



AIMCG

รายงานประจำปี 2565

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โทร่า



ทรัพย์สินของเรา



มูลค่าสินทรัพย์รวม

3,318.88

ล้านบาท



พื้นที่เช่าลงทุน

85,355.72

ตารางเมตร



พื้นที่ให้เช่า

45,256.63

ตารางเมตร

สารบัญ

2 สารจากประธานกรรมการ

3 คำจำกัดความ

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

5 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

17 ข้อมูลทั่วไป

18 นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

38 ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหา ผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

42 ปัจจัยความเสี่ยง

54 ข้อพิพาททางกฎหมาย

54 ข้อมูลสำคัญอื่น

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

56 ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

60 โครงสร้างการจัดการ

82 ประวัติคณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์

88 ประวัติคณะผู้บริหารผู้จัดการกองทรัสต์

94 การกำกับดูแลกองทรัสต์

110 ความรับผิดชอบต่อสังคม

111 การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

112 การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

123 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

128 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

133 งบการเงิน

158 การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

161 ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



สารจากประธานกรรมการ

ในปี 2565 เป็นปีที่ทั้งภาครัฐและเอกชนมีการปรับตัวเพื่อรับมือกับการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) และประชาชนส่วนใหญ่เริ่มกลับมาใช้ชีวิตตามปกติได้มากขึ้น โดยเฉพาะในช่วงไตรมาสที่ 4 ซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจในเชิงบวกต่อธุรกิจหลายภาคส่วน รวมถึงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเชิงพาณิชย์ในรูปแบบคอมมูนิตี้มอลล์ และไลฟ์สไตล์มอลล์ที่กองทรัสต์ AIMCG ลงทุน โดยในตลอดช่วงเวลาการแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ได้ใช้ความพยายามร่วมกับเจ้าของโครงการเดิมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการระดมความคิด เพื่อหาแนวทางการจัดการกับปัญหาที่เกิดขึ้น จนได้บรรลุข้อตกลงนำเสนอแผนการจัดการหนี้ค้าง (ซึ่งเกิดขึ้นในช่วงที่โครงการต่าง ๆ ได้รับผลกระทบจาก COVID-19) แก่ผู้ถือหุ้นรายแรกของกองทรัสต์ และได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นรายแรกของกองทรัสต์ในการประชุมสามัญประจำปี 2565 ที่ผ่านมา ซึ่งแผนการจัดการหนี้ค้างที่ได้รับอนุมัตินี้ จะเป็นแนวทางปฏิบัติเพื่อให้บริษัทฯ เจ้าของโครงการเดิมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้ทำงานอย่างเต็มความสามารถร่วมกันเพื่อกลับมาเดินหน้าประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ในระยะยาวต่อไป

โดยผลประกอบการของกองทรัสต์ในปี 2565 มีความแข็งแกร่งมากขึ้น โดยกองทรัสต์ AIMCG มีรายได้รวมในปี 2565 เท่ากับ 338 ล้านบาท และยังได้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นรายแรกของกองทรัสต์ในทุกไตรมาส ทั้งในรูปแบบเงินปันผลและเงินลดทุนรวมถึง 0.48 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งถือเป็นการกลับมาเดินหน้าจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่สม่ำเสมอ สอดคล้องกับภาพรวมการฟื้นตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเชิงพาณิชย์และสะท้อนถึงการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ที่พลิกฟื้นอย่างต่อเนื่อง

สำหรับแนวทางการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปี 2566 นั้น บริษัทฯ ยังคงยึดมั่นแนวทางในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ด้วยความเป็นมืออาชีพและโปร่งใส และมุ่งมั่นในการจัดการ



แก้ปัญหาที่ยังมีผลกระทบจากสถานการณ์ในช่วงระยะเวลา 2 - 3 ปี ที่ผ่านมา และปรับตัวจากประสบการณ์ในช่วงเวลาดังกล่าว เพื่อเพิ่มศักยภาพในการดำเนินธุรกิจและเตรียมพร้อมต่อสภาพเศรษฐกิจที่มีโอกาสจะฟื้นตัว เพื่อสร้างผลตอบแทนที่สม่ำเสมอและยั่งยืนให้แก่กองทรัสต์ AIMCG ต่อไป

สุดท้ายนี้ บริษัทฯ ขอขอบคุณผู้ถือหุ้นรายแรกของกองทรัสต์ทุกท่าน ที่ได้ให้ความเข้าใจและไว้วางใจในกองทรัสต์ AIMCG และหวังเป็นอย่างยิ่งว่า จะได้รับการสนับสนุนจากผู้ถือหุ้นรายแรกของกองทรัสต์ทุกท่านต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายณัชชัย สันติชัยกุล
ประธานกรรมการ

คำจำกัดความ

กองกรีสต์ หรือ AIMCG	หมายถึง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
การรถไฟฟ้า	หมายถึง	การรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทย
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
โครงการ ยูดี ทาวน์	หมายถึง	โครงการ ยูดี ทาวน์ ตั้งอยู่ที่ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี
โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	หมายถึง	โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
โครงการ พอร์โต้ ซิโน	หมายถึง	โครงการ พอร์โต้ ซิโน ตั้งอยู่ที่ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
โครงการ โนเบิล โซโล	หมายถึง	โครงการ โนเบิล โซโล ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
เชษฐโชติ	หมายถึง	บริษัท เชษฐโชติ จำกัด
ดีแลนด์	หมายถึง	บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
กรีสต์	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
โนเบิล	หมายถึง	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ประกาศที่ กร.14/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ ทว. 49/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทว. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ สช. 29/2555	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบ ผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

คำจำกัดความ (ต่อ)

ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บริษัทฯ	หมายถึง	บริษัท เอไอเอ็ม รีเทลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ	หมายถึง	พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
เอ็มเบอร์ชิป	หมายถึง	บริษัท เอ็มเบอร์ชิป จำกัด
สำนักงาน ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
อุดรพลาซ่า	หมายถึง	บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์



สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(ค่าเตือนกรณีกองทรัสต์ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด: (หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญา)

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล รีเอสต์ โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	: AIM Commercial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	: AIMCG
ผู้จัดการกองทรัสต์	: บริษัท เอไอเอ็ม รีเอสเตสเทท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้สอบบัญชี	: บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	: 3 กรกฎาคม 2562
Market Cap ณ วันทำการสุดท้ายของปี	: 1,497.60 ล้านบาท
ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	: 5.20 บาท
จำนวนหน่วย	: 288,000,000 หน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	: 2,905,742,118 บาท
NAV ต่อหน่วย	: 10.0893 บาท
ทุนจดทะเบียน	: 2,822,400,000 บาท
Par ต่อหน่วย	: 9.80 บาท
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	: 3 กรกฎาคม 2562
P/NAV	: 0.52
อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	: 7.17 ปี

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม: **3,319** ล้านบาท

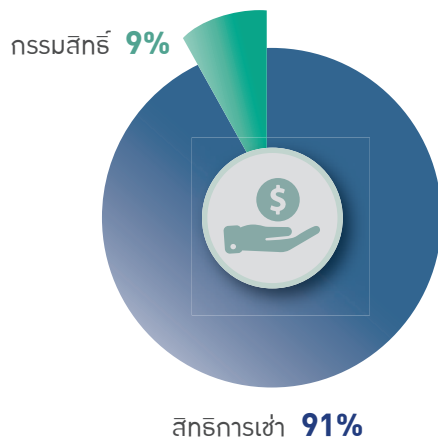
หนี้สินรวม: **413** ล้านบาท

ส่วนทุน: **2,906** ล้านบาท

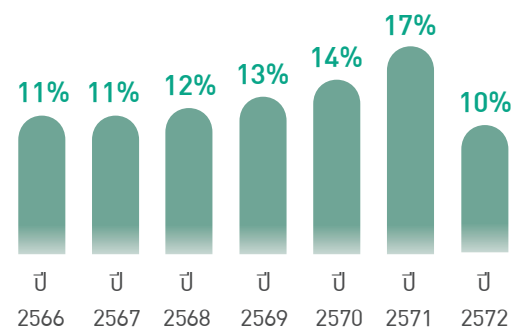
กำไรสะสม: **83.34** ล้านบาท

สัดส่วนการกู้ยืม: **6.72** %

สัดส่วนการลงทุน

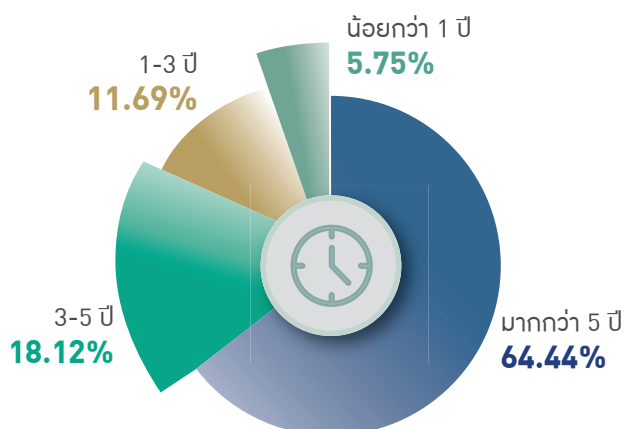


รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม^{1/}

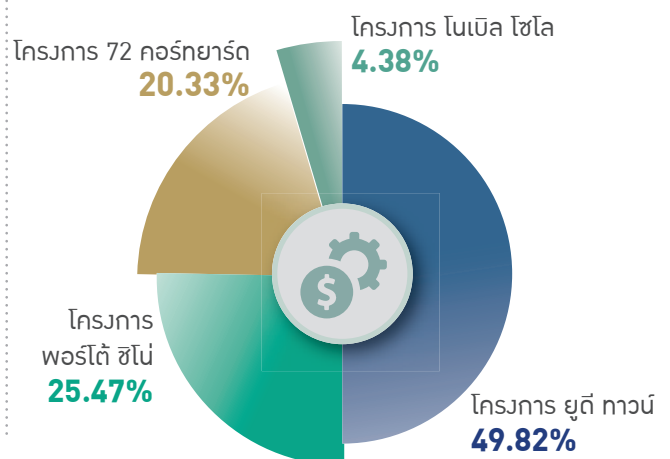


^{1/} ร้อยละของเงินกู้ยืมระยะยาวที่เบิกใช้

อายุสัญญาเช่าของผู้เช่า



โครงสร้างรายได้



ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้นกฤษฏี	จำนวนหน่วยกฤษฏี	ร้อยละ
1.	บริษัท อลิอันซ์ ออยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	44,934,000	15.60
2.	บริษัทหลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	12,150,000	4.22
3.	บริษัท อัครพลาซ่า จำกัด	12,100,000	4.20
4.	นายพิบูลย์ศักดิ์ ไกรศักดิ์วัฒน์	11,519,100	4.00
5.	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	8,897,300	3.09
6.	นายอนันต์ ระวีแสงสุรย์	3,960,300	1.38
7.	บริษัท เอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) โดย บลจ. ไทยพาณิชย์ จำกัด 4	3,924,500	1.36
8.	นายสมชาติ โสทธิชัย	3,600,000	1.25
9.	มูลนิธิวิสุทธิโม	3,500,000	1.22
10.	นายเคนเนธ เบญจกุล	3,298,900	1.15

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน (ตามมูลค่าประเมิน)

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)
สิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ ยูดี ทาวน์	1,380.00
สิทธิการเช่าอาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	374.00
สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ พอร์โต้ ซิโน	787.00
กรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ โครงการ โนเบิล โซโล	240.00

หมายเหตุ: ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท ควอลิตี้ แอปพร้าซัล จำกัด

สามารถดาวน์โหลดรายงานการประเมินได้ที่ <https://www.aimcgreit.com/storage/download/aimcg-appraisal-2022.pdf>

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน (ตามขนาดพื้นที่)

โครงการ	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)
1. โครงการ ยูดี ทาวน์: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ		
• โครงการ ยูดี ทาวน์	45,219.00	27,871.60
2. โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ		
• โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	5,019.00	2,156.00
3. โครงการ พอร์โต้ ซิโน: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ		
• โครงการ พอร์โต้ ซิโน	33,694.00	14,321.31
4. โครงการ โนเบิล โซโล: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์		
• โครงการ โนเบิล โซโล	1,423.72	907.72
รวมทุกโครงการ	85,355.72	45,256.63

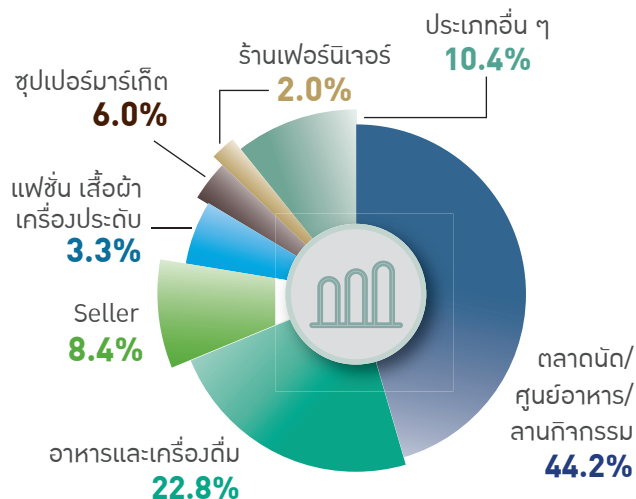
นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

	2562 ¹	2563	2564	2565	ตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์
เงินปันผล (บาทต่อหน่วยทรัสต์)	0.3904	0.5546	0.0700	0.3500	1.3650
ไม่รวมการประกันรายได้					
เงินลงทุน (บาทต่อหน่วยทรัสต์)	-	-	0.0700	0.1300	0.2000

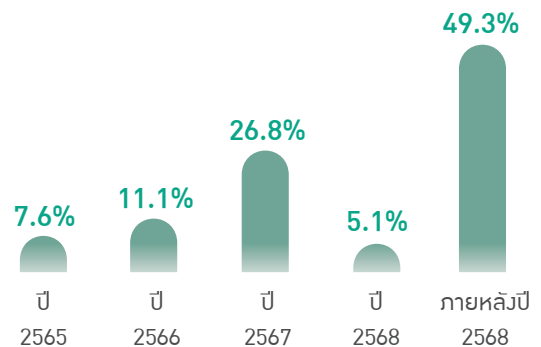
หมายเหตุ: ¹ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

รายละเอียดของผู้เช่า

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ (คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)



สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา ภายหลังเช่าลงทุน (คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)



สัดส่วนการต่ออายุสัญญา และสัญญาใหม่ของผู้เช่า

โครงการ	สัญญาต่ออายุและสัญญาใหม่		
	จำนวนสัญญา	พื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่เช่าทั้งหมด
ยูดี ทาวน์	44	3,470.90	7.67
72 คอร์ทยาร์ด	-	-	-
พอร์โต้ ซิโน	35	4,322.09	9.55
โนเบิล โซโล	-	-	-
รวมทั้งหมด	79	7,792.99	17.22

สัญชาติผู้เช่า



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (หน่วย : ล้านบาท)

	2563	2564	2565
รายได้จากให้เช่าและบริการ / Rent and Service Income	388	361	335
ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น / Interest Income & Other Income	1	2	4
รายได้จากการลงทุนสุทธิ / Net Investment Income	235	233	172
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน / Increase (Decrease) in Net Assets from Operations	167	(63)	162
กำไรต่อหน่วย (บาท) / EPU (THB)	0.5783	(0.2196)	0.5614
เงินปันผลต่อหน่วย (บาท) / DPU (THB)	0.5546	0.0700	0.3500
เงินลดทุนต่อหน่วย (บาท) / Capital Reduction per Unit (THB)	-	0.0700	0.1300
หนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (เท่า) / Debt/Total Asset Value (Times)	0.13	0.14	0.12
ต้นทุนทางการเงินต่อรายได้รวม (ร้อยละ) / Finance Cost (%)	3	4	4
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน / Operating Cash Flow	159	177	157
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน / Financing Cash Flow	(151)	(73)	(146)
กระแสเงินสดสุทธิ / Net Cash Flow	8	104	12
สินทรัพย์สุทธิ / NAV	2,982	2,862	2,906
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท) / NAV per Unit (THB)	10.3549	9.9380	10.0893
ราคาหน่วยทรัสต์ต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า) / P/NAV (Times)	0.57	0.59	0.52
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด / Market Cap	1,699.2	1,684.8	1,497.6
ราคาปิด ณ สิ้นปี (บาท) / Closing Price (THB)	5.90	5.85	5.20

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สรุปผลการดำเนินงานปี 2565

ในรอบปี 2565 กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนรวมทั้งสิ้น 4 โครงการ ประกอบด้วย โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด โครงการ พอร์โต้ ซิโน และโครงการ โนเบิล โฮล โดยพื้นที่ใช้สอยรวม 85,355.72 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่ารวม 45,256.63 ตารางเมตร

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2565 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีรายได้รวมเท่ากับ 338.27 ล้านบาท ลดลง 23.92 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.60 จากปี 2564 มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) เท่ากับ 172.21 ล้านบาท ลดลง 60.96 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 26.14 จากปี 2564 โดยหลักจากรายการส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตจำนวน 62.88 ล้านบาท ที่เพิ่มขึ้นจากรายการค่าใช้จ่ายพิเศษทางการเงินบัญชี และไม่มีผลต่อกระแสเงินสดของกองทรัสต์

รายได้

กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 338.27 ล้านบาท ลดลง 23.92 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.60 จากปีก่อนหน้า โดยมีปัจจัยหลักจากรายได้ค่าสาธารณูปโภคที่ลดลง จากการที่บริษัทเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ใน โครงการ ยูดี ทาวน์ และโครงการ พอร์โต้ ซิโน เข้ามารับผิดชอบค่าสาธารณูปโภคแทนกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในด้านการบริหารจัดการต้นทุน ค่าสาธารณูปโภคให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นของกองทรัสต์ โดยรายได้ค่าสาธารณูปโภคลดลงในทิศทางเดียวกันกับต้นทุนค่าสาธารณูปโภคที่ลดลง ทั้งนี้ รายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2565 ประกอบด้วย

1. รายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 334.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98.91 ของรายได้รวม โดยกองทรัสต์รับรู้รายได้จากการให้เช่าและบริการตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าตามนโยบายการบัญชี ส่งผลให้รายได้จากการให้เช่าและบริการตามบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินมากกว่ารายได้จากการให้เช่าและบริการที่ได้รับจริง ทั้งนี้ รายได้จากการให้เช่าและบริการตามบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินเป็นรายได้จากการให้เช่าและบริการโครงการ ยูดี ทาวน์ จำนวน 166.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49.28 ของรายได้รวม โครงการ พอร์โต้ ซิโน จำนวน 85.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.19 ของรายได้รวม โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด จำนวน 68.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.10 ของรายได้รวม และโครงการ โนเบิล โฮล จำนวน 14.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.34 ของรายได้รวม โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดมีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยตลอดทั้งปีอยู่ที่ร้อยละ 100 ซึ่งประกอบด้วยการปล่อยเช่าพื้นที่แก่ผู้เช่ารายย่อยและการปล่อยเช่าพื้นที่แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือบริษัทในเครือ อาทิ พื้นที่เช่าร้านค้าขนาดเล็ก พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 1 ปี) หรือพื้นที่ที่ดำเนินการหารายได้หรือให้เช่าเป็นรายวันประเภทลานกิจกรรมเพื่อการประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย ร้านอาหารและเครื่องดื่มที่มีการเปลี่ยนแปลงของสัญญาเช่าอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้ เพื่อให้การบริหารจัดการการเช่าพื้นที่ดังกล่าวมีความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากขึ้น
2. ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นจำนวนรวม 3.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.09 ของรายได้รวม

ค่าใช้จ่าย

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 166.06 ล้านบาท¹ เพิ่มขึ้น 37.04 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.71 จากปีก่อนหน้า โดยหลักประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 41.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.26 ของรายได้รวม

¹ ด้วยบริษัทฯ เล็งเห็นถึงความจำเป็นในการให้ข้อมูลแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนเพื่อให้เกิดความเข้าใจอย่างถูกต้องและทั่วถึง จึงได้ตั้งงบประมาณค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์ด้วยช่องทางต่าง ๆ การส่งเสริมการขาย การจัดกิจกรรม การจัดสัมมนา สื่อโฆษณา สื่อสิ่งพิมพ์ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ประจำปี 2566 เป็นจำนวนไม่เกิน 1.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าใช้จ่ายประกาศต่าง ๆ เว็บไซต์ การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือสิ่งพิมพ์ที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์) ซึ่งจะถูกรวบรวมเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นไปตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 17.34 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.13 ของรายได้รวม ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จำนวน 10.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.10 ของรายได้รวม และต้นทุนทางการเงินจำนวน 13.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.05 ของรายได้รวม ซึ่งส่วนใหญ่เป็นดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และอีกส่วนหนึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ซึ่งเป็นรายการที่มีใช้เงินสด นอกจากนี้ ยังมีส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตจำนวน 62.88 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.59 ซึ่งเป็นรายการค่าใช้จ่ายพิเศษทางการบัญชีที่มีใช้เงินสดเช่นกัน

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 172.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 50.91 ของรายได้ทั้งหมด ลดลง 60.96 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 26.14 จากปีก่อนหน้า ซึ่งโดยหลักเป็นผลจากรายการส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตจำนวน 62.88 ล้านบาท ทั้งนี้ หากไม่รวมรายการค่าใช้จ่ายพิเศษนี้ รายได้จากการลงทุนสุทธิจะอยู่ในระดับเดียวกันกับปี 2564 และในปี 2565 กองทรัสต์มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดจากการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปีจำนวน 10.53 ล้านบาท ทำให้ในปี 2565 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 161.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 224.93 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 335.59 จากปี 2564 โดยหลักจากรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ต่ำกว่าปี 2564 อย่างไรก็ดี รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นการบันทึกรายการทางการเงินและเป็นรายการที่มีใช้เงินสด

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,318.89 ล้านบาท ลดลง 25.25 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.76 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยหลักประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 2,844.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 85.72 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งปรับเพิ่มขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็นจำนวน 21.83 ล้านบาท โดยหลักเป็นผลจากการเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าเพิ่มเติมเป็นระยะเวลา 5 ปี ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน ในเดือนกันยายน 2565 ซึ่งเป็นการดำเนินการตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรายปี 2565 ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 268.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.09 ของสินทรัพย์รวม ปรับลดลงจากลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็นจำนวน 50.45 ล้านบาท โดยมีปัจจัยหลักมาจากการดำเนินการตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรายปี 2565 ของกองทรัสต์เช่นเดียวกัน

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 413.15 ล้านบาท ลดลง 68.84 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 14.28 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งส่วนหนึ่งมาจากการทยอยชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมระยะยาว ทั้งนี้ หนี้สินรวมโดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินรวมจำนวน 222.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 53.96 ของหนี้สินรวม เพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินและการดำเนินงานของกองทรัสต์

อัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับร้อยละ 6.72 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมในกรณีที่กองทรัสต์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 2,905.74 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 2,822.40 ล้านบาท และกำไรสะสมจำนวน 83.34 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์เท่ากับ 10.0893 บาท เพิ่มขึ้นจาก 9.9380 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

☒ ไม่มีเงื่อนไข

☐ อื่น ๆ _____

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

วงเงินกู้

วงเงินกู้และสินเชื่อทั้งหมด จำนวนไม่เกิน 260 ล้านบาท ประกอบด้วย

วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินกู้ระยะยาว จำนวน 210 ล้านบาท

วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินกู้ระยะสั้นโดยออกตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นหลักฐาน จำนวน 40 ล้านบาท

วงเงินกู้ที่ 3: วงเงินสินเชื่อหนังสือค้ำประกัน จำนวน 10 ล้านบาท

วัตถุประสงค์ในการกู้

วงเงินกู้ที่ 1: เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์

วงเงินกู้ที่ 2: เพื่อใช้สนับสนุนและเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินการ

วงเงินกู้ที่ 3: เพื่อใช้ค้ำประกันค่าสาธารณูปโภค

อัตราดอกเบี้ย

วงเงินกู้ที่ 1 และวงเงินกู้ที่ 2: อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับเปลี่ยนอัตราตามทีละวันในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี

การชำระดอกเบี้ย

ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน

ระยะเวลาการชำระ

วงเงินกู้ที่ 1: มีระยะเวลาประมาณ 10 ปี

คืนเงินกู้

วงเงินกู้ที่ 2: มีระยะเวลาไม่เกิน 180 วัน โดยพิจารณาทบทวนหรือต่อระยะเวลาเมื่อครบกำหนดตั๋วสัญญาแต่ละฉบับ

การชำระเงินต้น

วงเงินกู้ที่ 1: ทดรองชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาส และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2572

วงเงินกู้ที่ 2: ชำระคืนเงินต้นไม่เกิน 180 วัน นับตั้งแต่ออกตั๋วสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ

หลักประกันการกู้ยืม

- 1) จำนวนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์โครงการ โนเบิล โซโล
- 2) จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในบัญชีเงินฝากธนาคาร และจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่ที่มีระยะเวลาของสัญญาเช่ามากกว่า 3 ปี (เฉพาะโครงการ โนเบิล โซโล และโครงการ พอร์โต้ ซิโน)
- 3) สลากหลังกรมธรรม์ประกันภัยให้ผู้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (เฉพาะโครงการ โนเบิล โซโล และโครงการ พอร์โต้ ซิโน)

ข้อปฏิบัติทางการเงิน

- 1) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Ratio) ให้ไม่เกินร้อยละ 20
- 2) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน (Interest Bearing Debt to Total Secured Assets Ratio) ให้ไม่เกินร้อยละ 30
- 3) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ให้ไม่เกิน 5.5 เท่า

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ ปี 2565

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บจริง (บาท)	% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ^{1/}
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	17,341,572	0.60%
ค่าธรรมเนียมทราสต์	7,402,432	0.25%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	810,960	0.03%
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	10,478,081	0.36%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,523,960	0.05%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	41,486,908	1.43%
ค่าใช้จ่ายยอร์ดัตตบัญญัติจัดจำหน่าย	8,714,379	0.30%
ค่าใช้จ่ายอื่น	1,733,476	0.06%
ต้นทุนทางการเงิน	13,686,885	0.47%
ส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิต	62,881,168	2.16%
รวมค่าใช้จ่าย	166,059,821	5.71%

หมายเหตุ: ^{1/} คำนวณโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสุดท้ายของปี

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

- ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างกองทรัสต์และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์
 - ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดจากการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เข้าพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนกลับไปบริหาร
 - ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดจากโครงการเพิ่มเติม ซึ่งดำเนินการโดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)
- ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง
- ความเสี่ยงจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ
- ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
- ความเสี่ยงที่เกิดจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้บริโภค
- ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการ ยูตี ทาวน์
 - ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงในโครงการ ยูตี ทาวน์ ซึ่งสิทธิการเช่าและ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา ซึ่งทำให้กองทรัสต์เสียสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ทรัพย์สินที่เช่าช่วง
 - ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าช่วงอาคาร (ส่วนต่อขยาย) มีข้อกำหนดที่ให้สิทธิการรถไฟฯ สามารถบอกเลิกสัญญาดังกล่าวหรือขอคืนพื้นที่ได้

9. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ซึ่งอาคารดังกล่าวตั้งอยู่บนที่ดินตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าซึ่งไม่ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า
10. ความเสี่ยงจากข้อกำหนดในสัญญาเช่าในบางโครงการที่ให้สิทธิแก่ผู้เช่ารายย่อยในการบอกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดสัญญา และ/หรือ มีข้อสัญญาจำกัดจำนวนเงินค่าเสียหายที่ผู้เช่าพื้นที่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่บอกเลิกสัญญาก่อนกำหนด และ/หรือ มีข้อสัญญาจำกัดการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของกองทรัสต์
11. ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันของศูนย์การค้าและร้านค้าปลีกอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
12. ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน
13. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น
14. ความเสี่ยงของมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งอาจจะลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามสัดส่วน
15. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย
16. ความเสี่ยงจากราคาหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากเสนอขายหน่วยทรัสต์
17. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
18. ความเสี่ยงจากการที่เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์
19. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์

ที่อยู่

โทรศัพท์

URL

บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

93/1 อาคารจีพีเอฟ วิทยู อาคารบี ชั้น 8 ห้อง 803 ถนนวิทยู
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

02-254-0441-2

www.aimcgreit.com

ทรัสต์

ที่อยู่

โทรศัพท์

URL

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

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

02-949-1500

www.scbam.com

ส่วนที่ 2

การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์



ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาไทย)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ)

AIM Commercial Growth Freehold and Leasehold Real Estate
Investment Trust

ชื่อย่อหลักทรัพย์

AIMCG

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
บริษัท เซซฐ์โซติ จำกัด
บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด

มูลค่าที่ตราไว้

9.80 บาท

ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

2,822,400,000 บาท

จำนวนหน่วยทรัสต์

288,000,000 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 12 กรกฎาคม 2562

กองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้นำทรัพย์สินหลักดังกล่าวนี้ไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือให้ใช้พื้นที่หรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ให้ดำเนินการได้ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ประกาศอื่น ๆ ที่ออกโดยคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และบริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2562 โดยมีเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้

2 กุมภาพันธ์ 2565

กองทรัสต์เปิดรับข้อเสนอสำหรับการจำหน่ายสิทธิการเช่า และ/หรือ การจัดหาประโยชน์โดยการให้เช่าทรัพย์สินระยะยาวของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด โดยมีระยะเวลาการยื่นข้อเสนอตั้งแต่วันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2565 ถึงวันที่ 3 มีนาคม 2565 ทั้งนี้ ไม่มีบุคคลใดยื่นข้อเสนอภายในระยะเวลาที่กำหนด

29 เมษายน 2565

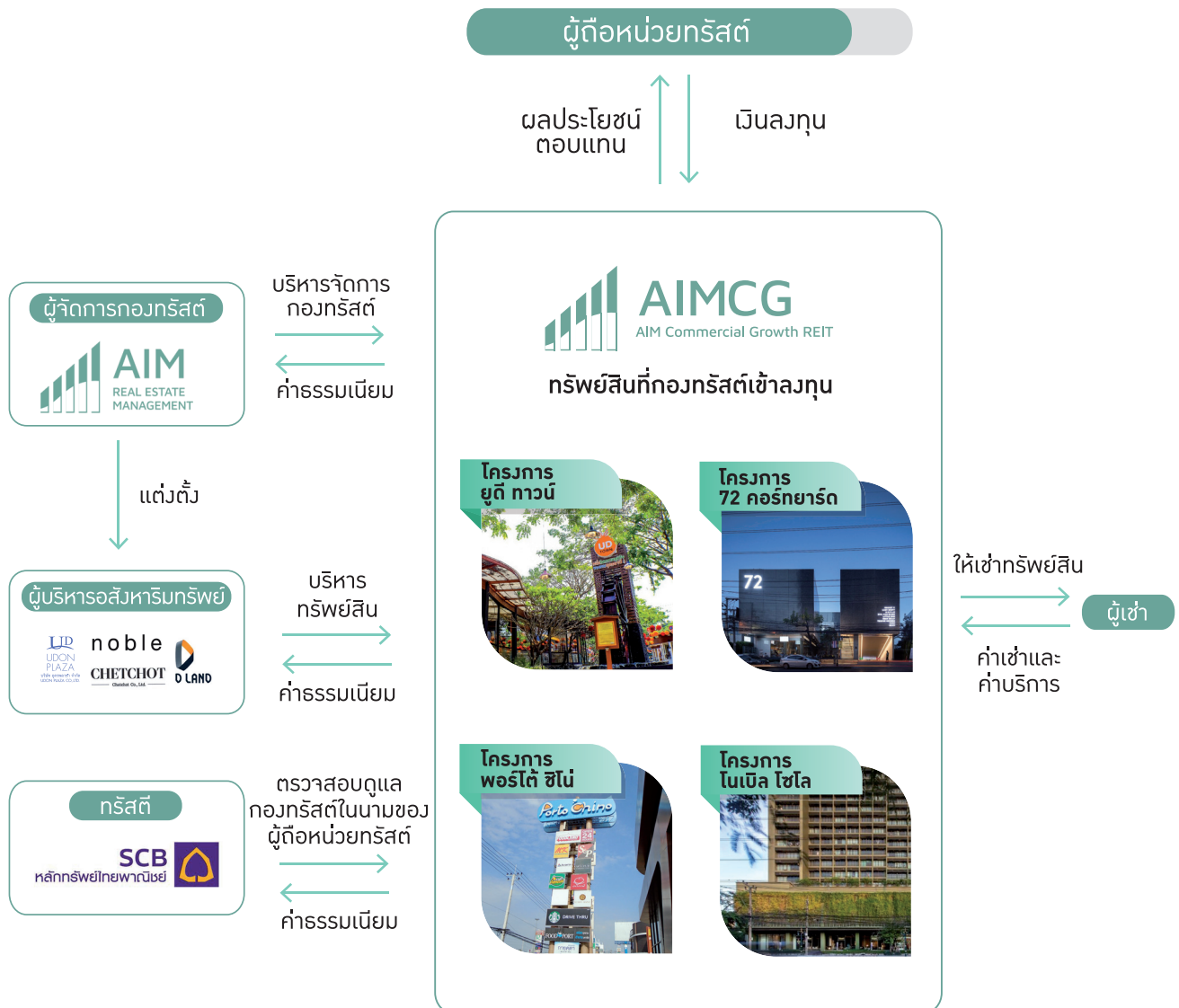
ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ พอร์โต้ ซิโน และอนุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูตี ทาวน์

30 กันยายน 2565

กองทรัสต์ AIMCG ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารในโครงการ พอร์โต้ ซิโน เป็นระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าที่ดินและอาคารฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลง โดยที่กองทรัสต์ AIMCG ไม่ต้องชำระค่าเช่าและค่าใช้จ่ายใดๆ สำหรับระยะเวลาการเช่าเพิ่มเติมดังกล่าว โดยถือว่าเป็นการตีใช้หนี้คงค้างของดีแลนด์ส่วนหนึ่ง จำนวน 32,000,000 บาท ตามที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติข้อเสนอของดีแลนด์

โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการบริหารจัดการกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สามารถสรุปได้ตามแผนภาพดังต่อไปนี้



ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีรายละเอียดแยกตามโครงการตามที่ระบุในตารางข้างท้ายนี้

ลำดับ	โครงการ	ประเภทการลงทุน	มูลค่าทรัพย์สิน ตามราคาทุน (ล้านบาท)	มูลค่าทรัพย์สิน ตามราคาตลาด หรือราคายุติธรรม (ล้านบาท)	อัตราส่วนมูลค่า ทรัพย์สินตามราคาตลาด หรือราคายุติธรรมต่อมูลค่า ทรัพย์สินตามราคาตลาด หรือราคายุติธรรมทั้งหมด (ร้อยละ)
1.	โครงการ ยูดี ทาวน์	สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบ สาธารณูปโภค ภายในโครงการ	1,527.36	1,443.92	50.75
2.	โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	สิทธิการเช่า อาคารพาณิชย์ และงานระบบ สาธารณูปโภค ภายในโครงการ	458.53	374.00	13.15
3.	โครงการ พอร์โต้ ซิโน	สิทธิการเช่า ที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบ สาธารณูปโภค ภายในโครงการ	947.43	787.00	27.66
4.	โครงการ โนเบิล โฮโล	กรรมสิทธิ์ห้องชุด เพื่อการพาณิชย์	225.98	240.00	8.44
รวมทุกโครงการ			3,159.30	2,844.92	100.00

โดยมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คือ 10.0893 บาทต่อหน่วย

ลักษณะของทรัพยากรสินค้ากองคริสต์เข้าลวก

โครงการ ยูตี ทาวน์

โครงการ ยูตี ทาวน์ เปิดดำเนินการเมื่อปี 2552 เป็นศูนย์การค้ากลางแจ้งบนพื้นที่ขนาดใหญ่ประมาณ 28 ไร่ มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดรวมประมาณ 45,219 ตารางเมตร ตั้งอยู่ใจกลางจังหวัดอุดรธานี การจราจรสะดวกสบาย สามารถเดินทางเข้าถึงได้ง่าย ความเป็นเอกลักษณ์ โดยถูกออกแบบให้เข้าถึงความต้องการของผู้บริโภค ทั้งคนในพื้นที่ ชาวต่างชาติ ตลอดจนนักท่องเที่ยว เน้นความร่มรื่นของธรรมชาติ ให้เป็นสถานที่ทันสมัย สำหรับคนที่ต้องการเติมพลังชีวิต ใช้เวลาผ่อนคลายทำกิจกรรมสังสรรค์ โดยจุดเด่นของโครงการ ยูตี ทาวน์ มีรายละเอียด ดังนี้

- **รูปแบบของโครงการที่หลากหลาย ตอบรับกับวัฒนธรรมการใช้ชีวิตของคนอุดรธานีและนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี**
โครงการ ยูตี ทาวน์ มีพื้นที่ให้บริการที่หลากหลาย ได้แก่ ร้านอาหาร ถนนคนเดิน ศูนย์อาหาร ลานกิจกรรม โรงแรม พื้นที่จัดคอนเสิร์ต ซึ่งตอบรับกับไลฟ์สไตล์คนอุดรธานีและนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี มีการจัดวางร้านค้าในแต่ละโซนให้สะดวกต่อการเลือกซื้อสินค้า โดยภายในโครงการสามารถรองรับคนได้ทั้งช่วงเวลากลางวันและเวลากลางคืน และยังตอบสนองต่อลูกค้าหลายกลุ่ม ทั้งคนในพื้นที่ ชาวต่างชาติ ตลอดจนนักท่องเที่ยว นอกจากนี้ ลักษณะพื้นที่เช่าและพื้นที่กิจกรรมของโครงการเป็นพื้นที่เปิดกว้าง ทำให้สามารถปรับเปลี่ยนกิจกรรมได้ตามความต้องการของผู้บริโภคในอนาคต
- **ทำเลที่ตั้งมีศักยภาพ ตั้งอยู่ในกลางเมืองของจังหวัดอุดรธานี**
โครงการ ยูตี ทาวน์ ตั้งอยู่ในกลางเมืองอุดรธานี ทำให้สะดวกต่อการเดินทางและการเข้าถึงโครงการ โดยล้อมรอบด้วยถนนสายหลัก 4 สาย ได้แก่ ถนนโพศรี ถนนทองใหญ่ ถนนประจักษ์ศิลปาคม และถนนหลังสถานีรถไฟ ที่สามารถเชื่อมต่อและรองรับการเดินทางจากผู้คนในจังหวัดอุดรธานีและจังหวัดใกล้เคียง เช่น จังหวัดขอนแก่น จังหวัดหนองบัวลำภู จังหวัดเลย จังหวัดหนองคาย จังหวัดสกลนคร จังหวัดนครพนม รวมถึงประเทศเพื่อนบ้านอย่าง สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว (สปป. ลาว)
- **ผู้เช่าภายในโครงการเป็นผู้เช่าที่ได้รับความนิยมและสร้างความต้องการในการเข้าถึงโครงการได้เป็นอย่างดี**
ผู้เช่าในโครงการ ยูตี ทาวน์ เป็นผู้เช่าที่ได้รับความนิยมจากลูกค้าในหลายรูปแบบ เช่น ผู้เช่าประเภทร้านอาหาร ได้แก่ แมคโดนัลด์ เคเอฟซี เดอะ พิชซ่า คอมปะนี โออิชิ บุฟเฟต์ เอ็มเคสกี ยาโยอิ ผู้เช่าประเภทค้าปลีก ได้แก่ วัตสัน วิลล่า มาร์เก็ต เทลโล่ โลตัส และผู้เช่าประเภทธนาคาร ได้แก่ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารออมสิน ธนาคารซีทีแบงก์ เป็นต้น
- **คอมมูนิตีมอลล์ที่ใหญ่ที่สุดในจังหวัดอุดรธานี**
โครงการ ยูตี ทาวน์ เป็นศูนย์การค้าที่มีพื้นที่กลางแจ้งและพื้นที่สีเขียวมากที่สุดในจังหวัดอุดรธานี ทำให้สามารถตอบสนองความต้องการของคนในจังหวัดอุดรธานีได้เป็นอย่างดี รวมถึงกลุ่มนักท่องเที่ยว เนื่องจากเป็นโครงการที่มีรูปแบบโดดเด่นแตกต่างจากศูนย์การค้าอื่น
- **การออกแบบ Project Identity**
ประกอบด้วยหลักการ 3 ข้อ คือ 1) พังโครงการไม่มีจุดอับของ Customer Flow และอาคารไม่มีด้านหลัง ทำให้สามารถจัดแสดงหน้าร้านได้รอบทิศและง่ายต่อการออกแบบผังร้านค้า 2) การจัดผังเป็นโซนต่าง ๆ ทำให้ลูกค้าสามารถเข้ามานั่งสบายเดินสนุก ออกแบบให้มีบรรยากาศ ความต่อเนื่องของภายในและภายนอก เพื่อเป็นที่พบปะสังสรรค์ 3) วางแนวความคิดในการออกแบบสถาปัตยกรรม เพื่อให้ลูกค้าได้สัมผัสประสบการณ์ Green and Sustainable ที่ให้ความสำคัญกับพื้นที่ของสวนเป็นอย่างมาก มีการจัดสรรพื้นที่ของต้นไม้ และพื้นที่พักผ่อน เพื่อให้โครงการเป็นสถานที่ทันสมัยสำหรับลูกค้าได้ใช้เวลาผ่อนคลาย ทำกิจกรรมสังสรรค์ เป็นแหล่งช้อปปิ้งไลฟ์สไตล์ และการพักผ่อนที่ใกล้ชิดธรรมชาติ

- **ประสบการณ์ของผู้บริหารโครงการ**

อุตรพลชา เจ้าของและผู้ก่อตั้งโครงการ ยูดี ทาวน์ เป็นคนท้องถิ่นในจังหวัดอุดรธานีและมีประสบการณ์ในการบริหารโครงการ ยูดี ทาวน์ มาอย่างยาวนาน นับตั้งแต่ปี 2552 และด้วยความชำนาญในท้องที่ของผู้บริหาร ทำให้โครงการ ยูดี ทาวน์ สามารถเติบโตและปรับตัวด้วยความเข้าใจในพฤติกรรมของผู้บริโภคและการทำธุรกิจในท้องที่ตัวเมืองได้เป็นอย่างดี



ลักษณะภายนอกโครงการ ยูดี ทาวน์



ลักษณะภายในโครงการ ยูดี ทาวน์

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด เปิดดำเนินการเมื่อเดือนธันวาคม 2558 บริหารงานโดยเม็มเบอร์ชิป ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร เป็นไลฟ์สไตล์มอลล์ (Lifestyle Mall) ใจกลางทองหล่อที่เพียบพร้อมด้วยการคมนาคมและสาธารณูปโภค ซึ่งรวบรวมร้านอาหารและเครื่องดื่ม (Food and Beverage) เพื่อเป็นจุดหมายในการพบปะและสังสรรค์ โดยมีกิจกรรมหลัก คือ การรับประทานอาหาร ซึ่งโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด มีจุดเด่น ดังนี้

- **ทำเลที่ตั้งโครงการมีศักยภาพ**

ที่ตั้งของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด อยู่ติดถนนซอยสุขุมวิท 55 หรือที่รู้จักกันในนามของซอยทองหล่อ เป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่สมบูรณ์และอยู่ในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจ เป็นพื้นที่ที่ค่อนข้างเป็นที่รู้จักสำหรับนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ มีการคมนาคมสะดวกสบาย ง่ายต่อการเข้าถึงโครงการ และมีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่นในบริเวณพื้นที่โดยรอบ ซึ่งสิ่งเหล่านี้เป็นปัจจัยบวกที่สนับสนุนอุปสงค์ของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

- **การออกแบบและลักษณะที่โดดเด่น**

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ได้รับการออกแบบร่วมโดยบริษัทสถาปนิกชื่อดังจากประเทศอังกฤษ ตัวอาคารถูกออกแบบให้มีลักษณะเฉพาะตัวที่โดดเด่นในรูปแบบคล้ายกล่องสี่ด้านผิวพาสาด ตกแต่งด้วย Terrazzo ที่ช่วยเสริมให้ดีไซน์ดูแปลกใหม่ สะดุดตา สามารถมองเห็นได้จากระยะไกล ซึ่งเป็นการออกแบบให้เป็นแหล่งพบปะสังสรรค์ยามเย็นถึงกลางคืน

- **พื้นที่เข้าตอบสนองความต้องการของผู้ใช้บริการ**

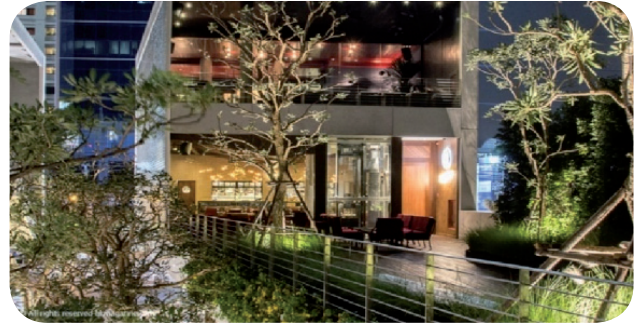
โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด เป็นโครงการที่มีพื้นที่ให้เข้าส่วนใหญ่เป็นร้านอาหาร ซึ่งตอบสนองต่อความต้องการของผู้คนในย่านทองหล่อ ซึ่งทองหล่อเป็นจุดหมายของการพบปะและสังสรรค์ สำหรับกลุ่มคนที่มีอำนาจใช้จ่ายใช้สอยในระดับสูง โดยมีกิจกรรมหลักเป็นการกินดื่มสังสรรค์ ซึ่งโดยรวมแล้วโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด เป็นโครงการที่ถูกออกแบบมาให้ตรงกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในพื้นที่

- **ประสบการณ์ของผู้บริหารโครงการ**

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด บริหารงานโดยเม็มเบอร์ชิปที่มีผู้ถือหุ้นเป็นกลุ่มธุรกิจของตระกูลเชษฐโชติศักดิ์ ซึ่งมีประสบการณ์และความสามารถเป็นที่ยอมรับในธุรกิจสื่อและความบันเทิง จึงมีความเข้าใจตลาดและความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย รวมทั้งมีความสามารถในการปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการให้เข้ากับความต้องการของผู้บริโภคในอนาคต



ลักษณะภายนอกโครงการ 72 คอร์ทอาร์ต



ลักษณะภายในโครงการ 72 คอร์ทอาร์ต

โครงการ พอร์โต้ ชิโน

โครงการ พอร์โต้ ชิโน เป็นศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) เปิดดำเนินการในปี 2555 โดยมีเนื้อที่ประมาณ 15 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนพระราม 2 เพื่อเป็นแหล่งท่องเที่ยวใหม่สำหรับคนในจังหวัดสมุทรสาคร และเป็นจุดพักระหว่างทาง (Rest Area) สำหรับนักท่องเที่ยวที่เดินทางออกจากกรุงเทพมหานคร ไปยังแหล่งท่องเที่ยวในจังหวัดใกล้เคียง เช่น จังหวัดสมุทรสงคราม จังหวัดเพชรบุรี และจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เป็นต้น โดยโครงการ พอร์โต้ ชิโน มีจุดเด่น ดังนี้

• ทำเลที่ตั้งโครงการมีศักยภาพ

โครงการ พอร์โต้ ชิโน ตั้งอยู่บริเวณริมถนนพระราม 2 ช่วงหลักกิโลเมตรที่ 25 ฝั่งถนนขาออกจากกรุงเทพมหานคร มุ่งหน้าไปยังจังหวัดทางภาคใต้ ในพื้นที่ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร ซึ่งมีระยะทางจากตัวเมืองสมุทรสาคร (เทศบาลสมุทรสาคร) ประมาณ 3.5 กิโลเมตร และใกล้กับย่านมหาชัย ซึ่งเป็นบริเวณที่มีคนอยู่หนาแน่นของจังหวัดสมุทรสาคร โดยที่ตั้งโครงการสามารถเข้า - ออกได้โดยตรงจากถนนพระรามที่ 2 เป็นสายหลัก ทำให้โครงการ พอร์โต้ ชิโน เป็นศูนย์การค้าคอมมูนิตีมอลล์สำหรับคนในพื้นที่จังหวัดสมุทรสาครและจังหวัดใกล้เคียง เช่น จังหวัดสมุทรสงคราม จังหวัดนครปฐม ที่มีคนอยู่อาศัยหนาแน่น นอกจากนี้ จากจุดเด่นด้านทำเลที่ตั้งทำให้โครงการ พอร์โต้ ชิโน ยังเป็นจุดพักระหว่างทาง (Rest Area and Food Oasis of Mahachai) และจุดให้บริการสำหรับผู้ที่เดินทางไปยังเส้นทางภาคตะวันตกและภาคใต้ โดยโครงการมีร้านอาหารลักษณะ Drive Through บริเวณด้านหน้าของโครงการ ซึ่งเป็นการส่งเสริมให้เป็นจุดพักรถที่สมบูรณ์เหนือจุดพักรถอื่น ๆ บนถนนพระราม 2 ระหว่างเดินทางไปยังแหล่งท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยม เช่น ชะอำ หัวหิน เป็นต้น

• ผู้เช่าภายในโครงการเป็นผู้เช่าที่ได้รับความนิยมและสร้างความต้องการในการเข้าถึงโครงการได้เป็นอย่างดี

ผู้เช่าในโครงการ พอร์โต้ ชิโน เป็นผู้เช่าที่ได้รับความนิยมจากลูกค้าในหลายรูปแบบ เช่น ผู้เช่าประเภทร้านอาหาร ได้แก่ แมคโดนัลด์ เอ็มเคสูกี้ สุกี้ต๊อย บึงเนย อาฟเตอร์ ยู ไวน์ คอนเนคชั่น ผู้เช่าประเภทค้าปลีก ได้แก่ วัตสัน บิวตี้ ฟู้ดแลนด์ เป็นต้น



• ตัวอาคารที่ถูกออกแบบให้โดดเด่นมีเอกลักษณ์

โครงการ พอร์โต้ ชิโน เป็นศูนย์การค้าประเภทไลฟ์สไตล์มอลล์ (Lifestyle Mall) แห่งแรกในย่านมหาชัย เป็นโครงการที่มีรูปแบบอาคารและการจัดวางรูปแบบโครงการที่มีเอกลักษณ์โดดเด่น สอดคล้องกับการเป็นเมืองท่าหรือเมืองประมงของมหาชัย ทำให้โครงการมีความเป็นเอกลักษณ์เป็นที่จดจำและมีประเภผู้เช่าที่เป็นที่นิยมของตลาด

- **ความสามารถในการตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าได้หลากหลาย**

โครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ถูกออกแบบและบริหารจัดการโครงการให้สามารถรองรับกลุ่มลูกค้าได้ โดยไม่จำกัดเพียงผู้พักอาศัยในบริเวณโดยรอบโครงการ แต่ยังรวมถึงนักท่องเที่ยวที่มีศักยภาพในการใช้จ่ายตั้งแต่ระดับกลางจนถึงระดับสูงที่มีไลฟ์สไตล์และชอบความทันสมัย ดังนั้น โครงการ พอร์โต้ ซิโน่ จึงไม่ได้เป็นแค่ศูนย์กลางของชุมชนที่สามารถรองรับผู้พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียงที่มีกำลังซื้อสูงเท่านั้น แต่ยังเป็นจุดพักสำหรับนักท่องเที่ยวหรือผู้ที่เดินทางผ่านไปยังจังหวัดทางภาคใต้อีกด้วย

- **รูปแบบของโครงการที่พร้อมปรับเปลี่ยนตามความต้องการของผู้บริโภค**

โครงการ พอร์โต้ ซิโน่ จัดเป็นโครงการที่ตอบสนองความต้องการของคนในพื้นที่ได้เป็นอย่างดี รวมถึงอุปสงค์ของโครงการที่มีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้น ประกอบกับโครงการที่มีการบริหารจัดการที่ดี โดยเฉพาะการจัดแบ่งพื้นที่เช่าและการวางแผนสัดส่วนประเภทผู้เช่าให้มีการกระจายตัวอย่างเหมาะสม รวมถึงมีการจัดกิจกรรมประชาสัมพันธ์อย่างต่อเนื่อง สิ่งเหล่านี้ต่างมีส่วนช่วยสนับสนุนให้โครงการ พอร์โต้ ซิโน่ เป็นโครงการที่มีศักยภาพ สามารถสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต

- **ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของผู้พัฒนาโครงการ**

โครงการ พอร์โต้ ซิโน่ บริหารงานโดยดีแลนด์ ที่เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการบ้านจัดสรรที่เป็นที่รู้จักกันดีในย่านมหาชัย โครงการ พอร์โต้ โก ที่เป็นศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์และเป็นจุดพักในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา และจังหวัดสมุทรสาคร ซึ่งห่างจากโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ประมาณ 15 กิโลเมตร จึงมีความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารโครงการ รวมถึงมีความเข้าใจในพฤติกรรมและความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดี

โครงการ โนเบิล โฮโล

โครงการ โนเบิล โฮโล เป็นห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 6 ยูนิต มีพื้นที่รวมประมาณ 1,423.72 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) โดยมีจุดเด่นของโครงการ ดังนี้



- **ทำเลที่ตั้งโครงการมีศักยภาพ**

โครงการ โนเบิล โฮโล ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพแห่งหนึ่งในย่านศูนย์กลางทางธุรกิจ ที่เปรียบพร้อมด้วยการคมนาคมและสาธารณูปโภค มีความหนาแน่นและความต้องการในการหาพื้นที่เพื่อประกอบการพาณิชย์กรรม และมีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่นในบริเวณพื้นที่โดยรอบ

- **ขนาดพื้นที่จอดรถที่เอื้อประโยชน์ในเชิงพาณิชย์**

โครงการ โนเบิล โฮโล มีพื้นที่ห้องรวมประมาณ 907.72 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่จอดรถรวม 516.00 ตารางเมตร สามารถรองรับรถได้ประมาณ 43 คัน ซึ่งถือเป็นสัดส่วนพื้นที่จอดรถที่สูงมากเมื่อเปรียบเทียบกับห้องชุดโดยทั่วไปที่จะมีพื้นที่จอดรถ 1 คัน ต่อพื้นที่ห้อง 120.00 ตารางเมตร เท่านั้น ทำให้โครงการมีความโดดเด่นเนื่องจากมีพื้นที่จอดรถที่กว้างขวาง ซึ่งเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นสำหรับผู้ประกอบการในทำเลพื้นที่เดียวกัน

• **ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของผู้พัฒนาโครงการ**

โครงการ โนเบิล โซโล บริหารงานโดยโนเบิล เป็นผู้พัฒนาโครงการห้องชุด โนเบิล โซโล รวมถึงการบริหารจัดการโครงการและจัดหาผู้เช่าพื้นที่ จึงมีความเข้าใจและความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนมีความสัมพันธ์อันดีกับนิติบุคคลอาคารชุดของโครงการ โนเบิล โซโล ชุดปัจจุบัน ซึ่งจะทำให้การดูแลรักษาทริพย์สินในโครงการ โนเบิล โซโล เป็นไปอย่างดีและต่อเนื่อง

การได้มาซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

โครงการ	อายุการเช่า	ราคาที่เข้าลงทุน (ล้านบาท)	อายุอาคาร โดยประมาณ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
1. โครงการ ยูดี ทาวน์: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ			
• โครงการ ยูดี ทาวน์ (ส่วนหลัก) (วันที่เข้าลงทุน 5 กรกฎาคม 2562)	สิทธิการเช่า ระยะเวลา 20 ปี 10 เดือน นับตั้งแต่ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	1,527.36	13.7
• โครงการ ยูดี ทาวน์ (ส่วนต่อขยาย) (วันที่เข้าลงทุน 5 กรกฎาคม 2562)	สิทธิการเช่า ระยะเวลา 3 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน		8.3
2. โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ			
• โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (วันที่เข้าลงทุน 5 กรกฎาคม 2562)	สิทธิการเช่า ระยะเวลา 13 ปี นับตั้งแต่ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	458.53	7.5
3. โครงการ พอร์โต้ ซิโน: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ			
• โครงการ พอร์โต้ ซิโน (วันที่เข้าลงทุน 5 กรกฎาคม 2562)	สิทธิการเช่า ระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	947.42	11.4
• (วันที่เข้าลงทุน 30 กันยายน 2565)	สิทธิการเช่าเพิ่มเติม ระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่ วันที่ 5 กรกฎาคม 2592		
4. โครงการ โนเบิล โซโล: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์			
• โครงการโนเบิล โซโล (วันที่เข้าลงทุน 28 พฤศจิกายน 2562)	กรรมสิทธิ์	225.98	13.2
รวมทุกโครงการ		3,159.30	

ราคาสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

การสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสำหรับปี 2565 นี้ จัดทำขึ้นโดยบริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ โดยพิจารณาเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

โครงการ	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่มีการสอบทานการประเมิน มูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด
โครงการ ยูดี ทาวน์	1,380.00	1 ธันวาคม 2565
โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	374.00	
โครงการ พอร์โต้ ซิโน	787.00	
โครงการ โนเบิล โฮโล	240.00	1 สิงหาคม 2565
รวม	2,781.00	

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ ดังนี้

วิธีการประเมินมูลค่า

วิธีรายได้ (Income Approach) โดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) โดยการคำนวณความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ และหักออกจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายคงที่

รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชี

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม ดังนี้

• โครงการ พอร์โต้ ซิโน

รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม

ผู้ขายทรัพย์สิน

วันที่เข้าลงทุน

มูลค่าเข้าลงทุน

เหตุผลที่ลงทุน

แหล่งเงินทุนที่ใช้

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สิทธิการเช่าเพิ่มเติมในโครงการ พอร์โต้ ซิโน ระยะเวลา 5 ปี

บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

30 กันยายน 2565

32,000,000 บาท

เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สินและทำให้รายได้กองทรัสต์เพิ่มขึ้น

เป็นการตีใช้หนี้คงค้างของดีแลนด์บางส่วนซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของข้อเสนอในการปรับโครงสร้างการชำระหนี้ของดีแลนด์ที่มีต่อกองทรัสต์ AIMCG

1) บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

2) บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

1 มกราคม 2565

วิธีคิดลดจากรายได้ (Income Approach)

1) 37,000,000 บาท

2) 32,000,000 บาท

การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์ได้จัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการนำทรัพย์สินหลักออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ทั้งนี้ ในการนำทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ซึ่งมีข้อสัญญาสอดคล้องกับข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจ กับผู้เช่าพื้นที่โดยตรง ซึ่งสัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นธรรมและมีความเป็นมาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาลักษณะคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าพื้นที่ทุกราย

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำสัญญาแต่งตั้ง อุดรพลาซ่า เซซฐโชติ ดีแลนด์ และโนเบิล ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ในแต่ละโครงการ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการกำหนดกลยุทธ์และนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดี ดังนี้

- การบริหารทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีต เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับกำไรจากการดำเนินงานตามเป้าหมายที่กำหนด หากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดการณ์ไว้
- การกำหนดอัตราค่าเช่าที่เหมาะสม
- การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงานพร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
- การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกโดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ให้แก่ผู้เช่าพื้นที่โดยตรง โดยกองทรัสต์คิดค่าเช่าและค่าบริการใน 2 ลักษณะ คือ

1. การคิดค่าเช่าและค่าบริการในอัตราร้อยละของรายได้
2. การคิดค่าเช่าและค่าบริการในอัตราคงที่ตามขนาดพื้นที่ที่ระบุไว้ในสัญญามาตรฐาน

ทั้งนี้ ผู้เช่าพื้นที่จะชำระค่าเช่าและค่าบริการ ในส่วนที่ 1 เป็นรายเดือนให้แก่กองทรัสต์

ส่วนที่ 2 รายได้จากการให้เช่าพื้นที่เช่าบางส่วน พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ลานกิจกรรม และพื้นที่ส่งเสริมการขาย ให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทรัสต์จะคิดค่าเช่า แบ่งเป็น 3 ส่วนดังนี้

1. รายได้จากการให้เช่าพื้นที่เช่าบางส่วน¹ พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ลานกิจกรรม พื้นที่ส่งเสริมการขาย ในโครงการ ยูดี ทาวน์ แก่อุดรพลาซ่า โดยเป็นการให้เช่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นระยะเวลา 3 ปี และให้สิทธิคู่สัญญาในการต่ออายุสัญญาต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา
2. รายได้จากการให้เช่าพื้นที่โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด แก่เม็มเบอร์ชิป โดยเป็นการให้เช่าพื้นที่เป็นระยะเวลา 2 ปี ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา
3. รายได้จากการให้เช่าพื้นที่เช่าบางส่วน พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ลานกิจกรรม และพื้นที่ส่งเสริมการขายของโครงการ พอร์โต้ ซิโน้ แก่ดีแลนด์ โดยเป็นการให้เช่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นระยะเวลา 3 ปี และให้สิทธิคู่สัญญาในการต่ออายุสัญญาต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนโดยมีรายละเอียดตามตารางข้างท้าย ดังนี้

โครงการ	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	อัตราเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	อายุเฉลี่ยของ สัญญาเช่า รายย่อย (ปี)	รายได้ในรอบปี บัญชี 2565 (ล้านบาท)
1. โครงการ ยูตี ทาวน์: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ					
• โครงการ ยูตี ทาวน์	45,219.00	27,871.60	100.00	11.71	167
2. โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ					
• โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	5,019.00	2,156.00	100.00	5.00	68
3. โครงการ พอร์โต้ ชิโน: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ					
• โครงการ พอร์โต้ ชิโน	33,694.00	14,321.31	100.00	11.01	85
4. โครงการ โนเบิล โฮโล: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์					
• โครงการ โนเบิล โฮโล	1,423.72	907.72	100.00	3.84	15
รวมทุกโครงการ	85,355.72	45,256.63	100.00	9.92	335

ในปี 2565 ค่าเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ที่ 641 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้นจากค่าเช่าเฉลี่ยในปีที่ผ่านมาร้อยละ 3.01 ภาพรวมค่าเช่าเฉลี่ยปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า โดยอัตราค่าเช่าอาจแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของแต่ละโครงการ

ลักษณะและอายุของสัญญาเช่า

ลักษณะของสัญญาเช่าสำหรับการเช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน แบ่งเป็น 2 ประเภท คือ

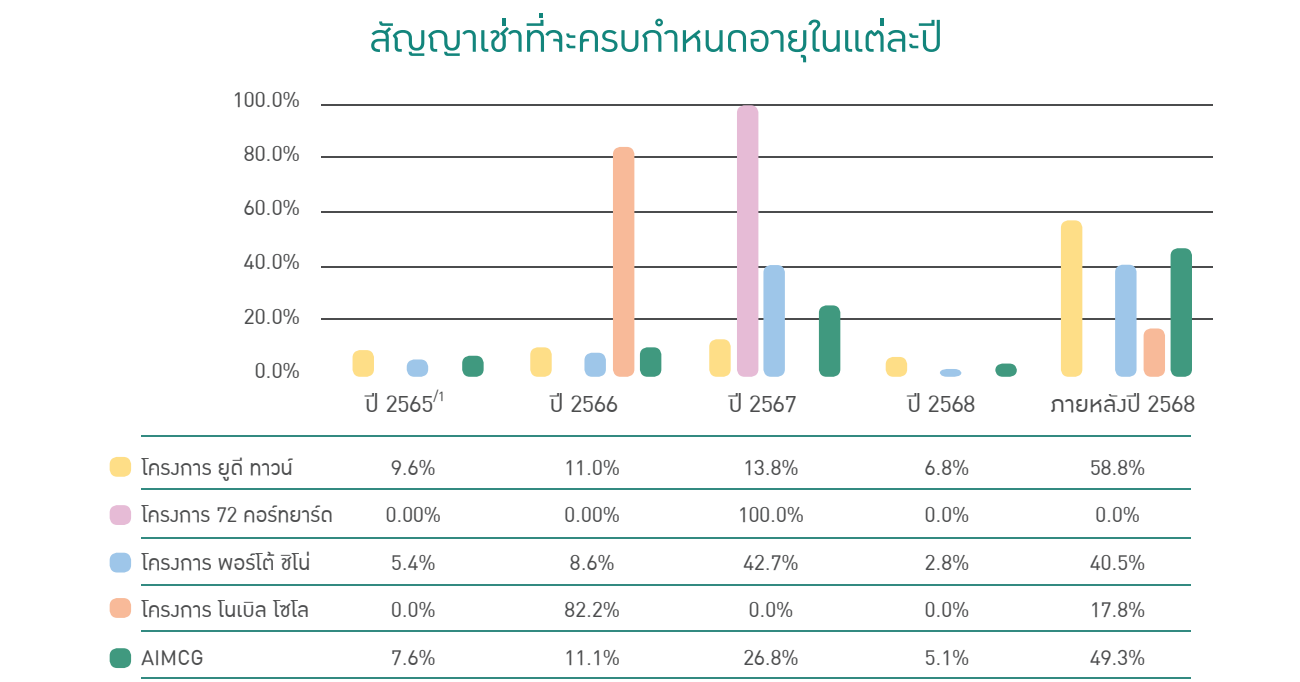
ประเภทที่ 1 การให้เช่าทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการ ยูตี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ชิโน โดยกองทรัสต์ได้เข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าทรัพย์สินกับผู้เช่าหลัก คือ อุดรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และดีแลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ โดยสัญญาเช่ามีระยะเวลา 3 ปี และให้สิทธิคู่สัญญาในการต่ออายุสัญญาต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาซึ่งได้จัดทำกับอุดรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และดีแลนด์

ประเภทที่ 2 การให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการ ยูตี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด โครงการ พอร์โต้ ชิโน และโครงการ โนเบิล โฮโล โดยกองทรัสต์ได้เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการ ยูตี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด โครงการ พอร์โต้ ชิโน และโครงการ โนเบิล โฮโล ซึ่งรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์ได้รับประกอบด้วย รายได้ค่าเช่ารายเดือน และ/หรือ ค่าบริการรายเดือนจากการเช่าพื้นที่ทั้ง 4 โครงการ ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นสัญญามาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่คล้ายคลึงกัน เช่น รายได้ค่าเช่ามาจากการให้เช่าพื้นที่ รายได้ค่าบริการรายเดือนมาจากการให้บริการบำรุงรักษา ซ่อมแซม และจัดทำให้อาคารอยู่ในสภาพที่สามารถใช้งานได้ โดยระยะเวลาการเช่าและการให้บริการ ส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าและบริการที่ระยะ

^{1/} ตั้งแต่ปี 2563 กองทรัสต์ได้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์โครงการยูตี ทาวน์ (หมายถึงถึง อุดรพลาซ่าและกลุ่มบุคคลเดียวกันของอุดรพลาซ่า) เช่าพื้นที่บางส่วนที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนกลับไปบริหาร เพื่อใช้ก่อสร้างอาคารโรงแรม โดยเป็นการให้เช่าพื้นที่ระยะเวลา 3 ปี และให้สิทธิคู่สัญญาในการต่ออายุสัญญาต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา ทั้งนี้ โดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ต้องดำเนินการขอความยินยอมจากการรถไฟฯ และขออนุญาตก่อสร้างกับหน่วยงานราชการให้ถูกต้องตามกฎหมาย

เวลาประมาณ 3 ปี ซึ่งมีอัตราค่าเช่ารายเดือนคงที่ โดยมีสัญญาเช่าบางส่วนของแต่ละโครงการที่เป็นสัญญา ระยะยาวกว่า 3 ปี จะมีอัตราค่าเช่ารายเดือนคงที่และมีการปรับขึ้นของอัตราค่าเช่าเป็นลำดับขั้นตามที่ได้ตกลง กันระหว่างอายุสัญญา

ทั้งนี้ สัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุในแต่ละปี และสถานะการต่ออายุสัญญาเช่าและการจัดทำสัญญาเช่าใหม่ มีรายละเอียด ตามตารางข้างท้าย ดังนี้



หมายเหตุ ^{1/} มีการต่อสัญญาแล้ว

โครงการ	วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565		
	สัญญาต่ออายุและสัญญาใหม่		
	จำนวนสัญญา	พื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่เช่าทั้งหมด
โครงการ ยูดี ทาวน์	55	7,090.81	15.67
โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	-	-	-
โครงการ พอร์โต้ ซิโน	26	2,505.83	5.54
โครงการ โนเบิล โฮโล	1	161.41	0.36
รวมทั้งหมด	82	9,758.05	21.57

ข้อมูลของผู้เช่าหลัก

อุดรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และดีแลนด์ จะเป็นผู้เช่าพื้นที่เช่าบางส่วน พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ลานกิจกรรม และพื้นที่ส่งเสริมการขาย (แล้วแต่กรณี) ที่เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้เช่าลงทุนใน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดของผู้เช่าทั้ง 3 บริษัท ดังต่อไปนี้

ข้อมูลทั่วไป

โครงการ	ยูดี ทาวน์	72 คอร์ทยาร์ด	พอร์โต้ ซิโน่
ชื่อผู้เช่าหลัก	บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด	บริษัท เม็มเบอร์ชิป จำกัด	บริษัท ดี-แลนด์ พรีอเพอร์ตี้ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	45/5 ถนนทองใหญ่ ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี	27 อาคารอาร์เอสกรุป ทาวเวอร์ เอ ชั้น 11 ถนนประเสริฐมนูกิจ แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	99/10-14 หมู่ที่ 4 ถนนเอกชัย ตำบลโคกขาม อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
เลขทะเบียนบริษัท	0415547000058	0105553140934	0745552003164
โทรศัพท์	042-932-998	02-037-8989	034-119-199
ทุนจดทะเบียน	390,000,000 บาท	50,000,000 บาท	150,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	390,000,000 บาท	50,000,000 บาท	150,000,000 บาท

คุณสมบัติและประสบการณ์ของผู้เช่าหลัก

อุดรพลาซ่า

อุดรพลาซ่า ประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ เริ่มก่อตั้งโครงการ ยูดี ทาวน์ และเปิดดำเนินการในปี 2552 จึงมีประสบการณ์อันยาวนานกว่า 10 ปี และเป็นผู้ชำนาญในการจัดบริหารพื้นที่เพื่อจัดทำกิจกรรมทางการตลาด ร้านค้าขนาดเล็กที่มีสัญญาเช่าสั้นกว่า 1 ปี โดยดูจากผลประกอบการที่ผ่านมา ซึ่งอุดรพลาซ่า บริหารโครงการได้กำไรและมีอัตราผลตอบแทนที่ดี ข้อมูลผลการดำเนินงานของแต่ละโครงการ และเข้าใจพฤติกรรมผู้บริโภคในพื้นที่จังหวัดอุดรธานีเป็นอย่างดี รวมถึงบริหารโครงการให้มีความเคลื่อนไหวอย่างสม่ำเสมอ จึงทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อมั่นว่า การที่ให้อุดรพลาซ่าเช่ากลับพื้นที่ดังกล่าว จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

เม็มเบอร์ชิป

เม็มเบอร์ชิป มีผู้ถือหุ้นเป็นกลุ่มธุรกิจของตระกูลเชษฐโชติศักดิ์ มีประสบการณ์เป็นที่ยอมรับของธุรกิจบันเทิง จึงมีความเข้าใจความต้องการตลาดและลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของ 72 คอร์ทยาร์ดเป็นอย่างดี รวมทั้งมีความเข้าใจในการปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการให้ทันสมัยและทันต่อการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจในอนาคต นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาถึงความสามารถในการบริหารโครงการของเม็มเบอร์ชิป ในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดที่ผ่านมา ซึ่งสามารถจัดให้มีร้านอาหารที่ทันสมัยเช่าพื้นที่ของโครงการและบริหารงานได้ผลตอบแทนที่ดี ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ จึงเชื่อมั่นว่า หากเม็มเบอร์ชิปเป็นผู้เช่ากลับทรัพย์สิน จะสามารถจัดหาร้านอาหารในเครือของเม็มเบอร์ชิปมาเช่าพื้นที่ดังกล่าว ทำให้โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ได้รับผลตอบแทนที่ดีได้

ดีแลนด์

ดีแลนด์ เป็นผู้เชี่ยวชาญในธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสามารถบริหารโครงการ พอร์โต้ ชิโน ให้ประสบความสำเร็จและเป็นที่รู้จักอย่างแพร่หลาย จากแนวคิดที่ผสมผสานระหว่างคอมมูนิตีโมเดลล์และจุดที่พักระหว่างการเดินทาง (Rest Area) ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเชื่อมั่นว่า ดีแลนด์ จะเป็นผู้เช่าพื้นที่โครงการพอร์โต้ ชิโน ที่สามารถดำเนินการให้พื้นที่เช่ากลับมีร้านค้าที่เช่าพื้นที่ขนาดเล็ก หรือการดำเนินกิจกรรมทางการตลาด ซึ่งก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อโครงการพอร์โต้ ชิโน โดยหากพิจารณาจากผลประโยชน์ที่ผ่านมา ซึ่งดีแลนด์บริหารโครงการได้กำไรและมีอัตราผลตอบแทนที่ดี จึงทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อมั่นว่า จากประสบการณ์การพัฒนาและบริหารจัดการโครงการดังกล่าวมาเป็นเวลานาน ทำให้ดีแลนด์มีความเข้าใจในพฤติกรรมและความต้องการของผู้บริโภคได้เป็นอย่างดี และสามารถบริหารพื้นที่เช่ากลับได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ผลกระทบในกรณีที่ถือมีการเปลี่ยนผู้เช่าหลัก

กรณีที่ อุดรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และดีแลนด์ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่เช่าบางส่วน พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ลานกิจกรรม และพื้นที่ส่งเสริมการขาย (แล้วแต่กรณี) ไม่ต่ออายุสัญญา หรือมีการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญา กองทรัสต์อาจต้องใช้เวลาในการหาบุคคลอื่น เพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์

เพื่อลดความเสี่ยงนี้ กองทรัสต์ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่กับอุดรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และดีแลนด์ โดยมีเงื่อนไขว่า หากต่อมามีเหตุการณ์ทำให้กองทรัสต์ต้องเปลี่ยนผู้เช่าดังกล่าว ในกรณีของโครงการ ยูดีทาวน์ และโครงการ พอร์โต้ ชิโน กองทรัสต์สามารถดำเนินการให้ผู้เช่าทรัพย์สินจ่ายค่าปรับในส่วนที่แตกต่างกัน ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ได้รับการชดเชยความเสียหายที่เกิดจากการเปลี่ยนผู้เช่าทั้ง 2 โครงการได้ ทั้งนี้ ในกรณีโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ติดตามถึงสาเหตุที่ต้องมีการเปลี่ยนผู้เช่าและดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหาผู้เช่ารายใหม่ให้ได้ตามระยะเวลาที่เหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มั่นใจว่าจะสามารถดูแลบริหารและจัดการประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้จัดหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ที่เหมาะสมได้ภายในระยะเวลาอันสั้น

ในกรณีที่ อุดรพลาซ่า และ/หรือ เม็มเบอร์ชิป และ/หรือ ดีแลนด์ ไม่ได้เป็นผู้เช่าอีกต่อไป ผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าหลักรายใหม่ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายหลักเป็นสำคัญ

มาตรการดำเนินการหากผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้

หากผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้ ผู้เช่าหลักต้องปฏิบัติตามที่ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ผู้เช่าหลักได้รับแจ้ง หรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือ เงินค้างชำระอย่างไร้ที่ติ ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาเช่า ให้ถือว่ากองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที ทั้งนี้ เว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมดูแลให้ผู้เช่าหลักดำเนินการชำระค่าเช่าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยจะมีการสอบถามและติดตามการชำระค่าเช่ากันล่วงหน้าอย่างน้อย 15 วันก่อนครบกำหนดชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าเพื่อป้องกันมิให้เกิดการชำระค่าเช่าล่าช้าหรือผิดสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากเกิดเหตุสุดวิสัยใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกให้มีการประชุมหารือกันก่อนถึงกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้เช่าหลักไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะรายงานต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการของบริษัทให้ทราบโดยเร็ว และแจ้งต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาเหตุในการเลิกสัญญาเช่าและดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าหลักผิดนัดการชำระค่าเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการเจรจาตกลงกับผู้เช่าหลัก เพื่อช่วยหาวิธีให้ผู้เช่าหลักชำระค่าเช่าตามที่ตกลงกันในสัญญาโดยเร็วที่สุด และลดความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นแก่ผู้ถือหุ้นรายหลัก

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลภายนอกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินในโครงการต่าง ๆ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ข้อมูลทั่วไป

โครงการ ยูดี ทาวน์

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

45/5 ถนนทองใหญ่ ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี

เลขทะเบียนบริษัท

0415547000058

โทรศัพท์

042-932-998

ทุนจดทะเบียน

390,000,000 บาท

ทุนชำระแล้ว

390,000,000 บาท

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท เซชชูโซติ จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

27 อาคารอาร์เอสกรุ๊ป ทาวเวอร์ เอ ชั้น 11 ถนนประเสริฐมนูกิจ
แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

เลขทะเบียนบริษัท

0105554038670

โทรศัพท์

02-037-8870

ทุนจดทะเบียน

300,000,000 บาท

ทุนชำระแล้ว

300,000,000 บาท

โครงการ พอร์โต้ ซิโน

โครงการ

พอร์โต้ ซิโน

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

99/10-14 หมู่ที่ 4 ถนนเอกชัย ตำบลโคกขาม
อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร

เลขทะเบียนบริษัท

0745552003164

โทรศัพท์

034-119-199

ทุนจดทะเบียน

150,000,000 บาท

ทุนชำระแล้ว

150,000,000 บาท

• โครงการ โนเบิล โซโล

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

เลขทะเบียนบริษัท

0107538000312

โทรศัพท์

02-251-9955

ทุนจดทะเบียน

1,711,766,904 บาท

ทุนชำระแล้ว

1,369,413,525 บาท

ประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และคณะผู้บริหาร

อัครพลชา

อัครพลชาประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าเพื่อการพาณิชย์ เริ่มก่อตั้งโครงการ ยูดี ทาวน์ และเปิดดำเนินการในปี 2552 จึงมีประสบการณ์อันยาวนานกว่า 10 ปี ในการบริหารโครงการ ยูดี ทาวน์ ให้เป็นที่รู้จักและประสบความสำเร็จเป็นอย่างมาก รวมถึงการบริหารโครงการให้เป็นศูนย์กลางของจังหวัดอุดรธานี จากความเข้าใจพฤติกรรมผู้บริโภคในพื้นที่จังหวัดอุดรธานีเป็นอย่างดี รวมถึงการบริหารโครงการให้มีความเคลื่อนไหวอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งเป็นปัจจัยหลักในการประกอบธุรกิจคอมมูนิตีโมดลล์ เช่น การจัดกิจกรรมประสัมพันธ์ การจัดกิจกรรมตามเทศกาลต่าง ๆ และการจัดกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวของจังหวัด เป็นต้น

เชษฐโชติ

เชษฐโชติเป็นกลุ่มประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าเพื่อการพาณิชย์ เริ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการแรก คือ โครงการ พรีเมียม เพียชชา ไลฟ์สไตล์ คอมมูนิตีโมดลล์ ตั้งอยู่บริเวณเขาใหญ่ อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา เริ่มเปิดดำเนินการในปี 2556 และได้มีการพัฒนาโครงการ พรีเมียม พอสโต้ อาคารสำนักงานและพื้นที่ให้เข้าเพื่อการพาณิชย์ ตั้งอยู่ที่บริเวณ ถนนประดิษฐ์มนูธรรม กรุงเทพมหานคร จึงเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์การพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทดังกล่าว อีกทั้งโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดยังเป็นโครงการที่พัฒนาโดยบริษัทในเครือ จึงมีความรู้และความเข้าใจในทรัพย์สินที่จะบริหารเป็นอย่างดี

ดีแลนด์

ดีแลนด์ประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าเพื่อการพาณิชย์ เริ่มก่อตั้งโครงการ พอร์โต้ ซิโน และดำเนินการจัดการโครงการจนประสบความสำเร็จและเป็นที่รู้จักอย่างแพร่หลาย จากแนวคิดที่ผสมผสานระหว่างคอมมูนิตีโมดลล์และจุดที่พักระหว่างการเดินทาง (Rest Area) ซึ่งนอกจากจะตอบสนองอุปสงค์ของผู้บริโภคในบริเวณใกล้เคียงแล้ว ยังสามารถให้บริการกับผู้บริโภคจากบริเวณอื่นได้อีกด้วย ต่อมาภายใต้แนวคิดนี้ ได้มีการพัฒนาโครงการพอร์โต้ โก บางปะอิน ตั้งอยู่บนถนนทางหลวงสายเอเชีย อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และโครงการพอร์โต้ โก ทำจีน ตั้งอยู่บนถนนพระรามที่ 2 อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร จากประสบการณ์การพัฒนาและบริหารจัดการโครงการดังกล่าวมาเป็นเวลานาน ทำให้บริษัทมีความเข้าใจในพฤติกรรมและความต้องการของผู้บริโภคได้เป็นอย่างดี

โนเบล

โนเบลเป็นหนึ่งในผู้นำตลาดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์สูง ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยระดับพรีเมียมทั้งแนวราบและที่อยู่อาศัยประเภทตึกสูง หรือคอนโดมิเนียม จากความสำเร็จอย่างต่อเนื่อง 3 ทศวรรษในการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ออกสู่ตลาดมากมาย ซึ่งล้วนแล้วแต่เป็นโครงการที่ประสบความสำเร็จ เนื่องจากโนเบลมีความเข้าใจในความต้องการที่หลากหลายของผู้บริโภค จึงมุ่งเน้นการนำเสนอนวัตกรรมใหม่ ๆ ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ดีที่สุด ทั้งนี้ โนเบลจะขยายโอกาสทางธุรกิจไปยังตลาดต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะช่วยเสริมความเป็นผู้นำการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโนเบลยิ่งขึ้น

ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

อัครพลาซ่า

-ไม่มี-

เชจูไฮติ

-ไม่มี-

ดีแลนด์

-ไม่มี-

โนเบล

-ไม่มี-

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น และได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้น โดยได้ระบุรายละเอียดไว้ในเรื่อง “กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์”

คำตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากกองทรัสต์เป็นรายเดือน โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Performance Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปี ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
2. ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
3. ค่านายหน้าในอัตราไม่เกิน 0.5 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาเท่ากับ 3 ปี และ 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาเท่ากับ 3 ปี กรณีเป็นการต่ออายุสัญญาหรือทำสัญญาใหม่มากกว่าหรือน้อยกว่า 3 ปี ค่านายหน้าจะลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) โดยคำนวณเป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) เพื่อบริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการ สำหรับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการโครงการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) แต่ละราย จะมีการเรียกเก็บจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน โดยไม่มีการเก็บค่าธรรมเนียมดังกล่าวเพิ่มเติมจากกองทรัสต์อีก

อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

อุดรพลาซ่า

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การบริหารในบริเวณใกล้เคียง คือ มณฑาทิพย์ ฮอลล์ (Montatip Hall) มีพื้นที่โดยประมาณ 24,000 ตารางเมตร ซึ่งประกอบธุรกิจศูนย์ประชุม ศูนย์การจัดงานนิทรรศการ และงานกิจกรรมต่าง ๆ แต่ไม่มีลักษณะที่อาจแข่งขันธุรกิจกับกองทรัสต์ เนื่องจากเป็นธุรกิจที่มีลักษณะแตกต่างกันและมีกลุ่มลูกค้าแตกต่างกัน อีกทั้งยังได้มีการลงนามในสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์ ในเรื่องการไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันกับกองทรัสต์

เชษฐโชติ

-ไม่มี-

ดีแลนด์

-ไม่มี-

โนเบิล

-ไม่มี-

กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์

เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ บริษัทฯ จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการกำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการว่า ตลอดระยะเวลาที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีผลบังคับใช้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะปฏิบัติหน้าที่ในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยเพื่อเช่าพื้นที่ในโครงการ ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนและรักษาผู้เช่าพื้นที่ที่มีอยู่เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะไม่ดำเนินการใด ๆ โดยทุจริต หรือโดยไม่เป็นธรรมอันส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่ที่เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่ลงทุนในปัจจุบันยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าว และเข้าทำสัญญาเพื่อเช่าพื้นที่อื่นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนดหรือตามที่ได้กำหนดร่วมกัน

เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ ดังนี้

1. เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังต่อไปนี้
 - ในการทำธุรกรรมจะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องและเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม

2. การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
 - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์
3. นโยบายการทำรายการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - การทำธุรกรรมประเภทต่าง ๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
 - นอกจากนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

การกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรวมจำนวน 250 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

วงเงินกู้

วงเงินกู้และสินเชื่อทั้งหมด จำนวนไม่เกิน 260 ล้านบาท ประกอบด้วย

วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินกู้ระยะยาว จำนวน 210 ล้านบาท

วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินกู้ระยะสั้นโดยออกตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นหลักฐาน จำนวน 40 ล้านบาท

วงเงินกู้ที่ 3: วงเงินสินเชื่อหนังสือค้ำประกัน จำนวน 10 ล้านบาท

วัตถุประสงค์ในการกู้

วงเงินกู้ที่ 1: เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์

วงเงินกู้ที่ 2: เพื่อใช้สนับสนุนและเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินการ

วงเงินกู้ที่ 3: เพื่อใช้ค้ำประกันค่าสาธารณูปโภค

อัตราดอกเบี้ย

วงเงินกู้ที่ 1 และวงเงินกู้ที่ 2: อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี

การชำระดอกเบี้ย

ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน

ระยะเวลาเงินกู้

วงเงินกู้ที่ 1: มีระยะเวลาประมาณ 10 ปี

วงเงินกู้ที่ 2: มีระยะเวลาไม่เกิน 180 วัน โดยพิจารณาทบทวนหรือต่อระยะเวลาเมื่อครบกำหนดตั๋วสัญญาแต่ละฉบับ

การชำระเงินต้น

วงเงินกู้ที่ 1: ทดรองชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาส และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2572

วงเงินกู้ที่ 2: ชำระคืนเงินต้นไม่เกิน 180 วัน นับตั้งแต่ออกตั๋วสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ

หลักประกันการกู้ยืม

1. จำนองกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์โครงการ โนเบิล โซโล
2. จัดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในบัญชีเงินฝากธนาคาร และจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่ที่มีระยะเวลาของสัญญาเช่ามากกว่า 3 ปี (เฉพาะโครงการ โนเบิล โซโล และโครงการ พอร์โต้ ซิโน)
3. สลักหลังกรรมธรรม์ประกันภัยให้ผู้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (เฉพาะโครงการ โนเบิล โซโล และโครงการ พอร์โต้ ซิโน)

ข้อปฏิบัติทางการเงิน

1. ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Ratio) ให้ไม่เกินร้อยละ 20
2. ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน (Interest Bearing Debt to Total Secured Assets Ratio) ให้ไม่เกินร้อยละ 30
3. ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ให้ไม่เกิน 5.5 เท่า

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีอัตราส่วนการกู้ยืมเงิน เท่ากับร้อยละ 6.72 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม และสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินและข้อปฏิบัติอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องับสัญญาเงินกู้ได้อย่างครบถ้วน

ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์ จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

ภาพรวมเศรษฐกิจประเทศไทยในไตรมาสที่ 4 ของปี 2565 ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP: Gross Domestic Product) ขยายตัวร้อยละ 1.4 ชะลอตัวลงเมื่อเทียบกับการขยายตัวร้อยละ 4.6 ในไตรมาสที่ 3 ของปี 2565 โดยหลังปรับปัจจัยฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 4 ของปี 2565 ลดลงร้อยละ 1.5 จากไตรมาสที่ 3 ของปี 2565 ด้านการใช้จ่าย การส่งออกและ บริการขยายตัวเร่งขึ้น การอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวในเกณฑ์ดี และการลงทุนภาครัฐกลับมาขยายตัว ขณะที่การส่งออกสินค้าและการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคของรัฐบาลปรับตัวลดลง ด้านการผลิต สาขาเกษตรกรรมและสาขาก่อสร้างกลับมาขยายตัว สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร สาขาการขนส่งและการขายปลีก รวมถึงสาขาขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวในเกณฑ์ดี ตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว ขณะที่สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมปรับตัวลดลง

รวมทั้งปี 2565 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.6 ปรับตัวดีขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.5 ในปี 2564 ตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว และการปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องของอุปสงค์ภายในประเทศทั้งการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 6.1 และดุลบัญชีเดินสะพัดขาดดุลร้อยละ 3.4 ของ GDP

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2566 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.7-3.7 โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว การขยายตัวของการลงทุนทั้งภาคเอกชนและภาครัฐ การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคภายในประเทศ และการขยายตัวในเกณฑ์ดีของภาคเกษตร ทั้งนี้ คาดว่าการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.2 ส่วนการลงทุนภาคเอกชนและการลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 2.1 และร้อยละ 2.7 ตามลำดับ และมูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์สหรัฐหรือเม็ดเงินลดลงร้อยละ 1.6 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 2.5-3.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.5 ของ GDP

ประมาณการเศรษฐกิจ ปี 2566

(% YoY)	2564	2565		2566 (F)	
	ทั้งปี	Q3	Q4	ทั้งปี	ทั้งปี
GDP (CVM)	1.5	4.6	1.4	2.6	2.7 - 3.7
การลงทุนรวม ¹	3.1	5.5	3.9	2.3	2.2
ภาคเอกชน	3.0	11.2	4.5	5.1	2.1
ภาครัฐ	3.4	-6.8	1.5	-4.9	2.7
การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน	0.6	9.1	5.7	6.3	3.2
การอุปโภคบริโภคภาครัฐบาล	3.7	-1.5	-8.0	0.0	-1.5
มูลค่าการส่งออกสินค้า ²	19.2	6.7	-7.5	5.5	-1.6
ปริมาณ ²	15.5	2.1	-10.3	1.3	-0.6
มูลค่าการนำเข้าสินค้า ²	27.7	23.2	-0.3	15.3	-2.1
ปริมาณ ²	17.9	8.0	-9.2	2.0	0.4

ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

หมายเหตุ: ¹ การลงทุนรวม หมายถึง การสะสมทุนถาวรเบื้องต้น

² ฐานข้อมูลดุลการชำระเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย

สอดคล้องกับข้อมูลของวิจัยกรุงศรีที่คาดว่า เศรษฐกิจไทยจะขยายตัวเฉลี่ยร้อยละ 3.5 ต่อปีในช่วงปี 2566-2568 ซึ่งเป็นอัตราการเติบโตที่สูงกว่าเศรษฐกิจประเทศแกนหลัก โดยมีแรงขับเคลื่อนสำคัญมาจาก 1) ภาคท่องเที่ยวที่เติบโตในอัตราเร่ง โดยคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะกลับมาสู่ระดับปกติก่อนเกิดการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ได้ในปี 2568 2) การบริโภคภาคเอกชนที่ทยอยเติบโตตามความเชื่อมั่นในการใช้จ่ายของผู้บริโภค การฟื้นตัวของตลาดแรงงานและการใช้จ่ายของกลุ่มผู้มีรายได้สูง ส่วนการใช้จ่ายของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยจะถูกจำกัดจากค่าครองชีพที่สูงและปัญหาหนี้ครัวเรือนที่อาจมีภาระเพิ่มเติมจากการปรับขึ้นดอกเบี้ย 3) การลงทุนภาคเอกชนโดยเฉพาะภาคบริการ ตามการฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยวและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง รวมไปถึงการลงทุนในภาคอุตสาหกรรมที่ทยอยเติบโตตามธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการยกระดับขีดความสามารถของธุรกิจเพื่อก้าวสู่ระบบเศรษฐกิจดิจิทัลและการขับเคลื่อนเศรษฐกิจชีวภาพ-เศรษฐกิจหมุนเวียน-เศรษฐกิจสีเขียว (BCG Model) ด้านการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของภาครัฐคาดว่าจะเร่งตัวขึ้น โดยเฉพาะโครงการที่รองรับเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) (4) การส่งออกที่ยังขยายตัวได้แม้อัตราการเติบโตจะชะลอลงจากปี 2565 และสำหรับการดำเนินนโยบายการเงินเพื่อควบคุมเงินเฟ้ออาจไม่เข้มงวดมากนักเนื่องจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจยังอ่อนแอ คาดว่าอัตราดอกเบี้ยนโยบายมีแนวโน้มจะทยอยปรับขึ้นอย่างช้า ๆ แต่ละระดับที่ร้อยละ 1.75 ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2566 ด้านค่าเงินบาทยังคงเผชิญความผันผวนสูงจากการดำเนินนโยบายการเงินที่เข้มงวดของประเทศแกนหลักและความเสี่ยงจากต่างประเทศ อย่างไรก็ตามรายได้จากการท่องเที่ยวอาจช่วยหนุนให้เงินบาทแข็งค่าได้บ้างเป็นระยะ

ที่มา: วิจัยกรุงศรี

ภาพรวมสภาวะการแข่งขัน

ภาพรวมธุรกิจค้าปลีก

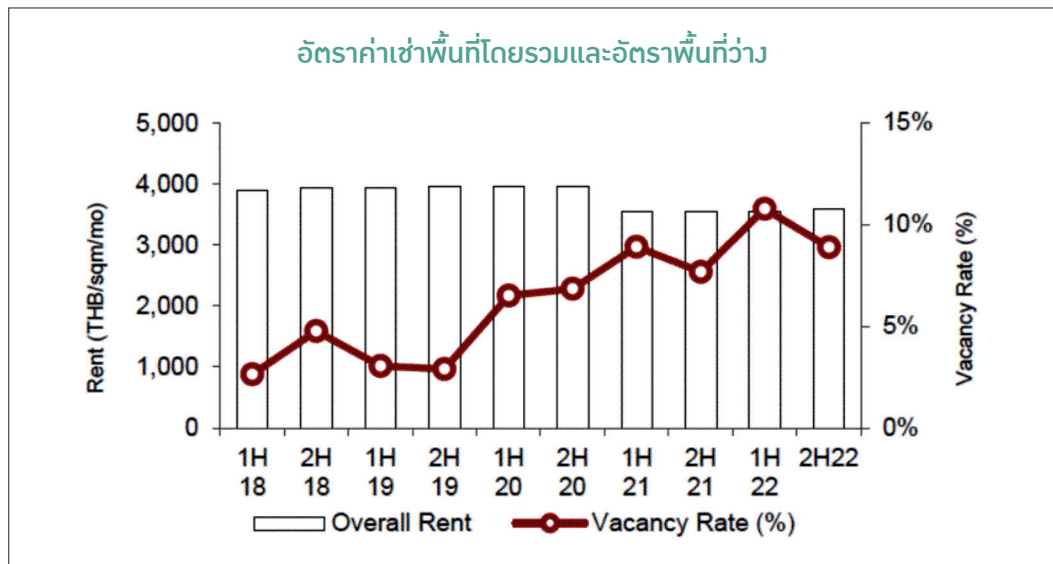
ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกในปี 2565 มีแนวโน้มค่อย ๆ ฟื้นตัวดีขึ้น ตามความเชื่อมั่นในการใช้จ่ายและกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ทยอยฟื้นตัว โดยมีปัจจัยด้านบวกจากการกลับมาใช้ชีวิตประจำวันตามปกติของผู้คน จากการผ่อนคลายมาตรการการควบคุมและป้องกันการแพร่ระบาดของ COVID-19 และมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ ประกอบกับความต้องการซื้อที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วของกลุ่มผู้บริโภคที่มีกำลังซื้อ รวมถึงการฟื้นตัวของรายได้ภาคเกษตร อย่างไรก็ตาม ภาวะเงินเฟ้อ รวมถึงปัญหานี้ครัวเรือนและการว่างงานยังคงเป็นปัจจัยกดดันต่อความเชื่อมั่นและกำลังซื้อของผู้บริโภค ขณะที่ภาคการท่องเที่ยวมีการฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ส่งผลให้ธุรกิจค้าปลีกที่มีกลุ่มเป้าหมายเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติขยายตัวดีขึ้น แต่ยังเป็นไปอย่างช้า ๆ แม้ภาครัฐจะลดมาตรการการเดินทางเข้าประเทศและเปิดให้นักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามา แต่่นโยบายการเปิดประเทศของจีนซึ่งเป็นนักท่องเที่ยวกลุ่มหลักนั้นได้เริ่มมีการผ่อนคลายในช่วงต้นปี 2566

ในปี 2565 ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ามีแนวโน้มฟื้นตัวเล็กน้อย โดยอัตราการเติบโตถูกจำกัดจากกำลังซื้อในประเทศที่ชะลอตัวหลังค่าครองชีพเร่งตัวขึ้นตามภาวะเงินเฟ้อ ส่วนการเปิดประเทศที่เกื้อหนุนให้นักท่องเที่ยวต่างชาติทยอยกลับมานั้น ยังไม่เพียงพอที่จะผลักดันธุรกิจค้าปลีกในทำเลที่พึ่งพาลูกค้าต่างชาติโดยเฉพาะย่านใจกลางเมืองและแหล่งท่องเที่ยว

ด้านตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร มีพื้นที่ให้เช่าในย่านศูนย์กลางการค้าปลีก (Central Retail District-CRD) อยู่ที่ประมาณ 624,000 ตารางเมตร โดยไม่มีอุปสงค์ของพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นในระหว่างปี 2565 ในส่วนของอัตราพื้นที่ว่างในครึ่งปีหลังของปี 2565 มีการปรับตัวดีขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 8.89 จากการเติมเต็มพื้นที่เช่าจากทั้งร้านค้าแบรนด์ท้องถิ่นและแบรนด์ต่างชาติ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งปีแรกของปี 2565 ที่มีอัตราการว่างของพื้นที่ให้เช่าอยู่ที่ระดับร้อยละ 10.76 นอกจากนี้อัตราค่าเช่าพื้นที่ก็ปรับตัวเพิ่มขึ้นอยู่ที่ระดับ 3,553 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.54 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2564

ตัวชี้วัด	ครึ่งปีแรก 2565	ครึ่งปีหลัง 2565
อัตราค่าเช่าพื้นที่โดยรวม	3,553 บาทต่อตารางเมตร	3,553 บาทต่อตารางเมตร
อัตราพื้นที่ว่าง	ร้อยละ 10.76	ร้อยละ 8.89

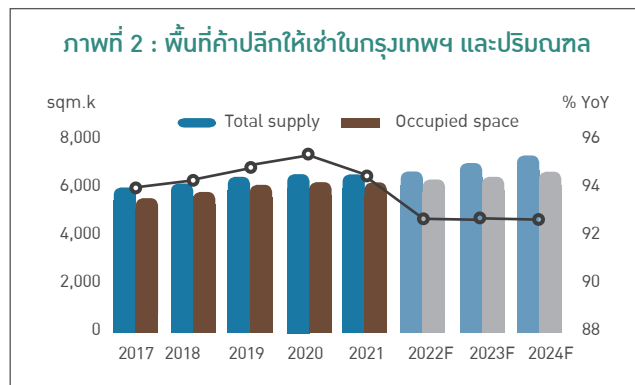
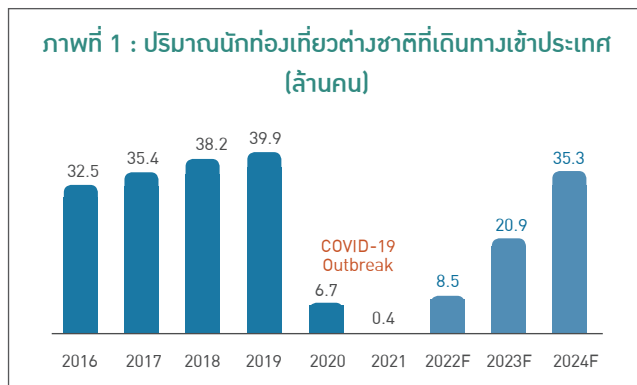
ที่มา: บริษัท เน็กซ์ เรียลเอสเตท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด



ที่มา: บริษัท เน็กซ์ เรียลเอสเตท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด

ศูนย์วิจัยกสิกรไทยคาดว่า แนวโน้มตลาดค้าปลีกปี 2566 ยังคงขยายตัวเป็นบวกต่อเนื่อง โดยมูลค่าตลาดค้าปลีกปี 2566 จะขยายตัวประมาณร้อยละ 2.8-3.6 นอกจากผลของราคาสินค้าที่ยังมีอยู่ การกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ผลของมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ และการใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในช่วงการเลือกตั้ง คาดว่าจะเป็นปัจจัยหนุนให้ภาพรวมของตลาดค้าปลีกยังคงขยายตัวต่อเนื่อง โดยเฉพาะในช่วงครึ่งแรกของปี 2566 ทั้งนี้ ท่ามกลางสถานการณ์ค่าครองชีพที่สูง ประกอบกับกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังฟื้นตัวไม่ถึงขั้น ยังเป็นความท้าทายและมีผลต่อการฟื้นตัวของธุรกิจค้าปลีกในแต่ละกลุ่มที่ต่างกัน โดยกลุ่มค้าปลีกที่คาดว่าจะยังขยายตัวได้ดี ได้แก่ ห้างสรรพสินค้าและร้านสะดวกซื้อ รวมถึงซูเปอร์มาร์เก็ต ส่วนกลุ่มค้าปลีกที่คาดว่าจะขยายตัวต่อเนื่อง แต่ในอัตราที่ชะลอลงจากฐานที่สูงในปี 2565 ได้แก่ ค้าปลีกชุมชน (Local Brand) และค้าปลีกออนไลน์ หรือ E-Commerce ทั้งนี้ กลุ่มค้าปลีกที่คาดว่าจะเผชิญความยากลำบากในการแข่งขัน ได้แก่ ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket) และโชห่วย

สำหรับตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า วิจัยกรุงศรีคาดว่า ในปี 2566 และ ปี 2567 ความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีกในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลจะกระเตื้องขึ้นที่อัตราเฉลี่ยร้อยละ 2.9 ต่อปี (ค่าเฉลี่ยปี 2560-2562 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.7 ต่อปี) โดยมีปัจจัยหนุนจาก (1) การขยายตัวของการบริโภคภาคเอกชนตามเศรษฐกิจไทยที่คาดว่าจะเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 3.0-4.0 ต่อปี (2) ความคืบหน้าของการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐจะช่วยให้มีเม็ดเงินหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจและ (3) การใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวจะฟื้นตัวดีจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นเป็น 21 ล้านคนในปี 2566 และ 35 ล้านคนในปี 2567 (ภาพที่ 1) ปัจจัยข้างต้นจะเพิ่มความเชื่อมั่นแก่ผู้บริโภคและกระตุ้นให้มีการจับจ่ายใช้สอยหนุนธุรกิจค้าปลีกขยายตัวประมาณร้อยละ 2.0-3.0 ต่อปี ส่งผลให้ความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีกเพิ่มขึ้นตามมา ด้านผู้ประกอบการมีแนวโน้มขยายพื้นที่ค้าปลีกต่อเนื่อง เพื่อรองรับความต้องการที่คาดว่าจะฟื้นตัวในอนาคต อย่างไรก็ตาม อาจมีบางโครงการเลื่อนกำหนดก่อสร้างแล้วเสร็จออกไปจากปัญหาขาดแคลนแรงงาน โดยคาดว่าในช่วงปี 2565-2567 ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พื้นที่ค้าปลีกแล้วเสร็จจะเพิ่มขึ้นอีก 7 แสนตารางเมตร หรือเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 3.3 ต่อปี (ภาพที่ 2) อุปทานที่เพิ่มขึ้นส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดลงสู่ระดับเฉลี่ยร้อยละ 93 ขณะที่ค่าเช่ามีแนวโน้มทรงตัวถึงเพิ่มขึ้นเล็กน้อยในพื้นที่ใจกลางเมือง แต่ในพื้นที่อื่นมีแนวโน้มทรงตัวถึงปรับลดลง



ที่มา: วิจัยกรุงศรี

นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการที่ลงทุน

ในปี 2565 ธุรกิจค้าปลีกเริ่มฟื้นตัวขึ้นอย่างต่อเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่บรรเทาลง และการที่ภาครัฐผ่อนคลายนโยบายการควบคุมและป้องกันการแพร่ระบาดของโรค รวมทั้งการเปิดประเทศต้อนรับนักท่องเที่ยวต่างชาติและออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจในด้านต่าง ๆ อย่างไรก็ตาม จากผลกระทบที่ต่อเนื่องยาวนานของสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ประกอบกับค่าครองชีพที่ปรับตัวสูงขึ้นตามภาวะเงินเฟ้อ ปัญหานี้สินทรัพย์เรือน ได้ส่งผลให้กำลังซื้อของผู้บริโภคยังคงชะลอตัว โดยภาพรวมธุรกิจค้าปลีกในปี 2565 ถือว่าเข้าสู่ช่วงกำลังฟื้นตัว แม้รูปแบบการฟื้นตัวยังขาดสมดุล ทั้งในแง่ประเภทของร้านค้าปลีกและบริการ และในแง่ภูมิศาสตร์ โดยประเภทของร้านค้าปลีกที่ฟื้นตัวชัดเจนโดดเด่น ได้แก่ ภัตตาคาร ร้านอาหาร แฟชั่น โลฟิสต์สไตล์ สุขภาพและความงาม ซูเปอร์มาร์เก็ต ที่ตั้งอยู่ในศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า และร้านสะดวกซื้อในจังหวัดท่องเที่ยว ในแง่ภูมิศาสตร์ ส่วนที่ฟื้นตัวได้ชัดเจนจะอยู่ในจังหวัดที่มีสัดส่วนรายได้จากภาคการท่องเที่ยวสูง

ทั้งนี้ กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน 4 โครงการ ซึ่งกระจายตัวอยู่ในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพของธุรกิจค้าปลีก อยู่ใจกลางเมืองของจังหวัดต่าง ๆ อันได้แก่ กรุงเทพมหานคร สมุทรสาคร และอุดรธานี ซึ่งล้วนเป็นจังหวัดที่มีความสำคัญด้านเศรษฐกิจและการท่องเที่ยว ก่อให้เกิดความหลากหลายในแหล่งที่มาของรายได้ อีกทั้งประเภทของธุรกิจของกลุ่มผู้เช่าหลายทางที่หลากหลาย ก็เป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยในการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ทรัพย์สินประเภทโลฟิสต์สไตล์มอลล์ทั้ง 3 โครงการ อันได้แก่ โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ซิโน ได้มีการเตรียมความพร้อมในการกลับเข้าสู่ภาวะปกติของกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมหลังผ่านพ้นวิกฤต COVID-19 โดยได้ดำเนินนโยบายทางการตลาดที่สอดคล้องกับสถานการณ์มาโดยตลอด อันได้แก่ การมุ่งรักษาสถานะผู้เช่าหลัก การเพิ่มพื้นที่และเพิ่มพันธมิตรกับกลุ่มผู้เช่าใหม่ที่มีส่วนใหญ่นักประกอบการรายใหญ่ที่มีศักยภาพ รวมถึงการปรับปรุงสภาพพื้นที่อาคารร้านค้าและจัดโซนพื้นที่ใหม่อย่างต่อเนื่อง เพื่อดึงดูดลูกค้าและสร้างประสบการณ์การเข้ามาใช้บริการที่แปลกใหม่ โดยมุ่งหวังที่จะรักษาความสามารถในการแข่งขันของแต่ละโครงการให้ได้มากที่สุด จากการดำเนินการตามนโยบายทางการตลาดที่มีอย่างต่อเนื่องและด้วยจุดแข็งของแต่ละโครงการ ได้ส่งผลให้แต่ละโครงการสามารถกลับมาฟื้นตัวและพร้อมเปิดให้บริการได้อย่างเต็มรูปแบบทันทีที่ภาครัฐมีมาตรการผ่อนคลายนโยบายและยกเลิกการประกาศปิดสถานประกอบการต่าง ๆ เป็นการชั่วคราวในแต่ละพื้นที่

นอกจากนี้ การทำการตลาดผ่านช่องทางออนไลน์และสื่อสังคมออนไลน์ (Social Media) ที่มีอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอด ก็เป็นปัจจัยเสริมในการช่วยสร้างการมีส่วนร่วม (Engagement) กับลูกค้าหรือผู้เช่ามาใช้บริการ และเป็นเครื่องมือที่มีประสิทธิภาพในการสื่อสารและประชาสัมพันธ์

ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทฯ ได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลและรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายงานของบริษัทผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สิน นอกจากนี้ ยังมีการพิจารณาถึงปัจจัยแวดล้อมต่าง ๆ เช่น การคาดการณ์เกี่ยวกับผลกระทบ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงนโยบายต่าง ๆ ของรัฐ ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสี่ยงต่อการประกอบธุรกิจ การดำเนินงาน ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน ความดำรงอยู่ของกองทรัสต์ หรือต่อการลงทุนของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

สำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์ในรอบปี 2565 บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า มีปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ ซึ่งผู้ลงทุนควรพิจารณา ดังต่อไปนี้

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพและประสบความสำเร็จตามเป้าหมายย่อมต้องอาศัยความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และความชำนาญของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นสำคัญ

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในภาพรวมเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์ และจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จำนวน 4 ราย เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามนโยบายและกลยุทธ์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด โดยการเข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) แต่ละราย ได้แก่ 1) อุดรพลาซ่า เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการยูดี ทาวน์ 2) เซซุโซติ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด 3) ดีแลนด์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ พอร์โต้ ซิโน และ 4) โนเบิล เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ โนเบิล โฮโล

ในการทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามธุรกิจปกติ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องปฏิบัติตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายภายใต้การควบคุมดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ การหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการปัจจุบัน การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย การจัดให้มีการบำรุงรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่สามารถจัดการตามนโยบายและกลยุทธ์ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสม หรือหากมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคลากรสำคัญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก และ/หรือ รายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้นโดยบริษัทฯ ได้จัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย เป็นประจำทุกปี ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร และมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ และหากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ให้เหมาะสมกับการบริหารทรัพย์สินนั้น ๆ ก่อนการแต่งตั้ง

2. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างกองทรัสต์และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

1) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดจากการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เช่าพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนกลับไปบริหาร

จากข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 อุดรพลาซ่า ได้ดำเนินการเช่าพื้นที่บางส่วนในโครงการ ยูดี ทาวน์ ซึ่ง คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 55 ของพื้นที่เช่าในโครงการ เม็มเบอร์ชิปได้ดำเนินการเช่าพื้นที่บางส่วนในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 61 ของโครงการ และดีแลนด์ได้ดำเนินการเช่าพื้นที่ บางส่วนในโครงการ พอร์โต้ ซิโน ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 33 ของพื้นที่เช่าในโครงการ จากกองทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ได้ โดยเฉพาะในกรณีที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์รับหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์อาจมีแรงจูงใจในการเสนอพื้นที่ที่ตนเองเช่ากลับจากกองทรัสต์ ให้กับผู้ต้องการเช่าพื้นที่มากกว่าการนำเสนอพื้นที่ของกองทรัสต์ที่ว่างอยู่ ซึ่งอาจมีผลให้กองทรัสต์เสียโอกาสและประโยชน์ จากการตัดสินใจของผู้ต้องการเช่าพื้นที่ รวมทั้งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม พื้นที่ของโครงการ ยูดี ทาวน์ และโครงการ พอร์โต้ ซิโน ในส่วนที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เช่ากลับไปบริหารนั้น เป็นการให้เช่าพื้นที่ที่มีลักษณะเป็นร้านค้าขนาดเล็ก (ประมาณไม่เกิน 10 ตารางเมตร) หรือเป็นพื้นที่ที่มีสัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 1 ปี) หรือเป็นพื้นที่ที่ดำเนินการหารายได้หรือให้เช่าเป็นรายวัน เช่น ลานกิจกรรมเพื่อการประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย ร้านอาหารและเครื่องดื่ม เป็นต้น เนื่องจากลักษณะพื้นที่ในบริเวณดังกล่าวมีลักษณะการเปลี่ยนแปลงของสัญญาเช่าอย่างรวดเร็ว และเป็นพื้นที่ที่ใช้สำหรับจัดกิจกรรมเพื่อประชาสัมพันธ์ หรือ กิจกรรมส่งเสริมการขายอยู่อย่างสม่ำเสมอ ดังนั้น เพื่อให้การบริหารจัดการการเช่าโดยผู้จัดการกองทรัสต์มีประสิทธิภาพ ไม่ซับซ้อน ไม่ล่าช้าจนอาจเกิดการสูญเสียและการบริหารจัดการให้ทันกำหนดระยะเวลาเพื่อไม่ให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้จากบริเวณดังกล่าว และเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ บริษัทฯ จึงเห็นว่า การให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนกลับไปเพื่อนำไปบริหารจัดการเอง จะสร้างระบบการดำเนินงานที่ราบรื่น และก่อให้เกิดผลตอบแทนที่มีความแน่นอนและสม่ำเสมอให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ได้เป็นอย่างดี และยังทำให้การบริหารพื้นที่ดังกล่าวมีความคล่องตัวมากขึ้น ในขณะที่พื้นที่ของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด นั้น เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เช่าพื้นที่กลับไปเพื่อประกอบธุรกิจร้านอาหาร เครื่องดื่ม และสถานบันเทิงตามที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ประกอบธุรกิจอยู่ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

นอกจากนี้ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ที่อาจเกิดขึ้นจากการให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เช่าพื้นที่บางส่วนกลับไปบริหาร กองทรัสต์ได้รับข้อตกลงกระทำการจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกทั้ง 3 รายโดยกำหนดให้ลักษณะของการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงต่อไปได้จะต้องเป็นการให้เช่าช่วงในลักษณะที่ได้ดำเนินการอยู่ก่อนหรือในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเท่านั้น รวมถึงในกรณีที่หากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์จะนำพื้นที่ดังกล่าวออกให้บุคคลภายนอกเช่าในลักษณะอื่น ๆ นอกเหนือจากที่ระบุข้างต้น จะต้องได้รับการอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์ และการให้เช่าช่วงนั้นต้องไม่เป็นการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจต้องห้ามภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะห้ามมิให้ผู้เช่าทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงพื้นที่ดังกล่าว ในกรณีที่กองทรัสต์เห็นว่าการให้เช่าช่วงดังกล่าวจะกระทบ ขัดแย้ง หรือเป็นการทำธุรกิจแข่งขันกับการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

2) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดจากโครงการเพิ่มเติม ซึ่งดำเนินการโดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)

เนื่องจากอูตรพลาซ่าหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของอูตรพลาซ่าได้ลงทุนในโครงการศูนย์ประชุม (Exhibition Hall) โดยมีพื้นที่ให้เช่าร้านค้าทั้งหมดประมาณ 800 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินฝั่งตรงข้ามกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และดีแลนด์ได้ลงทุนในโครงการ พอร์โต้โก ซึ่งเป็นศูนย์รวมร้านค้าและร้านอาหารสำหรับเป็นที่พักทาง (Rest Areas) ให้กับผู้สัญจร เพื่อเดินทางไปยังแหล่งท่องเที่ยวของจังหวัดเพชรบุรี หัวหิน เป็นต้น โดยมีขนาดพื้นที่ 3,000 ตารางเมตร โดยมีระยะทางห่างจากโครงการพอร์โต้ ชิโน่ ประมาณ 15 กิโลเมตร จึงอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการดำเนินธุรกิจที่อาจมีลักษณะใกล้เคียงกับกองทรัสต์ในการให้เช่าพื้นที่แก่ผู้ประกอบการในลักษณะร้านค้า รวมถึงการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่

ทั้งนี้ อูตรพลาซ่าได้ชี้แจงต่อผู้จัดการกองทรัสต์ถึงวัตถุประสงค์ของโครงการศูนย์ประชุม (Exhibition Hall) ว่ามีฐานลูกค้าผู้ใช้บริการแตกต่างจากโครงการศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) และเป็นผู้ประกอบธุรกิจร้านอาหารและร้านค้าแฟ โดยวัตถุประสงค์ของการจัดให้มีร้านค้าดังกล่าว เพื่ออำนวยความสะดวกต่อผู้มาร่วมงานในศูนย์ประชุมเท่านั้น ในขณะที่ดีแลนด์ ชี้แจงว่า โครงการดังกล่าวมีขนาดเล็กกว่า โครงการพอร์โต้ ชิโน่ มาก อีกทั้งกลุ่มลูกค้าก็มีความแตกต่างกัน เพราะจะเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวที่แวะเติมน้ำมันและหาที่พักระหว่างเดินทาง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของอูตรพลาซ่าและดีแลนด์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น โดยมีกำหนดให้ตลอดระยะเวลาที่อูตรพลาซ่าและดีแลนด์ ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อูตรพลาซ่า ดีแลนด์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของอูตรพลาซ่า และ/หรือ ดีแลนด์ จะไม่ประกอบกิจการแข่งขันกับธุรกิจของกองทรัสต์ หากอูตรพลาซ่า ดีแลนด์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของอูตรพลาซ่า และ/หรือ ดีแลนด์ ประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าโครงการเพิ่มเติมแก่บุคคลใด ซึ่งมีใช่เป็นการให้เช่าพื้นที่แก่ลูกค้าทั่วไป ตามปกติในทางการค้า อูตรพลาซ่าและดีแลนด์ต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์รับทราบ และให้สิทธิกองทรัสต์ในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในโครงการเพิ่มเติมดังกล่าว

3. ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง

เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุนครั้งแรกเป็นทรัพย์สินในกลุ่มธุรกิจศูนย์การค้า ประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) และศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Mall) รายได้หลักของกองทรัสต์จึงมีที่มาจากรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุนครั้งแรกทั้ง 3 โครงการได้แก่ โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ ซึ่งเป็นผู้เช่าในกลุ่มธุรกิจค้าปลีกเป็นหลัก จึงทำให้กองทรัสต์ตกอยู่ภายใต้ปัจจัยความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับการลงทุนในกลุ่มธุรกิจค้าปลีkdดังกล่าว ดังนั้น หากผู้เช่าพื้นที่รายสำคัญรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย หรือผู้เช่าพื้นที่จำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่ง มีฐานะทางการเงินที่ด้อยลง อาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระเงินล่าช้า หรือเกิดการผิดนัดชำระเงินของผู้เช่าพื้นที่ และทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถชำระหนี้ได้ นอกจากนี้ อาจปรากฏกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการฉบับปัจจุบัน ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลกระทบบนทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม จากข้อมูลอัตราค่าเช่าพื้นที่โดยเฉลี่ยในรอบปี 2565 ที่ผ่านมา ของโครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ มีอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 100 ทุกโครงการ

ในการนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้นโดยกำหนดให้อุตรพลาซ่า และดีแลนด์ ตกลงว่าหากพื้นที่ส่วนใดที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการ ยูดี ทาวน์ และโครงการ พอร์โต้ ซิโน (แล้วแต่กรณี) ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือว่างลงภายในระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อุตรพลาซ่า ดีแลนด์ และ/หรือ บุคคลที่อุตรพลาซ่า และ/หรือ ดีแลนด์กำหนด ตกลงจะเช่าพื้นที่ดังกล่าวจากกองทรัสต์ใน อัตราค่าเช่าที่กำหนด รวมถึงชำระค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ในโครงการส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวด้วย

4. ความเสี่ยงจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ

โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ซิโน ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก มีการเปิดดำเนินการตั้งแต่ปี 2552 ปี 2558 และปี 2555 ตามลำดับ โดยในปัจจุบันทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่ดีและที่ผ่าน มาได้รับการปรับปรุงซ่อมแซม (Minor Renovation) อย่างต่อเนื่อง ตามความจำเป็นและเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ ซึ่ง การปรับปรุงซ่อมแซมดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก อย่างไรก็ดี ในอนาคตกองทรัสต์อาจต้องพิจารณาดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซม ตลอดจนเปลี่ยนแปลงงานระบบของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Major Renovation) ซึ่งรวมถึงการเปลี่ยนแปลงรูปลักษณะ ภายในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญ เพื่อให้ทรัพย์สินหลักดังกล่าวมีความทันสมัยและเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ของลูกค้าในโครงการ รวมถึงเพื่อดึงดูดให้ผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกดังกล่าวมากยิ่งขึ้น ซึ่งการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่อาจต้องปิดพื้นที่บางส่วน ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเป็นการชั่วคราว อันอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินหลักที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก หรือเป็นสาเหตุให้ผู้เช่าพื้นที่บอกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าได้ ดังนั้น หากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกจำเป็นต้องมีการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัย สำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ การปรับปรุงหรือซ่อมแซมในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอาจเกิดขึ้นในกรณี เช่น ทรัพย์สินมีความทรุดโทรมจนไม่สามารถทำการแข่งขันกับศูนย์การค้าอื่น รูปแบบของอาคารล้าสมัย และรูปลักษณะอาคารต้องทำการเปลี่ยนแปลงเพื่อเพิ่มโอกาสในการเจริญเติบโตของค่าเช่า เป็นต้น

ทั้งนี้ ในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาแผนงานทุกปี และส่งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์เป็นผู้พิจารณาเห็นชอบตามลำดับ ซึ่งการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่อาจพิจารณาวางแผนการปรับปรุงโดย ดำเนินการปิดปรับปรุงพื้นที่ที่ละส่วน เพื่อลดผลกระทบในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกให้น้อยที่สุด และทำให้ยังสามารถใช้พื้นที่โดยรอบของพื้นที่ที่อยู่ระหว่างการซ่อมแซมหรือปรับปรุงได้ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาประมาณการและจัดทำแผนการทยอยสำรองค่าซ่อมแซมและค่าปรับปรุงภาพลักษณ์ตาม ระยะเวลาเพื่อให้ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ อย่างไรก็ตาม ในอนาคตอาจมีความเสี่ยงที่เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินหลักดังกล่าวตามที่ได้ประมาณการไว้อาจไม่ เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม การปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน หรือการปรับปรุงภาพลักษณ์ เพื่อรักษาความสามารถใน การแข่งขัน ในกรณีที่เหตุการณ์ดังกล่าว อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีความจำเป็นต้องหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมอื่น เพื่อใช้ปรับปรุงสภาพทรัพย์สินหรือเพื่อปรับปรุงภาพลักษณ์ เพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิด ขึ้นแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

5. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาซื้อขาย สัญญาเช่า สัญญาเช่าช่วง และสัญญาตกลงกระทำการ (แล้วแต่กรณี) เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาข้างต้น คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใด ๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญา หรือคู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

6. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีหนี้จากเงินกู้ยืมระยะยาวประมาณ 182.92 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินประมาณ 40 ล้านบาท และวงเงินสินเชื่อค้ำประกัน (Bank Guarantee) จำนวนรวมไม่เกิน 10 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการบริหารและการดำเนินงานของกองทรัสต์ การซ่อมบำรุงและปรับปรุงทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมทั้งเพื่อใช้ค้ำประกันการใช้สาธารณูปโภคของทรัพย์สินของกองทรัสต์และเป็นหลักประกันเพื่อการได้มาหรือรักษาไว้ซึ่งสิทธิในค้ำประกันหรือสิทธิในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต ซึ่งรวมทั้งสิ้นไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ และอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญาเงินกู้ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อ การดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น และอาจจะกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ย และ/หรือ เงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ถือหน่วยดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญาอันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน รวมถึงการบังคับจำนวนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และได้บริหารจัดการกองทรัสต์โดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่าง ๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) หรือการดำเนินการใด ๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การขอผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

7. ความเสี่ยงที่เกิดจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้บริโภค

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อาจได้รับผลกระทบจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ทั้งจากผู้ประกอบการรายเดิมและรายใหม่ที่เปิดและปรับปรุงศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการปรับเปลี่ยนวิถีการดำเนินชีวิตของผู้บริโภคในปัจจุบันประกอบกับความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี ทำให้เกิดความท้าทายจากการเติบโตของตลาดสินค้าออนไลน์ (Online Shopping) ที่สามารถตอบสนองวิถีการดำเนินชีวิตของคนรุ่นใหม่ มีจุดเด่นด้วยกลยุทธ์ราคา ความหลากหลายของสินค้าและความสะดวก ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีก ซึ่งถือเป็นผู้เช่าพื้นที่หลักของโครงการ ยูดี ทาวน์และโครงการ พอร์โต้ ชีโน รวมถึงผู้ประกอบการศูนย์การค้าต้องปรับตัวและปรับเปลี่ยนแผนกลยุทธ์ให้ทันต่อสภาวะแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปอยู่เสมอ

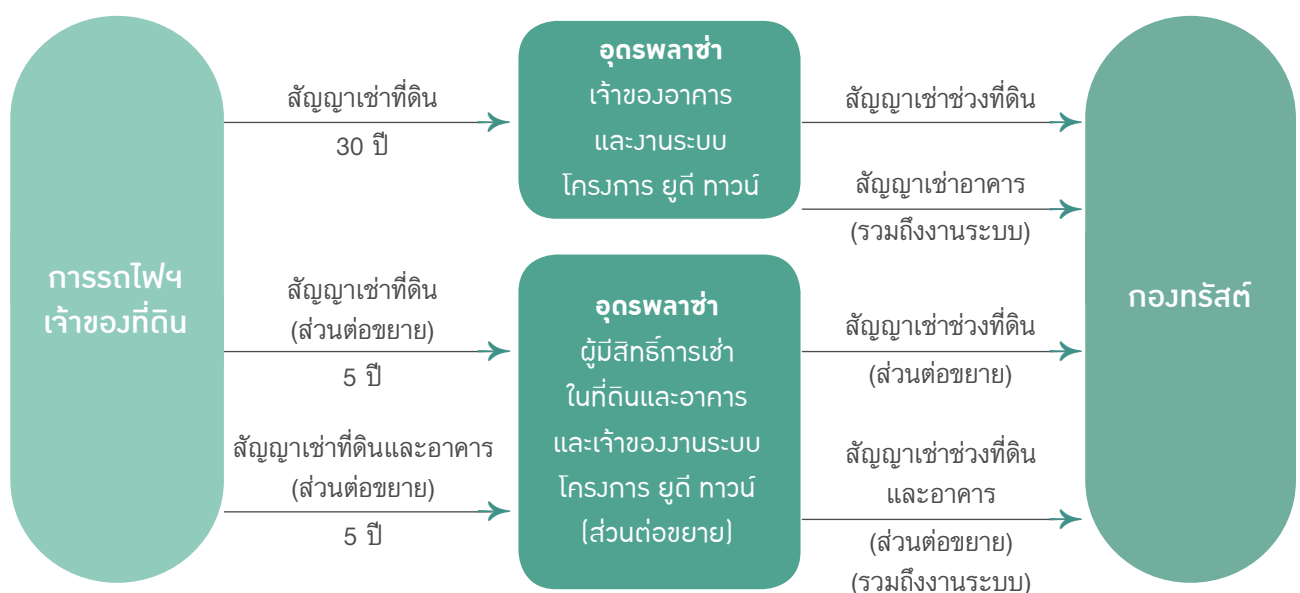
ดังนั้น บริษัทฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ในการดำเนินการที่จำเป็น ภายใต้ขอบเขตอำนาจและความรับผิดชอบของบริษัทฯ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ ในการดำเนินการเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันให้แก่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของการค้า โดยมุ่งเน้นการพัฒนาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน การใช้ประโยชน์ในพื้นที่และการรักษาภาพลักษณ์ที่ดีและความทันสมัย และจะร่วมกันวางแผนกลยุทธ์และมาตรการเพื่อพัฒนาและปรับปรุงศูนย์การค้าให้มีความแตกต่างและเป็นที่ยอมรับ รวมถึงแนวคิดใหม่ ๆ ให้สอดคล้องกับวิถีการดำเนินชีวิตของผู้บริโภคและเพื่อให้เกิดเป็นประสบการณ์ที่น่าประทับใจ

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการ ยูดี ทาวน์

- 1) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงในโครงการ ยูดี ทาวน์ ซึ่งสิทธิการเช่าและ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา ซึ่งทำให้กองทรัสต์เสียสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ทรัพย์สินที่เช่าช่วง

โครงการ ยูดี ทาวน์ ตั้งอยู่บนที่ดินของการรถไฟฯ ซึ่งอัตรพลาซ่ามีสิทธิการเช่า กองทรัสต์ได้เช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงจากอัตรพลาซ่าเพื่อใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดการเข้าลงทุนปรากฏตามแผนภาพด้านล่างนี้



ทั้งนี้ แม้ว่าในการลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าอาคาร สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร (ส่วนต่อขยาย) จะเป็นไปอย่างถูกต้อง และ/หรือ จะได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว แต่กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น เนื่องจากสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงตามสัญญาดังกล่าวอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าช่วงที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ และ/หรือ ได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ อันจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์

สำหรับกรณีของสิทธิการเช่าอาคารที่กองทรัสต์เช่าลงทุน เงื่อนไขหรือสาเหตุที่จะทำให้อุดรพลาซ่า ในฐานะผู้ให้เช่า มีสิทธิบอกเลิกสัญญากับกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าได้ คือในกรณีที่กองทรัสต์ ในฐานะผู้เช่าผิดสัญญา เช่น ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอาคาร เช่น หน้าที่ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงหน้าที่ในการชำระค่าเช่า และกองทรัสต์มิได้แก้ไขเยียวยาการผิดสัญญาดังกล่าว ภายในระยะเวลาที่กำหนด นอกจากนี้ อาจเกิดกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงเนื่องจากเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ดี สำหรับกรณีของหน้าที่ในการชำระค่าเช่า เนื่องจากตามข้อกำหนดของสัญญามีกำหนดเวลาชำระค่าเช่าที่แน่นอน กองทรัสต์จึงมีเวลาในการรวบรวม และจัดหาเงินเพื่อมาชำระค่าเช่า และกองทรัสต์ยังมีเวลาเพื่อดำเนินการแก้ไขการผิดนัดชำระค่าเช่าดังกล่าวได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ยึดหลักความระมัดระวังในการบริหารจัดการ เพื่อมิให้เกิดการปฏิบัติผิดสัญญาดังกล่าวข้างต้น นอกจากนี้ สิทธิการเช่าอาคารที่กองทรัสต์เช่าลงทุนอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าได้ในกรณีที่เหตุแห่งการเลิกสัญญาดังกล่าว มาจากการปฏิบัติผิดหน้าที่ของอุดรพลาซ่าในฐานะผู้ให้เช่า แต่ในกรณีเช่นนั้นกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที โดยอุดรพลาซ่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าหรือเช่าช่วงที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าหรือเช่าช่วงที่เหลืออยู่ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใด อันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น

สำหรับสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารที่กองทรัสต์เช่าลงทุน กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการที่อุดรพลาซ่า ซึ่งเป็นคู่สัญญากับการรถไฟฟ้า ในสัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร (ส่วนต่อขยาย) อาจปฏิบัติผิดเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาเช่าหลักในส่วนที่เป็นสาระสำคัญจนเป็นเหตุให้สัญญาเช่าหลักดังกล่าวสิ้นสุดลง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการปฏิบัติผิดหน้าที่ในการชำระค่าเช่ารายปีที่อุดรพลาซ่ายังมีหน้าที่ชำระตามสัญญา ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการใช้บังคับสัญญาเช่าช่วงและทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วง หรือในกรณีที่สัญญาเช่า หลักดังกล่าวสิ้นสุดลงด้วยเหตุอื่นใด อาจทำให้กองทรัสต์สิ้นสิทธิการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าช่วง ซึ่งความเสี่ยงจากเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ เช่น อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามวัตถุประสงค์การลงทุน รายได้ที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ และแม้ว่าผู้ให้เช่าช่วงจะชำระค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์แต่ค่าเสียหายดังกล่าวอาจมีจำนวนน้อยกว่ารายได้ของกองทรัสต์ที่เปลี่ยนแปลงหรือมีจำนวนไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง

สำหรับการเช่าช่วงในโครงการ ยูดี ทาวน์ กองทรัสต์ได้จัดทำข้อตกลงกับอุดรพลาซ่า โดยกองทรัสต์ตกลงจะจ่ายค่าเช่าให้แก่การรถไฟฟ้า โดยตรง เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการที่อุดรพลาซ่าปฏิบัติผิดหน้าที่ในการชำระค่าเช่าดังกล่าว รวมไปถึงกองทรัสต์ได้รับข้อตกลงกระทำการจากอุดรพลาซ่าซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่า เพื่อให้คำรับรองและความตกลงในหน้าที่ต่าง ๆ โดยมีสาระสำคัญคือ ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง อุดรพลาซ่าจะปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดในสัญญาเช่าหลักอย่างเคร่งครัด และจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนสิทธิการเช่าใน

ที่ดินที่เช่าช่วง เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ รวมถึงอุดรพลาซ่าตกลงที่จะไม่ยกเลิก หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าหลัก ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ และไม่ว่าในช่วงระยะเวลาใด ๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ล่วงหน้า ทั้งนี้ ในกรณีที่อุดรพลาซ่าปฏิบัติผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่งตามที่กำหนดในสัญญาเช่าหลัก อุดรพลาซ่ายินยอมจะตกลงจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบถึงเหตุผิดสัญญาอันก่อให้เกิดสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้กองทรัสต์มีสิทธิ (แต่มีใช้หน้าที่) ในการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวโดยไม่ชักช้า หรือเพื่อให้กองทรัสต์ได้ตกลงขอความยินยอมจากการรถไฟฯ เพื่อรับโอนสิทธิและหน้าที่ของอุดรพลาซ่าซึ่งเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลัก

2) ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าช่วงอาคาร (ส่วนต่อขยาย) มีข้อกำหนดที่ให้สิทธิการรถไฟฯ สามารถบอกเลิกสัญญาดังกล่าวหรือขอคืนพื้นที่ได้

ตามรายละเอียดในข้อ 1) ดังที่ได้กล่าวในข้างต้น ในการลงทุนในโครงการ ยูดี ทาวน์ (ส่วนต่อขยาย) กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร (ส่วนต่อขยาย) จากอุดรพลาซ่าซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร (ส่วนต่อขยาย) ดังกล่าว จากการรถไฟฯ เพื่อใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์

เนื่องจากสัญญาเช่าที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และ/หรือ สัญญาเช่าที่ดินและเช่าอาคาร (ส่วนต่อขยาย) ระหว่างอุดรพลาซ่ากับการรถไฟฯ มีข้อกำหนดในสัญญาที่ให้สิทธิการรถไฟฯ สามารถบอกเลิกสัญญาดังกล่าวหรือขอคืนพื้นที่ได้หากการรถไฟฯ ในฐานะผู้ให้เช่าต้องการใช้พื้นที่ โดยอุดรพลาซ่าไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ดังนั้น กองทรัสต์จึงยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากสัญญาเช่าที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และ/หรือ สัญญาเช่าที่ดินและเช่าอาคาร (ส่วนต่อขยาย) ถูกยกเลิกก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ซึ่งจะส่งผลให้สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าช่วงอาคาร (ส่วนต่อขยาย) ที่กองทรัสต์ได้เข้าทำกับอุดรพลาซ่าจะสิ้นสุดลงด้วยและกองทรัสต์ไม่อาจใช้ และ/หรือ ได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าช่วงอาคาร (ส่วนต่อขยาย) ที่กองทรัสต์เข้าทำกับอุดรพลาซ่าได้ อันจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์ในที่สุด

เพื่อบรรเทาผลกระทบจากความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้นในการลงทุนในโครงการ ยูดี ทาวน์ (ส่วนต่อขยาย) กองทรัสต์ ได้รับข้อตกลงกระทำการจากอุดรพลาซ่าตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าช่วงอาคาร (ส่วนต่อขยาย) ที่จะให้กองทรัสต์ได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญา โดยปราศจากการรอนสิทธิ ภาระผูกพันหรือการกระทำใด ๆ นอกจากนี้ ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดโดยอุดรพลาซ่าตามสัญญาเช่าที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และ/หรือ สัญญาเช่าที่ดินและเช่าอาคาร (ส่วนต่อขยาย) ระหว่างการรถไฟฯ กับอุดรพลาซ่า ซึ่งมีผลให้สัญญาดังกล่าวสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม ซึ่งมีได้เป็นผลจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญา ระหว่างกองทรัสต์กับอุดรพลาซ่า กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากอุดรพลาซ่าจากเหตุดังกล่าว และ/หรือ บอกเลิกสัญญา ระหว่างกองทรัสต์กับอุดรพลาซ่าได้ทันที และอุดรพลาซ่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่อุดรพลาซ่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่กำหนดไว้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น

2. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ซึ่งอาคารดังกล่าวตั้งอยู่บนที่ดินตามสัญญาเช่าตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าซึ่งไม่ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ตั้งอยู่บนที่ดินของบุคคลธรรมดา ซึ่งเม็มเบอร์ชิปมีสิทธิการเช่าในที่ดินดังกล่าว เพื่อก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่าตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า เพื่อประกอบธุรกิจโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดนั้น โดยในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์ได้เช่าทำสัญญาเช่าอาคารสำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดดังกล่าว จากเม็มเบอร์ชิปเพื่อใช้ประโยชน์ในอาคารซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ ทั้งนี้ แม้ว่าการลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารของกองทรัสต์จะเป็นไปอย่างถูกต้อง และได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว แต่กองทรัสต์ยังคงมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ตามสัญญาเช่าตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า ระหว่างเม็มเบอร์ชิป กับเจ้าของที่ดินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ไม่ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และสัญญาเช่าตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าดังกล่าวอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า แม้ตามความในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จะกำหนดว่าการเช่าสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีกำหนดกว่าสามปีขึ้นไปนั้น หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แค่เพียงสามปี อย่างไรก็ตาม ตามหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การทำสัญญาเช่าตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า จะก่อให้เกิดผลพิเศษระหว่างคู่สัญญาในการที่จะไม่นำหลักกฎหมายตามความในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนมาใช้บังคับ กล่าวคือ คู่สัญญาสามารถฟ้องร้องให้บังคับคดีได้ แม้กรณีเป็นการทำสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาการเช่าเกินกว่า 3 ปี โดยมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ทั้งนี้ หากเจ้าของที่ดินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ดังกล่าวให้กับบุคคลภายนอก มีคำพิพากษาศาลฎีกาวางหลักเกณฑ์ไว้ว่า ผลพิเศษตามสัญญาเช่าตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา จะเป็นเพียงบุคคลสิทธิที่ใช้บังคับได้ระหว่างคู่สัญญาและไม่ผูกพันผู้รับโอนซึ่งเป็นบุคคลภายนอก เว้นแต่ผู้รับโอนจะได้ตกลงยินยอมผูกพันด้วย และเว้นแต่เป็นกรณีที่สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาตกทอดไปยังทายาทในทางมรดก ดังนั้น หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวให้กับบุคคลภายนอก และบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่ตกลงยินยอมที่จะให้อาคารที่กองทรัสต์ลงทุนตั้งอยู่ในที่ดินซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์มาอีกต่อไป ซึ่งจะส่งผลต่อสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ระหว่างเม็มเบอร์ชิป กับกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ ไม่อาจใช้และ/หรือ ได้รับประโยชน์ในอาคารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดอันเป็นทรัพย์สินที่เช่าได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สำหรับสัญญาเช่าตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า ระหว่างเจ้าของที่ดิน โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด กับเม็มเบอร์ชิป ปรากฏข้อสัญญาซึ่งกำหนดว่า หากเจ้าของที่ดินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ประสงค์จะขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาให้แก่บุคคลภายนอก จะต้องแจ้งให้เม็มเบอร์ชิปทราบถึงราคาที่จะขายและให้สิทธิเม็มเบอร์ชิปเป็นผู้ซื้อก่อน นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้รับข้อตกลงกระทำการจากเม็มเบอร์ชิป ที่จะให้กองทรัสต์ได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญา โดยปราศจากการรอนสิทธิ ภาระผูกพันหรือการกระทำใด ๆ รวมถึงตลอดระยะเวลาการเช่า เม็มเบอร์ชิปตกลงจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่ากับเจ้าของที่ดินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ให้แก่ผู้อื่น หรือจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนอาคารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ให้แก่บุคคลอื่น เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ และในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดโดยเม็มเบอร์ชิปจากการที่สัญญาเช่าตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเหตุจากการเปลี่ยนแปลงเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติ

หน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากเม็มเบอร์ชิปจากเหตุดังกล่าว และ/หรือ บอกลีกสัญญาได้ทันที โดยเม็มเบอร์ชิปจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือซึ่งคำนวณตามวิธีเส้นตรง (Straight Line) รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เม็มเบอร์ชิปได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลา การเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลา การเช่า ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัด เกิดขึ้นนั้น

3. ความเสี่ยงจากข้อกำหนดในสัญญาเช่าในบางโครงการที่ให้สิทธิแก่ผู้เช่ารายย่อยในการบอกลีกสัญญาเช่าและสัญญา บริการก่อนครบกำหนดสัญญา และ/หรือ มีข้อสัญญาจำกัดจำนวนเงินค่าเสียหายที่ผู้เช่าพื้นที่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่ ผู้เช่าพื้นที่บอกลีกสัญญาก่อนกำหนด และ/หรือ มีข้อสัญญาจำกัดการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของกองทรัสต์

เนื่องจากตามสัญญาเช่าพื้นที่ และ/หรือ สัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่บางรายในโครงการ ยูดี ทาวน์ และโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ ปรากฏข้อสัญญาที่ผู้เช่าพื้นที่สามารถบอกลีกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดอายุสัญญาได้ โดยไม่ถือ เป็นการผิดสัญญา นอกจากนั้น สัญญาที่ทำกับผู้เช่าพื้นที่บางรายในโครงการ ยูดี ทาวน์ มีข้อสัญญาจำกัดจำนวนเงินค่าเสียหายที่ผู้เช่าพื้นที่ต้องรับผิดชอบกรณีผู้เช่าพื้นที่บอกลีกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา และข้อสัญญาซึ่งจำกัด การใช้ประโยชน์พื้นที่บางส่วนของโครงการ ยูดี ทาวน์ สำหรับประกอบกิจการบางประเภทเท่านั้น ได้แก่ ธุรกิจประเภท ไฮเปอร์มาร์เก็ต ซูเปอร์มาร์เก็ต หรือธุรกิจห้างสรรพสินค้า ดังนี้ กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงที่ผู้เช่าพื้นที่อาจบอกลีก สัญญาเช่าพื้นที่ และ/หรือ สัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่มา ทดแทนผู้เช่าพื้นที่เดิมได้ในเวลาอันสมควร หรือไม่สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ได้ หรือผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ที่จัดหา มาทดแทนนั้น มีระยะเวลาของสัญญาเช่าสั้นกว่าผู้เช่าพื้นที่เดิม รวมถึงอาจไม่ได้รับค่าเสียหายเต็มจำนวนตามความเสียหายที่ เกิดขึ้นจริง และมีข้อจำกัดในการหาผู้เช่า โดยอาจให้ผู้เช่าพื้นที่บางส่วนได้เฉพาะแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจบางประเภท เท่านั้น จึงอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

4. ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันของศูนย์การค้าและร้านค้าปลีกอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

เนื่องจากกองทรัสต์มีรายได้หลักจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ได้แก่ โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ พอร์โต้ ชิโน่ และโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด จากการประกอบธุรกิจให้ผู้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ และศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ โดยเมื่อพิจารณาจากธุรกิจประเภทเดียวกันในพื้นที่ใกล้เคียง กองทรัสต์อาจประสบปัญหาเรื่อง การแข่งขันที่สูงขึ้นจากการที่ผู้ประกอบการรายอื่นที่สามารถดำเนินธุรกิจศูนย์การค้าในลักษณะเดียวกัน และมีการพัฒนา ปรับปรุงและตกแต่งพื้นที่ค้าปลีกหรือประสบความสำเร็จในการดึงดูดผู้บริโภค

นอกจากนี้ ผู้ประกอบการเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ต้องเผชิญกับความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตและพฤติกรรมผู้บริโภคของลูกค้าที่มาจับจ่ายใช้สอยหรือรับบริการ ทำให้เกิดการ แข่งขันในการหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ การต่ออายุของผู้เช่าพื้นที่รายเดิม และการปรับลดอัตราค่าเช่าเพื่อดึงดูดผู้เช่าพื้นที่ ซึ่ง อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดหาประโยชน์และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกทั้ง 3 โครงการตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม เป็น จุดศูนย์กลางการเดินทางที่สะดวก และประสบความสำเร็จในการวางตำแหน่งทางการตลาดที่เหมาะสมด้วยแนวคิดและ การออกแบบที่แตกต่างจากศูนย์การค้าในบริเวณเดียวกันรวมถึงมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจน จึงถือเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วย เพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้ และไม่กระทบต่อการจัดหา ประโยชน์และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

1. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนหรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวต่ำกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วน of ประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน โดยจำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้น ๆ ในอนาคต

2. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น เช่น ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สิน ภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าบริการของผู้รับจ้างช่วง อัตราเงินเฟ้อ และค่าเบี้ยประกัน เป็นต้น

3. ความเสี่ยงของมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งอาจจะลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามสัดส่วน

กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินราคาอิสระ และ/หรือ ปัจจัยอื่นใดที่อยู่นอกเหนือจากการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หากกองทรัสต์ไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม มูลค่าของทรัพย์สินสุทธิของหน่วยทรัสต์จะเท่ากับศูนย์ โดยกองทรัสต์จะไม่มีการสำรองเงินทุนไว้สำหรับการจ่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ แต่จะทยอยจ่ายเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยการลดทุนจดทะเบียน

นอกจากนี้ มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจจะลดลงจากการประเมินค่าของสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราการเช่าพื้นที่ และ/หรือ อัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการสาธารณูปโภค หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์มูลค่าหน่วยทรัสต์ และ/หรือ การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในท้ายที่สุด

4. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

ในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ เช่น อุทกภัย และ/หรือ จากการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน และเพื่อให้ได้เงื่อนไขการทำประกันภัยที่ดีที่สุด กองทรัสต์ได้ทำประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าว โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุในวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) และการประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลที่สาม (Public Liability Insurance) ด้วย

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงจากราคาหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากเสนอขายหน่วยทรัสต์

ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เช่น โอกาสทางธุรกิจและการลงทุนของกองทรัสต์ สภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในทัศนะของนักลงทุน การคาดการณ์จากนักลงทุนและนักวิเคราะห์ มูลค่าตลาดของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เมื่อเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารทุนอื่น ๆ ความสมดุลระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายหน่วยทรัสต์ ขนาดและสภาพคล่องของตลาดการลงทุนในหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในอนาคต การเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้อง อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ย ตลอดจนความผันผวนของตลาดตราสารทุน

ด้วยปัจจัยดังกล่าว หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย การที่กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินงานเพื่อใช้ในการลงทุน เป็นทุนสำรองสำหรับการดำเนินงาน หรือเพื่อใช้ในการอื่น ๆ เงินทุนเหล่านี้แม้จะเพิ่มมูลค่าให้แก่สินทรัพย์ แต่อาจมิได้เพิ่มราคาตลาดให้แก่หน่วยทรัสต์ด้วย หากกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดได้ ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคตหรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

นอกจากนั้น หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินซึ่งคุ้มครองเงินลงทุน และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินหรือเป็นการได้รับประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้เงินที่ตนลงทุนคืน ดังนั้น นักลงทุนอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้เงินลงทุนคืนทั้งหมดหรือบางส่วน

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าที่ได้รับตลอดจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน หรือรักษาอัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่าในปัจจุบันคู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่าที่ได้รับนั้นเพิ่มสูงขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนั้นจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

ทั้งนี้ ในการคำนวณผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์นั้น จะพิจารณาจากผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เท่านั้นไม่ได้ โดยจะต้องคำนวณเป็นเงินได้หลังหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ การให้เช่า การชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ ภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด และค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ ดังนั้น ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์จึงน้อยกว่าผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

3. ความเสี่ยงจากการที่เงินค้ำประกันจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการของการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

4. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษี หรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษี และค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขายโอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตรากาฬที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ไม่มีข้อพิพาทซึ่งกองทรัสต์เป็นคู่ความหรือคู่กรณี ที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อกองทรัสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ รวมถึงไม่มีคดีหรือข้อพิพาทใดที่กระทบต่อการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ โดยที่คดีหรือข้อพิพาทดังกล่าวยังไม่สิ้นสุด

ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

ส่วนที่ 3

การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์



ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์

ข้อมูลหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

จำนวนเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	2,822,400,000 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	288,000,000 หน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	2,905,742,118 บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.0893 บาท
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์

การลดทุนชำระแล้ว

รอบผลการดำเนินงาน	วันปิดสมุดทะเบียน	วันที่จ่ายเงินลดทุน	เงินลดทุนต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	จำนวนเงินลดทุน (บาท)	เหตุผล
1 มกราคม 2565 - 31 มีนาคม 2565	27 พฤษภาคม 2565	10 มิถุนายน 2565	0.10	28,800,000	เนื่องจากกองทรัสต์ AIMCG มีรายการส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิต ซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่มีใช้เงินสด และไม่มีเหตุที่ต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามเหตุในการลดทุนชำระแล้วที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
1 เมษายน 2565 - 30 มิถุนายน 2565	26 สิงหาคม 2565	7 กันยายน 2565	0.03	8,640,000	เนื่องจากกองทรัสต์ มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกรายการค่าใช้จ่ายซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่มีใช้เงินสด และไม่มีเหตุที่ต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามเหตุในการลดทุนชำระแล้วที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

โครงสร้างผู้ถือหุ้นบริษัท

ข้อมูลผู้ถือหุ้นบริษัทรายใหญ่ 10 ลำดับแรก ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้นบริษัท	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1.	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	44,934,000	15.60
2.	บริษัทหลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	12,150,000	4.22
3.	บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด	12,100,000	4.20
4.	นายพิบูลย์ศักดิ์ ไกรศักดิ์วัฒน์	11,519,100	4.00
5.	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	8,897,300	3.09
6.	นายอนันต์ ระวีแสงสุรย์	3,960,300	1.38
7.	บริษัท เอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) โดย บลจ. ไทยพาณิชย์ จำกัด 4	3,924,500	1.36
8.	นายสมชาติ โสติธมัย	3,600,000	1.25
9.	มูลนิธิสุขโม	3,500,000	1.22
10.	นายคเชนทร์ เบญจกุล	3,298,900	1.15

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิม
กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วให้หมายถึง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดหรือประกาศแก้ไขเปลี่ยนแปลง เช่น การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามแผน¹ หรือการหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพัน² เป็นต้น
- ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตามข้อ 1. ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

¹ เพื่อให้การบริหารจัดการค่าใช้จ่ายด้านการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากันเงินสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซม บำรุงรักษาหรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ในแต่ละปีสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในอัตรา ร้อยละ 1.00 - 3.00 ของรายได้รวมทั้งปีของแต่ละโครงการ หรืออาจพิจารณาตามความเหมาะสม

² ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากันเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันในแต่ละปี โดยพิจารณาตาม “รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม” ที่ระบุในส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ หรืออาจพิจารณาตามความเหมาะสม

4. ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยหากเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี และหากเป็นประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (หากมี) ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยในการกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป
5. ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้
- 1) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
 - 2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เพื่อกำหนดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทน ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย
 - ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือ
 - ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
 - ประกาศผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ เว็บไซต์ของกองทรัสต์ หรือ
 - ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 ฉบับ
 - 3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละประเภท
 - 4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้
 - 5) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

6. เงื่อนไขและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่ถือหน่วยทรัพย์สินเกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหุ้นทรัพย์สินหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัพย์สินในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร.14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณีกำหนด และผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัพย์สินที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัพย์สินของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินดังกล่าว นั้น ให้ตกเป็นของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินรายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัพย์สิน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานของปี 2565 ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน ดังนี้

รอบผลการดำเนินงาน	วันจ่ายประโยชน์ ตอบแทน	อัตราประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)		
		เงินปันผล	เงินलगุม	รวม
1 มกราคม 2565 - 31 มีนาคม 2565	10 มิถุนายน 2565	-	0.1000	0.1000
1 เมษายน 2565 - 30 มิถุนายน 2565	7 กันยายน 2565	0.0900	0.0300	0.1200
1 กรกฎาคม 2565 - 30 กันยายน 2565	13 ธันวาคม 2565	0.1200	-	0.1200
1 ตุลาคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565	30 มีนาคม 2566	0.1400	-	0.1400
รวม		0.3500	0.1300	0.4800

โครงสร้างการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2561 มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ โดยบริษัทได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2562 และได้ทำการต่ออายุใบอนุญาตผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว มีผลเมื่อวันที่ 18 มกราคม 2566

สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัท

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	AIM Real Estate Management Company Limited
เลขทะเบียนบริษัท	เลขที่ 93/1 อาคารจีพีเอฟ วิทย์ อาคารบี ชั้น 8 ห้อง 803 ถนนวิทย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	0105561149881
โทรสาร	02-254-0441-2
Website	02-254-0443
Email	www.aimcgreit.com
ทุนจดทะเบียน	ir@aimrm.co.th
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	10,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	100,000 หุ้น
ประเภทธุรกิจ	100 บาทต่อหุ้น
ผู้ถือหุ้นใหญ่(สัดส่วนการถือหุ้น)	ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
รายชื่อกรรมการ	บริษัท อีเทอนอลชันไซน์ แคปปิตอล จำกัด (ร้อยละ 100.00)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายธนัชชัย สันติชัยกุล นายไพสิฐ แก่นจันทร์ เรืออากาศโทศุภกร จันทศาวัต นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรภูมิ
รอบระยะเวลาบัญชี	นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล ลงลายมือชื่อร่วมกับนายไพสิฐ แก่นจันทร์ หรือ นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรภูมิ รวมเป็นสองคน
	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

โครงสร้างการถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหุ้น ที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (%)
1.	บริษัท อีเทอนอลชันไซน์ แคปปิตอล จำกัด ¹	99,997	100.00
2.	นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล	1	0.00
3.	นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรฤทธิ	1	0.00
4.	นายพงษ์ธร สุจิรพันธ์	1	0.00
	รวม	100,000	100.00

หมายเหตุ: ¹ บริษัท อีเทอนอลชันไซน์ แคปปิตอล จำกัด เป็นบริษัทที่ประกอบกิจการบริการที่ปรึกษาการลงทุน และมีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดังนี้

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

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ คือ บริษัท อีเทอนอลชันไซน์ แคปปิตอล จำกัด ซึ่งถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัท อีเทอนอลชันไซน์ แคปปิตอล จำกัด มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุม คือ นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล ซึ่งถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 47.50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และนายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรฤทธิ ซึ่งถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 32.50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยบริษัท อีเทอนอลชันไซน์ แคปปิตอล จำกัด ประกอบกิจการบริการที่ปรึกษาการลงทุน ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีบริษัทย่อย ดังนี้

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

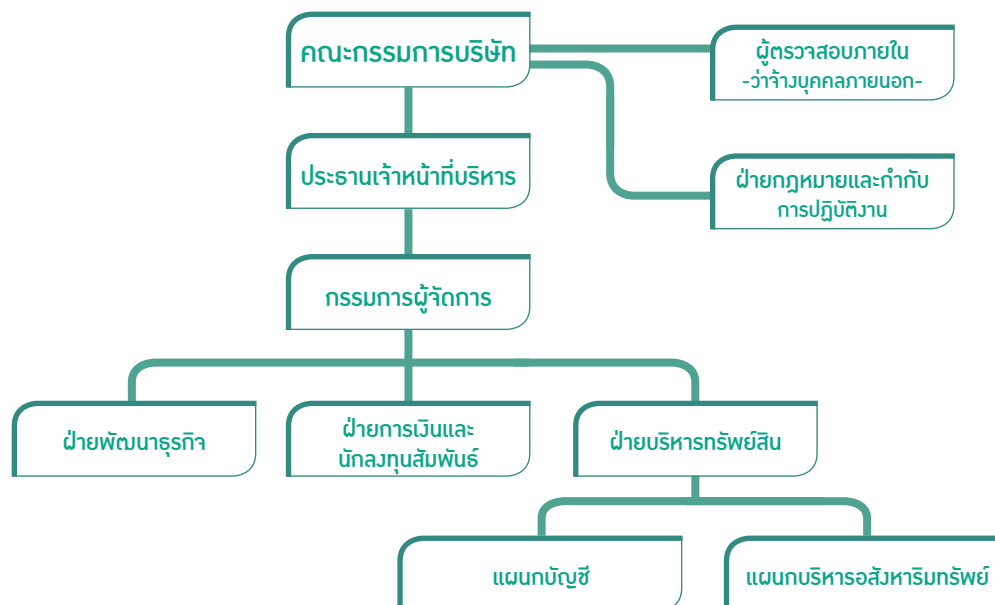
โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างองค์กร

ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงาน โดยฝ่ายงานต่าง ๆ ความเป็นอิสระ เป็นระบบการทำงาน คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีการแบ่งฝ่ายการดำเนินงานให้สอดคล้องกับหน้าที่ของการเป็นผู้บริหารกองทรัสต์ โดยประกอบด้วย 5 ฝ่ายงานหลัก อันได้แก่ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน และฝ่ายตรวจสอบภายใน

หน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานจะครอบคลุมทั้งการบริหารงานของบริษัทและการบริหารงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจว่าจ้างให้บุคคลภายนอกที่มีประสบการณ์เป็นผู้ดำเนินการแทนบริษัทในบางฝ่ายงาน ตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่กำหนดไว้ (ตามที่จะกล่าวต่อไป) โดยอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างใกล้ชิด

แผนผังโครงสร้างองค์กร



ข้อมูล ณ วันที่ 15 มีนาคม 2566

คณะกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผู้จัดการกองทรัสต์มีคณะกรรมการ 1 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

- | | |
|---------------------------------|------------------------------|
| 1. นายธนะชัย ลันติชัยกุล | ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ |
| 2. นายไพสิฐ แก่นจันทร์ | กรรมการ |
| 3. เรืออากาศโทศุภกร จันทศาสตร์ | กรรมการอิสระ |
| 4. นายอมร จุฬาลักษณ์นกุล | กรรมการ |
| 5. นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรฤทธิ | กรรมการ |

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ คือ นายอมร จุฬาลักษณ์นกุล ลงลายมือชื่อร่วมกับนายไพสิฐ แก่นจันทร์ หรือ นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทวรุฒิ รวมเป็นสองคน

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท และกรรมการอิสระ จะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง

คณะผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 23 มกราคม 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์มีผู้บริหาร จำนวน 5 ท่าน ดังนี้

- | | |
|--------------------------------|---|
| 1. นายอมร จุฬาลักษณ์นกุล | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 2. นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทวรุฒิ | กรรมการผู้จัดการและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ |
| 3. นางสาวณานิศา ชาดิฐมิทกอบกุล | ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ |
| 4. นายพงษ์ธร สุจิรพันธ์ | ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน |
| 5. นางสาวศรดา เอกเวชวิท | ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับปฏิบัติตาม |

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ หน้าที่และความรับผิดชอบต่อบริษัท และหน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

หน้าที่และความรับผิดชอบต่อบริษัท

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง รักษาผลประโยชน์ และมีความรับผิดชอบที่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น โดยไม่ขัดกับบทบาทหน้าที่การเป็นผู้จัดการกองทรัสต์
2. กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบาย และกฎระเบียบอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
3. พิจารณาตัดสินใจในเรื่องที่มีสาระสำคัญ เช่น แผนธุรกิจ อำนาจการบริหารและรายการอื่นใดที่กฎหมายกำหนด
4. ดำเนินการให้มีรายงานทางการเงิน การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพและเชื่อถือได้
5. ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายบริหารมีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างมีจริยธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
6. กรรมการอิสระและกรรมการจากภายนอกอื่น มีความพร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระในการให้ความคิดเห็นในการบริหารงาน การกำหนดกลยุทธ์ และการกำหนดมาตรฐานการดำเนินงาน ตลอดจนพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่น ๆ หรือฝ่ายบริหาร ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย
7. พิจารณาคัดเลือกแต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนกรรมการท่านเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท
8. รายงานข้อมูลตาม “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง” ต่อบริษัทตามเกณฑ์ที่กำหนด

หน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการ

1. ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์ สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
2. บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
3. พิจารณากำหนดนโยบายที่สำคัญต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เช่น กลยุทธ์และทิศทางการดำเนินงานของกองทรัสต์ โครงสร้างทางการเงินและการลงทุนของกองทรัสต์ และระบบการบริหารความเสี่ยง เป็นต้น
4. พิจารณานุมัติการซื้อ และ/หรือ ขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
5. พิจารณานุมัติการจัดหาแหล่งเงินทุนให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแหล่งที่มาของเงินทุน จำนวนข้อกำหนด และเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
6. พิจารณานุมัติการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
7. พิจารณานุมัติงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์
8. พิจารณานุมัติการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
9. พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
10. ดูแลให้กองทรัสต์มีการควบคุมภายในที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์
11. คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ รวมทั้งจัดประชุมผู้สอบบัญชีตามความเหมาะสม
12. พิจารณานุมัติการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้อง ครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด
13. พิจารณาดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียน และ/หรือ ข้อพิพาทเกี่ยวกับกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกตามการเสนอของผู้บริหารบริษัท

หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

1. พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ให้มีความถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
2. พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
3. พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
4. พิจารณานุมัติแผนงานการตรวจสอบภายในและรายงานการตรวจสอบภายใน รายงานการปฏิบัติงานที่ไม่สอดคล้อง ผิดกฎระเบียบ และ/หรือ ประเด็นที่พบจากการตรวจสอบภายใน และรวมถึงติดตามการปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติงานที่ไม่เป็นไปตามกฎระเบียบว่ามีกรปรับปรุงแก้ไขโดยถูกต้องแล้ว หรือได้มีการปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติงานตามข้อเสนอแนะที่เกิดจากประเด็นที่ตรวจพบ หรือได้มีการปรับปรุงแก้ไขภายในระยะเวลาที่กำหนด
5. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้

1. รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
2. จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระ จะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

หน้าที่ทั่วไป

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

หน้าที่ตามหลักการดำเนินการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

1. มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
2. เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจนไม่บิดเบือนและไม่ทำให้สำคัญผิด
3. ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหายหรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
4. ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ หากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น
5. ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน ลัทธิ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใด ๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

6. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งรวมถึง การขออนุมัติ การขอความเห็นชอบ หรือการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
- 1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - 2) จัดทำและจัดส่งข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ วิธีการจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำในนามกองทรัสต์กับบริษัทหรือบุคคลต่าง ๆ การเข้าลงทุนเพิ่มเติม การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และการก่อภาระหนี้ให้แก่ทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์สามารถวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ
 - 3) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดจนระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม

หน้าที่ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์

ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
2. ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - 1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
 - 2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้
3. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
4. ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ ตามเหตุและกระบวนการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

5. เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติแทนสำเร็จลุล่วงไป
6. ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้
 - 1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาซึ่งได้รับการคัดเลือกจากการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่ตนพิจารณา
 - 2) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
7. จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
8. จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
9. จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดเอาไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปีให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญหรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสาร หรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรือตวันการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ
10. หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานทุกคนของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้า/ค่าธรรมเนียม อันเนื่องมาจากการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์
11. เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุม เพื่อขออนุมัติรายการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น
 ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้ำประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่กัน เป็นต้น
12. ติดตามการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทำรายงานกระจายยอดประโยชน์ตอบแทนและดำเนินงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวโดยให้เป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ และอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้
13. ติดต่อ ประสานงาน และให้ข้อมูลต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียม ภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างหรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์หรือเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และดำเนินการหักภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่กองทรัสต์มีหน้าที่หัก ณ ที่จ่ายโดยอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้

หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

1. เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้จัดให้มีระบบงานที่มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีคุณภาพ ดังต่อไปนี้

- 1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายและกฎเกณฑ์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- 3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- 4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ
- 5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด
- 6) เปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามหลักเกณฑ์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535
- 7) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- 8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
- 9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- 10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ทั้งนี้ การจัดให้มีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นผู้จัดทำขึ้นด้วยตนเอง เว้นแต่เป็นกรณีการจัดระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้ ภายใต้หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- 2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
- 3) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

อย่างไรก็ดี การมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการข้างต้น ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานที่เกี่ยวข้องกับนโยบายและการดำเนินการจัดการลงทุน ระบบการกำกับดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยง ระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ระบบการคัดเลือกบุคลากรและผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้อง และระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน

2. บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
3. คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยให้ยึดถือและปฏิบัติตามเป็นมาตรฐานขั้นต่ำในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
4. ดำเนินการต่าง ๆ ให้มั่นใจได้ว่าจัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ เช่น
 - 1) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อมูลพื้นฐานที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวน
 - 2) กำหนดวงเงินการก่อภาระหนี้และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวน
 - 3) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ 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) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีตเพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและจัดทำสัญญาเช่าให้เหมาะสม และประเมินผลความถูกต้องของการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า เพื่อบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ หรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
 - 11) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
 - 12) กำหนดและใช้นโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
5. ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิโดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน รวมทั้งสัญญาต่าง ๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว

6. จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงิน และเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่าง ๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
7. จัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน รายงานประจำปีและข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
 ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการ ผู้บริหาร และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใด ได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้องครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว
8. ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
9. ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
10. จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กล่าวคือ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมีอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
11. ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวกระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อดำเนินงานประจำวันภายใต้วงเงินที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ และต้องจัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่สมควร
12. ดำเนินการจัดทำ และ/หรือ จัดส่งและรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

1. เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออก
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏเหตุดังต่อไปนี้
 - เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศที่ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
 - ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ล้มเหลว และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศที่ สช. 29/2555 และไม่สามารถแก้ไขได้ภายใน 90 วัน
- 3) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 วัน ตามประกาศที่ สช. 29/2555
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม
- 5) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถชำระเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่ สช. 29/2555
- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

2. วิธีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

- 1) กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ นอกเหนือจากเหตุที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด ให้ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยไม่ต้องมีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยในการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร
- 2) กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด ให้ทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ และในการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน

60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติเพื่อถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์และแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม และแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร

การถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีผลเมื่อทรัสต์บอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์เพราะการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอาศัยเหตุตามสัญญานี้ และ/หรือ ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ตลอดจนประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบุคคลภายนอกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินในโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีข้อมูลสำคัญสรุปได้ ดังนี้

สรุปข้อมูลสำคัญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

โครงสร้างผู้ถือหุ้น

เลขทะเบียนบริษัท

โทรศัพท์

บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด

45/5 ถนนทองใหญ่ ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี
จังหวัดอุดรธานี 41000

1) นายภาสกร วีระชาติยานุกุล	มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 37.18
2) นางสาวอภิชา วีระชาติยานุกุล	มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 37.18
3) นายธนกร วีระชาติยานุกุล	มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 12.82
4) นางมลลดาทิพย์ บัวชุม	มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 12.82

0415547000058

042-932-998

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 29 ตุลาคม 2565

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

โครงสร้างผู้ถือหุ้น

เลขทะเบียนบริษัท

โทรศัพท์

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 29 เมษายน 2565

บริษัท เซนจูริตี้ จำกัด

27 อาคารอาร์เอสกรุ๊ป ทาวเวอร์ เอ ชั้น 11 ถนนประเสริฐมนูกิจ
แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

- | | |
|------------------------------|----------------------------------|
| 1) นายเชษฐา เชษฐโชติศักดิ์ | มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 25 |
| 2) นายโชติ เชษฐโชติศักดิ์ | มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 25 |
| 3) นางสาวจิรา เชษฐโชติศักดิ์ | มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 25 |
| 4) นายสุรัชย์ เชษฐโชติศักดิ์ | มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 25 |

0105554038670

02-938-5353

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

โครงสร้างผู้ถือหุ้น

เลขทะเบียนบริษัท

โทรศัพท์

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 30 เมษายน 2565

บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

99/10-14 หมู่ที่ 4 ถนนเอกชัย ตำบลโคกขาม
อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร 74000

- | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| 1) นางสาวรณณา ปัญญาสาร | มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 26.44 |
| 2) นายวัลลภ โพธิ์เพียรทอง | มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 7.27 |
| 3) นายเพิ่มเกียรติ โพธิ์เพียรทอง | มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 5.82 |
| 4) นายวันชัย โพธิ์เพียรทอง | มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 5.82 |
| 5) นายสมชาย โพธิ์เพียรทอง | มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 5.82 |

0745552003164

034-119-199

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

โครงสร้างผู้ถือหุ้น

เลขทะเบียนบริษัท

โทรศัพท์

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 9 มีนาคม 2566

บริษัท ไบเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

- | | |
|---|-------------------------------------|
| 1) RAFFLES NOMINEES (PTE) LIMITED | มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 20.05 |
| 2) UBS SWITZERLAND AG | มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 16.53 |
| 3) บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) | มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 8.63 |
| 4) นายธงชัย บุศราพันธ์ | มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 3.56 |
| 5) UBS AG HONG KONG BRANCH | มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 2.31 |

0107538000312

02-251-9977

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

หน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

1. ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ารายได้ที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์นั้นได้มาโดยวิธีการให้เช่าหรือวิธีการอื่นใด และบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
2. จัดหาผู้เช่ารายย่อยเพื่อเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ ประสานงาน รวมถึงเจรจากับผู้เช่ารายย่อยในการเช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
3. เรียกเก็บ ติดตาม ทวงถามให้ผู้เช่ารายย่อยชำระเงินค่าเช่า เงินประกัน ค่าบริการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจัดเก็บค่าธรรมเนียม ค่าปรับ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และหนี้สินใด ๆ (หากมี) และการออกไปกำกับภาษี ใบเสร็จรับเงินชั่วคราว และใบเสร็จรับเงินในนามของกองทรัสต์ และนำส่งเงินดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์โดยโอนไปยังบัญชีของกองทรัสต์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
4. ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่ารายย่อยปฏิบัติตามสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่ารายย่อยเป็นคู่สัญญาอย่างเคร่งครัด
5. บำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อพร้อมนำออกให้เช่าหรือขาย ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซม ปรับปรุง พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา
6. กำกับดูแลให้มีการประกันวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์และประกันภัยความเสียหายที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก ให้มีความคุ้มครองเพียงพอตามจำนวนและมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์หลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พร้อมทั้งระบุกองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ โดยให้การประกันภัยทั้งสองกรณีเป็นไปตามรายละเอียดและขอบเขตความคุ้มครองที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
7. พิจารณาตรวจสอบสภาพของอสังหาริมทรัพย์ก่อนส่งมอบให้แก่ผู้เช่ารายย่อยหรือกองทรัสต์ รวมถึงส่งรายงานการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อมีการทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการใหม่ ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือเมื่อสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการเดิมสิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี
8. รวบรวม ตรวจสอบ ส่งมอบข้อมูล และเอกสารทั้งหมดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะสัญญาต่าง ๆ ที่จัดทำขึ้นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ กับบุคคลภายนอกเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
9. ตรวจสอบและชำระค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ หรือค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาที่ทำกับผู้เช่ารายย่อย หรือสัญญาอื่นใดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติ
10. จัดเตรียมและเสนอรายงานประจำเดือนซึ่งแสดงถึงรายรับ-รายจ่าย เงินค้างรับและเงินค้างจ่าย และบัญชีตรวจสอบรายเดือนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
11. จัดเตรียมและเสนอรายงานประจำไตรมาสในเรื่องสถานะตลาดซึ่งมีรายละเอียดเกี่ยวกับการเคลื่อนไหวของสถานะตลาดและจำนวนของลูกค้าที่เข้ามาเยี่ยมชมอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละไตรมาส
12. จัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และนำเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อผู้จัดการกองทรัสต์

หน้าที่ในการจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

1. จัดให้มีบัญชีและรายงานต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานรับชำระหนี้ประจำวัน รายงานลูกหนี้ค้างชำระ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน รวมทั้งเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่เกี่ยวกับรายได้จากการดำเนินงานโดยรวมของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ เพื่อจัดส่งบัญชีและรายงาน และเอกสารดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ภายในระยะเวลาที่กำหนด
2. บริหารจัดการเงินสดย่อยหมุนเวียน (Petty Cash) ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้อนุมัติ รวมถึงจัดเตรียมรายงานการใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดสำหรับเบิกเงินคืนจากผู้จัดการกองทรัสต์
3. อำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ตรวจสอบภายใน (บุคคลภายนอก) ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขอ

หน้าที่ในการทำการตลาด

1. ให้คำแนะนำแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการจัดการและการตลาดของอสังหาริมทรัพย์โดยรวม ตลอดจนกลยุทธ์ด้านการลงทุนและนโยบายการลงทุน เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
2. ทำการตลาดและจัดหาผู้เช่ารายย่อย ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการอำนวยความสะดวกในการเยี่ยมชมอสังหาริมทรัพย์ตามที่ได้รับการร้องขอ การตอบข้อสงสัย การให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และกิจกรรมอื่นใดที่นำมาซึ่งรายได้จากอสังหาริมทรัพย์
3. ให้คำแนะนำแก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับสภาพหรือแนวโน้มของสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ และผลกระทบที่จะมีต่อกองทรัสต์จากสภาวะดังกล่าว

หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

1. ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่ารายย่อย เมื่อผู้เช่ารายย่อยประสงค์จะโอน และ/หรือเปลี่ยนแปลง และ/หรือ แก้ไขสิทธิตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมทั้งการเลิกสัญญาดังกล่าว เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปโดยราบรื่น
2. กำหนดและเสนออัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ หรือค่าธรรมเนียมอื่นใดภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะคล้ายคลึงหรือเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เมื่อได้รับการร้องขอจากผู้จัดการกองทรัสต์

หน้าที่ต่อกองทรัสต์

1. จัดทำและจัดส่งรายงานหรือข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ภายในเวลาอันสมควรหรือภายในเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดเมื่อได้รับการร้องขอจากผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม รวมถึงจัดเตรียมและส่งมอบเอกสาร หรือรายงานเพิ่มเติมในกรณีที่ทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ผู้ตรวจสอบบัญชี กรมสรรพากร หรือหน่วยงานราชการอื่นใดที่เกี่ยวข้องได้ขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งรายงานดังกล่าวให้แก่บุคคลดังกล่าวตามจำเป็นและสมควร
2. จัดทำและจัดส่งบัญชีอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรวมถึงการทบทวนบัญชีดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือ/และ เมื่ออสังหาริมทรัพย์มีการเปลี่ยนแปลงโดยมีนัยสำคัญ
3. จัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และนำเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อขออนุมัติ

กรัสด์

สรุปข้อมูลสำคัญของกรัสด์

ชื่อกรัสด์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เลขทะเบียนบริษัท	0105535048398
ใบอนุญาตประกอบธุรกิจทรัสต์	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

ผู้ถือหุ้นของทรัสต์ ณ วันที่ 3 มกราคม 2566 มีดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	19,999,998	100.00
2. นางสาวอัจฉรา ศัสตราศาสตร์	1	0.00
3. นายดรณัฐ บันเปี่ยมราษฎร์	1	0.00
รวม	20,000,000	100.00

หน้าที่และความรับผิดชอบของกรัสด์

หน้าที่ทั่วไป

ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ทรัสต์อาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่ที่ทรัสต์จะพิจารณาเห็นสมควร อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์ติดตามการกระทำการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่า ได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน

หน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน

1. ทรัสตีต้องมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก ซึ่งทรัสตีอาจดำเนินการด้วยตนเองได้หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้
2. การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 1) ในกรณีที่ทรัสตีมีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการในการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่ และจัดให้มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว
 - 2) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม

หน้าที่ในการจัดระบบงานของทรัสตี

ทรัสตีมีหน้าที่ในการจัดให้มีระบบงานอย่างเหมาะสมตามพระราชบัญญัติทรัสตีฯ และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของทรัสตีครอบคลุมเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1. การแยกกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสตี โดยในการเก็บรักษาทรัพย์สิน จะต้องมีการแยกกองทรัสต์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ออกจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่นหรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสตี
2. การตรวจสอบการจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพระราชบัญญัติทรัสตีฯ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
3. การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรัสต์ รายได้ รายจ่ายและหนี้สินของกองทรัสต์ ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
4. การตรวจสอบดูแลและติดตามการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อสิทธิประโยชน์ของกองทรัสต์
5. การควบคุม ตรวจสอบ และป้องกันมิให้มีการจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพระราชบัญญัติทรัสตีฯ และมีให้มีการทุจริตในการจัดการกองทรัสต์
6. จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่น ๆ ของทรัสตี ในกรณีที่ทรัสตีจัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสตีต้องแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสตี และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสตีครอบครองอยู่
7. ในกรณีที่ทรัสตีมิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 6. ดังกล่าวข้างต้น จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสตีจนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสตีเอง ให้สันนิษฐานว่า
 - 1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
 - 2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสตี
 - 3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์

ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้น ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย

8. ในกรณีที่ทรัพย์สินมิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 6. ดังกล่าวข้างต้น จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน

หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

1. ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามต่อไปนี้
 - 1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - 2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าว หรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์

2. ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
3. ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์ อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
4. ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอก ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
5. ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่เข้าชื่อยกเว้นให้ทรัสต์มีสิทธิมอบหมายงานได้ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เรื่อง การมอบหมายงานการจัดการกองทรัสต์ และหน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน
6. ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์และการออกเอกสารแสดงสิทธิ และการโอนและข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบ และระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์สิน
7. ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์สินมีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เรื่อง การจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์และการออกเอกสารแสดงสิทธิ
8. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์สินออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์สินมีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

9. ทรัสตีมีหน้าที่ให้ความเห็นของทรัสตีเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสตีในรายงานประจำปีของกองทรัสตี ซึ่งผู้จัดการกองทรัสตีมีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสตี โดยทรัสตีจะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสตีในการบริหารจัดการกองทรัสตีเป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสตี รวมทั้งกฎหมายประกาศ และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองทรัสตีมิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสตี หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการของทรัสตีในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง
10. ทรัสตีมีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสตีและมูลค่าหน่วยทรัสตี ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสตีจะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น
นอกจากนี้ ทรัสตีมีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสตีคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของทรัพย์สินของกองทรัสตีต่อหน่วยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เมื่อผู้จัดการกองทรัสตีออกรายงานประจำปีในแต่ละรอบระยะเวลา โดยจัดพิมพ์ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยในรายงานประจำปีของกองทรัสตี ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสตีต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสตีจะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่ส่งให้แก่ทรัสตีด้วย
11. ทรัสตีอาจก่อหนี้ และ/หรือ ค่าใช้จ่ายใด ๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสตี พระราชบัญญัติทรัสตีฯ ประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด
12. ทรัสตีไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใด ๆ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะทรัสตี และทรัสตีไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสตี และ/หรือ บุคคลอื่นใด นอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสตี และ/หรือ ที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ อนึ่ง การที่ทรัสตีเข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสตีมิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือผลการประกอบการของกองทรัสตี หรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่าไม่ว่ารายใด
13. เมื่อกองทรัสตีสิ้นสุดลง ให้ทรัสตีทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน โดยต้องชำระสะสางหนี้สิน และค่าใช้จ่ายเมื่อทรัสตีสิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสตีฯ
14. ให้ทรัสตีแยกงบการเงินของกองทรัสตีออกจากงบการเงินของกองทรัสตีอื่น หรือของทรัสตี โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีก่อนที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และต้องมีใช้กรรมกร พนักงาน หรือลูกจ้างของทรัสตี
15. ให้ทรัสตีตั้งเว่นการใช้สิทธิรับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสตีสำหรับค่าใช้จ่ายที่ชำระให้กับบุคคลภายนอก

หน้าที่ในการติดตาม ดูแลและตรวจสอบผู้จัดการกองทรัสตี หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี)

1. ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสตีกระทำโดยผู้จัดการกองทรัสตีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสตีตั้งอยู่
2. ติดตาม ดูแล และดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสตีและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
3. ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสตีเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสตีและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
4. ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสตีอย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสตีและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5. แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำการเพื่อทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ของผู้จัดการกองทรัพย์สินและผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัพย์สินต่อผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
 6. ในกรณีที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ของกองทรัพย์สินและผู้ถือหุ้นทรัพย์สินโดยรวม ทรัพย์สินอาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัพย์สินต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควร และไม่เป็นภาระแก่ผู้จัดการกองทรัพย์สินเกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เรื่องที่ให้ผู้จัดการกองทรัพย์สินดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัพย์สิน หรือกฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และหากการดังกล่าวก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายแก่ผู้จัดการกองทรัพย์สินมากเกินไป ทรัพย์สินและผู้จัดการกองทรัพย์สินจะตกลงร่วมกันต่อไป
 7. ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัพย์สินกระทำการ หรือละเว้นการกระทำจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัพย์สิน หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัพย์สินมีหน้าที่รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว และดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัพย์สินตามที่เห็นสมควร
 8. ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัพย์สิน หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัพย์สินไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัพย์สินเข้าจัดการกองทรัพย์สินไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัพย์สินรายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร.14/2555 โดยให้ทรัพย์สินมีหน้าที่จัดการกองทรัพย์สินตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัพย์สินหรือผู้ถือหุ้นทรัพย์สินโดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินและพระราชบัญญัติทรัพย์สินฯ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัพย์สินอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัพย์สินแทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัพย์สินได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัพย์สินรายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินและพระราชบัญญัติทรัพย์สินฯ
- นอกจากนี้ เมื่อทรัพย์สินเห็นว่ากรณีที่ผู้จัดการกองทรัพย์สินไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัพย์สิน หรือพระราชบัญญัติทรัพย์สินฯ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด เป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้ทรัพย์สินสามารถเข้าไปดำเนินการแทนผู้จัดการกองทรัพย์สินได้ตามที่ทรัพย์สินเห็นสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัพย์สินและผู้ถือหุ้นทรัพย์สินโดยรวมก็ได้
- นอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัพย์สิน หากผู้จัดการกองทรัพย์สินจะดำเนินการใด ๆ ที่มีผลกระทบ แก่ไข หรือเปลี่ยนแปลงส่วนใดส่วนหนึ่งอันเป็นสาระสำคัญของทรัพย์สินหลัก เช่น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทรัพย์สิน การแก้ไขเปลี่ยนแปลงประเภทหรือลักษณะการใช้งานทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัพย์สินจะต้องขอความเห็นชอบจากทรัพย์สินก่อนการดำเนินการในเรื่องดังกล่าว

หน้าที่เกี่ยวกับสัญญาก่อตั้งทรัพย์สิน

1. ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัพย์สิน และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาไม่เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัพย์สิน และหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัพย์สินดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัพย์สิน และตามพระราชบัญญัติทรัพย์สินฯ เพื่อดูแลรักษาสภาพประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินโดยรวม
3. ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัพย์สินหรือการจัดการกองทรัพย์สินที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ และตามพระราชบัญญัติทรัพย์สินฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลังและสัญญามีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัพย์สินดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัพย์สิน หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์สินฯ

ข้อมูลของผู้ที่เกี่ยวข้อง

ผู้สอบบัญชี

ชื่อผู้สอบบัญชี

บริษัท แกรนด์ รอนตัน จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

87/1 อาคารแคปปิตอล ทาวเวอร์ ออล ซีซั่นส์เพลส ห้องเลขที่ เอส 1101, เอส 1102 ชั้น 11 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์

02-205-8222

นายกะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

93 ชั้น 14 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์

02-009-9999

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ควอลิตี้ แอพไพร์ซ จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

110/52 หมู่บ้าน อัญมณี ซอยลาดพร้าว 18 แยก 8 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์

02-019-4576



คณะกรรมการบริษัท

นายระชัย สันติชัยกุล

ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ



วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก

31 สิงหาคม 2561

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 อีเทอเนล เอนเนอจี จำกัด (มหาชน)**
ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ (2564 - ปัจจุบัน)
- สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์**
กรรมการในคณะกรรมการวิชาชีพบัญชีด้านการบัญชีบริหาร (2563 - ปัจจุบัน)
- บริษัท เอไอเอ็ม เรย์ลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ (2561 - ปัจจุบัน)
- บริษัท เนชั่น มัลติมีเดีย กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)**
กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ (2561 - ปัจจุบัน)
- บริษัท สาลี่ พรินท์ติ้ง จำกัด (มหาชน)**
กรรมการบริหาร (2565 - ปัจจุบัน)
กรรมการและกรรมการผู้จัดการ (2561 - 2565)
- บริษัท สยามซินดิเคทเทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)**
ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ (2560 - ปัจจุบัน)
- บริษัท เอไอเอ็ม รัก แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ (2559 - ปัจจุบัน)
- บริษัท อีสเทิร์น โพลีเมอร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)**
กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ (2556 - ปัจจุบัน)
- บริษัท เอ็ม พิคเจอร์ส อินเตอร์เทนเม้นท์ จำกัด (มหาชน)**
ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ (2556 - ปัจจุบัน)
- สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย**
ที่ปรึกษากลุ่มอุตสาหกรรมการพิมพ์และบรรจุภัณฑ์กระดาษ (2555 - ปัจจุบัน)

นายไพสิฐ แก่นจันทน์

กรรมการ



วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก

31 สิงหาคม 2561

วุฒิการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท Executive MBA สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโท Development Administration, Western Michigan University, Michigan สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาโท Political Science Western Michigan University, Michigan สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี รัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- 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 - 2565)
กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ (2560 - 2563)
- **บริษัท 168 ลักกี้เทรด จำกัด**
กรรมการ (2562 - ปัจจุบัน)
- **บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
กรรมการ (2561 - ปัจจุบัน)
- **บริษัท เอไอเอ็ม ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
กรรมการ (2559 - ปัจจุบัน)
- **บริษัท ฮอสพิเทลลิตี้ แอดไวซอรี่ เซอร์วิสเชส จำกัด**
ผู้ก่อตั้งและผู้ให้คำปรึกษาหลัก (Principal) (2553 - ปัจจุบัน)
- **บริษัท พร้าว เรียวเอสเตท 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

31 สิงหาคม 2561

วุฒิการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ
สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี เกษตรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP)
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์การทำงาน

- บริษัท เอไอเอ็ม เรย์ลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
กรรมการอิสระ (2561 - ปัจจุบัน)
- บริษัท เอไอเอ็ม ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด
กรรมการอิสระ (2560 - ปัจจุบัน)
- หัวหน้าส่วนจำกัด สยามอุปกรณ์เครื่องเขียน
หุ้นส่วนผู้จัดการ (2558 - ปัจจุบัน)
- บริษัท กูโฟร์ทรี จำกัด
ที่ปรึกษา (2553 - ปัจจุบัน)
- บริษัท อวานการ์ด แคปิตอล จำกัด
กรรมการผู้จัดการ (2549 - 2553)
- บริษัท เทิร์นอะราวด์ จำกัด
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ (2545 - 2549)
- บริษัท เวินทูนสินเอเชีย จำกัด (มหาชน)
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ (2542 - 2545)
- คาเซนอฟ เอเชีย ลิมิเตด
ผู้จัดการ (2541 - 2542)

นายอมร จุฬาลักษณ์านุกุล

กรรมการ



วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก

31 สิงหาคม 2561

วุฒิการศึกษาและการอบรม

- 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 เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ (2561 - ปัจจุบัน)
- บริษัท เอไอเอ็ม รัท 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 ภัจิรา ออปปิ จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารระดับสูงทางการเงิน (2544 - 2546)

นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรุตม์

กรรมการ



วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก

31 สิงหาคม 2561

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 เรย์ลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
กรรมการผู้จัดการ และผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (2561 - ปัจจุบัน)
ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ (2563 - 2566)
- **บริษัท เอไอเอ็ม รัก แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
กรรมการผู้จัดการ และผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (2560 - ปัจจุบัน)
ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ (2563 - 2565)
- **บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
ผู้จัดการทั่วไปและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (2558 - 2559)
- **ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)**
ผู้อำนวยการ - ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (2556 - 2558)
- **ธนาคาร ชุมิโตโม มิทซึยา แบงก์ ออฟ เซ็น**
ผู้อำนวยการ - ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (2552 - 2556)



คณะผู้บริหารของบริษัท

นายอมร จุฬาลักษณ์นกุล

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



วุฒิการศึกษาและการอบรม

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

ประสบการณ์การทำงาน

- **บริษัท บิลท์ แอนด์ จำกัด (มหาชน)**
กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ (2562 - 2565)
- **บริษัท เอไอเอ็ม เรย์ลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ (2561 - ปัจจุบัน)
- **บริษัท เอไอเอ็ม ริก 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 ภิรกิจอล ออนป้า จำกัด (มหาชน)**
ผู้บริหารระดับสูงทางการเงิน (2544 - 2546)

นายาร์สฤกษ์ อรรถเวทจรวุฒิ

กรรมการผู้จัดการ
และผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ



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**
กรรมการผู้จัดการและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (2561 - ปัจจุบัน)
ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ (2563 - 2566)
- **บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
กรรมการผู้จัดการและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (2560 - ปัจจุบัน)
ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ (2563 - 2565)
- **บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
ผู้จัดการทั่วไปและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (2558 - 2559)
- **ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)**
ผู้อำนวยการ - ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (2556 - 2558)
- **ธนาคาร ชูบีโตโม มิตรชัย แบงก์ กอร์ปอเรชั่น**
ผู้อำนวยการ - ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (2552 - 2556)

นางสาวณัชชา ชาติวุฒิกอบกุล

ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์



วุฒิการศึกษาและการอบรม

- 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 ซูมิโตโม มิตซู แบงก์ คอร์ปอเรชั่น**
ผู้อำนวยการ - นักวิเคราะห์สินเชื่ออาวุโส
(2558 - 2559)
- **ธนาคารอาร์ เอส บี จำกัด**
ผู้จัดการฝ่ายพิจารณาสินเชื่อ (2557 - 2558)
- **ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)**
ผู้ช่วยผู้อำนวยการ - ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (2557)
- **ธนาคารสกลไทย จำกัด (มหาชน)**
เจ้าหน้าที่วิเคราะห์สินเชื่อโครงการ - ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์
(2554 - 2557)

นายพงษ์ธร สุจิรพันธ์

ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพยากร



วุฒิการศึกษาและการอบรม

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

ประสบการณ์การทำงาน

- **บริษัท เอ็ม อินฟิติก จำกัด**
กรรมการ (2564 - ปัจจุบัน)
- **บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพยากร (2566 - ปัจจุบัน)
ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี (2561 - 2566)
- **บริษัท เอไอเอ็ม ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพยากร (2565 - ปัจจุบัน)
ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี (2559 - 2565)
- **บริษัท ดี.โอ.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 อาราเม็กซ์ (ประเทศไทย) จำกัด**
ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน (2557 - 2558)
- **บริษัท เฮอร์น จิบเซว กรุ๊ป จำกัด**
ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน (2554 - 2557)
- **บริษัท อครา ไมนิ่ง จำกัด**
เจ้าหน้าที่บัญชีอาวุโส (2544 - 2554)

นางสาวยศรดา เอกเวชวิท

ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับกับการปฏิบัติงาน



วุฒิการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท สาขากฎหมายทรัพย์สินทางปัญญา
School of Law, Queen Mary University of London
- ปริญญาโท สาขากฎหมายภาษี
School of Law, Queen Mary University of London
- ปริญญาตรี นิติศาสตร์ สาขากฎหมายธุรกิจ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์การทำงาน

- **บริษัท เอไอเอ็ม ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับกับการปฏิบัติงาน
(2566 - ปัจจุบัน)
ผู้จัดการฝ่ายกฎหมายและกำกับกับการปฏิบัติงาน -
ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับกับการปฏิบัติงาน
(2563 - 2566)
- **บริษัท เอไอเอ็ม เรย์ลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด**
ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับกับการปฏิบัติงาน
(2566 - ปัจจุบัน)
ผู้จัดการฝ่ายกฎหมายและกำกับกับการปฏิบัติงาน -
ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับกับการปฏิบัติงาน
(2563 - 2566)
- **บริษัท ทีซีซี แอสเซทส์ (ประเทศไทย) จำกัด**
นิติกร - นิติกรอาวุโส (2561 - 2563)

การกำกับดูแลกองทรัสต์

นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยปฏิบัติหน้าที่ด้วยความโปร่งใส ความซื่อสัตย์สุจริตและความรับผิดชอบ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม ทั้งนี้ การกำกับดูแลกองทรัสต์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามนโยบายสำคัญดังต่อไปนี้

1. เปิดเผยข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องมีความชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้ผู้ลงทุนเกิดความสำคัญผิดในข้อมูลนั้น
2. ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหายหรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
3. ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งเกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
4. ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่กับทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งรวมถึงการขออนุมัติ การขอความเห็นชอบ หรือการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
5. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในวาระต่าง ๆ 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 หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) ในกรณีทั่วไปจัดส่งให้คณะกรรมการทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุม
- 2) ในกรณีที่มิประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมคณะกรรมการไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น ๆ

ทั้งนี้ การประชุมคณะกรรมการบริษัทจะดำเนินการเรียกประชุมอย่างน้อยไตรมาสละหนึ่งครั้ง และ/หรือ กรณีมีเหตุสำคัญ ซึ่งต้องได้รับมติจากคณะกรรมการบริษัท ให้กรรมการดำเนินการเรียกประชุมคณะกรรมการได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดดังกล่าวข้างต้น

2. เหตุที่ต้องขอมติ

- 1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- 2) การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 3) การพิจารณาและอนุมัติงบการเงินของกองทรัสต์
- 4) การพิจารณาแต่งตั้งกรรมการ
- 5) การพิจารณากำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการ
- 6) การเปลี่ยนแปลงและแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชี
- 7) การพิจารณาและอนุมัติงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์
- 8) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่ไม่กระทบสิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- 9) การแต่งตั้งที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์
- 10) การจ่ายหรือดจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- 11) การกู้ยืมเงิน การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการชำระคืนเงินกู้
- 12) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 13) กรณีอื่นใดที่กรรมการหรือผู้บริหารเห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว

3. องค์ประชุมคณะกรรมการและการออกเสียงลงคะแนน

การประชุมคณะกรรมการทุกครั้งต้องมีกรรมการเข้าร่วมการประชุมด้วยตนเองอย่างน้อยกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด

การออกเสียงลงมติในแต่ละวาระ กรรมการหนึ่งคนมีหนึ่งเสียง ทั้งนี้ ในกรณีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานกรรมการหรือประธานในที่ประชุมแล้วแต่กรณี มีคะแนนอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

4. การทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

วันที่	รายละเอียด
1 กุมภาพันธ์ 2565	- พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน - พิจารณารับทราบการแต่งตั้งที่ปรึกษากฎหมายและผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ - พิจารณาและอนุมัติการดำเนินการเปิดรับข้อเสนอสำหรับการจำหน่ายสิทธิการเช่า และ/หรือ การจัดหาประโยชน์โดยการให้เช่าทรัพย์สินระยะยาวของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด
28 กุมภาพันธ์ 2565	- พิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMCG ประจำปี 2564 - พิจารณาและอนุมัติงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ AIMCG สำหรับปี 2564 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 - พิจารณาและอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ สำหรับรอบการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 - พิจารณาและอนุมัติงบประมาณของกองทรัสต์ AIMCG ประจำปี 2565 - พิจารณารับทราบรายการระหว่างกันที่เกิดจากการดำเนินการตามปกติของกองทรัสต์ AIMCG ประจำปี 2564 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 - พิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ AIMCG ประจำปี 2565
16 มีนาคม 2565	- พิจารณารับทราบผลการเปิดรับข้อเสนอสำหรับการจำหน่ายสิทธิการเช่า และ/หรือ การจัดหาประโยชน์โดยการให้เช่าทรัพย์สินระยะยาวของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด - พิจารณาข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ พอร์โต้ ซิโน - พิจารณาข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์ - พิจารณาอนุมัติการดำเนินการเกี่ยวกับการที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะเข้ารับหน้าที่ในการให้บริการระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปาและการชำระและรับชำระค่าไฟฟ้าและค่าน้ำประปาใน โครงการ พอร์โต้ ซิโน และ โครงการ ยูดี ทาวน์ - พิจารณาและกำหนดวัน เวลา และวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ประจำปี 2565
13 พฤษภาคม 2565	- รับทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMCG สำหรับไตรมาสที่ 1/2565 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 - พิจารณาและอนุมัติงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ AIMCG สำหรับไตรมาสที่ 1/2565 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 - พิจารณาและอนุมัติการจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ สำหรับผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2565

วันที่	รายละเอียด
10 สิงหาคม 2565	• รับทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMCG สำหรับไตรมาสที่ 2/2565 ลสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 • พิจารณาและอนุมัติงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ AIMCG สำหรับไตรมาสที่ 2/2565 ลสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 • พิจารณาและอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ สำหรับรอบการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2565 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565
14 พฤศจิกายน 2565	• รับทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMCG สำหรับไตรมาสที่ 3/2565 ลสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 • พิจารณาและอนุมัติงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ AIMCG สำหรับไตรมาสที่ 3/2565 ลสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 • พิจารณาและอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ สำหรับรอบการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565

การดูแลเรื่องการใช้อข้อมูลภายใน

เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายให้กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายใน ต้องไม่ใช้ข้อมูลภายในของกองทรัสต์ ซึ่งบริษัทเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ที่เป็นสาระสำคัญและยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน เพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือบุคคลอื่นในทางที่มีขอบ โดยกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายใน มีหน้าที่รายงานการถือครองหน่วยทรัสต์ทุกครั้งที่มีการซื้อ ขาย หรือโอนหน่วยทรัสต์ผ่าน “ระบบการจัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงหลักทรัพย์และสัญญาซื้อขายล่วงหน้าของกรรมการ ผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี ผู้ทำแผน และผู้บริหารแผน (แบบ 59)” ผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงาน ก.ล.ต. นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดส่งข้อความทางไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Mail) แจ้งห้ามการซื้อขาย หรือ โอนหน่วยทรัสต์ ภายในระยะเวลา 30 วันก่อนวันเผยแพร่งบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปีต่อตลาดหลักทรัพย์ หรือก่อนการเปิดเผยข้อมูลภายในของกองทรัสต์อันมีสาระสำคัญหรือมีผลกระทบต่อราคาหน่วยทรัสต์

การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

การลงทุนในทรัพย์สินหลัก

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยงในเรื่องการลงทุนของกองทรัสต์ที่สำคัญ สรุปได้ดังนี้

1. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะเป็นผู้สรรหาโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก และดำเนินการตรวจสอบเบื้องต้นเพื่อพิจารณาว่าการลงทุนดังกล่าวเหมาะสมตามวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และหลักเกณฑ์ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือไม่ จากนั้นจึงนำเสนอรายงานการลงทุนเบื้องต้นให้กับประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาอนุมัติ
2. กรณีที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารอนุมัติรายงานการลงทุนเบื้องต้น ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะดำเนินการตรวจสอบและสอบทานรายละเอียดของทรัพย์สิน (Due Diligence) อย่างละเอียด ซึ่งรวมถึงข้อมูล เอกสารสิทธิ และเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินนั้น

3. กรณีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในต่างประเทศ จะต้องมีตรวจสอบและสอบทานความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศนั้น ๆ โดยต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้นประกอบการตรวจสอบและสอบทาน
4. ดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระภายนอก และร่วมสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการประกอบการตัดสินใจลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว
5. ดำเนินการนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ โดยภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะดำเนินการส่งข้อมูลดังกล่าวให้ทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในการพิจารณาอนุมัติ ขึ้นอยู่กับประเภทรายการและขนาดของธุรกรรม โดยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาดังต่อไปนี้

การได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก

ขนาดรายการ	อำนาจอนุมัติ		
	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	คณะกรรมการบริษัท	ผู้ถือหน่วยทรัสต์
รายการขนาดเล็ก คือ ขนาดรายการต่ำกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	✓		
รายการขนาดกลาง คือ ขนาดรายการตั้งแต่ร้อยละ 10 แต่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์		✓	
รายการขนาดใหญ่ คือ ขนาดรายการตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์			✓

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

ขนาดรายการ (เลือกค่าสูง)	อำนาจอนุมัติ		
	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	คณะกรรมการบริษัท	ผู้ถือหน่วยทรัสต์
รายการขนาดเล็ก คือ กรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าไม่เกิน 1 ล้านบาท หรือน้อยกว่าร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์	✓		
รายการขนาดกลาง คือ กรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป		✓	
รายการขนาดใหญ่ คือ กรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์			✓

ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ กรณีการพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกก่อนจัดตั้งกองทรัสต์ ไม่ต้องผ่านการเห็นชอบจากทรัสต์

6. ดำเนินการตามกระบวนการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สิน

การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้ ทั้งนี้ ตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องมีการตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี
3. ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (Full Replacement Cost) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาวงเงินประกันภัยข้างต้นที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัยและวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันควร
5. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับผู้เช่าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

1. มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม ระบบงานที่สามารถป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ รวมถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่สำคัญเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์
2. มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
3. จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
4. จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น ขอให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ส่งรายงานประเมินระบบการควบคุมภายใน (ถ้ามี) ของทั้งผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายใน เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ให้กับผู้จัดการกองทรัสต์
ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุม ทำให้เกิดการทุจริตได้โดยง่าย
5. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ความน่าเชื่อถือดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามอำนาจหน้าที่และตามมาตรฐานวิชาชีพอันเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปของผู้ประกอบวิชาชีพเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบกำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป ดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนการดำเนินงานประจำปี พร้อมงบประมาณประจำปีที่มีมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้จัดทำรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละปี เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ และไม่มองข้ามรายจ่ายจำเป็นที่ต้องเกิดขึ้นอย่างแน่นอนในแต่ละปีกำหนดเป้าหมายการจัดการรายได้ในแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์เป็นไปตามแผนการดำเนินงานและงบประมาณที่วางไว้ โดยแผนงบประมาณประจำปีดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
2. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
3. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์

4. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาพื้นที่เช่าจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถตอบสนองและตรงกับความต้องการของผู้สนใจจะเช่าให้ได้มากที่สุด
 5. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำข้อตกลงเกี่ยวกับรูปแบบการจัดหาและแบ่งผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่า (ถ้ามี) และการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นสำคัญ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับการะผูกพันของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่กับผู้เช่าตามสัญญาเช่าเดิมให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทราบเพื่อนำไปใช้ในการกำหนดราคาประเมินที่ยุติธรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อตกลงดังกล่าว
 6. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่ารายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนการจัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าเพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
 7. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้อัตราค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่เป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดในขณะนั้น
 8. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทรัสต์โดยแท้จริง
 9. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่ากองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป ความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
 10. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าชำระค่าใช้จ่ายและค่าภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินให้กับกองทรัสต์ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด และให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดทำรายงานการค้างชำระค่าภาษีและค่าเบี่ยงประกันภัยของผู้เช่าเป็นรายปีหรือรายเดือนหรือรายไตรมาส (ขึ้นอยู่กับรอบการชำระ) เพื่อประโยชน์ในการติดตามให้ผู้เช่าชำระให้ครบถ้วนโดยเร็ว และผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาความจำเป็นในการบอกเลิกสัญญาเช่าหรือปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการเช่าหรืออัตราค่าเช่าสำหรับผู้เช่ารายนี้ในระยะต่อไป
 11. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
 12. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตาม ตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ
- นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์อย่างน้อยดังต่อไปนี้
- 1) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์โดยครบถ้วนถูกต้อง
 - 2) ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป ความจำเป็น 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) ดำเนินการตามมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์
13. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประชุมหารือหรือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทรัสต์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทุกรายปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนงบประมาณและเป้าหมายที่วางไว้

การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะเป็นผู้กำกับดูแล ตรวจสอบ และควบคุมอย่างใกล้ชิด เพื่อเป็นการรักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและบริหารรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์เพื่อให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ในระบบการติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ซึ่งมีดังนี้

1. ตรวจสอบรายงานการจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการ
2. ตรวจสอบรายงานค่าใช้จ่ายในการจัดซื้อจัดจ้างสำหรับงานบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)
3. ตรวจสอบการจัดเก็บรายได้ และการนำส่งให้กองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วน
4. ตรวจสอบรายงานค้างชำระค่าภาษีและค่าเบี้ยประกันรายปี หรือรายเดือน หรือรายไตรมาส
5. มีการหารือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอเพื่อประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และหาแนวทางที่เหมาะสมเพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทรัสต์

ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์ที่สำคัญสรุปได้ ดังนี้

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์ตกลงจะจ่ายค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Total Asset Value “TAV”) โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ในวันสุดท้ายของแต่ละเดือนเป็นฐานในการคำนวณ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5,000,000 บาทต่อปี โดยกองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน

ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Performance Fee)

กองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.75 ต่อปี ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ โดยกองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน

ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)

ค่าธรรมเนียมพิเศษ หมายถึง ค่าตอบแทนส่วนเพิ่มเติมจากการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปี ของกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมพิเศษให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน

ค่านายหน้า (Commission Fee)

1. ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาเท่ากับ 3 ปี กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่านายหน้าให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เท่ากับอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวจำนวน 0.5 เดือน ในกรณีที่เป็นการต่อสัญญามากกว่าหรือน้อยกว่า 3 ปี กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่านายหน้าให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มขึ้นหรือลดลง (แล้วแต่กรณี) โดยคำนวณตามสัดส่วน
2. ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาเท่ากับ 3 ปี กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่านายหน้าให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เท่ากับอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวจำนวน 1 เดือน ในกรณีที่เป็นการทำสัญญามากกว่าหรือน้อยกว่า 3 ปี กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่านายหน้าให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มขึ้นหรือลดลง (แล้วแต่กรณี) โดยคำนวณตามสัดส่วน

ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Service Fee)

ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง หมายถึง ค่าธรรมเนียมรายเดือนที่พึงชำระให้แก่ผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนสำหรับแต่ละโครงการ (ถ้ามี) ในอัตราตามที่ผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางรายนั้น ๆ ได้เรียกเก็บจริง ในอัตราเริ่มต้น 3 บาท ต่อตารางเมตร อย่างไรก็ตาม อัตราค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางดังกล่าวจะมีอัตราเพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ 3.5 ต่อปี โดยกองทรัสต์ตกลงชำระค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางให้แก่ผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางเป็นรายเดือน

ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

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

การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญต่อการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไปเพื่อให้สามารถเข้าถึงข้อมูลของกองทรัสต์ได้อย่างสะดวก ทัวถึง และเท่าเทียมกัน โดยการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลาอย่างสม่ำเสมอ ทั้งข้อมูลทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และข้อมูลสำคัญอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนได้ใช้ข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุน โดยผ่านช่องทางการเผยแพร่ข้อมูลต่าง ๆ เช่น สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนผ่านทางเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำ และ/หรือ กำกับดูแล รวบรวมข้อมูลจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องให้เปิดเผยข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน จะต้องดำเนินการเปิดเผยข้อมูล ประสานงาน และปฏิบัติหน้าที่ร่วมกันกับทรัสต์ ตาม “บันทึกข้อตกลงการปฏิบัติงานร่วมกัน ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับทรัสต์”

โดยมีระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูล ดังนี้

1. รวบรวมกฎระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูล
2. จัดเตรียมแผนงานตรวจสอบ (Check List) เพื่อใช้เป็นแนวทางในการเปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง ครบถ้วน และตรงตามกำหนดเวลา
3. ติดตามการเปลี่ยนแปลงของกฎเกณฑ์ข้างต้นเพื่อให้เป็นปัจจุบันพร้อมเผยแพร่ให้ผู้บริหาร และ/หรือ ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องทราบอย่างสม่ำเสมอ
4. ดำเนินการเปิดเผยข้อมูลให้ตรงตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
5. การเปิดเผยข้อมูลต่อทริสตี ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการเปิดเผยข้อมูล ประสานงาน และปฏิบัติหน้าที่ร่วมกันกับทริสตี ตาม “บันทึกข้อตกลงการปฏิบัติงานร่วมกันระหว่างผู้จัดการกองทริสตีกับทริสตี” ซึ่งตามข้อตกลงนี้ กองทริสตีจะต้องส่งรายงานประเภทต่าง ๆ ให้ทริสตีตามรอบระยะเวลาที่กำหนดหรือเมื่อมีเหตุการณ์สำคัญ โดยฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะรวบรวมข้อมูล ความเห็น หลักการและเหตุผล รวมถึงเอกสารประกอบจากหน่วยงานภายในที่เกี่ยวข้อง เพื่อจัดทำรายงานส่งให้ทริสตี

การจัดประชุมผู้ถือหุ้นทริสตี

เหตุในการขอมติ

เหตุในการขอมติจากผู้ถือหุ้นทริสตี มีดังต่อไปนี้

1. การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทริสตี ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
2. การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทริสตีที่ได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทริสตี
3. การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทริสตี (General Mandate)
4. การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทริสตีหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทริสตีซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทริสตี แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
5. การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นทริสตี
6. การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทริสตี
7. การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทริสตี
8. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทริสตีในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหุ้นทริสตีอย่างมีนัยสำคัญ
9. การเลิกกองทริสตี
10. กรณีอื่นใดที่ทริสตีหรือผู้จัดการกองทริสตีเห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหุ้นทริสตีพิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว
11. กรณีอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทริสตีหรือที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทริสตีไว้เป็นการเฉพาะ

หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างน้อย ดังต่อไปนี้

1. จัดให้มีการประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
2. จัดให้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ เมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้
 - 1) เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดได้แล้ว ทั้งหมดเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 45 วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - 2) ในกรณีอื่นใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
 - 3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา วิธีการประชุม ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ จะต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1. ในกรณีทั่วไปต้องจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันประชุม
2. ในกรณีที่มิวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงทั้งหมด ต้องจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุม

ในกรณีที่มิประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น ๆ

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อยหนึ่งฉบับไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือ มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในระยะเวลา 1 เดือน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดดังกล่าวข้างต้นโดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

องค์ประชุม

การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลาผ่านไปแล้ว 1 ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

สิทธิในการลงคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังต่อไปนี้ มีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน

1. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ 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) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่ได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - 3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
 - 4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
 - 5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - 6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
 - 7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
 - 8) การเลิกกองทรัสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

การคัดเลือกการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบการคัดเลือกและตรวจสอบว่าบุคลากรที่เป็นผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ดังนี้

1. เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี ในช่วงระยะเวลา 5 ปี ก่อนวันเริ่มเข้าทำงานกับบริษัท
2. เป็นผู้ที่ไม่มีลักษณะต้องห้ามของบุคคลที่มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม

คณะกรรมการบริษัท หรือ ผู้ได้รับมอบหมาย (แล้วแต่กรณี) จะเป็นผู้ดูแลคัดเลือกผู้บริหารระดับสูงสุด ตามคุณสมบัติที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยมีฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานร่วมตรวจสอบคุณสมบัติของผู้สมัครด้วย

ระบบการติดตามดูแลคุณสมบัติของบุคลากร

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการติดตามดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมโดยมอบหมายให้ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการ ดังนี้

1. เมื่อกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับการแต่งตั้ง ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการแจ้งกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวให้ทราบถึงลักษณะต้องห้ามของการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์
2. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการให้กรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์กรอกข้อมูลและลงนามใน “แบบรับรองประวัติบุคคลที่จะเป็นกรรมการ ผู้จัดการ รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์” เพื่อรับรองว่าบุคคลดังกล่าวไม่มีลักษณะต้องห้าม และใน “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจในการจัดการ และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง” เพื่อแจ้งบริษัทให้ทราบถึงข้อมูลส่วนตัวและความสัมพันธ์กับผู้เกี่ยวข้องของบุคคลดังกล่าว ซึ่งบริษัทจะใช้เป็นข้อมูลตรวจสอบการมีส่วนได้เสียของบุคคลดังกล่าวในการทำธุรกรรมใด ๆ กับกองทรัสต์
3. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการแจ้งให้กรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์จัดทำ “แบบรับรองประวัติบุคคลที่เป็นหรือจะเป็นกรรมการ ผู้จัดการ รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่ายและผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์” และนำส่งฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานเพื่อแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบภายใน 14 วันนับแต่วันที่มีการเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญ และจัดทำ “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง” อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูล และนำส่งฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.
4. หากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่มีนัยสำคัญ ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบ
5. คณะกรรมการบริษัทรายงานให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ หากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวขัดต่อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
6. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการตรวจสอบประวัติของกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นผู้มีคุณสมบัติ และเงื่อนไขตามหลักเกณฑ์และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น กรมบังคับคดี สำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน เป็นต้น เป็นประจำทุกปี

การคัดเลือกกรรมการอิสระ

ในการคัดเลือกกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ (นับรวมบุคคลที่เกี่ยวข้องตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ)
2. ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำจากผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัทในเครือ บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี
3. ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทในเครือ บริษัทร่วม ในลักษณะที่จะทำให้ขาดความเป็นอิสระ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
4. ไม่เป็นญาติสนิทกับผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือผู้มีอำนาจควบคุม
5. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการของบริษัทหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่
6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
7. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัทย่อย
9. พร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระ และในกรณีนี้จำเป็นเพื่อผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่น ๆ หรือของฝ่ายจัดการ
10. สามารถเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการเพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์
11. มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
12. ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
13. ไม่เคยต้องคำพิพากษาหรืออยู่ระหว่างถูกกล่าวหาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายธุรกิจสถาบันการเงิน กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกันไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมชาติเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ฉ้อโกง หรือทุจริต

14. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีความเห็นว่า คณะกรรมการและผู้บริหารระดับสูงทุกท่านมีประสบการณ์และมีคุณสมบัติครบถ้วน เหมาะสมแก่การดำรงตำแหน่งและปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,200,000 บาท

ความรับผิดชอบต่อสังคม

ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสังคมทั้งที่เกี่ยวข้องโดยตรงและโดยอ้อม รวมถึงคำนึงถึงผลประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ โดยมุ่งเน้นการบริหารให้เป็นไปโดยความถูกต้องเป็นธรรมและต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน การเคารพสิทธิมนุษยชนและการปฏิบัติต่อผู้ใช้แรงงานอย่างเป็นธรรม ตลอดจนการดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

การประกอบกิจการอย่างเป็นธรรม

การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม เป็นจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญและพึงปฏิบัติในการบริหารกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารกองทรัสต์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนการยึดหลักธรรมาภิบาลหลักเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ปฏิบัติต่อผู้เช่าทุกรายอย่างเป็นธรรม และไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือเปิดเผยข้อความอันเป็นเท็จอันอาจก่อให้เกิดความสับสน ความเข้าใจผิดและความเสียหายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และนักลงทุนทั่วไป ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง และเป็นการสร้างความเชื่อมั่นแก่นักลงทุนในระยะยาว

การเคารพสิทธิมนุษยชน และปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิขั้นพื้นฐานของบุคคล ทั้งสิทธิในชีวิตและเสรีภาพ โดยตระหนักเป็นอย่างยิ่งว่าการเคารพสิทธิมนุษยชนเป็นรากฐานของการพัฒนาบุคคล โดยมีการสนับสนุนให้มีความเสมอภาคตามกฎหมาย การแสดงออกซึ่งความคิดเห็นโดยเสรี กำหนดสิทธิในการทำงานตามกฎหมายแรงงาน สิทธิในการได้รับสวัสดิการสังคม และการคัดเลือกพนักงานเข้าปฏิบัติงานอย่างเท่าเทียมโดยไม่มีการจำกัดเชื้อชาติ ศาสนา และเพศ

การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักและมุ่งให้ความสำคัญในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม การอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ และการลดผลกระทบต่าง ๆ ต่อสิ่งแวดล้อม โดยถือว่าการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมเป็นหน้าที่ร่วมกันของทุกคน ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงสนับสนุนให้พนักงานใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ โดยการเลือกใช้อุปกรณ์ที่คำนึงถึงการประหยัดพลังงาน และส่งเสริมให้มีการนำทรัพยากรกลับมาใช้ใหม่ ตลอดจนรณรงค์การใช้พลังงานอย่างประหยัด และปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบการควบคุมภายใน โดยผู้ตรวจสอบภายในจะทำหน้าที่ติดตามดูแลและตรวจสอบ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีการปฏิบัติงานเป็นไปตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์ หลักการดำเนินธุรกิจ ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพ ปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวัง ไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตลอดจนไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสม

ในการดำเนินการตรวจสอบภายใน ผู้ตรวจสอบภายในจะดำเนินการตรวจสอบตามขั้นตอนของระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

- กำหนดปัจจัยเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของผู้จัดการกองทรัสต์ และทำการประเมินความเสี่ยงเพื่อใช้ในการจัดทำแผนงานการตรวจสอบภายในทุก 2 ปี
- ดำเนินการจัดทำแผนงานการตรวจสอบภายในทุก 2 ปี ซึ่งครอบคลุมถึงการปฏิบัติหน้าที่ตามระบบงาน และการตรวจสอบค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์
- นำเสนอแผนการตรวจสอบภายในเพื่อขออนุมัติจากกรรมการอิสระ
- ดำเนินการตรวจสอบภายในตามแผนการตรวจสอบภายในที่ได้รับการอนุมัติ และนำเสนอรายงานการตรวจสอบภายใน ซึ่งรวมถึงรายงานการปฏิบัติงานที่ไม่สอดคล้อง และ/หรือ ผิดกฎระเบียบ และ/หรือ ประเด็นที่พบจากการตรวจสอบภายในต่อกรรมการอิสระ
- ติดตามการปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติงานที่ไม่เป็นไปตามกฎระเบียบ จัดทำรายงานการติดตามการแก้ไข และนำเสนอต่อกรรมการอิสระ
- กรณีพบการปฏิบัติงานผิดกฎระเบียบ ผู้ตรวจสอบภายในจะประสานงานกับฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานเพื่อแจ้งต่อหน่วยงานที่ปฏิบัติผิดกฎระเบียบ เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนด
- จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ประจำปีของคณะกรรมการ กรรมการรายบุคคล และประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นประจำทุกปี โดยพิจารณาประสิทธิภาพการทำงานที่ในประเด็นดังต่อไปนี้
 - การทำหน้าที่ด้านกลยุทธ์ในการกำหนดกลยุทธ์และนโยบายต่าง ๆ ให้คำแนะนำฝ่ายบริหาร และติดตามผลการนำไปปฏิบัติ
 - การทำหน้าที่ด้านการกำกับดูแลให้บริษัทมีกระบวนการดำเนินงานที่ถูกต้องตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ และมาตรฐานทางบัญชี มีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย
 - โครงสร้างและองค์ประกอบของคณะกรรมการ การมีคณะกรรมการชุดย่อย สมาชิกที่มีทักษะ ประสบการณ์ และคุณลักษณะที่หลากหลายสอดคล้องกับกลยุทธ์ ช่วยให้คณะกรรมการทำหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งจะมีประโยชน์ต่อการพัฒนากรรมการปัจจุบันและสรรหากรรมการใหม่ต่อไป
 - กระบวนการทำงานภายในคณะกรรมการครอบคลุมเรื่องวาระการประชุมที่เอื้อให้ทำหน้าที่ได้อย่างสมดุล คุณภาพของการประชุม ข้อมูลที่ได้รับ รวมถึงการทำงานร่วมกันระหว่างคณะกรรมการกับฝ่ายบริหาร

สำหรับการประเมินกรรมการรายบุคคล เป็นการประเมินประสิทธิภาพของการมีส่วนร่วมของกรรมการแต่ละคนในการทำหน้าที่ของคณะกรรมการ ความทุ่มเท การจัดสรรเวลา จรรยาบรรณในการทำหน้าที่ ไปถึงทักษะการสื่อสาร และความสัมพันธ์ระหว่างบุคคล ผลการประเมินการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ จะนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณารับทราบ และนำไปจัดทำแผนปรับปรุงประสิทธิภาพและพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ และเพื่อเป็นแนวทางในการปรับปรุงองค์ประกอบของคณะกรรมการในอนาคต ในกรณีผลการประเมินการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการอยู่ในเกณฑ์ที่ต้องปรับปรุง หรือกรรมการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเหมาะสม ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะนำเสนอรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาแนวทางการปรับปรุงการปฏิบัติหน้าที่กรรมการ หรือพิจารณาให้กรรมการออกจากตำแหน่ง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายใน โดยกรรมการอิสระจะเป็นผู้ดูแลอย่างใกล้ชิด เพื่อให้ผู้ตรวจสอบภายในปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามระบบงานการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในของผู้จัดการกองทรัสต์

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในอนาคต แนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต และแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ในอนาคตและมีแนวทางในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลดังกล่าว ดังต่อไปนี้

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ กล่าวคือ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายกฎหมายและกำกับกับการปฏิบัติงานจะร่วมกันดูแลให้การทำธุรกรรมเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

- ต้องเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนไม่ขัดกับกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และที่สำคัญต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์
- ต้องมีความสมเหตุสมผล กระทำบนราคา และเงื่อนไขตลาดที่เป็นธรรม
- ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- ผู้มีส่วนได้เสียในการทำธุรกรรมจะต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจอนุมัติการเข้าทำธุรกรรม
- กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องไม่รับผลประโยชน์ตอบแทนใด ๆ เป็นการส่วนตัวจากลูกค้า ผู้เช่า คู่ค้า ผู้มีส่วนได้เสีย หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องในการทำธุรกรรมต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์
- กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องไม่ให้กู้หรือยืมเงิน หรือเรียกรับเงิน สิ่งของจากลูกค้า ผู้เช่า คู่ค้า ผู้มีส่วนได้เสีย หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องในการทำธุรกรรมต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ เว้นแต่เป็นการกู้ยืมเงินจากธนาคารหรือสถาบันการเงินในฐานะของลูกค้าของธนาคารหรือสถาบันการเงินดังกล่าว
- การทำธุรกิจส่วนตัวใด ๆ ของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องไม่กระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่และเวลาทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และห้ามประกอบธุรกิจหรือมีส่วนร่วมในธุรกิจใดอันเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ ไม่ว่ากรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานจะได้รับประโยชน์ทางตรงหรือทางอ้อมก็ตาม

นอกจากนี้ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ไม่ควรถือหุ้นในกิจการที่เป็นคู่แข่งของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ ซึ่งมีผลให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ตามปกติ หรือส่งผลต่อการปฏิบัติหน้าที่ทั้งทางตรงและทางอ้อม

- กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ไม่ควรกระทำการใด ๆ ที่เป็นการขัดต่อผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ หรือจากการใช้โอกาส หรือข้อมูลที่ได้จากการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ในการหาผลประโยชน์ส่วนตัว และ/หรือ บุคคลอื่น

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดต่อผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องเปิดเผยข้อมูลต่อบริษัทก่อนเข้าทำรายการ เพื่อให้ฝ่ายกฎหมายและกำกับกับการปฏิบัติงานพิจารณาตรวจสอบว่าเป็นธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ หรือไม่ เพื่อรายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทเพื่อรับทราบและอนุมัติการทำรายการดังกล่าว

โดยฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะทำหน้าที่ดูแลและป้องกันไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผ่านการดำเนินการดังนี้

- รวบรวมรายชื่อบุคคลหรือนิติบุคคลที่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน เพื่อนำส่งข้อมูลให้ทรัสต์ทุก 6 เดือน เพื่อใช้ในการพิจารณารายการระหว่างกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
- ตรวจสอบว่าเป็นธุรกรรมที่บุคคลเกี่ยวข้องของกองทรัสต์มีส่วนได้เสียหรือไม่ และจำเป็นต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ก่อนที่จะทำธุรกรรมดังกล่าวหรือไม่
- หากเป็นธุรกรรมที่บุคคลเกี่ยวข้องของกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย จะดำเนินการให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาตรวจสอบก่อนส่งเรื่องให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ภายหลังจากที่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจนำเสนอธุรกรรมดังกล่าว คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ หรือนำเสนอต่อคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อดำเนินการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับขนาดของธุรกรรมและเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด (และที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศเปลี่ยนแปลง)

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจสอบธุรกรรมต่าง ๆ ของกองทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมกับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์หรือไม่ หากเป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะนำส่งข้อมูลไปยังฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน เพื่อพิจารณาวิธีการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และนักลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรม โดยมีวิธีการเปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้

- เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ ตามหลักเกณฑ์และข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
 - มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
 - มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้กระทำในการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้น
- ทั้งนี้ ในการตรวจสอบการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการตรวจสอบการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ตามระบบการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และเป็นไปตามหลักเกณฑ์และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.
- เมื่อพิจารณาจัดหาวิธีการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนที่เหมาะสมได้แล้ว ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ และนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติและเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวตามลำดับ
 - เมื่อได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะเปิดเผยข้อมูลการทำธุรกรรมช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่เป็นการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถคัดค้านในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้ หากไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์คัดค้าน หรือคัดค้านในจำนวนไม่เกิน 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะดำเนินการเข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์ หลังจากนั้นจะรายงานผลการทำธุรกรรมต่อคณะกรรมการบริษัท และดำเนินการเปิดเผยข้อมูลตามลำดับ

รายการระหว่างกันในรอบระยะเวลาบัญชีในปีที่ผ่านมา

ธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

1. รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท เอไอเอ็ม เรยลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ		ความสมเหตุสมผลของรายการ
	รายการ	ปี 2565 (ล้านบาท)	
บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ใน ฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ แต่งตั้ง บริษัท เอไอเอ็ม เรยลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีสิทธิและหน้าที่ตาม สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการ กองทรัสต์	ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ผู้จัดการกองทรัสต์	17.34	- รายการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากคณะกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอมมูนิตีมอลล์เป็นอย่างดี - อัตราค่าธรรมเนียมพื้นฐานผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมพื้นฐานผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5,000,000 บาทต่อปี ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
	ค่าธรรมเนียมการบริหาร จัดการทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์	10.48	- รายการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากเป็นรายการปกติธุรกิจของกองทรัสต์ - อัตราค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่น โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3.00 ของรายได้จากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ - อัตราค่าธรรมเนียมพิเศษการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นอัตราที่ตกลงกันตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อเป็นแรงจูงใจในการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ		
	รายการ	ปี 2565 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
			อัตราค่านายหน้าในการที่ผู้เช่ารายย่อยต่อสัญญา และ/หรือ ในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ของกองทรัสต์ เป็นอัตราที่ตกลงกันตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อเป็นแรงจูงในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และเป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับกองทรัสต์อื่น โดยกองทรัสต์จะจ่ายเป็นอัตราไม่เกิน 0.5 เดือน และ 1 เดือน (แล้วแต่กรณี) ของอัตราที่ระบุในสัญญา

2. รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ซึ่งเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ		
	รายการ	ปี 2565 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์	ค่าธรรมเนียมทรัสต์	7.40	- รายการแต่งตั้งทรัสต์ดังกล่าว มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากเป็นรายการปกติธุรกิจของกองทรัสต์ - อัตราค่าธรรมเนียมทรัสต์ เป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5,000,000 บาทต่อปี ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

3. รายการระหว่างกองทรัสต์กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ		
	รายการ	ปี 2565 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
กองทรัสต์ฝากเงินกับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด	ดอกเบี้ยรับ	0.13	- รายการฝากเงินกับธนาคารไทยพาณิชย์เป็นรายการที่สมเหตุสมผลเนื่องจากการใช้บริการธนาคารทั่วไป - อัตราผลตอบแทนที่ได้รับจากการฝากเงิน เป็นอัตราดอกเบี้ยเงินฝากซึ่งสามารถเทียบเคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ทั่วไป ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

4. รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2565 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เช่าพื้นที่กลับ และเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ สำหรับลูกค้าย่อย ค่าบริหารจัดการ ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภค ค่าไฟฟ้า และน้ำประปา ของโครงการ พอร์โต้ ซิโน	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	60.69	- ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าบริษัทในกลุ่มของบริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กองทรัสต์ และเป็นเจ้าของโครงการ พอร์โต้ ซิโน เดิม ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการนี้ โดยมีบุคลากรและทีมงานที่เป็นผู้มีประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญในการทำหน้าที่ดูแลและบริหารอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่องระยะยาว - อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ และกลุ่มของ บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยมีความสอดคล้องกับโครงสร้างผลประกอบการในอดีตของทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นอัตราที่สมเหตุสมผล และไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม
	ดอกเบี้ยรับ	0.46	ดอกเบี้ยเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นรายการที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นจากการประชุมสามัญประจำปี 2565 เรื่อง ข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่า โครงการ พอร์โต้ ซิโนและปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานกต.
	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ (ค่าบริหารจัดการ, ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภค ส่วนกลาง และค่าไฟฟ้า น้ำประปา)	17.94	- ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากค่าใช้จ่ายดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง เป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการดำเนินธุรกิจ เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ - อัตราค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ และดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางเป็นค่าใช้จ่ายตามสัญญา โดยอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับตลาด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2565 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
			อัตราค่าไฟฟ้า และประปา เป็นอัตราเดียวกับการไฟฟ้า และการประปา เรียกเก็บจากผู้ให้บริการ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายบุคคล
	ส่วนขาดทุนจากการประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิต	14.67	ส่วนขาดทุนจากการประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นรายการที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นจากการประชุมสามัญประจำปี 2565 และเป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานกสท.

5. รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2565 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด เช่าพื้นที่กลับ และเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ สำหรับลูกค้ารายย่อย ค่าบริหารจัดการ ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภค ค่าเช่าที่ดิน ค่าไฟฟ้า และน้ำประปา ของโครงการ ยูดี ทาวน์	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	116.11	- ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าบริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และเป็นเจ้าของโครงการ ยูดี ทาวน์ เดิม ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการนี้ โดยมีบุคลากรและทีมงานที่เป็นผู้มีประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญในการทำหน้าที่ดูแลและบริหารอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่องระยะยาว - อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และ บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด โดยมีความสอดคล้องกับโครงสร้างผลประโยชน์ตอบแทนในอดีตของทรัสต์สินโครงการ ยูดี ทาวน์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นอัตราที่สมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม

ลักษณะรายการ

รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2565 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
ดอกเบี้ยยรับ	1.13	ดอกเบี้ยเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นรายการที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นจากการประชุมสามัญประจำปี 2565 เรื่อง ข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่า โครงการยูดี ทาวน์และเป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานกต.
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ (ค่าบริหารจัดการ ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภค ส่วนกลาง ค่าไฟฟ้า และน้ำประปา)	14.14	- ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากค่าใช้จ่ายดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง เป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการดำเนินธุรกิจ เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ - อัตราค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ และดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางเป็นค่าใช้จ่ายตามสัญญา โดยอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับตลาด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ - อัตราค่าเช่าที่ดินเป็นค่าใช้จ่ายตามสัญญา โดยอัตราดังกล่าวเป็นอัตราเดียวกับอัตราที่การรถไฟแห่งประเทศไทยเรียกเก็บจาก บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ - อัตราค่าไฟฟ้าและน้ำประปา เป็นอัตราเดียวกับที่การไฟฟ้า และการประปา เรียกเก็บจากผู้ให้บริการ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
ส่วนขาดทุนจากการประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิต	45.69	ส่วนขาดทุนจากการประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นรายการที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นจากการประชุมสามัญประจำปี 2565 และเป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานกต.

6. รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท ธนาทิพย์ 456 จำกัด ในฐานะผู้ถือหุ้นร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2565 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัท ธนาทิพย์ 456 จำกัด เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์	รายได้ค่าเช่า	0.92	อัตราค่าเช่าเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และ บริษัท ธนาทิพย์ 456 จำกัด โดยมีความสอดคล้องกับโครงสร้างผลประกอบการในอดีตของทรัพย์สินโครงการ ยูดี ทาวน์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นอัตราที่สมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม

7. รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท เม็มเบอร์ชิป จำกัด ในฐานะผู้ถือหุ้นร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2565 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัท เม็มเบอร์ชิป จำกัด เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ ค่าบริการจัดการ และค่าดูแล ระบบสาธารณูปโภค ของ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	42.77	- ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าบริษัท เม็มเบอร์ชิป จำกัด ในฐานะผู้ถือหุ้นร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และเป็นเจ้าของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด เดิม ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการนี้ โดยมีบุคลากรและทีมงานที่เป็นผู้มีประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญในการทำหน้าที่ดูแลและบริหารอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่องระยะยาว - อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ และบริษัท เม็มเบอร์ชิป จำกัด โดยมีความสอดคล้องกับโครงสร้างผลประกอบการในอดีตของทรัพย์สินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นอัตราที่สมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม
	ดอกเบี้ยรับ	0.88	ดอกเบี้ยเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นรายการที่ขอผ่อนชำระค่าเช่าในช่วงการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 และเป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานกสท.

ลักษณะรายการ

รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2565 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ (ค่าบริหารจัดการ และ ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง)	8.01	- ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากค่าใช้จ่ายดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง เป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการดำเนินธุรกิจ เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ - อัตราค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ และดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางเป็นค่าใช้จ่ายตามสัญญาโดยอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับตลาด ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
ส่วนขาดทุนจากการประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิต	1.42	ส่วนขาดทุนจากการประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นรายการที่ขอผ่อนชำระค่าเช่าในช่วงการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 และเป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานกต.

8. รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท บาร์ โทโร่ (ไทยแลนด์) จำกัด ในฐานะผู้ถือหุ้นร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการ ปี 2565 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัท บาร์ โทโร่ (ไทยแลนด์) จำกัด เข้าพื้นที่ของกองทรัสต์	รายได้ค่าเช่า	7.33	อัตราค่าเช่าเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และ บริษัท บาร์ โทโร่ (ไทยแลนด์) จำกัด โดยมีความสอดคล้องกับโครงสร้างผลประโยชน์การในอดีตของทรัพย์สินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นอัตราที่สมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ยังมิได้ดำเนินการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม
	ดอกเบี้ยรับ	0.12	ดอกเบี้ยเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นรายการที่ขอผ่อนชำระค่าเช่าในช่วงการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 และเป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานกสท.
	ส่วนขาดทุนจากการประมาณการ ส่วนสูญเสียด้านเครดิต	0.19	ส่วนขาดทุนจากการประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นรายการที่ขอผ่อนชำระค่าเช่าในช่วงการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 และเป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานกสท.

ส่วนที่ 4

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน



ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ด้วยกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีหน้าที่นำส่งงบการเงินต่อตลาดหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด รวมทั้งมีหน้าที่จัดส่งงบการเงินต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในวันเดียวกับวันที่กองทรัสต์ได้ยื่นงบการเงินดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
2565	นางสาวกัญญาณัฐ ศรีรัตนชัยวาลย์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6549 บริษัท แกรนท์ ธอนด์ จำกัด
2564	นางสาวกัญญาณัฐ ศรีรัตนชัยวาลย์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6549 บริษัท แกรนท์ ธอนด์ จำกัด
2563	นางสาวกัญญาณัฐ ศรีรัตนชัยวาลย์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6549 บริษัท แกรนท์ ธอนด์ จำกัด

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ตรวจสอบและสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์ในระยะเวลาที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

ประเภท	หมายเหตุ
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2565	ถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2564	ถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2563	ถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ตารางสรุปงบการเงิน

งบดุล

(หน่วย : บาท)

งบดุล	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน : 3,159 ล้านบาท, 31 ธันวาคม 2564 : 3,127 ล้านบาท, 31 ธันวาคม 2563 : 3,127 ล้านบาท)	2,844,923,910	2,823,086,780	3,119,368,397
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน : 31 ธันวาคม 2563 : 68 ล้านบาท)	-	-	68,649,367
เงินสดและรายการเทียบเท่ากับเงินสด	186,441,751	174,724,513	70,986,060
ลูกหนี้			
จากการให้เช่าและบริการ	268,481,023	318,934,180	125,828,109
จากดอกเบี้ย	69,777	21,455	847
จากกรมสรรพากร	2,692,513	2,392,320	2,616,872
รายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	-	77,088
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	13,283,394	21,997,773	30,712,151
สินทรัพย์อื่น	2,996,206	2,978,366	2,889,427
รวมสินทรัพย์	3,318,888,574	3,344,135,387	3,421,128,318
หนี้สิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	40,000,000	40,000,000	40,000,000
เจ้าหนี้			
จากดอกเบี้ย	908,493	1,130,551	2,413,099
อื่น	37,643,408	65,245,224	33,783,341
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	16,289,001	41,943,891	13,453,861
เงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า	71,465,929	67,821,798	77,220,914
หนี้สินตามสัญญาเช่า	63,923,910	66,086,780	67,923,622
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	182,915,715	199,762,700	204,110,852
รวมหนี้สิน	413,146,456	481,990,944	438,905,689
สินทรัพย์สุทธิ	2,905,742,118	2,862,144,443	2,982,222,629
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนจดทะเบียน (หน่วยทรัสต์ 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.80 บาท, 31 ธันวาคม 2564 : หน่วยทรัสต์ 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท, 31 ธันวาคม 2563 :	2,822,400,000	2,880,000,000	2,880,000,000

(หน่วย : บาท)

งบดุล	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน (หน่วยทรัพย์สิน 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.80 บาท, 31 ธันวาคม 2564 : หน่วยทรัพย์สิน 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท, 31 ธันวาคม 2563 :	2,822,400,000	2,880,000,000	2,880,000,000
กำไร (ขาดทุน) สะสม	83,342,118	(17,855,557)	102,222,629
สินทรัพย์สุทธิ	2,905,742,118	2,862,144,443	2,982,222,629
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.0893	9.9380	10.3549
จำนวนหน่วยทรัพย์สินที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี/งวด (หน่วย)	288,000,000	288,000,000	288,000,000

งบกำไรขาดทุน

(หน่วย : บาท)

งบกำไรขาดทุน	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563
รายได้จากการลงทุน			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	334,596,436	360,507,930	388,325,230
ดอกเบี้ยรับ	2,925,456	175,157	72,305
รายได้อื่น	745,296	1,502,030	542,168
รวมรายได้จากการลงทุน	338,267,188	362,185,117	388,939,703
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัพย์สิน	17,341,572	18,404,861	17,956,465
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	7,402,432	7,719,948	7,582,490
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	810,960	921,715	925,315
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัพย์สิน	10,478,081	13,205,366	13,360,062
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	41,486,908	63,235,441	89,022,133
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,523,960	1,488,017	1,316,644
ค่าใช้จ่ายรอตดับัญชีตัดจำหน่าย	8,714,379	8,714,378	8,738,254
ค่าใช้จ่ายอื่น	1,733,476	1,389,820	1,871,452
ต้นทุนทางการเงิน	13,686,885	13,938,900	13,476,563
ส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิต	62,881,168	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	166,059,821	129,018,446	154,249,378
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	172,207,367	233,166,671	234,690,325

(หน่วย : บาท)

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุด
วันที่ 31 ธันวาคม 2565สำหรับปีสิ้นสุด
วันที่ 31 ธันวาคม 2564สำหรับปีสิ้นสุด
วันที่ 31 ธันวาคม 2563

รายการกำไรจากเงินลงทุน			
กำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	23,377	(400,243)
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	(293,780)
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(10,533,221)	(296,446,469)	(67,441,299)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(10,533,221)	(296,423,092)	(68,135,322)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	161,674,146	(63,256,421)	166,555,003

งบกระแสเงินสด

(หน่วย: บาท)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุด
วันที่ 31 ธันวาคม 2565สำหรับปีสิ้นสุด
วันที่ 31 ธันวาคม 2564สำหรับปีสิ้นสุด
วันที่ 31 ธันวาคม 2563

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	161,674,146	(63,256,421)	166,555,003
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(32,320,000)	-	-
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	(171,904,000)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	68,672,744	195,050,757
ต้นทุนทางการเงิน	13,686,885	13,938,900	13,476,563
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(9,837,507)	(193,106,071)	(110,229,008)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(48,322)	(20,608)	2,944
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากกรมสรรพากร	(300,193)	224,552	362,225
การเพิ่มขึ้นในรายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	(50,351)	(87,764)	(699,781)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	8,714,379	8,714,378	8,738,254
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในสินทรัพย์อื่น	(17,840)	(88,939)	927,259
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น	(27,601,816)	31,461,883	10,711,915
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(25,654,890)	28,490,030	(1,689,393)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า	3,644,131	(9,399,116)	(17,713,091)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(5,351,837)	(5,097,093)	(2,589,321)
ดอกเบี้ยรับ	(2,590,504)	-	-
ส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิต	62,881,168	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	(23,377)	400,243
ขาดทุน (กำไร) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	293,780
ขาดทุน (กำไร) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	10,533,221	296,446,469	67,441,299

(หน่วย: บาท)

งบกระแสเงินสด	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563
เงินสดได้มา (ใช้ไป) สุทธิในกิจกรรมดำเนินงาน	157,360,670	176,869,567	159,135,648
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	40,000,000
การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(57,600,000)	-	-
เงินสดรับ (จ่ายคืน) จากการกู้ยืมเงินระยะยาว	(17,846,400)	(5,411,200)	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(60,476,471)	(56,821,765)	(180,662,400)
ดอกเบี้ยจ่าย	(9,720,561)	(10,898,149)	(10,105,897)
เงินสดได้มา (ใช้ไป) สุทธิในกิจกรรมจัดหาเงิน	(145,643,432)	(73,131,114)	(150,768,297)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิในระหว่างปี/งวด	11,717,238	103,738,453	8,367,351
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี/งวด	174,724,513	70,986,060	62,618,709
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี/งวด	186,441,751	174,724,513	70,986,060

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะทางการเงินและงบประกอบ รายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพรวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ คือ เรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญจากการตรวจสอบ

การตอบสนองความเสี่ยงโดยผู้สอบบัญชี

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ แสดงตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 2,844.92 ล้านบาท และรับรู้ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 10.53 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ใช้วิธีการพิจารณาจากรายได้ ซึ่งประมาณจากกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญ และข้อสมมติฐานในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรวมถึง

- อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่า
- อัตราการให้เข้าพื้นที่ และ
- อัตราคิดลด

ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจ และข้อ 7 สำหรับรายละเอียดของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าโดยสรุป มีดังนี้

- ประเมินระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ และทำความเข้าใจการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ออกแบบไว้
- ประเมิน ความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลางของบริษัทผู้ประเมินราคา และตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินราคา
- สอบถามผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ประเมินอิสระ เพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- ประเมินข้อสมมติฐานและตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยทดสอบข้อมูลที่ใช้ในการคำนวณต่างๆ ดังนี้

- อัตราการเติบโตของรายได้และอัตราการให้เข้าพื้นที่โดยตรวจสอบการเปรียบเทียบข้อมูลในอดีตและเอกสารที่เกี่ยวข้องในการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ล่าสุด
- กระแสเงินสดสุทธิที่จะได้รับในอนาคต ซึ่งประมาณการจากรายได้ค่าเช่าและรายได้อื่น และค่าใช้จ่าย
- อัตราคิดลดโดยพิจารณาเกณฑ์ของอัตราคิดลด และเทียบกับเกณฑ์ที่ใช้ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

- ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยอ้างอิงจากประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ คำนวณด้วยอัตราคิดลดด้วยอัตราที่สะท้อนถึงการประเมินสภาพตลาดปัจจุบัน และตรวจสอบความถูกต้องของรายการบันทึกบัญชี

จากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าปัจจัยสำคัญที่ใช้ในการประมาณการทางบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และการใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่ในขอบเขตที่ยอมรับได้ของการประมาณการอย่างสมเหตุสมผล

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีแต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่าจะรายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้ที่มีหน้าที่กำกับดูแลเพื่อให้ผู้ที่มีหน้าที่กำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้ที่มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้ที่มีหน้าที่กำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่าเป็นสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้ที่มีหน้าที่กำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้ที่มีหน้าที่กำกับดูแลว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้ที่มีหน้าที่กำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้า เชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que ที่สื่อสารกับผู้ที่มีหน้าที่กำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ปิยนุช อธิราชกุล .

นางสาวกัญญาณัฐ ศรีรัตนชัชวาลย์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ทะเบียนเลขที่ 6549

บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด

กรุงเทพมหานคร

27 กุมภาพันธ์ 2566

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
งบแสดงฐานะทางการเงิน

	หมายเหตุ	บาท	
		31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน : 3,159,303,209 บาท 31 ธันวาคม 2564: 3,126,983,209 บาท)	7 , 19	2,844,923,910	2,823,086,780
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6 , 8	186,441,751	174,724,513
ลูกหนี้			
จากการให้เช่าและบริการ	6 , 9	268,481,023	318,934,180
จากดอกเบี้ย	6	69,777	21,455
จากกรมสรรพากร		2,692,513	2,392,320
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	10	13,283,394	21,997,773
สินทรัพย์อื่น		2,996,206	2,978,366
รวมสินทรัพย์		3,318,888,574	3,344,135,387
หนี้สิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	11	40,000,000	40,000,000
เจ้าหนี้			
จากดอกเบี้ย		908,493	1,130,551
อื่น	6	37,643,408	65,245,224
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	6	16,289,001	41,943,891
เงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า	6	71,465,929	67,821,798
หนี้สินตามสัญญาเช่า	12	63,923,910	66,086,780
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	13	182,915,715	199,762,700
รวมหนี้สิน		413,146,456	481,990,944
สินทรัพย์สุทธิ		2,905,742,118	2,862,144,443
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์ 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.80 บาท (31 ธันวาคม 2564: มูลค่าหน่วยละ 10 บาท)	15	2,822,400,000	2,880,000,000
กำไร (ขาดทุน) สะสม	16	83,342,118	(17,855,557)
สินทรัพย์สุทธิ		2,905,742,118	2,862,144,443
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.0893	9.9380
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		288,000,000	288,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเบอร์เชียล ไทกร
งบประกอบรายละเอียดเงินทุน

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนโดยใช้การจัดกลุ่มประเภทของเงินลงทุน									
ประเภทเงินทุน/ โฉนด หรือสัญญาเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ที่ตั้ง	อาคารเลขที่	31 ธันวาคม 2565			31 ธันวาคม 2564		
				ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์									
สิทธิเช่าช่วงที่ดิน และหรือ สิทธิการเช่าช่วงอาคารและอสังหาริมทรัพย์ - โครงการ ยูที ทาวน์									
907490226	23-1-69.9	ถนนโพธิ์ ตำบลหมากแข้ง	99/9	1,527,363,033	1,443,923,910	50.75	1,527,363,033	1,434,086,780	50.80
901608085	0-3-81.7	อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี							
907608086									
สิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร และอสังหาริมทรัพย์ - โครงการ พอร์ติโค									
120935	10-2-19.3	ถนนพหลโยธิน 2 ตำบลนาดี	99/120-124	947,425,164	787,000,000	27.66	915,105,164	750,000,000	26.57
117043	3-1-55.8	อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร							
117042	0-0-84.9								
สิทธิการเช่าอาคาร และอสังหาริมทรัพย์ - โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด									
-	-	ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	72	458,532,338	374,000,000	13.15	458,532,338	401,000,000	14.20
กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทเพื่อการพาณิชย์									
988/1, 988/2, 988/3		อาคาร โมเดิร์น โซโล ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท	1	225,982,674	240,000,000	8.44	225,982,674	238,000,000	8.43
988/4, 988/5, 988/6		แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร							
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				3,159,303,209	2,844,923,910	100.00	3,126,983,209	2,823,086,780	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรณีศึกษาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	หมายเหตุ	บาท	
		2565	2564
รายได้จากการลงทุน			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	6	334,596,436	360,507,930
ดอกเบี้ยรับ	6	2,925,456	175,157
รายได้อื่น		745,296	1,502,030
รวมรายได้จากการลงทุน		338,267,188	362,185,117
ค่าใช้จ่าย			
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	6 , 18.5	41,486,908	63,235,441
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6 , 18.1	17,341,572	18,404,861
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	6 , 18.4	10,478,081	13,205,366
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีตัดจำหน่าย	10	8,714,379	8,714,378
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	6 , 18.2	7,402,432	7,719,948
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,523,960	1,488,017
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	18.3	810,960	921,715
ค่าใช้จ่ายอื่น		1,733,476	1,389,820
ต้นทุนทางการเงิน		13,686,885	13,938,900
ส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิต	6	62,881,168	-
รวมค่าใช้จ่าย		166,059,821	129,018,446
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	16	172,207,367	233,166,671
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
กำไรจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	16	-	23,377
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	7 , 16	(10,533,221)	(296,446,469)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(10,533,221)	(296,423,092)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		161,674,146	(63,256,421)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โทรก

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

		บาท	
	หมายเหตุ	2565	2564
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		172,207,367	233,166,671
กำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	16	-	23,377
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	7 , 16	(10,533,221)	(296,446,469)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	15	(57,600,000)	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	17	(60,476,471)	(56,821,765)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี			
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		2,862,144,443	2,982,222,629
สินทรัพย์สุทธิปลายปี		2,905,742,118	2,862,144,443

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กริสรต์เพื่อการลวงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	บาท	
	2565	2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	161,674,146	(63,256,421)
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น		
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(32,320,000)	-
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	68,672,744
ต้นทุนทางการเงิน	13,686,885	13,938,900
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(9,837,507)	(193,106,071)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(48,322)	(20,608)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้กรมสรรพากร	(300,193)	224,552
การเพิ่มขึ้นในรายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	(50,351)	(87,764)
การลดลงในค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	8,714,379	8,714,378
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(17,840)	(88,939)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้อื่น	(27,601,816)	31,461,883
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(25,654,890)	28,490,030
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า	3,644,131	(9,399,116)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(5,351,837)	(5,097,093)
ดอกเบี้ยรับ	(2,590,504)	-
ส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิต	62,881,168	-
กำไรจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	(23,377)
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	10,533,221	296,446,469
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	157,360,670	176,869,567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(57,600,000)	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(60,476,471)	(56,821,765)
จ่ายดอกเบี้ย	(9,720,561)	(10,898,149)
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(17,846,400)	(5,411,200)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(145,643,432)	(73,131,114)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิในระหว่างปี	11,717,238	103,738,453
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	174,724,513	70,986,060
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	186,441,751	174,724,513

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

1. ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท ("กองทรัสต์") เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 3 กรกฎาคม 2562 ระหว่างบริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้จัดตั้งโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมสถาบันการเงินไปลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอื่นอันเป็นส่วนควบหรืออุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์ฯ") ได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 12 กรกฎาคม 2562 เป็นต้นไป

บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และมีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการดังนี้

ก) บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด	สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์
ข) บริษัท เซนจูริตี้ จำกัด	สำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด
ค) บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน
ง) บริษัท ไนเบล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	สำหรับโครงการ ไนเบล โซโล

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- 2.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์เดิม

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้

- (1) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- (2) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปีหรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทราบล่วงหน้า
- (3) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

3. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("แนวปฏิบัติ") ส่วนเรื่องที่ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของข้อมูลทางการเงิน และได้นำเสนอในสกุลเงินไทยบาท งบการเงินฉบับนี้จัดทำขึ้นเป็นภาษาไทย การแปลงงบการเงินฉบับนี้เป็นภาษาอื่นให้ยึดถืองบการเงินที่จัดทำขึ้นเป็นภาษาไทยเป็นเกณฑ์

งบการเงินฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิม เว้นแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นเป็นกาลเฉพาะ

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ไปถือปฏิบัติ การเปิดเผยเรื่องดุลยพินิจหรือความซับซ้อน หรือข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบการเงิน ข้อ 5

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการให้เช่าและบริการจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ดอกเบี้ยบันทึกเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน

ต้นทุนของเงินลงทุน ประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนทั้งสิ้นที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ)

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในหน่วยลงทุนแสดงตามมูลค่ายุติธรรม ซึ่งคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในหน่วยลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

4.3 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้ค่าเช่าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกหนี้จะต้องชำระซึ่งเกิดจากการให้บริการตามปกติของธุรกิจ ซึ่งลูกหนี้โดยส่วนใหญ่จะมีระยะเวลาสินเชื่อ 30 วัน ดังนั้นลูกหนี้ค่าเช่าจึงแสดงอยู่ในรายการหมุนเวียน

กองทรัสต์รับรู้ลูกหนี้ค่าเช่าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ยกเว้นในกรณีที่เป็นการที่มืองค์ประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กองทรัสต์จะรับรู้ลูกหนี้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน และจะวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเนื่องจากกองทรัสต์ตั้งใจที่จะรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญา

การค้อยค่าของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

กองทรัสต์ใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ในการประเมินการค้อยค่าของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ โดยพิจารณาจัดกลุ่มประเภทของลูกหนี้ตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกัน และผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้ ซึ่งพิจารณาจากประสบการณ์ในอดีต การคาดการณ์ในอนาคตจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยทางเศรษฐกิจ และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่รับรู้เกิดจากประมาณการความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนักเป็นเกณฑ์

กองทรัสต์ประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน โดยผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการค้อยค่าบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ โดยถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

4.4 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ หรือถูกกองทรัสต์ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องยังหมายถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ ผู้บริหารที่สำคัญ และกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

บริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์
บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการฟอร์โต้ ชีโน
บริษัท เซซรุโซติ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด
บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ ยูดี ทาวน์
บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โนเบิล โซโล
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ทรัสต์
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ของทรัสต์
บริษัท บาร์ โทโร่ (ไทยแลนด์) จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท เม็มเบอร์ชิป จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท ธนาทิพย์ 456 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

4.5 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

4.6 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ไม่มีการะภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

4.7 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มิตตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงิน แบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อม สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น
- ข้อมูลระดับ 3 เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งนำมาใช้กับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์จะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

4.8 เครื่องมือทางการเงิน

การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้เมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทน (ราคาของการทำรายการ) โดยต้นทุนในการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินนั้นจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าภายหลังของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ยกเว้นเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และลูกหนี้ ที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าภายหลังของหนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย กองทรัสต์รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

การตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน

กองทรัสต์จะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินนั้นสิ้นสุดลง หรือได้ถูกโอนสิทธิตามสัญญาที่นั้นให้กับผู้อื่น

การตัดรายการหนี้สินทางการเงิน

กองทรัสต์จะตัดรายการหนี้สินทางการเงิน (หรือบางส่วนของหนี้สินทางการเงิน) ออกจากงบแสดงฐานะการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว ได้มีการยกเลิก หรือสิ้นสุดลง

4.9 ประมาณการหนี้สินและค่าใช้จ่าย และสินทรัพย์ที่อาจจะเกิดขึ้น

กองทรัสต์บันทึกประมาณการหนี้สินและค่าใช้จ่ายไว้ในงบการเงิน กองทรัสต์มีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือเป็นภาระผูกพันที่ค่อนข้างแน่นอนที่มีผลสืบเนื่องจากเหตุการณ์ในอดีต และจำนวนที่ต้องชดใช้ดังกล่าวสามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล สินทรัพย์ที่อาจจะเกิดขึ้นจะถูกรับรู้เป็นสินทรัพย์แยกต่างหาก เมื่อมีปัจจัยสนับสนุนว่าจะได้รับคืนแน่นอน

5. การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ในบางสถานการณ์ ผู้จัดการกองทรัสต์จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

5.1 มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์วัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งมีฐานอ้างอิงจากราคาทุนในงวดบัญชีแรกและราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและ/หรือที่ปรึกษาทางการเงินในปีถัดๆ ไป โดยมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวใช้วิธีการพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้และไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้โดยตรง ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อัตราการใช้พื้นที่ อัตราคิดลด อัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน และอัตราการขึ้นค่าเช่า

5.2 สัญญาเช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่า

กองทรัสต์กำหนดอายุสัญญาเช่าก็ต่อเมื่อสัญญาเช่านั้นมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ระยะเวลาการเช่าจะถูกขยายหรือถูกยกเลิก โดยกองทรัสต์พิจารณาจากข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับผู้เช่า ในการใช้สิทธิเลือกขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า

สำหรับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ปัจจัยหลักคือระยะเวลาของโครงการและวัตถุประสงค์ของการใช้สินทรัพย์

กองทรัสต์จะปรับปรุงอายุสัญญา เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ของสัญญาเช่า โดยอาจจะเกิดจากกองทรัสต์ใช้ (หรือไม่ใช้) สิทธิ หรือกองทรัสต์มีภาระผูกพันในการใช้ (หรือไม่ใช้สิทธิ) การประเมินความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลจะเกิดขึ้นเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญหรือการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมที่มีนัยสำคัญ ซึ่งมีผลกระทบต่อประเมินอายุสัญญาเช่าและอยู่ภายใต้การควบคุมของกองทรัสต์

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า

กองทรัสต์ประเมินอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าดังนี้

- ใช้ข้อมูลในการจัดหาเงินทุนจากบุคคลที่สามของแต่ละกิจการที่เป็นผู้เช่าและปรับปรุงข้อมูลที่ได้รับให้สะท้อนกับการเปลี่ยนแปลงในปัจจุบันทางการเงินของผู้เช่าหากเป็นไปได้
- ปรับปรุงสัญญาเช่าโดยเฉพาะเจาะจง เช่น อายุสัญญาเช่า สกุลเงิน และหลักประกัน

5.3 ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กองทรัสต์พิจารณาค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเพื่อให้สะท้อนถึงการด้อยค่าของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการที่ไม่สามารถเก็บเงินได้ ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการประเมินจากประสบการณ์ในอดีตเกี่ยวกับการรับชำระหนี้ ควบคู่กับการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคต

6. รายการบัญชีกับบริษัทที่เกี่ยวข้อง

ในระหว่างปี กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

นโยบาย		บาท	
		2565	2564
การกำหนดราคา			
รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	อัตราตามสัญญา	227,817,433	239,548,868
รายได้ดอกเบี้ย	อัตราตลาด	2,720,729	60,160
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 18	40,095,727	60,107,431
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 18	17,341,571	18,404,861
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 18	10,478,081	13,205,366
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 18	7,402,432	7,719,948
ส่วนขาดทุนจากการประมาณการ			
ส่วนสูญเสียด้านเครดิต		61,971,209	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทรัสต์มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

	บาท	
	2565	2564
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	110,927,982	73,135,295
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	235,549,155	286,331,278
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	5,293	979
เจ้าหนี้อื่น	30,479,118	61,179,911
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	17,671,748	41,598,891
เงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า	32,401,535	26,400,506

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ยอดคงเหลือของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีรายละเอียดดังนี้

	บาท			
	2565		2564	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
โครงการ ยูดี ทาวน์	1,527,363,033	1,443,923,910	1,527,363,033	1,434,086,780
โครงการ พอร์โต้ ชีโน	947,425,164	787,000,000	915,105,164	750,000,000
โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	458,532,338	374,000,000	458,532,338	401,000,000
โครงการ โนเบิล ไฮโล	225,982,674	240,000,000	225,982,674	238,000,000
รวม	3,159,303,209	2,844,923,910	3,126,983,209	2,823,086,780

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	บาท	
	2565	2564
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	2,823,086,780	3,119,368,397
บวก เพิ่มขึ้นระหว่างปี (หมายเหตุ 9)	32,320,000	-
รายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	50,351	164,852
หัก ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(10,533,221)	(296,446,469)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ปลายปี	2,844,923,910	2,823,086,780

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ประมาณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้ราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า อัตราการขึ้นค่าเช่า อัตราคิดลดอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) และผลกระทบต่อมูลค่า เมื่อสมมติฐานเปลี่ยนแปลงได้ ดังนี้

	สมมติฐาน	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมเมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเปลี่ยนแปลงไป
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	90 - 100	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราการขึ้นค่าเช่า (ร้อยละ)	2 - 10	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	8 - 10	มูลค่ายุติธรรมลดลง

7.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสัญญาเช่าและ/หรือสัญญาเช่าช่วง เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งประกอบด้วย

ก. โครงการ ยูดี ทาวน์

ตั้งอยู่ที่ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี เนื้อที่ดินรวมประมาณ 45,313 ตารางเมตร พื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 48,765 ตารางเมตร โดยกองทรัสต์จะเช่าลงทุนใน (i) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารและงานระบบของโครงการ ยูดี ทาวน์ ระยะเวลา 20 ปี 10 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2562 (ii) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและเช่าช่วงอาคารและงานระบบของโครงการ ยูดี ทาวน์ ระยะเวลาประมาณ 4 ปี นับตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2562 โดยมีเนื้อที่ดินรวมประมาณ 45,271 ตารางเมตร พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 45,279 ตารางเมตร

ข. โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดินประมาณ 1 ไร่ 0 งาน 53 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 5,019 ตารางเมตร โดยกองทรัสต์จะเช่าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคาร งานระบบสาธารณูปโภคของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด รวมทั้งสิ่งติดตั้งโครงสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของที่ดินและอาคารซึ่งได้ใช้ในการดำเนินโครงการ เป็นระยะเวลาประมาณ 13 ปี นับตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2562 โดยพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 5,019 ตารางเมตร

ค. โครงการ พอร์ตโต้ ชิโน

ตั้งอยู่ที่ถนนพระราม 2 ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร เนื้อที่ดินรวมประมาณ 15 ไร่ 1 งาน 60 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 43,814 ตารางเมตร โดยกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ เป็นส่วนควบของที่ดิน อาคารและงานระบบสาธารณูปโภค ของโครงการ พอร์ตโต้ ชิโน เป็นระยะเวลาประมาณ 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2562 เนื้อที่ดินรวมประมาณ 14 ไร่ 0 งาน 60 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยประมาณ 33,694 ตารางเมตร

อย่างไรก็ตาม ในระหว่างไตรมาสที่ 3 กองทรัสต์ได้ต่อสัญญาเช่าที่ดินและอาคารบางส่วน of โครงการนี้ (หมายเหตุ 9) เป็นระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2592 โดยถือเป็นการชำระหนี้คงค้าง

ง. โครงการ โนเบิล โซโล

กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์โครงการ โนเบิล โซโล ซึ่งตั้งอยู่ที่แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร พื้นที่รวมประมาณ 1,424 ตารางเมตร

กองทรัสต์ได้จัดจ้างกรรมการสิทธิโนที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้าง และการโอนสิทธิรับเงินภายใต้สัญญาเช่าแบบมีเงื่อนไขของผู้เช่าพื้นที่ที่มีระยะเวลาของสัญญาเช่ามากกว่า 3 ปี (เฉพาะโครงการโนเบิล โซโล และโครงการพอร์ตโต้ชิโน) เพื่อใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 11 และ 13

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ดังนี้

	2565		2564	
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	บาท	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	บาท
เงินฝากธนาคาร				
เงินฝากออมทรัพย์	0.15 - 0.30	141,289,614	0.05 - 0.10	149,670,291
เงินฝากประจำ 3 เดือน	0.80 - 0.92	45,152,137	0.38	25,054,222
รวม		186,441,751		174,724,513

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคารจำนวน 10 ล้านบาท มีข้อจำกัดการใช้เนื่องจากเป็นหลักประกันค้ำประกันเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13

9. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 แยกตามอายุหนี้คงค้าง นับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	บาท	
	2565	2564
<u>อายุหนี้คงชำระ</u>		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	230,231,048	6,166,752
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	33,775,165	67,745,290
3 - 6 เดือน	3,048,852	65,194,177
6 - 12 เดือน	2,309,279	122,668,467
มากกว่า 12 เดือน	59,623,075	57,159,494
รวม	328,987,419	318,934,180
หัก ค่าเผื่อขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(60,506,396)	-
สุทธิ	268,481,023	318,934,180

รายการเคลื่อนไหวของค่าเผื่อขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับปีวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	บาท
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	-
<u>บวก</u> ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	62,881,168
<u>หัก</u> กลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(2,374,772)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	60,506,396

เนื่องจากองค์การอนามัยโลกประกาศว่าการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) เป็นโรคระบาด ซึ่งยังคงแพร่กระจายไปทั่วโลก ผลที่ตามมาของการแพร่กระจายโควิด-19 ส่งผลกระทบต่อการทำงานของ กองทรัสต์ จึงทำให้กองทรัสต์ได้ทำข้อตกลงกับผู้เช่าบางรายเกี่ยวกับเงื่อนไขส่วนลดหนี้คงค้าง และผ่อนชำระค่าเช่า ดังนี้

- 1) ส่วนลดหนี้คงค้างและการชำระค่าเช่าโครงการ พอร์โต้ ซิโน จากหนี้คงค้างสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 46.67 ล้านบาท ทำข้อตกลงดังนี้
 - เสนอชำระหนี้คงค้างส่วนหนึ่งให้กองทรัสต์ โดยการให้เช่าที่ดินและอาคารโครงการ พอร์โต้ ซิโน ต่ออีกเป็นระยะเวลา 5 ปี ตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2592 และให้ถือว่าเป็นการใช้หนี้คงค้าง จำนวน 32.00 ล้านบาท (หมายเหตุ 7)
 - สำหรับหนี้คงค้างส่วนที่เหลือเป็นจำนวน 14.67 ล้านบาท โดยเสนอให้กองทรัสต์ลดหนี้ให้ หลังจากที่ผู้เช่าปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการชำระหนี้คงค้างตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 โดยแบ่งชำระเป็นจำนวน 36 งวด เริ่มจ่ายครั้งแรกในไตรมาส 1 ปี 2566 อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญา ทางกองทรัสต์จะเรียกร้องชำระเงินคงค้างดังกล่าวทันที โดยไม่ต้องทวงถาม

- 2) ส่วนลดหนี้คงค้างและการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์ จากหนี้คงค้างสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 78.96 ล้านบาท โดยเสนอให้กองทรัสต์ลดหนี้ จำนวน 44.92 ล้านบาท หลังจากที่ถูกเข้าปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการชำระหนี้คงค้างจำนวน 34.04 ล้านบาท เริ่มจ่ายครั้งแรกใน ไตรมาส 2 ปี 2565 การชำระเงินหนี้คงค้างดังกล่าวจะเสร็จสิ้นภายในไตรมาส 2 ปี 2568 และสำหรับหนี้คงค้างตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 กองทรัสต์ทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการชำระหนี้ดังกล่าวโดยแบ่งชำระเป็นจำนวน 36 งวด เริ่มจ่ายครั้งแรกในไตรมาส 1 ปี 2566 อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญา ทางกองทรัสต์จะเรียกร้องชำระเงินคงค้างดังกล่าวทันที โดยไม่ต้องทวงถาม
- 3) การชำระค่าเช่าโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด จากหนี้คงค้างสิ้นสุด 31 มกราคม 2565 จำนวน 95.69 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์ทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการชำระหนี้คงค้างโดยเริ่มจ่ายครั้งแรกตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2565 การชำระเงินหนี้คงค้างดังกล่าวจะเสร็จสิ้นภายใน วันที่ 31 มกราคม 2567

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ลูกหนี้คงเหลือตามแผนการผ่อนชำระทั้งหมด มีดังนี้

	บาท
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	99,301,951
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	127,907,790
รวม	227,209,741

10. ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

	บาท	
	2565	2564
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีต้นปี	21,997,773	30,712,151
<u>หัก</u> ตัดจำหน่ายระหว่างปี	(8,714,379)	(8,714,378)
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีปลายปี	13,283,394	21,997,773

11. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

	บาท	
	2565	2564
เงินกู้ยืมระยะสั้นต้นปี	40,000,000	40,000,000
<u>บวก</u> เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	80,000,000	80,000,000
<u>หัก</u> จ่ายชำระระหว่างปี	(80,000,000)	(80,000,000)
เงินกู้ยืมระยะสั้นปลายปี	40,000,000	40,000,000

ในปี 2564 กองทรัสต์ได้ออกตั๋วสัญญาใช้เงินให้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 80 ล้านบาท ซึ่งมีกำหนดจ่ายชำระคืนภายในไตรมาส 4 ปี 2564 และไตรมาส 2 ปี 2565 โดยมีดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี

ในปี 2565 กองทรัสต์ได้ออกตั๋วสัญญาใช้เงินให้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 80 ล้านบาท ซึ่งมีกำหนดจ่ายชำระคืนภายในไตรมาส 4 ปี 2565 และไตรมาส 2 ปี 2566 โดยมีดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี

กองทรัสต์ใช้หลักทรัพย์ค้ำประกันเดียวกับเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวตามหมายเหตุ 13

12. หนี้สินตามสัญญาเช่า

รายการเคลื่อนไหวของหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	บาท	
	2565	2564
หนี้สินตามสัญญาเช่าต้นปี	66,086,780	67,923,622
หัก จ่ายชำระระหว่างปี	(5,351,837)	(5,097,093)
บวก ดอกเบี้ยรอตัดจ่ายระหว่างปี	3,188,967	3,260,251
หนี้สินตามสัญญาเช่าปลายปี	63,923,910	66,086,780

การวิเคราะห์การครบกำหนดของหนี้สินตามสัญญาเช่า มีรายละเอียดดังนี้

	บาท
ครบกำหนดภายในไม่เกิน 1 ปี	708,554
ครบกำหนดเกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	7,555,538
ครบกำหนดหลังจาก 5 ปี	55,659,818
รวม	63,923,910

13. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

	บาท	
	2565	2564
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	24,000,000	12,000,000
ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปี	162,742,400	192,588,800
รวม	186,742,400	204,588,800
หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมรอตัดบัญชี	(3,826,685)	(4,826,100)
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	182,915,715	199,762,700

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	บาท	
	2565	2564
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินต้นปี	204,588,800	210,000,000
หัก จ่ายชำระระหว่างปี	(17,846,400)	(5,411,200)
หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมรอดัตถบัญญัติ	(3,826,685)	(4,826,100)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินปลายปี	182,915,715	199,762,700

เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2562 กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 210 ล้านบาท เพื่อใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในระยะเวลา 9 ปี ทั้งนี้ ดอกเบี้ยจะชำระคืนทุกเดือน โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี และเริ่มจ่ายครั้งแรกภายในไตรมาส 3 ปี 2563 เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ดังนี้

- 1) ค้ำประกันโดยการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์โครงการ โนเบิล โซโล ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 7
- 2) การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจใบสัญญาเงินฝากธนาคาร และการจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจใบสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่ที่มีระยะเวลาของสัญญาเช่ามากกว่า 3 ปี (เฉพาะโครงการ โนเบิล โซโล และโครงการ พอร์โต้ ชิโน)
- 3) การสละหลักกรรมสิทธิ์ประกันภัยให้ผู้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (เฉพาะโครงการ โนเบิล โซโล และโครงการ พอร์โต้ ชิโน)

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Debt to Total Assets Ratio) และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Debt to EBITDA Ratio) ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

ในระหว่างปี 2564 กองทรัสต์ได้ทำข้อตกลงกับสถาบันการเงินเพิ่มเติม โดยมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น ระหว่างไตรมาส 3 ปี 2564 จนถึงไตรมาส 2 ปี 2565 และการชำระเงินกู้ยืมทั้งหมดจะเสร็จสิ้นภายในไตรมาส 3 ปี 2572 โดยอัตราดอกเบี้ยอยู่ระหว่างร้อยละ MLR-0.50 – MLR-3.25

14. รายได้จากการให้เช่าและบริการ

กองทรัสต์มีรายได้หลักจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และให้บริการอื่น และประเมินแล้วว่าเป็นภาระที่ต้องปฏิบัติตามภาระเดียว และจะรับรู้รายได้จากสัญญาตลอดช่วงเวลาหนึ่ง

กองทรัสต์จะรับรู้รายได้จากการให้เช่าและให้บริการก็ต่อเมื่อกองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติเสร็จสิ้นแล้ว และเมื่อลูกค้ามีอำนาจในการควบคุมในบริการนั้นด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์คาดว่าจะมีสิทธิได้รับ

15. การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์และทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดังนี้

	(หน่วย: บาท)		
	จำนวนหน่วย	มูลค่าต่อหน่วย	จำนวนเงิน
ยอดต้นปี	288,000,000	10.0000	2,880,000,000
การลดมูลค่าหน่วยทรัสต์	-	(0.20)	(57,600,000)
ยอดปลายปี	288,000,000	9.80	2,822,400,000

เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ครั้งที่ 2/2565 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการลดทุนของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์หน่วยละ 0.07 บาท เป็นจำนวนเงิน 20.16 ล้านบาท โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยจดทะเบียน และการจ่ายเงินคืนจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในวันที่ 28 มีนาคม 2565 ทั้งนี้การลดทุนดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2565 ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ครั้งที่ 4/2565 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการลดทุนของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์หน่วยละ 0.10 บาท เป็นจำนวนเงิน 28.80 ล้านบาท โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยจดทะเบียน และการจ่ายเงินคืนจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในวันที่ 10 มิถุนายน 2565 ทั้งนี้การลดทุนดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2565 ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ครั้งที่ 5/2565 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการลดทุนของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์หน่วยละ 0.03 บาท เป็นจำนวนเงิน 8.64 ล้านบาท โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยจดทะเบียน และการจ่ายเงินคืนจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในวันที่ 7 กันยายน 2565 ทั้งนี้การลดทุนดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

16. กำไรสะสม

	บาท	
	2565	2564
กำไร/(ขาดทุน) สะสม ต้นปี	(17,855,557)	102,222,629
<u>บวก</u> การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	172,207,367	233,166,671
กำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	23,377
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(10,533,221)	(296,446,469)
<u>หัก</u> การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (หมายเหตุ 17)	(60,476,471)	(56,821,765)
กำไร/(ขาดทุน) สะสมปลายปี	83,342,118	(17,855,557)

17. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: บาท)			
วันที่อนุมัติ	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	อัตราหน่วยละ	รวม
10 สิงหาคม 2565	กำไรสะสมตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2565 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565	0.0900	25,918,488
14 พฤศจิกายน 2565	กำไรสะสมตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565	0.1200	34,557,983
			60,476,471

ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: บาท)			
วันที่อนุมัติ	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	อัตราหน่วยละ	รวม
24 กุมภาพันธ์ 2564	กำไรสะสมตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563	0.1273	36,661,764
15 พฤศจิกายน 2564	กำไรสะสมตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2564	0.0700	20,160,001
			56,821,765

18. ค่าใช้จ่าย

18.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือ ภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ ตามรายละเอียดดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- (2) ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว และค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ในแต่ละคราว และราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

18.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และรับรองโดยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

18.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดเป็นรายเดือนตามที่จ่ายจริง

18.4 ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ ตามรายละเอียดดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ชำระเป็นรายเดือน และคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปีของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- (3) ค่านายหน้าในการที่ผู้เช่ารายย่อยต่อสัญญาเช่าและบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง โดยคำนวณเป็นอัตราไม่เกิน 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า และสัญญาบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อย

18.5 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการต่างๆ เช่น ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าประกันภัย และภาษีโรงเรือน เป็นต้น

19. การวัดมูลค่ายุติธรรม

สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้ โดยไม่รวมถึงกรณีที่สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินมีมูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

	บาท	
	ข้อมูลระดับที่ 3	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
<u>สินทรัพย์</u>		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	2,844,923,910	2,823,086,780

20. ภาระผูกพัน

- 20.1 กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 18
- 20.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีภาระผูกพันภายใต้สัญญาบริการและบริหารอสังหาริมทรัพย์สามแห่ง เป็นจำนวนเงิน 37 ล้านบาท สำหรับระยะเวลาภายใน 1 ปี โดยอัตราค่าบริการดังกล่าวจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.50 ต่อปี ในเดือนกรกฎาคมของปีถัดไป

21. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย

22. ความเสี่ยงทางการเงิน

22.1 นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์ไม่มีนโยบายการออกเครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

22.2 ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยคือความเสี่ยงที่มูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด

22.3 ความเสี่ยงจากสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด กองทรัสต์ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าหนึ่ง เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกค้าจำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่า กองทรัสต์ไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

23. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ในอัตรา 0.14 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ เป็นจำนวนเงิน 40.32 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 30 มีนาคม 2566

24. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

สรุปผลการดำเนินงานปี 2565

ในรอบปี 2565 กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนรวมทั้งสิ้น 4 โครงการ ประกอบด้วย โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด โครงการ พอร์โต้ ซิโน และโครงการ โนเบิล โซโล โดยมีพื้นที่ใช้สอยรวม 85,355.72 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่ารวม 45,256.63 ตารางเมตร

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี 2565 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีรายได้รวมเท่ากับ 338.27 ล้านบาท ลดลง 23.92 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.60 จากปี 2564 มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) เท่ากับ 172.21 ล้านบาท ลดลง 60.96 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 26.14 จากปี 2564 โดยหลักจากรายการส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตจำนวน 62.88 ล้านบาท ที่เพิ่มขึ้นจากรายการค่าใช้จ่ายพิเศษทางการบัญชีและไม่มีผลต่อกระแสเงินสดของกองทรัสต์

รายได้

กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 338.27 ล้านบาท ลดลง 23.92 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.60 จากปีก่อนหน้า โดยมีปัจจัยหลักจากรายได้ค่าสาธารณูปโภคที่ลดลง จากการที่บริษัทเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ใน โครงการ ยูดี ทาวน์ และโครงการ พอร์โต้ ซิโน เข้ามารับผิดชอบค่าสาธารณูปโภคแทนกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในด้านการบริหารจัดการต้นทุนค่าสาธารณูปโภคให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นของกองทรัสต์ โดยรายได้ค่าสาธารณูปโภคลดลงในทิศทางเดียวกันกับต้นทุนค่าสาธารณูปโภคที่ลดลง ทั้งนี้ รายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2565 ประกอบด้วย

1. รายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 334.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98.91 ของรายได้รวม โดยกองทรัสต์รับรู้รายได้จากการให้เช่าและบริการตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าตามนโยบายการบัญชี ส่งผลให้รายได้จากการให้เช่าและบริการตามบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินมากกว่ารายได้จากการให้เช่าและบริการที่ได้รับจริง ทั้งนี้ รายได้จากการให้เช่าและบริการตามบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินเป็นรายได้จากการให้เช่าและบริการโครงการ ยูดี ทาวน์ จำนวน 166.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49.28 ของรายได้รวม โครงการ พอร์โต้ ซิโน จำนวน 85.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.19 ของรายได้รวม โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด จำนวน 68.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.10 ของรายได้รวม และโครงการ โนเบิล โซโล จำนวน 14.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.34 ของรายได้รวม โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดมีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยตลอดทั้งปีอยู่ที่ร้อยละ 100 ซึ่งประกอบด้วยการปล่อยเช่าพื้นที่แก่ผู้เช่ารายย่อย และการปล่อยเช่าพื้นที่แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือบริษัทในเครือ อาทิ พื้นที่เช่าร้านค้าขนาดเล็ก พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 1 ปี) หรือพื้นที่ที่ดำเนินการหารายได้หรือให้เช่าเป็นรายวันประเภทลานกิจกรรมเพื่อการประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ที่มีการเปลี่ยนแปลงของสัญญาเช่าอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้ เพื่อให้การบริหารจัดการการเช่าพื้นที่ดังกล่าวมีความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากขึ้น
2. ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นจำนวนรวม 3.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.09 ของรายได้รวม

ค่าใช้จ่าย

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 166.06 ล้านบาท¹ เพิ่มขึ้น 37.04 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.71 จากปีก่อนหน้า โดยหลักประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 41.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.26 ของรายได้รวม ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 17.34 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.13 ของรายได้รวม ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จำนวน 10.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.10 ของรายได้รวม และต้นทุนทางการเงินจำนวน 13.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.05 ของรายได้รวม ซึ่งส่วนใหญ่เป็นดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และอีกส่วนหนึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ซึ่งเป็นรายการที่มีใช้เงินสด นอกจากนี้ยังมีส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตจำนวน 62.88 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.59 ซึ่งเป็นรายการค่าใช้จ่ายพิเศษทางบัญชีที่มีใช้เงินสดเช่นกัน

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 172.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 50.91 ของรายได้ทั้งหมด ลดลง 60.96 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 26.14 จากปีก่อนหน้า ซึ่งโดยหลักเป็นผลจากรายการส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตจำนวน 62.88 ล้านบาท ทั้งนี้ หากไม่รวมรายการค่าใช้จ่ายพิเศษนี้ รายได้จากการลงทุนสุทธิจะอยู่ในระดับเดียวกันกับปี 2564 และในปี 2565 กองทรัสต์มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดจากการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปีจำนวน 10.53 ล้านบาท ทำให้ในปี 2565 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 161.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 224.93 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 335.59 จากปี 2564 โดยหลักจากรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ต่ำกว่าปี 2564 อย่างไรก็ตาม รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นการบันทึกรายการทางการเงินบัญชี และเป็นรายการที่มีใช้เงินสด

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,318.89 ล้านบาท ลดลง 25.25 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.76 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยหลักประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 2,844.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 85.72 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งปรับเพิ่มขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็นจำนวน 21.83 ล้านบาท โดยหลักเป็นผลจากการเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าเพิ่มเติมเป็นระยะเวลา 5 ปี ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน ในเดือนกันยายน 2565 ซึ่งเป็นการดำเนินการตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2565 ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 268.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.09 ของสินทรัพย์รวม ปรับลดลงจากลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็นจำนวน 50.45 ล้านบาท โดยมีปัจจัยหลักมาจากการดำเนินการตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2565 ของกองทรัสต์เช่นเดียวกัน

หมายเหตุ: ¹ ด้วยบริษัทฯ เล็งเห็นถึงความจำเป็นในการให้ข้อมูลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนเพื่อให้เกิดความเข้าใจอย่างถูกต้องและทั่วถึง จึงได้ตั้งงบประมาณค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ อาทิเช่น ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์ด้วยช่องทางต่าง ๆ การส่งเสริมการขาย การจัดกิจกรรม การจัดสัมมนา สื่อโฆษณา สื่อสิ่งพิมพ์ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ประจำปี 2566 เป็นจำนวนไม่เกิน 1.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าใช้จ่ายประกาศต่าง ๆ เว็บไซต์ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือสิ่งพิมพ์ที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์) ซึ่งจะถูกรวบรวมเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นไปตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 413.15 ล้านบาท ลดลง 68.84 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 14.28 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งส่วนหนึ่งมาจากการทยอยชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมระยะยาว ทั้งนี้ หนี้สินรวม โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินรวมจำนวน 222.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 53.96 ของหนี้สินรวม เพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินและการดำเนินงานของกองทรัสต์

อัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับร้อยละ 6.72 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมในกรณีที่กองทรัสต์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 2,905.74 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 2,822.40 ล้านบาท และกำไรสะสมจำนวน 83.34 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.0893 บาท เพิ่มขึ้นจาก 9.9380 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

สภาพคล่อง

กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 157.36 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 145.64 ล้านบาท ซึ่งโดยหลักประกอบด้วย เงินสดจ่ายสำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 60.48 ล้านบาท การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 57.60 ล้านบาท การจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 17.85 ล้านบาท และดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 9.72 ล้านบาท ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวนทั้งสิ้น 186.44 ล้านบาท

ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

แม้ว่าการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) จะบรรเทาลง แต่เศรษฐกิจไทยและเศรษฐกิจโลกได้เผชิญกับความท้าทายหลายด้านอย่างต่อเนื่องในปี 2565 เช่น ภาวะสงคราม ภาวะเงินเฟ้อ ความไม่แน่นอนต่างๆ ที่เกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจและความสามารถในการชำระค่าเช่าและบริการของผู้เช่าในทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทางลบต่อการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการได้มีการเฝ้าติดตามสถานการณ์ที่อาจกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของโครงการอย่างใกล้ชิดและพยายามบริหารจัดการโครงการอย่างเต็มที่และรัดกุม โดยมีเป้าหมายเพื่อให้โครงการและผู้เช่าสามารถดำเนินธุรกิจร่วมกันได้ในระยะยาว อันจะส่งผลดีต่อภาพรวมของโครงการในระยะยาว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

รายงานความเห็นของทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

7 กุมภาพันธ์ 2566

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวกรม) (นางสาวรัศมี พลสุขเจริญ)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

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

โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

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

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

WWW.SCBAM.COM



บริษัท เอไอเอ็ม รีเอสเสเทก แมนเนจเม้นท์ จำกัด

เลขที่ 93/1 อาคารจีพีเอฟ วิทยุ

อาคารบี ชั้น 8 ห้อง 803 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี

เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ 02-254-0441-2

โทรสาร 02-254-0443