษฎีจะพิจารณาเห็นสมควร อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของทฤษฎี ให้ทฤษฎีตั้งตนว่าการกระทำอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทฤษฎีไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทฤษฎีเองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทฤษฎี หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรฐานหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทฤษฎีแสดงให้เห็นได้ว่า ได้จัดการกองทฤษฎีในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทฤษฎีทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นทฤษฎีที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน

(2) หน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน

- (ก) ทรัสต์ต้องมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก ซึ่งทรัสต์อาจดำเนินการด้วยตนเองได้หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้
- (ข) การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการในการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่ และจัดให้มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว
 - ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม

(3) หน้าที่ในการจัดระบบงานของทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดให้มีระบบงานอย่างเหมาะสมตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของทรัสต์ครอบคลุมเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้

- (ก) การแยกกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ โดยในการเก็บรักษาทรัพย์สิน จะต้องมีการแยกกองทรัสต์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ออกจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่นหรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์
- (ข) การตรวจสอบการจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (ค) การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรัสต์ รายได้ รายจ่ายและหนี้สินของกองทรัสต์ ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
- (ง) การตรวจสอบดูแลและติดตามการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อสิทธิประโยชน์ของกองทรัสต์
- (จ) การควบคุม ตรวจสอบ และป้องกันมิให้มีการจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ และมีให้มีการทุจริตในการจัดการกองทรัสต์
- (ฉ) จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่นๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องแยกกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย
- (ช) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ (ฉ) ดังกล่าวข้างต้น จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า
- ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
 - ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
 - ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์

ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้น ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย

- (ข) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ (ฉ) ดังกล่าวข้างต้น จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกัน จนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใดๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัสต์ดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน

(4) หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- (ก) ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้
- ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าว หรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาสถิติประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์

- (ข) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- (ค) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์ อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- (ง) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่างๆ กับบุคคลภายนอก ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดแจ้งว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- (จ) ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่เข้าข้อยกเว้นให้ทรัสต์มีสิทธิมอบหมายงานได้ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เรื่องการมอบหมายงานการจัดการกองทรัสต์ และหน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน
- (ฉ) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในการจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ และการออกเอกสารแสดงสิทธิ และการโอนและข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบ และระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์สิน
- (ช) ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์สินมีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เรื่องการจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์และการออกเอกสารแสดงสิทธิ
- (ซ) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์สินออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย หมดอายุ หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์สินมีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในเวลาอันควร

- (ณ) ทริสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นของทริสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทริสต์ในรายงานประจำปีของกองทริสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทริสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ โดยทริสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทริสต์ในการบริหารจัดการกองทริสต์เป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญา ก่อตั้งทริสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศ และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองทริสต์มิได้ดำเนินการ เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญา ก่อตั้งทริสต์ หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการของทริสต์ในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง
- (ญ) ทริสต์มีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทริสต์และมูลค่าหน่วยทริสต์ ณ วันทำการสุดท้าย ของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อที่ผู้จัดการกองทริสต์จะใช้ในการเปิดเผย รายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น
- นอกจากนี้ ทริสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวัง เพื่อให้ผู้จัดการกองทริสต์คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของทรัพย์สินของกองทริสต์ต่อหน่วยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เมื่อผู้จัดการ กองทริสต์ออกรายงานประจำปีในแต่ละรอบระยะเวลา โดยจัดพิมพ์ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยในรายงานประจำปีของกองทริสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทริสต์ต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับ การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โดยผู้จัดการกอง ทริสต์จะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่ส่งให้แก่ทริสต์ด้วย
- (ฎ) ทริสต์อาจก่อนหน้า และ/หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ก่อตั้งทริสต์ พระราชบัญญัติทริสต์ฯ ประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด
- (ฏ) ทริสต์ไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใดๆ เพื่อป้องกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะทริสต์ และทริสต์ไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อ ผู้ถือหุ้นทริสต์ และ/หรือ บุคคลอื่นใด นอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญา ก่อตั้งทริสต์ และ/หรือ ที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ อนึ่ง การที่ทริสต์เข้าทำสัญญา ก่อตั้งทริสต์มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือผลการประกอบการของกองทริสต์ หรือ หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่าไม่ว่ารายใด
- (ฐ) เมื่อกองทริสต์สิ้นสุดลง ให้ทริสต์ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน โดยต้องชำระสะสางหนี้สิน และค่าใช้จ่ายเมื่อทริสต์สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดในพระราชบัญญัติทริสต์ฯ
- (ฑ) ให้ทริสต์แยกงบการเงินของกองทริสต์ออกจากงบการเงินของทริสต์อื่น หรือของทริสต์ โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนด ตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี ก่อนที่จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และต้องมีใช้กรรมการ พนักงาน หรือลูกจ้าง ของทริสต์
- (ฒ) ให้ทริสต์ตั้งคณะกรรมการใช้สิทธิรับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทริสต์สำหรับค่าใช้จ่ายที่ชำระให้กับบุคคลภายนอก

(5) หน้าที่ในการติดตาม ดูแล และตรวจสอบผู้จัดการกองทริสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี)

- (ก) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทริสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทริสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลา ที่กองทริสต์ตั้งอยู่
- (ข) ติดตาม ดูแล และดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ กำหนดในสัญญา ก่อตั้งทริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้ง ผู้รับมอบหมายรายใหม่
- (ค) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทริสต์เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (ง) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทริสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญา ก่อตั้งทริสต์และกฎหมาย ที่เกี่ยวข้อง

- (จ) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (ฉ) ในกรณีที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ทรัสต์อาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควร และไม่เป็นภาระการให้แก่งานของผู้จัดการกองทรัสต์เกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เรื่องที่ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และหากการดังกล่าวก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์มากเกินไป ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงร่วมกันต่อไป
- (ช) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือละเว้นการกระทำจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์มีหน้าที่รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว และดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร
- (ซ) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร.14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ เมื่อทรัสต์เห็นว่ากรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด เป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้ทรัสต์สามารถเข้าไปดำเนินการแทนผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมก็ได้

นอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หากผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการใดๆ ที่มีผลกระทบ แก่ไข หรือเปลี่ยนแปลงส่วนใดส่วนหนึ่งอันเป็นสาระสำคัญของทรัพย์สินหลัก เช่น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทรัพย์สิน การแก้ไขเปลี่ยนแปลงประเภทหรือลักษณะการใช้งานทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อนการดำเนินการในเรื่องดังกล่าว

(6) หน้าที่เกี่ยวกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- (ก) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (ข) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาไม่เป็นไปตามข้อ (ก) ข้างต้น ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- (ค) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลังและสัญญามีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ

ข้อมูลของผู้ที่เกี่ยวข้อง

ผู้สอบบัญชี

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

นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	93 ชั้น 14 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	02-009-9999

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด แอฟไฟรเชียล จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	114 ซอย 19 (รัตนอุทิศ) ตำบลหาดใหญ่ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา 90110
โทรศัพท์	02-652-6333

ชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	2521/35-36 โครงการบิซทาวน์ ลาดพร้าว ถนนลาดพร้าว แขวงคลองเจ้าคุณสิงห์ เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	02-530-4333

ชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1350/279-283 ชั้น 16 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250
โทรศัพท์	02-030-5885



คณะกรรมการบริษัท



นายเนชัย สันติชัยกุล

ประธานคณะกรรมการ และกรรมการอิสระ

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก

11 สิงหาคม 2559

วุฒิการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA) คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ประกาศนียบัตรชั้นสูงด้านสอบบัญชี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต (ต้นทุน) คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- หลักสูตรการเมืองการปกครองในระบอบประชาธิปไตยสำหรับผู้บริหารระดับสูง (ปปร. รุ่นที่ 11) สถาบันพระปกเกล้า
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงสถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท. รุ่นที่ 1) สถาบันวิทยาการตลาดทุน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 18/2002 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์การทำงาน

- บริษัท อีทีเอส เอ็นเนอยี จำกัด (มหาชน)
ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ (2564 - ปัจจุบัน)
- สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์
กรรมการในคณะกรรมการวิชาชีพบัญชีด้านการบัญชีบริหาร (2563 - ปัจจุบัน)
- บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ (2561 - ปัจจุบัน)
- บริษัท เนชั่น มัลติมีเดีย กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ (2561 - ปัจจุบัน)
- บริษัท สาสี่ พรินต์ติ้ง จำกัด (มหาชน)
กรรมการและกรรมการผู้จัดการ (2561 - ปัจจุบัน)
- บริษัท สยามซินดิเคทเคทีไอ จำกัด (มหาชน)
ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ (2560 - ปัจจุบัน)
- บริษัท เอไอเอ็ม ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ (2559 - ปัจจุบัน)
- บริษัท อีสเทิร์น โพลีเมอร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ (2556 - ปัจจุบัน)
- บริษัท เอ็ม พิคเจอร์ส อินเตอร์เทนเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ (2556 - ปัจจุบัน)
- สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
ที่ปรึกษากลุ่มอุตสาหกรรมคอมพิวเตอร์และบรรจุภัณฑ์กระดาษ (2555 - ปัจจุบัน)

นายไพสิฐ แก่นจันน์

กรรมการ



วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก

11 สิงหาคม 2559

วุฒิการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท Executive MBA สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจ ศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโท Development Administration, Western Michigan University, Michigan สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาโท Political Science Western Michigan University, Michigan สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี รัฐศาสตรมหาบัณฑิต ธรรมศาสตร์
- Risk Management Committee Program (RMP) รุ่นที่ 4/2014 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- Role of the Compensation Committee Program (RCC) รุ่นที่ 18/2014 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- Role of the Nomination and Governance Committee Program (RNG) รุ่นที่ 6/2014 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- Advanced Audit Committee Program (AACP) รุ่นที่ 13/2013 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- Certificate in Hotel Real Estate Investment & Asset Management 2008, Cornell University สหรัฐอเมริกา
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 56/2005 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- นักบริหารระดับสูง ธรรมศาสตร์เพื่อสังคม (นมธ.) รุ่นที่ 1

ประสบการณ์การทำงาน

- บริษัท ยูเรกา ดีไซน์ จำกัด (มหาชน)
รองประธานกรรมการและกรรมการตรวจสอบ (2563 - ปัจจุบัน)
- บริษัท หลักทรัพย์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน)
ประธานกรรมการบริหาร (2563 - ปัจจุบัน)
- บริษัท 168 ลักกี้เทรด จำกัด
กรรมการ (2562 - ปัจจุบัน)
- บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
กรรมการ (2561 - ปัจจุบัน)
- บริษัท หลักทรัพย์ เออีซี จำกัด (มหาชน)
กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (2563 - ปัจจุบัน)
กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ (2560 - 2563)
- บริษัท เอไอเอ็ม ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด
กรรมการ (2559 - ปัจจุบัน)
- Hospitality Advisory Services (Thailand)
ผู้ก่อตั้งและผู้ให้คำปรึกษาหลัก (Principal)
(2553 - ปัจจุบัน)
- บริษัท พร้าว เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
กรรมการผู้จัดการ (2562 - 2563)
- Marriott Hotels & Resorts Asia
หัวหน้าคณะผู้แทนการพัฒนาโรงแรมประจำประเทศไทย
(Chief Representative Hotel Development Thailand)
(2553 - 2555)
- TCC Hotel Group & TCC Land Development
SEVP & Chief Investment/Operation Officer
(2550 - 2552)
- บริษัท แกรนด์ แอสเสท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
กรรมการผู้จัดการใหญ่ (2539 - 2549)



เรืออากาศโทศุภกร จันทศาสตร์ กรรมการอิสระ

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก

30 มกราคม 2560

วุฒิการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจ ศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์การทำงาน

- บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการอิสระ (2561 - ปัจจุบัน)
- บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการอิสระ (2560 - ปัจจุบัน)
- ห้างหุ้นส่วนจำกัด สยามอุปกรณ์เครื่องเย็น หุ่นส่วนผู้จัดการ (2558 - ปัจจุบัน)
- บริษัท กูโพรทรี จำกัด ที่ปรึกษา (2553 - ปัจจุบัน)
- บริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด กรรมการผู้จัดการ (2549 - 2553)
- บริษัท เทิร์นอะราวด์ จำกัด ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ (2545 - 2549)
- บริษัท เงินทุนสินเอเชีย จำกัด (มหาชน) ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ (2542 - 2545)
- คาเซนอฟ เอเชีย ลิมิเตด ผู้จัดการ (2541 - 2542)

นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล กรรมการ



วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก

11 สิงหาคม 2559

วุฒิการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท บริหารการจัดการ (MBA)
Ashland University สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตรระหว่างประเทศ
คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP)
รุ่นที่ 204/2015 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
(IOD)

ประสบการณ์การทำงาน

- บริษัท บิลล์ แอนด์ จำกัด (มหาชน)
กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ (2562 - 2565)
- บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ
(2561 - ปัจจุบัน)
- บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ
(2559 - ปัจจุบัน)
- บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด
กรรมการผู้จัดการ (2557 - 2559)
- ธนาคาร ไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน) /
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้อำนวยการอาวุโส (2546 - 2557)
- บริษัท ดิจิตอล ออเน้า จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารระดับสูงทางการเงิน (2544 - 2546)



นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรุฒิ กรรมการ

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก

30 มกราคม 2560

วุฒิการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท (เกียรตินิยม) 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
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP)
รุ่นที่ 253/2018 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
(IOD)

ประสบการณ์การทำงาน

- บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
กรรมการผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์
และผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (2561 - ปัจจุบัน)
- บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
กรรมการผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์
และผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (2560 - ปัจจุบัน)
- บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้จัดการทั่วไปและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
(2558 - 2559)
- ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้อำนวยการ - ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (2556 - 2558)
- ธนาคาร ซูบิโตโม มิตซูชิ แบงกิง คอร์ปอเรชั่น
ผู้อำนวยการ - ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (2552 - 2556)



คณะผู้บริหารของบริษัท



นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

วุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท บริหารการจัดการ (MBA)
Ashland University สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตรระหว่างประเทศ
คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP)
รุ่นที่ 204/2015 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
(IOD)

ประสบการณ์การทำงาน

- บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)
กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
(2562 - 2565)
- บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ
(2561 - ปัจจุบัน)
- บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ
(2559 - ปัจจุบัน)
- บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด
กรรมการผู้จัดการ (2557 - 2559)
- ธนาคาร ไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน) /
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้อำนวยการอาวุโส (2546 - 2557)
- บริษัท ดิจิตอล ออนป้า จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารระดับสูงทางการเงิน (2544 - 2546)

นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวททยรวุฒิ

กรรมการผู้จัดการ

ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์
และผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ



วุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท (เกียรตินิยม) 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
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP)
รุ่นที่ 253/2018 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
(IOD)

ประสบการณ์การทำงาน

- บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
กรรมการผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่ายบริหาร
อสังหาริมทรัพย์ และผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
(2561 - ปัจจุบัน)
- บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
กรรมการผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่ายบริหาร
อสังหาริมทรัพย์ และผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
(2560 - ปัจจุบัน)
- บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้จัดการทั่วไปและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
(2558 - 2559)
- ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้อำนวยการ - ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (2556 - 2558)
- ธนาคาร ซูบิโตโม มิตซุย แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น
ผู้อำนวยการ - ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (2552 - 2556)



นายนาเดช โอภาสยานนท์

ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย และกำกับการปฏิบัติงาน

วุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ (MBA)
Ann Arbor - Ross School of Business,
The University of Michigan
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต (เกียรตินิยม)
สาขาการธนาคารและการเงิน
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์การทำงาน

- บริษัท เอ็ม อินฟิไนท์ จำกัด
กรรมการ (2564 - ปัจจุบัน)
- บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตค แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนารัฐกิจ - ผู้อำนวยการ
ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน
(2563 - ปัจจุบัน)
- บริษัท เอไอเอ็ม ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนารัฐกิจ - ผู้อำนวยการ
ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน
(2563 - ปัจจุบัน)
- ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
เจ้าหน้าที่อาวุโส - ผู้อำนวยการอาวุโส
(2551 - 2563)
- ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
เจ้าหน้าที่ - เจ้าหน้าที่อาวุโส (2544 - 2549)

นางสาวญาณิศา ชาติวุฒิโกมล

ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน และนักลงทุนสัมพันธ์



วุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาการเงิน
University of Massachusetts, Boston สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA) สาขาการบัญชีและการบริหารธุรกิจระหว่างประเทศ
University of Massachusetts, Boston สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ (เกียรตินิยมอันดับ 1)
สาขาการเงินและการธนาคาร คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- หลักสูตรที่ปรึกษาทางการเงิน (Financial Advisor License)
ชมรมวาณิชธนกิจ สมาคมบริษัทหลักทรัพย์ไทย
(Investment Banking Club
- Association of Thai Securities Companies)
- IR Professional Development Program - Certificate in
Investor Relations 2018 สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย
- CFO Certification Program - Strategic CFO in
Capital Markets 2019 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ประสบการณ์การทำงาน

- บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์
(2561 - ปัจจุบัน)
- บริษัท เอไอเอ็ม ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์
(2559 - ปัจจุบัน)
- บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ (2559)
- ธนาคาร ซูบิโตโม มิตรชัย แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น
ผู้อำนวยการ – นักวิเคราะห์สินเชื่ออาวุโส (2558 - 2559)
- ธนาคารอาร์ เอช บี จำกัด
ผู้จัดการฝ่ายพิจารณาสินเชื่อ (2557 - 2558)
- ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้ช่วยผู้อำนวยการ - ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (2557)
- ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
เจ้าหน้าที่วิเคราะห์สินเชื่อโครงการ - ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์
(2554 - 2557)



นายพงษ์ธร สุจิรพันธ์

ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี

วุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาการกำกับดูแลกิจการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโท สาขาการจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศ
มหาวิทยาลัยวลัยลักษณ์
- ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ (บัญชี)
มหาวิทยาลัยราชภัฏนครศรีธรรมราช

ประสบการณ์การทำงาน

- บริษัท เอ็ม อินฟินิก จำกัด
กรรมการ (2564 - ปัจจุบัน)
- บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี (2561 - ปัจจุบัน)
- บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี (2559 - ปัจจุบัน)
- บริษัท ดี.ไอ.ไอ. จำกัด
กรรมการ (2555 - ปัจจุบัน)
- บริษัท เอ แอนด์ เค คอนสตรัคชั่น อินเตอร์ เนชั่นแนล 2018 จำกัด
กรรมการ (2555 - ปัจจุบัน)
- บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี (2558 - 2559)
- บริษัท อารามิเอช (ประเทศไทย) จำกัด
ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน (2557 - 2558)
- บริษัท เจริญ จิบเซ่ง กรุ๊ป จำกัด
ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน (2554 - 2557)
- บริษัท อัครา ไมนิ่ง จำกัด
เจ้าหน้าที่บัญชีอาวุโส (2544 - 2554)

การกำกับดูแลกองทรัสต์

นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญา ก่อตั้งทรัสต์โดยปฏิบัติหน้าที่ด้วยความโปร่งใส ความซื่อสัตย์สุจริตและความรับผิดชอบ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม ทั้งนี้ การกำกับดูแลกองทรัสต์นั้นผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสำคัญดังต่อไปนี้

- (1) เปิดเผยข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องมีความชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้ผู้ลงทุนเกิดความสำคัญผิดในข้อมูลนั้น
- (2) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหายหรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- (3) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งเกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (4) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่กับทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งรวมถึงการขออนุมัติ การขอความเห็นชอบ หรือการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- (5) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในวาระต่างๆ ในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ตนถืออยู่

คณะกรรมการชุดย่อย

โครงสร้างกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ประกอบด้วยคณะกรรมการชุดย่อยทั้งหมด 2 ชุด ดังนี้

- (1) คณะกรรมการบริษัท
รายละเอียดตามที่ปรากฏในประวัติคณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) คณะกรรมการบริหาร
รายละเอียดตามที่ปรากฏในประวัติคณะผู้บริหารผู้จัดการกองทรัสต์

การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

ข้อกำหนดการประชุม

- (1) การเรียกประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

ในการเรียกประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการคนหนึ่งคนใดสามารถเรียกประชุมคณะกรรมการได้ โดยการจัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยระเบียบรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณาแล้วแต่กรณี โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) ในกรณีทั่วไปจัดส่งให้คณะกรรมการทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุม
- 2) ในกรณีที่มิประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมคณะกรรมการไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้นๆ

ทั้งนี้ การประชุมคณะกรรมการบริษัทจะดำเนินการเรียกประชุมอย่างน้อยไตรมาสละหนึ่งครั้ง และ/หรือกรณีมีเหตุสำคัญซึ่งต้องได้รับมติจากคณะกรรมการบริษัท ให้กรรมการดำเนินการเรียกประชุมคณะกรรมการได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดดังกล่าวข้างต้น

(2) เหตุที่ต้องขอมติ

- 1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของผู้จัดการกองทรัสต์
- 2) การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
- 3) การพิจารณาและอนุมัติงบประมาณการเงินของกองทรัสต์
- 4) การกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการ
- 5) การพิจารณาและอนุมัติงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์
- 6) การเปลี่ยนแปลงและแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชี
- 7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่ไม่กระทบสิทธิผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอย่างมีนัยสำคัญ
- 8) การแต่งตั้งที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์
- 9) การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- 10) การกู้ยืมเงิน การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการชำระคืนเงินกู้
- 11) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 12) กรณีอื่นใดที่กรรมการหรือผู้บริหารเห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณา และมีมติในเรื่องดังกล่าว

(3) องค์ประชุมคณะกรรมการและการออกเสียงลงคะแนน

การประชุมคณะกรรมการทุกครั้งต้องมีกรรมการเข้าร่วมการประชุมด้วยตนเองอย่างน้อยกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด

การออกเสียงลงมติในแต่ละวาระ กรรมการหนึ่งคนมีหนึ่งเสียง ทั้งนี้ ในกรณีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานกรรมการหรือประธานในที่ประชุมแล้วแต่กรณี มีคะแนนอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

(4) การทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ในรอบบัญชีที่ผ่านมา

วันที่	รายละเอียด
15 มกราคม 2564	<ul style="list-style-type: none"> พิจารณาและอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้พิจารณาและอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมต่อไป พิจารณาและอนุมัติจำนวนเงินทุนและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม วิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT พิจารณาและอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุน ครั้งที่ 2 และการนำหน่วยทรัสต์จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พิจารณาและอนุมัติการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว พิจารณาและอนุมัติการกู้ยืมเงินเพื่อปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมตามสัญญากู้ยืมเงินเดิม (Refinance) และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ AIMIRT พิจารณาอนุมัติและรับทราบการแต่งตั้งที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2 พิจารณารับรองข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ พิจารณาและอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2 พิจารณาและอนุมัติการเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2564 ในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564
24 กุมภาพันธ์ 2564	<ul style="list-style-type: none"> รับทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT ประจำปี 2563 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 พิจารณาและอนุมัติงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ AIMIRT สำหรับปี 2563 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 พิจารณาและอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ สำหรับรอบการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 พิจารณาและอนุมัติงบประมาณของกองทรัสต์ AIMIRT ประจำปี 2564 พิจารณารับทราบรายการระหว่างกันที่เกิดจากการดำเนินการตามปกติของกองทรัสต์ AIMIRT ประจำปี 2563 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 พิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ AIMIRT ประจำปี 2564 พิจารณาและกำหนดวัน เวลา และวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ประจำปี 2564

วันที่	รายละเอียด
13 พฤษภาคม 2564	<ul style="list-style-type: none"> รับทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT สำหรับไตรมาสที่ 1/2564 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 พิจารณาและอนุมัติงบประมาณแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ AIMIRT สำหรับไตรมาสที่ 1/2564 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 พิจารณาและอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ สำหรับรอบการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2564 พิจารณาและอนุมัติการกู้ยืมเงินเพื่อปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมตามสัญญากู้ยืมเงินเดิม (Refinance) ของกองทรัสต์ AIMIRT รวมถึงการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์ AIMIRT ที่เกี่ยวข้อง รับทราบงบประมาณของกองทรัสต์ AIMIRT ประจำปี 2564 ที่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
4 มิถุนายน 2564	<ul style="list-style-type: none"> อนุมัติโครงสร้างวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุน ครั้งที่ 2 กำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุน ครั้งที่ 2 (Record Date)
14 มิถุนายน 2564	<ul style="list-style-type: none"> พิจารณาและอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ สำหรับรอบการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2564 ถึงวันที่ 9 กรกฎาคม 2564
11 สิงหาคม 2564	<ul style="list-style-type: none"> รับทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT สำหรับไตรมาสที่ 2/2564 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 พิจารณาและอนุมัติงบประมาณแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ AIMIRT สำหรับไตรมาสที่ 2/2564 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 รับทราบความคืบหน้าการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT
15 พฤศจิกายน 2564	<ul style="list-style-type: none"> รับทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT สำหรับไตรมาสที่ 3/2564 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 พิจารณาและอนุมัติงบประมาณแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ AIMIRT สำหรับไตรมาสที่ 3/2564 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 พิจารณาและอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ สำหรับรอบการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 10 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2564

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายให้กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายใน ต้องไม่ใช้ข้อมูลภายในของกองทรัสต์ซึ่งบริษัทเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ที่เป็นสาระสำคัญ และ ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน เพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือบุคคลอื่นในทางที่มีขอบ โดยกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายใน มีหน้าที่รายงานการถือครองหน่วยทรัสต์ทุกครั้งที่มีการซื้อ ขาย หรือโอนหน่วย ทรัสต์ต่อฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดส่งข้อความทางไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Mail) แจ้งห้ามการซื้อขาย หรือ โอนหน่วยทรัสต์ ภายในระยะเวลา 30 วัน ก่อนวันเผยแพร่งบการเงินรายไตรมาส และงบการเงินประจำปีต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือก่อนการเปิดเผยข้อมูลภายในของกองทรัสต์อันมีสาระสำคัญ หรือมีผลกระทบต่อราคาหน่วยทรัสต์

การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

การพิจารณาตัดสินใจลงทุน

ฝ่ายพัฒนาธุรกิจเป็นฝ่ายงานมีหน้าที่หลักในการสรรหาและคัดเลือกทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนที่มีคุณภาพและเป็นไปตาม นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์และกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และสร้างผลตอบแทน ที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีรายละเอียดที่สำคัญสรุปได้ ดังนี้

- (1) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะเป็นผู้สรรหาโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก และดำเนินการตรวจสอบเบื้องต้นเพื่อพิจารณา ว่าการลงทุนดังกล่าวเหมาะสมตามวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และ หลักเกณฑ์ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือไม่ จากนั้นจึงนำเสนอรายงานการลงทุนเบื้องต้นให้กับประธาน เจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาอนุมัติ
- (2) กรณีที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารอนุมัติรายงานการลงทุนเบื้องต้น ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะดำเนินการตรวจสอบและสอบทาน รายละเอียดของทรัพย์สิน (Due Diligence) อย่างละเอียด ซึ่งรวมถึงข้อมูล เอกสารสิทธิ และเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยง ด้านต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินนั้น
- (3) ดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระภายนอก และร่วมสอบทานรายงาน การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการประกอบการตัดสินใจลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว
- (4) ดำเนินการนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ โดยภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะดำเนินการส่งข้อมูลการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวให้ทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับ ขนาดของธุรกรรมและเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด (และที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศเปลี่ยนแปลง) (เว้นแต่กรณีการพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกก่อนจัดตั้งกองทรัสต์ไม่ต้องผ่านการเห็นชอบจากทรัสต์)
- (5) ดำเนินการตามกระบวนการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สิน

การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้ ทั้งนี้ ตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องมียกเลิกที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี
- (3) ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิมเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (Full Replacement Cost) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาวงเงินประกันภัยข้างต้นที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัยและวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันควร
- (5) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับลูกค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ ความเชี่ยวชาญ และมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ตลอดจนกฎหมาย และประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป ดังนั้น ในการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น การบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (1) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพที่เสี่ยง และผลงานในอดีตของผู้บริหารสหกรณ์ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม ระบบงานที่สามารถป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารสหกรณ์และกองทรัสต์ รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่สำคัญเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารสหกรณ์ของกองทรัสต์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ อนึ่ง ระบบควบคุมภายในของผู้บริหารสหกรณ์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดขั้นต่ำตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
 - (2) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารสหกรณ์ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารสหกรณ์ พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารสหกรณ์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
 - (3) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารสหกรณ์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารสหกรณ์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารสหกรณ์ หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
 - (4) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารสหกรณ์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น ขอให้ผู้บริหารสหกรณ์ส่งรายงานประเมินระบบการควบคุมภายใน (ถ้ามี) ของทั้งผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายใน เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ให้กับผู้จัดการกองทรัสต์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารสหกรณ์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารสหกรณ์ในระบบการควบคุมทำให้เกิดการทุจริตได้โดยง่าย
- (5) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารสหกรณ์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารสหกรณ์ ทั้งนี้ ความน่าเชื่อถือดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามอำนาจหน้าที่และตามมาตรฐานวิชาชีพอันเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปของผู้ประกอบวิชาชีพเป็นผู้บริหารสหกรณ์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารสหกรณ์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารสหกรณ์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารสหกรณ์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารสหกรณ์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป ซึ่งมีดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนการดำเนินงานประจำปี พร้อมงบประมาณประจำปีที่มีขอบหมายให้ผู้บริหารสหกรณ์ เป็นผู้จัดทำรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละปี เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ และไม่มองข้ามรายจ่ายจำเป็นที่ต้องเกิดขึ้นอย่างแน่นอนในแต่ละปีกำหนดเป้าหมายการหารายได้ในแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์เป็นไปตามแผนการดำเนินงานและงบประมาณที่วางไว้ข้างต้น
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารสหกรณ์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาพื้นที่เช่าจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถตอบสนองและตรงกับความต้องการของผู้สนใจเช่าให้ได้มากที่สุด
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำข้อตกลงเกี่ยวกับรูปแบบการจัดหาและแบ่งผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่า (ถ้ามี) และการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นสำคัญ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับการะผูกพันของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่กับผู้เช่าตามสัญญาเช่าเดิมให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทราบเพื่อนำไปใช้ในการกำหนดราคาประเมินที่ยุติธรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อตกลงดังกล่าว
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่ารายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนการจัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าเพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
- (7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่าร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้อัตราค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่เป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามภาวะตลาดให้เข้าในขณะนั้น
- (8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูงเกินไปและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทรัสต์โดยแท้จริง
- (9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่ากองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนเกินความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
- (10) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าชำระค่าใช้จ่ายและค่าภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินให้กับกองทรัสต์ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด และให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำรายงานการค้างชำระค่าภาษีและค่าเบี้ยประกันภัยของผู้เช่าเป็นรายปีหรือรายเดือนหรือรายไตรมาส (ขึ้นอยู่กับรอบการชำระ) เพื่อประโยชน์ในการติดตามให้ผู้เช่าชำระให้ครบถ้วนโดยเร็ว และผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาความจำเป็นในการบอกเลิกสัญญาเช่าหรือปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการเช่าหรืออัตราค่าเช่าสำหรับผู้เช่ารายนี้ในระยะต่อไป
- (11) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- (12) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตาม ตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์โดยครบถ้วนถูกต้อง
- 2) ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนเกินความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้

- 3) จัดเก็บ ควบคุม และดูแลทรัพย์สินในการดำเนินงานที่สำคัญ รวมทั้งดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
 - 4) แบ่งแยกหน้าที่งานที่สำคัญ เช่น การอนุมัติการทำรายการ การจัดเก็บดูแลทรัพย์สิน และการบันทึกรายการทางการเงินบัญชีและสารสนเทศที่เกิดขึ้นออกจากกัน เพื่อให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลระหว่างกัน
 - 5) จัดให้มีแผนฉุกเฉิน (Contingency Plan) เพื่อรองรับเหตุฉุกเฉินหรือเหตุการณ์ที่ไม่คาดฝันที่อาจเกิดขึ้น หรืออาจมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัพย์สินของกองทรัสต์
 - 6) ดำเนินการตามมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์
- (13) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประชุมหารือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทรัสต์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทุกรายปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนงบประมาณและเป้าหมายที่วางไว้

การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) โดยฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้กำกับดูแล ตรวจสอบ และควบคุมอย่างใกล้ชิด เพื่อเป็นการรักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและบริหารรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์เพื่อให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ในระบบการติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีดังนี้

- (1) ตรวจสอบรายงานการจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการ
- (2) ตรวจสอบรายงานค่าใช้จ่ายในการซื้อจัดจ้างสำหรับงานบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (3) ตรวจสอบการจัดเก็บรายได้ และการนำส่งให้กองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วน
- (4) ตรวจสอบรายงานค้างชำระค่าภาษีและค่าเบี้ยประกันรายปีหรือรายเดือนหรือรายไตรมาส
- (5) มีการหารือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอเพื่อประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และหาแนวทางที่เหมาะสมแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทรัสต์

คำตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

คำตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์ที่สำคัญสรุปได้ ดังนี้

ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการบริหารจัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์ตกลงจะจ่ายค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Total Asset Value “TAV”) 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 ค่าตอบแทนส่วนเพิ่มเติมจากการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในอัตรา

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

โดยกองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมพิเศษให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน

ค่านายหน้า

- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาเท่ากับ 3 ปี (36 เดือน) กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่านายหน้าให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เท่ากับอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวจำนวน 0.5 เดือน ในกรณีที่เป็นการต่อสัญญามากกว่าหรือน้อยกว่า 3 ปี กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่านายหน้าให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มขึ้นหรือลดลง (แล้วแต่กรณี) โดยคำนวณตามสัดส่วน
- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาเท่ากับ 3 ปี (36 เดือน) กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่านายหน้าให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เท่ากับอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวจำนวน 1 เดือน ในกรณีที่เป็นการทำสัญญามากกว่าหรือน้อยกว่า 3 ปี กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่านายหน้าให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มขึ้นหรือลดลง (แล้วแต่กรณี) โดยคำนวณตามสัดส่วน

ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง

หมายถึง ค่าธรรมเนียมรายเดือนที่พึงชำระให้แก่ผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนสำหรับแต่ละโครงการ (ถ้ามี) ในอัตราตามที่ผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางรายนั้นๆ ได้เรียกเก็บจริง อย่างไรก็ตาม อัตราค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางดังกล่าวจะมีอัตราเพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ 3.5 ต่อปี โดยกองทรัสต์ตกลงชำระค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางให้แก่ผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางเป็นรายเดือน

ค่าธรรมเนียมในการไถ่มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

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

การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญต่อการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสและผู้ลงทุนทั่วไปเพื่อให้สามารถเข้าถึงข้อมูลของกองทรัสต์ได้อย่างสะดวก ทันท่วงที และเท่าเทียมกัน โดยการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลาอย่างสม่ำเสมอ ทั้งข้อมูลทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และข้อมูลสำคัญอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสและผู้ลงทุนได้ใช้ข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุน โดยผ่านช่องทางการเผยแพร่ข้อมูลต่างๆ เช่น สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนผ่านทางเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์โดยฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำ และ/หรือ กำกับดูแล รวบรวมข้อมูลจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องให้เปิดเผยข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะต้องดำเนินการเปิดเผยข้อมูล ประสานงาน และปฏิบัติหน้าที่ร่วมกันกับทรัสต์ ตาม “บันทึกข้อตกลงการปฏิบัติงานร่วมกัน ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับทรัสต์” โดยมีระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูล ดังนี้

- (1) ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานรวบรวมกฎระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญได้แก่
 - 1) ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน
 - 2) ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเปิดเผยข้อมูลของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (2) ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจัดเตรียมแผนงานตรวจสอบ (Check List) เพื่อใช้เป็นแนวทางในการเปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง ครบถ้วน และตรงตามกำหนดเวลา
- (3) ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานติดตามการเปลี่ยนแปลงของกฎเกณฑ์ข้างต้นเพื่อให้เป็นปัจจุบันพร้อมเผยแพร่ให้ผู้บริหาร และ/หรือ ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องทราบอย่างสม่ำเสมอ
- (4) ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการเปิดเผยข้อมูลให้ตรงตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

การเปิดเผยข้อมูลต่อทรัสต์ ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการเปิดเผยข้อมูล ประสานงาน และปฏิบัติหน้าที่ร่วมกันกับทรัสต์ ตาม “บันทึกข้อตกลงการปฏิบัติงานร่วมกันระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับทรัสต์” ซึ่งตามข้อตกลงนี้ กองทรัสต์จะต้องส่งรายงานประเภทต่างๆ ให้ทรัสต์ตามรอบระยะเวลาที่กำหนดหรือเมื่อมีเหตุการณ์สำคัญ โดยฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน จะรวบรวมข้อมูล ความเห็น หลักการและเหตุผล รวมถึงเอกสารประกอบจากหน่วยงานภายในที่เกี่ยวข้องเพื่อจัดทำรายงานส่งให้ทรัสต์

การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

เหตุในการขอมติ

เหตุในการขอมติจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส มีดังต่อไปนี้

- (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์

- (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือ เกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าว อาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (6) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์
- (7) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์
- (8) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- (9) การเลิกกองทรัสต์
- (10) กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณา และมีมติในเรื่องดังกล่าว

หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อย ดังต่อไปนี้

- (1) การประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
- (2) การประชุมวิสามัญ คือ การประชุมคราวอื่นที่มิใช่การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้
 - 1) เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้ อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 45 วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - 2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในหนึ่ง 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
 - 3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ จะต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- (1) ในกรณีทั่วไปจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันประชุม
- (2) ในกรณีที่วาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงทั้งหมด ต้องจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบไม่น้อยกว่า 14 วัน ก่อนวันประชุม

ในกรณีที่มิได้ประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้นๆ

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับ ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ภายในระยะเวลา 1 เดือน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดดังกล่าวข้างต้น โดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ ดังกล่าวได้ตามจริง

องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลาคงไปแล้ว 1 ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมีขึ้นเป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

สิทธิในการลงคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังต่อไปนี้ มีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน

- (1) ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ.49/2555 ประกาศที่ กร.14/2555 และประกาศที่ สช.29/2555 แล้วแต่กรณี หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว
- (2) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ

มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์

หากสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

- (1) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- (2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - 1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - 2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่ได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญา

- 3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
- 4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์
- 6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
- 7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- 8) การเลิกกองทรัสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ สร.26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

การคัดเลือกการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบการคัดเลือกและตรวจสอบด้วยว่าบุคลากรที่เป็นผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ดังนี้

- (1) เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 ปี ก่อนวันเริ่มเข้าทำงานกับบริษัท
- (2) เป็นผู้ที่ไม่มียกเว้นข้อห้ามของบุคคลที่มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม

คณะกรรมการบริษัท หรือผู้ได้รับมอบหมาย (แล้วแต่กรณี) จะเป็นผู้ดูแลคัดเลือกผู้บริหารระดับสูงสุด ตามคุณสมบัติที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยมีฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานร่วมตรวจสอบคุณสมบัติของผู้สมัครด้วย

ระบบการติดตามดูแลคุณสมบัติของบุคลากร

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการติดตามดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมโดยมอบหมายให้ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการ ดังนี้

- เมื่อกรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับการแต่งตั้ง ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการแจ้งกรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการดังกล่าว ให้ทราบถึงลักษณะต้องห้ามของการเป็นกรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์
- ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการให้กรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการ กรอกข้อมูลและลงนามใน “แบบรับรองประวัติบุคคลที่จะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์” เพื่อรับรองว่าบุคคลดังกล่าวไม่มีลักษณะต้องห้าม และใน “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการ และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง” เพื่อแจ้งบริษัทให้ทราบถึงข้อมูลส่วนตัวและความสัมพันธ์กับผู้เกี่ยวข้องของบุคคลดังกล่าว ซึ่งบริษัทจะใช้เป็นข้อมูลตรวจสอบการมีส่วนได้เสียของบุคคลดังกล่าวในการทำธุรกรรมใดๆ กับกองทรัสต์

- ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการแจ้งให้กรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการจัดทำ “แบบรับรองประวัติบุคคลที่เป็นหรือจะเป็นกรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์” และ “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง” และนำส่งฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน อย่างน้อยปีละครั้ง หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลในแบบรายงานทั้ง 2 แบบดังกล่าวข้างต้น
- หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่มีความสำคัญ ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบ
- คณะกรรมการบริษัทรายงานให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ หากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวขัดต่อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การคัดเลือกคณะกรรมการอิสระ

ในการคัดเลือกกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (นับรวมบุคคลที่เกี่ยวข้องตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์)
- (2) ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงานรวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษา ที่ได้รับเงินเดือนประจำจากผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (3) ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่จะทำให้ขาดความเป็นอิสระ
- (4) ไม่เป็นคู่สมรส ญาติสนิท หรือบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตกับผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและไม่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- (5) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- (6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (7) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัทย่อย
- (9) พร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนอย่างเป็นอิสระและในกรณีนี้จำเป็นเพื่อผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่นๆ หรือ ของฝ่ายจัดการ
- (10) สามารถเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์

- (11) มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
- (12) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (13) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายธุรกิจสถาบันการเงิน กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกันไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉล หรือทุจริต
- (14) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า คณะกรรมการทุกท่านมีประสบการณ์และมีคุณสมบัติครบถ้วน เหมาะสมแก่การดำรงตำแหน่ง และปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,550,000 บาท



ความรับผิดชอบต่อสังคม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสังคมทั้งที่เกี่ยวข้องโดยตรงและโดยอ้อม รวมถึงคำนึงถึงผลประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ โดยมุ่งเน้นการบริหารให้เป็นไปโดยความถูกต้องเป็นธรรม ต่อด้านธุรกิจคอร์ปอเรชัน การเคารพสิทธิมนุษยชน และการปฏิบัติต่อผู้ใช้แรงงานอย่างเป็นธรรม ตลอดจนการดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคม และดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

การประกอบกิจการอย่างเป็นธรรม

การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม เป็นจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญและพึงปฏิบัติในการบริหารกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารกองทรัสต์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนการยึดหลักธรรมาภิบาล หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ปฏิบัติต่อผู้เช่าทุกรายอย่างเป็นธรรม และไม่โฆษณาชวนเชื่อ หรือเปิดเผยข้อความอันเป็นเท็จอันอาจก่อให้เกิดความสับสน ความเข้าใจผิดและความเสียหายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และนักลงทุนทั่วไป ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความรับผิดชอบต่อผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง และเป็นการสร้างความเชื่อมั่นแก่นักลงทุนในระยะยาว

การเคารพสิทธิมนุษยชน และปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิขั้นพื้นฐานของบุคคล ทั้งสิทธิในชีวิตและเสรีภาพ โดยตระหนักเป็นอย่างยิ่งว่าการเคารพสิทธิมนุษยชนเป็นรากฐานของการพัฒนาบุคคล โดยมีการสนับสนุนให้มีความเสมอภาคตามกฎหมาย การแสดงออกซึ่งความคิดเห็นโดยเสรี กำหนดสิทธิในการทำงานตามกฎหมายแรงงาน สิทธิในการได้รับสวัสดิการสังคม และการคัดเลือกพนักงานเข้าปฏิบัติงานอย่างเท่าเทียมโดยไม่มีการจำกัดเชื้อชาติ ศาสนา และเพศ

ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

เนื่องด้วยกองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอาคารคลังสินค้า อาคารคลังห้องเย็น โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการแต่งตั้งบุคคลภายนอกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้กำกับดูแล ตรวจสอบ และควบคุมอย่างใกล้ชิดซึ่งในการบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและมีความรับผิดชอบต่อผู้เช่า โดยคำนึงถึงความปลอดภัยและสุขอนามัยของผู้เช่า โดยมุ่งเน้นการดำเนินการด้านบริหารอสังหาริมทรัพย์ รักษามาตรฐานในการบริการ และส่งมอบงานบริการที่มีคุณภาพปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อผู้เช่า

การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักและมุ่งให้ความสำคัญในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม การอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ และการลดผลกระทบต่างๆ ต่อสิ่งแวดล้อม โดยถือว่าการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมเป็นหน้าที่ร่วมกันของทุกคน ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงสนับสนุนให้พนักงานใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ โดยการเลือกใช้อุปกรณ์ที่คำนึงถึงการประหยัดพลังงาน และส่งเสริมให้มีการนำทรัพยากรกลับมาใช้ใหม่ ตลอดจนรณรงค์การใช้พลังงานอย่างประหยัด และปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบการควบคุมภายใน โดยผู้ตรวจสอบภายในจะทำหน้าที่ติดตามดูแล และตรวจสอบเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีการปฏิบัติงานเป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจ ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเพียงพอประกอบวิชาชีพปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตลอดจนไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสม

ในการดำเนินการตรวจสอบภายใน ผู้ตรวจสอบภายในจะดำเนินการตรวจสอบตามขั้นตอนของระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

1. กำหนดปัจจัยเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของผู้จัดการกองทรัสต์ และทำการประเมินความเสี่ยง เพื่อใช้ในการจัดทำแผนงานการตรวจสอบภายในประจำปี
2. ดำเนินการจัดทำแผนงานการตรวจสอบภายในประจำปี
3. นำเสนอแผนการตรวจสอบภายในประจำปีเพื่อขออนุมัติจากกรรมการอิสระ
4. ดำเนินการตรวจสอบภายในตามแผนการตรวจสอบภายในประจำปีที่ได้รับการอนุมัติ และนำเสนอรายงานการตรวจสอบภายใน ซึ่งรวมถึงรายงานการปฏิบัติงานที่ไม่สอดคล้อง หรือผิดกฎระเบียบ หรือประเด็นที่พบจากการตรวจสอบภายในต่อกรรมการอิสระ
5. กรณีพบการปฏิบัติงานผิดกฎระเบียบ ผู้ตรวจสอบภายในจะประสานงานกับฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานเพื่อแจ้งต่อหน่วยงานที่ปฏิบัติผิดกฎระเบียบ เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนด
6. ติดตามการปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติงานที่ไม่เป็นไปตามกฎระเบียบ จัดทำรายงานการติดตามการแก้ไข และนำเสนอต่อกรรมการอิสระ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายใน โดยกรรมการอิสระจะเป็นผู้ดูแลอย่างใกล้ชิดให้ผู้ตรวจสอบภายในปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามระบบงานการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในของผู้จัดการกองทรัสต์

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง กล่าวคือ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะร่วมกันดูแลให้การทำธุรกรรมเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

1. ต้องเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนไม่ขัดกับกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศ กำหนด และที่สำคัญต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์
2. ต้องมีความสมเหตุสมผล กระทำบนราคา และเงื่อนไขตลาดที่เป็นธรรม
3. ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
4. ผู้มีส่วนได้เสียในการทำธุรกรรมจะต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจอนุมัติการเข้าทำธุรกรรม

โดยฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะทำหน้าที่ดูแลและป้องกันไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ผ่านการดำเนินการดังนี้

1. รวบรวมรายชื่อบุคคล หรือนิติบุคคลที่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน เพื่อนำส่งข้อมูลให้ทรัสต์ทุก 6 เดือน เพื่อใช้ในการตรวจสอบรายการระหว่างกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
2. ตรวจสอบว่าเป็นธุรกรรมที่บุคคลเกี่ยวข้องของกองทรัสต์มีส่วนได้เสียหรือไม่ และจำเป็นต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ก่อนที่จะทำธุรกรรมดังกล่าวหรือไม่
3. หากเป็นธุรกรรมที่บุคคลเกี่ยวข้องของกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย จะดำเนินการให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนส่งเรื่องให้ คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวแก่ทรัสต์ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับขนาดของธุรกรรมและเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด (และที่อาจมีการประกาศเปลี่ยนแปลง)

ภายหลังจากที่ได้รับความเห็นชอบในการทำธุรกรรมกับบุคคลเกี่ยวข้องของกองทรัสต์ซึ่งมีส่วนได้เสีย เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป ไม่มีการถ่ายเทผลประโยชน์และสามารถเปรียบเทียบกับราคาตลาด โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญเสมือนทำรายการกับบุคคลภายนอก ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการติดตามและตรวจสอบธุรกรรมนั้นให้ดำเนินการเป็นไปตามที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท ทรัสต์ และตามประกาศและกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

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

รายการระหว่างกันในรอบระยะเวลาบัญชีในปีที่ผ่านมา

ธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

- (1) รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2564 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุนไทย พาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ ของ กองทรัสต์ แต่งตั้ง บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีสิทธิและหน้าที่ ตามสัญญาแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์	ค่าธรรมเนียม พื้นฐานใน การบริหารจัดการ กองทรัสต์	37.22	<ul style="list-style-type: none"> รายการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากคณะกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลั่งสินค้าเป็นอย่างดี อัตราค่าธรรมเนียมพื้นฐาน เป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมพื้นฐานผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5,000,000 บาทต่อปี ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
	ค่าธรรมเนียม การบริหารจัดการ ทรัพย์สินหลัก ของกองทรัสต์	17.12	<ul style="list-style-type: none"> รายการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากเป็นรายการปกติธุรกิจของกองทรัสต์ อัตราค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่น โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.75 ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2564 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
	ค่าธรรมเนียม พิเศษการบริหาร จัดการทรัพย์สิน ของกองทรัสต์	20.55	<ul style="list-style-type: none"> รายการบริหารจัดการทรัพย์สินนี้ เป็นการให้ค่าตอบแทนพิเศษเพื่อเป็นแรงจูงใจให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารทรัพย์สิน โดยคำนวณค่าตอบแทนดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ รายการดังกล่าวจึงมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ อัตราค่าธรรมเนียมพิเศษการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นอัตราที่ตกลงกันตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อเป็นแรงจูงใจในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปี ของกำไรจากการดำเนินงานสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์

(2) รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ซึ่งเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2564 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
สัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท หลักทรัพย์จัดการ กองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ ของกองทรัสต์	ค่าธรรมเนียม ทรัสต์	15.02	<ul style="list-style-type: none"> รายการแต่งตั้งทรัสต์ดังกล่าว มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากเป็นรายการปกติธุรกิจของกองทรัสต์ อัตราค่าธรรมเนียมทรัสต์ เป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5,000,000 บาทต่อปี ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์

- (3) รายการระหว่างกองทรัสต์กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2564 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
กองทรัสต์ฝากเงินกับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด	ดอกเบี้ยรับ	0.27	<ul style="list-style-type: none"> รายการฝากเงินกับธนาคารไทยพาณิชย์เป็นรายการที่สมเหตุสมผลเนื่องจากการเป็นการใช้บริการธนาคารทั่วไป อัตราผลตอบแทนที่ได้รับจากการฝากเงิน เป็นอัตราดอกเบี้ยเงินฝากซึ่งสามารถเทียบเคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ทั่วไป ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

- (4) รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท โตชิบา ไทยแลนด์ จำกัด และ บริษัท เคเอ็นเอส โลจิสติกส์ เซอร์วิส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นร่วมกันกับ BIP ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2564 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัท โตชิบา ไทยแลนด์ จำกัด และ บริษัท เคเอ็นเอส โลจิสติกส์ เซอร์วิส จำกัด เช่าพื้นที่คลังสินค้าของกองทรัสต์	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	29.78	<ul style="list-style-type: none"> ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า บริษัท โตชิบา ไทยแลนด์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินเดิมตั้งต่อก่อนกองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี เป็นผู้เช่าที่มีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินดังกล่าวเป็นอย่างดีมากกว่าผู้เช่ารายอื่นๆ และ บริษัท เคเอ็นเอส โลจิสติกส์ เซอร์วิส จำกัด เป็นผู้เช่าที่มีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินเป็นอย่างดี อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และบริษัท โตชิบา ไทยแลนด์ จำกัด โดยมีความสอดคล้องกับโครงสร้างผลประโยชน์การในอดีตของทรัพย์สินโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า อัตราค่าเช่าและค่าบริการทั้งของบริษัท โตชิบา ไทยแลนด์ จำกัด และ บริษัท เคเอ็นเอส โลจิสติกส์ เซอร์วิส จำกัด เป็นอัตราที่สมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม

- (5) รายการระหว่างกองทรัสต์กับ SFC ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ SCC ผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์โครงการสยามเมมี สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2564 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
SFC เช่าพื้นที่คลังสินค้าและถังเก็บสารเคมีเหลวของกองทรัสต์	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	84.00	<ul style="list-style-type: none"> ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า SFC ซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินเดิมตั้งแต่ก่อนกองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสยามเมมี เป็นผู้เช่าที่มีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินโครงการสยามเมมี เป็นอย่างดี มากกว่าผู้เช่ารายอื่นๆ และมีความเชี่ยวชาญในการทำหน้าที่ดูแลและบริหารอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่อง อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และ SFC ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นอัตราที่สมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม

นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคตและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในอนาคต และมีแนวทางในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง กล่าวคือ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะร่วมกันดูแลให้การทำธุรกรรมเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

- (1) ต้องเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องตลอดจนไม่ขัดกับกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และที่สำคัญต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์
- (2) ต้องมีความสมเหตุสมผล กระทำบนราคา และเงื่อนไขตลาดที่เป็นธรรม
- (3) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (4) ผู้มีส่วนได้เสียในการทำธุรกรรมจะต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจอนุมัติการเข้าทำธุรกรรม
- (5) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ ทั้งนี้ ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวแก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบหรืออนุมัติ (แล้วแต่กรณี) เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับขนาดของธุรกรรมและเป็นไปตามกฎหมายที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด (และที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศเปลี่ยนแปลง)



ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ด้วยกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีหน้าที่นำส่งงบการเงินต่อตลาดหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด รวมทั้งมีหน้าที่จัดส่งงบการเงินต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในวันเดียวกับวันที่กองทรัสต์ได้ยื่นงบการเงินดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
2564	นางสาวรัตนา จาละ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2563	นางสาวรัตนา จาละ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2562	นางสาวรัตนา จาละ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2561	นางสาวรัตนา จาละ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2560	นางสาวรัตนา จาละ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ตรวจสอบและสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์ในระยะเวลาที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

ประเภท	หมายเหตุ
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2564	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้าง พื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่กำหนดโดยสมาคม บริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2563	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้าง พื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่กำหนดโดยสมาคม บริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2562	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2561	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2560	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ตารางสรุปงบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย : บาท)

งบดุล	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	109,551,476	279,567,092	184,439,274
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	9,570,624,656	7,154,611,440	6,649,200,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	340,023,157	41,501,777	74,358,408
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ	198,335	16,389	4,101
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	10,266,187	3,864,993	2,791,598
รายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	282,776	3,129,285	2,867,287
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	2,272,855	2,904,972
สินทรัพย์อื่น	2,775,349	1,004,960	744,779
รวมสินทรัพย์	10,033,721,936	7,485,968,791	6,917,310,419
หนี้สิน			
เจ้าหนี้จากดอกเบี้ยค้างจ่าย	7,215,523	6,476,039	4,466,234
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	37,424,933	24,443,137	1,249,821
สำรองหนี้สิน	13,258,256	10,083,359	21,309,507
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่า	171,178,345	132,447,841	114,992,184
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	2,592,412,882	2,149,690,788	1,670,625,000
รวมหนี้สิน	2,821,489,939	2,323,141,164	1,812,642,746
สินทรัพย์สุทธิ	7,212,231,997	5,162,827,627	5,104,667,673
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	6,642,894,176	4,669,375,000	4,669,375,000
กำไรสะสม	569,337,821	493,452,627	435,292,673
สินทรัพย์สุทธิ	7,212,231,997	5,162,827,627	5,104,667,673
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.1116	12.1122	11.9757
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	595,480,769	426,250,000	426,250,000

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย : บาท)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562
รายได้จากเงินลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	712,092,700	586,127,479	337,642,569
รายได้ดอกเบี้ย	1,078,620	126,303	394,187
รายได้อื่น	11,212,717	-	-
รวมรายได้	724,384,037	586,253,782	338,036,756
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	37,222,195	27,772,382	17,502,232
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	15,023,446	12,909,760	8,519,430
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,482,695	1,391,042	1,056,138
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	37,846,992	21,485,966	9,373,436
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	51,718,627	42,375,646	19,813,879
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,939,787	5,193,571	2,482,638
ค่าใช้จ่ายรอบตัดบัญชีตัดจำหน่าย	2,272,855	632,116	250,428
ค่าใช้จ่ายอื่น	6,391,217	2,037,758	1,612,377
ต้นทุนทางการเงิน	91,879,768	75,117,125	50,577,368
รวมค่าใช้จ่าย	247,777,582	188,915,366	111,187,926
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	476,606,455	397,338,416	226,848,830
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
กำไรสุทธิจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	779,700	687,635	630,233
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(277,483)	(2,747,362)	591,674
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	10,666,704	18,542,880	158,275,608
รวมรายการกำไรสุทธิจากการเงินลงทุน	11,168,921	16,483,153	159,497,515
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	487,775,376	413,821,569	386,346,345

งบกระแสเงินสด

(หน่วย : บาท)

งบกระแสเงินสด	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	487,775,376	413,821,569	386,346,345
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:			
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(2,396,324,656)	(474,611,441)	(4,069,057,640)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(192,580,486)	(685,531,460)	(366,002,229)
ขายและรับชำระเงินคืนทุนจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	363,098,318	588,343,916	264,827,890
การรับรู้ส่วนลดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	(1,336,512)
ต้นทุนทางการเงิน	91,879,768	75,117,125	50,577,368
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับเพิ่มขึ้น	(6,401,194)	(1,073,396)	(2,479,989)
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับลดลง	-	-	355,468
ลูกหนี้จากกรมสรรพากรลดลง	-	-	1,054,534
รายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระเพิ่มขึ้น	(6,175,347)	(12,519,118)	(10,632,874)
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชี (เพิ่มขึ้น) ลดลง	2,272,856	632,117	(2,904,972)
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น	(1,770,389)	(260,181)	(82,011)
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น	12,981,796	5,965,891	(985,027)
สำรองหนี้สินเพิ่มขึ้น	3,174,897	6,001,277	14,287,894
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น	38,730,504	17,455,658	59,411,700
รายได้ดอกเบี้ย	(1,078,620)	(126,303)	-
กำไรสุทธิจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(779,700)	(687,635)	(630,233)
(กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	277,483	2,747,362	(591,674)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(10,666,704)	(18,542,880)	(158,275,608)
ดอกเบี้ยรับ	896,674	114,015	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(1,614,689,424)	(83,153,484)	(3,836,117,570)

(หน่วย : บาท)

งบกระแสเงินสด	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับสุทธิจากการขายหน่วยทรัสต์	1,973,519,176	-	3,119,375,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	1,708,390,412	887,065,788	972,625,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(1,262,625,000)	(408,000,000)	-
เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(411,890,182)	(355,661,615)	(154,856,626)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(10,737,878)	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	(83,445,724)	(73,107,320)	(46,519,397)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,913,210,804	50,296,853	3,890,623,977
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	298,521,380	(32,856,631)	54,506,407
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี/งวด	41,501,777	74,358,408	19,852,001
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	340,023,157	41,501,777	74,358,408



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นบริษัทเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงิน โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับ เรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบ งบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้า ได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อ ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบ สำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบ มีดังต่อไปนี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 9,571 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 95 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคา ตลาดเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จึงกำหนดมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนดังกล่าว โดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณา จากรายได้ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ายุติธรรม ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญ กับการตรวจสอบการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว โดยการสอบถามและพิจารณาขอบเขตในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ ประเมินความเหมาะสมของเทคนิคและแบบจำลองที่เลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม ตลอดจนพิจารณาความสม่ำเสมอของการใช้เทคนิคและแบบจำลอง นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมิน โดยการสอบถามและเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการผลการดำเนินงานกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของกองทรัสต์ฯ และตรวจสอบกับสัญญาเช่า ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและข้อสมมติข้างต้น

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่อยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ ตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินการต่อเนื่องวันแต่มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่ในการสอดคล้องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการคำนวณอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์ฯ

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้และความเหมาะสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะหรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



รัตนา จาละ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 28 กุมภาพันธ์ 2565

งบการเงิน

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินเตอร์เรียล โกรส

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2564	2563
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม			
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	6	109,551,476	279,567,092
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์			
ตามมูลค่ายุติธรรม	7	9,570,624,656	7,154,611,440
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8, 17	340,023,157	41,501,777
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ	17	198,335	16,389
ลูกหนี้รายได้อื่นๆและค่าบริการค้างรับ	9, 17	10,266,187	3,864,993
รายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ		282,776	3,129,285
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		-	2,272,855
สินทรัพย์อื่น		2,775,349	1,004,960
รวมสินทรัพย์		10,033,721,936	7,485,968,791

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2564	2563
หนี้สิน			
เจ้าหนี้จากคอกเบี้ยค้างจ่าย		7,215,523	6,476,039
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	17	37,424,933	24,443,137
สำรองหนี้สิน	17, 18.4	13,258,256	10,083,359
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่า	17, 18.3	171,178,345	132,447,841
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	10	2,592,412,882	2,149,690,788
รวมหนี้สิน		2,821,489,939	2,323,141,164
สินทรัพย์สุทธิ		7,212,231,997	5,162,827,627
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	11	6,642,894,176	4,669,375,000
กำไรสะสม	12	569,337,821	493,452,627
สินทรัพย์สุทธิ		7,212,231,997	5,162,827,627
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		12.1116	12.1122
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		595,480,769	426,250,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสทริয়ล ไกรท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

การแสดงผลรายละเอียดเงินลงทุนที่จัดการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน										
ประเภทเงินลงทุน/ โฉนดเลขที่		พื้นที่ให้เช่า	ที่ตั้ง	อาคารโรงงานเลขที่/ คลังสินค้าเลขที่/หมายเลขทั้ง	2564		2563		ร้อยละของ	
					ราคาทุน (บาท)	มูลค่าเสื่อม (บาท)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่าเสื่อม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์										
กรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และสิทธิทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น										
157963		17,562.00 ตร.ม.	โครงการแปซิฟิค ห้องเย็น	6, 7	804,700,000	958,000,000	804,700,000	936,500,000		12.60
85905		10,058.00 ตร.ม.	ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	-	544,200,000	553,800,000	544,200,000	542,500,000		7.30
			โครงการเจริญบุรีคูดี แปซิฟิค							
			ถนนสุรินทร์ทางส์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต							
			อำเภอเมืองระยองระยอง จังหวัดระยอง							
		2,708.40 ตร.ม.	โครงการเจริญบุรีคูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	-	101,518,751	140,500,000	101,518,751	137,700,000		1.85
			ถนนสุรินทร์ทางส์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต							
			อำเภอเมืองระยองระยอง จังหวัดระยอง							
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารคลังสินค้า										
85904		9,288.00 ตร.ม.	โครงการตาข่าย	-	192,100,000	207,400,000	192,100,000	200,100,000		2.69
			ถนนสุรินทร์ทางส์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต							
			อำเภอเมืองระยองระยอง จังหวัดระยอง							
128496, 144679		21,651.10 ตร.ม.	โครงการทิพย์ 7	PD2	599,000,000	646,300,000	599,000,000	632,800,000		8.51
128498			ถนนเลียบคลองส่งน้ำสหหารพิชัย ตำบลบางปลา	PD4						
128499			อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	PD5						
128500				PD6						
3572				PD7						
140207, 162282		34,692.60 ตร.ม.	โครงการทิพย์ 8	TTP8-A	998,000,000	1,000,500,000	998,000,000	1,086,400,000		14.61
162283			ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี	TTP8-B						
140208			จังหวัดสมุทรปราการ	TTP8-C						
140201				TTP8-D						

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินเตอร์เรียล โกรท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

การแสดงผลและยึดเงินลงทุนให้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ ใบเคลงที่	พื้นที่ให้เช่า	ที่ตั้ง	อาคารโรงงานเลขที่/ คลังสินค้าเลขที่หมายเลขแจ้ง	2564		2563	
				ราคาทุน (บาท)	มูลค่าผู้ริเริ่ม (บาท)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่าผู้ริเริ่ม (บาท)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)							
กรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงาน และสำนักงาน							
15000	17,120.00 ตร.ม.	โครงการข้าวทิพย์ อมตะจัด ตำบลบางทรายพร อำเภอลาดเจด จังหวัดระยอง	7/374-7/378 7/422-7/426	474,611,440	573,000,000	474,611,440	6.39
3670, 7090, 105539	35,773.65 ตร.ม.	โครงการทิพย์ 5 และ โครงการทิพย์ 8	CA5, CA12-2, CA13	1,038,000,000	1,038,000,000	-	-
105540, 122744, 122745		ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี	CA14-1, CA14-2, RB16, 19				
123002, 123003, 129233		จังหวัดสมุทรปราการ	TTP8-E				
129342, 131267, 131268							
140202							
55123	43,481.00 ตร.ม.	โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	MS1, MS2 MS3A, 3B MS4	790,000,000	790,000,000	-	-
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า							
30670	14,600.00 ตร.ม.	โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี ตำบลบางกะดี อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี	-	300,000,000	308,100,000	300,000,000	4.43
2896, 2883, 29145	38,083.00 ตร.ม.	โครงการไทยเทกซ์ทีดี	WH06, WH07	440,440,271	440,440,271	-	-
29146, 34252		ตำบลหัวไผ่ไปง อำเภอเมืองระยอง	WH08				
34256, 57091		จังหวัดระยอง	WH09				

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสทรีเรียล โกรท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนที่ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ โบลด์เลขที่	พื้นที่ให้เช่า	ที่ตั้ง	อาคารโรงงานเลขที่/ คลังสินค้าเลขที่/หมายเลขทั้ง	2564		2563	
				ราคาทุน (บาท)	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)							
สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า และสิ่งอำนวยความสะดวก							
10036, 10037	16,726.00 ตร.ม. และ	โครงการเอสซีซี	P1-P9, P301-P326	2,771,057,640	2,786,700,000	2,771,057,640	2,815,000,000
12381, 12726	85,580.00 กิโลลิตร	ตำบลปากคลองบางปลากด (ตำบลบางปลา)	P401-P411				
15311, 15870		อำเภอเมืองสมุทรปราการ	501-504, C1-C11				
9355, 11537		จังหวัดสมุทรปราการ	WH14, WH15				
(ตารางเลขที่ 432 - 437, 443, 614, 442) ^{4/5}			WH19				
สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน							
26779	6,620.00 ตร.ม.	โครงการจัดตั้งศูนย์ นานคร	-	127,884,385	127,884,385	-	-
		ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง				1.32	
		จังหวัดปทุมธานี					
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				9,181,512,487	9,570,624,656	6,785,187,831	7,154,611,440
				</			

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินเตอร์เรียล โกรท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

การแสดงผลและเงินลงทุนที่ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	2564		2563	
			ราคาทุน (บาท)	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)
รายละเอียดของมูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)						
เงินลงทุนในหลักทรัพย์						
หน่วยลงทุน						
กองทุนเปิดทหารไทยธนเพิ่มทุน	-	-	-	-	7,130,904	5,714,489
กองทุนเปิดทหารไทยธนไปพลูส์	-	-	-	-	2,182,158	1,046,412
กองทุนเปิดกรุงศรีตราสารเพิ่มทรัพย์	-	-	-	-	139,960,828	140,084,299
กองทุนเปิดเค บีอาร์เงิน	-	-	-	-	119,440,099	119,721,892
รวมหน่วยลงทุน			-	-	268,713,989	266,567,092
เงินฝากประจำที่มีอายุเกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มา						
ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	24 มีนาคม 2564	0.45	-	-	13,000,000	13,000,000
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	28 มีนาคม 2565	0.50	27,961,476	27,961,476	-	-
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	28 กุมภาพันธ์ 2565	0.40	55,000,000	55,000,000	-	-
ธนาคาร ซูมิโตโม มิตซูบิ ทรัสต์ (ไทย) จำกัด (มหาชน)	17 กุมภาพันธ์ 2565	0.48	26,590,000	26,590,000	-	-
รวมเงินฝากประจำที่มีอายุเกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มา			109,551,476	109,551,476	13,000,000	13,000,000
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์			109,551,476	109,551,476	281,713,989	279,567,092
รวมเงินลงทุน			9,291,063,963	9,680,176,132	7,066,901,820	7,434,178,532

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรณีศึกษาเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2564	2563
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	17	712,092,700	586,127,479
รายได้คอกเบี้ย	17	1,078,620	126,303
รายได้อื่น		11,212,717	-
รวมรายได้		724,384,037	586,253,782
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	14.1, 17	37,222,195	27,772,382
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	14.2, 17	15,023,446	12,909,760
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	14.3	1,482,695	1,391,042
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	14.4, 17	37,846,992	21,485,966
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	14.5, 17	51,718,627	42,375,646
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		3,939,787	5,193,571
ค่าใช้จ่ายรถตัดหญ้าตัดจำหน่าย		2,272,855	632,116
ค่าใช้จ่ายอื่น		6,391,217	2,037,758
ต้นทุนทางการเงิน		91,879,768	75,117,125
รวมค่าใช้จ่าย		247,777,582	188,915,366
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		476,606,455	397,338,416
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
กำไรสุทธิจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		779,700	687,635
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์		(277,483)	(2,747,362)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			
และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		10,666,704	18,542,880
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		11,168,921	16,483,153
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		487,775,376	413,821,569

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสทรีเรียล โกรท

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2564	2563
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		476,606,455	397,338,416
กำไรสุทธิจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		779,700	687,635
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์		(277,483)	(2,747,362)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		10,666,704	18,542,880
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		487,775,376	413,821,569
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	11	1,973,519,176	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	13	(411,890,182)	(355,661,615)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		2,049,404,370	58,159,954
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		5,162,827,627	5,104,667,673
สินทรัพย์สุทธิปลายปี		7,212,231,997	5,162,827,627

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินเตอร์เรียล โกรท

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

	2564	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	487,775,376	413,821,569
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น		
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน:		
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(2,396,324,656)	(474,611,441)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(192,580,486)	(685,531,460)
ขายและรับชำระเงินคืนทุนจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	363,098,318	588,343,916
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค่ารับเพิ่มขึ้น	(6,401,194)	(1,073,396)
รายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระเพิ่มขึ้น	(6,175,347)	(12,519,118)
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีลดลง	2,272,856	632,117
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น	(1,770,389)	(260,181)
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น	12,981,796	5,965,891
สำรองหนี้สินเพิ่มขึ้น	3,174,897	6,001,277
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น	38,730,504	17,455,658
ต้นทุนทางการเงิน	91,879,768	75,117,125
รายได้ดอกเบี้ย	(1,078,620)	(126,303)
กำไรสุทธิจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(779,700)	(687,635)
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	277,483	2,747,362
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		
และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(10,666,704)	(18,542,880)
ดอกเบี้ยรับ	896,674	114,015
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(1,614,689,424)	(83,153,484)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

	2564	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับสุทธิจากการขายหน่วยทรัสต์	1,973,519,176	-
เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(411,890,182)	(355,661,615)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	1,708,390,412	887,065,788
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(1,262,625,000)	(408,000,000)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(10,737,878)	-
ดอกเบี้ยจ่าย	(83,445,724)	(73,107,320)
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,913,210,804	50,296,853
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	298,521,380	(32,856,631)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	41,501,777	74,358,408
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี (หมายเหตุ 8)	340,023,157	41,501,777

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (“กองทรัสต์ฯ”) เป็นกองทรัสต์ฯตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2560 ระหว่างบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ กองทรัสต์ฯได้จัดตั้งโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ฯ และเป็นกองทรัสต์ฯประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์ฯมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมสถาบันการเงินไปลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอื่นอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว การลงทุนของกองทรัสต์ฯมีรายละเอียดดังนี้

อสังหาริมทรัพย์	สถานที่ตั้ง	ลักษณะการถือครองอสังหาริมทรัพย์
โครงการแปซิฟิก ห้างเซ็น	จังหวัดสมุทรสาคร	กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก	จังหวัดฉะเชิงเทรา	กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น
โครงการคาต้าเซฟ	จังหวัดฉะเชิงเทรา	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า
โครงการทิพย์ 7	จังหวัดสมุทรปราการ	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	จังหวัดฉะเชิงเทรา	กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อาคารคลังห้องเย็น และอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น
โครงการทิพย์ 8	จังหวัดสมุทรปราการ	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า
โครงการ ชิวทักซ์ อมตะซิตี้	จังหวัดระยอง	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารโรงงาน และสำนักงาน
โครงการเอสซีซี	จังหวัดสมุทรปราการ	สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน ถึงเก็บสารเคมีเหลว อาคารคลังสินค้า และสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 8 สิงหาคม 2592)
โครงการสวนอุตสาหกรรม บางกะดี	จังหวัดปทุมธานี	สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 8 สิงหาคม 2592)

อสังหาริมทรัพย์	สถานที่ตั้ง	ลักษณะการถือครองอสังหาริมทรัพย์
โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร	จังหวัดปทุมธานี	สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 21 เมษายน 2594)
โครงการทิพย์ 5 และ โครงการทิพย์ 8	จังหวัดสมุทรปราการ	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร โรงงาน และสำนักงาน
โครงการไทยเทพฟิต้า	จังหวัดระยอง	สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 28 กรกฎาคม 2594)
โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์	จังหวัดสมุทรปราการ	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร โรงงาน และสำนักงาน

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 9 มกราคม 2561 เป็นต้นไป

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ และมีบริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด บริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน) บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด บริษัท ไทยเทพฟิต้า จำกัด และบริษัท มณฑา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการทิพย์ 5 โครงการทิพย์ 7 - 8 โครงการเอสซีซี โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร โครงการไทยเทพฟิต้า และโครงการ เอ็มเอส แวร์เฮาส์ ตามลำดับ

1.2 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันยังมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ใช้ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่าง ๆ เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลง

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- 2.1** ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์ฯ อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์เดิม

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่า กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ
- (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ฯ ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี

- 2.2** ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ฯ ตามข้อมูลข้างต้นในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

- 2.3** ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้ค่าบริการรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

รายได้ดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงิน

รายได้ดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินบันทึกเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 เครื่องมือทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ จัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยต้นทุนในการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

กองทรัสต์ฯ จัดประเภทเงินลงทุนในหลักทรัพย์ทั้งหมดเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

กองทรัสต์ฯ ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุนผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนจะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

กองทรัสต์ฯ ตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกัน ซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดจำหน่าย

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกองทรัสต์ฯ คาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

4.3 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในเงินลงทุน

ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและต้นทุนโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ฯ ต้องจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ กำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินโดยอ้างอิงราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ)

กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

4.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.5 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีหรือค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสีย ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามที่จ่ายจริงในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563 จะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี ตลอดระยะเวลาคงเหลือ และค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มและเกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ที่เกิดขึ้นหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป กองทรัสต์ฯ จะแสดงค่าใช้จ่ายดังกล่าวหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.6 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อม ซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญและกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันสามารถสรุปได้ ดังนี้

บริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์
บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ทรัสต์
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ของทรัสต์
บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการทิพย์ 5 โครงการทิพย์ 7 และโครงการทิพย์ 8
บริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน)	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการเอสซีซี
บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี
บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้
บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร
บริษัท ไทยเทพไฟฟ้า จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการไทยเทพไฟฟ้า
บริษัท มณฑา แอนด์ เอสโซซิเอทส์ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์
บริษัท เอสเอฟซี เอกเซลเลนซ์ จำกัด	บริษัทย่อยของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการเอสซีซี
บริษัท โคชิบา ไทยแลนด์ จำกัด	ผู้ถือหุ้นร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี
บริษัท เคเอ็นเอส โลจิสติกส์ เซอร์วิส จำกัด	ผู้ถือหุ้นร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี
บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด	กิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการทิพย์ 5 โครงการทิพย์ 7 และโครงการทิพย์ 8
บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร

4.7 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์

กองทรัสต์ฯ บันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

4.8 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

4.9 ประมาณการหนี้สิน

กองทรัสต์ฯ จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯ จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯ สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.10 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์ฯ จะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

5.1 มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯ วัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งอ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวใช้วิธีการพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้และไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้โดยตรง ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ได้แก่ อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า อัตราการขึ้นค่าเช่า อัตราคิดลด อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

5.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่บันทึกในงบแสดงฐานะการเงินที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่าซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงความเสี่ยงทางด้านเครดิตสภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว การเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับตัวแปรที่ใช้ในการคำนวณ อาจมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน และการเปิดเผยลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

6. เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2564	2563
ยอดคงเหลือต้นปี	279,567	184,439
ซื้อเงินลงทุน	192,580	685,531
จำหน่าย/รับชำระเงินคืนทุน	(362,319)	(587,656)
กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	(277)	(2,747)
ยอดคงเหลือปลายปี	109,551	279,567

ในระหว่างปี 2564 กองทรัสต์ฯ ได้รับเงินคืนทุนจากกองทุนเปิดทหารไทย ธนเพิ่มพูน และกองทุนเปิดทหารไทย ธนไพบูลย์ เนื่องจากกองทุนดังกล่าวได้ชำระบัญชีเสร็จสิ้นแล้ว

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

7.1 ยอดคงเหลือของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

		2564		2563	
	วันที่ลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
กลุ่มกรรมสิทธิ์					
โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น	26 ธันวาคม 2560	804,700	958,000	804,700	936,500
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก	26 ธันวาคม 2560	544,200	553,800	544,200	542,500
โครงการคาต้าเซฟ	26 ธันวาคม 2560	192,100	207,400	192,100	200,100
โครงการทิพย์ 7	26 ธันวาคม 2560	599,000	646,300	599,000	632,800
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	21 ธันวาคม 2561	101,519	140,500	101,519	137,700
โครงการทิพย์ 8	9 สิงหาคม 2562	998,000	1,000,500	998,000	1,086,400
โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้	20 สิงหาคม 2563	474,611	573,000	474,611	474,611
โครงการทิพย์ 5 และ 8	29 กรกฎาคม 2564	1,038,000	1,038,000	-	-
โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์	9 กันยายน 2564	790,000	790,000	-	-
กลุ่มสิทธิการเช่า					
โครงการเอสซีซี	9 สิงหาคม 2562	2,771,058	2,786,700	2,771,057	2,815,000
โครงการสวนอุตสาหกรรม บางกะดี	9 สิงหาคม 2562	300,000	308,100	300,000	329,000
โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร	22 เมษายน 2564	127,885	127,885	-	-
โครงการไทยเทพฟิวด้า	29 กรกฎาคม 2564	440,440	440,440	-	-
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า					
อสังหาริมทรัพย์		9,181,513	9,570,625	6,785,187	7,154,611

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์ฯ มีสัญญาโอนสิทธิภายใต้สัญญาประกันภัยและสัญญาโอนสิทธิรับเงินภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาตกลงกระทำการเพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน นอกจากนี้ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการแปซิฟิก ห้องเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (รวมส่วนขยายเพิ่มเติม) โครงการทิพย์ 5 โครงการทิพย์ 7 โครงการทิพย์ 8 โครงการคาต้าเซฟ และโครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ ได้จดจำนองค้ำประกันวงเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน และกองทรัสต์ฯ ได้นำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเอสซีซี โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี และโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร ไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจเพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2564	2563
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	7,154,611	6,649,200
ซื้อเงินลงทุน	2,396,325	474,611
รายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	9,022	12,257
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	10,667	18,543
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	9,570,625	7,154,611

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กองทรัสต์ฯ ประมาณมูลค่ายุติธรรมเงินของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวน 9,571 ล้านบาท (ราคาทุน 9,182 ล้านบาท) และ 7,155 ล้านบาท (ราคาทุน 6,785 ล้านบาท) ตามลำดับ โดยใช้ราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า อัตราการขึ้นค่าเช่า อัตราคิดลด อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) และผลกระทบต่อมูลค่า เมื่อสมมติฐานเปลี่ยน สรุปได้ดังนี้

ข้อสมมติฐานหลัก	อัตรา		ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมเมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
	2564	2563	
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	90.0 - 100.0	90.0 - 100.0	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราการขึ้นค่าเช่า (ร้อยละต่อปี)	0.0 - 3.0	0.0 - 3.0	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	9.0 - 9.5	9.0 - 9.5	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ร้อยละ)	6.5	6.5	มูลค่ายุติธรรมลดลง

7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และเงินลงทุนในหลักทรัพย์

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปี (ไม่รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงิน) เป็นจำนวนเงิน 2,842 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 46.05 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (2563: 1,735 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 33.83 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี)

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังต่อไปนี้

	2564		2563	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	ยอดคงเหลือ (พันบาท)	ต่อปี (ร้อยละ)	ยอดคงเหลือ (พันบาท)	ต่อปี (ร้อยละ)
เงินฝากธนาคาร				
เงินฝากประเภทออมทรัพย์	56,329	0.05 - 0.10	41,502	0.05 - 0.10
เงินฝากประจำที่มีอายุไม่เกิน 3 เดือน	283,694	0.25 - 0.40	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	340,023		41,502	

9. ลูกหนี้รายได้อำนาจและค่าบริการค้างรับ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้รายได้อำนาจและค่าบริการค้างรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ ได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ	2564	2563
ลูกหนี้รายได้อำนาจและค่าบริการค้างรับ - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	5,784	2,943
รวมลูกหนี้รายได้อำนาจและค่าบริการค้างรับ - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	5,784	2,943
ลูกหนี้รายได้อำนาจและค่าบริการค้างรับ - กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	2,476	-
ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน	1,989	920
ค้างชำระเกิน 3 เดือน	17	2
รวมลูกหนี้รายได้อำนาจและค่าบริการค้างรับ - กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	4,482	922
รวมลูกหนี้รายได้อำนาจและค่าบริการค้างรับ	10,266	3,865

10. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	2564		2563	
ยอดคงเหลือต้นปี	2,151,764		1,670,625	
กู้ยืมเพิ่มเติม	1,708,390		889,139	
จ่ายชำระคืนเงินกู้	(1,262,625)		(408,000)	
ยอดคงเหลือสิ้นปี	2,597,529		2,151,764	
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(5,116)		(2,073)	
รวม	2,592,413		2,149,691	

วงเงินสินเชื่อ	จำนวนเงิน (พันบาท)		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	กำหนดการจ่ายชำระคืน
	2564	2563		
วงเงิน 1)	-	290,000	MLR ลบอัตราคงที่	ชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นในคราวเดียวเมื่อครบ 5 ปี
วงเงิน 2)	-	972,625	MLR ลบอัตราคงที่	ชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นทุกไตรมาสในระยะเวลา 10 ปี และเริ่มจ่ายครั้งแรกในเดือนพฤศจิกายนปี 2565
วงเงิน 3)	411,177	411,177	MLR ลบอัตราคงที่	ชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นภายใน 5 ปี นับจากวันที่เบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก
วงเงิน 4)	477,962	477,962	MLR ลบอัตราคงที่	ชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นภายใน 5 ปี นับจากวันที่เบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก
วงเงิน 5)	130,390	-	MLR ลบอัตราคงที่	ชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นภายใน 10 ปี นับจากวันที่เบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก
วงเงิน 6)	1,278,000	-	อัตราคงที่สำหรับระยะเวลาสองปีแรก และปรับเพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 0.50 ต่อปีสำหรับระยะเวลาที่เหลือ	ชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นภายใน 10 ปี นับจากวันที่เบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก
วงเงิน 7)	300,000	-	อัตราคงที่สำหรับระยะเวลาสองปีแรก และ MLR ลบอัตราคงที่สำหรับระยะเวลาที่เหลือ	ชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นภายใน 6 ปี นับจากวันที่เบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก
	2,597,529	2,151,764		

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการโอนสิทธิภายใต้สัญญาประกันภัย การโอนสิทธิรับเงินภายใต้สัญญาเช่า และสัญญาตกลงกระทำการ การจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และการนำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 7.1

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

11. เงินที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 หน่วยทรัสต์ฯ ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 595.48 ล้านหน่วย โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท (2563: 426.25 ล้านหน่วย)

รายการของเงินที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ สรุปได้ดังนี้

	2564			2563		
	ราคาเสนอขาย	จำนวน	จำนวนเงิน	ราคาเสนอขาย	จำนวน	จำนวนเงิน
	หน่วยทรัสต์ (บาท)	หน่วย (พันหน่วย)		หน่วยทรัสต์ (บาท)	หน่วย (พันหน่วย)	
จัดตั้งกองทรัสต์ปี 2560	10.0	155,000	1,550,000	10.0	155,000	1,550,000
เพิ่มทุนครั้งที่ 1 ปี 2562	11.5	271,250	3,119,375	11.5	271,250	3,119,375
เพิ่มทุนครั้งที่ 2 ปี 2564	11.7	169,231	1,973,519 ⁽¹⁾	-	-	-
ต้นปี		426,250	4,669,375		426,250	4,669,375
ปลายปี		595,481	6,642,894		426,250	4,669,375

⁽¹⁾ สุทธิจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องจำนวนประมาณ 6 ล้านบาท

12. กำไรสะสม

(หน่วย: พันบาท)

	2564	2563
ยอดคงเหลือต้นปี	493,453	435,293
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	476,606	397,338
กำไรสุทธิจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	779	688
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ		
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	(277)	(2,747)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	10,667	18,543
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(411,890)	(355,662)
ยอดคงเหลือปลายปี	569,338	493,453

13. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ประโยชน์ตอบแทนที่ประกาศจ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีรายละเอียด ดังนี้

วันที่อนุมัติ	กำไรจากผลการดำเนินงานสำหรับงวด	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
15 พฤศจิกายน 2564	วันที่ 10 กรกฎาคม 2564 ถึง 30 กันยายน 2564	0.2207	131,419
14 มิถุนายน 2564	วันที่ 1 เมษายน 2564 ถึง 9 กรกฎาคม 2564	0.2205	93,987
13 พฤษภาคม 2564	วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 มีนาคม 2564	0.2200	93,775
24 กุมภาพันธ์ 2564	วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563	0.2175	92,709
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564		0.8787	411,890
11 พฤศจิกายน 2563	วันที่ 1 กรกฎาคม 2563 ถึง 30 กันยายน 2563	0.2150	91,643
13 สิงหาคม 2563	วันที่ 1 เมษายน 2563 ถึง 30 มิถุนายน 2563	0.2100	89,511
13 พฤษภาคม 2563	วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึง 31 มีนาคม 2563	0.2047	87,254
27 กุมภาพันธ์ 2563	วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562	0.2047	87,254
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563		0.8344	355,662

14. ค่าใช้จ่าย

14.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ฯ ตามรายละเอียดดังนี้

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

14.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

14.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดเป็นรายเดือนตามที่จ่ายจริง

14.4 ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ฯ ตามรายละเอียดดังนี้

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

14.5 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการต่างๆ เช่น ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าประกันภัย ภาษีโรงเรือน และค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินการ เป็นต้น

15. การรับประกันการจ่ายชำระค่าเช่า

การรับประกันค่าเช่าสำหรับโครงการแปซิฟิก ห้างเซ็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก โครงการคาต้าเซฟ และโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)

บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโพลิจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) ขอมผูกพันตนในฐานะผู้รับประกันรายได้ที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจากผู้เช่า และในฐานะลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่า ตามวงเงินและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาตกลงกระทำการ โดยตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน หากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือชำระค่าเช่าไม่ครบเต็มจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเช่าทรัพย์สิน บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโพลิจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) ตกลงจะชำระค่าเช่าส่วนที่ผู้เช่าไม่ได้ชำระหรือชำระไม่ครบเต็มจำนวนดังกล่าว ให้แก่กองทรัสต์ฯ จนครบเต็มจำนวนค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญา

16. มาตรการลดความเสี่ยงในการสูญเสียรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด ตกลงที่จะชำระส่วนที่ขาดจากค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีให้แก่กองทรัสต์ฯ เป็นรายไตรมาส ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าฉบับเดิมไม่ได้ดำเนินการต่ออายุสัญญาดังกล่าวหรือไม่ได้เข้าทำสัญญาบริการลูกจ้างฉบับใหม่กับกองทรัสต์ฯ เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าฉบับเดิม และหากมีค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับจริงในปีใดมีจำนวนน้อยกว่าค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯ คาดการณ์ไว้ภายในระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2565) โดยค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯ คาดการณ์ไว้จะเป็นไปตามที่ระบุสัญญา

บริษัท สยามเหมิ จำกัด (มหาชน) ตกลงที่จะชำระส่วนที่ขาดจากค่าเช่าที่ได้รับจากอาคารที่เช่าประเภทถึงเก็บสารเคมีเหลวที่ได้รับจริงให้แก่กองทรัสต์ฯ เป็นรายไตรมาส หากในปีใดมีจำนวนน้อยกว่าค่าเช่ารวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯ คาดการณ์ไว้ภายในระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2565) โดยค่าเช่ารวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯ คาดการณ์ไว้จะเป็นไปตามที่ระบุสัญญา

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) ตกลงที่จะชำระส่วนที่ขาดจากค่าเช่ารวมต่อปีให้แก่กองทรัสต์ฯ เป็นรายไตรมาส หากมีค่าเช่าที่ได้รับจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนในโครงการชีวาทัย อมตะซิตี้เป็นจำนวนน้อยกว่าค่าเช่ารวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯ คาดการณ์ไว้ภายในระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ (สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2566) โดยค่าเช่ารวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯ คาดการณ์ไว้จะเป็นไปตามที่ระบุในสัญญา

บริษัท เจดับเบิ้ลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) ตกลงที่จะชำระส่วนที่ขาดจากค่าเช่ารวมต่อปีให้แก่กองทรัสต์ฯ เป็นรายไตรมาส หากมีค่าเช่าที่ได้รับจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนในโครงการเจดับเบิ้ลยูดี นวนคร เป็นจำนวนน้อยกว่าค่าเช่ารวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯ คาดการณ์ไว้ภายในระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ (สิ้นสุดเดือนเมษายน 2567) โดยค่าเช่ารวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯ คาดการณ์ไว้จะเป็นไปตามที่ระบุในสัญญา

บริษัท ไทยเทพฟิต้า จำกัด ตกลงที่จะเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่เพื่อเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่ารายการใด ๆ ภายในโครงการไทยเทพฟิต้าที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ หรือสัญญาเช่าพื้นที่สิ้นสุดลงจากกองทรัสต์ฯ เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (สิ้นสุดเดือนกรกฎาคม 2567)

17. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2564	2563	นโยบายการกำหนดราคา
รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	232,027	258,922	อัตราตามสัญญา
รายได้ดอกเบี้ย	269	82	อัตราตลาด
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน	37,222	27,772	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.1
ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	13,363	14,611	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.1
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	15,023	12,910	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.2
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ			
ทรัพย์สินของกองทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ	17,116	10,346	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.4
ค่าธรรมเนียมพิเศษ	20,555	11,140	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.4
ค่านายหน้า	176	-	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.4
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ			
ค่าดูแลระบบสารสนเทศบุคคลส่วนกลาง	4,605	4,326	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.5
ค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินการ	24,210	23,524	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.5

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กองทรัสต์ฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2564	2563
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	56,330	41,502
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1	1
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5,784	2,943
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	22,620	14,079
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่า		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	31,550	23,957

18. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

18.1 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14

18.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามสิทธิการเช่าซึ่งจะต้องจ่ายค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการในอนาคตที่ต้องจ่ายชำระภายใน 1 ปี เป็นจำนวนประมาณ 25 ล้านบาท และใน 2 - 28 ปีข้างหน้า (สิ้นสุดในเดือนสิงหาคม 2592) เป็นจำนวนเงินไม่ต่ำกว่าปีละ 25 ล้านบาท

18.3 กองทรัสต์ฯ จะต้องส่งมอบดอกผลสุทธิจากเงินมัดจำรับจากผู้เช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่าของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันตามหมายเหตุ 17 ให้แก่ผู้เช่าและคู่สัญญาในจำนวนเท่ากับที่กองทรัสต์ฯ ได้รับ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มียอดที่ต้องชำระในอนาคตจำนวนประมาณ 1 ล้านบาท (2563: 1 ล้านบาท)

18.4 ภายใต้สัญญาเช่า กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่ต้องสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่ต้องจ่ายสำหรับอาคารห้องเย็นโครงการ แปซิฟิค ห้องเย็น โครงการเจดับเบิ้ลยูดีแปซิฟิค โครงการเจดับเบิ้ลยูดีแปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) และโครงการเอสซีซี ภาระผูกพันดังกล่าวทำให้กองทรัสต์ฯ ต้องสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นไป (เฉพาะโครงการเอสซีซี ตั้งแต่สิงหาคม 2562 เป็นต้นไป)

18.5 การค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์ฯ มีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกองทรัสต์ฯ เหลืออยู่เป็นจำนวน 1.4 ล้านบาท (2563: ไม่มี) เพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า

19. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าสนใจสอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้บริการพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้นรายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวน 3 ราย เป็นจำนวนเงินประมาณ 253 ล้านบาท ซึ่งมาจากการให้เช่าและบริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (2563: จำนวน 3 รายเป็นจำนวนเงินประมาณ 229 ล้านบาท)

20. การบริหารความเสี่ยง

วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้รายได้อื่นๆ ค่าเช่าและบริการค้างรับ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

20.1 ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้รายได้อื่นๆ ค่าเช่าและบริการค้างรับ และเงินฝากกับสถาบันการเงิน โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯ อาจต้องสูญเสียจากความเสี่ยงด้านเครดิตคือมูลค่าตามที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ลูกหนี้รายได้อื่นๆ ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ บริหารความเสี่ยงโดยการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินค่าเช่าพื้นที่และบริการล่วงหน้า นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ ยังเรียกเก็บเงินมัดจำรับจากผู้เช่าและเงินประกันรายได้อื่นๆ ค่าเช่ารวมถึงการได้รับประกันการจ่ายชำระค่าเช่าและมีมาตรการลดความเสี่ยงในการสูญเสียรายได้อื่นๆ ค่าเช่าและบริการ ดังนั้น กองทรัสต์ฯ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากความเสี่ยงด้านเครดิต

เงินฝากธนาคาร

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านเครดิตของเงินฝากธนาคารไม่สูงมากนัก เนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีเงินฝากกับธนาคารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูงซึ่งประเมินโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิต

20.2 ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านตลาด ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ซึ่งกองทรัสต์ฯ บริหารความเสี่ยงดังกล่าว ดังนี้

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเนื่องมาจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน กองทรัสต์ฯ จะพิจารณาคัดเลือกเงินลงทุน โดยวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงานและติดตามข้อมูลข่าวสารอย่างสม่ำเสมอเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ จะติดตามสภาพการณ์เศรษฐกิจ ภาวะตลาดเงินและตลาดทุน และทิศทางอัตราดอกเบี้ยเพื่อกำหนดมาตรการต่าง ๆ ในการรองรับความเสี่ยง

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2564				อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยปรับ			รวม	
	ขึ้นลงตาม	มีอัตรา	ไม่มีอัตรา		
	อัตราตลาด	ดอกเบี้ยคงที่	ดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่า					
ยุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	110	-	110	0.40 - 0.50
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	56	284	-	340	0.05 - 0.40
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	1,320	1,278	-	2,598	3.39 - 4.02

(หน่วย: ล้านบาท)

	2563				อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยปรับ			รวม	
	ขึ้นลงตาม	มีอัตรา	ไม่มีอัตรา		
	อัตราตลาด	ดอกเบี้ยคงที่	ดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่า					
ยุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	13	267	280	0.45
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	42	-	-	42	0.05 - 0.10
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	2,152	-	-	2,152	3.64 - 3.96

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรของกองทรัสต์ฯ จากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 แสดงได้ดังนี้

	อัตราดอกเบี้ย เพิ่มขึ้น / (ลดลง) (ร้อยละ)	ผลกระทบต่อกำไร เพิ่มขึ้น / (ลดลง) (ล้านบาท)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	0.5 (0.5)	(6) 6

การวิเคราะห์ผลกระทบข้างต้นจัดทำขึ้นโดยใช้สมมติฐานว่าจำนวนเงินกู้ยืมและตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ตลอด 1 ปี ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยมีผลตลอด 1 ปีเต็ม ทั้งนี้ ข้อมูลนี้ไม่ใช่การคาดการณ์หรือพยากรณ์สถานะตลาดในอนาคต

20.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องคือ ความเสี่ยงที่องค์กรฯ อาจได้รับความเสียหายอันสืบเนื่องมาจากที่องค์กรฯ ไม่สามารถเปลี่ยนสินทรัพย์เป็นเงินสดและ/หรือไม่สามารถจัดหาเงินทุนได้เพียงพอตามความต้องการและทันต่อเวลาที่องค์กรฯ จะต้องนำไปชำระภาระผูกพันได้เมื่อครบกำหนด

องค์กรฯ มีนโยบายในการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง โดยจัดให้มีการติดตามและวางแผนเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพื่อให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจขององค์กรฯ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2564				
	เมื่อ	ภายใน	1 - 5 ปี	เกิน 5 ปี	รวม
	งวดสาม	1 ปี			
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน					
กำไรหรือขาดทุน	-	110	-	-	110
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	56	284	-	-	340
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	-	889	1,709	2,598

(หน่วย: ล้านบาท)

	2563				
	เมื่อ	ภายใน	1 - 5 ปี	เกิน 5 ปี	รวม
	งวดสาม	1 ปี			
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน					
กำไรหรือขาดทุน	260	13	7	-	280
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	42	-	-	-	42
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	-	1,349	803	2,152

21. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

22. ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนและเครื่องมือทางการเงิน

วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2564			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน				
เงินฝากประจำที่มีอายุเกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มา	-	110	-	110
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า				
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	9,571	9,571

(หน่วย: ล้านบาท)

	2563			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน				
กองทุนเปิด	-	260	7	267
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า				
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	7,155	7,155

นอกจากนี้ เครื่องมือทางการเงินอื่นจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์ฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

กองทรัสต์ฯ มีวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนและเครื่องมือทางการเงิน ดังนี้

- ก) เงินลงทุนในกองทุนเปิดแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของหน่วยลงทุน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาแล้วว่าเป็นตัวแทนที่ดีที่สุดของมูลค่ายุติธรรม
- ข) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมแสดงมูลค่ายุติธรรมตามวิธีและสมมติฐานที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 7
- ค) เงินฝากประจำรวมถึงสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินอื่นที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้นแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน
- ง) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราดอกเบี้ยในตลาดและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาดแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ในระหว่างปีปัจจุบัน กองทรัสต์ฯ ไม่มีการเปลี่ยนวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน และไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ทั้งนี้ รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมเป็นประจำและมีลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมเป็นลำดับที่ 3 แสดงอยู่ในหมายเหตุ 7.1

23. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ในอัตรา 0.2210 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ โดยกำหนดจ่ายประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 28 มีนาคม 2565

24. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

สรุปผลการดำเนินงานปี 2564

ในรอบปี 2564 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรวมทั้งสิ้น 4 โครงการ คือ อาคารคลังสินค้าในโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2564 อาคารคลังสินค้าในโครงการไทยแพฟฟิต้า และ โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2564 และอาคารคลังสินค้าในโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2564 มีพื้นที่อาคาร ให้เช่ารวม 123,957.65 ตารางเมตร จากการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวทำให้ ณ เดือนธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีพื้นที่ ให้เช่าอาคารคลังห้องเย็น อาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานรวมทั้งสิ้น 268,363.75 ตารางเมตร และมีความจุของ ถังเก็บสารเคมีเหลวให้เช่ารวม 85,580.00 กิโลลิตร

ในรอบปี 2564 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดทุกโครงการ มีอัตราการใช้เฉลี่ยตลอดทั้งปีอยู่ที่ร้อยละ 99.84

รายได้

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 724.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 138.13 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.56 จากปีก่อนหน้า โดยรายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2564 ประกอบด้วยรายได้ จากการให้เช่าและบริการจำนวน 712.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98.30 ของรายได้รวม รายได้ดอกเบี้ยรับจำนวน 1.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.15 ของรายได้รวม และรายได้อื่นจำนวน 11.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.55 ของรายได้รวม โดยการเพิ่มขึ้น ของรายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2564 มีปัจจัยสนับสนุนหลักจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มสูงขึ้นจากการรับรู้รายได้ จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมระหว่างปี 2564 ได้แก่ โครงการ เจดับเบิลยูดี นวนคร โครงการไทยแพฟฟิต้า โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 และโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวมี อัตราการใช้ที่ร้อยละ 100 และสามารถสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ได้ทันทีนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ค่าใช้จ่าย

ในรอบปี 2564 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 247.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 58.86 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.16 จากปีก่อนหน้า โดยหลักประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 51.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.34 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า ค่าใช้จ่ายกองทรัสต์จำนวน 104.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 32.76 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า เนื่องจากกองทรัสต์ มีการลงทุนเพิ่มเติมในระหว่างปี 2564 ทำให้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการและค่าใช้จ่ายกองทรัสต์ปรับเพิ่มขึ้น ตามการเพิ่มขึ้นของขนาดทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมระยะยาว จากสถาบันการเงินจำนวน 91.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16.76 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า เนื่องจากกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะยาว ที่เพิ่มขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในระหว่างปี 2564 และค่าธรรมเนียม ชำระเงินกู้คืนก่อนครบกำหนด (Prepayment Fee) จากการ Refinance เงินกู้ยืมเดิม

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ในรอบปี 2564 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 476.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 65.79 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้น 79.27 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.95 จากปีก่อนหน้า โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการเติบโตของรายได้ ที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม นอกจากนี้ ในปี 2564 กองทรัสต์ยังมีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 10.67 ล้านบาท จากการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปี ส่งผลให้ในปี 2564 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 487.78 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าปีก่อนหน้า เป็นจำนวน 73.95 ล้านบาท หรือร้อยละ 17.87 จากปีก่อนหน้า

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 10,033.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,547.75 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.03 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยหลักประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 9,570.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.38 ของสินทรัพย์รวมปรับเพิ่มสูงขึ้น จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เป็นจำนวน 2,416.01 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.77 โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการลงทุนเพิ่มเติมและมูลค่าทรัพย์สินทางการบัญชีที่เพิ่มขึ้นจากการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินประจำปี 2564

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 2,821.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 498.35 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.45 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 2,592.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 91.88 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อนหน้า 442.72 ล้านบาท โดยเป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมระหว่างปี 2564 ทั้งนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวประกอบด้วยเงินกู้ยืมที่คิดดอกเบี้ยด้วยอัตราดอกเบี้ย MLR ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และเงินกู้ยืมที่คิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่

อัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับร้อยละ 25.84 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 7,212.23 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 6,642.89 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากการเพิ่มทุนเพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนเพิ่มเติม และกำไรสะสมจำนวน 569.34 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.1116 บาท ลดลงจาก 12.1122 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จากจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มขึ้นจากการเพิ่มทุนในระหว่างปี 2564

สภาพคล่อง

สำหรับปี 2564 กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 1,614.69 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมรวมทั้งสิ้น 4 โครงการ คือ อาคารคลังสินค้าในโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร อาคารคลังสินค้าในโครงการไทยเทพฟิต้า อาคารคลังสินค้าในโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 และอาคารคลังสินค้าในโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ จำนวน 2,396.32 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 1,913.21 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยเงินสดรับสุทธิจากการขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนจำนวน 1,973.52 ล้านบาท เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 411.89 ล้านบาท เงินสดรับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อ Refinance เงินกู้ยืมเดิมและเงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวมกันเป็นเงินสดรับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 445.77 ล้านบาท และดอกเบี้ยจ่ายและค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรวมเป็นจำนวน 94.18 ล้านบาท ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวนทั้งสิ้น 340.02 ล้านบาท

ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โรคภัยอื่นใดที่เป็นอันตรายถึงชีวิต โรคติดต่อ หรือโรคระบาดรุนแรง และมาตรการการจัดการการแพร่ระบาดดังกล่าวโดยรัฐบาล เช่น มาตรการปิดเมือง รวมถึงเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวจากสถานการณ์การแพร่ระบาดดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจและความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าในทรัพย์สินของกองทรัสต์ในบางอุตสาหกรรม ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ ที่ผ่านมาการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ยังไม่ได้ส่งผลกระทบโดยตรงหรือส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจให้เช่าอาคารห้องเย็น อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน และถึงเก็บสารเคมีเหลว และภาพรวมการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยปัจจุบันกองทรัสต์มีโครงสร้างการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินที่สามารถช่วยบรรเทาความเสี่ยงที่อาจจะก่อให้เกิดจากภาวะความผันผวนทางเศรษฐกิจ อันได้แก่ การกระจายตัวของผู้เช่าในหลากหลายกลุ่มธุรกิจและกลุ่มอุตสาหกรรม ซึ่งส่งผลให้ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงในกลุ่มธุรกิจหรืออุตสาหกรรมใดเป็นสำคัญ นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีสัดส่วนการลงทุนในกรรมสิทธิ์ต่อสิทธิการเช่าร้อยละ 61.73 ต่อ 38.27 และมีสัดส่วนของสัญญาเช่าระยะยาวมากกว่า 5 ปี รวมทั้งสิ้นประมาณร้อยละ 32.49 ของรายได้รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 อันเป็นการช่วยสร้างเสถียรภาพในช่วงภาวะตลาดที่อาจมีความผันผวนได้ อย่างไรก็ตาม ในปี 2565 กองทรัสต์มีแผนการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ มีความหลากหลายและการกระจายตัวของกลุ่มผู้เช่า ประเภทธุรกิจและอุตสาหกรรม จึงคาดว่า การลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะก่อให้เกิดความมั่นคงต่อรายได้ของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่องในอนาคต



ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงาน ของกองทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

17 กุมภาพันธ์ 2565

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม) (นางสาววิมล พิลสุขเจริญ)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

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

โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

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

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

WWW.SCBAM.COM



www.aimirt.com

บริษัท เอไอเอ็ม ธีร แมนเนจเม้นท์ จำกัด

เลขที่ 93/1 อาคารจีพีเอฟ วิทยุ
อาคารบี ชั้น 8 ห้อง 803 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

Tel. +662 254 0441-2

Fax. +662 254 0443