



# BKER

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า  
อสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล

# ALLY REIT

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิ  
การเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล

# รายงานประจำปี 2563

KE REIT  
MANAGEMENT  
ผู้จัดการกองทรัสต์

 บลจ. บัวหลวง  
ผู้จัดการกองทรัสต์

บลจ. ไทยพาณิชย์  
SCB  
ทรัสต์







## สารบัญ

สารจากผู้จัดการกองทรัสต์	2	การกำกับดูแลกองทรัสต์	89
สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	3	ความรับผิดชอบต่อสังคม	100
ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์	9	การควบคุมภายใน และการบริหาร จัดการความเสี่ยง	105
นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และ การจัดหาประโยชน์	10	การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	106
ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่ กองทรัสต์ลงทุน	27	ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	116
ปัจจัยความเสี่ยง	31	ข้อมูลการวิเคราะห์ และคำอธิบายของ ผู้จัดการกองทรัสต์	121
ข้อพิพาททางกฎหมาย	33	ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงาน ของกองทรัสต์	125
ข้อมูลสำคัญอื่น	34	รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และงบการเงิน	126
ข้อมูลหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก	35		
โครงสร้างการจัดการ	38		



## สารจากผู้จัดการกองทรัสต์

### เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

ในปี 2563 ที่ผ่านมา เศรษฐกิจโลกประสบกับความไม่แน่นอนกับสถานการณ์ต่าง ๆ เช่น การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา-19 (“COVID-19”) ซึ่งสถานการณ์เหล่านี้ส่งผลให้เศรษฐกิจในประเทศไทย และนานาประเทศมีความผันผวน ซึ่งส่งผลให้เกิดมาตรการล็อกดาวน์ ที่นำไปสู่การหดตัวของเศรษฐกิจโลกในช่วงครึ่งปีแรกของปีพ.ศ. 2563 โดยที่ภาครัฐบาล ในหลายประเทศจึงออกมาตรการเพื่อบรรเทาผลกระทบทางเศรษฐกิจเพื่อให้ฟื้นกลับมาเหมือนในสถานการณ์ปกติได้

เศรษฐกิจไทย 2563 ในช่วงครึ่งปีแรก ที่ได้รับผลกระทบจากมาตรการล็อกดาวน์เพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา-19 (“COVID-19”) ส่งผลให้ภาคธุรกิจบางประเภทต้องหยุดดำเนินการชั่วคราว โดยเฉพาะภาคการท่องเที่ยวและภาคการส่งออก ซึ่งส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจภายในประเทศ โดยเฉพาะการบริโภคและการลงทุนของภาคเอกชน ในช่วงครึ่งปีหลังถึงแม้เศรษฐกิจจะมีการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง จากมาตรการต่าง ๆ จากภาครัฐที่กระตุ้นให้มีการใช้จ่ายใช้สอยของการบริโภคภาคเอกชนโดยรวม ส่งผลให้การบริโภคภาคเอกชนกลับมาขยายตัวได้ตามกำลังซื้อที่ทยอยฟื้นตัวเพิ่มมากขึ้น

สำหรับธุรกิจค้าปลีก เช่น พื้นที่ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้มอลล์ ก็ได้รับผลกระทบจากการบริโภคที่ลดลง และการปิดดำเนินการชั่วคราวเพื่อควบคุม การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา-19 (“COVID-19”) ดังนั้นจึงส่งผลให้รายได้ค่าเช่าพื้นที่สำหรับพื้นที่เหล่านี้ลดลงไปบ้าง แต่อย่างไรก็ดี ธุรกิจที่ได้รับผลกระทบเชิงบวกได้แก่เช่น ธุรกิจคอมมูนิตี้มอลล์ที่เน้นให้บริการผู้อยู่อาศัยจริงในชุมชน (Local Demand) ธุรกิจร้าน Delivery เนื่องจากเป็น การปรับเปลี่ยนให้เหมาะกับพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปในการเว้นระยะห่างทางสังคม (Social Distancing) และธุรกิจซูเปอร์มาร์เก็ตหรือธุรกิจเฟอโรนเจอร์ที่ตอบโจทย์พฤติกรรมผู้บริโภคที่เพิ่มขึ้นและการทำงานแบบ Work From Home

จากสถานการณ์ข้างต้น บริษัท เค.อี.ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จึงมุ่งเน้นการบริหารจัดการอย่างคล่องแคล่ว ปรับตัวให้เข้ากับสถานการณ์ตลาด และคำนึงถึงการสร้างความเสถียรความมั่นคงให้แก่กองทรัสต์ ในด้านการบริหารรายได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ตั้งใจหาผู้เช่าที่มีคุณภาพ รักษาผู้เช่าที่ดี และเพิ่มเติมผู้เช่าที่มีแบรนดที่เป็นที่น่าสนใจ รวมถึงมาตรการช่วยเหลือผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ดังกล่าว เพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ ส่งผลให้อัตราการเช่าของกองทรัสต์เพิ่มขึ้นมาได้ในช่วงปี 2563 อีกทั้งยังบริหารด้านต้นทุนให้มีประสิทธิภาพ ลดค่าใช้จ่ายที่ซ้ำซ้อนผ่านการบริหารงานแบบรวมศูนย์ ปรับปรุงพื้นที่โครงการให้มีความน่าสนใจ กระตุ้นการเข้ามาใช้บริการให้สอดคล้องกับการผ่อนคลายมาตรการต่าง ๆ ตามที่ภาครัฐกำหนด รวมไปถึงการให้ความสำคัญกับ Environment, Social, Governance การลดใช้พลังงานไฟฟ้าและเปลี่ยนมาใช้พลังงานทดแทน กล่าวคือโครงการติดตั้งแผงพลังงานอาทิตย์ หรือ Solar Rooftop Project โดยมีโครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (“CDC”) ซึ่งติดตั้งเป็นโครงการแรก

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมุ่งเน้นให้กองทรัสต์มีโอกาสเติบโตอย่างต่อเนื่อง จึงดำเนินการขยายขอบเขตการลงทุนของทรัสต์ ให้สามารถลงทุนในทรัพย์สินกลุ่มอื่น ๆ ได้ เช่น ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า ศูนย์ประชุม อาคารสำนักงาน ตลาด พื้นที่พาณิชย์ และคลังสินค้า เป็นต้น เพื่อลดการพึ่งพารายได้จากอสังหาริมทรัพย์ประเภทใดประเภทหนึ่ง ลดความเสี่ยงในการลงทุนของกองทรัสต์ เพิ่มโอกาสในการเติบโตแก่กองทรัสต์ และเปลี่ยนชื่อหลักทรัพย์เป็น ALLY เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนและแนวทางการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่เปิดกว้างและมองหาพันธมิตรที่หลากหลายเชิงธุรกิจ

สุดท้ายนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอขอบพระคุณผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกท่านที่ให้การสนับสนุนมาโดยตลอด รวมถึงพันธมิตรที่เกี่ยวข้องทุกท่าน ผู้จัดการกองทรัสต์ ALLY จะดำเนินงานภายใต้นโยบายธรรมาภิบาลและการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้กองทรัสต์มีรากฐานที่แข็งแกร่ง เติบโตอย่างยั่งยืนภายใต้กลยุทธ์ Synergy Made Growth และสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไป

นายกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์  
กรรมการผู้จัดการ  
บริษัท เค.อี.ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด  
ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์



## สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(คำเตือนกรณีกองทรัสต์ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด  
(หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญา ณ วันที่ 2 ธันวาคม 2592)

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Bualuang K.E. Retail Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	BKER
ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เค.อี. รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ชื่อทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	26 พฤศจิกายน 2562

Market Cap (ล้านบาท)	5,244.60	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	6.00 บาท
จำนวนหน่วย	874,100,000	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	8,377,644,900 บาท
NAV ต่อหน่วย	9.5843 บาท	ทุนจดทะเบียน	8,644,499,360 บาท
Par ต่อหน่วย	9.8896 บาท	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์	26 พฤศจิกายน 2562
P/NAV	0.63 เท่า	อายุเฉลี่ยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	27.3 ปี

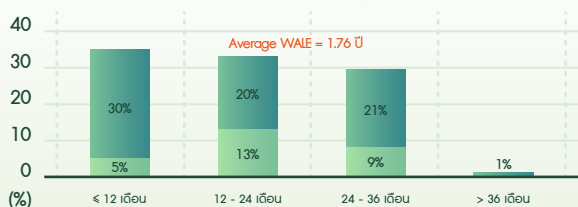
### สัดส่วนการลงทุน

100% ลงทุนทางตรง

### โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

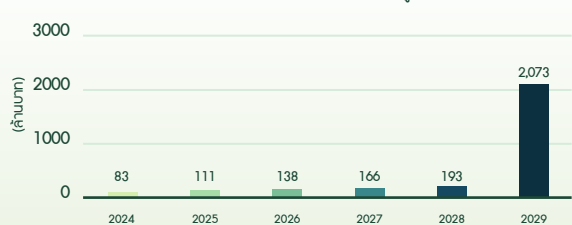
สินทรัพย์รวม	12,250,874,137	กำไรขาดทุนสะสม	48,761,315
หนี้สินรวม	3,873,224,960	สัดส่วนการกู้ยืม	22.54
ส่วนทุน	8,644,499,360	Credit Rating	-

อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก  
(Weighted Average Lease Expiry : WALE)  
จำแนกตามขนาดพื้นที่เช่าหลัก

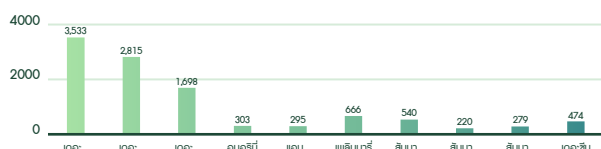


■ ผู้เช่าหลัก ■ ผู้เช่ารอง

Dept Expiry Profile  
รายละเอียดการครบชำระของเงินกู้ยืม



ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน) 100% เป็นศูนย์การค้า โครงสร้างรายได้ 100% จากกิจการในประเทศไทย  
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน และราคาประเมินทรัพย์สิน



บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน โดย บริษัท ไลน์ แล ลากาลส์ จำกัด ตามวิธีรายได้คิดลด (ล้านบาท)

### ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

1. บริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด	156,672,500	17.92%
2. สำนักงานประกันสังคม	114,870,843	13.14%
3. บริษัท เกียรติสมมิตร จำกัด	39,000,000	4.46%
4. บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	30,805,643	3.52%
5. PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND	30,052,709	3.44%
Foreign Limit		100.00%
Current foreign holding		0.23%

นโยบายการปันผลตอบแทน : กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลไม่ต่ำกว่า 90% ของกำไรสุทธิหลังปรับปรุงแล้ว และจ่ายไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อปี	รายการ	2019 (26/11/2019-31/12/2019)	2020	ตั้งแต่จัดตั้ง
	เงินปันผล (บาทต่อหน่วย)	0.0600	0.0550	0.1150
	เงินลดทุน (บาทต่อหน่วย)	-	0.3800	0.3800



### ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของทรัพย์สิน

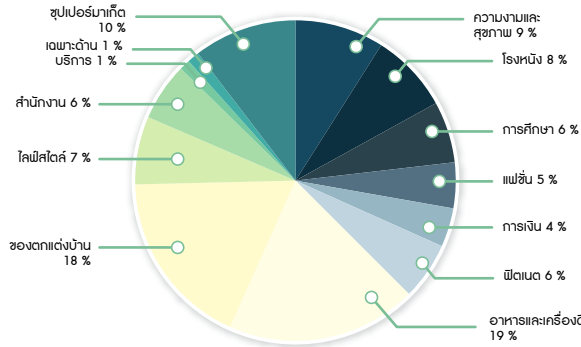
สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR ณ ราคาที่เข้าลงทุน	9.60 บาทต่อหน่วย
กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมิน ณ	มีนาคม 2563
ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา (%ต่อรายได้รวม)	2.90%-10.26%
สัดส่วนเงินกู้ยืม	23%
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	3.85%-4.50%

Expected IRR

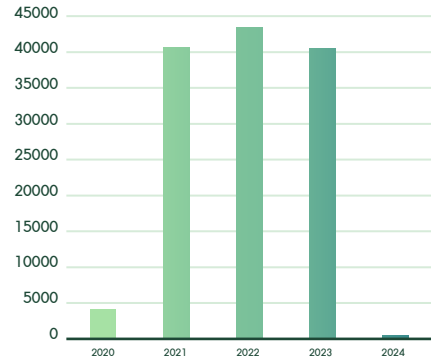
8.51%

### รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

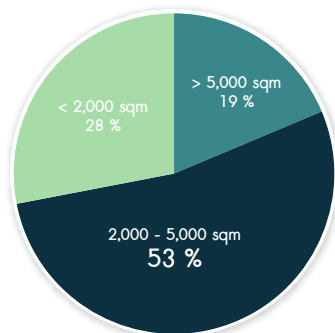
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ (คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)



สัดส่วนรายได้ของสัญญาเช่าทั้งหมดสัญญาภายหลังจากเข้าลงทุน  
(คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)



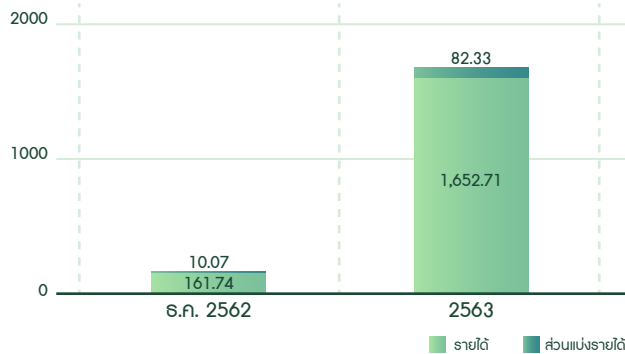
สัดส่วนรายได้จากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



### อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

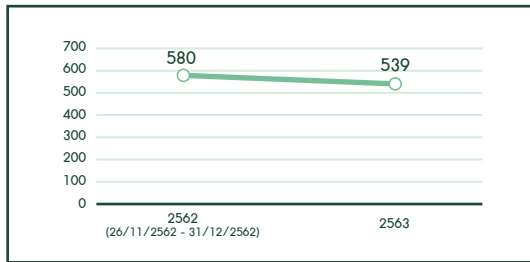
ปี	ร้อยละ
2019	97.0%
2020	85.6%

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ (คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)

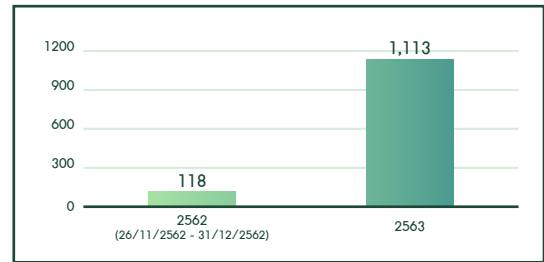


ผลการดำเนินงาน

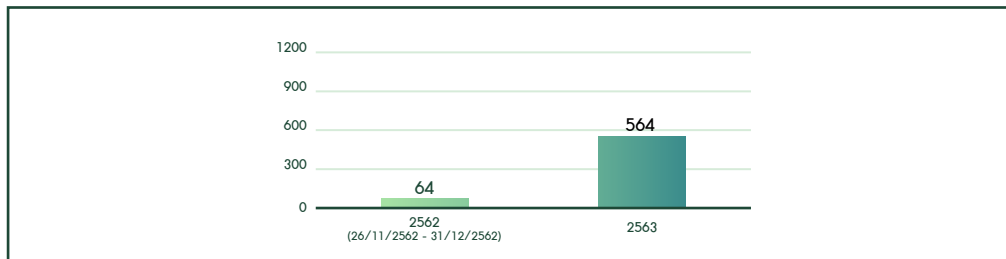
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate)



รายได้ (Revenue) (ล้านบาท)



กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

	2562 (26/11/2562- 31/12/2562)	2563	ไตรมาส 4 ปี 2563
Revenue (MB)	117.92	1,132.52	283.87
Other income (MB)	9.25	25.53	(32.09)
EBITDA (MB)	64.22	564.41	171.83
Net profit (MB)	54.30	434.43	139.15
EPU (Baht)	0.06	0.50	0.16
DPU (Baht)	0.0600	0.0550	0.0550
Capital reduction (MB)	-	253.49	78.67
Debt/Total Asset Value (times)	0.23	0.23	0.23
Interest cost (%)	3.8%	3.8%	3.8%
Operating Cashflow	(6,646.59)	197.61	298.02
Financing cashflow	7,384.94	(420.61)	(138.78)
Net cashflow	738.35	(223.00)	159.24
NAV (Baht)	9.8785	9.5843	9.5843
P/NAV (times)	0.9700	0.6300	0.6300
Distribution yield (%) <sup>(1)</sup>	6.37% <sup>(1)</sup>	7.25%	9.59% <sup>(1)</sup>
Market cap (MB)	8,347.66	5,244.60	5,244.60
Closing price (Baht)	9.55	6.00	6.00

<sup>(1)</sup> Annualized distribution yield



### การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

เนื่องจากกองทรัสต์ จัดทะเบียนเข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2562 ทำให้การเปรียบเทียบผลการดำเนินงาน ปัจจุบันกับปีก่อนหน้าไม่เหมาะสม คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานนี้จึงเน้นการเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เท่านั้น อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ดำเนินนโยบายรักษาผู้เช่าให้อยู่กับ โครงการนั้นผู้เช่าที่จำหน่ายและให้บริการสินค้าจำเป็นต่อชีวิตประจำวัน เช่น ร้านอาหาร ร้านเสริมความงาม และเพื่อสุขภาพ การศึกษา และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ส่งผลให้ตลอดทั้งไตรมาสที่ 4 ทำให้อัตราการต่อสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นเป็น 90.1% จาก 89.5% ในไตรมาสที่ 3 อัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่าดีขึ้นมากจาก -4.7% ในไตรมาสที่ 3 เป็น 0.1% ในไตรมาสที่ 4 อัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง หลังช่วงปิดศูนย์จาก สถานการณ์แพร่ระบาดโรค COVID19 ในไตรมาสที่ 2 จากจุดต่ำสุดที่ 90.5% เพิ่มขึ้นเป็น 91.4% ในไตรมาสที่ 3 และ 93.4% ในไตรมาสที่ 4 ส่วนค่าเช่าและบริการเฉลี่ยลดลงเล็กน้อย 2.78% จากไตรมาสก่อน เหลือ 524 บาทต่อตารางเมตร และในไตรมาสที่ 4 ทางกองทรัสต์ ได้มีการต่อสัญญาเช่าเดิม และเพิ่มสัญญาเช่าใหม่ทั้งหมดคิดเป็นพื้นที่ 32,321 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่าทั้งหมดได้รับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 139,540 ตารางเมตร เป็น 139,722 ตารางเมตร อันเป็นผลจากการปรับผัง ศูนย์การค้า สำหรับอายุเฉลี่ยสัญญาเช่าทั้งหมดอยู่ที่ 2.92 ปี ซึ่งจะทยอยหมดอายุปีละเท่า ๆ กันใน 3 ปี

### สรุปสาระสำคัญการกู้ยืมเงิน

ผู้ให้กู้ : ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

วงเงินกู้และสินเชื่อ: 4,405 ล้านบาท

เงินกู้ยืม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 : 2,764 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมิได้เบิก ใช้เป็นจำนวนเงินรวม 1,261 ล้านบาท

#### กำหนดการชำระคืน :

คืนเงินต้นตามอายุสัญญา เป็นระยะเวลา 10 ปี รวมเป็นจำนวน 24 งวด งวดแรกจะชำระในวันสุดท้ายของเดือนที่ 51 นับตั้งแต่เบิก เงินกู้ครั้งแรก และชำระงวดต่อไปทุก ๆ 3 เดือน และชำระคืนตาม สัญญาทั้งหมดภายในกำหนดเวลา 120 เดือน นับตั้งแต่เบิกเงินกู้ ครั้งแรก

#### อัตราดอกเบี้ย :

- ร้อยละ 3.85 ต่อปี นับตั้งแต่เบิกเงินกู้ครั้งแรก ถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2564
- อัตรา MLR -2.15 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2564 ถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2567
- อัตรา MLR -2 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2567 จนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น

#### หลักประกันการกู้ยืมเงิน

- สิทธิการเช่าช่วงในโครงการซีดีซี คริสตัลไลน์ เซ็นเตอร์ และ โครงการ เดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา
- สิทธิเรียกร้องที่จะได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้แห่งสิทธิในทรัพย์สินที่จะลงทุนครั้งที่ 1 จัดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ

อัตราดอกเบี้ยและภาระผูกพัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 :

ร้อยละ 22.5 ของสินทรัพย์รวม

อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย : 4.99 เท่า

### ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บจริง	% ของกำไรสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมคงที่)	0.0058	11.20%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมแปรผัน)	ไม่มี	ไม่มี
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	0.0015	2.89%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.0003	0.61%
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่มี	ไม่มี
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่มี	ไม่มี
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	0.0108	20.92%
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาอสังหาริมทรัพย์	0.0433	83.52%
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	0.0026	5.02%
ค่าเบี้ยประกันภัย*	ไม่มี	ไม่มี
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	ไม่มี	ไม่มี
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย	ไม่มี	ไม่มี
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV	ไม่มี	ไม่มี
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	0.0189	36.54%

## สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

### ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินการและโครงสร้างของกองทรัสต์

- 1) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 2) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือแนวทางการปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- 3) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม
- 4) ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความตั้งใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาเช่า และสัญญาบริการของผู้เช่ารายย่อยสิ้นสุดลง
- 5) ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants)
- 6) ความเสี่ยงจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ และความเพียงพอของเงินสำรองสำหรับการปรับปรุง
- 7) ความเสี่ยงจากการประกันภัย
- 8) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนจะไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวคู่สัญญาจากผู้เช่าพื้นที่เดิมเป็นกองทรัสต์
- 9) ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์
- 10) ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประโยชน์ของทรัพย์สินขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์ในการทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 11) ความเสี่ยงในเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 12) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
- 13) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น
- 14) ความเสี่ยงจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือ COVID-19 อาจส่งผลกระทบต่อการทำงานและผลประโยชน์ของกองทรัสต์

### ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

#### ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- 1) ความเสี่ยงของโครงการลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กระจุกตัวเมื่อเปรียบเทียบกับกองทุนรวมและตราสารทางการเงินประเภทอื่น
- 2) ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักของทรัสต์อาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้บริโภค
- 3) ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนถูกเวนคืนที่ดิน
- 4) ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนอาจจะมีคุณภาพด้อย หรืออาจมีการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น
- 5) ความเสี่ยงจากการที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม โดยปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระการรับผิดชอบต่อผู้เกี่ยวข้อง
- 6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม
- 7) ความเสี่ยงจากการใช้ทรัพย์สินที่จอดรถ
- 8) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทางเข้าออกบางทางของโครงการไม่ได้รับสิทธิในการเชื่อมทางสู่ถนนส่วนบุคคล หรือถนนสาธารณะเป็นทางเข้าออกของโครงการ
- 9) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดัดแปลงอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
- 10) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจ่ายอรรถประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน
- 11) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดิน
- 12) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินโดยตรง
- 13) ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนลงทุน
- 14) ความเสี่ยงที่กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย





- 15) ความเสี่ยงที่มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

#### ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

- 1) ความเสี่ยงโดยทั่วไปที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์
- 2) ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถอ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจลงทุน
- 3) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4) ความเสี่ยงที่ราคาหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย
- 5) ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจเกิดรายการขาดทุนจากการต่อคำขอทรัพย์สินทางบัญชี
- 6) ความเสี่ยงจากการที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมีได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงที่กองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิกกองทรัสต์
- 7) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
- 8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- 9) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์
- 10) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจจดทะเบียนสิทธิการเช่าได้ล่าช้า
- 11) ความเสี่ยงกรณีที่มีเลิกกองทรัสต์เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน
- 12) ความเสี่ยงทางการเมืองในประเทศไทย
- 13) ความเสี่ยงที่สมมติฐานในงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยง และความไม่แน่นอนทางธุรกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประโยชน์การที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญและอาจส่งผลต่อมูลค่าที่ได้ลงทุนในกองทรัสต์

#### ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เค.อี.อี.อี. แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	888 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-101-5799
URL	<a href="http://www.allyreit.com">www.allyreit.com</a>
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ที่อยู่	175 อาคารสารคดีที่ดาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26 ถนนสารคดี แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-674-6488
URL	<a href="http://www.allyreit.com">www.allyreit.com</a>
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-949-1500
URL	<a href="http://www.scbam.com">www.scbam.com</a>

## ข้อมูลทั่วไปของทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล
ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ)	Bualuang K.E. Retail Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อกองทรัสต์	BKER
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เค.อี. รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เค.อี. รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
อายุกองทรัสต์	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ระยะเวลาการเช่า	อายุสิทธิการเช่าเฉลี่ยทั้งหมด 10 โครงการ 27.3 ปี
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	8,644,499,360.00 บาท



## นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์

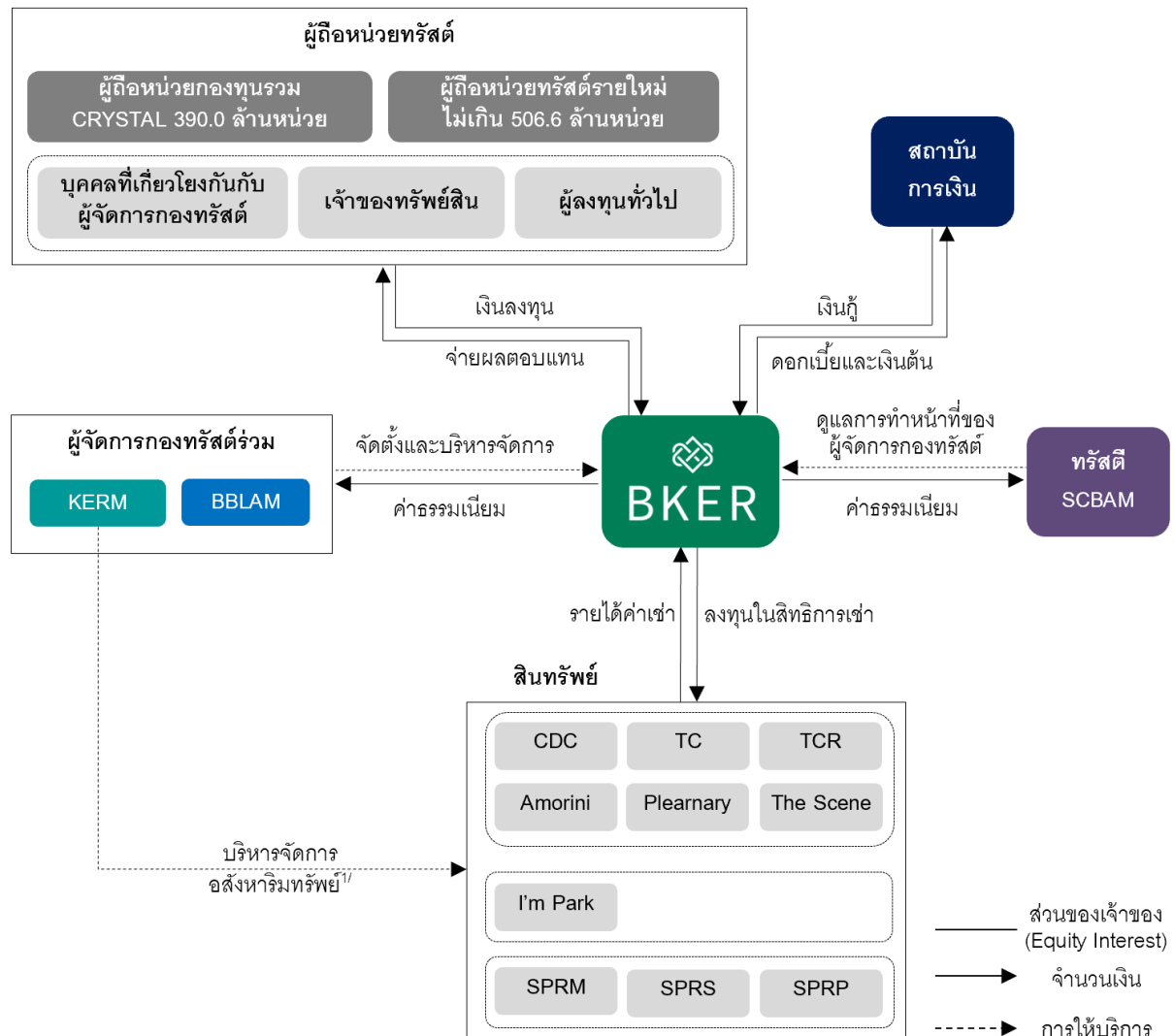
### ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล (“BKER”) มีที่มาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล (BKER) ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท ประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2562 โดยกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาประโยชน์ในรูปของรายได้ ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาคักยภาพ พัฒนา และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่ กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของ กองทรัสต์รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมาย หลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

### การเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการที่สำคัญ

- ไม่มี -

## โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์



## ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด และบริษัท เกียรติสมมิตร จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 22.39 ถือเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับ บริษัท เค.อี. ริทแมนเนจเม้นท์ จำกัด มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตามกองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการกำกับดูแล ตามที่ระบุในหัวข้อ 3.5 โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นลงทุนเป็นสำคัญ



## รายละเอียดสินทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

### รายละเอียดสินทรัพย์\*

#### 1. โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ CDC



ชื่อศูนย์การค้า	ศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	888 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุน	<p><u>ที่ดิน</u> สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เบญจกิจพัฒนา โดยมีเนื้อที่ประมาณ 47 ไร่ 2 งาน 61.91 ตารางวา</p> <p><u>อาคาร</u> สิทธิการเช่าพื้นที่อาคารบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เบญจกิจพัฒนา โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 52,583 ตารางเมตร และคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 35,972 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u> กรรมสิทธิในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ จาก บจ. เค.อี.ริเทล และ บจ. เบญจกิจพัฒนา ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบโทรศัพท์ ระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารศูนย์การค้า</p> <p><u>ทรัพย์สินอื่น ๆ</u> สิทธิในการใช้ที่จอดรถในศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ จำนวน 604 คัน</p>

\*ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563



## 2. โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา TC



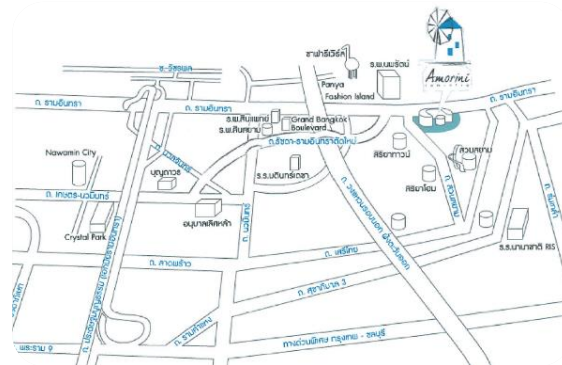
ชื่อศูนย์การค้า	ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	215 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุน	<p><u>ที่ดิน</u></p> <p>สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เกียรตินิยมมิตร โดยมีเนื้อที่ประมาณ 25 ไร่ 1 งาน 23.93 ตารางวา</p> <p><u>อาคาร</u></p> <p>สิทธิการเช่าพื้นที่อาคารบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เกียรตินิยมมิตร โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 69,341 ตารางเมตร และคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 30,778 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u></p> <p>กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่างๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา จาก บจ. เค.อี.วี.เทล และ บจ. เกียรตินิยมมิตร ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบโทรศัพท์ ระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารศูนย์การค้า</p> <p><u>ทรัพย์สินอื่น ๆ</u></p> <p>สิทธิในการใช้ที่จอดรถในศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา จำนวน 382 คัน</p>

### 3. โครงการ ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์



ชื่อศูนย์การค้า	ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	555/9 หมู่ 1 ถนนราชพฤกษ์ ตำบลบางขุน อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	<p><u>ที่ดิน</u></p> <p>สิทธิการเช่าช่วงที่ดินเป็นระยะเวลาประมาณ 23.4 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2586) จาก บจ. เดอะ คริสตัล ราชพฤกษ์ และ/หรือ บจ. เอส.บี.ดี ไซน์ด์สแควร์ ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจำนวน 3 แปลงโดยมีเนื้อที่ประมาณ 14 ไร่ 1 งาน 57.60 ตารางวา</p> <p>พร้อมทั้งระบุสิทธิการใช้ที่ดินและพื้นที่ส่วนกลางรวมถึงทางเข้าออกเป็นระยะเวลา 23.4 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์จาก บจ. เดอะคริสตัล ราชพฤกษ์ และ/หรือ บจ. เอส.บี.ดี ไซน์ด์สแควร์ จำนวน 1 แปลง โดยมีเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 8 ไร่ 3 งาน 53.20 ตารางวา</p> <p><u>อาคาร</u></p> <p>สิทธิการเช่าพื้นที่อาคารบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 23.4 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2586) จาก บจ. เดอะ คริสตัล ราชพฤกษ์ และ บจ. เอส.บี.ดี ไซน์ด์สแควร์ โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 51,635 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 24,578 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u></p> <p>กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. เดอะ คริสตัล ราชพฤกษ์</p>

#### 4. โครงการศูนย์การค้าอมอรินี



ชื่อศูนย์การค้า	ศูนย์การค้าอมอรินี
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	1,1/1 ถนนสวนสยาม แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	<p><u>ที่ดิน</u> สิทธิการเช่าที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เอ เอ็ม อาร์ โดยมีเนื้อที่ประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 25.40 ตารางวา</p> <p><u>อาคาร</u> สิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เอ เอ็ม อาร์ โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 10,331 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 5,092 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u> กรรมสิทธิในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. เอ เอ็ม อาร์</p>



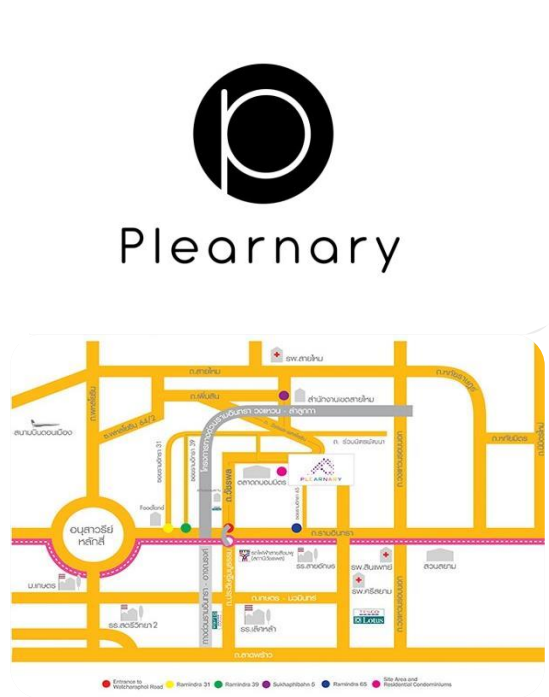
## 5. โครงการศูนย์การค้าเอ็มพาร์ค



ชื่อศูนย์การค้า	ศูนย์การค้าเอ็มพาร์ค
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	เลขที่ 353 ถนนเจริญเมือง แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	<p><u>ที่ดิน</u> สิทธิการเช่าช่วงที่ดินเป็นระยะเวลาประมาณ 14.7 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 6 สิงหาคม 2577) จากบจ. แกรนด์ ยูนิแลนด์ โดยมีเนื้อที่ประมาณ 4 ไร่ 22.00 ตารางวา</p> <p><u>อาคาร</u> สิทธิการเช่าช่วงอาคารบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 14.7 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 6 สิงหาคม 2577) จากบจ. แกรนด์ ยูนิแลนด์ โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 14,165 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 6,591 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u> สิทธิการเช่าช่วงในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. แกรนด์ ยูนิแลนด์</p>



## 6. โครงการศูนย์การค้าเฟลีนนารี มอลล์



ชื่อศูนย์การค้า	ศูนย์การค้าเฟลีนนารี มอลล์
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	242 244 และ 246 ถนนรัชชูปถัมภ์ แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	<p><u>ที่ดิน</u></p> <p>สิทธิการเช่าช่วงที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เฟลีนนารี มอลล์ ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจาก บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) ("บมจ. ปริณสิริ") โดยมีเนื้อที่ประมาณ 18 ไร่ 3 งาน 58.00 ตารางวา</p> <p><u>อาคาร</u></p> <p>สิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เฟลีนนารี มอลล์ โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 25,527 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 11,531 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u></p> <p>กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. เฟลีนนารี มอลล์</p>





## 7. ศูนย์การค้าสยามมอลล์ เฟส 3 รามคำแหง



ชื่อศูนย์การค้า	ศูนย์การค้าสยามมอลล์ เฟส 3 รามคำแหง
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	86 ถนนรามคำแหง แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	<p><u>อาคาร</u></p> <p>สิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพียวสัสมอลล์ ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจาก บริษัท สัสมอลล์ จำกัด (มหาชน) (“บจ. สัสมอลล์”) โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 22,050 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 10,277 ตารางเมตร</p> <p>พร้อมทั้งระบุสิทธิการใช้ที่ดินและพื้นที่ส่วนกลางรวมถึงทางเข้าออกเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพียวสัสมอลล์ โดยมีเนื้อที่ประมาณ 8 ไร่ 3 งาน 84.40 ตารางวา</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u></p> <p>กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. เพียวสัสมอลล์</p>

## 8. ศูนย์การค้าสยามกร พเลส ริงสิต



ชื่อศูนย์การค้า	ศูนย์การค้าสยามกร พเลส ริงสิต
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	819/1-3 ถนนริงสิต-นครนายก ตำบลประชาธิปไตย อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	<p><u>ที่ดิน</u></p> <p>สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพียวสัสมากกร ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจาก บริษัท สัสมากกร จำกัด (มหาชน) (“บมจ. สัสมากกร”) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 48.70 ตารางวา</p> <p><u>อาคาร</u></p> <p>สิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพียวสัสมากกร โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 5,112 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 3,389 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u></p> <p>กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. เพียวสัสมากกร</p>



## 9. โครงการศูนย์การค้าสยามมก พเลส ราชพฤกษ์



ชื่อศูนย์การค้า	ศูนย์การค้าสยามมก พเลส ราชพฤกษ์
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	62/26-32 หมู่ที่ 1 ถนนราชพฤกษ์ ตำบลอ้อมเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	<p><b>ที่ดิน</b> สิทธิการเช่าช่วงที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพียวสยามมก ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจาก บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) (“บมจ. สัมมากร”) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 10 ไร่ 7.20 ตารางวา</p> <p><b>อาคาร</b> สิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพียวสยามมก โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 7,037 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 4,585 ตารางเมตร</p> <p><b>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</b> กรรมสิทธิในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. เพียวสยามมก</p>

## 10. โครงการศูนย์การค้าเดอะ ซีเน



ชื่อศูนย์การค้า	ศูนย์การค้าเดอะ ซีเน
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	1323 ซอยลาดพร้าว 94 (ปัญญามิตร) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	<p><u>ที่ดิน</u></p> <p>สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 25.2 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์(สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2588) จาก บจ. ฟาร์มตาลทรัพย์ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจากกลุ่มบุคคลธรรมดา โดยมีเนื้อที่ประมาณ 8 ไร่ 3 งาน 33.63 ตารางวา</p> <p><u>อาคาร</u></p> <p>สิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 25.2 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2588) จาก บจ. ฟาร์มตาลทรัพย์ โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 10,797 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 6,923 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u></p> <p>กรรมสิทธิในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. ฟาร์มตาลทรัพย์</p>

**มูลค่าทรัพย์สินจากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด**
**ราคาประเมินตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)**

ลำดับ	โครงการ	มูลค่าทรัพย์สินเข้าลงทุน (ล้านบาท)	มูลค่าโดยรวม (ล้านบาท)	มูลค่าประเมินทรัพย์สิน <sup>(1)</sup> (ล้านบาท)	อัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินต่อ ละโครงการต่อมูลค่าทรัพย์สิน สุทธิ <sup>(2)</sup> ของกองทรัสต์
1	โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (CDC)	3,624.31	3,524.82	3,533.00	0.42
2	โครงการ ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา (TC)	2,886.86	2,812.71	2,815.00	0.34
3	โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์ (TCR)	1,704.28	1,750.96	1,698.00	0.20
4	โครงการศูนย์การค้าอมรินทร์ รามอินทรา (Amorini)	319.90	3,028.86	303.00	0.04
5	โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา (I'm Park)	308.61	343.26	295.00	0.04
6	โครงการศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ รัชพล (Pleamary)	699.97	879.05	666.00	0.08
7	โครงการศูนย์การค้าสังฆการ เพลส รามคำแหง (เวสต์) (SPRM)	543.61	539.84	540.00	0.06
8	โครงการศูนย์การค้าสังฆการ เพลส รังสิต (SPRS)	229.80	225.55	279.00	0.03
9	โครงการ ศูนย์การค้าสังฆการ เพลส ราชพฤกษ์ (SPRP)	329.10	278.89	220.00	0.03
10	โครงการศูนย์การค้าเดอะ ซีเน ทาวน์ อิน ทาวน์ (The Scene)	524.72	691.29	414.00	0.05
<b>รวม</b>		<b>11,171.14</b>	<b>14,075.21</b>	<b>10,763.00</b>	

 หมายเหตุ: <sup>(1)</sup>บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน คือ บริษัท ใจเนส แลง จำกัด จัดทำ เมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2563

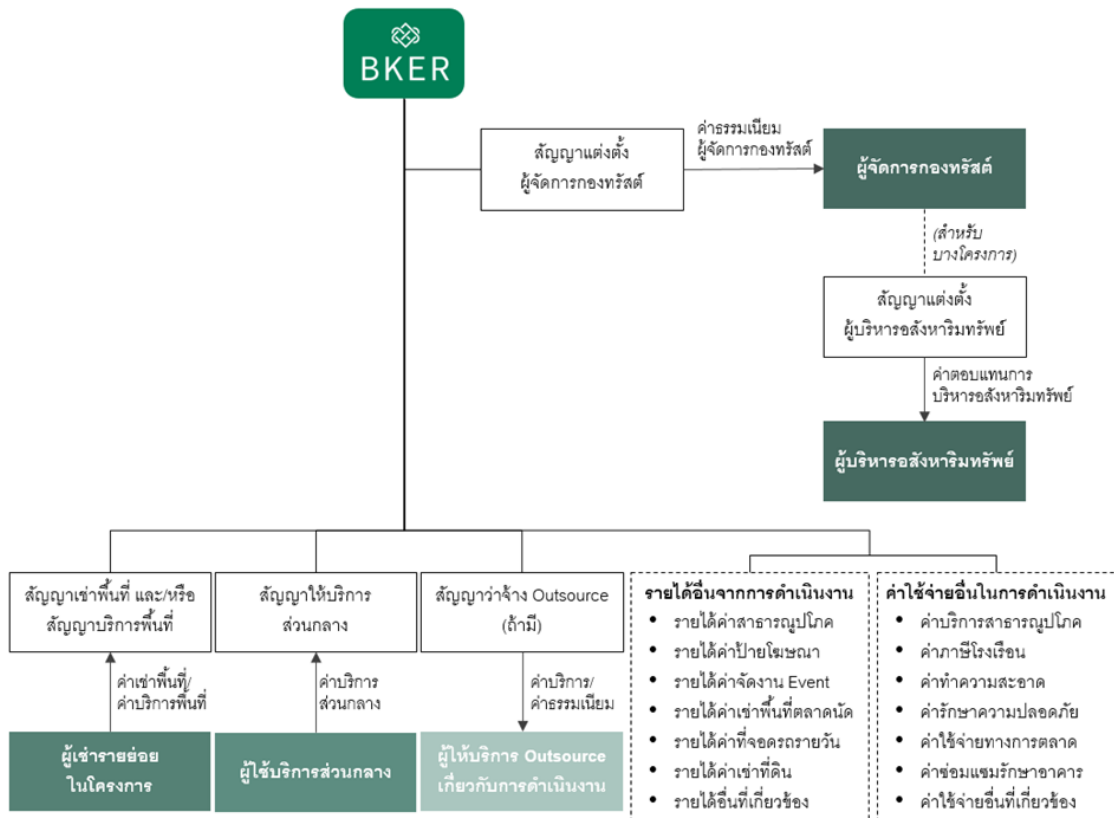
<sup>(2)</sup>มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 8,377.65 ล้านบาท



## การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

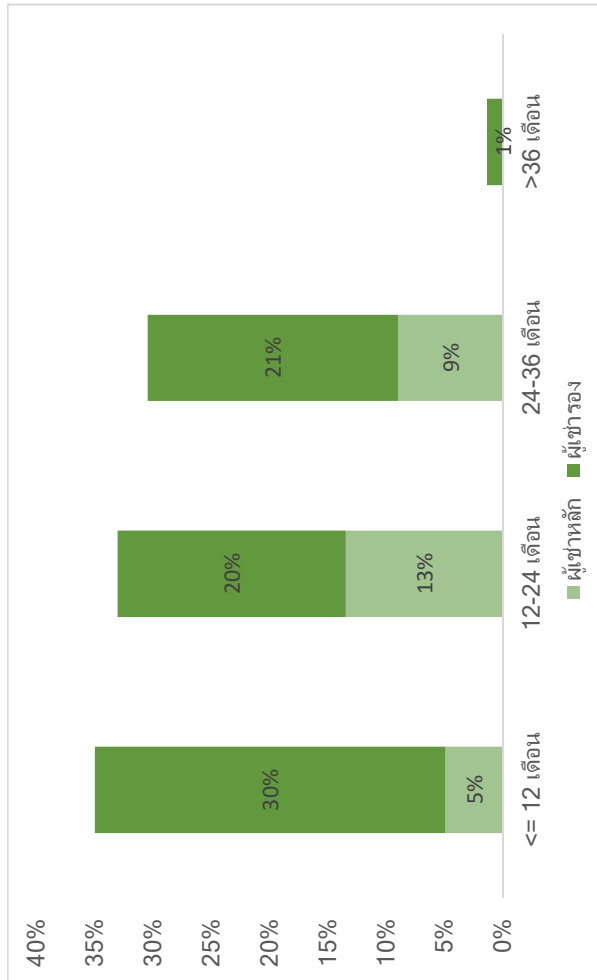
### ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

รายได้หลักของกองทรัสต์มาจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการพื้นที่ที่เกิดจากการทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการพื้นที่ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่รายย่อย โดย กองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายอื่น ๆ หรือต้นทุนในการดำเนินงานอันเนื่องมาจากการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เช่น ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีโรงเรือน ค่าทำความสะอาด เป็นต้น โดยกองทรัสต์อาจพิจารณาเรียกเก็บค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เหล่านี้เพิ่มเติมจากค่าบริการพื้นที่จากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยตามความเหมาะสม

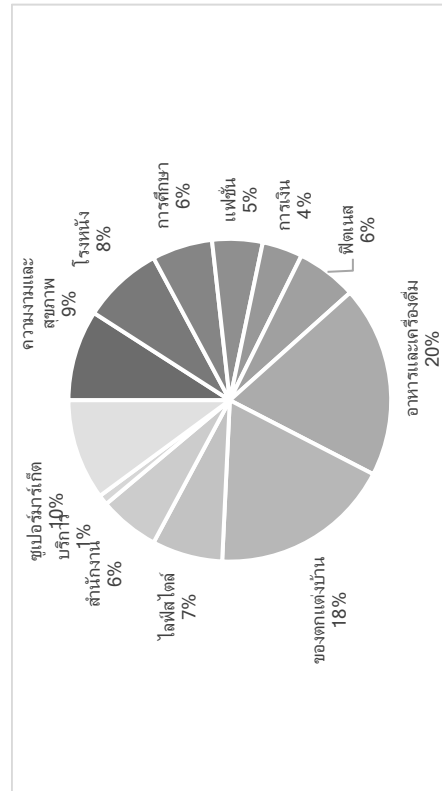


**สัญญาเช่าและผู้เช่า**
**อัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า และข้อมูลการหมดอายุของสัญญาเช่าจำแนกตามขนาดพื้นที่เช่าหลัก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563**

โครงการ	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.) <sup>(2)</sup>	ธันวาคม 2563	
		อัตราค่าเช่า (%)	ค่าเช่าและบริการ (บาท/ตร.ม.)
CDC	35,972	95.8%	561
TC	30,778	95.4%	590
TCR	24,578	97.1%	505
AMR	5,092	88.5%	367
IMP	6,591	85.4%	532
PLN	11,537	84.6%	340
SRM	10,277	96.1%	440
SRS	3,389	93.6%	500
SRP	4,585	80.0%	507
TS	6,923	89.0%	608
<b>รวม/เฉลี่ย</b>	<b>139,722</b>	<b>93.4%</b>	<b>524</b>


**ประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ และโครงสร้างผู้เช่าจำแนกตามขนาดพื้นที่เช่าหลักของแต่ละประเภทธุรกิจ**

ประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่	พื้นที่ให้เช่า	สัดส่วนต่อพื้นที่ให้เช่า
ความงามและสุขภาพ	11,682	9%
โรงแรม	10,399	8%
การศึกษา	8,040	6%
แฟชั่น	5,992	5%
การเงิน	5,101	4%
ฟิตเนส	7,536	6%
อาหารและเครื่องดื่ม	24,954	19%
ของตกแต่งบ้าน	23,323	18%
ไลฟ์สไตล์	8,905	7%
สำนักงาน	7,594	6%
บริการ	1,398	1%
ซูเปอร์มาร์เก็ต	13,528	10%



## การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์เช่าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ธนาคารผู้ให้เงินกู้	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล
วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน	เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินและการดำเนินงานของกองทรัสต์
วงเงินกู้	วงเงินกู้และสินเชื่อทั้งหมดจำนวนรวมไม่เกิน 4,405,000,000 บาท โดยแบ่งเป็น วงเงินที่ 1 : วงเงินกู้ระยะยาวเพื่อใช้ในการซื้อทรัพย์สิน ดังนี้ (1) จำนวนไม่เกิน 2,764,000,000 บาท ใช้สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก (2) จำนวนไม่เกิน 1,261,000,000 บาท ใช้สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต ภายในวันที่ 31 มกราคม 2565 วงเงินที่ 2 : วงเงินตั๋วสัญญาใช้เงิน (Promissory Note) จำนวน 280,000,000 บาท เพื่อชำระภาษีมูลค่าเพิ่มในการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท วงเงินที่ 3 : วงเงินหนังสือค้ำประกัน จำนวน 100,000,000 บาท เพื่อค้ำประกันสาธารณูปโภค (ไฟฟ้าและประปา)
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	วงเงินกู้ที่ 1 และ 2 เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว วงเงินกู้ที่ 3 เป็นอัตราค่าธรรมเนียมคงที่
อัตราดอกเบี้ย	1. อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.85 ต่อปี นับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก จนถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2564 2. อัตรา MLR - 2.15 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2564 ถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2567 3. อัตรา MLR - 2 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2567 เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น  โดย “อัตราดอกเบี้ย MLR” หมายถึงอัตราดอกเบี้ยลูกค้ำรายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะยาวของธนาคารผู้ให้เงินกู้ (Minimum Loan Rate, “MLR”)
การชำระดอกเบี้ย	วงเงินกู้ที่ 1 ชำระราย 3 เดือน ในวันสุดท้ายของเดือน วงเงินกู้ที่ 2 ชำระรายเดือนทุกสิ้นเดือน วงเงินกู้ที่ 3 ชำระค่าธรรมเนียมล่วงหน้ารายปี จนกว่าจะคืนต้นฉบับ



ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเงินต้นทุกๆ 3 เดือน	
	ปีที่ 5	3.0% ของเงินกู้
	ปีที่ 6	4.0% ของเงินกู้
	ปีที่ 7	5.0% ของเงินกู้
	ปีที่ 8	6.0% ของเงินกู้
	ปีที่ 9	7.0% ของเงินกู้
	ปีที่ 10	ชำระส่วนที่เหลือ หรือเท่ากับ 75.0% ของเงินกู้
ระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินต้น	เริ่มชำระเงินต้นงวดแรกในวันสุดท้ายของเดือนที่ 51 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้	
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) ไม่จำหน่ายจ่ายโอนหรือก่อภาระผูกพันกับบุคคลอื่นต่อหลักประกันทุกโครงการ (Negative Pledge)</li> <li>2) จัดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิการเช่าของโครงการซีดีซี คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ และโครงการเดอะ คริสตัล เอกมัย งามอินทรา</li> <li>3) จัดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิเรียกร้องในลูกหนี้แห่งสิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนครั้งที่ 1</li> <li>4) การประกันภัยความเสี่ยงทุกประเภทในทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) และการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)</li> </ol>	

## ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน

### ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย\*

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ตั้งแต่ต้นปี 2563 ส่งผลให้เศรษฐกิจโลกเผชิญภาวะวิกฤตครั้งรุนแรงอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ขณะที่ภาพรวมของไทยแม้จะสามารถรับมือกับการระบาดรอบแรกได้เป็นอย่างดี แต่ในช่วงท้ายปีกลับต้องมาเผชิญกับการระบาดระลอกใหม่ที่มีความเสี่ยงอาจรุนแรง เศรษฐกิจไทยจึงค่อนข้างได้รับผลกระทบอย่างหนัก เนื่องจากการพึ่งพารายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติสูงประมาณร้อยละ 13 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) ซึ่งถือเป็นอัตราที่สูงกว่าประเทศอื่นๆ ในภูมิภาคเอเชียด้วยกัน มีหน้าซำยังเผชิญปัญหาภาวะชะงักงันของภาคการผลิต (Supply disruption) ทั้งภายในและภายนอกประเทศ รวมทั้งผลกระทบเชิงลบจากรายได้ที่ลดลง (Income effect or multiplier effect) นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยเชิงลบเพิ่มเติมจากความตึงเครียดทางการเมืองภายในประเทศในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี ทำให้เศรษฐกิจไทยปี 2563 จะหดตัวรุนแรงสุดนับตั้งแต่วิกฤตการเงินเอเชียปี 2541 ที่ร้อยละ -6.1 เทียบกับที่ขยายตัวร้อยละ 2.4 ในปี 2562

**การบริโภคภาคเอกชน** หดตัวเป็นครั้งแรกนับตั้งแต่ปี 2542 ที่ร้อยละ -1.0 ผลกระทบจากมาตรการควบคุมการระบาดของโรค COVID-19 ทำให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจหลายประเภทต้องหยุดชะงักโดยเฉพาะธุรกิจภาคบริการที่เกี่ยวข้องกับภาคท่องเที่ยว ส่งผลกระทบท่อรายได้ การจ้างงาน รวมถึงความสามารถในการชำระหนี้ของภาคครัวเรือน อย่างไรก็ตาม รัฐบาลได้ทยอยออกมาตรการเพื่อบรรเทาผลกระทบ กระตุ้นการใช้จ่ายและสนับสนุนการท่องเที่ยวภายในประเทศหลากหลายรูปแบบ ซึ่งมีส่วนช่วยประคับประคองการบริโภคภาคเอกชนได้อยู่บ้างแม้จะเป็นเพียงช่วงระยะสั้นๆ ก็ตาม ด้าน**การลงทุนภาคเอกชน** หดตัวในอัตราสูงที่ร้อยละ -8.4 ตามภาวะอุปสงค์ทั้งในและต่างประเทศที่อ่อนแอลง กอปรกับกำลังการผลิตส่วนเกินที่มีอยู่มากโดยเฉพาะเครื่องจักรและอุปกรณ์ ขณะที่เศรษฐกิจยังมีความเปราะบางและมีความไม่แน่นอนสูง นักลงทุนจึงขาดความเชื่อมั่นและชะลอการลงทุน นอกจากนี้ ปัญหาสภาพคล่องของธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SME) ที่มีความเกี่ยวข้องกับภาคท่องเที่ยวยังคงเป็นปัจจัยกดดันการฟื้นตัวของการลงทุนภาคเอกชน

**การใช้จ่ายภาครัฐ** เป็นแรงขับเคลื่อนหลักช่วยพยุงมิให้เศรษฐกิจปี 2563 หดแรง โดยภาครัฐได้เร่งเบิกจ่ายงบประมาณปี 2563 หลังจากประสบปัญหาการจัดทำงบประมาณรายจ่ายประจำปีที่ผ่านมาล่าช้ากว่าปกติ โดยเฉพาะการเร่งเบิกจ่ายงบลงทุน จึงส่งผลให้การลงทุนภาครัฐในปี 2563 ขยายตัวเร่งขึ้นในอัตราเลขสองหลักเพื่อช่วยชดเชยภาคส่วนอื่นๆ ที่หดตัวลง นอกจากนี้ รัฐบาลยังได้ออกพ.ร.ก.กู้เงินเพื่อการเยียวยาและดูแลเศรษฐกิจวงเงิน 1 ล้านล้านบาท เพื่อใช้บรรเทาและฟื้นฟูเศรษฐกิจและสังคมที่ได้รับผลกระทบจากวิกฤต COVID-19 ซึ่งในปี 2563 แผนงานโครงการต่างๆ ภายใต้พ.ร.ก. ดังกล่าวได้รับการอนุมัติแล้วเป็นวงเงินรวมเกือบ 5 แสนล้านบาท

รัฐบาลเน้นนโยบายการเงินแบบผ่อนคลายเป็นพิเศษและอัดฉีดสภาพคล่องเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจขนาดใหญ่สอดคล้องกับหลายประเทศทั่วโลก โดยธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ได้ปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงสู่ระดับต่ำสุดเป็นประวัติการณ์ที่ร้อยละ 0.50 จากร้อยละ 1.25 เมื่อสิ้นปี 2562 รวมถึงการออกมาตรการเพื่อช่วยเหลือทั้งภาคธุรกิจและภาคครัวเรือน ซึ่งมีทั้งมาตรการ



พักชำระหนี้ การปรับโครงสร้างหนี้ สนับสนุนให้ธนาคารพาณิชย์ปรับลดดอกเบี้ยเงินกู้ยืม นอกจากนี้ รัฐบาลได้มีการออก พ.ร.ก.ให้อำนาจธนาคารแห่งประเทศไทยออกสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ (Soft Loan) วงเงิน 5 แสนล้านบาท เพื่อช่วยเหลือภาคธุรกิจ โดยเฉพาะ SMEs ที่ประสบกับปัญหาการขาดสภาพคล่อง

**อัตราการเติบโตของเศรษฐกิจไทยปี 2564** คาดว่าจะฟื้นตัวกลับมาบวกได้ที่ร้อยละ 2.5-3.5 จากปี 2563 ส่วนหนึ่งเป็นผลจากฐานที่ต่ำในปีก่อนหน้า รวมทั้งยังมีความต่อเนื่องในการดำเนินมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ การเร่งใช้จ่ายภาครัฐ และการฟื้นตัวตามวัฏจักรของเศรษฐกิจและอุปสงค์จากต่างประเทศ การบริโภคภาคเอกชน ยังได้แรงส่งจากความต่อเนื่องของมาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายและสนับสนุนการท่องเที่ยวในประเทศที่ขยายเวลาไปจนถึงราวไตรมาสแรกปี 2564 อีกทั้งกำลังซื้อจากกลุ่มชนชั้นกลางและกลุ่มที่มีรายได้สูงยังช่วยหนุนการบริโภคเติบโต อย่างไรก็ตาม ยังมีอีกหลายความท้าทายรออยู่ข้างหน้าท่ามกลางปัจจัยลบภายในประเทศจากสถานการณ์การระบาดระลอกใหม่ของโรค COVID-19 ปัญหาการเมืองที่มีความไม่แน่นอนอยู่มาก รวมทั้งผลพวงจากวิกฤต COVID-19 ทั้งปัญหาการว่างงานและปัญหานี้ คาดว่าการอุปโภค บริโภคของภาคเอกชนจะกลับมาขยายตัวประมาณร้อยละ 2.0

หมายเหตุ \*: บทความวิเคราะห์เศรษฐกิจจากธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2564, ข้อมูลตัวเลขเศรษฐกิจจากรายงานภาวะเศรษฐกิจไทย ไตรมาสที่สี่ ทั้งปี 2563 และแนวโน้มปี 2564 จากสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

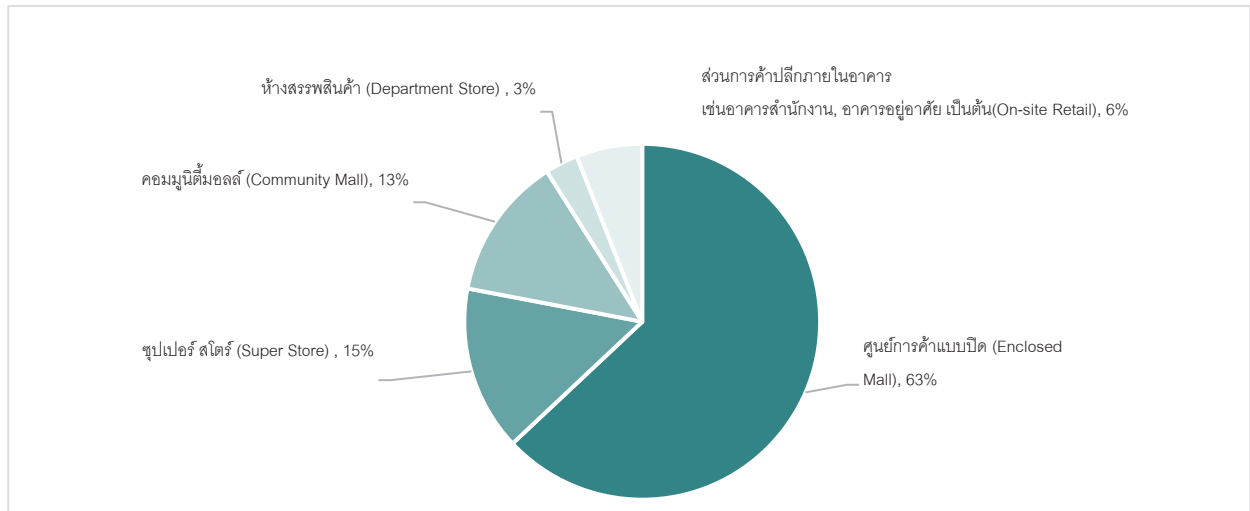


## ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ต่ออุตสาหกรรมค้าปลีกภายในประเทศไทยปีพ.ศ.2563

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ส่งผลกระทบอย่างหนักต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยว และ ประกอบกับการประกาศล็อกดาวน์เพื่อควบคุมการแพร่ระบาดในไตรมาสที่สอง ทำให้อัตราการบริโภคลดลงกว่าร้อยละ 12 ทั้งนี้ ในช่วงครึ่งปีหลังรัฐบาลได้มีมาตรการช่วยเหลือเยียวยาแก่ประชาชนทั่วไป อาทิเช่น โครงการชิม ช้อป ใช้, โครงการคนละครึ่ง ภาพรวมของการบริโภคภายในประเทศจึงมีแนวโน้มที่ดีขึ้น จากสถานการณ์ที่เกิดขึ้นทำให้ดัชนีค้าปลีกไทยปี พ.ศ.2563 มีอัตรา ลดลงถึงร้อยละ 12 หรือคิดเป็น ร้อยละ 3.18 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ (GDP) ปีพ.ศ.2563

## ภาพรวมอุตสาหกรรมค้าปลีกในประเทศไทย ปีพ.ศ.2563

แผนภาพแสดงสัดส่วนในอุตสาหกรรมค้าปลีกในประเทศไทย แยกตามประเภทศูนย์การค้า



ที่มา: บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

### อุปสงค์

จากรายงานด้านอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ประจำปีไตรมาสที่สาม ปีพ.ศ.2563 จังหวัด กรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีพื้นที่ค้าปลีกอยู่ที่ประมาณ 7,824,403 ตารางเมตร อยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณ 569,341 ตาราง เมตร โดยมีอัตราปล่อยเช่า (Occupancy Rate) ที่ประมาณร้อยละ 96 โดยศูนย์การค้าประเภทศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) จะมีพื้นที่สูงที่สุดโดยมีอัตราส่วนถึงร้อยละ 63 ของอุตสาหกรรม สำหรับศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ จะมีขนาดเป็น ลำดับที่สามในอุตสาหกรรม โดยมีอัตราส่วนที่ร้อยละ 13 โดยในเขตปริมณฑลมีพื้นที่ค้าปลีกมากที่สุดโดยมีสัดส่วนถึงร้อยละ 49, กรุงเทพฯชั้นนอกร้อยละ 27 และกรุงเทพฯชั้นในร้อยละ 24

### อุปทาน

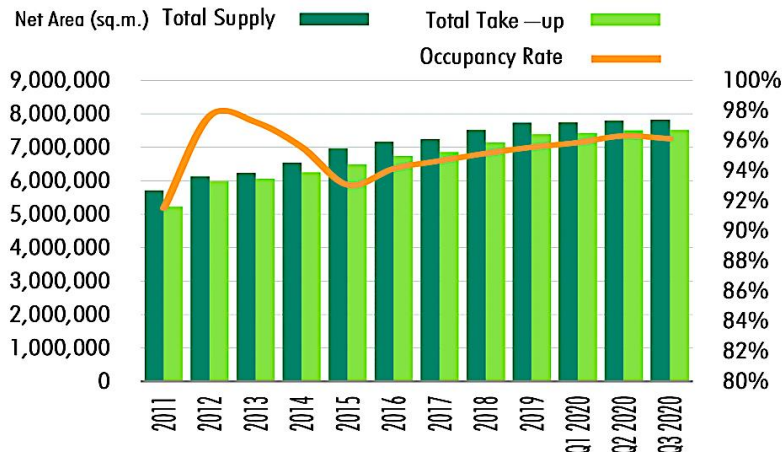
สำหรับความต้องการในการเช่าพื้นที่ของศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ในปี พ.ศ.2563 มีอัตราลดลงเล็กน้อยเมื่อ เปรียบเทียบกับปี พ.ศ. 2562 โดยมีอัตราพื้นที่ปล่อยเช่าได้ (Occupancy Rate) เฉลี่ยร้อยละ 92 ทั้งนี้ผู้เช่าเน้นให้ความสนใจใน ศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ที่ตั้งอยู่ในย่านกรุงเทพฯชั้นนอก และกรุงเทพฯชั้นในเป็นหลัก โดยมีอัตราพื้นที่ปล่อยเช่าได้ (Occupancy Rate) ร้อยละ 95.5 และ 95.4 ตามลำดับ ทั้งนี้คาดการณ์ว่าจะมีพื้นที่ค้าปลีกภายในกรุงเทพฯ และปริมณฑลเพิ่มขึ้น อีกมากกว่า 1,000,000 ตารางเมตรเกิดขึ้นภายในปี พ.ศ.2566 โดยส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณกรุงเทพฯชั้นนอก

### อัตราว่างของพื้นที่เช่า

อัตราว่างของพื้นที่ให้เช่าไตรมาสที่สามปีพ.ศ.2563 ของพื้นที่ค้าปลีกภายในกรุงเทพและปริมณฑลลดลงจากไตรมาสที่สี่ของปีพ.ศ.2562 ประมาณร้อยละ 0.5 หรืออยู่ที่ประมาณร้อยละ 3.9 ของพื้นที่ปล่อยเช่า ซึ่งอยู่ในระดับปกติหากเปรียบเทียบกับอัตราพื้นที่ว่างในปีก่อนหน้าที่ผ่านมา โดยทั่วไปอัตราว่างของพื้นที่ให้เช่าอยู่ระหว่าง 6%-9% ดังนั้นแสดงถึงแนวโน้มคงตัว

### ภาพรวมอุปทาน อุปสงค์และ อัตราการเช่า ของตลาดศูนย์การค้า ปี พ.ศ.2558 ถึง ปี พ.ศ.2563

การเปรียบเทียบ อุปสงค์อุปทาน และอัตราการเช่า ของศูนย์การค้า ปี พ.ศ.2558 ถึง ปี พ.ศ.2563 - ทั้งกรุงเทพมหานคร



ที่มา: บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

สืบเนื่องจากอุปทานของศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์มีการเติบโตอย่างก้าวกระโดดเมื่อเทียบกับ 6 ปีที่แล้วโดยพื้นที่ให้เช่าในตลาดศูนย์การค้าปลีก จากประมาณ 7,000,000 ตารางเมตร ในปี 2558 เป็นเกือบ 8,000,000 ตารางเมตร ในปี 2563 ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับการเติบโตของอุปสงค์แต่อยู่ในระดับที่ต่ำกว่า แต่โดยภาพรวมอุปสงค์ของ ตลาดศูนย์การค้าปลีก ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ยังคงมีแนวโน้มการเติบโตที่มากขึ้นในทุกปีและต่อเนื่อง ดังที่จะเห็นได้ว่าอัตราการเช่ายังคงอยู่ในระดับ 93% - 96% ระหว่างปี พ.ศ.2560 และ ปี พ.ศ.2563

### แนวโน้มธุรกิจค้าปลีกในปี 2564

จากรายงานด้านอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ประจำปีไตรมาสที่สาม ปีพ.ศ.2563 แสดงข้อมูลในปี พ.ศ.2564 คาดว่าจะมีพื้นที่ค้าปลีกเกิดขึ้นใหม่มากกว่า 211,000 ตารางเมตร ซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่กระจายตัวอยู่ในเขตปริมณฑลคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 57 และกรุงเทพมหานครในสัดส่วนประมาณร้อยละ 32 จากข้อมูลข้างต้นแสดงให้เห็นถึงแนวโน้มของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ที่ขยายตัวออกไปย่านชานเมืองมากยิ่งขึ้น อีกทั้งรายงานของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ คาดการณ์อัตราการบริโภคของภาคเอกชนภายในประเทศว่าจะมีอัตราการเติบโตขึ้นประมาณร้อยละ 2.0 ซึ่งจะสามารถส่งผลให้แนวโน้มภาพรวมของอุตสาหกรรมในปี พ.ศ.2564 มีอัตราเติบโตที่สูงขึ้น

## ปัจจัยเสี่ยง

### ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินการและโครงสร้างของกองทรัสต์

- 1) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 2) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือแนวทางการปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- 3) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม
- 4) ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความตั้งใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายย่อยสิ้นสุดลง
- 5) ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants)
- 6) ความเสี่ยงจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ และความเพียงพอของเงินสำรองสำหรับการปรับปรุง
- 7) ความเสี่ยงจากการประกันภัย
- 8) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนจะไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวคู่สัญญาจากผู้ให้เช่าพื้นที่เดิมเป็นกองทรัสต์
- 9) ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์
- 10) ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของทรัพย์สินขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์ในการทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 11) ความเสี่ยงในเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กับผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 12) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
- 13) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น
- 14) ความเสี่ยงจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือ COVID-19 อาจส่งผลกระทบต่อการทำงานและผลประกอบการของกองทรัสต์

### ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

- 1) ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- 2) ความเสี่ยงของโครงสร้างการลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กระจุกตัวเมื่อเปรียบเทียบกับกองทุนรวมและตราสารทางการเงินประเภทอื่น
- 3) ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้บริโภค
- 4) ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนถูกเวนคืนที่ดิน
- 5) ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น

- 6) ความเสี่ยงจากการที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม โดยการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน
- 7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม
- 8) ความเสี่ยงจากการใช้บริการพื้นที่จอดรถ
- 9) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทางเข้าออกบางทางของโครงการไม่ได้รับสิทธิในการเชื่อมทางสู่ถนนส่วนบุคคลหรือถนนสาธารณะเป็นทางเข้าออกของโครงการ
- 10) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดัดแปลงอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
- 11) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจ่ายอรรถประโยชน์ที่ดินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน
- 12) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการเช่าช่วงที่ดิน
- 13) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินโดยตรง
- 14) ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนลงทุน
- 15) ความเสี่ยงที่กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย
- 16) ความเสี่ยงที่มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

#### ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

- 1) ความเสี่ยงโดยทั่วไปที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์
- 2) ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถอ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจลงทุน
- 3) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4) ความเสี่ยงที่ราคาหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย
- 5) ความเสี่ยงด้านภาษีเงินได้ของผู้ถือหน่วยลงทุนจากการแปลงสภาพและเลิกกองทรัสต์รวม
- 6) ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจเกิดรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชี
- 7) ความเสี่ยงจากการที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงที่กองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิกกองทรัสต์
- 8) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
- 9) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- 10) ความเสี่ยงทางการเมืองในประเทศไทย
- 11) ความเสี่ยงกรณีที่มีเลิกกองทรัสต์เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน
- 12) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์
- 13) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจจดทะเบียนสิทธิการเช่าได้ล่าช้า
- 14) ความเสี่ยงที่สมมติฐานในงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญและอาจส่งผลต่อมูลค่าที่ได้ลงทุนในกองทรัสต์

## ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี -



## ข้อมูลสำคัญอื่น

- ไม่มี -

ทั้งนี้ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT) ที่แสดงไว้ใน [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th) หรือข้อมูลเพิ่มเติมอื่นของกองทรัสต์ที่เว็บไซต์ [www.allyreit.com](http://www.allyreit.com) หรือเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย [www.set.or.th](http://www.set.or.th)



## ข้อมูลหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

### ข้อมูลหน่วยทรัสต์

ทุนจดทะเบียนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	8,644,499,360 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	8,644,499,360 บาท
ทุนจดทะเบียนปัจจุบัน	8,644,499,360 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	874,100,000 หน่วย
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)	8,377,649,177 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)	9.8435 บาทต่อหน่วยทรัสต์
มูลค่าตามราคาตลาด*	5,244,600,000 บาท

หมายเหตุ \* ข้อมูลอ้างอิงตามวันทำการล่าสุด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563

### ข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์

กลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด	156,672,500	17.92
2	สำนักงานประกันสังคม	114,870,843	13.14
3	บริษัท เกียรติสหมิตร จำกัด	39,000,000	4.46
4	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	30,805,643	3.52
5	PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND	30,052,709	3.44
6	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	26,997,800	3.09
7	กองทุนเปิด ไทยพาณิชย์ อินคัมพลัส	24,623,800	2.82
8	ธนาคารออมสิน	23,550,496	2.69
9	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	18,414,900	2.11
10	กองทุนเปิด ไทยพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟลิกซ์เบิ้ล	15,729,200	1.80
รวม		480,717,891	54.99



ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563 (ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด	156,672,500	17.92
2	สำนักงานประกันสังคม	114,870,843	13.14
3	บริษัท เกียรติสมมิตร จำกัด	39,000,000	4.46
รวม		310,543,343	35.52

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการ  
อย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี -

## การจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

### นโยบายการจ่ายผลตอบแทน

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี
- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- (3) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าวผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์และจะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
- (4) ในกรณีที่กองทรัสต์ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

### ข้อจำกัดและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

- (1) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในช่วงถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้
- (2) สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์

### ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ครั้งที่	รอบผลประกอบการ	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	เงินประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)
1	2 ธ.ค 2562 - 31 ธ.ค 2562	26 มีนาคม 2563	0.0600
2	1 ม.ค 2563 - 31 มี. ค 2563	11 มิถุนายน 2563	0.1600
3	1 เม. ย 2563 - 30 มิ.ย 2563	-	-
4	1 ก.ค 2563 - 30 ก.ย 2563	9 ธันวาคม 2563	0.1300
5	1 ต.ค 2563 - 31 ธ.ค 2563	19 มีนาคม 2564	0.1450
รวม			0.4350

## โครงสร้างการจัดการ

**ผู้จัดการกองทรัสต์**

ในการบริหารกองทุนร่วมกันนั้น บริษัท เค.อี.ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด (KERM) และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (BBLAM) ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทุนร่วมจะจัดตั้งคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Committee) เพื่อทำหน้าที่พิจารณาอนุมัตินโยบายและกลยุทธ์การลงทุน พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สิน การบริหารจัดการกองทุนในด้านการดำเนินงานและความเสี่ยง รวมถึงกำกับดูแลการดำเนินงานของกองทุนให้เป็นไปตามนโยบายที่ตั้งไว้ ทั้งนี้ คณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 4 ท่าน โดย KERM จะทำการแต่งตั้งกรรมการจำนวน 2 ท่าน และทาง BBLAM จะทำการแต่งตั้งกรรมการจำนวน 2 ท่าน คณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์มีการกำหนดการประชุมเป็นรายไตรมาสหรือเมื่อมีวาระสำคัญหรือตามที่เห็นสมควร

การบริหารงานของคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการผ่านส่วนงานผู้จัดการกองทรัสต์ของทั้งสองฝ่าย โดยส่วนงานผู้จัดการกองทรัสต์ของ KERM จะรับผิดชอบการบริหารงานและการดำเนินงานของโครงการ ต่าง ๆ เป็นหลัก เช่น การสรรหาผู้เช่า การบริหารต้นทุนโครงการ และการดูแลปรับปรุงโครงการ เป็นต้น ในขณะที่ส่วนงานผู้จัดการกองทรัสต์ของ BBLAM จะรับผิดชอบการสรรหาเงินทุนเพื่อใช้ในการเข้าลงทุนโครงการใหม่รวมถึงเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานของกองทรัสต์ การบริหารสภาพคล่องของกองทรัสต์ การดูแลกิจการนักลงทุนสัมพันธ์ การเปิดเผยข้อมูล การติดต่อและนำส่งข้อมูลต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นต้น ทั้งนี้ ส่วนงานผู้จัดการกองทรัสต์ทั้งสองฝ่ายจะมีหน้าที่ร่วมกันทำงานต่าง ๆ เช่น การสรรหา คัดเลือก และศึกษาความเป็นไปได้ในการเข้าลงทุนโครงการใหม่ ๆ การจัดทำและตรวจสอบงบประมาณประจำปี การจัดทางการเงินของกองทรัสต์ การพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือ ลดทอนชำระแล้วของกองทรัสต์ เป็นต้น

**ภาพรวมโครงสร้างการบริหารงานของกองทรัสต์**

เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยมีระบบงานหลักและการแบ่งขอบเขตการทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์ทั้งสองฝ่าย ดังนี้

1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

คณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่เป็นผู้กำหนดกลยุทธ์การลงทุน นโยบายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ โครงสร้างเงินทุน กรอบการปฏิบัติงานของส่วนงานผู้จัดการกองทรัสต์ในแต่ละฝ่าย รวมถึงกำกับดูแลการดำเนินงานของ กองทรัสต์ ให้เป็นไปด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง นอกจากนี้ยังทำหน้าที่ทบทวนและอนุมัติ ข้อเสนอด้านการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญ 3 เรื่อง คือ การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและ

อุปกรณ์ของกองทรัสต์ และการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัท ก่อนที่จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทของแต่ละฝ่ายเพื่อนำมติต่อไป

## 2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่วนงานผู้จัดการกองทรัสต์ทั้งสองฝ่ายจะร่วมกันวิเคราะห์ และจัดทำแผนการบริหารจัดการกับความเสี่ยงทั้งหมดที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์และเสนอต่อคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ส่วนงานผู้จัดการกองทรัสต์ทั้งสองฝ่ายจะจัดให้มีระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงภายในบริษัทของตนเองเพื่อให้ครอบคลุมถึงหน้าที่การทำงานที่ตนเองรับผิดชอบ

## 3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

ส่วนงานผู้จัดการกองทรัสต์แต่ละฝ่ายจะทำการรวบรวมรายชื่อของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อใช้ในการตรวจสอบรายการที่จะเข้าทำธุรกรรมว่าบุคคลที่เกี่ยวข้องกันหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือไม่ รวมถึงกำหนดกรอบการปฏิบัติงานให้ดำเนินการด้วยความรอบคอบและระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ หากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ส่วนงานผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว รวมถึงจัดให้มีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

## 4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

ส่วนงานผู้จัดการกองทรัสต์แต่ละฝ่ายจะกำหนดให้มีนโยบาย กระบวนการสรรหา การประเมินผลงานอย่างยุติธรรม รวมถึงแผนการพัฒนาและรักษามูลค่าของความรู้ความสามารถที่เหมาะสมและจะปรับปรุงนโยบายและแผนงานต่าง ๆ อย่างสม่ำเสมอ ส่วนงานผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมกับฝ่ายบุคคลกำหนดเกณฑ์ในการคัดเลือกบุคลากรในส่วนผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น การกำหนดคุณสมบัติและหน้าที่รับผิดชอบ ความรู้ความสามารถ ผลงานและประสบการณ์ ชื่อเสียงความน่าเชื่อถือ เป็นต้น เพื่อให้สามารถปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายได้อย่างมีประสิทธิภาพตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

## 5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์

KERM และ BBLAM มีระบบในการควบคุมดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติงานด้านการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์และงานที่เกี่ยวข้องให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ประกาศ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องและมีการกำหนดแผนการตรวจสอบประจำปี มีวิธีการในการควบคุมดูแลและตรวจสอบอย่างชัดเจน ซึ่งผู้ปฏิบัติงานในหน้าที่ดังกล่าวจะต้องมีความเป็นอิสระมีการกำหนดขั้นตอน วิธีการและระยะเวลาอย่างชัดเจนในการรายงานผลการตรวจสอบไปยังคณะกรรมการบริษัท

อนึ่ง เพื่อให้สอดคล้องและส่งเสริมแนวทางการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ตามนโยบายของกองทรัสต์ KERM อาจพิจารณาประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม เพื่อเพิ่มศักยภาพให้กับทรัพย์สินที่กองทรัสต์อาจพิจารณาเข้าลงทุน โดยคำนึงถึงการก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะต้องตกลงให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการเข้าลงทุนในโครงการภายในระยะเวลาไม่เกิน 5 ปีนับจากการบริหารของ KERM (ระยะเวลา 5 ปีดังกล่าว ไม่บังคับใช้กับศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ฟิทีท ชัยพฤกษ์ เนื่องจากเป็นโครงการร่วมทุนกับบุคคลอื่น) ทั้งนี้ การเข้าบริหาร

อสังหาริมทรัพย์อื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนของ KERM จะมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ของโครงการเหล่านั้นรวมแล้วจะต้องไม่เกิน 25% ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวมของทุกโครงการที่ KERM บริหารทั้งหมด

นอกจากนี้ในกรณีที่กองทรัสต์มีการว่าจ้างบุคคลภายนอกเป็นผู้บริหารทรัพย์สิน (Outsource) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ ติดตามและกำกับการทำงาน รวมทั้งมีการตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจว่ามีการจัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์โดยครบถ้วนถูกต้อง ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และอยู่ภายใต้กรอบที่โครงการกำหนดให้เรียกเก็บได้ มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่อให้สามารถใช้จ่ายหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

#### 6) การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ส่วนงานผู้จัดการกองทรัสต์ทั้งสองฝ่ายจะร่วมกันกำหนดและปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการทำความเข้าใจความต้องการของผู้ลงทุนและผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการให้ข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้อง เพียงพอเพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจและให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เช่น การเปิดเผยผลการดำเนินงานต่อผู้ลงทุนหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ การจัดทำสื่อเพื่อประชาสัมพันธ์กองทรัสต์และรายงานอื่น ๆ เป็นต้น

#### 7) การปฏิบัติกรณาด้านงานสนับสนุน (Back office)

KERM และ BBLAM มีฝ่ายงานภายในที่เพียงพอในการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนการบริหารงานกองทรัสต์เช่น ฝ่ายบัญชีทำหน้าที่ตรวจสอบความถูกต้องรายการรับเงินและจ่ายเงิน ความถูกต้องในการบันทึกบัญชี คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ จัดทำงบการเงินประจำปี ฝ่ายบริหารความเสี่ยงทำหน้าที่ให้คำแนะนำในการบริหารความเสี่ยง ร่วมกับส่วนงานผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อกำหนดนโยบายและกรอบการบริหารความเสี่ยง ฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงานและกฎหมาย (Compliance & Legal) ทำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องและกำกับการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด เป็นต้น

#### 8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน

ฝ่ายควบคุมและตรวจสอบภายในของทั้งสองฝ่ายจะทำการตรวจสอบการปฏิบัติงานการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างสม่ำเสมอ โดยหากตรวจพบการดำเนินงานที่ไม่เป็นไปตามกฎหมายจรรยาบรรณและมาตรฐานการประกอบวิชาชีพ จะดำเนินการตามมาตรการลงโทษตามนโยบายของบริษัทต่อไป

#### 9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน

ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนสามารถร้องเรียนการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ตามช่องทางที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดไว้หรือที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์ และทรัสต์ ทั้งนี้ส่วนงานผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการกับข้อร้องเรียน ตามขั้นตอน ระยะเวลา ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด โดยจะรายงานคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์รับทราบ

#### 10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายและกฎเกณฑ์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์



โดยรวม ส่วนงานผู้จัดการกองทรัสต์ทั้งสองฝ่ายจะร่วมกันหาแนวทางในการแก้ไขและจัดการข้อพิพาทร่วมกับฝ่ายกฎหมายและ/หรือที่ปรึกษากฎหมาย เพื่อนำเสนอคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์พิจารณาต่อไป

#### ข้อมูลทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์

##### 1) บริษัท เค.อี.รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (KERM หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์รายที่ 1)

##### ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัท เค.อี.รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (K.E.REIT Management Company Limited)
ใบอนุญาต	ได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2562
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	888 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิกรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-101-5799
เว็บไซต์	<a href="http://www.allyreit.com/">http://www.allyreit.com/</a>
เวลาทำการ	8.30 น. ถึง 17.00 น.
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	10,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	100,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	100.00 บาทต่อหุ้น

#### โครงสร้างการบริหารจัดการ

##### 1) รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัท เค.อี.แลนด์ จำกัด	99,997	99.9997
2	นายทวีพันธ์ เอี่ยมสกุลรัตน์	1	0.0001
3	นายกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์	1	0.0001
4	นายยุทธนา ภูประกาย	1	0.0001



## 2) โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างคณะกรรมการของ KERM ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท และฝ่ายงานที่ปฏิบัติหน้าที่ในการสนับสนุนงานที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ จำนวน 5 ฝ่ายงาน ตามโครงสร้าง ดังนี้



## 3) คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท มีจำนวนทั้งสิ้น 3 ท่าน ดังรายชื่อต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อและสกุล	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ (ย้อนหลัง 5 ปี)
1	นายธีระ ภูตระกูล Mr. Teera Phutrakul	ประธาน กรรมการ และ กรรมการอิสระ	<ul style="list-style-type: none"> <li>M.A. Economics in Finance &amp; Investment Exeter University, UK</li> <li>B.Sc. Economics, Bradford University, UK</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการอิสระ บริษัท เค.อี.รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด</li> <li>กรรมการอิสระ บริษัท ธนาคาร ซูมิโตโม มิตซูบิ ทรีสต์ (ไทย) จำกัด (มหาชน)</li> <li>ผู้ก่อตั้ง JT Financial Planners</li> </ul>
2	นายกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ Mr. Kavin Eiamsakulrat	กรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>M.S. Real Estate Development, Columbia University, U.S.A</li> <li>B.A. Financial Economics, Columbia University, U.S.A</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการ บริษัท เค.อี.รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด / กลุ่มบริษัท เค.อี.</li> <li>รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท เค.อี. แลนด์ จำกัด</li> <li>ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท เค.อี.แลนด์ จำกัด</li> <li>Internship PwC</li> </ul>

ลำดับ	ชื่อและสกุล	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ (ย้อนหลัง 5 ปี)
3	นายยุทธนา ภูประกาย Mr. Yutthana Phuprakai	กรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (บัญชีเพื่อการวางแผนและควบคุม) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์</li> <li>- บัญชีบัณฑิต คณะการบัญชี มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์</li> <li>- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต (CPA)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- กรรมการ บริษัท เค.อี.รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด /บริษัท เค.อี. แลนด์ จำกัด / บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด / บริษัท ลักซ์เซอรี แอท ลิฟวิ่ง จำกัด / บริษัท เค.อี.เอช จำกัด</li> <li>- ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ บริษัท เค.อี. รีเทล จำกัด</li> <li>- ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี และการเงิน บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด</li> </ul>

#### 4) คณะกรรมการบริหาร (Executive Board)

คณะกรรมการบริหาร มีจำนวนทั้งสิ้น 5 ท่าน ดังรายชื่อต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อและสกุล	สัญชาติ	ตำแหน่ง
1	นายกวิทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ Mr. Kavin Eiamsakulrat	ไทย	กรรมการผู้จัดการ
2	นายกวิทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ Mr. Kavin Eiamsakulrat	ไทย	ผู้จัดการฝ่ายลงทุน
3	นางณัฐพรณ วุฒิชลธิ Mrs. Nattapan Vuthicholthee	ไทย	ผู้จัดการฝ่าย นักลงทุนสัมพันธ์
4	นางเอมอร ลาภวงศ์วัฒนา Mrs. Aimorn Lapwongwattana	ไทย	ผู้จัดการฝ่าย บริหารทรัพย์สิน
5	นายบุตรา โทบรี Mr. Buttra Thoburi	ไทย	ฝ่ายบริหารความเสี่ยง และตรวจสอบภายใน

#### กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทน KERM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทน KERM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ คือ กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกัน

#### บทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบ

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ (ก) หน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินกิจการของบริษัท และ (ข) หน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการ โดยในส่วนของหน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

(ก) **หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อตัวบริษัท**

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของ KERM ตลอดจนมติคณะกรรมการของ KERM และมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นของ KERM ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ะมัดระวัง และรักษาผลประโยชน์ และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นของ KERM
- (2) กำหนดนโยบายการดำเนินงานของ KERM และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบ ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (3) รายงานผลประกอบการของ KERM ให้ผู้ถือหุ้นทราบ
- (4) ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายงานต่าง ๆ ของ KERM มีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
- (5) พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีความสำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมีได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการของ KERM
- (6) พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการของ KERM แทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือกเสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของ KERM
- (7) พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของ KERM เช่น การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของ KERM การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของ KERM ตามที่กฎหมายกำหนด แผนการตรวจสอบประจำปีของ KERM การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีของ KERM เป็นต้น
- (8) ให้ความรู้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของ KERM รวมถึงกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ให้กรรมการใหม่ได้รับทราบ
- (9) กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการของ KERM อย่างน้อยปีละ 4 (สี่) ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้ง จะต้องมีการประชุมเข้าร่วมประชุมในจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมีมติของที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- (10) จัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการเพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายงานนำเสนอจัดทำและจัดเก็บรายงานการประชุมคณะกรรมการของ KERM และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว
- (11) ประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการ โดยในกรณีที่กรรมการผู้จัดการดำรงตำแหน่งกรรมการกรรมการที่ดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการท่านนั้นจะไม่เข้าร่วมพิจารณา และไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ

(ข) หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อกองทรัสต์

- (1) พิจารณานโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- (2) พิจารณานโยบายการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของ KERM สัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง พิจารณานโยบายเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ รวมถึงการขออนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (3) พิจารณานโยบายเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของ KERM สัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) พิจารณานโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- (5) พิจารณานโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่าง ๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นรายบุคคลโดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- (6) พิจารณานโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- (7) พิจารณานโยบายการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- (8) พิจารณาคัดเลือกกรรมการผู้จัดการของ KERM เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์
- (9) พิจารณานโยบายแต่งตั้ง และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (10) พิจารณานโยบายระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้รับดำเนินการ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ดังกล่าว
- (11) พิจารณานโยบายการจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
- (12) ติดตาม ดูแลจัดการให้มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมาย ให้เป็นไปตามนโยบายของ KERM สัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล

หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุก ๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุอันควรต้องรายงาน และประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการ

- (13) พิจารณานุมัติงบประมาณประจำปี
- (14) พิจารณานุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี
- (15) กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) ตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- (16) พิจารณานุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
- (17) พิจารณานุมัติการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นรายไตรมาสซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสโดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น
- (18) พิจารณานุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนด ข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
- (19) คณะกรรมการ KERM อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (20) พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

(ค) **บทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ**

KERM กำหนดให้กรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการของ KERM ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ในการทำหน้าที่ติดตามดูแลตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของ KERM เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้ความเห็นสนับสนุนต่อนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่า KERM อาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในทางลบ โดยกรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมทั้งไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของ KERM และมีบทบาทหน้าที่ ดังนี้



- (1) พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (2) ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุน นโยบายของ KERM นโยบายการควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น
- (3) ให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง
- (4) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำแก่ KERM ในการจัดทำงบการเงินของ KERM และกองทรัสต์ ให้มีความถูกต้องครบถ้วน
- (5) เสนอแนะเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการของ KERM
- (6) แต่งตั้ง ดูแลติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบ ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการดำเนินงาน ประเมินผลงาน และให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการประเมินผลงาน ของผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) รวมถึงนำเสนอและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการของ KERM
- (7) พิจารณาให้มีการตรวจสอบภายในเป็นรายไตรมาส หรือก่อนรอบระยะเวลารายไตรมาสเมื่อเห็นสมควร

### **การบริหารจัดการ**

KERM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 5 (ห้า) ฝ่ายโดยมีกรรมการผู้จัดการทำหน้าที่ดูแลบริหารจัดการ เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามนโยบายของ KERM สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ โดยบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ ตลอดจนหน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายงานต่าง ๆ มีดังนี้

#### **บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ**

##### **(ก) หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ (Managing Director: MD)**

กรรมการผู้จัดการมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการควบคุมติดตามและดูแลการดำเนินงานของ KERM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

- (1) กำหนดแผนการดำเนินงานในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุน การตัดสินใจลงทุน การวางกลยุทธ์และนโยบายในการคัดเลือกและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้นโยบายของ KERM
- (2) พิจารณานำมติแผนการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานประจำปี

- (3) พิจารณาคัดเลือก อนุมัติการว่าจ้าง และอนุมัติการเลิกจ้าง รวมถึงเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการว่าจ้างบุคลากรของ KERM
- (4) ดูแลบริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวันในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการกำกับดูแลการปฏิบัติงานโดยรวมของ KERM และประเมินผลงานบุคลากรของ KERM ให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการของ KERM มติคณะกรรมการของ KERM สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- (5) พิจารณาอนุมัติการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับ KERM และการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (6) พิจารณาอนุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น
- (7) เป็นตัวแทน KERM ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายให้บุคคลดำเนินการในการติดต่อกับหน่วยงานราชการ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- (8) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม หรือปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการทำงานของ KERM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ภายในกรอบนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการของ KERM
- (9) มีอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการของ KERM

ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของ KERM ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้นจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งอาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

## (ข) หน้าที่และความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานของ KERM

### (1) ฝ่ายลงทุน (Investment)

- (1) จัดทำแผนการลงทุน โครงสร้างเงินทุน การจัดการลงทุน พิจารณาและดำเนินการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี) ที่มีคุณสมบัติตามนโยบายของ KERM เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตและสามารถสร้างผลประโยชน์เพิ่มเติมให้กับผู้ถือหุ้น
- (2) ดำเนินการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อพิจารณาก่อนเข้าลงทุน โดยจะทำงานนี้และจัดเก็บข้อมูลรวมทั้ง

เอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย และนำเสนอรายงาน Due Diligence ต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการของ KERM

- (3) จัดทำแผนและนำเสนอโครงสร้างและแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม รวมถึงการก่อภาระหนี้ของกองทรัสต์เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยเสนอให้คณะกรรมการของ KERM พิจารณา
- (4) พิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่มีอยู่ โดยพิจารณาตามนโยบายการลงทุนของ KERM
- (5) พิจารณาลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก
- (6) ควบคุมดูแล รวมทั้งติดตาม ตรวจสอบ และรายงานผลการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามมาตรการป้องกันความเสี่ยงของ KERM ให้เป็นไปตามนโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงของ KERM สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

## (2) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations)

- (1) วางแผน และดำเนินการประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับกองทรัสต์ เช่น สื่อโฆษณา งานพบปะผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักวิเคราะห์ สื่อมวลชน หน่วยงานต่างๆ ของรัฐ และผู้สนใจทั่วไป รวมถึงงานประชาสัมพันธ์อื่นๆ ที่ได้รับการร้องขอเป็นครั้งคราว
- (2) เปิดเผยข้อมูลทางการปฏิบัติงาน การเงินของกองทรัสต์ที่ครบถ้วน ถูกต้อง เพียงพอ และทันต่อเวลาสถานการณ์แก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักวิเคราะห์ สื่อมวลชน หน่วยงานต่างๆ ของรัฐ และผู้สนใจทั่วไป
- (3) จัดทำการเผยแพร่ข้อมูลของกองทรัสต์ผ่านช่องทางต่างๆ เช่น เว็บไซต์, แบบฟอร์ม 56-REIT, รายงานประจำปี
- (4) เปิดเผยข้อมูล และติดต่อประสานงานกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (5) ตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อหาแนวทางในการแก้ไข

## (3) ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน (Assets Management)

- (1) วางแผนการตลาด ตลอดจนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (2) จัดทำงบประมาณ (ทั้งรายไตรมาสและรายปี) ของกองทรัสต์
- (3) จัดทำแผนรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายจ่ายนอกงบประมาณการลงทุนประจำปีของกองทรัสต์
- (4) จัดหาผู้เช่าทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ โดยดูแลจัดการให้มีการจัดหาผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์อย่างเป็นธรรม ปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการมีบุคคลที่เกี่ยวข้องเข้ามาเกี่ยวข้องกับการจัดหาผู้เช่า

- (5) จัดให้มีการสรรหา คัดเลือกเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งควบคุม ตรวจสอบ ติดตามผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามเป้าหมาย นโยบาย ของ KERM สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- (6) ควบคุมการดูแลคุณภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ที่มีผลต่อความสามารถในการจัดหา ผลประโยชน์เพิ่มขึ้น โดยจัดให้มีการปรับปรุง ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้จัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
- (7) ดูแลบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามเป้าหมาย นโยบายของ KERM และ สัญญาที่เกี่ยวข้อง
- (8) สนับสนุนการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- (9) ตรวจสอบดูแลผู้ให้บริการภายนอกของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และ เงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ระบบต่าง ๆ ของทรัพย์สินหลัก อยู่สภาพพร้อมใช้งานได้ ตลอดเวลา
- (10) ดูแลการจัดทำประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ การจัดทำประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจาก อสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง ประกันภัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับ กองทรัสต์เพิ่มเติมตามที่KERM เห็นสมควร เช่น ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption)
- (11) จัดให้มีการประเมินผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประจำปี
- (12) ตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้เช่า เพื่อหาแนวทางในการแก้ไข

#### (4) ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน (Operations Support)

- (1) กำหนด และจัดทำรายงานมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (“NAV”) และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ของกองทรัสต์ รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และดำเนินการ จัดส่งรายงานให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด
- (2) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ทุกสิ้นเดือน ทุกไตรมาสและทุกสิ้นปี โดยให้เป็นไปตามมาตรฐาน การบัญชีที่รับรองทั่วไปสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ และจัดให้มีงบการเงินของ กองทรัสต์ซึ่งผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต.
- (3) วางแผนการเงิน จัดการเรื่องรายรับ รายจ่ายของกองทรัสต์ รวมทั้งการจัดเก็บค่าเช่า ให้มี ประสิทธิภาพ และบริหารเงินสดของกองทรัสต์
- (4) จัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกปี หรือกรณีมีการทำธุรกรรมที่มีนัยสำคัญ หรือมีขนาดรายการตาม เกณฑ์ที่กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด

- (5) ตรวจสอบผลประกอบการของกองทรัสต์เพื่อนำเสนอการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อที่ประชุมคณะกรรมการ KERM
- (6) จัดทำกรณียินคำขออนุญาต ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (Filing) และรายงานผลการเสนอขายรวมทั้งจัดทำและเปิดเผยข้อมูลตามกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด เพื่อเสนอให้กรรมการผู้จัดการ และ/หรือ คณะกรรมการ KERM พิจารณานุมัติ
- (7) จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนหรือจำหน่ายไป รวมถึงจัดให้มีการประเมินและสอบทานมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามระยะเวลาที่กำหนด

**(5) ฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแลการปฏิบัติงาน (Legal & Compliance)**

- (1) ให้ความรู้ คำแนะนำและคำปรึกษาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำแนะนำต่าง ๆ แก่ฝ่ายงานเพื่อให้เข้าใจและสามารถปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่กำหนด
- (2) จัดทำแผนการตรวจสอบการปฏิบัติงานประจำปีของ KERM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานเป็นไปตามนโยบายของ KERM สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการ KERM
- (3) ตรวจสอบการมีส่วนได้เสียของบุคลากรของ KERM และการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) จัดทำแนวทางดำเนินการเพื่อป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน เพื่อป้องกันการใช้ข้อมูลที่มีคนเข้าถึงได้ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการ KERM
- (5) จัดทำแนวทางในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการ KERM
- (6) ตรวจสอบ กำกับดูแล ติดตาม และจัดทำรายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานปฏิบัติตามนโยบายของ KERM สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ
- (7) ดูแลติดตามการปฏิบัติงานของฝ่ายงานด้านต่าง ๆ ภายใน KERM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (8) ตรวจสอบ ควบคุมดูแลการจัดการกองทรัสต์และการดำเนินงานของผู้บริหารของ KERM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งกฎเกณฑ์ประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (9) ตรวจสอบการจัดทำรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ที่จัดส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อกำหนดของกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

- (10) ติดตามการแก้ไข เพิ่มเติม เปลี่ยนแปลง กฎเกณฑ์ประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และ ดำเนินการแก้ไขคู่มือระบบการทำงาน และระบบควบคุมภายในฉบับนี้ให้สอดคล้องกับกฎเกณฑ์ ประกาศที่เปลี่ยนแปลงไป รวมถึงกำกับดูแล ติดตาม และปฏิบัติให้เป็นไปตามการเปลี่ยนแปลง ดังกล่าว

ทั้งนี้ กรณีที่ผู้จัดการฝ่ายงานต่าง ๆ เห็นสมควร ผู้จัดการฝ่ายงานนั้นอาจพิจารณาเสนอวาระต่าง ๆ เพื่อให้ที่ประชุม คณะกรรมการ และ/หรือ กรรมการอิสระให้ความเห็นเพิ่มเติมจากกระบวนการทำงานโดยทั่วไปของฝ่ายงานได้

(ค) **หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการภายนอกที่ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้ดำเนินการ (Outsource)**

KERM อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับผิดชอบการให้มีการตรวจสอบภายในซึ่งขึ้นตรงต่อกรรมการอิสระ โดยเป็นผู้ที่มีความเป็นอิสระและถูกแยกออกจากฝ่ายงานต่าง ๆ และมีหน้าที่หลักในการตรวจสอบและประเมินระบบการปฏิบัติงานภายในของ KERM และรายงานผลการตรวจสอบต่อกรรมการอิสระ เพื่อให้มีระบบควบคุมภายในที่ดี โดยมีการตรวจสอบในเรื่องดังต่อไปนี้

- ก. ประสิทธิภาพ ประสิทธิผลของการควบคุมภายใน การกำกับดูแลกิจการที่ดี และการบริหารความเสี่ยง
- ข. ความถูกต้องเชื่อถือได้ของข้อมูลทางการเงิน และไม่ใช่ทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์
- ค. การตรวจสอบระบบการควบคุมภายในเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- ง. ความเพียงพอ และประสิทธิผลของการบริหารความเสี่ยง

นอกจากนี้ KERM อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็น ผู้จัดการกองทรัสต์ ในส่วนงานด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ กฎหมาย การจัดซื้อจัดจ้าง และ ทรัพยากรบุคคล (ไม่รวมถึงหน้าที่ของการคัดเลือกบุคลากรของ KERM โดยให้ถือปฏิบัติตามกฎเกณฑ์เช่นเดียวกันกับพนักงานภายใน KERM อาทิเช่น ในเรื่องการเข้าถึงข้อมูลภายในของกองทรัสต์ รวมทั้งให้รับทราบถึงนโยบายของ KERM กฎเกณฑ์ และประกาศที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน)

(ง) ความรับผิดชอบของบริษัทการให้ความร่วมมือแก่ทรัสต์

- (1) KERM มีหน้าที่จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด KERM จะให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่ยอมรับได้ว่า KERM ไม่มีการปฏิบัติฝ่าฝืน กฎหมายหรือข้อกำหนดของกองทรัสต์หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (2) ในช่วงระยะเวลาก่อนจัดตั้งกองทรัสต์ ทรัสต์จำเป็นต้องรู้และเข้าใจในรายละเอียดของกองทรัสต์ที่จะจัดตั้งขึ้น (เช่น การจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และ KERM หรือบุคคลต่าง ๆ เป็นต้น) เพื่อนำมาวางแผนการ



ปฏิบัติงานในการกำกับดูแล และตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของ กองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนั้น KERM มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ทรัสต์ สามารถวางแผนการปฏิบัติงานข้างต้นได้ นอกจากนี้ KERM และทรัสต์ต้องประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับ ลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม อาทิ การเข้าลงทุนเพิ่มเติม การจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์ การก่อภาระหนี้ และรายงานต่าง ๆ (เช่น ลูกหนี้ค้างชำระ รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น) รวมทั้ง ความถี่และระยะเวลาที่ KERM ต้องนำส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์

- (3) การส่งข้อมูลของกองทรัสต์ให้ทรัสต์ แต่ละฝ่ายงานพิจารณาจะจัดส่งข้อมูลของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องเพื่อรายงาน ต่อทรัสต์ ทั้งนี้ ตามนโยบายของ KERM รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดง รายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง



## 2) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (BBLAM หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์รายที่ 2)

### ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“บลจ.บัวหลวง”)
ใบอนุญาต	(BBL Asset Management Company Limited, “BBLAM”)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2560 175 อาคารสารคดีตึกยาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	02-674-6488
โทรสาร	02-679-5996
เว็บไซต์	<a href="http://www.bkerreit.com/">http://www.bkerreit.com/</a>
อีเมลล์	bkerreit@bblam.co.th
เวลาทำการ	8.30 น. ถึง 17.00 น.
ทุนจดทะเบียน	100,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	100,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	1,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	100.00 บาทต่อหุ้น

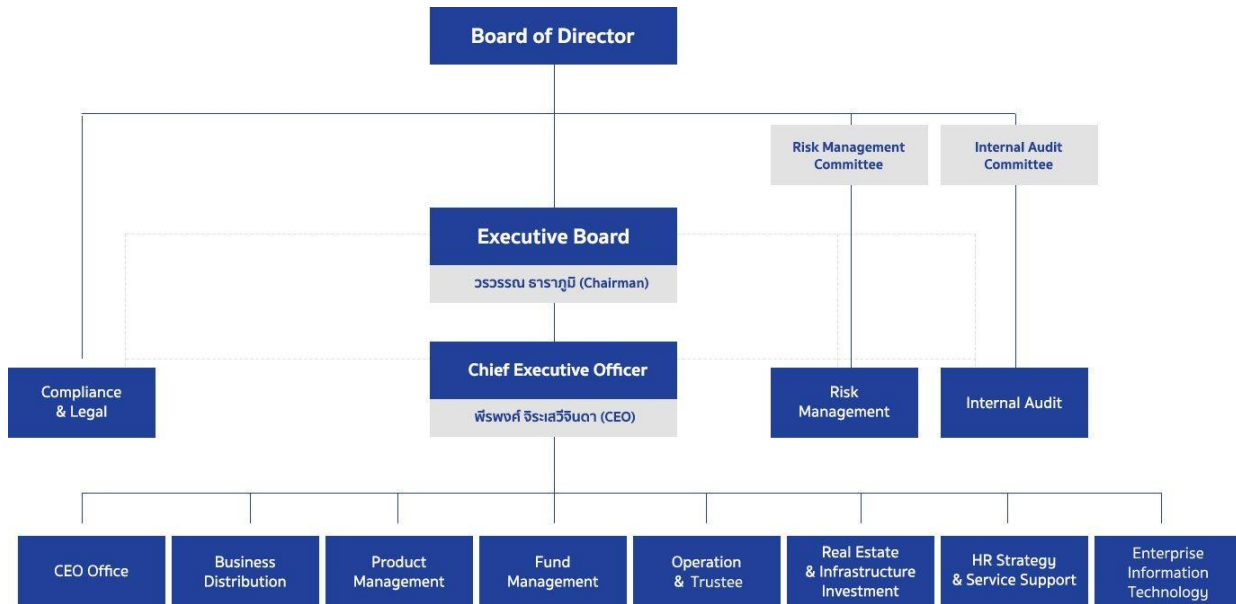
### โครงสร้างการบริหารจัดการ

#### 1) รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	749,996	75.00
2	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	100,000	10.00
3	Asia Financial Holdings Ltd.	100,000	10.00
4	บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด (มหาชน)	50,000	5.00
5	นางสาวชลลดา ไสภณพนิช	2	0.00
6	นายโชน ไสภณพนิช	1	0.00
7	นางวรรณธร ธาตุภูมิ	1	0.00

## 2) โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างคณะกรรมการของบลจ.บัวหลวง ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริหารตามโครงสร้าง ดังนี้



## 3) คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท มีจำนวนทั้งสิ้น 9 ท่าน ดังรายชื่อต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อและสกุล	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ (ย้อนหลัง 5 ปี)
1	นายสตีเฟน แทน Mr. Stephen Tan	กรรมการ	- Master of Business Administration, St. John's University - BA Rutgers University	- Executive Director, Asia Financial Group - CEO, Asia Commercial Bank Ltd.
2	นายณรินทร์ โอภามรธา วงศ์ Mr. Narin Opamurathawong	กรรมการ	- Master of Business Administration in Finance, University of Chicago	- ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
3	นางสาวสุยาณี ภูมิปัญญาวณิช Ms. Suyanee Puripanyawanich	กรรมการ	- ปริญญาโท สาขาการเงิน สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์	- Senior Vice President, ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
4	นายไพศาล เลิศไกรวิทย์ Mr. Paisarn Lertkowitz	กรรมการ	- Master of Commerce, Funds Management, University of New South Wales	- กรรมการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด - Dealer - Senior Vice President Treasury ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)



ลำดับ	ชื่อและสกุล	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ (ย้อนหลัง 5 ปี)
5	นางสาวปิยะมาศ คำไทรแก้ว Ms. Piyamart Kumsaikaew	กรรมการ	- ปริญญาเอก สาขา วิศวกรรมอุตสาหการ Iowa State University - ปริญญาโท สาขา วิศวกรรมอุตสาหการ Iowa State University - ปริญญาตรี สาขา วิศวกรรมคอมพิวเตอร์ สถาบันเทคโนโลยีพระ จอมเกล้าเจ้าคุณทหาร ลาดกระบัง	- Senior Vice President, ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
6	นายชิน ไสภณพนิช Mr. Chone Sophonpanich	กรรมการ	- ปริญญาโท Johns Hopkins University - ปริญญาตรี University College London	- กรรมการ / ที่ปรึกษาประธาน กรรมการ บมจ. กรุงเทพประกันชีวิต - กรรมการ / กรรมการตรวจสอบ บมจ. ไทยศรีประกันภัย
7	นางวรวรรณ ธาราภูมิ Mrs. Voravan Tarapoom	กรรมการ / ประธาน กรรมการบริหาร	- ปริญญาโท MBA University of North Texas - ปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตร์ บัณฑิต มหาวิทยาลัย ศิลปากร	- ประธานกรรมการบริหาร บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด - ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
8	นายพีรพงศ์ จิระเสรีจินดา Mr. Peerapong Jirasevijinda	กรรมการ / ประธาน เจ้าหน้าที่บริหาร	- ปริญญาโท สาขา การตลาดและการเงิน สถาบันบัณฑิต บริหารธุรกิจ ศศินทร์ - ปริญญาตรี สาขา การเงิน Georgia State University	- กรรมการผู้จัดการ สายงาน Fund Management บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด - EVP SSEC Asset Management Securities Co., Ltd. - Vice President บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัว หลวง จำกัด - Fund Manager บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม เอ็ม เอฟซี จำกัด (มหาชน) - Institutional Sales Manager บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศ ไทย) จำกัด - Deal Manager บริษัทเงินทุน หลักทรัพย์ ภัทรธนกิจ จำกัด

ลำดับ	ชื่อและสกุล	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ (ย้อนหลัง 5 ปี)
9	นายวสิน วัฒนวรกิจกุล Mr. Wasin Wattanaworakijkul	กรรมการ	- ปริญญาโท สาขา การตลาดจุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี สาขา การตลาดระหว่าง ประเทศ จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย	- กรรมการผู้จัดการ สายงาน Business Distribution บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (ปัจจุบัน) - ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด กองทุน ส่วนบุคคล บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุนรวม เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) - หัวหน้าฝ่ายการตลาด The Siam Industrial Credit Public Co Ltd.

#### 4) คณะกรรมการบริหาร (Executive Board)

คณะกรรมการบริหาร มีจำนวนทั้งสิ้น 6 ท่าน ดังรายชื่อต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อและสกุล	สัญชาติ	ตำแหน่ง
1	นางวรวรรณ ธาราภูมิ Mrs. Voravan Tarapoom	ไทย	ประธานกรรมการบริหาร
2	นายณรินทร์ โอภามธาวงศ์ Mr. Narin Opamurathawong	ไทย	กรรมการ
3	นางสาวสุญาณี ฐิริปัญญานิษ Ms. Suyanee Puripanyawanich	ไทย	กรรมการ
4	นายไพศาล เลิศโกวิท Mr. Paisarn Lertkowitz	ไทย	กรรมการ
5	นายพีรพงศ์ จิระเสรีจินดา Mr. Peerapong Jirasevijinda	ไทย	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
6	นายวสิน วัฒนวรกิจกุล Mr. Wasin Wattanaworakijkul	ไทย	กรรมการ

#### กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทน บลจ.บัวหลวง ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทน บลจ.บัวหลวง ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นางวรวรรณ ธาราภูมิ นางสาวสุญาณี ฐิริปัญญานิษ นายไพศาล เลิศโกวิท นายณรินทร์ โอภามธาวงศ์ นางสาวปิยะมาศ คำไทรแก้ว นายวสิน วัฒนวรกิจกุล และนายพีรพงศ์ จิระเสรีจินดา สองในเจ็ดคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

#### บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ (ก) หน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินกิจการของบริษัท และ (ข) หน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการ โดยในส่วนของหน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายหน้าที่ในการพิจารณา ทบทวนและอนุมัติให้กับคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการ ยกเว้นเรื่องการอนุมัติที่เป็นไปตามประกาศ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

**(ก) หน้าทีและความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อตัวบริษัท**

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระวังและรักษาผลประโยชน์ และมีความรับผิดชอบที่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น
2. กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทฯ และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
3. รายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงผลประกอบการของบริษัทฯ ในที่ประชุมผู้ถือหุ้น
4. ดำเนินการให้มีรายงานทางการเงิน การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพและเชื่อถือได้
5. ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายบริหารมีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างมีจริยธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
6. มีความพร้อมที่จะใช้ดุลพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระในการพิจารณากำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การแต่งตั้งกรรมการ และการกำหนดมาตรฐานการดำเนินงาน ตลอดจนพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่นหรือฝ่ายจัดการ ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย
7. พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีความสำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมีได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท
8. พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
9. พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัทฯ เช่น การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นต้น

**(ข) หน้าทีและความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์**

1. กำหนดนโยบายที่สำคัญของกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายการลงทุน การให้เช่าทรัพย์สิน การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
2. ดูแลจัดการให้ผู้บริหารมีการรายงานผลประกอบการของกองทรัสต์ รวมทั้งรายงานประเด็นต่างๆ ที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุกๆ ไตรมาส หรือในเวลาอันสมควร
3. พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการตามประกาศที่เกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ และการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
4. พิจารณาอนุมัติแนวทางดำเนินการเพื่อบริหารความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์
5. ดูแลให้กองทรัสต์มีการควบคุมภายในที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์
6. หากกรรมการรับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญอันจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ กรรมการจะต้องระงับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในช่วงระยะเวลาที่เหมาะสมก่อนที่

ข้อมูลในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น โดยผู้ฝ่าฝืนอาจได้รับโทษตามกฎหมาย

## 5.) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (Risk Management Committee)

### องค์ประกอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงประกอบด้วยตัวแทนจากหน่วยงานต่างๆ ดังต่อไปนี้

- |  |                     |
|--|---------------------|
| 1. กรรมการบริษัท 1 ราย                           | ประธาน              |
| 2. หัวหน้าฝ่ายงาน Risk Management                | กรรมการและเลขานุการ |
| 3. หัวหน้าฝ่ายงาน Compliance & Legal             | กรรมการ             |
| 4. หัวหน้าฝ่ายงาน Research & Portfolio Solutions | กรรมการ             |
| 5. หัวหน้าฝ่ายงาน Business Distribution          | กรรมการ             |
| 6. หัวหน้าฝ่ายงาน Operation & System             | กรรมการ             |

### บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีหน้าที่กำหนดกรอบนโยบายและแนวทางการบริหารความเสี่ยงโดยรวมของบริษัท ควบคุมให้ระบบบริหารความเสี่ยงของบริษัทมีกลไกด้านการบ่งชี้ การวัด การควบคุม และการติดตามความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ รวมทั้งดูแล ติดตามและประเมินผลกระบวนการบริหารความเสี่ยงของฝ่ายบริหารให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนด โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- กำหนดนโยบายบริหารความเสี่ยงโดยรวม ซึ่งต้องครอบคลุมถึงความเสี่ยงประเภทต่างๆ ที่สำคัญ ได้แก่ ความเสี่ยงด้านเครดิต ความเสี่ยงด้านตลาด ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง และความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ เป็นต้น
- กำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ โดยให้ครอบคลุมถึงการควบคุม ติดตาม ประเมินผล การบริหารความเสี่ยง และดูแลปริมาณความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม
- ควบคุม ติดตาม ประเมินผลการบริหารความเสี่ยง และทบทวนแนวทางการบริหารความเสี่ยง รวมถึงกำหนดมาตรการการควบคุมความเสี่ยง และระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้
- ทบทวนความเพียงพอของนโยบายและระบบบริหารความเสี่ยงโดยรวมถึงความมีประสิทธิภาพของระบบและการปฏิบัติตามนโยบายที่กำหนด
- รายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้เกิดการปรับปรุงแก้ไขให้สอดคล้องกับนโยบายและหลักเกณฑ์การบริหารความเสี่ยงที่กำหนด



## 6.) คณะกรรมการตรวจสอบ (Internal Audit Committee)

### องค์ประกอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วย กรรมการบริษัทอย่างน้อย 2 ท่าน

### บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ

1. รายงานทางการเงิน
  - 1.1. สอบทานให้มีรายงานทางการเงินอย่างเพียงพอ ถูกต้อง เชื่อถือได้และเป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป
  - 1.2. สอบทานกับผู้สอบบัญชีถึงประเด็นสำคัญๆ อันอาจกระทบต่อความเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินที่มีสาระสำคัญ
  - 1.3. สอบทานการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดการเกี่ยวโยงหรือ รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน
2. การควบคุมภายใน
  - 2.1. สอบทานและประเมินประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายใน รวมถึงการควบคุมภายในสำหรับการจัดทำรายงานทางการเงิน
  - 2.2. สอบทานเพื่อให้มั่นใจได้ว่าข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้ตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชีเสนอแนะฝ่ายบริหารได้นำไปปรับปรุงแก้ไขแล้ว
3. การตรวจสอบภายใน
  - 3.1. สอบทานและอนุมัติกฎบัตรฝ่ายตรวจสอบภายในและแผนงานตรวจสอบประจำปี ตลอดจนบุคลากรและทรัพยากรที่จำเป็นในการปฏิบัติงาน
  - 3.2. สอบทานกิจกรรมและการปฏิบัติงานของฝ่ายตรวจสอบภายในเพื่อให้มั่นใจได้ว่าปฏิบัติงานได้อย่างเป็นอิสระและเป็นไปตามแผนงานที่กำหนด
  - 3.3. ให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้าย หรือเลิกจ้าง และพิจารณาความดีความชอบของผู้บริหารสูงสุดฝ่ายตรวจสอบ
4. การปฏิบัติตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และระเบียบที่เกี่ยวข้อง
  - 4.1. รับทราบประเด็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของหน่วยงานในองค์กร ตามการตรวจของฝ่ายกำกับ การปฏิบัติงาน
  - 4.2. สอบทาน และติดตามผลการแก้ไขข้อบกพร่องที่ตรวจพบโดยองค์กรที่มีหน้าที่ในการกำกับดูแลบริษัท
5. การบริหารความเสี่ยง
  - 5.1. รับทราบให้บริษัทมีมาตรการและระบบบริหารความเสี่ยง และนโยบายการประเมินและการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม
6. ความรับผิดชอบอื่นๆ
  - 6.1. ปฏิบัติงานอื่นตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
  - 6.2. สอบทานและประเมินกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ และนำเสนอข้อแนะนำจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อมีการแก้ไข

- 6.3 ตรวจสอบข้อเท็จจริงเบื้องต้น เมื่อได้รับแจ้งพฤติการณ์การสงสัยจากผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับการทุจริต หรือ ฝ่าฝืนกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการและผู้บริหาร ตามมาตรา 89/25 ของ พรบ. หลักทรัพย์ และแจ้งผลให้ผู้สอบบัญชีและสำนักงาน ก.ล.ต.ทราบภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด

## 7.) คณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Committee, REITCOM)

### องค์ประกอบของคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์

คณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ เป็นคณะกรรมการที่จัดตั้งขึ้นตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 3/2559 เมื่อวันที่ 7 กันยายน พ.ศ. 2559 โดยได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ให้ทำหน้าที่หลักในการพิจารณาทบทวน และอนุมัติการเข้าทำรายการเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและ อุปกรณ์ของกองทรัสต์ และการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท รวมถึงการพิจารณา ทบทวนและอนุมัติการเข้าทำรายการอื่นๆ ที่มีนัยสำคัญต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

ปัจจุบันคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิในด้านต่างๆ โดยประกอบด้วย กรรมการจำนวนอย่างน้อย 3 ท่าน แต่ไม่เกิน 5 ท่าน ดังนี้ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร, ผู้บริหารสูงสุดของหน่วยงาน Real Estate & Infrastructure Investment และกรรมการโดยการแต่งตั้ง อีกอย่างน้อย 1 ท่าน แต่ไม่เกิน 3 ท่าน ทั้งนี้ คณะกรรมการชุดนี้ ต้องประกอบด้วย กรรมการบริษัท ไม่น้อยกว่า 1 ท่าน

### บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ

ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้

1. ทำหน้าที่ทบทวนและอนุมัติ กลยุทธ์การลงทุน นโยบายการจัดการ รวมถึงโครงสร้างเงินทุน ของกองทรัสต์ภายใต้ การบริหารจัดการของบริษัท
2. ทำหน้าที่ทบทวนและอนุมัติ กรอบการปฏิบัติงานของส่วนงานผู้จัดการกองทรัสต์
3. กำกับดูแล การดำเนินงานของกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัท ให้มีกลยุทธ์การลงทุน นโยบายการ จัดการ รวมถึงโครงสร้างเงินทุน เป็นไปตามที่ได้อนุมัติไว้
4. ติดตามและควบคุมการปฏิบัติงานของกองทรัสต์ให้อยู่ภายในกรอบของหลักเกณฑ์ต่างๆที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกรอบ การปฏิบัติงานที่ได้อนุมัติไว้
5. ทำหน้าที่ทบทวนและอนุมัติ ข้อเสนอแนะการลงทุนที่สำคัญ 3 เรื่อง ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหารบริษัท ดังนี้
  - (1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์
  - (2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์
  - (3) การเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัท
6. ทำหน้าที่ในการรายงานเรื่องหรือการเข้าทำรายการที่มีนัยสำคัญต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ ให้คณะกรรมการบริษัททราบ

7. ทำหน้าที่อนุมัติแต่งตั้งผู้รับมอบหมายงานภายนอก ได้แก่ ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
8. ทำหน้าที่อนุมัติการกำหนดงบประมาณประจำปี ตามขั้นตอนการกำหนดงบประมาณในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
9. ทำหน้าที่การอนุมัติการเพิ่มทุน การกู้ยืม และการออกหุ้นกู้ ตามขั้นตอนการจัดหาเงินทุนสำหรับกองทรัสต์
10. ทำหน้าที่การติดตามรายงานผลการจัดการกับเรื่องร้องเรียน และข้อพิพาทที่เกิดขึ้นจากส่วนงานผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงร่วมพิจารณาแนวทางแก้ไขหากมีข้อร้องเรียน และข้อพิพาทที่มีนัยสำคัญ
11. ทำหน้าที่อนุมัติการเข้าทำรายการอื่นๆ ที่มีนัยสำคัญต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เช่น การอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ เป็นต้น

### **การบริหารจัดการ**

บลจ.บวหลวง มีจำนวน 7 ฝ่ายงาน ที่ปฏิบัติหน้าที่ในการสนับสนุนงานที่เกี่ยวข้องกับการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ มีขอบเขตและหน้าที่ความรับผิดชอบซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

#### **1.) ฝ่ายงาน Real Estate and Infrastructure Investment**

ฝ่ายงาน Real Estate and Infrastructure Investment เป็นฝ่ายงานที่มีหัวหน้าฝ่ายงาน (Head of Real Estate and Infrastructure Investment) เป็นผู้ควบคุมดูแลการปฏิบัติงานของแต่ละส่วนงานให้เป็นไปตามนโยบายการปฏิบัติงานที่ได้กำหนดไว้ ซึ่งประกอบด้วย 3 ส่วนงาน คือ

1. ส่วนงาน Infrastructure Fund
2. ส่วนงาน Property Fund
3. ส่วนงาน Real Estate Investment Trust (REIT) ซึ่งเป็นส่วนงานที่ทำหน้าที่หลักในการรับผิดชอบในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

#### **2.) ฝ่ายงาน Compliance & Legal**

ฝ่ายงาน Compliance & Legal มีหน้าที่ตรวจสอบการทำงานในหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และกำกับให้การทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามแนวทางที่กำหนดตามหลักการไว้วางใจได้เช่นการจัดตั้งกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎระเบียบของสำนักงานก.ล.ด. รวมถึงงานที่เกี่ยวข้องด้านกฎหมายทั่วไป

#### **3.) ฝ่ายงาน Operation & System**

ฝ่ายงาน Operation & System มีหน้าที่จัดเตรียมระบบการจัดสรรหน่วยทรัสต์การจองซื้อหน่วยทรัสต์ รวมทั้งงานบัญชีการเงินของกองทรัสต์ในส่วนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบ

#### **4.) ฝ่ายงาน Product Management**

ฝ่ายงาน Product Management มีหน้าที่ร่วมจัดเตรียมเอกสารยื่นจัดตั้งและเสนอขายหน่วยทรัสต์ การจัดพิมพ์ใบจองซื้อและใบหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึง มีหน้าที่ร่วมวางแผน

จัดเตรียม และดำเนินการงานโฆษณาประชาสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับงานจัดการกองทรัสต์ เช่น สื่อโฆษณา งานประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และงานโฆษณาประชาสัมพันธ์อื่นๆ ที่ได้รับการร้องขอเป็นครั้งคราว เป็นต้น

## 5.) ฝ่ายงาน Risk Management

ฝ่ายงาน Risk Management มีหน้าที่บริหารความเสี่ยงนำเสนอนโยบายการบริหารความเสี่ยงให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาและอนุมัตินำกรอบการบริหารความเสี่ยงไปใช้เป็นพื้นฐานและแนวทางในการประเมินและรายงานความเสี่ยง และถ่ายทอดให้ผู้บริหารและพนักงานได้รับทราบ

## 6.) ฝ่ายงาน Internal Audit

ฝ่ายงาน Internal Audit ทำหน้าที่ตรวจสอบและประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานด้านต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์

## 7.) ฝ่ายงาน HR Strategy & Service Support

ฝ่ายงาน HR Strategy & Service Support ทำหน้าที่ร่วมวางแผน ประสานงาน และดำเนินการงานด้านทรัพยากรบุคคล รายละเอียดบุคลากรและผู้รับผิดชอบในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของหน่วยงานต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์

## 3. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงหน้าที่ดังต่อไปนี้

### 1.) หน้าที่โดยทั่วไป

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีขอบเขตอำนาจหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือตามที่กฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึง
  - (ก) ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้
  - (ข) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

- (ค) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อมีเหตุผลอันสมควรและไม่กระทบต่อการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ หากทรัสต์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือและนำเสนอข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้มั่นใจได้ว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (ง) จัดทำและจัดส่งข้อมูลเอกสารต่าง ๆ พร้อมทั้งรับรองความถูกต้องของข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ วิธีการให้เข้าการจัดหาและการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำในนามกองทรัสต์กับบริษัทหรือบุคคลต่าง ๆ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม และรายงานต่าง ๆ รวมทั้งความถี่และระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องนำเสนอข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนกำกับควบคุม ดูแล และตรวจสอบการปฏิบัติงานที่ของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้ การมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนนั้นจะต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555 รวมถึงกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องอย่างมีนัยสำคัญ
- (ฉ) จัดให้มีการประกันภัยกับผู้รับประกันภัยที่ทรัสต์ยอมรับเพื่อประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่เกิดจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์มีเจตนากระทำละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงจนเป็นผลละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น อนึ่ง วงเงินประกันภัยให้เป็นไปตามที่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์เห็นร่วมกันว่าเพียงพอและเหมาะสม
- (ช) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอน อสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกองทรัสต์ เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย และเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี รวมถึงการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึง ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความ

เสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จสำหรับในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกและยังไม่ได้จัดตั้งกองทรัสต์ หรือนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนของกองทรัสต์หลังการจัดตั้งกองทรัสต์แล้ว

- (ข) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยอาจเป็นผู้รับมอบฉันทะ (Proxy) จากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อใช้สิทธิในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เฉพาะในวาระการประชุมที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ ในวาระการประชุมที่ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้น ทรัสต์อาจเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์

การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์ และเป็นไปตามประกาศ สข . 29/2555 และประกาศ กร . 14/2555

## 2.) หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์

1. เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้
  - (1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การพิจารณาคัดเลือกการลงทุน และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
  - (2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง และเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

- (3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นรายทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- (4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติและเพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
- (5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (6) การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (7) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- (8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
- (9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- (10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 2 นี้

2. การจัดให้มีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็นเพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
- (3) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

การมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการตามข้างต้น ต้องมีใช้การมอบหมายระบบและงานตามข้อ 1

(1) (2) (3) (4) และ (9)



3. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวน การเสนอขายหน่วยทรัสต์ และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์  
  
ทั้งนี้ หากทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาใด ๆ กับบุคคลภายนอก (เช่น สัญญากู้เงิน ที่ทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าทำกับผู้ให้กู้ เป็นต้น) ซึ่งสัญญาดังกล่าวกำหนดให้ทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ทรัสต์แจ้งข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่กองทรัสต์มีความผูกพันกับบุคคลภายนอกและอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับหนังสือดังกล่าวจากทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ถือปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ทรัสต์กำหนดไว้ในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เพื่อมิให้กองทรัสต์กระทำผิดสัญญาใด ๆ ที่กองทรัสต์เข้าทำไว้
4. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสาร หลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนตามสัญญาข้อนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยให้ยึดถือและปฏิบัติตามเป็นมาตรฐานขั้นต่ำในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
5. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่าง ๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น
  - (1) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวน
  - (2) ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนได้ระบุไว้
  - (3) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใด ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด
  - (4) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
  - (5) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

- (6) จัดให้มีการประกันภัยตลอดเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งอย่างน้อยต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และการประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินหลักหรือจากการดำเนินการในทรัพย์สินหลัก ในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสม โดยระบุให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ในการประกันภัยดังกล่าว (เว้นแต่ในการดำเนินการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก) ในการนี้ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนมีการประกันภัยในวงเงินที่เหมาะสม และหากกองทรัสต์มิได้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยในการประกันภัยดังกล่าว เนื่องจากเหตุใด ๆ เช่น การเช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยดังกล่าวขัดกับข้อกำหนดในสัญญาเช่าหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ามีมาตรการหรือกลไกที่เหมาะสมเพียงพอในการนำเงินค่าสินไหมทดแทนมาสร้างทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนขึ้นใหม่เพื่อให้หาประโยชน์ได้ต่อไป และ/หรือ ชดเชยให้แก่กองทรัสต์สำหรับการขาดประโยชน์ในการครอบครองทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- (7) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- (8) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน ตลอดจนดูแลและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนนั้น ไม่ถูกนำไปใช้ในการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตลอดจนไม่ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
- (9) จัดการและบริหารพื้นที่สำหรับให้บริการและพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลให้มีการให้บริการพื้นที่ในอัตราค่าเช่าที่สูงและเหมาะสมตามสภาวะตลาด และดูแลการปล่อยเช่าให้มีการต่อสัญญาเช่าอย่างต่อเนื่อง หรือมีอัตราพื้นที่ว่างต่ำ เจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า ทบทวนอัตราค่าเช่าบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับการเช่าระยะยาว เป็นต้น ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาถ้อยความที่กองทรัสต์เป็นคู่สัญญา (ถ้ามี) และไม่เป็นการตัดสิทธิทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์หากปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเช่าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยไม่เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาถ้อยความที่กองทรัสต์เป็นคู่สัญญา
- (10) ประเมินผลการปล่อยเช่าและการให้บริการในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการ และจัดทำสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการให้เหมาะสม และประเมินผลความถูกต้อง การติดตามเรียกเก็บรายได้ ค่าเช่า ค่าใช้จ่าย เพื่อบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในการนี้ที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
- (11) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน

- (12) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
6. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยถูกต้อง รวมทั้งสัญญาต่าง ๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
  7. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์และบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงินและเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์และบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และการปฏิบัติตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
  8. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รวมทั้งกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่า ข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศสิ่งตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่า มีความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นปัจจุบัน ไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งให้ทราบ หรือไม่มีข้อมูลที่อาจทำให้สำคัญผิดเกี่ยวกับการดำเนินงานหรือฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว
9. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดูแลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รวมถึงกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง
  10. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

11. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กล่าวคือไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายถึง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
- (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี

นอกจากนี้ ให้รวมถึงเงื่อนไขเพิ่มเติมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมีอัตรขาดทุนสะสมอยู่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

12. ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวจะกระทำเฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวันและบัญชีเงินสด (Petty Cash) ภายใต้วงเงินที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ในการเบิกค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ที่ได้รับมอบอำนาจจากทรัสต์ในการลงนามแทนทรัสต์ตามที่ได้ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายได้ไม่เกิน 3 (สาม) ครั้งต่อเดือน โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่ทรัสต์เห็นสมควร พร้อมทั้งจัดส่งใบแจ้งหนี้ (Invoice) ใบเสร็จรับเงิน (Receipt) และ/หรือ หลักฐานแสดงรายละเอียดซึ่งเกี่ยวกับรายการค่าใช้จ่ายดังกล่าวมายังทรัสต์ โดยทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะตรวจพิจารณาและชำระเงินเข้าบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวันภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับแต่วันที่ทรัสต์ได้รับเอกสารหลักฐานดังกล่าวครบถ้วน

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เก็บรักษาเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเอกสารประกอบยืนยันการจ่ายเงินสดย่อยต่าง ๆ และต้นฉบับใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปี นับตั้งแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารกล่าวให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์ตรวจสอบ

ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์อาจร่วมกันพิจารณาปรับขยาย หรือลดวงเงินสำหรับบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวันและบัญชีเงินสด (Petty Cash) ข้างต้นได้ โดยพิจารณาถึงความเหมาะสมในการดำเนินงานของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

13. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการจัดทำ และ/หรือ จัดส่งและรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องหรือตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

14. ในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์สูญหาย ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องดำเนินการใด ๆ เพื่อติดตามเอาคืนซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวให้กลับมาอยู่ในความครอบครองของกองทรัสต์ดั้งเดิม
15. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ตรวจสอบและดำเนินการใด ๆ ตามสมควรเพื่อให้สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ เป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ตามที่ประกาศ ทจ. 49/2555 หรือกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง
16. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดเตรียมแผนเรื่องการกู้ยืมเงินให้แก่กองทรัสต์ ดังต่อไปนี้
  - (1) จัดเตรียมแผนเรื่องการกู้ยืมเงินระยะยาวเพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) ก่อนที่หนี้เงินกู้ตามสัญญาเงินกู้ระยะยาวที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่จะถึงกำหนดชำระอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ปี
  - (2) จัดเตรียมแผนเรื่องการทบทวนวงเงินหมุนเวียนระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินการในกิจการ (Working Capital) ในตลาดเงิน เพื่อเปรียบเทียบกับเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้วงเงินหมุนเวียนระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินการในกิจการ (Working Capital) ที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่โดยการกู้ยืมเงินนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีการนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไปโดยให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
17. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติหรือลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ได้มีการร้องขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
18. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงทรัพย์สินหลัก ตามความจำเป็นและสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสัญญาจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยจะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบล่วงหน้า
19. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องควบคุมและดูแลการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก รวมถึงตลอดถึงการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน การซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ตามที่จำเป็น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบล่วงหน้าในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมใหญ่
20. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดตามที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง
21. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการใด ๆ ร่วมกับทรัสต์ เพื่อทำให้ทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต หนังสือผ่อนผัน และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก
22. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการตรวจสอบทรัพย์สินหลัก ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามที่ทรัสต์ร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม

23. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่อำนวยความสะดวกให้กับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวในการสำรวจทรัพย์สินหลักเพื่อการประเมินค่ารวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
24. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้จัดการกองทรัสต์อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินหลัก และ/หรือ ได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชีที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ และหากได้รับการร้องขอจากทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชีผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ตามที่ได้รับ การร้องขอให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น
25. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายในระยะเวลาอันสมควรถึงความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินหลัก รวมถึงอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ หรือเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่จะทำให้มูลค่าของทรัพย์สินหลักลดลงอย่างมีนัยสำคัญ
26. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการอื่นใดตามที่กองทรัสต์จะพิจารณาเห็นว่าจำเป็นและสมควร เพื่อให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมในการจัดหาผลประโยชน์ หรือเป็นไปตามเจตนารมณ์ของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ทุกประการ รวมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับสถานะตลาดในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะจำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินหลัก
27. นอกเหนือจากการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตนนอกเหนือจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การมอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนการกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้ ขอบกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สข. 29/2555 รวมถึงประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

### 3.) หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

- 1 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะกระทำได้โดยการให้เช่า และ/หรือ ให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ซึ่งต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)
- 2 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการควบคุม ดูแล รวมทั้งสร้างมาตรการในการควบคุม ดูแล และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้เช่า ผู้เช่าช่วง (ถ้ามี) และ/หรือ บุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ใน

สัญญาเช่า สัญญาเช่าช่วง (ถ้ามี) และ/หรือ สัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก รวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับ หรือข้อกำหนดอื่นใดของทรัพย์สินหลัก หรือนโยบายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก

- 3 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ สัญญาว่าจ้างกับผู้ให้บริการภายนอก และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี)

#### 4.) การให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) รับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) รับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในการบริหารจัดการ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ตลอดจนจัดทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องและไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งควบคุมดูแล กำกับ และตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความ รับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนกฎหมายและ ประกาศที่เกี่ยวข้อง เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยต้องดำเนินการอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

##### 1 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไป ลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการ กองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (1) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใน เรื่องต่าง ๆ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายใน อาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ผู้ใช้บริการ ระบบควบคุม ภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น อนึ่ง ระบบ ควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดขั้นต่ำตามแนวปฏิบัติในการ จัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (2) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตาม ระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่ม รายได้และลดค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์
- (3) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข ไม่ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ หรือกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
- (4) จัดให้มีระบบในการติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบการควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถ ป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบการควบคุมภายใน



ได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมทำให้เกิดการทุจริตได้โดยง่าย

- (5) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

หนึ่ง ในกรณีนี้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้แก่ผู้เช่ารายเดียวโดย  
 กองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนทั้งหมดหรือบางส่วนในรูปส่วนแบ่งกำไร (Profit Sharing) ผู้จัดการ  
 กองทรัสต์ต้องมีระบบในการคัดเลือกและติดตามตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้เช่ารายเดียวนี้ใน  
 ลักษณะเดียวกับการมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้  
 ว่าผู้เช่ารายเดียวนี้จะสามารถจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ครบถ้วนตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและไม่  
 มีการรั่วไหลของรายได้ อันอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลตอบแทนอย่างเต็มที่ตามที่กองทรัสต์พึง  
 ได้รับ

- (6) ในกรณีที่ทริสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทริสต์อาจแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นหนังสือถึงเหตุการณ์ดังกล่าวเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

## 2 การกํากับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและบริหารรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์เพื่อให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ซึ่งมาตรการกำกับดูแลการบริหารจัดการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือเป็นผู้พิจารณาอนุมัติแผนดำเนินการจัดทำงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นก่อนข้างแนอนในในแต่ละเดือน เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนงบประมาณประจำปีที่ตั้งไว้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์

- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ทางธุรกิจ แผนการตลาดและส่งเสริมการขาย รวมถึงแผนการดำเนินการด้านต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงประสานงาน ติดตามและควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการในด้านต่าง ๆ ให้เป็นไปตามกลยุทธ์และแผนงานที่ได้กำหนดไว้
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ และวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของทรัสต์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งจัดทำโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณา ทบทวน การกำหนดนโยบายค่าเช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดการให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว และต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อตกลงกับผู้เช่าเกี่ยวกับการคำนวณและการชำระค่าเช่า
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเข้าไปตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารที่กองทรัสต์ลงทุน เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนแปลงแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์แก่กองทรัสต์โดยแท้จริง
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และอยู่ภายใต้กรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญานี้ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมิน ติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่าครบถ้วน
- (8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่าง ๆ ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว
- (9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสมรรถนะการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- (10) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือก ติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสมรรถนะการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์อย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้



- (ก) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์ครบถ้วนถูกต้อง
- (ข) ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนเกิดความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาที่กำหนดให้เรียกเก็บได้
- (ค) มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
- (ง) จัดให้มีแผนฉุกเฉิน เพื่อรองรับเหตุฉุกเฉินหรือเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ หรืออาจมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ
- (จ) ดำเนินการตามมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์

### ค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ แบ่งเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV
<b>ส่วนที่ 1</b> ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมแต่ทั้งนี้จะไม่น้อยกว่า 25 ล้านบาทต่อปีสำหรับปีแรก โดยมีอัตราค่าเพิ่มร้อยละ 3.00 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน)
<b>ส่วนที่ 2</b> ค่าธรรมเนียมพิเศษจากอัตราผลตอบแทนที่สูงกว่าอัตราอ้างอิง (Outperformance Fee)	ไม่เกินร้อยละ 30.00 ของส่วนต่างระหว่างกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วต่อหน่วยที่ทำได้จริง (Actual Performance) เทียบกับกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วต่อหน่วยตามเป้าหมาย (Benchmark)
<b>ส่วนที่ 2</b> ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ดูรายละเอียดในค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
<b>ส่วนที่ 3</b> ค่าธรรมเนียมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่มีการได้มาหรือจำหน่ายไป

## เงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

### 1) การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์สามารถทำได้เฉพาะในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เท่านั้น

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่โดยทรัสต์ เนื่องจากปรากฏเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้
  - (ก) เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
  - (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และการผิดสัญญานั้นทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาที่ทรัสต์กำหนดตามสมควร ทรัสต์อาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้โดยบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน
  - (ค) ปรากฏข้อเท็จจริงต่อทรัสต์ว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
  - (ง) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศ สช. 29/2555
  - (จ) ปรากฏว่ามีเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อันทำให้ทรัสต์เห็นว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาลงฉบับนี้ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
  - (ฉ) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ตามประกาศ สช. 29/2555
  - (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคล หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท หรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์
  - (ฌ) กรณีการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นอายุ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

- (ฅ) ผู้จัดการกองทรัสต์ฝำฝั้นหรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และทรัสต์ได้ทำหนังสือแจ้งการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แก่ผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว

## 2) วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

- (1) ทรัสต์ตกลงแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงรับการแต่งตั้งให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และปฏิบัติงานและหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อเข้าดูแล บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์โดยมีขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อผูกพันใดก็ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อตกลงอื่นใดระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ เป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของ ผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และสอดคล้องกับกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ในการแก้ไขปรับปรุงหรือเพิ่มเติมขอบเขตงาน หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ คุสัญญาตกลงว่าจะดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากคุสัญญาแต่ละฝำฝั้น เว้นแต่เป็นการแก้ไขปรับปรุงหรือเพิ่มเติมขอบเขตงาน หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ทรัสต์มีสิทธิดำเนินการแก้ไขปรับปรุงหรือเพิ่มเติมขอบเขตงาน หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และในกรณี ที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงขอบเขตของงาน หน้าที่ และความรับผิดชอบดังกล่าวเป็นการแก้ไขในสาระสำคัญ และมีผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับภาระเพิ่มขึ้นหรือมีค่าใช้จ่ายมากขึ้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิ ได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มขึ้นตามที่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะไดตกลงกัน

- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมในการปฏิบัติงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และมีสิทธิเบิกจ่ายเงินจากกองทรัสต์ได้ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ตนเป็นผู้บริหารจัดการรวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

### การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

KERM ไม่มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น ในขณะที่ BBLAM มีกองทรัสต์อื่นที่อยู่ภายใต้บริการจัดการ คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง ออฟฟิศ (B-WORK) ซึ่งลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารสำนักงานและพื้นที่เกี่ยวข้องของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และทูล ทาวเวอร์ 2 ระยะเวลา 30 ปี โดยนักลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ <http://www.bworkreit.com/>

## ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท เค.อี. รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (KERM) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจพิจารณาแต่งตั้งบุคคลอื่นเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยคำนึงถึงความเหมาะสมในด้านประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการทรัพย์สินที่ได้รับมอบหมาย ทั้งนี้ สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก KERM จะเป็นผู้ทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทุกโครงการ ทั้งนี้ KERM อาจพิจารณาว่าจ้างเฉพาะงานบางส่วนที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ (เช่น งาน Day to Day Operation) แต่ทั้งนี้ขอบเขตงานดังกล่าวจะไม่รวมถึงหน้าที่ในการทำการตลาด จัดหาผู้เช่า (ยกเว้นกรณีนายหน้าเป็นครั้งคราว) และดูแลการจัดหาประโยชน์ของโครงการ โดย KERM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณากำหนดขอบเขตการว่าจ้างงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการตามความเหมาะสม และพิจารณาถึงการบริหารจัดการความเสี่ยงเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นจากขอบเขตการว่าจ้าง

## ข้อมูลทั่วไป

โปรดพิจารณารายละเอียดในหัวข้อ ข้อมูลทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท เค.อี.รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

### หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

หน้าที่และความรับผิดชอบหลักของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การดำเนินการติดต่อ ประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยและลูกค้าผู้ใช้บริการต่าง ๆ ภายในโครงการ และการดำเนินการหาผู้สนใจเช่าพื้นที่รายย่อยหรือลูกค้าที่มีความประสงค์ใช้บริการส่วนกลางหรือใช้บริการต่าง ๆ อื่นใดภายในโครงการ ซึ่งรวมถึงการดำเนินการส่งเสริมการตลาด การเจรจาและการให้ผู้สนใจเช่าชมทรัพย์สิน การทำสัญญาและการต่อสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และการเก็บค่าเช่าและค่าบริการและติดตามลูกหนี้ ตลอดจนดำเนินการให้มีการบำรุงรักษาและซ่อมแซมโครงการที่บริหารจัดการให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมสำหรับการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ KERM อาจพิจารณาว่าจ้างบุคคลอื่นเฉพาะงานบางส่วนที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ข้างต้น โดยคำนึงถึงความเหมาะสมในด้านประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการทรัพย์สินที่ได้รับมอบหมาย

### ค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

KERM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบไปด้วย

- ส่วนที่ 1: ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้จากการดำเนินงานสำหรับแต่ละโครงการ
- ส่วนที่ 2: ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ไม่เกินร้อยละ 10.00 ของกำไรขั้นต้นจากอสังหาริมทรัพย์หลังปรับปรุง สำหรับแต่ละโครงการ และ
- ส่วนที่ 3: ค่าธรรมเนียมการบริการการทำสัญญา ไม่เกิน 3 เดือนของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่สำหรับการเช่าทำสัญญาใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเดิมเพื่อการเช่าหรือการให้บริการพื้นที่ สำหรับกำหนดระยะเวลาตามสัญญา 3 (สาม) ปี และแปรผันตามระยะเวลาของสัญญา

ทั้งนี้ ในกรณีที่ KERM มีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ๆ หรือว่าจ้างบุคคลอื่นเฉพาะงานบางส่วนที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ KERM จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าจ้างการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้รับมอบงาน

#### การบริหารจัดการทรัพย์สินอื่นของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

KERM อาจทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อันได้แก่พื้นที่ในลักษณะดังต่อไปนี้

1. ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์ ซึ่งพัฒนาโครงการโดยบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ KERM
2. พื้นที่บางส่วนของศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ และศูนย์การค้าคริสตัลเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา ในส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน
3. พื้นที่อื่นที่พัฒนาขึ้นเพิ่มเติมในบริเวณข้างเคียงของโครงการ CDC และโครงการ TC ซึ่งมีเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาตกลงกระทำการของทั้ง 2 โครงการ ซึ่งได้กำหนดให้ภายในระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่วันที่เข้าทำสัญญา หากสัญญาซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ KERM ประสงค์จะพัฒนาโครงการจะต้องได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์โดยทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร นอกจากนี้ สำหรับโครงการ CDC ซึ่งปัจจุบันเจ้าของโครงการได้ให้สิทธิในการใช้ที่จอดรถเพิ่มเติมแก่กองทรัสต์ตามสัญญาตกลงกระทำการ ทั้งนี้ ในกรณีที่เจ้าของโครงการนำพื้นที่บริเวณดังกล่าวไปจัดหาประโยชน์อื่นๆ เจ้าของโครงการยังมีหน้าที่ในการจัดให้มีที่จอดรถในจำนวนที่เพียงพอตามสัญญาตกลงกระทำการเช่นกัน
4. พื้นที่โครงการอื่นที่ KERM รับบริหารจัดการ ภายใต้กรอบการบริหารจัดการโครงการอื่นของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อส่งเสริมแนวทางการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และเพิ่มศักยภาพให้กับทรัพย์สินที่กองทรัสต์อาจพิจารณาเข้าลงทุน โดยคำนึงถึงการก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ ซึ่งมีเงื่อนไขในการบริหารจัดการให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะต้องตกลงให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการเข้าลงทุนในโครงการภายในระยะเวลาไม่เกิน 5 ปีนับจากการบริหารของ KERM (ระยะเวลา 5 ปีดังกล่าว ไม่บังคับใช้กับศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล พีทีที ชัยพฤกษ์ เนื่องจากเป็นโครงการร่วมทุนกับบุคคลอื่น) ทั้งนี้ การเข้าบริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนของ KERM จะมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ของโครงการเหล่านั้นรวมแล้วจะต้องไม่เกิน 25% ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวมของทุกโครงการที่ KERM บริหารทั้งหมด

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้ร่วมกันกำหนดมาตรการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดจากการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ระหว่างพื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุนและพื้นที่ในส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน ซึ่งมีดังต่อไปนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่ชักช้าในกรณีที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ในการปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อร่วมกันหารือโดยสุจริตและยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณี

ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตกลงให้สัญญาต่อกองทรัสต์ที่จะดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- (ก) กำหนดกรอบราคามาตรฐาน (Standard Price Range) สำหรับพื้นที่แต่ละโซน ขนาดพื้นที่เช่า ระยะเวลาเช่า และรายละเอียดของการเช่าต่างๆ สำหรับพื้นที่ที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการ ทั้งหมด (ทั้งที่อยู่ในพื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน และพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน) นำเสนอต่อทรัสต์เพื่อทราบ



- (ข) เมื่อมีผู้สนใจเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอทรัพย์สินทั้งหมด (ทั้งที่อยู่ในพื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน และพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน) ให้แก่ผู้สนใจเช่าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจโดยไม่มีการแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด ภายใต้กรอบราคามาตรฐาน (Standard Price Range) ที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาดพื้นที่เช่า ทำเล รูปแบบ และอายุสัญญา ให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ข้อมูลที่เพียงพอแก่ผู้สนใจเช่าในการตัดสินใจ โดยกองทรัสต์สามารถเข้าตรวจสอบการปฏิบัติงานและรายงานการติดต่อผู้สนใจเช่าได้
- (ค) ในกรณีที่ผู้สนใจเช่าพื้นที่ และมีการต่อรองราคาหรือเงื่อนไขในการเช่าจนแตกต่างไปจากกรอบราคามาตรฐาน (Standard Price Range) โดยมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 5 (พิจารณาทั้งพื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน หรือพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน) ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องนำเสนอราคาและเงื่อนไขดังกล่าวเพื่อขออนุมัติจากทรัสต์ ยกเว้นในกรณีที่นำเสนอในราคาที่สูงกว่ากรอบราคามาตรฐาน (Standard Price Range) ในอัตราที่ใกล้เคียงกัน
- (ง) ภายหลังผู้สนใจตัดสินใจเช่าหรือไม่เช่าพื้นที่ ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานสรุปให้แก่ทรัสต์เพื่อชี้แจงเหตุผลในการเลือกหรือไม่เลือกของผู้สนใจเช่า

**ทรัสดี**

## ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ใบอนุญาต	ได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2556
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์	02-949-1500
โทรสาร	02-949-1501
เว็บไซต์	<a href="http://www.scbam.com/">http://www.scbam.com/</a>

## หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

- (1) ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติตามผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมรวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)
- (2) ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้
  - (2.1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
  - (2.2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (3) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- (4) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
- (5) ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของกฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

- (6) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวอาจดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายโดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม
- (7) ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำพ้องผัน ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน อันทำให้ต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะต้องดำเนินการตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (8) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- (9) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอกเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- (10) ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณี ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่
- (11) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 11.3(10) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า
  - (11.1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
  - (11.2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
  - (11.3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์ ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย
- (12) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 11.3(10) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูก

เปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใดๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของ  
กองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน

- (13) การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะ  
มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่

- (13.1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
- (13.2) การทำธุรกรรมที่มีไม่ใช่เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสต์
- (13.3) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการใน  
ลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำการในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
- (13.4) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงการติดตามการจ่ายเงินปันผล หรือ  
การปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนายทะเบียนราย  
อื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ดำเนินการได้
- (13.5) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือ  
หลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทอ. 49/2555 ประกาศที่ กร.14/2555 และประกาศที่ สข. 29/2555 หรือ  
ประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม

ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่นำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต์

- (14) ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 11.3(13) ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วย  
ความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ และต้องกำกับดูแล โดย  
จะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ  
ก.ล.ต. ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ หรือประกาศ  
หรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม ดังนี้

- (14.1) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่  
ได้รับมอบหมายตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์
- (14.2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน
- (14.3) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป

ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้

- (15) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์  
ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์ราย  
ใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้

- (15.1) เรียกชดเชยค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ

(15.2) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ

(16) การจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 11.3(13) หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้ถือหน่วยทรัสต์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใดๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่จำเป็นต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูป หรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

(17) ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 11.3(16) จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

(18) ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบตามวรรคหนึ่ง

(19) ทรัสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(19.1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(19.2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อ 11.3(19)(19.1) ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพ.ร.บ. ทรัสต์เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(19.3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไป

ตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตาม  
มาตรา 21 แห่งพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ

- (20) ทรัสต์มีหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการใน  
งานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่  
คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น ให้ความหมายรวมถึง  
การทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
- (20.1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน  
ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
- (20.2) ติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตาม  
หลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมาย  
รายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
- (20.3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (20.4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์  
และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (20.5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับ  
มอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของ  
กองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (21) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือเจตนากระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์  
หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์มีหน้าที่ ดังนี้
- (21.1) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- (21.2) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร
- (22) ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือ  
หน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่ง  
ความซื่อสัตย์สุจริต และความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่  
ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์
- (23) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์หรือผู้ได้รับใบอนุญาต  
ให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็น  
นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในสัญญา  
ก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบและระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝาก  
หลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์

- (24) ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์
- (25) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหายลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

#### **ค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ทรัสต์**

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นทรัสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินโดยได้รับค่าธรรมเนียมในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) แต่ทั้งนี้จะไม่น้อยกว่า 12 ล้านบาทต่อปี โดยไม่รวมค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ หรือค่าธรรมเนียมตราสารอื่นใดที่กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนและได้พิจารณาเข้าลงทุน เนื่องจากการรับหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ออกตราสารดังกล่าว โดยทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

**ชื่อ ที่อยู่ และโทรศัพท์ของนายทะเบียนหลักทรัพย์ ผู้สอบบัญชี และผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน****นายทะเบียนหน่วยทรัสต์**

ชื่อ	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวง ดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	02-009-9992

**ผู้สอบบัญชี**

ชื่อ	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ที่อยู่	ชั้น 50 เอ็มไพร์ทาวเวอร์ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	0-2677-2000

**บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน**

ชื่อ	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	175 อาคารสารคดีทาวเวอร์ ถนนสารใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-679-6500



## การกำกับดูแลกองทรัสต์

### นโยบายการกำกับดูแลกองทรัสต์

เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด บจ.บัวหลวง และ เค.อี. รีท แมเนจเม้นท์ ร่วมกันแต่งตั้งคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ : Real Estate Investment Committee (“BKERIC”) เพื่อทำหน้าที่พิจารณาอนุมัตินโยบายและกลยุทธ์การลงทุน พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สิน และการบริหารจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่มีนัยสำคัญ รวมถึงกำกับดูแลการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หลักเกณฑ์ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### คณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ร่วม (BKERIC)

BKERIC ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 4 ท่าน โดยทาง KERM จะทำการแต่งตั้งกรรมการจำนวน 2 ท่าน ทาง BBLAM จะทำการแต่งตั้งกรรมการจำนวน 2 ท่าน โดยผู้บริหารของแต่ละบริษัท (KERM และ BBLAM) จะดำเนินการแต่งตั้งกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ของตนเองเพื่อเข้าปฏิบัติหน้าที่ในคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ร่วมข้างต้น

### การประชุมคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Committee: “BKERIC”)

คณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ร่วมมีการกำหนดการประชุมเป็นรายไตรมาสหรือเมื่อมีวาระสำคัญหรือตามที่เห็นสมควร ในการประชุมต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการจึงจะครบองค์ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก ทั้งนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องใดจะต้องไม่เข้าร่วมในการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องนั้นๆ

โดยทั่วไปจะมีวาระที่สำคัญในการประชุม ดังนี้

วาระที่ 1	พิจารณารับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ผ่านมา
วาระที่ 2	พิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
วาระที่ 3	พิจารณารับทราบงบการเงิน
วาระที่ 4	พิจารณาอนุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
วาระที่ 5	พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

### ข้อกำหนดในการประชุม

1. การกำหนดการประชุมเป็นรายไตรมาสหรือเมื่อมีวาระสำคัญหรือตามที่เห็นสมควร
2. KERM และ BBLAM มีสิทธิแต่งตั้งประธานกรรมการ BKERIC จากกรรมการทั้ง 4 ท่าน เพื่อดำรงตำแหน่งวาระละ 2 รอบปีบัญชี โดย KERM และ BBLAM จะมีสิทธิแต่งตั้งประธานกรรมการ BKERIC สลับกันไป
3. ในการประชุมต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการจึงจะครบองค์ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธาน

ในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงข้างมาก ทั้งนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องใด จะต้องไม่เข้าร่วมในการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องนั้นๆ พร้อมทั้งบันทึกในรายงานการประชุมเกี่ยวกับความมีส่วนได้เสีย หรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นๆ ว่ามีความเกี่ยวข้องอย่างไร

4. จัดทำบันทึกรายงานการประชุม และเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน และสามารถตรวจสอบได้ และจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากที่ประชุมเพื่อเป็นหลักฐานต่อไป

#### **ธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์**

1. กลยุทธ์การลงทุน นโยบายการจัดการ รวมถึงโครงสร้างเงินทุน และเงินกู้ยืม
2. การแต่งตั้งผู้รับมอบหมายงานภายนอก เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
3. การคัดเลือกทรัพย์สินที่จะลงทุนตามขั้นตอนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก
4. การจำหน่ายทรัพย์สินตามขั้นตอนการจำหน่ายไปยังทรัพย์สินหลัก
5. การพิจารณาตรวจสอบ และการทำรายการที่เข้าข่ายการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
6. การกำหนดงบประมาณประจำปี ตามขั้นตอนการกำหนดงบประมาณ
7. การเพิ่มทุน การกู้ยืม และการออกหุ้นกู้ ตามขั้นตอนการจัดหาเงินทุน
8. การเข้าทำรายการอื่นๆ ที่มีนัยสำคัญต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เช่น การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ เป็นต้น

#### **การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน**

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกี่ยวกับการเก็บรักษาข้อมูลภายใน ดังต่อไปนี้

1. ห้ามเปิดเผยข้อมูลความลับต่อบุคคลภายนอก หรือต่อพนักงานของบริษัทที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง และต้องไม่นำข้อมูลที่ได้มาใช้ นอกเหนือจากการปฏิบัติหน้าที่ปกติ หรือไปใช้อย่างไม่เหมาะสม
2. จัดระบบเก็บรักษาเอกสารที่เป็นความลับด้วยความระมัดระวัง
3. ระมัดระวังการสนทนา หรือหารือเกี่ยวกับข้อมูลภายในที่เป็นความลับกับบุคคลภายนอกส่วนงาน เพื่อให้บุคคลผู้ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องเข้ามามีส่วนร่วมรู้เห็นในข้อมูลนั้น
4. ใช้ความระมัดระวังในการส่งหรือรับข้อมูลภายใน เพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลก่อนที่จะเปิดเผยสู่สาธารณะ
5. ห้ามบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องเข้าไปในพื้นที่ปฏิบัติงานของหน่วยงาน โดยจัดให้มีพื้นที่สำหรับการประชุมหรือต้อนรับแขกไว้ต่างหาก
6. หากพนักงานมีข้อสงสัยว่าข้อมูลใดจะเป็นความลับ หรือข้อมูลที่จะเปิดเผยได้หรือไม่นั้น กำหนดให้พนักงานสอบถามโดยตรงกับผู้บังคับบัญชาหรือฝ่ายงาน Compliance & Legal

## กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมทั้งการบริหารจัดการทรัสต์

### การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการดังต่อไปนี้ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง

- (1) ตรวจสอบรายละเอียดของทรัพย์สินซึ่งรวมถึงข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence)
- (2) จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า และเปิดเผยมาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวต่อทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (4) เพื่อให้สอดคล้องและส่งเสริมแนวทางการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ตามนโยบายของกองทรัสต์ KERM อาจพิจารณาประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม เพื่อเพิ่มศักยภาพให้กับทรัพย์สินที่กองทรัสต์อาจพิจารณาเช่าลงทุน โดยคำนึงถึงการก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะต้องตกลงให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการเช่าลงทุนในโครงการภายในระยะเวลาไม่เกิน 5 ปีนับจากการบริหารของ KERM (ระยะเวลา 5 ปีดังกล่าว ไม่บังคับใช้กับศูนย์การค้า เดอะ คริสตัล พีทีที ชัยพฤกษ์ เนื่องจากเป็นโครงการร่วมทุนกับบุคคลอื่น) ทั้งนี้ การเข้าบริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนของ KERM จะมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิของโครงการเหล่านั้นรวมแล้วจะต้องไม่เกิน 25% ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวมของทุกโครงการที่ KERM บริหารทั้งหมด

ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการดังนี้ด้วย

- (1) จัดให้ทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบในการลงทุนในทรัพย์สิน ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) ขออนุมัติการลงทุนในทรัพย์สิน ดังนี้
  - (2.1) การลงทุนในทรัพย์สินที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเจ้าของโดย
    - เว้นแต่เป็นกรณีที่เปิดเผยไว้แล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้
    - สำหรับธุรกรรมที่มีมูลค่าเกิน 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท
    - สำหรับธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไปหรือเกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง

- จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์มีข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว
- ดำเนินการให้บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เสนอขายไม่มีส่วนร่วมในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

## (2.2) การลงทุนในทรัพย์สินที่บุคคลทั่วไปที่มีผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเจ้าของ

- การลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- การลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง

### การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ อาจจะพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยมีกระบวนการ ดังต่อไปนี้

- (1) จัดให้มีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินอิสระตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- (2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักต้องกระทำโดยเปิดเผย มีสาระของรายการ และมีระบบในการอนุมัติตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อีกทั้งมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เช่นเดียวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สิน
- (3) การจำหน่ายทรัพย์สินที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ จะกระทำได้เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร และได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
  - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
  - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

### การบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ในการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคัดเลือกจากผู้ที่มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สินในแต่ละประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน

## การคัดเลือกบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีการคัดเลือกบุคลากรเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยพิจารณาจากประสบการณ์การทำงานในหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ จะมีการตรวจสอบว่าบุคลากรที่เป็นผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ดังนี้

- (1) เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 ปีก่อนวันเริ่มงานกับผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) เป็นผู้ที่ไม่มีลักษณะต้องห้ามของบุคคลที่มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม
- (3) คณะกรรมการบริษัทหรือผู้ได้รับมอบหมาย (แล้วแต่กรณี) จะเป็นผู้ดูแลคัดเลือกบุคลากรตามคุณสมบัติที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยมีฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานและนักลงทุนสัมพันธ์ร่วมตรวจสอบคุณสมบัติของผู้สมัครด้วย

ทั้งนี้ บุคลากรที่ได้รับการคัดเลือกในแต่ละตำแหน่งงาน จะมีข้อจำกัดมิให้ทำหน้าที่ในตำแหน่งงานอื่นที่อาจขัดแย้งต่อการปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งงานหลักที่ได้รับการมอบหมาย

## การลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อการบริหารกระแสเงินสด

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีระบบในการควบคุมดูแลการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อการบริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะตรวจสอบประเภทของทรัพย์สินอื่นที่ต้องการลงทุนและสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

## การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแต่งตั้งบุคคลอื่นที่เป็นนิติบุคคลรายเดียวหรือหลายรายเพื่อทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์มาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกิดขึ้นจากการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการรักษาความสะอาด ค่าใช้จ่ายในการรักษาความปลอดภัย ค่าบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ทั้งนี้ หากมีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่นอกเหนือไปจากที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้ทรัสต์ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่

โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดอายุตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามความเหมาะสมเป็นรายกรณี และสามารถต่ออายุได้โดยอัตโนมัติ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ หรือพิจารณากำหนดเงื่อนไขในการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายกรณี

**การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

รายละเอียด		การดำเนินการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	การดำเนินการของทรัสต์
<b>1) การรับ - ส่งมอบ ทรัพย์สินและสัญญาต่างภายหลังจากการจัดตั้งกองทรัสต์</b>				
1.1	<b>การรับ - ส่งมอบ ทรัพย์สินและสัญญาต่าง ๆ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- นำส่ง เอกสาร แสดง กรรมสิทธิ์ / สิทธิ ในทรัพย์สิน รวมทั้งสัญญาและเอกสาร สำคัญต่าง ๆ ให้แก่ผู้จัดการ กองทรัสต์</li> <li>- เข้าตรวจตราสภาพ อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าลงทุน พร้อมกับผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์</li> <li>- จัดทำรายงานบันทึกสภาพ อสังหาริมทรัพย์ให้ถูกต้อง และครบถ้วน ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่เริ่มดำเนินการ ตรวจตรา และส่งสำเนา รายงานดังกล่าวให้ผู้จัดการ กองทรัสต์ ภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันที่ทำบันทึกแล้วเสร็จ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ตรวจสอบรายละเอียดทรัพย์สิน และสัญญาต่าง ๆ ที่ได้รับจาก เจ้าของทรัพย์สิน ผู้บริหารอสังหา และหน่วยงานอื่นๆที่เกี่ยวข้อง เช่น ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้ประเมินราคา เป็นต้น</li> <li>- จัดทำสำเนานำส่งแสดง กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน และสัญญา ต่าง ๆ เก็บไว้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ 1 ชุด เพื่อใช้อ้างอิงและประกอบการ ปฏิบัติงาน และจัดทำหนังสือ นำส่ง เอกสารสำคัญนำส่งให้ทรัสต์เพื่อเก็บ รักษาต่อไป</li> <li>- เข้าตรวจตราสภาพ อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าลงทุนพร้อมกับ ทรัสต์ และผู้บริหารอสังหา และตรวจสอบรายงานบันทึกสภาพ อสังหาริมทรัพย์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รับมอบทรัพย์สินจาก เจ้าของทรัพย์สิน ตาม รายละเอียดทรัพย์สิน ที่ กองทรัสต์เช่าลงทุนพร้อม สอบทาน รายละเอียด ทรัพย์สิน สำเนานำส่งแสดง กรรมสิทธิ์ รวมทั้งสัญญา ต่างๆ ที่ได้รับจากผู้จัดการ กองทรัสต์</li> <li>- เข้าตรวจตราสภาพ อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าลงทุน ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ ทรัสต์ เข้า ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ และตรวจสอบรายงานบันทึก สภาพอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>
<b>2) การติดตามควบคุมการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหา</b>				
2.1	<b>การจัดเก็บรายได้ และนำส่งให้ กองทรัสต์ โดย ครบถ้วนถูกต้อง</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- กองทรัสต์กำหนดนโยบาย ให้ผู้เช่าชำระเงินค่าเช่าเข้า บัญชีเงินฝากของกองทรัสต์ โดยตรง อย่างไรก็ตาม กรณี ที่ผู้เช่าชำระเงินเข้าบัญชี ผู้บริหารอสังหาฯ ผู้บริหาร อสังหาฯจะนำเงินค่าเช่าเข้า บัญชีของกองทรัสต์</li> <li>- ทุกสิ้นเดือนผู้บริหารอสังหาฯ จัดทำสรุปข้อมูลการเรียก</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ทุกสิ้นเดือนตรวจสอบความ ถูกต้องของจำนวนเงินรายได้ที่โอน เข้าบัญชีเปรียบเทียบกับรายงานและ เอกสารประกอบต่างๆ ที่ได้รับจาก ผู้บริหารอสังหาฯ</li> <li>- กรณีจำนวนเงินถูกต้อง จัดเก็บ ข้อมูล และเอกสารประกอบต่างๆ พร้อมจัดทำงบการเงิน และจัดทำ รายงานเสนอต่อทรัสต์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ทุกสิ้นเดือนตรวจสอบงบ การเงินเปรียบเทียบกับ รายงานและเอกสารประกอบ ต่างๆ ร่วมกับผู้ตรวจสอบ บัญชี</li> <li>- กรณีไม่พบความผิดปกติ จัดเก็บรายงานและเอกสาร</li> <li>- กรณีพบความผิดปกติ แจ้ง ให้ผู้ จั ด ก ร ก อ ง ทรั ส ต์</li> </ul>

รายละเอียด		การดำเนินการของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	การดำเนินการของทรัสต์
		เก็บรายได้ค่าเช่าตามสัญญา เช่า เงินสดค่าเช่ารับในเดือน นั้นๆ และลูกหนี้ที่ค้างชำระค่า เช่า นำส่งให้ผู้จัดการ กองทรัสต์ตรวจสอบ	- กรณีจำนวนเงินไม่ถูกต้อง แจ้งให้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ชี้แจงเหตุผล และ แก้ไขให้ถูกต้อง	ตรวจสอบ และแก้ไขให้ ถูกต้อง
2.2	การเรียกเก็บ ค่าใช้จ่ายจาก กองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดทำ งบประมาณ และเสนอ แผนการดำเนินงานประจำปี ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อ พิจารณากำหนดงบประมาณ ล่วงหน้าก่อนสิ้นรอบบัญชีใน แต่ละปี</li> <li>- กรณีมีการกำหนด งบประมาณ ส่งเอกสารขอ เบิกค่าใช้จ่าย พร้อมหลักฐาน ประกอบการเบิกจ่ายมายัง ผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อ ตรวจสอบและพิจารณาการ เบิกจ่าย</li> <li>- กรณีไม่มีการกำหนด งบประมาณ หรือกับ ผู้จัดการกองทรัสต์ ชี้แจง เหตุผลความจำเป็นในการ เบิกจ่าย เพื่อกำหนดวงเงิน ค่าใช้จ่ายที่จะต้องขออนุมัติ หากได้รับอนุมัติ ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ส่งเอกสารมายัง ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยระบุ 1)รายละเอียดทรัพย์สิน 2) วงเงินที่ขออนุมัติ 3) เลขที่ หนังสืออนุมัติ 4) อื่น ๆ ตามแต่กรณี</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณา แผนการจัดทำงบประมาณร่วมกับ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และนำเสนอ คณะกรรมการ BKERIC เพื่อ พิจารณานุมัติงบประมาณประจำปี</li> <li>- กรณีมีการกำหนดงบประมาณ หากค่าใช้จ่ายดังกล่าวอยู่ใน งบประมาณที่ได้รับอนุมัติ ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสาร ประกอบการเบิกจ่าย และแจ้งผล การตรวจสอบให้ทรัสต์พิจารณา ดำเนินการส่งจ่ายเงินเข้าบัญชี ผู้เกี่ยวข้อง</li> <li>- กรณีไม่มีการกำหนดงบประมาณ หรือ หากค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่อยู่ใน งบประมาณที่ได้รับอนุมัติ หรือเกิน กว่างบประมาณที่ได้รับอนุมัติ ผู้จัดการกองทรัสต์แจ้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ชี้แจงถึงความจำเป็นและ เหมาะสมของค่าใช้จ่ายดังกล่าว และ ขอเอกสารเพิ่มเติม ทั้งนี้ หากมี ความเห็นว่าการใช้จ่ายดังกล่าวเป็น ประโยชน์ต่อกองทรัสต์ ก็จะอนุมัติ การส่งจ่าย หากผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่เห็นควรให้จ่ายเงิน แจ้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์คืนเอกสารชุดดังกล่าว กลับไป</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ทุกสิ้นเดือนตรวจสอบงบ การเงินเปรียบเทียบกับ รายงานและเอกสารประกอบ ต่างๆ ร่วมกับผู้ตรวจสอบ บัญชี</li> <li>- กรณีไม่พบความผิดปกติ จัดเก็บรายงานและเอกสาร</li> <li>- กรณีพบความผิดปกติ แจ้ง ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ตรวจสอบ และแก้ไขให้ ถูกต้อง</li> </ul>

รายละเอียด		การดำเนินการของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	การดำเนินการของทรัสต์
		- กรณีเป็นเรื่องเร่งด่วนที่ จะต้องขออนุมัติผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ / email มาแจ้งขออนุมัติจากผู้จัดการ กองทรัสต์ก่อน	- จัดทำบันทึกรายการ และ การเงิน เสนอต่อทรัสต์	
2.3	<b>การดูแลและซ่อม บำรุงรักษาทรัพย์สิน ของกองทุนอย่าง เพียงพอและ เหมาะสม</b>	<p>- ตรวจสอบด้วยสายตาว่า ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพ พร้อมจัดหาผลประโยชน์ หากพบทรัพย์สินชำรุด บกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่ง กระทบต่อการจัดการรายได้ ของกองทรัสต์ ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ จะทำการจดบันทึก ถ่ายภาพประกอบตามสภาพ ทางกายภาพที่เห็น และ ดำเนินการซ่อมแซม พร้อม แจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทราบ</p> <p>- กรณีผู้เช่าแจ้งความ ประสงค์ขอซ่อมแซม ทรัพย์สินในภาพรวม ผู้ บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะพิจารณา ความเหมาะสมและความ จำเป็นของรายการซ่อมแซม ดังกล่าวโดยคำนึงถึงการ รักษาความสัมพันธ์อันดีกับผู้ เช่าด้วย พร้อมแจ้งให้ ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ</p> <p>- กรณีผู้เช่าไม่ประสงค์ต่อ สัญญาเช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะรับคืนทรัพย์สินจากผู้เช่า และให้ผู้เช่าซ่อมแซม ปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน</p>	<p>- กรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ผู้จัดการ กองทรัสต์จะพิจารณาความ เหมาะสมของการดำเนินการ ดังกล่าว</p> <p>- หากเห็นว่ามีความเหมาะสมใน การทำรายการ ผู้จัดการกองทรัสต์ พิจารณาถึงความเหมาะสมในการ จัดจ้างผู้ซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่ชำรุด บกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ให้อยู่ใน สภาพพร้อมใช้งานและรายงานผล ความคืบหน้าให้ทรัสต์ทราบ</p>	<p>- ตรวจสอบรายงานความ คืบหน้าจากผู้จัดการ กองทรัสต์</p> <p>- กรณีไม่พบความผิดปกติ จัดเก็บรายงานและเอกสาร</p> <p>- กรณีพบความผิดปกติ แจ้ง ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ตรวจสอบ และแก้ไขให้ ถูกต้อง</p>



รายละเอียด		การดำเนินการของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	การดำเนินการของทรัสต์
		ให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้ เช่นเดียวกับตอนเริ่มสัญญา เช่า		
<b>3) การบริหารจัดการกองทุน และการเปิดเผยข้อมูลกองทรัสต์</b>				
3.1	การพิจารณาจ่าย จ่ายประโยชน์ตอบแทน	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ตรวจสอบผลการดำเนินงาน และพิจารณาอนุมัติจำนวนเงินที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน</li> <li>- ทำจดหมายแจ้งกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดสิทธิในการรับเงินประโยชน์ตอบแทนผลภายใน 14 วันนับจากวันแจ้งตลาดหลักทรัพย์</li> <li>- กำหนดวันจ่ายประโยชน์ตอบแทนภายใน 14 วันนับจากวันปิดสมุดทะเบียน</li> <li>- แจ้งกำหนดการดังกล่าวต่อส่วนงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป</li> </ul>	- ทรัสต์ตรวจสอบรายงานการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผู้จัดการกองทรัสต์
3.2	การจัดให้มีการ ประเมิน / ทบทวน ราคาทรัพย์สิน ประจำปี	<ul style="list-style-type: none"> <li>- จัดส่งข้อมูลที่เป็นให้แก่อผู้ประเมินราคาอิสระ</li> <li>- อำนวยความสะดวกในการตรวจประเมินทรัพย์สินของผู้ประเมิน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รวบรวมรายการทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ที่จะครบรอบประเมินในรอบปีปัจจุบัน</li> <li>- คัดเลือกและแต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระ ตามเกณฑ์การคัดเลือกผู้รับมอบหมายงาน พร้อมแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดเตรียมเอกสารประกอบการประเมิน</li> <li>- ตรวจสอบสมมติฐานและความถูกต้องในการประเมินราคาทรัพย์สิน พร้อมนำเสนอรายงานประเมินให้กับทรัสต์ และกลต.</li> </ul>	- ทรัสต์ตรวจสอบรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินจากผู้จัดการกองทรัสต์



รายละเอียด		การดำเนินการของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	การดำเนินการของทรัสต์
			- สรุปราคาประเมินเผยแพร่ใน เว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ	
3.3	<b>การตรวจตรา ทรัพย์สินประจำปี</b>	- เข้าทำการตรวจตราสภาพ อสังหาริมทรัพย์ของ กองทรัสต์พร้อมผู้จัดการ กองทรัสต์ และทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รวบรวมรายการทรัพย์สินของ กองทรัสต์ที่ครบกำหนดการเข้า ตรวจสภาพประจำปี</li> <li>- ประสานงานกับทรัสต์ และ ผู้บริหารอสังหาฯ เพื่อทำตารางนัด หมายวันที่เข้าทำการตรวจตรา สภาพอสังหาริมทรัพย์</li> <li>- เข้าทำการตรวจตราสภาพ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ว่ามี อยู่จริงและมีสภาพที่จะใช้หา ผลประโยชน์ได้</li> <li>- จัดทำรายงานบันทึกสภาพ อสังหาริมทรัพย์ให้ถูกต้องตามความ เป็นจริง ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน นับแต่วันที่เข้าตรวจตราทรัพย์สิน</li> <li>- นำส่งสำเนารายงานบันทึกสภาพ อสังหาริมทรัพย์ให้ทรัสต์ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ทำการ ดังกล่าวแล้วเสร็จ</li> </ul>	- ทรัสต์ตรวจสอบรายงาน บันทึกสภาพทรัพย์สินจาก ผู้จัดการกองทรัสต์
3.4	<b>การลงทุนเพื่อ บริหารสภาพคล่อง ของกองทุน</b>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ตรวจสอบข้อมูลเงินสดคงเหลือใน บัญชีของกองทรัสต์</li> <li>- พิจารณาสำรองเงินสดไว้สำหรับ ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ล่วงหน้า ประมาณ 1 เดือน โดยส่วนที่เหลือ พิจารณานำไปลงทุนเพื่อบริหาร สภาพคล่องตามความเหมาะสม โดย แจ้งรายละเอียดการลงทุน จำนวน เงินลงทุน และระยะเวลาที่ต้องการ ลงทุน เพื่อขออนุมัติจากทรัสต์</li> </ul>	- พิจารณาความเหมาะสมใน การบริหารสภาพคล่องของ ผู้จัดการกองทรัสต์

รายละเอียด		การดำเนินการของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	การดำเนินการของทรัสต์
			- หากได้รับอนุมัติ ประสานงานกับ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อนำเงินสด ไปลงทุนตามขั้นตอน	
3.5	การตรวจสอบ สำเนากรรมธรรม์ ประกันภัย	- กรณีกรรมธรรม์ไกล่ครบ กำหนดระยะเวลาการ ประกันภัย แจ้งผู้จัดการ กองทรัสต์เพื่อดำเนินการต่อ อายุกรรมธรรม์ประกันภัย ทรัพย์สินของกองทรัสต์	- พิจารณาความเพียงพอและ เหมาะสมของเงื่อนไขกรรมธรรม์ที่จะ ต่ออายุ  - ตรวจสอบผู้รับผลประโยชน์ ใน กรรมธรรม์ประกันภัยให้เป็นไปตาม เกณฑ์  - ตรวจสอบประเภทการประกันภัย และวงเงินประกันภัยในแต่ละ ประเภท Property Damage ทั้งนี้ การทำประกันภัยต้องไม่ต่ำกว่า Replacement Cost	- พิจารณาความเหมาะสม ของวงเงินประกันภัย

#### ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ สำหรับรอบ  
ระยะเวลาบัญชี 1 มกราคม 2563 จนถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) เป็นจำนวน  
ทั้งสิ้น 1,700,000 บาท

## ความรับผิดชอบต่อสังคม

## นโยบายภาพรวม

บริษัท เค.อี.ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีความใส่ใจในด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยมิได้คำนึงถึงแค่มุมมองการรับผิดชอบต่อสังคมแต่ใส่ใจในมิติอื่นๆเพิ่มเติมในด้านการบริหารกองทรัสต์ให้มีความยั่งยืนต่อผู้ถือหุ้นรายและ/หรือ ผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ (Stakeholder) โดยปัจจุบันความยั่งยืนในปัจจุบันมีภาพรวมปัจจัยหลักที่ต้องให้ความสำคัญในการบริหารจัดการความเสี่ยง ทั้งในด้านสิ่งแวดล้อม , สังคมและสภาพแวดล้อมในองค์กร และ บรรษัทภิบาลที่ดี (Environment , Social & Governance) หรือ ESG เป็นองค์ประกอบหลักที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใส่ใจและนำมาเป็นหนึ่งในหลักปฏิบัติไปจนถึงจัดทำเป็นนโยบายเพื่อเสริมสร้างความยั่งยืนในการบริหารจัดการกองทรัสต์ และพัฒนาการดำเนินการเรื่องความยั่งยืนให้มีประโยชน์อย่างเป็นรูปธรรม โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการในมิติของความยั่งยืนดังต่อไปนี้

**ด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental)**

ผู้จัดการทรัพย์สินยังคงให้ความสำคัญกับการอนุรักษ์และประหยัดพลังงาน โดยนำระบบการจัดการด้านพลังงานมาประยุกต์ใช้ โดยให้การสนับสนุนทรัพยากรที่จำเป็นเพื่อให้ดำเนินงานอนุรักษ์และจัดการพลังงานมีประสิทธิภาพ

### ตัวอย่างโครงการที่คำนึงถึงด้านสิ่งแวดล้อม

1) หลังคาพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Rooftop)

โครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์บางโครงการมีพื้นที่บนหลังคาและเป็นพื้นที่ที่สามารถรับปริมาณแสงอาทิตย์ได้ในปริมาณที่สามารถอุ้มนำมาใช้ให้บริการด้านการประหยัดพลังงานโดยพลังงานทางเลือก (Renewable Cost Reduction Service Provider) เข้ามาดำเนินการติดตั้งหลังคาพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Rooftop) โดยกองทรัสต์ไม่ได้มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมอีกทั้งกองทรัสต์จะได้สิทธิซื้อพลังงานไฟฟ้าในอัตราที่ประหยัดลง 25% ต่อหน่วย ของค่าใช้จ่ายทางด้านพลังงานไฟฟ้าทั้งหมดของ โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ทำการติดตั้ง ซึ่งได้มีโครงการ CDC เป็นโครงการแรกที่ได้เริ่มดำเนินการนำร่องในการดำเนินการ และหากมีการดำเนินการได้สำเร็จ ผู้จัดการกองทรัสต์แผนในการขยายรูปแบบการติดตั้งเหล่านี้ไปยังโครงการอื่นๆภายใต้การบริหารของกองทรัสต์อีกด้วย



## 2) การสภาพแวดล้อมสีเขียว

ทางบริษัทผู้จัดการกองทรัพย์สินมีความใส่ใจในการสร้างสภาพแวดล้อมสีเขียว เพื่อเป็นประโยชน์ในการสร้างบรรยากาศภายในโครงการมีความร่มรื่น , นำเข้าพืชพันธุ์ไม้ประดับ และลดอุณหภูมิภายในโครงการ

แต่ละโครงการโดยจะมีพันธุ์ไม้สีเขียวที่เพิ่มร่มเงาและความร่มรื่นซึ่งทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัพย์สินได้ใส่ใจดูแลรายละเอียดการดูแลพันธุ์ไม้ต่างๆ เป็นพิเศษด้วยการเจรจาต่อรองกับผู้ให้บริการในการดูแลพันธุ์ไม้ดังกล่าวในการ



ให้ปัยหรือธาดอาหารจากธรรมชาติทดแทนการใช้สารเคมีโดยไม่มีต้นทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นผลดีต่อสุขภาพผู้เข้าใช้บริการที่ศูนย์การค้าและรวมถึงทีมงานที่ดูแลด้านทัศนียภาพและพันธุ์ไม้ของโครงการในการหลีกเลี่ยงการสัมผัสสารเคมีโดยตรง



### 3) EV Charging Station

เนื่องจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์บางโครงการมีการให้บริการจุดชาร์จไฟฟ้าสำหรับรถยนต์ขับเคลื่อนไฟฟ้าให้บริการไว้ในโครงการ ซึ่งเป็นการสนับสนุนการใช้พลังงานสะอาดพร้อมทั้งเป็นการสนับสนุนการลดมลภาวะและช่วยเพิ่มปริมาณจราจร (Traffic) ภายในโครงการเพิ่มขึ้นจากกลุ่มลูกค้าผู้ใช้รถยนต์ประเภทดังกล่าวเช่นกัน





## ด้านสังคม (Social)

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ส่งเสริมให้บุคลากรของกองทรัสต์มีส่วนร่วมในการช่วยเหลือสังคมอย่างเป็นรูปธรรมรวมถึงการสร้างโอกาสให้ผู้ให้บริการภายในโครงการมีส่วนร่วมในการเป็นส่วนหนึ่งในการช่วยเหลือสังคมด้วยเช่นกัน โดยโครงการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการได้แก่

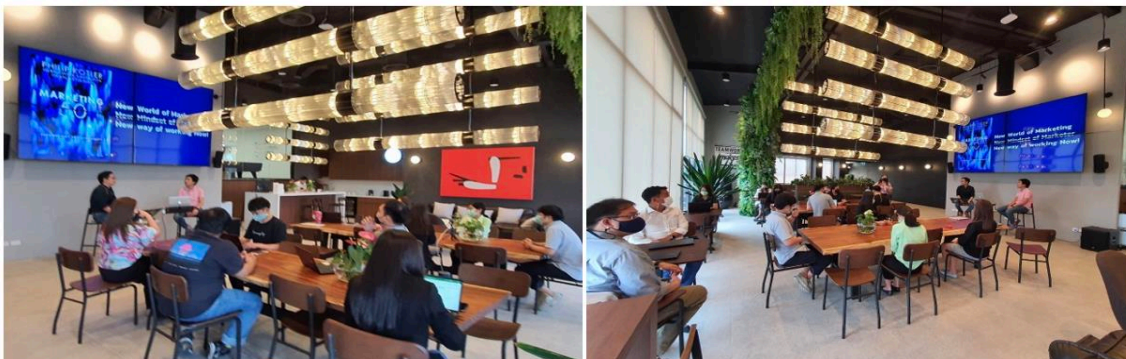
### 1) โครงการบริจาคโลหิต

ผู้จัดการกองทรัสต์สนับสนุนการช่วยเหลือสังคมโดยการมีโครงการบริจาคโลหิต โดยสภาวิชาชีพไทย ที่โครงการ CDC ทุกไตรมาส เพื่อให้บุคลากร , ผู้เช่า และผู้ให้บริการภายในโครงการได้มีโอกาสทำความดีเพื่อสังคมร่วมกันซึ่งทำให้เกิดการปฏิสัมพันธ์ที่ดีและสร้างการผูกพันในการให้บริการภายในโครงการเพิ่มมากขึ้นควบคู่กับการช่วยเหลือสังคมไปพร้อมกัน



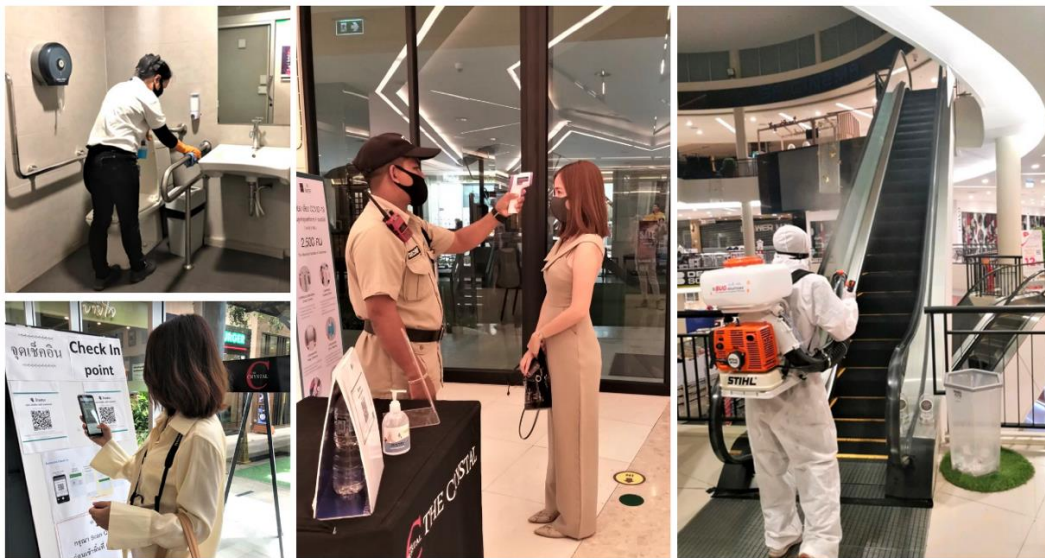
### 2) โครงการ BE MY GUEST

ผู้จัดการกองทรัสต์มีแนวคิดในการพัฒนาศักยภาพของบุคลากรภายในอย่างต่อเนื่องรวมถึงการสร้างเครือข่ายการปฏิสัมพันธ์กับบุคคลภายนอก (Build Connection) จึงได้ดำเนินโครงการนี้ขึ้นโดยเปิดโอกาสให้บุคลากรได้มีโอกาสได้เรียนรู้ประสบการณ์ทำงานหรือแนวทางการทำงานเชิงนวัตกรรมและแนวคิดใหม่ๆผ่านผู้มีประสบการณ์ในแต่ละสายอาชีพที่มาร่วมแบ่งปันประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ให้แก่บุคลากรภายในอย่างต่อเนื่อง สร้างการตื่นตัวในการปฏิบัติงานและสร้างความสัมพันธ์ที่ดีต่อบุคคลภายนอกและมีโอกาสต่อยอดถึงโอกาสในการพัฒนาธุรกิจรวมถึงโอกาสการลงทุนใหม่ๆของกองทรัสต์อีกด้วย



### 3) โครงการ Be Clean - Keep Mask - E Payment - Ready

ผู้จัดการกองทรัสต์ใส่ใจถึงมาตรฐานการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหารของกองทรัสต์ให้ปลอดภัยและลดความเสี่ยงที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 โดยได้ดำเนินการนโยบายการจัดการและการบริหารจัดการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดำเนินการบริการด้วยความปลอดภัยที่สะอาดและปลอดภัย มีมาตรการป้องกันโดยการขอความร่วมมือพนักงานและผู้ใช้บริการภายในโครงการต้องมีการผ่านจุดวัดอุณหภูมิและสวมหน้ากากในขณะใช้บริการภายในโครงการในช่วงเวลาที่อยู่ในสภาวะวิกฤติของการแพร่ระบาดของโรค นอกจากนี้ยังสนับสนุนในเรื่องการใช้จ่ายใช้สอยของผู้ใช้บริการด้วยการรณรงค์ให้ชำระผ่าน E-Payment ทดแทนการชำระเงินสด ลดโอกาสสัมผัสที่มีโอกาสในการแพร่เชื้อสุดท้ายคือการมีระบบงานที่มีความพร้อมพร้อมตลอดเวลา โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีการดำเนินการเฝ้าระวังและติดตามอย่างต่อเนื่องเพื่อให้โครงการที่บริหารสามารถให้บริการได้เป็นปกติ



#### ด้านการกำกับดูแลกิจการ (Governance)

##### 1) การยื่นความจำนงค์ในการเป็นองค์กรต่อต้านคอร์รัปชัน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการบริหารกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการด้วยความเป็นธรรม นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ ยังมีนโยบายในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดนโยบายและแนวทางปฏิบัติเพื่อให้บรรลุถึงหลักการดังกล่าวซึ่งครอบคลุม 5 ด้าน ดังนี้

1. การช่วยเหลือทางภาษี
2. การบริจาคเพื่อการกุศล
3. เงินสนับสนุน
4. ค่าของขวัญ ค่าบริการต้อนรับ และค่าใช้จ่ายอื่น
5. สินบนและสิ่งจูงใจ

นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังสนับสนุนถึงการพัฒนาตนเองของบุคลากรในการศึกษาเรื่องการต่อต้านคอร์รัปชัน โดยปัจจุบันบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการยื่นความจำนงค์ต่อการเป็นแนวร่วมการต่อต้านคอร์รัปชันต่อโครงการแนวร่วม

ต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย ( **Collective Action against Corruption**) หรือ CAC ซึ่งเป็นโครงการที่จัดตั้งโดยความร่วมมือของ 8 องค์กรชั้นนำในภาคเอกชนไทย ได้แก่ สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD),หอการค้าไทย หอการค้าต่างชาติ,สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย,สมาคมธนาคารไทย,สภาธุรกิจตลาดทุนไทย,สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และสภาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ทั้ง 8 องค์กรได้มอบหมายให้ IOD ทำหน้าที่เป็นเลขานุการโครงการและได้รับการสนับสนุนการดำเนินโครงการจาก Center for International Private ที่ตั้งอยู่ในประเทศสหรัฐอเมริกา ในการสนับสนุนการดำเนินการด้านนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ เพื่อขอรับการรับรอง ในการเป็นบริษัทที่บริหารจัดการกองทรัสต์ที่มีระบบและกระบวนการทำงานที่โปร่งใส ป้องกันการทุจริตคอร์รัปชันตามแนวทางของบริษัทที่ปรึกษาที่ดีและมีความยั่งยืน



## 2) นโยบายบริหารความเสี่ยงด้าน ESG ที่ส่งเสริมการลงทุนอย่างมีอาชีพ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีการดำเนินนโยบายในการลงทุน(Investment Policy) เพื่อการคัดเลือกทรัพย์สินทรัพย์สินอย่างเคร่งครัดและเป็นรูปธรรม โดยได้นำความเสี่ยงในมุมมอง ESG (ESG Risk) เป็นหนึ่งในเกณฑ์ในการคัดเลือกในการลงทุนทรัพย์สินเข้าสู่กองทรัสต์เพื่อลดความเสี่ยงในการลงทุน (Investment Risk)

## 3) นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ผู้จัดการกองทรัสต์นอกจากการดำเนินตามนโยบายการดำเนินบริหารจัดการกองทรัสต์ตามเกณฑ์การกำกับดูแลของสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ยังมีการดำเนินตามนโยบายตามหลักของการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมีแนวทางปฏิบัติด้วยความโปร่งใสที่ชัดเจนผ่าน Code of Conduct ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำเพื่อเป็นจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ รวมถึงมีการนำหลักการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เป็นสากลตามแนวทางของ The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO) มาเป็นแม่บทหรือกรอบการทำงานเพื่อประยุกต์ใช้กับการบริหารความเสี่ยงของผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการให้มีระบบบริหารความเสี่ยงโดยมีการสนับสนุนและแต่งตั้งบุคลากรที่มีความรู้ความเข้าใจในหลักการของกรอบการทำงานให้สามารถดำเนินการได้อย่างเป็นรูปธรรมตามแนวทางปฏิบัติที่เป็นสากล เพื่อเสริมสร้างความมั่นใจถึงแนวทางการบริหารงานที่จะปกป้องความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียโดยผู้ถือหุ้นสามารถดูรายละเอียดนโยบายด้านสิ่งแวดล้อม , สังคมและสภาพแวดล้อมในองค์กร และ บริษัทที่ปรึกษา (Environment , Social & Governance) หรือ ESG ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ด้วยความยั่งยืนเพิ่มเติมได้ที่ <https://www.allyreit.com>



## การควบคุมภายใน และการบริหารจัดการความเสี่ยง

ฝ่ายตรวจสอบภายในทำหน้าที่ตรวจสอบและประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของฝ่ายงานต่างๆ ที่รับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามขั้นตอนการปฏิบัติงานที่กำหนด โดยการตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในนี้เป็นไปตามแผนงานการตรวจสอบประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ เนื่องจากฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นฝ่ายงานที่มีความอิสระในการดำเนินงาน จึงรายงานผลการปฏิบัติงานโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ จากการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน ฝ่ายตรวจสอบภายในมีความเห็นว่าระบบการควบคุมภายในในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์มีความรัดกุมและเหมาะสม มีการมอบหมายบุคลากรให้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเพียงพอและแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างชัดเจน (Segregation of Duties) ทำให้สามารถปฏิบัติงานตามระบบการควบคุมภายในอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำให้สามารถควบคุมและติดตามการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างรัดกุมและเหมาะสม

## การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

สัญญาอู่ตั้งกรรณิการมีข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำกรรณิการระหว่างกรรณิการกับผู้จัดการกรรณิการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกรรณิการกรรณิการไว้ ดังต่อไปนี้

- 1) การทำกรรณิการระหว่างกรรณิการกับผู้จัดการกรรณิการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกรรณิการกรรณิการต้องเป็นกรรณิการที่มีรายการเข้าลักษณะดังนี้
  - 1.1) เป็นไปตามสัญญาอู่ตั้งกรรณิการและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - 1.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกรรณิการ
  - 1.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
  - 1.4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำกรรณิการที่เรียกเก็บจากกรรณิการ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
  - 1.5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำกรรณิการ ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำกรรณิการนั้น
- 2) การอนุมัติกรรณิการระหว่างกรรณิการกับผู้จัดการกรรณิการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกรรณิการกรรณิการ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังนี้
  - 2.1) ได้รับความเห็นชอบจากกรรณิการว่าเป็นกรรณิการที่เป็นไปตามสัญญาอู่ตั้งกรรณิการและกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
  - 2.2) ในกรณีที่เป็นกรรณิการที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกรรณิการขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องนำเสนอเรื่องดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริหารบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติในลำดับถัดไป
  - 2.3) ในกรณีที่เป็นกรรณิการที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกรรณิการ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- 3) ในกรณีที่กรรณิการนั้นเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
- 4) กระบวนการขอความเห็นชอบจากกรรณิการหรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นกรรณิการ หน้าทีของผู้จัดการกรรณิการและกรรณิการมีดังต่อไปนี้
  - 4.1) ผู้จัดการกรรณิการต้องจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะกรรณิการที่เป็นไปตามข้อ 1) พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
  - 4.2) กรรณิการต้องเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นกรรณิการเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของกรรณิการในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาอู่ตั้งกรรณิการและกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นกรรณิการ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นกรรณิการด้วย
- 5) ในกรณีที่ได้มีการแสดงข้อมูลสำหรับการทำกรรณิการระหว่างกรรณิการกับผู้จัดการกรรณิการ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกรรณิการกรรณิการไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน การทำกรรณิการดังกล่าวไม่ต้องได้รับการอนุมัติตามข้อ 2) และไม่ต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบตามข้อ 4)

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ กองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
บจ. เค.อี. ธิ แมเนจเม้นท์ ("KERM")	กองทรัสต์แต่งตั้ง KERM เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	KERM และบริษัทในเครือ มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหาร อสังหาริมทรัพย์ประเภทคอมมูนิตีมอลล์เป็นระยะเวลากว่า 12 ปี และบริษัทในเครือยังเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คนปัจจุบันของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	ค่าธรรมเนียมและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องสอดคล้องกับหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ และเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในตลาด โดยมีรายละเอียดค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่เปิดเผยในส่วนที่ 2.1.3 หัวข้อค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์
บจ. เบญจกิจพัฒนา	กองทรัสต์จะรับโอนสัญญาเช่าที่ดินและพื้นที่ในอาคารโครงการคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ ระหว่างกองทรวรรวม CRYSTAL และ บจ. เบญจกิจพัฒนา	เป็นการรับโอนสัญญาต่าง ๆ ที่กองทรวรรวม CRYSTAL ได้เข้าทำเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุน ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับ ไม่มีความเห็นที่ขัดแย้ง และเห็นว่าการเข้าทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์	ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับ เห็นว่าการเข้าทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์
	กองทรัสต์นำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินไปลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 สำหรับศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ โดยแบ่งเป็น 2 ส่วนดังนี้ 1) การขยายระยะเวลาสิทธิการเช่าเพิ่มเติมของโครงการ CDC ในส่วนที่โอนจากกองทรวรรวม CRYSTAL มายังกองทรัสต์ โดยหลังจากกองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินจากกองทรวรรวม CRYSTAL มายังกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์จะ	การดำเนินการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลเนื่องจาก 1) การขยายระยะเวลาสิทธิการเช่าเพิ่มเติม ทำให้กองทรัสต์ได้กำไรซึ่งทรัพย์สินหลักประเภทที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีและมีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ ซึ่งส่งผลให้กองทรัสต์ มีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะเวลานานขึ้น อันจะช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ในระยะยาว	สำหรับมูลค่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีการพิจารณากำหนดขึ้นโดยพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. (2) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่ตลาดว่า จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (3) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะ ได้รับ (4) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (5) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (6)

108

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ กองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความเหมาะสม ของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
กองทรัสต์	<p>อสังหาริมทรัพย์และสิ่งอำนวยความสะดวกให้เช่าโดยบริษัท ALLOY และ บจ. เกียรติ สหมิตร</p> <p>กองทรัสต์นำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์ และจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ไปลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 สำหรับ ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา โดย แบ่งเป็น 2 ส่วนดังนี้</p> <p>1) การขยายระยะเวลาสิทธิการเช่าเพิ่มเติมของ โครงการ TC ในส่วนที่โอนจากกองทรัสต์ รวม CRYSTAL มายังกองทรัสต์ โดยหลังจาก กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินจากกองทรัสต์รวม CRYSTAL มายังกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์จะ มีการขยายระยะเวลาสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วน และพื้นที่อาคารบางส่วนอีกประมาณ 6.3 ปี ส่งผลให้ระยะเวลาสิทธิการเช่าดังกล่าวรวมเป็น 30 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1</p> <p>2) การลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าพื้นที่ เพิ่มเติมในอาคารบางส่วน เป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการรวมสิทธิในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงาน ระบบต่าง ๆ ของศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอก มัย-รามอินทรา (นอกเหนือจากทรัพย์สินที่รับ</p>	<p>ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับ ไม่มีความเห็นขัดแย้งและ ประโยชน์ต่อกองทรัสต์</p> <p>การดำเนินการดังกล่าวมีความเหมาะสมเหตุผล เนื่องจาก</p> <p>1) การขยายระยะเวลาสิทธิการเช่าเพิ่มเติม ทำให้ กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักประเภทที่มี ทำเลที่ตั้งดีและมีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ ซึ่ง ส่งผลให้กองทรัสต์ มีโอกาสได้รับผลตอบแทน จากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะ เวลานานขึ้น อันจะช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ กองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ในระยะยาว</p> <p>2) การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม นอกเหนือจากทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทรัสต์ รวม CRYSTAL มายังกองทรัสต์ จะส่งผลให้ กองทรัสต์มีโอกาสได้รับผลตอบแทนจาก อสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม นอกจากนี้ ผู้จัดการ กองทรัสต์ยังสามารถบริหารจัดการโครงการได้ อย่างมีประสิทธิภาพ เนื่องจากการลงทุนใน ทรัพย์สินดังกล่าว นั้นครอบคลุมพื้นที่ ที่ ศูนย์การค้ามากมายขึ้น</p> <p>3) การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจะเป็นการลด ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เนื่องจาก ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถบริหารจัดการ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งโครงการ</p>	<p>สำหรับมูลค่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีการพิจารณากำหนดขึ้นโดย พิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมิน มูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. (2) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่คาดว่าจะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (3) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะ ได้รับ (4) สภาพภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (5) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (6) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ ประเภทตราสารหนี้ ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุน ทางเลือกอื่น ๆ และ (7) มูลค่าที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่า ตก ลงร่วมกัน</p> <p>ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับ ไม่มีความเห็นขัดแย้งและ เห็นว่าการเข้าทำรายการมีความเหมาะสมเหตุผลและ เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์</p>

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ กองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
บจ. เค.อี.ริเทล	<p>โอนจากกองทุนรวม CRYSTAL มายัง กองทรัสต์)</p> <p>ทั้งนี้ มูลค่าการเข้าลงทุนสุดท้ายในทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะมีจำนวนไม่เกิน 180 ล้านบาท สำหรับการขยายระยะเวลาสิทธิการ เช่า และไม่เกิน 1,165 ล้านบาท สำหรับการลงทุน เพิ่มเติม (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียม และ ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่า) ทั้งนี้ มูล ค่าค่าการเข้าลงทุน 1,165 ล้านบาทข้างต้น รวมค่า การสิทธิในเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์บางส่วนของ ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา ซึ่ง กองทรัสต์จะชำระเงินให้แก่ บจ. เค.อี.ริเทล ซึ่งเป็น เจ้าของกรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ดังกล่าว</p>		
บจ. เค.อี.ริเทล	<p>กองทรัสต์นำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์ และจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ไปลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งรวมไปถึง กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์บางส่วนของ โครงการ CDC ในส่วนที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 และโครงการ TC ในส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งปัจจุบัน บจ. เค.อี.ริเทล เป็น เจ้าของกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ ดังกล่าว</p>	<p>เป็นส่วนหนึ่งของธุรกรรมการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าพื้นที่เพิ่มเติมในอาคารบางส่วน และ กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ของศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ และ ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา</p>	
บจ. เดอะคริสตัล ราช พถกษ์ ริเทล	<p>กองทรัสต์นำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์ และจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน</p>	<p>การดำเนินการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล</p>	<p>สำหรับมูลค่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีการพิจารณากำหนดขึ้นโดย</p>

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ กองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุผล ของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
ไปลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 สำหรับ ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์ ซึ่งได้แก่ การลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการเช่า พื้นที่ในอาคารบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 23.4 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งรวมถึงกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ของศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์ ทั้งนี้ มูลค่าการเช่าลงทุนแสดงท้ายที่กองทรัสต์ลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะมีจำนวนไม่เกิน 1,710 ล้านบาท	1) ทำให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักประเภท ที่มีค่าที่ติดตั้งดีและมีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ อันจะช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ ถือหุ้นรายทรัสต์ 2) ช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินงานของ กองทรัสต์โดยทำให้รายได้ของกองทรัสต์ใน ระยะยาว มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น ผ่านการกระจาย ความเสี่ยงของการจัดหาประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ และช่วยลดการพึ่งพาแหล่ง รายได้ (Asset Diversification) เนื่องจาก ทรัพย์สินที่โอนจากกองทรัสต์มายังกองทรัสต์ และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีค่า ที่ตั้งที่แตกต่างกัน 3) การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะช่วยลดผลกระทบจากความผันผวนของ กระแสรายได้ของกองทรัสต์ในกรณีที่สิทธิการ เช่า/เช่าช่วงของทรัพย์สินบางแห่งสิ้นสุดลง	พิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมิน มูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. (2) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่คาดว่า จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (3) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะ ได้รับ (4) สภาพภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (5) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (6) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุน ทางเลือกอื่น ๆ และ (7) มูลค่าที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่า ร่วมกัน	พิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมิน มูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. (2) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่คาดว่า จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (3) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะ ได้รับ (4) สภาพภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (5) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (6) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุน ทางเลือกอื่น ๆ และ (7) มูลค่าที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่า ร่วมกัน
บจ. ลิกซ์ชอร์ แอท ลิฟวิ่ง	บจ. ลิกซ์ชอร์ แอท ลิฟวิ่ง จะทำสัญญาเช่าพื้นที่และ สัญญาบริการในพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ใช้ในการดำเนินธุรกิจ ทั้งนี้ กองทุนรวม CRYSTAL มีรายได้ค่าเช่าพื้นที่ จาก บจ. ลิกซ์ชอร์ แอท ลิฟวิ่ง ในปี 2560 จำนวน 6.71 ล้านบาท และในปี 2561 จำนวน 2.64 ล้าน บาท	เป็นการดำเนินการเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน ของกองทรัสต์ โดยมีกำหนดราคาโดยผู้เช่า ตลาด และมีเงื่อนไขในการให้เช่าพื้นที่และบริการที่ เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะ ใกล้เคียงกัน (Arm's Length Basis)	ในการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อ ประกอบธุรกิจและดำเนินงานนั้น อัตราค่าเช่าและ บริการดังกล่าวเป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการ พื้นที่ที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่า รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะของพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้งและขนาดของพื้นที่



นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ กองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
บจ.บัวหลวง ("BBLAM")	กองทรัสต์จะแต่งตั้ง BBLAM เป็นผู้จัดการ กองทรัสต์	BBLAM มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการบริหารจัดการกองทรัสต์ รวมและทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จึงมี ความรู้ ความเข้าใจธุรกิจจัดการกองทรัสต์ รวมถึง และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึง กฎหมายที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี BBLAM จึงมีความ เหมาะสมเป็นผู้จัดการกองทรัสต์	ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับ เห็นว่าการเข้าทำรายการมี ความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ("BBL")	BBL เป็นผู้ให้กู้ยืมเงินแก่กองทรัสต์วงเงินรวมไม่ เกิน 4,405 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น 1) วงเงินกู้ระยะยาว (Term Loan) จำนวน ไม่ เกิน 4,025 ล้านบาท สำหรับการชำระเงินคืนจาก แรกกองทรัสต์ จะเป็นการกู้ยืมเงินจาก วงเงินดังกล่าวจำนวนไม่เกิน 2,764 ล้านบาท และจำนวน ไม่เกิน 1,261 ล้านบาท สำหรับ นำไปลงทุน และ/หรือ ซื้อทรัพย์สินในอนาคต 2) วงเงินตัวสัญญาใช้เงิน (P/N) จำนวนไม่เกิน 280 ล้านบาท 3) วงเงินหนี้สินลือตาประกัน (L/G) จำนวนไม่เกิน 100 ล้านบาท	การกู้ยืมเงินเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินครั้ง ที่ 1 จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ เนื่องจาก การกู้ยืมเงินมีต้นทุนทางการเงิน (Cost of Debt) ต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินของเงินทุน (Cost of Equity) ซึ่งส่งผลให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีโอกาสที่ ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนที่สูงขึ้นกว่าการ ระดมทุนผ่านเงินทุน (Equity) เพียงอย่างเดียว	เงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน ซึ่งรวมถึงอัตราดอกเบี้ย การ ชำระเริ่มต้น และดอกเบี้ย จะเป็นไปอย่าง สมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยมีการกำหนดเงื่อนไขสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็น เงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการเข้าทำสัญญาเงินกู้ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์นั้น สัญญาเงินกู้ที่เข้าทำจะมีเงื่อนไขที่ไม่ต่อยกกว่า ข้อเสนอจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือ สถาบัน การเงินอื่นที่ประสงค์จะให้เงินกู้แก่กองทรัสต์ โดยใน การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์จะ พิจารณาให้สอดคล้องและเหมาะสมกับสถานะ



นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ กองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุผล ของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
	BBL จะทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการในพื้นที่ บางส่วนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ใช้ในการดำเนิน ธุรกิจ ทั้งนี้ กองทุนรวม CRYSTAL มีรายได้ค่าเช่าพื้นที่ จาก BBL ในปี 2560 จำนวน 2.24 ล้านบาท และ ในปี 2561 จำนวน 2.24 ล้านบาท	เป็นการดำเนินการเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน ของกองทรัสต์ โดยมีการกำหนดราคาโดยใช้ราคา ตลาด และมีเงื่อนไขในการให้เช่าพื้นที่และบริการที่ เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะ ใกล้เคียงกัน (Arm's Length Basis)	ทางการเงินและกระแสเงินสดของทรัสต์ รวมถึง สภาวะตลาดเงินตลาดทุน ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับเห็นว่า การเข้าทำรายการมี ความสมเหตุผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ ในการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อ ประกอบธุรกิจและดำเนินงานนั้น อัตราค่าเช่าและ บริการดังกล่าวเป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการ พื้นที่ที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่า รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะของพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้งและขนาดของพื้นที่ ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับเห็นว่า การเข้าทำรายการมี ความสมเหตุผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์
	กองทรัสต์อาจจะเปิดบัญชีเงินฝาก (กระแสรายวัน ออมทรัพย์ และ/หรือ ประจํา) กับ BBL เพื่อใช้ทำ ธุรกรรมทางการเงิน	เป็นการดำเนินการเพื่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยมีการกำหนดราคาและค่าบริการที่เป็นไปตาม มาตรฐานกับธนาคารพาณิชย์ทั่วไป	การเปิดบัญชีธนาคารกับ BBL นั้นเป็นการเปิดบัญชี เพื่อธุรกรรมทางการเงินทั่วไปของกองทรัสต์ ซึ่ง เป็นไปตามมาตรฐานของธนาคารพาณิชย์ทั่วไป

## รายการระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ปรึกษาทางการเงิน และการรวมการอิสระ
บ.จ. ไทย พา ณี ซี บี (“SCBAM”)	กองทรัสต์แต่งตั้ง SCBAM เป็นทรัสต์	SCBAM มีเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมถึงการบริหารจัดการกองทรัสต์รวมถึงหาทรัสต์ทรัพย์สินหลายประเภทธุรกิจ จึงมีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจการจัดการกองทรัสต์ รวมถึงและทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี SCBAM จึงมีความเหมาะสมเป็นทรัสต์	โครงสร้างของค่าธรรมเนียมทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ โดยมีรายละเอียดค่าธรรมเนียมทรัสต์ตามที่เปิดเผยในส่วนที่ 2.3.3 หัวข้อ ค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ทรัสต์
SCB	SCB จะทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการในพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ใช้ใช้ในการดำเนินธุรกิจ ทั้งนี้ กองทุนรวม CRYSTAL มีรายได้ค่าเช่าพื้นที่จาก SCB ในปี 2560 จำนวน 2.91 ล้านบาท และในปี 2561 จำนวน 2.98 ล้านบาท	เป็นการดำเนินการเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีข้อกำหนดราคาโดยใช้ราคาตลาด และมีเงื่อนไขในการให้เข้าพื้นที่และบริการที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน (Arm's Length Basis)	<p>ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับเห็นว่ากองทรัสต์มีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์</p> <p>ในการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจและดำเนินงานนั้น อัตราค่าเช่าและบริการดังกล่าวเป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่ารายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะของพื้นที่ตำแหน่งที่ตั้งและขนาดของพื้นที่</p> <p>ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับเห็นว่ากองทรัสต์มีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์</p>

## นโยบายในการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยข้างต้นและมีรายการทางการค้าที่กองทรัสต์ทำเป็นปกติเพื่อประกอบธุรกิจที่มีเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป) ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

- (1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้หมายความตามที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- (2) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้
  - ในการทำธุรกรรมของกองทรัสต์ กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

ในกรณีที่กฎหมายกำหนดให้การเข้าทำรายการโดยกองทรัสต์ไม่ว่ารายการใด ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ก่อนการเข้าทำรายการ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กรรมการอิสระให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว และความเห็นของกรรมการอิสระจะถูกนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อให้มั่นใจว่าการเข้าทำรายการตามที่เสนอนั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ หากกรรมการอิสระไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีผู้เชี่ยวชาญอิสระ เช่น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ผู้สอบบัญชี เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการพิจารณาและตัดสินใจของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามแต่กรณี โดยผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษจะไม่มีสิทธิออกเสียงในรายการที่ตนมีส่วนได้เสีย โดยการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการของกองทรัสต์ไม่ว่าจะโดยที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งจะมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

## นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นต้องทำรายการกับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ โดยกรรมการอิสระจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้จากการเข้าทำรายการ โดยขั้นตอนการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใดจะไม่สามารถออกเสียงเพื่ออนุมัติการทำรายการที่ตนมีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ กองทรัสต์จะเปิดเผยรายละเอียดเกี่ยวกับการทำรายการกับทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ให้เป็นไปตามข้อกำหนด



## ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ให้ความเห็นว่า งบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (“กองทรัสต์”, “ALLY”) (เดิมชื่อ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล (“BKER”) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน

## งบแสดงฐานะทางการเงิน

รายการ (หน่วย : บาท)	31 ธันวาคม	
	2563	2562
<b>สินทรัพย์</b>		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	11,349,243,229	11,171,144,318
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	59,995,118	40,000,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	515,349,112	738,349,287
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	197,735,349	50,522,532
ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	-	57,535,038
ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ	9,310	296,953
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	82,432,982	103,457,702
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	-	20,078,289
เงินมัดจำ	31,738,098	-
สินทรัพย์อื่น	14,370,939	7,905,120
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>12,250,874,137</b>	<b>12,189,289,239</b>
<b>หนี้สิน</b>		
เจ้าหนี้การค้า	30,908,830	11,786,873
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	99,402,161	426,744,014
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	7,383,739	3,759,404
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	387,056,645	351,741,835
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,760,896,717	2,758,642,917
หนี้สินตามสัญญาเช่า	539,191,918	-

รายการ (หน่วย : บาท)	31 ธันวาคม	
	2563	2562
หนี้สินอื่น	48,384,950	1,791,334
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>3,873,224,960</b>	<b>3,554,466,377</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		
ทุนจดทะเบียน	8,644,499,360	8,897,988,360
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	8,644,499,360	8,897,988,360
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์	(317,465,475)	(317,465,475)
กำไรสะสม/กำไรสำหรับงวด	50,615,292	54,299,977
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>8,377,649,177</b>	<b>8,634,822,862</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	9.5843	9.8785

#### งบกำไรขาดทุน

รายการ (หน่วย : บาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562
<b>รายได้</b>		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,106,169,765	108,048,393
รายได้ดอกเบี้ย	822,404	619,429
รายได้อื่น	25,531,586	9,248,436
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,132,523,755</b>	<b>117,916,258</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	48,654,703	4,463,909
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	12,543,930	1,115,977
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,647,496	-
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	90,878,539	9,470,515
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,355,926	1,000,000



รายการ (หน่วย : บาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีที่กำหนด	21,024,720	1,493,559
ต้นทุนการเช่าและบริการ	362,823,186	36,825,324
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	21,793,614	815,773
ต้นทุนทางการเงิน	134,375,368	8,431,224
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>698,097,482</b>	<b>63,616,281</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>434,426,273</b>	<b>54,299,977</b>
<b>รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน</b>		
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม		
ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(385,667,768)	-
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม		
ของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม		
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	2,810	-
<b>รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน</b>	<b>(385,664,958)</b>	<b>-</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>48,761,315</b>	<b>54,299,977</b>

#### งบกระแสเงินสด

รายการ (หน่วย : บาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2562
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	48,761,315	54,299,977
<i>ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิ</i>		

รายการ (หน่วย : บาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2562
<i>จากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</i>		
การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(14,283,249)	(7,270,144,318)
การซื้อเงินลงทุน	(209,399,729)	-
การจำหน่ายเงินลงทุน	190,000,000	-
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	21,024,720	1,493,559
การตัดจำหน่ายส่วนต่ำจากเงินลงทุนในพันธบัตร	(592,579)	-
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	(147,212,817)	(36,770,498)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในรายได้อื่นค้างรับ	57,535,037	(55,984,464)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	20,078,289	(20,078,289)
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำ	(31,738,098)	-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(6,465,819)	(3,254,448)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้า	19,121,957	1,873,228
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้น ในเจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(320,021,091)	414,904,029
การเพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	3,624,334	2,440,391
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	35,314,810	255,148,507
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	46,593,616	1,145,160
ดอกเบี้ยรับ	(822,404)	(420,525)
รับดอกเบี้ย	1,110,047	322,476
ต้นทุนทางการเงิน	134,375,368	8,431,224
การจำหน่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(35,059,534)	-
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	385,667,768	-
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	(2,810)	-



รายการ (หน่วย : บาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2562
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>197,609,131</b>	<b>(6,646,593,991)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>		
จ่ายดอกเบี้ย	(114,674,306)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	-	2,764,000,000
เงินสดจ่ายต้นทุนการทำรายการเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	(5,528,000)
เงินสดรับจากผู้ถือหุ้นจากการออกหุ้นของกองทรัสต์ที่ได้รับ	-	4,647,360,000
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	-	(104,951,261)
เงินสดรับจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มาของทรัสต์	-	84,062,539
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(52,446,000)	-
การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(253,489,000)	-
<b>เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(420,609,306)</b>	<b>7,384,943,278</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้นสุทธิ</b>	<b>(223,000,175)</b>	<b>738,349,287</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี/งวด	738,349,287	-
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี/งวด</b>	<b>515,349,112</b>	<b>738,349,287</b>



## ข้อมูลการวิเคราะห์ และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

### ผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล หรือ ALLY (กองทรัสต์) เดิมคือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล หรือ BKER ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564 ให้มีการเปลี่ยนแปลงในนโยบายการลงทุน, ชื่อกองทรัสต์ และชื่อหลักทรัพย์ โดยมีผลใช้ตั้งแต่วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2564 เป็นต้นมา

เนื่องจากกองทรัสต์ฯ จัดทะเบียนเข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2562 ทำให้การเปรียบเทียบผลการดำเนินงานปัจจุบันกับปีก่อนหน้าไม่เหมาะสม คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานนี้จึงเน้นการเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าเท่านั้น

โครงการ	ไตรมาส 4 ปี 2562		ไตรมาส 3 ปี 2563		ไตรมาส 4 ปี 2563	
	อัตรา การเช่า (%)	ค่าเช่า และ บริการ (บาทต่อ ตรม.)	อัตรา การเช่า (%)	ค่าเช่า และ บริการ (บาทต่อ ตรม.)	อัตรา การเช่า (%)	ค่าเช่า และบริการ (บาทต่อ ตรม.)
โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (CDC)	90.6	621	89.4	595	93.4	561
โครงการ ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา (TC)	99.3	654	95.2	578	95.4	590
โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์ (TCR)	93.7	573	96.8	530	97.1	505
โครงการศูนย์การค้าอมอรินี รามอินทรา (Amorini)	96.3	365	89.3	342	88.5	367
โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา (I'm Park)	94.3	634	83.0	544	85.4	532
โครงการศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ รัชชพล (Pleamary)	85.5	406	83.9	398	84.6	340
โครงการศูนย์การค้าสัมมากร เฟลส รามคำแหง (เวสต์) (SPRM)	92.1	455	92.3	441	96.1	440
โครงการศูนย์การค้าสัมมากร เฟลส รัชสิต (SPRS)	79.3	521	80.5	516	80.2	507
โครงการ ศูนย์การค้าสัมมากร เฟลส ราชพฤกษ์ (SPRP)	92.5	548	95.1	520	93.6	500
โครงการศูนย์การค้าเดอะซีน ทาวน์ อิน ทาวน์ (The Scene)	87.3	635	91.4	628	89.0	608
<b>เฉลี่ย</b>	<b>92.7</b>	<b>580</b>	<b>91.4</b>	<b>539</b>	<b>93.4</b>	<b>524</b>

ต่อเนื่องจากไตรมาสที่ 3 เป็นต้นมา ทางกองทรัสต์ฯ ดำเนินนโยบายรักษาผู้เช่าให้อยู่กับโครงการตลอดทั้งไตรมาสที่ 4 ทำให้อัตราการต่อสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นเป็น 90.1% จาก 89.5% ในไตรมาสที่ 3 อัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่าดีขึ้นมาจาก -4.7%



ในไตรมาสที่ 3 เป็น 0.1% ในไตรมาสที่ 4 อัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง หลังช่วงปิดศูนย์จากสถานการณ์แพร่ระบาดโรค COVID19 ในไตรมาสที่ 2 จากจุดต่ำสุดที่ 90.5% เพิ่มขึ้นเป็น 91.4% ในไตรมาสที่ 3 และ 93.4% ในไตรมาสที่ 4 ส่วนค่าเช่าและบริการเฉลี่ยลดลงเล็กน้อย 2.78% จากไตรมาสก่อน เหลือ 524 บาทต่อตร.ม

นโยบายของกองทรัสต์ฯ เน้นผู้เช่าที่จำหน่ายและให้บริการสินค้าจำเป็นต่อชีวิตประจำวัน เช่น ร้านอาหาร ร้านเสริมความงาม และเพื่อสุขภาพ การศึกษา และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ในไตรมาสที่ 4 ทางกองทรัสต์ฯ ได้มีการต่อสัญญาเช่าเดิมและเพิ่มสัญญาเช่าใหม่ทั้งหมดคิดเป็นพื้นที่ 32,321 ตร.ม.

พื้นที่ให้เช่าทั้งหมดได้รับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 139,540 ตร.ม เป็น 139,722 ตร.ม อันเป็นผลจากการปรับผังศูนย์การค้า สำหรับอายุเฉลี่ยสัญญาเช่าทั้งหมดอยู่ที่ 2.92 ปีซึ่งจะทยอยหมดอายุปีละเท่าๆ กันใน 3 ปี

### งบกำไรขาดทุน

ในไตรมาสที่ 4 กองทรัสต์ฯ มีรายได้รวม 283.87 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาสก่อน 13% เนื่องจากภาษีโรงเรือนลดลงตามนโยบายรัฐที่ลดการจัดเก็บภาษีโรงเรือนลงร้อยละ 90 อย่างไรก็ตาม รายได้ค่าเช่าและบริการในไตรมาส 4 เพิ่มขึ้น 1.8% จากไตรมาสก่อนมาอยู่ที่ 315.82 ล้านบาท แม้ว่าจะเป็นช่วงเวลาพิเศษที่เศรษฐกิจซบเซามากกว่าปีก่อนๆ

ผลจากการลดลงของภาษีโรงเรือนทำให้ต้นทุนการเช่าและบริการลดลงมากถึง 46.9% จากไตรมาสก่อน เหลือเพียง 61.63 ล้านบาท สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 48% จากไตรมาสก่อนเป็น 12.29 ล้านบาทเนื่องจากเป็นช่วงเทศกาลสิ้นปีที่มีกิจกรรมทางการตลาดมากกว่าช่วงอื่นๆ ของปี โดยรวมแล้วค่าใช้จ่ายทั้งหมดลดลง 25.94% จากไตรมาสก่อน เหลือ 144.73 ล้านบาท ทำให้รายได้จากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น 5.3% จากไตรมาสก่อนมาอยู่ที่ 139.15 ล้านบาท หรือ 0.16 บาทต่อหน่วยลงทุน

(หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 4 ปี 2562	ไตรมาส 3 ปี 2563	ไตรมาส 4 ปี 2563	% เปลี่ยนแปลง จากไตรมาสก่อน
รายได้ค่าเช่าและบริการ	108.05	310.14	315.82	1.8%
<b>รวมรายได้</b>	<b>117.92</b>	<b>327.54</b>	<b>283.87</b>	<b>(13.3%)</b>
ต้นทุนการเช่าและบริการ	36.83	116.08	61.63	(46.9%)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	9.47	26.20	25.88	(1.2%)
ค่าธรรมเนียมบริหารกองทุน	4.46	12.16	12.23	0.6%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	0.82	3.46	8.11	134.3%
ต้นทุนทางการเงิน	8.43	27.39	27.40	0.0%
<b>ค่าใช้จ่ายรวม</b>	<b>63.62</b>	<b>195.42</b>	<b>144.73</b>	<b>(25.94%)</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>54.30</b>	<b>132.12</b>	<b>139.15</b>	<b>5.3%</b>
การเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของเงินลงทุน	-	(17.38)	(7.80)	5.5%
<b>การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>54.30</b>	<b>114.74</b>	<b>131.35</b>	<b>14.5%</b>

งบแสดงฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 4 ปี 2562	ไตรมาส 3 ปี 2563	ไตรมาส 4 ปี 2563	% เปลี่ยนแปลง จาก ไตรมาสก่อน	% เปลี่ยนแปลง จาก ปีก่อน
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามมูลค่ายุติธรรม	11,171.14	11,353.19	11,349.24	0.0%	1.6%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝาก	778.35	515.93	575.34	11.5%	(26.1%)
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	54.97	227.33	197.74	(13%.0)	259.7%
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>12,189.29</b>	<b>12,260.95</b>	<b>12,250.87</b>	<b>(0.1%)</b>	<b>0.5%</b>
เจ้าหนี้การค้า และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	438.53	166.90	130.31	(21.9%)	(70.3%)
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	351.74	396.51	387.06	(2.4%)	10.0%
เงินกู้ระยะยาว	2,758.64	2,760.32	2,760.90	0.0%	0.1%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	539.93	539.19	(0.1%)	-
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>3,554.47</b>	<b>3,901.01</b>	<b>3,873.22</b>	<b>(0.7%)</b>	<b>9.0%</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>8,634.82</b>	<b>8,359.94</b>	<b>8,377.65</b>	<b>0.2%</b>	<b>(3.0%)</b>
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	8,897.99	8,758.13	8,644.50	(1.3%)	(2.8%)
กำไร (ขาดทุน) สะสม	54.30	(80.73)	50.62	162.7%	(6.8%)
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>8,634.82</b>	<b>8,359.94</b>	<b>8,377.65</b>	<b>0.2%</b>	<b>(3.0%)</b>

สินทรัพย์รวมในไตรมาสที่ 4 ใกล้เคียงกับไตรมาสที่ 3 แต่ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการลดลง 13% จากไตรมาสก่อนเหลือ 197.74 ล้านบาท หนี้สินรวมลดลงเล็กน้อยเนื่องจากเจ้าหนี้การค้าและค่าใช้จ่ายค้างจ่ายลดลง สำหรับเงินกู้ระยะยาวยังคงอยู่ที่ 2,760.90 ล้านบาท และสัดส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมยังคงอยู่ที่ 0.23 เท่า ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 สินทรัพย์สุทธิอยู่ที่ 8,377.65 ล้านบาท หรือ 9.5843 บาทต่อหน่วยลงทุน และมีกำไรสะสมที่ 50.62 ล้านบาท



### งบกระแสเงินสด

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2563 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ จำนวน 159.24 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากรายการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

(1) เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 298.02 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 131.34 ล้านบาท

(2) เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 138.78 ล้านบาท โดยมีสาเหตุจากการจ่ายดอกเบี้ย 25.14 ล้านบาท และการคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 113.63 ล้านบาท

(หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 4 ปี 2562	ไตรมาส 3 ปี 2563	ไตรมาส 4 ปี 2563
เงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	(6,646.59)	117.43	298.02
เงินสดสุทธิจากการจัดหาเงิน	7,384.94	(28.50)	(138.78)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเปลี่ยนแปลงสุทธิ	738.35	88.93	159.24
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นสุดงวด</b>	<b>738.35</b>	<b>356.11</b>	<b>515.35</b>

### อัตราส่วนทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ดังนี้

- อัตราการกู้ยืมและก่อภาระผูกพัน อยู่ที่ร้อยละ 22.5 ของสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
- อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย อยู่ที่ 4.99 เท่า

## ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



### รายงานความเห็นของทรัสต์

5 กุมภาพันธ์ 2564

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี.รีเทล

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี.รีเทล (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด และ บริษัท เค.อี.รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ร่วม ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

  
(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม) (นางสาวรัศมี พลสุขเจริญ)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

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

โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

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

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

WWW.SCBAM.COM



## รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตและงบการเงิน

### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล”)

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



KPMG Phoomchai Audit Ltd.  
50<sup>th</sup> Floor, Empire Tower  
1 South Sathorn Road, Yannawa  
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand  
Tel +66 2677 2000  
Fax +66 2677 2222  
Website home.kpmg/th

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด  
ชั้น 50 เอ็มไพร์ทาวเวอร์  
1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา  
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120  
โทร +66 2677 2000  
แฟกซ์ +66 2677 2222  
เว็บไซต์ home.kpmg/th

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล  
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล (เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”) (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควร ในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า





### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวม และในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 (ก) และ 8	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
<p>เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีนัยสำคัญในงบการเงินของกองทรัสต์มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประมาณ โดยวิธีคิดจากรายได้โดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของสินทรัพย์แต่ละแห่ง รวมถึงผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โดยกองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอกเพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว</p> <p>เนื่องจากการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมมีการใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์</li> <li>• ประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัติน และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกองทรัสต์ รวมถึงการอ่านเงื่อนไขในสัญญาจ้างงานระหว่างผู้ประเมินราคากับกองทรัสต์</li> <li>• พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่า โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงพิจารณาความสมเหตุสมผลในการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับปีก่อน ตลอดจนสุ่มทดสอบกับเอกสารที่เกี่ยวข้องและทดสอบการคำนวณของประมาณการกระแสเงินสดคิดลด</li> <li>• พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน</li> </ul>

### ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

  
1





ความเห็นของข้าพเจ้าต้องบ่งการเงิน ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบการเงินคือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือ ปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์และขอให้ทำการแก้ไข

#### ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต้องบ่งการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

#### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามขั้นตอนตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบ  
วิธีที่พลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการ  
ทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้  
หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบ  
ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด  
เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล  
การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสม  
กับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของ  
องค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทาง  
บัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และ  
จากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์  
ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่  
ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า  
โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็น  
ของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงาน  
ของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้อง  
หยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างงบการเงินแสดงรายการ  
และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้  
วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน  
หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า



ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีไว้แล้วแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

(นางสาวสุจิตรา มะเสนา)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 8645

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

23 กุมภาพันธ์ 2564



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี.รีเทล”)

### งบแสดงฐานะการเงิน

		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2563	2562
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3, 8	11,349,243,229	11,171,144,318
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	9	59,995,118	40,000,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7, 10	515,349,112	738,349,287
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	3, 6, 7	197,735,349	50,522,532
ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	3, 7	-	57,535,038
ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ	7	9,310	296,953
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	3, 11	82,432,982	103,457,702
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน		-	20,078,289
เงินมัดจำ		31,738,098	-
สินทรัพย์อื่น	7	14,370,939	7,905,120
รวมสินทรัพย์		12,250,874,137	12,189,289,239
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า	7	30,908,830	11,786,873
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	7	99,402,161	426,744,014
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	7	7,383,739	3,759,404
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	7	387,056,645	351,741,835
เงินกู้ยืมระยะยาว	7, 12	2,760,896,717	2,758,642,917
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3, 8	539,191,918	-
หนี้สินอื่น		48,384,950	1,791,334
รวมหนี้สิน		3,873,224,960	3,554,466,377
สินทรัพย์สุทธิ		8,377,649,177	8,634,822,862

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล  
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)  
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2563	2562
		(บาท)	
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>			
ทุนจดทะเบียน	13	8,644,499,360	8,897,988,360
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	13	8,644,499,360	8,897,988,360
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์		(317,465,475)	(317,465,475)
กำไรสะสม/กำไรสำหรับงวด	14	50,615,292	54,299,977
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>8,377,649,177</b>	<b>8,634,822,862</b>
 สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		 9.5843	 9.8785
 จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี/งวด (หน่วย)		 874,100,000	 874,100,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อีโกล  
 (เดิมชื่อ “ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บิวหลวง เค.อี.รีเทล”)   
 งบประมาณรายละเอียดย่อยเงินลงทุน

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

พื้นที่เฉพาะ	31 ธันวาคม 2563				31 ธันวาคม 2562			
	ส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนของผู้ถือหุ้น
	ราคาทุน	มูลค่าสุทธิรวม	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่าสุทธิรวม	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
ประเภทเงินลงทุน								
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุข้อ 8)								
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 10 โครงการ								
1. โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์								
ที่ตั้ง เลขที่ 1420-1 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240								
สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) ประกอบด้วย								
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ	36,021 ตร.ม.	3,610,000,000			3,610,000,000			
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		1,737,684			1,737,684			
เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ		14,266,345			12,574,766			
		<b>3,626,004,029</b>		<b>30.89</b>	<b>3,624,312,450</b>		<b>32.33</b>	
2. โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา								
ที่ตั้ง เลขที่ 64/98-99 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร 10230								
สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) ประกอบด้วย								
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ	30,778 ตร.ม.	2,668,000,000			2,668,000,000			
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		1,216,543			1,216,543			
เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ		219,530,362			217,640,187			
		<b>2,888,746,905</b>		<b>24.65</b>	<b>2,886,856,730</b>		<b>25.75</b>	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัดได้  
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

	พื้นที่เฉพาะ ส่วนของ กองทรัสต์ (พื้นที่ให้เช่าสุทธิ)	31 ธันวาคม 2563			31 ธันวาคม 2562		
		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
3. โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสซี (ราชพฤกษ์) ที่ตั้ง เลขที่ 555/9 หมู่ที่ 1 ถนนราชพฤกษ์ ตำบลบางขุน อำเภอ บางกรวย นนทบุรี 11130							
สิทธิการเช่าทั้งที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน)							
ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและทางเข้า-ออก	24,426 ตร.ม.	1,535,000,000				1,535,000,000	
เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ		171,081,378				169,275,701	
สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน		54,952,271				-	
		1,761,033,649	1,750,960,634	15.35	1,704,275,701	1,704,275,701	15.20
4. โครงการศูนย์การค้าออร์บี่ รมอินทรา ที่ตั้ง เลขที่ 1 และ 1/1 ถนนสวนสยาม แขวงคันนายวา เขตคันนายวา กรุงเทพมหานคร 10230							
สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง							
ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ	5,092 ตร.ม.	316,923,573				316,923,573	
เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ		4,558,173				2,975,796	
		321,481,746	302,885,561	2.65	319,899,369	319,899,369	2.85

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



พื้นที่เฉพาะ	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2562	
	ส่วนของกองทรัสต์ (พื้นที่ให้เช่าสุทธิ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
<p>5. โครงการศูนย์การค้าเอ็มพาร์ค จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p> <p>เลขที่ 333 ถนนเจริญเมือง แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330</p> <p>สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน)</p> <p>ประกอบด้วยพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ</p> <p>สิทธิการเช่าช่วง เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ</p> <p>สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน</p>	6,601 ตร.ม.	267,561,910	267,561,910	
		42,010,721	41,049,928	
		54,265,683	-	
		363,838,314	308,611,838	2,75
<p>6. โครงการศูนย์การค้าเพลินไร่ มอเสถียร พัทยา</p> <p>เลขที่ 242 244 และ 246 ถนนวิรัชพล แขวงท่าแร่ เขตเมืองนนทบุรี กรุงเทพมหานคร 10220</p> <p>สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน)</p> <p>ประกอบด้วยพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ</p> <p>เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ</p> <p>สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน</p>	11,353 ตร.ม.	699,000,000	699,000,000	
		3,013,959	967,290	
		216,912,168	-	
		918,926,127	699,967,290	6,24

หมายเหตุประกอบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัดไถ  
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

พื้นที่เฉพาะ	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2562	
	ส่วนของ กองทรัสต์ (พื้นที่ให้เช่าสุทธิ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
ประเภทเงินลงทุน				
	7. โครงการศูนย์การค้าสามมก พเลส รามคำแหง (เวสต์) ที่ตั้ง เลขที่ 86 ถนนรามคำแหง แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร 10240			
	สิทธิการใช้ที่ดิน ทางเข้า-ออก พื้นที่ส่วนกลาง สิทธิการเช่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย			
	พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ	502,467,225	502,467,225	
	เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ	42,858,263	41,141,516	
	10,340 ตร.ม.	545,325,488	543,608,741	4.85
8. โครงการศูนย์การค้าสามมก พเลส รังสิต ที่ตั้ง เลขที่ 819/1-3 ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลประจักษ์ไธย์ อำเภอรัญเรี ปทุมธานี 12130				
	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน (บางส่วน) สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง			
	ประกอบไปด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ	223,768,467	223,768,467	
	เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ	6,380,106	6,027,698	
	สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน	5,774,623	-	
	3,413 ตร.ม.	235,923,196	229,796,165	1.98
		225,547,605	229,796,165	2.05

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

พื้นที่เฉพาะ	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2562	
	ส่วนของ กองทรัสต์ (พื้นที่ให้เช่าสุทธิ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
9. โครงการศูนย์การค้าสำเภากร เพดส ราชพฤกษ์ ที่ตั้ง เลขที่ 62/26-32 ถนนราชพฤกษ์ ตำบลจอมเกร็ด อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120				
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ	4,585 ตร.ม.	302,364,480	302,364,480	
		27,930,659	26,731,554	
		330,295,139	329,096,034	2.94
10. โครงการศูนย์การค้าเดอะซีน ทาวน์อิน ทาวน์ ที่ตั้ง เลขที่ 1323 ซอยสาทรพราว 94 (ปัญญมิตร) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310				
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน (บางส่วน) สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ	6,931 ตร.ม.	516,440,000	516,440,000	
		9,317,719	8,280,000	
		217,578,685	-	
		743,336,404	524,720,000	4.68
		11,734,910,997	11,171,144,318	99.64
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				

### หมายเหตุประกอบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล  
(เดิมชื่อ “ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน/ ผู้ออกตราสาร	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2562	
			ราคาทุน/ เงินต้น (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	เงินต้น (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม						
ผ่านกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุข้อ 9)						
เงินฝากประจำ						
ธนาคาร ธนชาต						
จำกัด (มหาชน)	20 กุมภาพันธ์ 2563	1.65	-	-	40,000,000	0.36
พันธบัตร						
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย						
งวดที่ 1/364/63	7 มกราคม 2564	-	60,000,000	59,995,118	-	-
รวมเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม						
ผ่านกำไรหรือขาดทุน			60,000,000	59,995,118	40,000,000	0.36
รวมเงินลงทุน			11,794,910,997	11,409,238,347	11,211,144,318	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี.รีเทล”)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หมายเหตุ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562	
	31 ธันวาคม 2563	(บาท)	
<b>รายได้</b>	7		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	18	1,106,169,765	108,048,393
รายได้ดอกเบี้ย		822,404	619,429
รายได้อื่น		25,531,586	9,248,436
<b>รวมรายได้</b>		<b>1,132,523,755</b>	<b>117,916,258</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	7, 15	48,654,703	4,463,909
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	7, 15	12,543,930	1,115,977
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	15	2,647,496	-
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	7, 15	90,878,539	9,470,515
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		3,355,926	1,000,000
ค่าใช้จ่ายรอกการค้ดบัญชีดัดจำหน้า	11	21,024,720	1,493,559
ต้นทุนการเช่าและบริกร	7	362,823,186	36,825,324
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	7	21,793,614	815,773
ต้นทุนทางการเงิน	7	134,375,368	8,431,224
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>698,097,482</b>	<b>63,616,281</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>		<b>434,426,273</b>	<b>54,299,977</b>
<b>รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน</b>			
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	8	(385,667,768)	-
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรหรือขาดทุน	9	2,810	-
<b>รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน</b>		<b>(385,664,958)</b>	<b>-</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>		<b>48,761,315</b>	<b>54,299,977</b>
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้			

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

หมายเหตุ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562
	31 ธันวาคม 2563	(บาท)
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี/งวด</b>		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	434,426,273	54,299,977
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม		
ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	8 (385,667,768)	-
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม		
ของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	9 2,810	-
<b>การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี/งวด</b>	<b>48,761,315</b>	<b>54,299,977</b>
หน่วยทรัสต์ที่ออกเพื่อแลกเปลี่ยนกับสินทรัพย์และภาระของกองทุน		
รวมอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างงวดจำนวน 390,000,000 หน่วย	13 -	3,970,044,000
หน่วยทรัสต์ที่ขายในระหว่างงวดจำนวน 484,100,000 หน่วย	13 -	4,927,944,360
หัก ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์		(317,465,475)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	16 (52,446,000)	-
การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	13 (253,489,000)	-
<b>การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี/งวด</b>	<b>(257,173,685)</b>	<b>8,634,822,862</b>
สินทรัพย์สุทธิต้นปี/งวด	8,634,822,862	-
<b>สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี/งวด</b>	<b>8,377,649,177</b>	<b>8,634,822,862</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)

งบกระแสเงินสด

หมายเหตุ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562
	31 ธันวาคม 2563	(บาท)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	48,761,315	54,299,977
<b>ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิ</b>		
<b>จากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน)</b>		
<b>กิจกรรมดำเนินงาน</b>		
การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	8	(14,283,249)
การซื้อเงินลงทุน	9	(209,399,729)
การจำหน่ายเงินลงทุน	9	190,000,000
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	11	21,024,720
การตัดจำหน่ายส่วนค่าจากเงินลงทุนในพันธบัตร	9	(592,579)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	(147,212,817)	(36,770,498)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในรายได้อื่นค้างรับ	57,535,037	(55,984,464)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	20,078,289	(20,078,289)
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำ	(31,738,098)	-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(6,465,819)	(3,254,448)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้า	19,121,957	1,873,228
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้น ในเจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(320,021,091)	414,904,029
การเพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	3,624,334	2,440,391
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	35,314,810	255,148,507
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	46,593,616	1,145,160
ดอกเบี้ยรับ	(822,404)	(420,525)
รับดอกเบี้ย	1,110,047	322,476
ต้นทุนทางการเงิน	134,375,368	8,431,224
การจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	8	(35,059,534)
<b>รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม</b>		
ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	8	385,667,768
<b>รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม</b>		
ของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	9	(2,810)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>197,609,131</b>	<b>(6,646,593,991)</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

		สำหรับปี	สำหรับรอบระยะเวลา
		สิ้นสุดวันที่	ตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562
หมายเหตุ		31 ธันวาคม 2563	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562
			(บาท)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
จ่ายดอกเบี้ย		(114,674,306)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	12	-	2,764,000,000
เงินสดจ่ายต้นทุนการทำรายการเงินกู้ยืมระยะยาว			
จากสถาบันการเงิน	12	-	(5,528,000)
เงินสดรับจากผู้ถือหุ้นหน่วยจากการออกทุนของกองทรัสต์ที่ได้รับ		-	4,647,360,000
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	11	-	(104,951,261)
เงินสดรับจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์			
มากองทรัสต์		-	84,062,539
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	16	(52,446,000)	-
การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	13	(253,489,000)	-
เงินสดสุทธิ (ใช้ไป) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		(420,609,306)	7,384,943,278
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้นสุทธิ		(223,000,175)	738,349,287
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี/งวด		738,349,287	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี/งวด	10	515,349,112	738,349,287

ข้อมูลงบกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

รับโอนเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จาก

    การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มากองทรัสต์ 8 - 3,901,000,000

รับโอนสินทรัพย์จากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

    มากองทรัสต์ - 60,152,184

รับโอนหนี้สินจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

    มากองทรัสต์ - 112,051,838

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี
4	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
5	ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)
6	ความเสี่ยงทางการเงิน
7	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
8	เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม
9	เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน
10	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
11	ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี
12	เงินกู้ยืมระยะยาว
13	ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
14	กำไรสะสม
15	ค่าใช้จ่าย
16	การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
17	ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน
18	ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้
19	ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน
20	ภาระผูกพัน
21	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
22	การจัดประเภทรายการใหม่

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564

### 1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติฯ”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ระหว่างบริษัท เค.อี.รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมบัวหลวง จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วม”) ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยมีบริษัท เค.อี.รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท (“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์”) และได้รับมาซึ่งสินทรัพย์และภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2562 ตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการกองทรัสต์เป็นประเภทไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุโครงการ มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมทุนจากนักลงทุนและนำเงินที่ได้ไปลงทุนในสินทรัพย์หลัก ด้วยการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงในสินทรัพย์หลัก โดยจะนำสินทรัพย์หลักไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ กองทรัสต์ลงทุนใน 10 โครงการ ดังนี้

โครงการ	ระยะเวลาการลงทุน	
	เริ่มต้น	สิ้นสุด
1. โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์	3 ธันวาคม 2562	2 ธันวาคม 2592
2. โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา	3 ธันวาคม 2562	2 ธันวาคม 2592
3. โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์)	3 ธันวาคม 2562	10 กุมภาพันธ์ 2586
4. โครงการศูนย์การค้าอมรินทร์ รามอินทรา	4 ธันวาคม 2562	3 ธันวาคม 2592
5. โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา	3 ธันวาคม 2562	6 สิงหาคม 2577
6. โครงการศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ วัชรพล	4 ธันวาคม 2562	3 ธันวาคม 2592
7. โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รามคำแหง (เวสต์)	4 ธันวาคม 2562	3 ธันวาคม 2592
8. โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รังสิต	4 ธันวาคม 2562	3 ธันวาคม 2592
9. โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส ราชพฤกษ์	4 ธันวาคม 2562	3 ธันวาคม 2592
10. โครงการศูนย์การค้าเดอะ ชื่น ทาวน์ อิน ทาวน์	3 ธันวาคม 2562	31 มกราคม 2588

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล****(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี.รีเทล”)****หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563**

เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2564 ของกองทรัสต์ มีมติอนุมัติในวาระดังต่อไปนี้

- อนุมัติการแก้ไขนโยบายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เพื่อขยายขอบเขตการลงทุนในสินทรัพย์หลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท จากเดิมมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า
- อนุมัติการแก้ไขสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ส่งผลให้บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมบัวหลวง จำกัด พ้นจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมของกองทรัสต์ ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 เวลา 24.00 น. เป็นต้นไป
- อนุมัติการเปลี่ยนชื่อกองทรัสต์เป็น ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล และเปลี่ยนชื่อหลักทรัพย์ของกองทรัสต์เป็น ALLY ทั้งนี้ สำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้รับทราบเรื่องดังกล่าวแล้ว และมีผลในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตั้งแต่วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2564 เป็นต้นไป

จากเรื่องดังกล่าวข้างต้น ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหารของกองทรัสต์ กล่าวคือ บริษัท เค.อี.รีเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เท่านั้น และ บริษัท เคอีพร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด”) ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งเปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าวกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว ซึ่งการเปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าวมีผลตั้งแต่วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2564 เป็นต้นไป

ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ในระหว่างปี ได้แก่ บริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด (ถือหุ้นทรัสต์ร้อยละ 17.9) ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายเงินปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

### 2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

#### (ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งออกและประกาศโดยสมาคมในเดือนกุมภาพันธ์ 2563 สำหรับเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชียังกล่าวไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์จะถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”)

ทั้งนี้การถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชียังกล่าว มีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ และผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนี้ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 3

นอกจากนี้ กองทรัสต์ไม่ได้นำมาตราฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบันมาถือปฏิบัติในการจัดทำงบการเงินนี้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ กองทรัสต์ได้ประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อการเงินจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้ ซึ่งคาดว่าไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่อการเงินในงวดที่ถือปฏิบัติ

#### (ข) สกูลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนอของงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์ ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

#### (ค) การใช้วิจารณญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

**กรรฐต์เพื่อการลวงทุนในสิทธิการเข้าอสังหาริมทรัพย์ อลไล****(เดิมชื่อ “กรรฐต์เพื่อการลวงทุนในสิทธิการเข้าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. ธิเทล”)****หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563**

ข้อมูลเกี่ยวกับการประมาณความไม่แน่นอนและข้อสมมติที่สำคัญในการกำหนดนโยบายการบัญชี มีผลกระทบสำคัญต่อการรับรู้จำนวนเงินในงบการเงินซึ่งประกอบด้วยหมายเหตุประกอบงบการเงินต่อไปนี้

หมายเหตุข้อ 3 (ข)	การกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มที่ใช้ในการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่า
หมายเหตุข้อ 4 (ข)	สัญญาเช่า <ul style="list-style-type: none"><li>กองกรรฐต์พิจารณาถึงความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าหรือไม่ใช้สิทธิยกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่</li></ul>
หมายเหตุข้อ 5	ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)
หมายเหตุข้อ 6	การวัดมูลค่าค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับเกี่ยวกับข้อสมมติที่สำคัญที่ใช้ในการกำหนดอัตราสูญเสียถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted-average loss rate)
หมายเหตุข้อ 8	เงินลงทุนในสิทธิการเข้าอสังหาริมทรัพย์ - ข้อสมมติหลักที่กระทบต่อการประมาณมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเข้าอสังหาริมทรัพย์

**3 การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี**

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 กองกรรฐต์ได้ถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีเป็นครั้งแรก และไม่ปรับปรุงข้อมูลที่นำเสนอในปี 2562 รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3 (ก) ถึงข้อ 3 (ง)

**(ก) การบัญชีเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน**

ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้ กองกรรฐต์วัดมูลค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมและกำหนดให้วัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งไม่แตกต่างจากนโยบายการบัญชีเดิม สำหรับดอกเบี้ยรับรู้ตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง เดิมกองกรรฐต์รับรู้ดอกเบี้ยรับตามเกณฑ์คงค้าง

การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกองกรรฐต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(ข) การบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 กองทรัสต์ถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับการบัญชีของสัญญาเช่า

เดิมกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าจะรับรู้รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้ กองทรัสต์ต้องรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ทั้งนี้หนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าหากไม่มีอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญา

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	(พันบาท)
สินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้น	550,271
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น	(550,271)

การวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่า

(พันบาท)

ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่เปิดเผยไว้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	913,448
คิดลดโดยใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	544,496
สิทธิเลือกขยายอายุสัญญาเช่าและสิทธิเลือกยกเลิกสัญญาเช่าที่มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลว่าจะได้ใช้สิทธิ	5,775
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่รับรู้ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	550,271
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มถ่วงน้ำหนัก (ร้อยละต่อปี)	4.7

(ค) ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสีย

แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้กองทรัสต์รับรู้ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียที่เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นรายการหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทั้งจำนวน สำหรับค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีที่เกิดก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563 กองทรัสต์สามารถทยอยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามนโยบายการบัญชีเดิม (ดูหมายเหตุข้อ 11)



**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล****(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)****หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563****(ง) การวัดมูลค่ายุติธรรม**

แนวปฏิบัติทางบัญชีได้กำหนดวัตถุประสงค์ของการวัดมูลค่ายุติธรรม คือ ประมาณการราคาสำหรับรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติในการขายสินทรัพย์หรือการโอนหนี้สินที่จะเกิดขึ้นระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมภายใต้สภาพปัจจุบันของตลาด เดิมมูลค่ายุติธรรมหมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์หรือโอนหนี้สินกัน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยน และสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ แนวปฏิบัติทางบัญชีได้กำหนดการเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรม กองทรัสต์จึงเปิดเผยเพิ่มเติมดังที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 8 และข้อ 19

**4 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ**

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกกรอบระยะเวลาที่รายงาน ยกเว้นที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3

**(ก) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม**

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า ทั้งนี้ ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนรวมต้นทุนการทำรายการและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน” (2562: แสดงเป็นรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์)

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ราคายุติธรรมกำหนดจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทรัสต์จัดให้มีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยทุก ๆ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินราคาทรัพย์สินครั้งล่าสุดหรือวันที่จำหน่ายทรัพย์สิน หรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด กองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งผู้ประเมินราคารายเดียวกันให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินติดต่อกันเกินสองครั้ง

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

กำไรและขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน”

### (ข) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

เงินลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกองทรัสต์เป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่ารวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการออกจากบัญชี

กองทรัสต์ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอน หรือในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

การหักกลับ

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลับกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิที่ต่อเมื่อกองทรัสต์มีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลับจำนวนเงินที่รับรู้และตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

เงินลงทุนในหลักทรัสต์รับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย ราคาจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายทางตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล****(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)****หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563**

เงินลงทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรม โดยพิจารณาตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนด โดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน และตามข้อกำหนด หลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน โดยแสดงเป็น “กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน” ในกรณีที่กองทรัสต์จำหน่ายบางส่วนของเงินลงทุนที่ถืออยู่ การคำนวณต้นทุนสำหรับเงินลงทุนที่จำหน่ายไปและเงินลงทุนที่ยังถืออยู่ใช้วิธีถ่วงน้ำหนัก ปรับใช้กับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนที่เหลืออยู่ทั้งหมด

**(ค) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด และยอดเงินฝากสถาบันการเงิน

**(ง) ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ****นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563**

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรอง ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้ นั้น ๆ และการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจะถูกกลับรายการเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการเพิ่มขึ้นนั้นสัมพันธ์โดยตรงกับขาดทุนที่เคยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงาน แสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน” ภายใต้บัญชี “ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

### นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้รายได้อื่นค้ำรับและบริการค้ำรับวัดมูลค่าด้วยราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ ซึ่งประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกหนี้ หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

#### (จ) ลูกหนี้รายได้อื่นค้ำรับ

##### นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้รายได้อื่นค้ำรับคือ รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ได้ออกใบแจ้งหนี้เรียกเก็บจากลูกค้าแสดงในราคาทุนบวกกำไรที่รับรู้จนถึงวันที่รายงานหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

##### นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้รายได้อื่นค้ำรับคือ รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ได้ออกใบแจ้งหนี้เรียกเก็บจากลูกค้าแสดงในราคาทุนบวกกำไรที่รับรู้จนถึงวันที่รายงานหักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

#### (ฉ) ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียประกอบด้วยต้นทุนในการออกและการได้มาซึ่งตราสารทุนของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นได้แก่ รายจ่ายในการรับประกันการจัดจำหน่าย ค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียน และรายจ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกส่วนได้เสีย

##### นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

กองทรัสต์รับรู้ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียเป็นรายการหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน

##### นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่ยืนยันได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

**คริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล****(เดิมชื่อ “คริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)****หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563****(ข) สัญญาเช่า****นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563**

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กองทรัสต์จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่

**ในฐานะผู้เช่า**

กองทรัสต์รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยตัวราคาค่าเช่าและจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 4(ก)

ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยจำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลรวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรกและประมาณการต้นทุนในการบูรณะและสุทธิจากสิ่งจูงใจในสัญญาเช่าที่ได้รับ

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทรัสต์ และวัดมูลค่าภายหลังด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ค่าเช่ารวมถึงค่าเช่าคงที่หักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าค้างรับ ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา และจำนวนเงินที่คาดว่าจะต้องจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ ค่าเช่ายังรวมถึงจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสิทธิเลือกซื้อ สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากกองทรัสต์มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิ ค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการ

หนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงค่าเช่า การเปลี่ยนแปลงประมาณการจำนวนเงินที่คาดว่าจะต้องจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ หรือการเปลี่ยนแปลงการประเมินการใช้สิทธิเลือกซื้อ สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

ค่าเช่าจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ในฐานะผู้ให้เช่า

นโยบายการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่ากล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 4 (จ)

(ข) **เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น**

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

(ค) **รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า**

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าหมายถึง จำนวนตามใบแจ้งหนี้ที่เรียกเก็บจากลูกค้าในส่วนที่เกินกว่ารายได้ที่รับรู้ และจำนวนเงินที่รับล่วงหน้าสำหรับงานของลูกค้าในส่วนที่กองทรัสต์ยังไม่ได้เริ่มให้บริการตามเงื่อนไขในสัญญา ซึ่งได้แสดงไว้ในราคาทุน

(ง) **ประมาณการหนี้สิน**

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้เมื่อกองทรัสต์มีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุมานที่เกิดขึ้นในปัจจุบันอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นในอดีตซึ่งสามารถประมาณจำนวนเงินภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว ประมาณการหนี้สินประมาณโดยวิธีการประมาณการที่ดีที่สุด

(ฉ) **หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย**

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยบันทึกเริ่มแรกด้วยมูลค่าธุรกรรมหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเกิดหนี้สิน หลังจากการบันทึกหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจะบันทึกต่อมาโดยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างยอดหนี้เริ่มแรกและยอดหนี้เมื่อครบกำหนดไถ่ถอนจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุการกู้ยืมโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล****(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)****หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563****(ก) การวัดมูลค่ายุติธรรม**

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กองทรัสต์สามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์หลายข้อกำหนดให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน และสินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่ใช่ทางการเงิน

กองทรัสต์วัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่อง หากสามารถหาได้ ตลาดจะถือว่ามี ‘สภาพคล่อง’ หากรายการของสินทรัพย์หรือหนี้สินเกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอในจำนวนที่เพียงพอซึ่งสามารถให้ข้อมูลราคาได้อย่างต่อเนื่อง

หากไม่มีราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่อง กองทรัสต์ใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่มีความเกี่ยวข้องให้มากที่สุด และลดการใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ให้น้อยที่สุด การเลือกเทคนิคการประเมินมูลค่าจะพิจารณาปัจจัยทั้งหมดที่ผู้ร่วมตลาดคำนึงถึงในการกำหนดราคาของรายการ

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขาย กองทรัสต์วัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ หากกองทรัสต์พิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการและมูลค่ายุติธรรมไม่ว่าจะได้มาจากราคาเสนอซื้อเสนอขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เหมือนกันหรือโดยใช้เทคนิคการวัดมูลค่าซึ่งใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งตัดสินว่าไม่มีนัยสำคัญต่อการวัดมูลค่า ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของการทำรายการ และรับรู้เป็นรายการรอตัดบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินแต่ต้องไม่ช้ากว่าการวัดมูลค่ายุติธรรมที่ใช้หลักฐานสนับสนุนทั้งหมดจากข้อมูลที่เกิดขึ้นในตลาดหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กองทรัสต์ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้  
มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น  
นอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

หากข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่  
แตกต่างกัน การวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่า  
ยุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวม

กองทรัสต์รับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ในรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

### (จ) รายได้

รายได้ค่าเช่า

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

เมื่อกองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่า กองทรัสต์จะพิจารณา ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าว่าได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทน  
ทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าหรือไม่ หากมี สัญญาเช่าดังกล่าว  
จะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หากไม่มี สัญญาเช่าดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

หากสัญญาที่มีส่วนประกอบที่เป็นสัญญาเช่าและมีส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่า กองทรัสต์จะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่  
จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล****(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล”)****หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563**

กองทรัสต์รับรู้ค่าเช่าที่ได้รับจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ค่าเช่าด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ ‘รายได้ค่าเช่า’ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า

**นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563**

รายได้ค่าเช่าจะรับรู้เป็นรายได้ในกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา

**รายได้ค่าบริการ**

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินตามอัตราที่ระบุในสัญญา รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงาน แสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน” ภายใต้บัญชี “ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

**รายได้อื่น**

รายได้อื่นรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

**(ก) ดอกเบี้ย****นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563****อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง**

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงคืออัตราที่ใช้คิดลดประมาณการการจ่ายชำระเงินหรือรับเงินในอนาคตตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของเครื่องมือทางการเงินของมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินหรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงิน

### นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

ดอกเบี้ยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

#### (ฅ) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

#### (ณ) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการะภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงิน

#### (ด) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

#### (ค) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกองทรัสต์ หรือบุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือกองทรัสต์มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล****(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล”)****หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563****(ก) รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน**

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อผู้จัดการกองทรัสต์ (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกองทรัสต์) จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้นโดยตรง

**5 ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)**

ในเดือนมีนาคม 2563 ส่วนงานราชการได้กำหนดให้มีการปิดสถานประกอบการ (บางส่วน) หรือลดเวลาประกอบกิจการของกองทรัสต์เป็นการชั่วคราว ตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2563 ถึงวันที่ 16 พฤษภาคม 2563 เพื่อจำกัดผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมมีการติดตามสถานการณ์ดังกล่าวอย่างใกล้ชิดและพยายามอย่างยิ่งยวดในการควบคุมให้มีผลกระทบต่อธุรกิจให้น้อยที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ ทั้งนี้กองทรัสต์ได้สะท้อนผลกระทบจากการลดอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับเฉพาะช่วงระยะเวลาการปิดสถานประกอบการ (บางส่วน) เป็นการชั่วคราวในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แล้ว โดยการลดอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวเป็นไปตามนโยบายการลดราคาของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สถานการณ์ของการแพร่ระบาดดังกล่าวยังไม่สิ้นสุด โดยมีการตรวจพบผู้ติดเชื้อเป็นจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องและมีการแพร่ระบาดไปทั่วประเทศไทย เพื่อเป็นการตอบสนองต่อสถานการณ์ดังกล่าว ประเทศไทยได้มีการออกมาตรการต่าง ๆ เพื่อเฝ้าระวังและควบคุมการแพร่ระบาด โดยสนับสนุนให้ประชาชนรักษาระยะห่างทางสังคม หลีกเลี่ยงการรวมตัวกัน และจำกัดการเดินทาง ในขณะเดียวกัน จากข้อมูลขององค์การอนามัยโลก (WHO) วัคซีนป้องกันโรคโควิด 19 เริ่มนำไปใช้ได้แล้วและกำลังแจกจ่ายไปทั่วโลก อย่างไรก็ตาม ในขณะนี้ยังไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าวัคซีนดังกล่าวจะสามารถป้องกันการแพร่ระบาดเป็นระยะเวลานานเท่าใดและป้องกันได้มากน้อยเพียงใด และการแพร่ระบาดจะสิ้นสุดลงเมื่อใด

เนื่องจากสถานการณ์ดังกล่าวมีความไม่แน่นอนสูงและอาจเปลี่ยนแปลงได้ทุกเมื่อ ณ ขณะนี้จึงไม่สามารถคาดการณ์ผลกระทบของการแพร่ระบาดที่ยังคงดำเนินอยู่ มาตรการต่าง ๆ ของรัฐบาล และการแจกจ่ายวัคซีน ที่อาจมีต่อธุรกิจของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ติดตามสถานการณ์ดังกล่าวอย่างใกล้ชิดและดำเนินการเพื่อลดผลกระทบให้มากที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

## 6 ความเสี่ยงทางการเงิน

### ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกองทรัสต์ หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกองทรัสต์

กองทรัสต์ได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกค้าจำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์มีกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ณ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงิน

### ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ฐานะเปิดต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของกองทรัสต์ได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกค้าแต่ละราย อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งอาจส่งผลต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้า ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรม



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโด

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล”)

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับฐานะเปิดต่อความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับ  
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ลูกหนี้การค้า กิจการอื่น	ลูกหนี้การค้า กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7) (พันบาท)	มูลค่ารวม ตามบัญชี
ภายในกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้	13,954	1,086	15,040
เกินกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้			
น้อยกว่า 3 เดือน	75,140	2,267	77,407
3 - 6 เดือน	54,303	344	54,647
6 - 12 เดือน	34,210	304	34,514
มากกว่า 12 เดือน	2,901	278	3,179
<b>รวม</b>	<b>180,508</b>	<b>4,279</b>	<b>184,787</b>
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	12,696	252	12,948
	<b>193,204</b>	<b>4,531</b>	<b>197,735</b>
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-
<b>สุทธิ</b>	<b>193,204</b>	<b>4,531</b>	<b>197,735</b>

อัตราผลขาดทุนคำนวณจากประสบการณ์ของการสูญเสียด้านเครดิตที่เกิดขึ้นจริง อัตราเหล่านี้คู่กับสเกลแฟคเตอร์  
เพื่อสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในระหว่างงวดที่เก็บข้อมูล สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมอง  
ของกองทรัสต์ที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกหนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ลูกหนี้การค้า กิจการอื่น	ลูกหนี้การค้า กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7) (พันบาท)	มูลค่ารวม ตามบัญชี
ภายในกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้	18,664	8,949	27,613
เกินกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้			
น้อยกว่า 3 เดือน	20,589	899	21,488
3 - 6 เดือน	308	-	308
รวม	39,561	9,848	49,409
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	1,093	21	1,114
	40,654	9,869	50,523
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-
สุทธิ	40,654	9,869	50,523

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้รายได้อาจเข้าและบริการค้างรับของกองทรัสต์มีระยะเวลา 15 วัน

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ตารางต่อไปนี้จะแสดงระยะเวลาการครบกำหนดหนี้ตามสัญญาของเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่รายงาน โดยจำนวนเงินเป็นจำนวนขั้นต้นซึ่งไม่ได้คิดลด รวมดอกเบี้ยตามสัญญาและไม่รวมผลกระทบหากหักกลบตามสัญญา

กระแสเงินสดตามสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(พันบาท)

ภายใน 1 ปี หรือน้อยกว่า	104,767
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี	85,684
มากกว่า 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	448,956
มากกว่า 5 ปี	2,856,501
รวม	3,495,908

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน





## คริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

(เดิมชื่อ “คริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

### ความเสี่ยงด้านตลาด

กองคริสต์มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสถานการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทรูทกิจของผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

### ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยคือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด

ตารางต่อไปนี้ได้สรุปความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยของกองคริสต์ ซึ่งประกอบด้วยสินทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมและจำแนกตามประเภทอัตราดอกเบี้ย

	ยอดคงเหลือของเครื่องมือทางการเงินสุทธิ				
	มีอัตราดอกเบี้ย				
	ปรับขึ้นลงตาม	มีอัตรา	ไม่มีอัตรา		
สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน	อัตราตลาด	ดอกเบี้ยคงที่	ดอกเบี้ย		รวม
				(พันบาท)	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563					
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม					
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	-	59,995		59,995
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	502,464	12,885		515,349
เงินกู้ยืมระยะยาว	(2,760,897)	-	-		(2,760,897)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562					
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม					
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	40,000	-		40,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	710,569	27,780		738,349
เงินกู้ยืมระยะยาว	(2,758,643)	-	-		(2,758,643)

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

### นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของคู่สัญญา กองทรัสต์ไม่มีการถือหรือออกตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

การจัดการความเสี่ยงเป็นส่วนที่สำคัญของธุรกิจของกองทรัสต์ กองทรัสต์มีระบบในการควบคุมให้มีความสมดุลของระดับความเสี่ยงให้เป็นที่ยอมรับได้ โดยพิจารณาระหว่างต้นทุนที่เกิดจากความเสี่ยงและต้นทุนของการจัดการความเสี่ยง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการควบคุมกระบวนการจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่องเพื่อให้มั่นใจว่ามีความสมดุลระหว่างความเสี่ยงและการควบคุมความเสี่ยง

### 7 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เค.อี.รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	รับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์
		เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด	ไทย	เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์	รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จากกองทรัสต์
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุดของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด	รับฝากเงินให้กู้ยืมเงินแก่กองทรัสต์ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ

## **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล**

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	รับฝากเงิน ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นรายย่อย 17.9 ของหน่วยทรัสต์ที่ออก และชำระแล้ว	ทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่ดิน อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เคอี พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด”)	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่ดิน อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เค.อี.เอช จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เกียรติสมมิตร จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่ดิน อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ลักซ์เชอรี แอท สีฟวิ่ง จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เดอะคริสตัล ราชพฤกษ์ รีเทล จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญา เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ราคาตลาดโดยขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า
ดอกเบี้ยรับ/ดอกเบี้ยจ่าย	อัตราดอกเบี้ยตามที่สถาบันการเงินประกาศ
รายได้อื่น	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ต้นทุนการเช่าและบริการ	ราคาตลาด
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	ราคาตลาด

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 สรุปได้ดังนี้

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 (พันบาท)
<b>รายได้</b>		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		
บริษัท เคอี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด”)	28,916	23,337
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	16,617	830
บริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด	5,821	1,439
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	5,808	560
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	10,454	15,281
<b>รวม</b>	<b>67,616</b>	<b>41,447</b>
<b>ดอกเบี้ยรับ</b>		
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	732	565



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 (พันบาท)
<b>รายได้อื่น</b>		
บริษัท เคอี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด		
(เดิมชื่อ “บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด”)	5,497	495
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	1,825	1,432
<b>รวม</b>	<b>7,322</b>	<b>1,927</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>		
ต้นทุนการเช่าและบริการ		
บริษัท เคอี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด		
(เดิมชื่อ “บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด”)	1,127	14,333
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	4,116	5,245
<b>รวม</b>	<b>5,243</b>	<b>19,578</b>
<b>ค่าใช้จ่ายในการบริหาร</b>		
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	1,407	-
<b>ค่าธรรมเนียมการจัดการ</b>		
บริษัท เค.อี.รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด	30,409	2,790
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด	18,246	1,674
<b>รวม</b>	<b>48,655</b>	<b>4,464</b>
<b>ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์</b>		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	12,544	1,116
<b>ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์</b>		
บริษัท เค.อี.รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด	90,879	9,471
<b>ต้นทุนทางการเงิน</b>		
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	108,959	8,431

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	2563	2562
	(พันบาท)	
<b>เงินฝากสถาบันการเงิน</b>		
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	358,550	27,780
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	156,705	710,569
<b>รวม</b>	<b>515,255</b>	<b>738,349</b>
<b>ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ</b>		
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ		
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	1,780	553
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	560	492
บริษัท เดอะคริสตัล ราชพฤกษ์ รีเทล จำกัด	551	-
บริษัท เคอี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด”)	386	8,490
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	1,002	313
<b>รวม</b>	<b>4,279</b>	<b>9,848</b>
<b>ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ</b>		
บริษัท เคอี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด”)	-	24,242
บริษัท เดอะคริสตัล ราชพฤกษ์ รีเทล จำกัด	-	14,618
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	-	1,883
<b>รวม</b>	<b>-</b>	<b>40,743</b>
<b>ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ</b>		
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	9	44
<b>ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า</b>		
บริษัท เค.อี.รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด	14,092	1,284



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี.รีเทล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

	2563	2562
	(พันบาท)	
<b>ลูกหนี้เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ</b>		
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	-	212
<b>เจ้าหนี้การค้า</b>		
บริษัท ลักซ์เซอรี แอท ลีฟวิ่ง จำกัด	590	-
บริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด	-	5,790
บริษัท เกียรติสหมิตร จำกัด	-	4,882
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	31	15
<b>รวม</b>	<b>621</b>	<b>10,687</b>
<b>เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</b>		
บริษัท เค.อี.รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด	27,084	13,330
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด	3,216	1,731
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	2,173	1,154
บริษัท เคอี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด		
(เดิมชื่อ “บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด”)	1,641	21,945
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	292	8,260
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	937	5,245
<b>รวม</b>	<b>35,343</b>	<b>51,665</b>
<b>เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ</b>		
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	6,626	1,088
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	4,203	2,244
<b>รวม</b>	<b>10,829</b>	<b>3,332</b>
<b>เงินกู้ยืมระยะยาว</b>		
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	2,760,897	2,758,643



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

### 8 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ หมายเหตุ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 (พันบาท)
<b>เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ - ราคาทุน</b>		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันต้นปี/งวด	11,171,144	-
บวก รับโอนเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
จากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	-	3,901,000
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	2,954
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	7,267,190
เพิ่มขึ้นเนื่องจาก การถือปฏิบัติตามการบัญชีเกี่ยวกับ		
สัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	3 (ข) 550,271	-
หัก การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าระหว่างปี	(787)	-
บวก เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์ เพิ่มขึ้นระหว่างปี	14,283	-
<b>เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันสิ้นปี/งวด</b>	<b>11,734,911</b>	<b>11,171,144</b>
<b>ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม</b>		
<b>ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์</b>		
ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม		
ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
ณ วันต้นปี/งวด	-	-
ขาดทุนสุทธิจากการประเมินราคาระหว่างปี	(361,640)	-
หัก มูลค่าที่รวมในรายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่า		
ดำเนินงาน	(12,949)	-
มูลค่าที่รวมในหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับ		
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(11,079)	-
<b>ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ</b>		
<b>เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันสิ้นปี/งวด</b>	<b>(385,668)</b>	<b>-</b>
<b>เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันสิ้นปี/งวด</b>	<b>11,349,243</b>	<b>11,171,144</b>

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2563 กองทรัสต์ได้รับรายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์จากผู้ประเมินราคาอิสระ การประเมินมูลค่า  
 ยุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยการคิดลด  
 ประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ถูกจัดลำดับชั้นการ  
 วัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3

เทคนิคการประเมินมูลค่า	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ ที่มีนัยสำคัญ	ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ และการวัดมูลค่ายุติธรรม
การคิดลดกระแสเงินสด รูปแบบการประเมิน มูลค่าพิจารณาถึงมูลค่าปัจจุบันของกระแส เงินสดสุทธิที่ได้จากทรัพย์สิน โดยคำนึงถึง พื้นที่เช่าสุทธิ อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย อัตราการปรับเพิ่มค่าเช่า อัตราของผู้เช่าที่คาด ว่าจะต่อสัญญา อัตราการครอบครองพื้นที่ เฉลี่ย รายได้อื่น ๆ จากการบริการ ค่าใช้จ่าย ในการบริหารกองทรัสต์ กระแสเงินสดสุทธิที่ คาดไว้จะถูกคิดลดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับ ค่าความเสี่ยงแล้ว การประมาณอัตราคิดลด ได้พิจารณาถึงคุณภาพของอาคารและสถานที่ตั้ง (ตำแหน่งที่ดินที่ดีที่สุด หรือ รองลงมา) คุณภาพเครดิตของผู้เช่าและระยะเวลาการเช่า	<ul style="list-style-type: none"> <li>อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าใน ตลาดที่ประมาณการไว้ (ร้อยละ 2.0 - ร้อยละ 4.0)</li> <li>อัตราของผู้เช่าที่คาดว่าจะต่อ สัญญา (ถัวเฉลี่ยร้อยละ 50.0)</li> <li>อัตราการครอบครองพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ 80.0 - ร้อยละ 96.5)</li> <li>อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยง แล้ว (ร้อยละ 9.0 - ร้อยละ 10.0)</li> </ul>	มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะ เพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก <ul style="list-style-type: none"> <li>อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าใน ตลาดที่ประมาณการไว้สูงขึ้น (ลดลง)</li> <li>อัตราของผู้เช่าที่คาดว่าจะต่อ สัญญาเพิ่มขึ้น (ลดลง)</li> <li>อัตราการครอบครองพื้นที่เฉลี่ย เพิ่มขึ้น (ลดลง) หรือ</li> <li>อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยง แล้วต่ำลง (สูงขึ้น)</li> </ul>

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้สะท้อนการลดอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ให้กับผู้เช่ารายย่อยที่ได้รับผลกระทบสำหรับเฉพาะช่วง  
 ระยะเวลาการปิดสถานประกอบการ (บางส่วน) เป็นการชั่วคราวเนื่องด้วยสถานการณ์ COVID-19 ไว้ในการประเมิน  
 มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แล้ว โดยการลดอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวเป็นไป  
 ตามนโยบายการลดราคาของกองทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์ได้ปรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่า  
 ยุติธรรมและรับรู้ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใน  
 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

### สัญญาเช่า

#### ในฐานะผู้เช่า

กองทรัสต์เช่าที่ดินสำหรับบางโครงการที่กองทรัสต์ลงทุน โดยสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวมีระยะเวลาตั้งแต่ 15 ปี ถึง 30 ปี โดยมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับบางสัญญาเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญา ค่าเช่ากำหนดชำระเป็นรายเดือน รายไตรมาส และรายปีตามอัตราคงที่ที่ระบุไว้ในแต่ละสัญญา

#### สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า

สัญญาเช่าที่ดินบางสัญญาให้สิทธิกองทรัสต์ในการเลือกขยายอายุสัญญาเช่าภายใน 90 วันก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าที่บอกเลิกไม่ได้ ในทางปฏิบัติกองทรัสต์จะพิจารณาสิทธิในการขยายอายุสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าใหม่เพื่อให้มีความยืดหยุ่นในการดำเนินงาน สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าเป็นสิทธิที่ให้กองทรัสต์เป็นผู้มีสิทธิเลือกโดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิดังกล่าว กองทรัสต์จะประเมินตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลว่ามีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ และกองทรัสต์จะทบทวนการประเมินว่ายังมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ หากมีเหตุการณ์สำคัญหรือมีการเปลี่ยนแปลงสถานการณ์อย่างมีสาระสำคัญซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมของกองทรัสต์

สำหรับปี	สำหรับรอบระยะเวลา
สิ้นสุดวันที่	ตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562
31 ธันวาคม 2563	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562
	(พันบาท)

#### จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	25,416	-
ค่าเช่าจ่าย	-	2,554

กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าของกองทรัสต์ที่แสดงในงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวนเงิน 35.1 ล้านบาท



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

### หนี้สินตามสัญญาเช่า

รายการเคลื่อนไหวของหนี้สินตามสัญญาเช่าในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

	หมายเหตุ	(พันบาท)
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563		-
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี	3	550,271
การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าระหว่างปี		(787)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า		(35,708)
ต้นทุนทางการเงินภายใต้สัญญาเช่า		25,416
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		539,192

### ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยกำหนดระยะเวลาเช่าที่ยกเลิกไม่ได้เป็นระยะเวลาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 30 ปี โดยการต่ออายุสัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า สัญญาเช่าดังกล่าวกำหนดรายได้ค่าเช่าเป็นจำนวนคงที่และค่าเช่าผันแปร

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 (พันบาท)
รายได้ค่าเช่าที่ผันแปรตามยอดขาย	41,856	1,672

### จำนวนเงินที่จะได้รับในอนาคตตามสัญญาให้เช่าดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	(พันบาท)
ปีที่ 1	620,036
ปีที่ 2	351,806
ปีที่ 3	134,620
ปีที่ 4	23,872
ปีที่ 5	24,337
หลังจากปีที่ 5	556,302
รวม	1,710,973

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

จำนวนเงินขั้นค่าที่จะได้รับในอนาคตตามสัญญาให้เช่าดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(พันบาท)

ภายใน 1 ปี	779,234
หลังจาก 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	1,147,003
หลังจาก 5 ปี	583,403
รวม	2,509,640

9 เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังต่อไปนี้

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562
	(พันบาท)	
ณ ต้นปี/งวด	40,000	-
เพิ่มขึ้น	209,400	40,000
จำหน่าย	(190,000)	-
ตัดจำหน่ายส่วนต่ำของเงินลงทุนในพันธบัตร	592	-
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ		
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	3	-
ณ วันสิ้นปี/งวด	59,995	40,000



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

### 10 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

กองทรัสต์มีรายละเอียดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังต่อไปนี้

	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2562	
	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย
	(พันบาท)	(ร้อยละต่อปี)	(พันบาท)	(ร้อยละต่อปี)
เงินสดในมือ	94	-	-	-
เงินฝากกระแสรายวัน	12,791	-	27,780	-
เงินฝากออมทรัพย์	502,464	0.05 - 0.13	710,569	0.50
รวม	<u>515,349</u>		<u>738,349</u>	

### 11 ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

รายการเคลื่อนไหวของค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562
	(พันบาท)	
ณ วันต้นปี/งวด	103,458	-
เพิ่มขึ้น	-	104,951
ตัดจำหน่าย	(21,025)	(1,493)
ณ วันสิ้นปี/งวด	<u>82,433</u>	<u>103,458</u>

หากกองทรัสต์ต้องรับรู้ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายทั้งจำนวน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์จะมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิคงเหลือเท่ากับ 8,295.2 ล้านบาท และมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยคงเหลือเท่ากับ 9.4900 บาทต่อหน่วย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

12 เงินกู้ยืมระยะยาว

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 (พันบาท)
ณ วันต้นปี/งวด	2,758,643	-
เพิ่มขึ้น	-	2,764,000
หัก ต้นทุนการทำรายการเงินกู้ยืมระยะยาว		
จากสถาบันการเงิน	-	(5,528)
บวก การตัดจำหน่ายต้นทุนทางการเงิน		
ตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	2,254	171
ณ วันสิ้นปี/งวด	2,760,897	2,758,643

เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“ธนาคาร”) จำนวน 2,764.0 ล้านบาท มีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามอายุของสัญญา เป็นระยะเวลา 10 ปี โดยจะชำระคืนเป็นงวดรวม 24 งวด เงินงวดแรกจะชำระในวันสุดท้ายของเดือนที่ 51 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก และงวดต่อ ๆ ไป เมื่อครบกำหนดระยะเวลาทุก ๆ 3 เดือน ผู้กู้ตกลงชำระคืนหนี้ตามสัญญานี้ทั้งหมดภายในกำหนดเวลา 120 เดือน นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้ครั้งแรกและชำระดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนดระยะเวลาทุก ๆ 3 เดือน โดยเงินกู้มีอัตราดอกเบี้ยดังนี้

- 1) อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.85 ต่อปี นับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก จนถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2564
- 2) อัตรา MLR - 2.15 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2564 ถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2567 และ
- 3) อัตรา MLR - 2 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2567 เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น

หลักประกันการกู้ยืม มีดังนี้

- 1) สิทธิการเช่าในโครงการซีดีซี คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ และโครงการเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกัน และ
- 2) สิทธิเรียกร้องที่จะได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้แห่งสิทธิในทรัพย์สินที่จะลงทุนครั้งที่ 1 จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกัน



## คริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

(เดิมชื่อ “คริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

นอกจากนี้ กองคริสต์ต้องจัดให้มีประกันภัยประเภทคุ้มครองความเสี่ยงภัยทุกชนิด และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนครั้งที่ 1 โดยระบุให้ธนาคารและกองคริสต์เป็นผู้รับประกันประโยชน์

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองคริสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น 1) การดำรงสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ไม่เกิน 1.5 เท่า 2) การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกิน 5.5 เท่า 3) การดำรงสัดส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Assets Ratio) ไม่เกินร้อยละ 50 4) คำเนิการให้ เค.อี.กรุ๊ป ดำรงสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในผู้กู้ทั้งทางตรง และ/หรือ ทางอ้อมรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ทั้งหมดสำหรับการเข้าลงทุนในครั้งแรก เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองคริสต์มีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมีได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 1,641.0 ล้านบาท (2562: 1,641.0 ล้านบาท)

### 13 ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

	มูลค่า ต่อหน่วย (บาท)	31 ธันวาคม 2563 จำนวนหน่วย (พันหน่วย/พันบาท)	จำนวนเงิน	มูลค่า ต่อหน่วย (บาท)	31 ธันวาคม 2562 จำนวนหน่วย (พันหน่วย/พันบาท)	จำนวนเงิน
<b>ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับ</b>						
จากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	9.8896	874,100	8,644,499	10.1796	874,100	8,897,988
หน่วยทรัสต์ต้นปี/งวด	10.1796	874,100	8,897,988	-	-	-
หน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว	-	-	-	10.1796	484,100	4,927,944
หน่วยทรัสต์ที่ออกเพื่อแลกกับ สินทรัพย์ หนี้สินและภาระของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	10.1796	390,000	3,970,044
ลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์	(0.2900)	-	(253,489)	-	-	-
หน่วยทรัสต์ต้นปี/งวด	9.8896	874,100	8,644,499	10.1796	874,100	8,897,988



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ในการประชุมคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เค.อี.รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2563 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.1600 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 139.9 ล้านบาท โดยได้จ่ายเงินจากการลดทุนชำระแล้วให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้วในเดือนมิถุนายน 2563 การลดทุนชำระแล้วดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์

ในการประชุมคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เค.อี.รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2563 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.1300 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 113.6 ล้านบาท โดยได้จ่ายเงินจากการลดทุนชำระแล้วให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้วในเดือนธันวาคม 2563 การลดทุนชำระแล้วดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์

### 14 กำไรสะสม

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังต่อไปนี้

หมายเหตุ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 (พันบาท)
ณ วันต้นปี/งวด	54,300	-
บวก กำไรจากการลงทุนสุทธิ	434,426	54,300
หัก ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงใน		
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน		
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	8 (385,668)	-
บวก กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงใน		
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่แสดงด้วย		
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	9 3	-
หัก การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	17 (52,446)	-
ณ วันสิ้นปี/งวด	50,615	54,300

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล****(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. ริเทล”)****หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563****15 ค่าใช้จ่าย****(ก) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์****(1) ค่าธรรมเนียมการจัดการ**

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) แต่ไม่น้อยกว่า 25 ล้านบาท ต่อปี โดยมีอัตราการเพิ่มร้อยละ 3.00 ต่อปี

**(2) ค่าธรรมเนียมพิเศษจากอัตราผลตอบแทนที่สูงกว่าอัตราอ้างอิง**

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษจากอัตราผลตอบแทนที่สูงกว่าอัตราอ้างอิงเป็นรายปีในอัตราร้อยละ 30.00 ของส่วนต่างระหว่าง อัตรากำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วสำหรับการคำนวณค่าธรรมเนียมพิเศษ และอัตราผลตอบแทนอ้างอิง (ในกรณีที่ส่วนต่างระหว่างอัตรากำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วสำหรับการคำนวณค่าธรรมเนียมพิเศษในรอบปีบัญชีนั้นต่ำกว่าอัตราผลตอบแทนอ้างอิงจะไม่มีกรคิดค่าธรรมเนียมนี้) ค่าธรรมเนียมพิเศษจากอัตราผลตอบแทนที่สูงกว่าอัตราอ้างอิงนี้ จะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 เป็นต้นไป

**(ข) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์**

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมเป็นรายปีในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวม (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ หรือค่าธรรมเนียมตราสารอื่นใดที่กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนและได้พิจารณาเข้าลงทุน เนื่องจากการรับหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ออกตราสารดังกล่าวโดยทรัสต์ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) แต่ไม่น้อยกว่า 12 ล้านบาท ต่อปี

**(ค) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์**

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคำนวณเป็นรายเดือนตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์กำหนด

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

### (ง) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนภายใต้สัญญาการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

#### (1) ค่าธรรมเนียมอัตราพื้นฐาน

ไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้จากการดำเนินงานสำหรับแต่ละโครงการ

#### (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ

ไม่เกินร้อยละ 10 ของกำไรขั้นต้นจากอสังหาริมทรัพย์หลังปรับปรุงสำหรับแต่ละโครงการ

#### (3) ค่าธรรมเนียมค่าบริการการทำสัญญา

ไม่เกิน 3 เดือนของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ และ/ หรือค่าบริการพื้นที่ สำหรับการเข้าทำสัญญาใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเดิมเพื่อการเช่าหรือการให้บริการพื้นที่ รวมถึงการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์จัดหาประโยชน์สำหรับกำหนดระยะเวลาตามสัญญา 3 ปี และแปรผันตามระยะเวลาของสัญญา

### 16 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วย (บาท)	จำนวนเงิน (พันบาท)
26 พฤศจิกายน 2562 - 31 ธันวาคม 2562	27 กุมภาพันธ์ 2563	26 มีนาคม 2563	0.0600	52,446
				<u>52,446</u>

### 17 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงิน เป็นจำนวนเงินรวม 373.7 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 4.45 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี (สำหรับรอบระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562: จำนวนเงินรวม 11,171.1 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 138.24 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด)



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

### 18 ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้

การดำเนินงานหลักของกองทรัสต์มาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากธุรกิจหลักประเภทลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยที่กองทรัสต์มีส่วนงานทางภูมิศาสตร์เพียงส่วนงานเดียวเนื่องจากกองทรัสต์ดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศไทยเท่านั้น

การจำแนกรายได้ จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า มีดังนี้

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 (พันบาท)
<b>ประเภทของรายได้</b>		
รายได้ค่าบริการ	695,246	63,016
<b>รายได้รวม</b>	<b>1,132,524</b>	<b>117,916</b>
<b>จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้</b>		
ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	695,246	63,016

### 19 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

ตารางต่อไปนี้แสดงมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า

	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
				(ล้านบาท)
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563</b>				
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				
ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	11,349	11,349
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	60	-	60

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
			(ล้านบาท)	
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562</b>				
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				
ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	11,171	11,171
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	40	-	40

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่เกิดขึ้นจะถูกจัดอยู่ในระดับที่ 2 เครื่องมือการเงินเหล่านี้ประกอบด้วยตราสารหนี้ภาครัฐที่อยู่ในกลุ่มน่าลงทุนและเงินฝากประจำ

เงินลงทุนที่ถูกจัดประเภทในระดับที่ 3 มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้เนื่องจากมีการซื้อขายไม่บ่อยนัก วิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 8

20 ภาระผูกพัน

กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

21 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เค.อี.รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติ

21.1 การจัดสรรผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาดังแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เป็นประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.0550 บาท เป็นจำนวนเงิน 48.1 ล้านบาท โดยมีกำหนดจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเดือนมีนาคม 2564



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

21.2 การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.0900 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 78.6 ล้านบาท โดยมีกำหนดจะจ่ายเงินจากการลดทุนชำระแล้วให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนมีนาคม 2564 การลดทุนชำระแล้วดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์

## 22 การจัดประเภทรายการใหม่

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ได้จัดประเภทใหม่ให้สอดคล้องกับรายการในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ดังนี้

	ก่อนการจัดประเภทใหม่	การจัดประเภทใหม่ (พันบาท)	หลังการจัดประเภทใหม่
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	54,967	(4,444)	50,523
สินทรัพย์อื่น	3,461	4,444	7,905
		-	





# BKER

**ผู้จัดการกองทรัสต์ | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด**

เลขที่ 175 อาคารสารคดีตึกยาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120  
โทรศัพท์ : 0-2674-6488 โทรสาร : 0-2679-5996  
[www.bblam.co.th](http://www.bblam.co.th)

**ผู้จัดการกองทรัสต์ | บริษัท เค.อี.ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด**

เลขที่ 888 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240  
โทรศัพท์ : 0-2101-5999

**ทรัสต์ | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด**

ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7-8 เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900  
โทรศัพท์ : 0-2949-1500 โทรสาร : 0-2949-1501  
[www.scbam.com](http://www.scbam.com)