

รายงานประจำปี 2564

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ อัลไล

K.E.REIT Management Co., Ltd.
ผู้จัดการกองทรัสต์

บลจ. ไทยพาณิชย์
SCB 

ทรัสต์



“

มากกว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
กองทรัสต์อัลไล ลงทุนในพื้นที่
สำหรับทุกคน และวิถีชีวิตอนาคต

”

สารบัญ

4

ข้อมูลทั่วไปของ
กองทรัสต์

5

สรุปข้อมูลสำคัญ
ของกองทรัสต์

8

สารจากผู้จัดการ
กองทรัสต์

10

นโยบาย ภาพรวม
การประกอบธุรกิจ
และการจัดหาประโยชน์

27

การกู้ยืมเงิน

29

ภาพรวมภาวะ
อุตสาหกรรมของธุรกิจ
ที่กองทรัสต์ลงทุน

33

ปัจจัยความเสี่ยง

63

ข้อพิพาททาง
กฎหมาย

64

เหตุการณ์สำคัญ

67

ข้อมูลสำคัญอื่น

สารบัญ (ต่อ)

68

ข้อมูลหน่วยทรัสต์
ที่กองทรัสต์เป็น
ผู้ออก

71

โครงสร้างการจัดการ

115

การทำกับดู่แล
กองทรัสต์

128

ความรับผิดชอบ
ต่อสังคม

133

การควบคุมภายใน
และการบริหารจัดการ
ความเสี่ยง

134

การป้องกัน
ความขัดแย้งทาง
ผลประโยชน์

147

ข้อมูลการวิเคราะห์
และคำอธิบายของ
ผู้จัดการกองทรัสต์

150

ข้อมูลทางการเงิน
ที่สำคัญ

152

ความเห็นของทรัสต์

153

สรุปสาระสำคัญ
ของสัญญาก่อตั้ง
ทรัสต์

177

รายงานผู้สอบบัญชี
รับอนุญาตและงบการเงิน



ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)

ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาไทย)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล⁽¹⁾

ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ)

ALLY Leasehold Real Estate Investment Trust

ชื่อย่อกองทรัสต์

ALLY

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เค.อี.รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท เค.อี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด

บริษัท หมื่นแสนพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด⁽³⁾

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

อายุกองทรัสต์

กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ

ประเภทหน่วยทรัสต์

ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

อายุสิทธิการเช่าเฉลี่ยสำหรับ 12 โครงการ

ประมาณ 24 ปี

ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

8,644,499,360.00 บาท

หมายเหตุ (1) กองทรัสต์ได้เปลี่ยนแปลงชื่อกองทรัสต์จากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล (BKER) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (ALLY) ตั้งแต่วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2564 เป็นต้นไป

(2) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด พ้นจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมของกองทรัสต์ ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 เป็นต้นไป

(3) บริษัท หมื่นแสนพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมกับบริษัท เค.อี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับโครงการกาตฝรั่งเศส วิลเลจ เชียงใหม่



สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

(คำเตือนการเปิดเผยข้อมูลที่ทรัสต์สินทรัพย์หลักมีอายุจำกัด (หากไม่มีการเพิ่มเติม) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญา ณ วันที่ 2 ธันวาคม 2592)

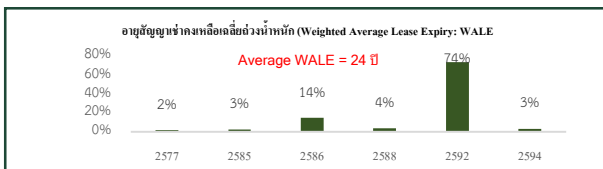
ชื่อกองทรัสต์ (ไทย) ⁽¹⁾	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล ⁽¹⁾
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ) ⁽¹⁾	ALLY Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์ ⁽¹⁾	ALLY
ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ ⁽²⁾	บริษัท เค.อี.รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ชื่อทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	26 พฤศจิกายน 2562

หมายเหตุ (1) กองทรัสต์ได้เปลี่ยนแปลงชื่อจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีทล (BKER) เป็น ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (ALLY) ตั้งแต่วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2564 เป็นต้นไป
(2) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด พ้นจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมของกองทรัสต์ ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 เป็นต้นไป

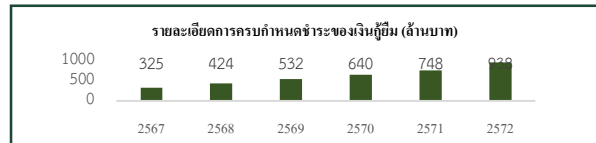
Market Cap	6,118,700,000 บาท	ราคาปิด ณ วันที่การสุดท้ายของปี	7.00 บาทต่อหน่วย
จำนวนหน่วย	874,100,000 หน่วย	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	8,393,486,362 บาท
NAV ต่อหน่วย	9.6024 บาทต่อหน่วย	ทุนจดทะเบียน	8,565,830,360 บาท
Par ต่อหน่วย	9.7996 บาทต่อหน่วย	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์	26 พฤศจิกายน 2562
P/NAV	0.72	อายุคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	28 ปี

สัดส่วนการลงทุน 100% ลงทุนทางตรง

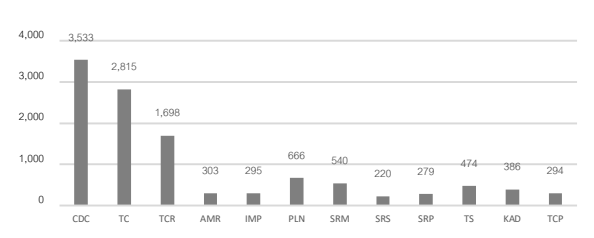
โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์



สินทรัพย์รวม	13,094,494,977	กำไร	354,113,884
หนี้สินรวม	4,701,008,616	สัดส่วนการกู้ยืม	26.21%
ส่วนทุน	8,565,830,360	Credit Rating	-



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



บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน โดย บริษัท ไจนส์ แลนด์ ลากูน่า จำกัด ตามวิธีรายได้คิดลด (ส่วนบาท)
<https://www.allyreit.com/th/investor-relations/document/appraisal-reports>

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

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. PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND	28,827,609	3.3%
5. เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	28,318,600	3.2%
Foreign Limit		49.00%
Current foreign holding		0.98%

นโยบายการประโยชน์	2562	2563	2564	ตั้งแต่จัดตั้ง
ตอบแทน : กองทรัสต์	รายการ (26/11/2562-31/12/2562)			
มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลไม่ต่ำกว่า 90% ของกำไรสุทธิหลังปรับปรุงแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อปี	เงินปันผล (บาทต่อหน่วย)	0.0600	0.0550	0.3720
	เงินลดทุน (บาทต่อหน่วย)	-	0.3800	-
				0.4870
				0.3800

ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทรัสต์สำหรับงวดวันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

	ตามประมาณการซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชี
เงินปันผลจากการดำเนินงานปกติ	91.83%
เงินลงทุน	0.0%
รวมอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	91.83%

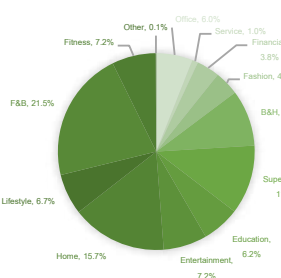
ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์

สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR ณ ราคาที่เข้าลงทุน	9.60 บาทต่อหน่วย
กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมิน ณ วันที่	1/01/2564 – 31/12/2564
ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา (%ต่อรายได้รวม)	35.38%
สัดส่วนเงินกู้ยืม	26.21%
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	3.85%-4.25%, MLR-1.75%-2.15%
2564 Expected IRR*	9.63%
2563 Expected IRR	8.51%

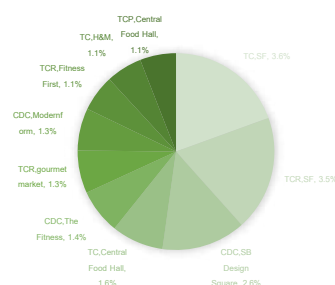
*ประมาณการกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.12 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลงทุนเพิ่มเติม 2 โครงการได้แก่ โครงการกาตฝรั่งเศส วิลเลจ เชียงใหม่ และโครงการ เดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

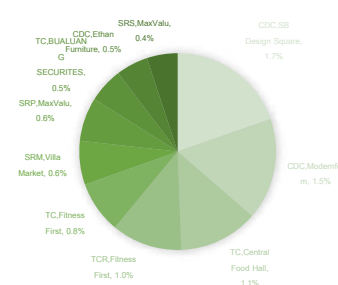
สัดส่วนประเภทผู้เช่าแยกตามธุรกิจ
(คำนวณจากพื้นที่เช่า)



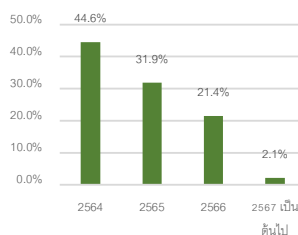
สัดส่วนผู้เช่าหลัก 10 ราย
(คำนวณจากพื้นที่เช่า)



สัดส่วนผู้เช่าหลัก 10 ราย
(คำนวณรายได้ปี 2564)



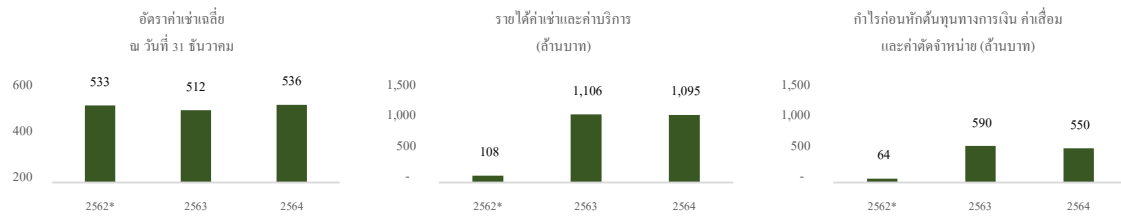
สัดส่วนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญา



อัตราผลตอบแทนต่อสัญญาของผู้เช่า

ปี	ร้อยละ
2562	97.0%
2563	85.6%
2564	86.0%

ผลการดำเนินงาน



หมายเหตุ *สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ตัวเลขทางการเงิน

	2562 (26/12/2562- 31/12/2562)	2563	2564	ไตรมาส 4 ปี 2564
Revenue (MB)	117.92	1,132.52	1,127.88	327.98
Other income (MB)	72.33	26.35	33.05	17.90
EBITDA (MB)	64.22	589.83	550.80	262.98
Net profit (MB)	63.62	434.43	384.30	111.43
EPU (Baht)	0.0728	0.4970	0.4397	0.1275
DPU (Baht)	0.0600	0.0550	0.3720	0.1300
Capital reduction (MB)	-	332.16	-	-
Debt/Total Asset Value (times)	0.23	0.23	0.25	0.25
Interest cost (%)	7.15%	10.13%	10.30%	9.11%
Operating Cashflow	(6,646.59)	197.61	(185.70)	(122.92)
Financing cashflow	7,384.94	(420.61)	214.24	249.57
Net cashflow	738.35	515.35	543.90	126.64
NAV (Baht)	8,634,822,862	8,377,649,177	8,393,486,361	8,393,486,361
P/NAV (times)	0.97	0.63	0.73	0.73
Dividend yield (%) *	6.57%	0.92%	5.31%	7.43%
Market cap (MB)	8,347.66	5,244.60	6,118.70	6,118.70
Closing price (Baht)	9.55	6.00	7.00	7.00

*ราคาตลาด ณ สิ้นปีบัญชี



สารจาก

กรรมการผู้จัดการกองทรัสต์

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ อัลไล

ในปี พ.ศ. 2564 ที่ผ่านมาสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ยังคงมีความต่อเนื่องพร้อมกับการพัฒนาของสายพันธุ์ COVID-19 อาทิเช่น สายพันธุ์โอไมครอน หรือโอไมครอนบีทู เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ในหลายประเทศเริ่มมีการฟื้นฟูประเทศตั้งแต่ช่วงปีพ.ศ. 2564 แต่เนื่องจากประเทศไทยมีอัตราส่วนการพึ่งพารายได้จากนักท่องเที่ยวในปริมาณมาก ทั้งนี้ จากนโยบายของภาครัฐบาลในการผ่อนคลายมาตรการ, การเปิดประเทศ และการเร่งขยายอัตราการได้รับวัคซีนป้องกันเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งส่งผลในเชิงบวก สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติจึงคาดการณ์ว่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศในประเทศไทยในปีพ.ศ. 2565 จะมีแนวโน้มขยายตัวขึ้นร้อยละ 4 โดยมีอุปสรรคและความเสี่ยง 5 ส่วนคือ 1.ความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) 2.การเพิ่มขึ้นของแรงกดดันด้านเงินเฟ้อตามการเพิ่มขึ้นของราคาพลังงานและราคาสินค้าในตลาดโลก 3.ภาระหนี้สินครัวเรือนและธุรกิจที่ยังอยู่ในระดับสูง 4.ปัญหาชะงักงันของห่วงโซ่อุปทานที่มีแนวโน้มยืดเยื้อ และ 5.ความผันผวนของเศรษฐกิจและการเงินของโลกจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) และความขัดแย้งของประเทศมหาอำนาจ

ถึงแม้ว่าเศรษฐกิจไทยในปีที่ผ่านมา จะยังคงได้รับผลจากมาตรการต่าง ๆ เพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“COVID-19”) ส่งผลให้ภาคธุรกิจบางประเภทต้องหยุดดำเนินธุรกิจชั่วคราว โดยเฉพาะภาคการท่องเที่ยวและภาคการส่งออก ซึ่งส่งผลกระทบต่อเนื่องมายังกิจกรรมทางเศรษฐกิจภายในประเทศโดยเฉพาะการบริโภคและการลงทุน ของภาคเอกชน แต่จากมาตรการต่าง ๆ จากภาครัฐ ที่กระตุ้นให้มีการใช้จ่ายใช้สอยของการบริโภคภาคเอกชนโดยรวม

ส่งผลให้การบริโภคภาคเอกชนกลับมาขยายตัวได้ตามกำลังซื้อที่ทยอยฟื้นตัวเพิ่มมากขึ้น ตามอันเนื่องมาจากการกระตุ้นทางเศรษฐกิจของภาครัฐ และเอกชน อาทิเช่น โครงการคนละครึ่ง, โครงการเราชนะ และโครงการเราเที่ยวด้วยกัน เป็นต้น รวมถึงอัตราการได้รับวัคซีนป้องกันเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ภายในประเทศที่สูงขึ้น

สำหรับธุรกิจค้าปลีก เช่น พื้นที่ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้มอลล์ ที่ได้รับผลกระทบจากการบริโภคที่ลดลง และการปิดดำเนินการชั่วคราวเพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“COVID-19”) ดังนั้นจึงส่งผลให้ยังมีการช่วยเหลือผู้เช่าโดยการให้ส่วนลดค่าเช่าในช่วงสั้นๆอยู่บ้าง อย่างไรก็ตามในช่วงปี 2564 โครงการคอมมูนิตี้มอลล์ที่เน้นให้บริการพ็อดช็อปอยู่อาศัยจริงในชุมชน (Local Demand) ธุรกิจร้าน Delivery สามารถปรับตัวให้เหมาะกับพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปเพื่อตอบโจทย์พฤติกรรมผู้บริโภคอยู่บ้านเพิ่มขึ้นและการทำงานแบบ Work From Home และตั้งแต่เริ่มมีการลดมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“COVID-19”) โครงการคอมมูนิตี้มอลล์มีผู้ใช้บริการเข้ามาใช้บริการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

บริษัท เค.อี.อี.เอ็ม.แอมเมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ยังคงมุ่งเน้นการบริหารจัดการอย่างคล่องแคล่วปรับตัวให้เข้ากับสถานการณ์ และคำนึงถึงการสร้างความเสถียรความมั่นคงให้แก่กองทรัสต์ ในด้านการบริหารรายได้ในการหาผู้เช่าที่มีคุณภาพ รักษาผู้เช่าที่ดี และเพิ่มเติมผู้เช่าที่มีแบรนด์ที่เป็นที่น่าสนใจ รวมถึงมาตรการช่วยเหลือผู้เช่าในเฉพาะบางธุรกิจที่ยังคงได้รับผลกระทบจากมาตรการของภาครัฐ เพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ อีกทั้งยังบริหารด้านต้นทุนให้มีประสิทธิภาพ ลดค่าใช้จ่ายที่ซ้ำซ้อนผ่านการบริหารงานแบบรวมศูนย์ ปรับปรุงพื้นที่โครงการให้มีความน่าสนใจ กระตุ้นการเข้ามาใช้บริการให้สอดคล้องกับการผ่อนคลายมาตรการต่าง ๆ ตามที่ภาครัฐกำหนด รวมไปถึงการให้ความสำคัญกับ Environment, Social, Governance การลดใช้พลังงานไฟฟ้าและเปลี่ยนมาใช้พลังงานทดแทน คือ Solar Rooftop ซึ่งมีโครงการที่ติดตั้งแล้วเสร็จ เมื่อช่วงต้นปี 2565 ได้แก่ โครงการซีดีซี คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ โครงการเดอะเซ็น ทาวน์อินทาวน์ โครงการสัมมากรเพลส ราชพฤกษ์ โครงการสัมมากรเพลส รัชสิด และโครงการ

เพลสนารี มอลล์ วัชรพล และนำร่องในการทดลองเริ่มต้นดำเนินการใช้งาน อย่างไรก็ตามผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีแผนในการขยายรูปแบบการติดตั้งเหล่านี้ไปยังโครงการอื่น ๆ ภายใต้การบริหารของกองทรัสต์อีกด้วย

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมุ่งมั่นให้กองทรัสต์มีโอกาสเติบโตอย่างต่อเนื่อง ขยายขอบเขตการลงทุนของทรัสต์เพื่อลดการพึ่งพารายได้จากอสังหาริมทรัพย์ประเภทใดประเภทหนึ่ง เพิ่มโอกาสในการเติบโตแก่กองทรัสต์ และมองหาพันธมิตรที่หลากหลายเชิงธุรกิจ ประกอบกับการดำเนินงาน 4 กลยุทธ์หลักในปี 2565 เพิ่มรายได้ค่าเช่าพื้นที่ ปรับปรุงศูนย์การค้าเดิม พร้อมลงทุนเพิ่มเปิด 3-5 โครงการใหม่รับการเติบโตในอนาคต และบริหารต้นทุนทางการเงินให้ลดลง ได้แก่

1. Strengthen Occupancy เน้นการเพิ่มอัตราการเช่าจากร้านค้าแบรนด์ต่าง ๆ ร้านอาหาร, ร้านสำหรับเฮงเฮ้ง, โรงเรียน และร้านสุขภาพและความงาม
2. Enhance Assets ปรับปรุงศูนย์การค้าใหม่ เพิ่มพื้นที่ขายและจัดพื้นที่ให้ตอบโจทย์เทรนด์คนรุ่นใหม่ และตั้งเป้าเป็นหนึ่งในใจคนกรุงเทพฯ ไม่ว่าสำหรับคนรักสัตว์เลี้ยง หรือ No.1 Bangkok Pet Park Destination หรือสำหรับพ็อดช็อปในทำเลใกล้เชิงพาณิชย์ใต้แนวคิด สร้างสรรค์สังคมน่าอยู่หรือ concept “Friendly Community Market”
3. การลงทุนในโครงการใหม่ (New Projects Investment) ลงทุนในโครงการใหม่ เน้น Lifestyle Mall ในทำเลที่โตเร็ว กำลังซื้อดี
4. การเพิ่มแหล่งเงินทุน (Capital Flexibility) โดยมีแผนในการทำเครดิตเรตติ้งและการออกตราสารหนี้ในอนาคต

สุดท้ายนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอขอบพระคุณผู้ถือหุ้นและผู้เช่าทุกท่านที่ให้การสนับสนุนมาโดยตลอด รวมถึงพันธมิตรที่เกี่ยวข้องทุกท่าน ผู้จัดการกองทรัสต์ ALLY จะดำเนินงานภายใต้นโยบายธรรมาภิบาลและการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้กองทรัสต์มีรากฐานที่แข็งแกร่ง เติบโตอย่างยั่งยืนภายใต้กลยุทธ์ Synergy Made Growth และสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงแก่ผู้ถือหุ้นและผู้เช่าต่อไป

นายกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เค.อี.อี.เอ็ม.แอมเมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์



นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์

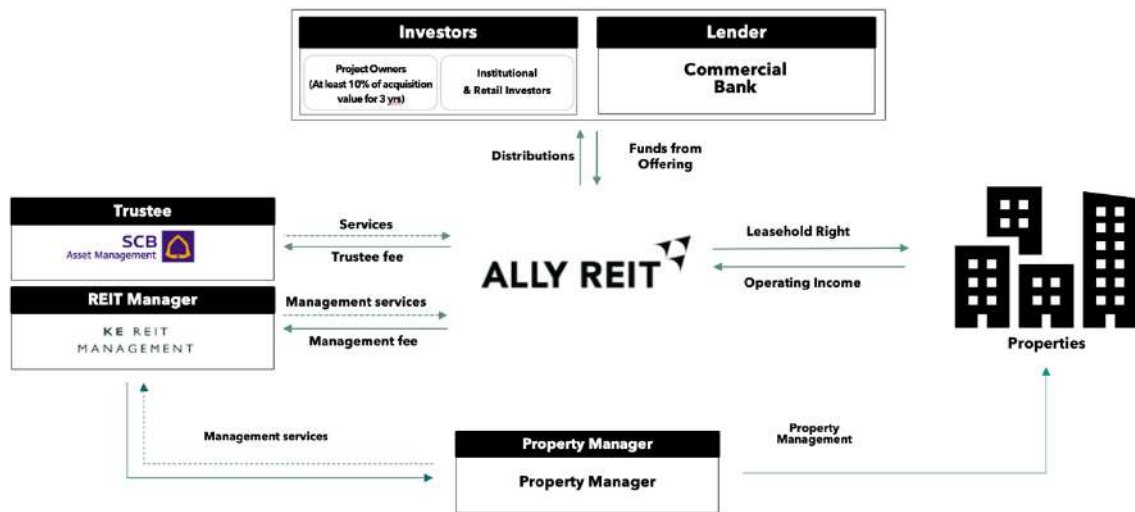
วัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล (“BKER”) มีที่มาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล (BKER) ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท ประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2562 โดยกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท และทรัพย์สินอื่นเป็นส่วนควบหรือเครื่องจักร อุปกรณ์ ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ในกลุ่ม ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้ มอลล์ (Community mall) และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ อื่น ๆ (Core component) รวมทั้งการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ (Non-core component) อาทิ ศูนย์ประชุม อาคารสำนักงานอาคารพาณิชย์ ศูนย์แสดงสินค้า โกดังหรือพื้นที่เก็บสินค้า ที่สนับสนุนอสังหาริมทรัพย์อื่นที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อาคารจอดรถ ตลาดค้าส่ง/ค้าปลีก เป็นต้นอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ก่อให้เกิดรายได้ประจำรวมถึงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่ส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ พัฒนา และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่ กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นอย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

- กองทรัสต์เปลี่ยนแปลงนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักกล่าวคือ ลงทุนทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท และทรัพย์สินอื่นเป็นส่วนควบหรือเครื่องจักร อุปกรณ์ ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ในกลุ่ม ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้ มอลล์ (Community mall) และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์อื่น ๆ (Core component) รวมทั้งการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ (Non-core component) อาทิ ศูนย์ประชุม อาคารสำนักงานอาคารพาณิชย์ ศูนย์แสดงสินค้า โกดังหรือพื้นที่เก็บสินค้า ที่สนับสนุนอสังหาริมทรัพย์อื่นที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อาคารจอดรถ ตลาดค้าส่ง/ค้าปลีก เป็นต้นอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ก่อให้เกิดรายได้ประจำรวมถึงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่ส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์
- กองทรัสต์เปลี่ยนแปลงชื่อกองทรัสต์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล โดยใช้ชื่อย่อหลักทรัพย์ ALLY
- กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมสำหรับโครงการกาตฝรั่งเศส วิลเลจ เมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2564
- กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมสำหรับโครงการโครงการเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์ เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2564

โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์



ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด และบริษัท เกียรติสหมิตร จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ กองทรัสต์ โดยผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทั้งสิ้นร้อยละ 22.39 ถือเป็นคนกลุ่มบุคคลเดียวกันกับ บริษัท เค.อี.รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และเป็นผู้บริหารสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการกำกับดูแล โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นสำคัญ

รายละเอียดทรัพย์สิน ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ณ สิ้นปี 2564 กองทรัสต์ ALLY มีทรัพย์สินภายใต้การบริหารจัดการจำนวน 12 โครงการ โดยมีรายละเอียดทรัพย์สิน 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 ซีน ทาวน์ อิน ทาวน์	3 ธันวาคม 2562	31 มกราคม 2588
11.โครงการศูนย์การค้ากาตฝรั่งเศส วิลเลจ	6 พฤษภาคม 2564	5 พฤษภาคม 2594
12.โครงการศูนย์การค้าเดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์	1 ธันวาคม 2564	30 มิถุนายน 2585



โครงการศูนย์การค้า
คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์



ชื่อโครงการ	ศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	888 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุน	<p><u>ที่ดิน</u></p> <p>สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เบญจกิจพัฒนา โดยมีเนื้อที่ประมาณ 47 ไร่ 2 งาน 61.91 ตารางวา</p> <p><u>อาคาร</u></p> <p>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></p> <p>กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินศูนย์การค้า คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ จาก บจ. เค.อี.รีเทล และ บจ. เบญจกิจพัฒนา ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบโทรศัพท์ ระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารศูนย์การค้า</p> <p><u>ทรัพย์สินอื่น ๆ</u></p> <p>สิทธิในการใช้ที่จอดรถในศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ จำนวน 604 คัน</p>



โครงการศูนย์การค้า เดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา



ชื่อโครงการ	ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	215 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการ	<u>ที่ดิน</u> สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เกียรตินาคิน โดยพื้นที่ประมาณ 25 ไร่ 1 งาน 23.93 ตารางวา
ลงทุน	<u>อาคาร</u> สิทธิการเช่าพื้นที่อาคารบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เกียรตินาคิน โดยพื้นที่ใช้สอยประมาณ 69,341 ตารางเมตร และคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 30,778 ตารางเมตร <u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u> กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่างๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา จาก บจ. เค.อี.รีเทล และ บจ. เกียรตินาคิน ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบโทรศัพท์ ระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารศูนย์การค้า <u>ทรัพย์สินอื่น ๆ</u> สิทธิในการใช้ที่จอดรถในศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา จำนวน 382 คัน



โครงการ ศูนย์การค้า
เดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์

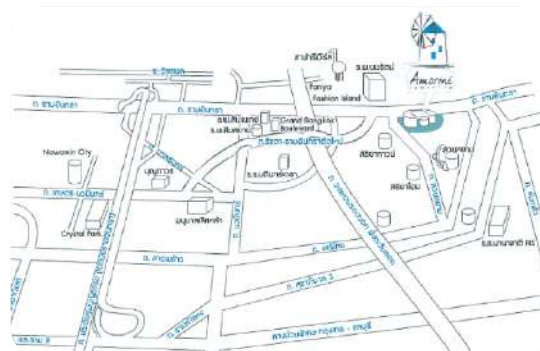


ชื่อโครงการ	ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	555/9 หมู่ 1 ถนนราชพฤกษ์ ตำบลบางขุน อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี
ลักษณะการลงทุนของ กองทรัสต์	<p><u>ที่ดิน</u></p> <p>สิทธิการเช่าช่วงที่ดินเป็นระยะเวลาประมาณ 23.4 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2586) จาก บจ. เดอะ คริสตัล ราชพฤกษ์ และ/หรือ บจ. เอส. บี. ดีไซน์ด์สแควร์ ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจำนวน 3 แปลงโดยมีเนื้อที่ประมาณ 14 ไร่ 1 งาน 57.60 ตารางวา พร้อมทั้งระบุสิทธิการใช้ที่ดินและพื้นที่ส่วนกลางรวมถึงทางเข้าออกเป็นระยะเวลา 23.4 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์จาก บจ. เดอะคริสตัล ราชพฤกษ์ และ/หรือ บจ. เอส. บี. ดีไซน์ด์สแควร์ 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. ดีไซน์ด์สแควร์ 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>



โครงการศูนย์การค้า

อมอริณี รามอินทรา



ชื่อโครงการ	ศูนย์การค้าอมอริณี รามอินทรา
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	1,1/1 ถนนสวนสยาม แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	<p><u>ที่ดิน</u></p> <p>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></p> <p>สิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เอ เอ็ม อาร์ โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 10,331 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 5,213 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u></p> <p>กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. เอ เอ็ม อาร์</p>



โครงการศูนย์การค้า
แอมพาร์ค จุฬา



ชื่อโครงการ	ศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	เลขที่ 353 ถนนเจริญเมือง แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุนของ กองทรัสต์	<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 6,726 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งทรมิตรพย์</u> สิทธิการเช่าช่วงในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. แกรนด์ ยูนิแลนด์</p>



โครงการศูนย์การค้า เพลินนารี มอลล์ วัชรพล



ชื่อโครงการ	ศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ วัชรพล
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	242 244 และ 246 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุนของ กองทรัสต์	<p><u>ที่ดิน</u></p> <p>สิทธิการเช่าช่วงที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพลินนารี 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. เพลินนารี มอลล์ โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 25,527 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 11,424 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u></p> <p>กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. เพลินนารี มอลล์</p>



โครงการศูนย์การค้า

สัสมการ เฟลส รามคำแหง (เวสต์)



ชื่อโครงการ	ศูนย์การค้าสัสมการ เฟลส รามคำแหง (เวสต์)
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	86 ถนนรามคำแหง แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุนของ กองทรัสต์	<p><u>อาคาร</u></p> <p>สิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพียวสัสมการ ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจาก บริษัท สัสมการ จำกัด (มหาชน) (“บมจ. สัสมการ”) พร้อมทั้งระบุสิทธิการใช้ที่ดินและพื้นที่ส่วนกลางรวมถึงทางเข้าออกเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพียวสัสมการ โดยมีเนื้อที่ประมาณ 8 ไร่ 3 งาน 84.40 ตารางวาโดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 22,050 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 10,305 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u></p> <p>กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. เพียวสัสมการ</p>



โครงการศูนย์การค้า สัสมการ เฟลส ริงสิต



ชื่อโครงการ	ศูนย์การค้าสัสมการ เฟลส ริงสิต
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	819/1-3 ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
ลักษณะการลงทุนของ กองทรัสต์	<p><u>ที่ดิน</u></p> <p>สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพียวสัสมการ ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจาก บริษัท สัสมการ จำกัด (มหาชน) (“บมจ. สัสมการ”) 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. เพียวสัสมการ โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 5,112 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 4,587 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u></p> <p>กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. เพียวสัสมการ</p>



โครงการศูนย์การค้า
สัมมากร เฟส ราชพฤกษ์



ชื่อโครงการ	ศูนย์การค้าสัมมากร เฟส ราชพฤกษ์
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	62/26-32 หมู่ที่ 1 ถนนราชพฤกษ์ ตำบลอ้อมเกร็ด อำเภopakเกร็ด จังหวัดนนทบุรี
ลักษณะการลงทุนของ กองทรัสต์	<p><u>ที่ดิน</u></p> <p>สิทธิการเช่าช่วงที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพียวสัมมากร ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจาก บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) (“บมจ. สัมมากร”) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 10 ไร่ 7.20 ตารางวา</p> <p><u>อาคาร</u></p> <p>สิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพียวสัมมากร โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 7,037 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 4,587 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u></p> <p>กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. เพียวสัมมากร</p>



โครงการศูนย์การค้า

เดอะ ซีเน ทาวน์ อิน ทาวน์



ชื่อโครงการ	ศูนย์การค้าเดอะ ซีเน ทาวน์ อิน ทาวน์
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	1323 ซอยลาดพร้าว 94 (ปัญจมิตร) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	<p><u>ที่ดิน</u></p> <p>สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 25.2 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2588) จาก บจ. ฟาบบันดาลทรัพย์ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจากกลุ่มบุคคลธรรมดา 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. ฟาบบันดาลทรัพย์ โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 10,797 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 6,925 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u></p> <p>กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. ฟาบบันดาลทรัพย์</p>



โครงการศูนย์การค้า
กาตฝรั่ง วิลเลจ เชียงใหม่



ชื่อโครงการ	ศูนย์การค้า กาตฝรั่ง วิลเลจ เชียงใหม่
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	225 กม.13 หมู่ 13 ถนนเชียงใหม่-ฮอด ตำบลบ้านแหวน อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ 50230
ลักษณะการลงทุนของ กองทรัสต์	<p><u>ที่ดิน</u> สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 5 พฤษภาคม 2594) จาก บริษัท หมิ่นแสนพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยมีเนื้อที่ประมาณ 11 ไร่ 0 งาน 16.50 ตารางวา</p> <p><u>อาคาร</u> สิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 5 พฤษภาคม 2594) จาก บริษัท หมิ่นแสนพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 9,062 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 7,005 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u> กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บริษัท หมิ่นแสนพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด</p>



โครงการศูนย์การค้า เดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์



ชื่อโครงการ	ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	1323 ซอยลาดพร้าว 94 (ปัญจมิตร) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุนของ กองทรัสต์	<p><u>ที่ดิน</u></p> <p>สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 20 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2585) จาก บริษัท เดอะคริสตัล รีเทล จำกัด ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจากกลุ่มบุคคลธรรมดา โดยมีเนื้อที่ประมาณ 9 ไร่ 9 งาน 65.2 ตารางวา</p> <p><u>อาคาร</u></p> <p>สิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 20 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2585) บริษัท เดอะคริสตัล รีเทล จำกัด โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 11,788 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 9,020 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u></p> <p>กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บริษัท เดอะคริสตัล รีเทล จำกัด</p>

มูลค่าทรัพย์สินจากรายงานการประเมินมูลค่า ตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

มูลค่าทรัพย์สินรวม	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ต่อหน่วย	มูลค่าทรัพย์สิน ตามราคายุติธรรม
13,094,494,977 บาท	8,939,486,361 บาท	9.6024	12,161,748,978 บาท

มูลค่าประเมิน/สอบทานทรัพย์สินของทรัพย์สิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยวิธีรายได้ (Income Approach)

ลำดับ	โครงการ	มูลค่าทรัพย์สินเข้า ลงทุน (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	มูลค่าประเมิน ทรัพย์สิน ⁽¹⁾ (ล้านบาท)
1	โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์	3,624.31	3,662.81	3,533.00
2	โครงการ ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา	2,886.86	2,783.03	2,815.00
3	โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์	1,704.28 ⁽²⁾	1,745.07	1,698.00
4	โครงการศูนย์การค้าอมรินทร์ รามอินทรา	319.90	300.77	303.00
5	โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา	308.61 ⁽²⁾	282.17	295.00
6	โครงการศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ วัชรพล	699.97 ⁽²⁾	886.90	666.00
7	โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รามคำแหง (เวสต์)	543.61	542.62	540.00
8	โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รังสิต	229.80	212.24	279.00
9	โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส ราชพฤกษ์	329.10 ⁽²⁾	277.75	220.00
10	โครงการศูนย์การค้าเดอะ ซีน ทาวน์ อิน ทาวน์	524.72 ⁽²⁾	678.72	414.00
11	โครงการศูนย์การค้ากาตฝรั่งเศส วิลเลจ เชียงใหม่	394.08	385.14	386.00
12	โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์	404.88 ⁽²⁾	404.53 ⁽²⁾	294.00
รวม		12,577.60	12,161.75	

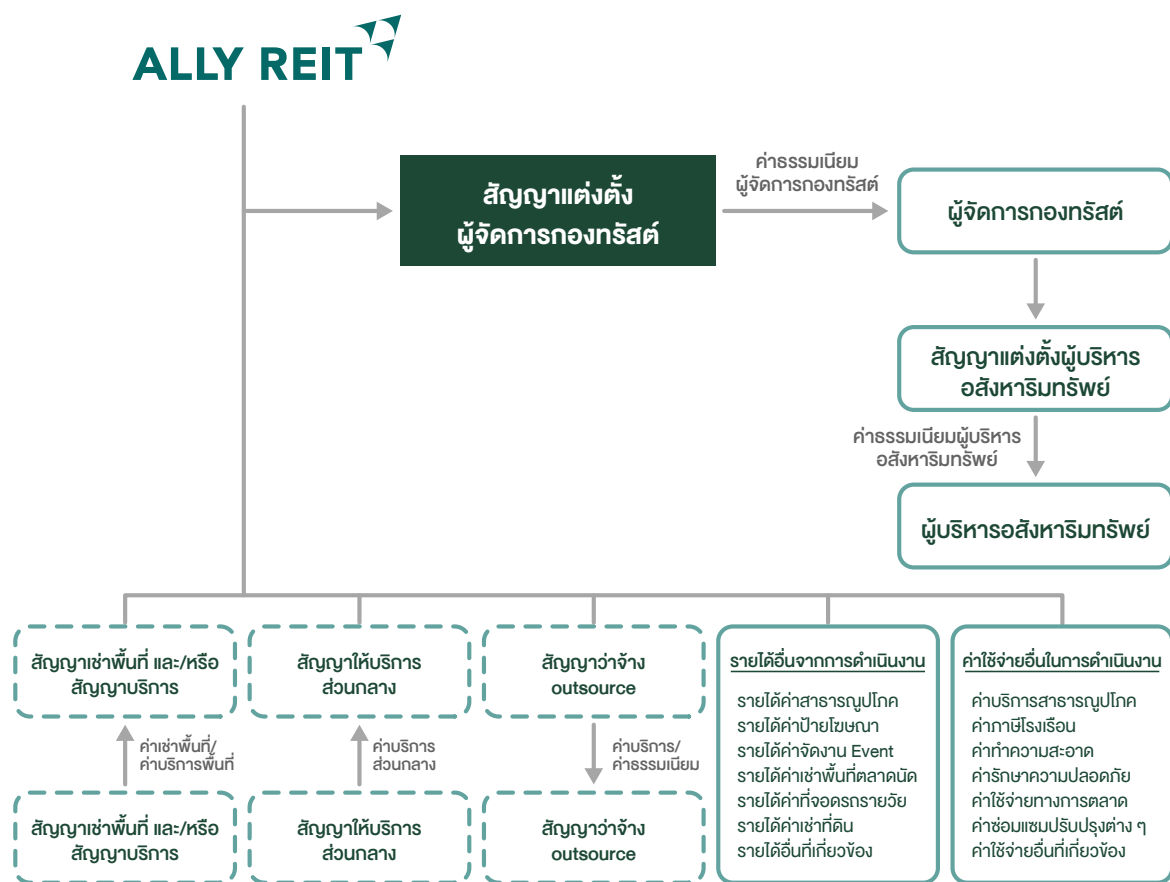
หมายเหตุ: ⁽¹⁾บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน คือ บริษัทโจนส์ แลง ลาซาลส์ จำกัด เมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2563

⁽²⁾มูลค่ารวมสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน



การจัดการผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ลักษณะการจัดการผลประโยชน์

รายได้หลักของกองทรัสต์มาจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการพื้นที่ที่เกิดจากการทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการพื้นที่ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่รายย่อย โดย กองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายอื่น ๆ หรือต้นทุนในการดำเนินงานอื่น เนื่องมาจากการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เช่น ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีโรงเรือน ค่าทำความสะอาด เป็นต้น โดยกองทรัสต์อาจพิจารณาเรียกเก็บค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เหล่านี้เพิ่มเติมจากค่าบริการพื้นที่จากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยตามความเหมาะสม





การกู้ยืมเงิน

ธนาคารผู้ให้เงินกู้	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล และ บริษัท เค.อี.รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
วงเงินกู้และวัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน	<p>วงเงินกู้ และสินเชื่อทั้งหมดจำนวนรวมไม่เกิน 4,405,000,000 บาท โดยแบ่งเป็น</p> <p>วงเงินที่ 1 : วงเงินกู้ระยะยาวเพื่อใช้ในการซื้อทรัพย์สิน ดังนี้</p> <p>จำนวนไม่เกิน 2,764,000,000 บาท ใช้สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก</p> <p>จำนวนไม่เกิน 1,261,000,000 บาท ใช้สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต ภายในวันที่ 31 มกราคม 2566</p> <p>วงเงินที่ 2 : วงเงินตั๋วสัญญาใช้เงิน (Promissory Note) จำนวน 280,000,000 บาท เพื่อชำระภาษีมูลค่าเพิ่มในการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท</p> <p>วงเงินที่ 3 : วงเงินหนังสือค้ำประกัน จำนวน 100,000,000 บาท เพื่อค้ำประกันสาธารณูปโภค (ไฟฟ้าและประปา)</p>
อัตราดอกเบี้ย	<p>วงเงินกู้ที่ 1 จำนวน 2,764.0 ล้านบาท</p> <ol style="list-style-type: none"> อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.85 ต่อปี นับจากวันเบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 จนถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2564 อัตรา MLR - 2.15 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2564 ถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2567 และ อัตรา MLR - 2 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2567 เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น <p>วงเงินกู้ที่ 2 จำนวน 670 ล้านบาท</p> <ol style="list-style-type: none"> อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.25 ต่อปี นับจากวันเบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 2 จนถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2564 อัตรา MLR - 2 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2564 ถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2567 และ อัตรา MLR - 1.75 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2567 เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนดระยะเวลาทุก ๆ 3 เดือน
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	เมื่อครบกำหนดระยะเวลาทุก ๆ 3 เดือน โดยชำระวันสุดท้ายของเดือน

	งวดการชำระคืน	จำนวนเงินต้นที่ชำระคือต้องงวด
	1 ถึง 4	อัตราร้อยละ 0.75 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้
	5 ถึง 8	อัตราร้อยละ 1 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้
	9 ถึง 12	อัตราร้อยละ 1.25 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้
	13 ถึง 16	อัตราร้อยละ 1.50 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้
	17 ถึง 20	อัตราร้อยละ 1.75 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้
	21 ถึง 23	อัตราร้อยละ 2 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้
	24	ชำระหนี้ส่วนที่เหลือทั้งหมด
ระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินต้น	กำหนดชำระคืนเงินต้นตามอายุของสัญญา เป็นระยะเวลา 10 ปี โดยจะชำระเงินต้นเป็นงวดรวม 24 งวด เงินงวดแรกจะชำระในวันสุดท้ายของเดือนที่ 51 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก และงวดต่อ ๆ ไป เมื่อครบกำหนดระยะเวลาทุก ๆ 3 เดือน และ ผู้ดูแลชำระหนี้ตามสัญญานี้ทั้งหมดภายในกำหนดเวลา 120 เดือน นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้ครั้งแรก	
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าในโครงการซีดีซี คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ และโครงการเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทราจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกันสำหรับวงเงินกู้ที่ 1 สิทธิการเช่าในโครงการการฝรั่ง วิลเลจ และ โครงการสัมมากร เฟลสรามคำแหง (เวสต์) จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกันสำหรับวงเงินกู้ที่ 2 สิทธิการเช่าในโครงการศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ วัชรพล จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกันสำหรับวงเงินกู้ที่ 2 สิทธิเรียกร้องที่จะได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้แห่งสิทธิในทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งที่ 1 (โครงการที่ 1 ถึง โครงการที่ 10) ครั้งที่ 2 (โครงการที่ 11) และที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกัน 	

สถานะของการกู้ยืมเงินรอบปีบัญชี 2564 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีรายละเอียดดังนี้

จำนวนเงินกู้	3,343 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินรวม	13,094 ล้านบาท
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม	0.26
อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้	6.95 ¹

หมายเหตุ ¹ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีอัตราส่วนทางการเงิน Interest Bearing Debt to EBITDA ซึ่งไม่เป็นไปตามข้อปฏิบัติที่ระบุไว้ในสัญญาให้สินเชื่อ โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเบิกเงินกู้ยืมเพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมระหว่างรอบปีบัญชี ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้รับหนังสือผ่อนผันเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวจากสถาบันการเงินสำหรับการทดสอบอัตราส่วนทางการเงิน Interest Bearing Debt to EBITDA สำหรับรอบปีบัญชี 2564 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564



ภาพรวมของภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

ภาวะเศรษฐกิจประเทศไทยในปี พ.ศ. 2564

ในปี พ.ศ.2564 สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ยังคงดำเนินอย่างต่อเนื่อง และมีเหตุการณ์การระบาดระลอกใหม่อีกหลายครั้ง ทั้งนี้ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศไทยช่วงไตรมาสที่หนึ่งของปี พ.ศ. 2564 มีลักษณะปรับตัวลดลงร้อยละ 2.6 แต่เมื่อหากเทียบกับไตรมาสที่สี่ของปี พ.ศ. 2563 ซึ่งปรับตัวลดลงที่ร้อยละ 4.2 ซึ่งแสดงให้เห็นว่ามีอัตราการลดลงที่น้อยลง และปรับตัวขยายขึ้นในช่วงไตรมาสที่สอง ที่ร้อยละ 7.5 อันเนื่องมาจากการผ่อนคลายมาตรการระยะที่ 2 และ 3 ในช่วงเดือนพฤษภาคม และมีสัญญาณตามลำดับ จากนั้นลดลงร้อยละ 0.2 ในไตรมาสที่สาม และปรับตัวสูงขึ้นในไตรมาสที่สี่ ที่ร้อยละ 1.9 โดยรวมผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศไทยตลอดปี พ.ศ. 2564 มีอัตราการเติบโตขึ้นร้อยละ 1.6 อันเนื่องมาจากการกระตุ้นทางเศรษฐกิจของภาครัฐ และเอกชน อาทิเช่น โครงการคนละครึ่ง, โครงการเราชนะ และโครงการเราเที่ยวด้วยกัน เป็นต้น รวมถึงอัตราการได้รับวัคซีนป้องกันเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ภายในประเทศที่สูงขึ้น

จากรายงานของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ แสดงให้เห็นว่าอัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศด้านการใช้จ่าย ด้านการอุปโภคบริโภคขั้นสุดท้ายของเอกชนขยายตัวมากที่สุดช่วงไตรมาสที่สอง ในอัตราร้อยละ 4.7 และปรับตัวลดต่ำสุดในช่วงไตรมาสที่สามที่อัตราร้อยละ -3.2 ในด้านการนำเข้าสินค้าขยายตัวมากที่สุดในช่วงไตรมาสที่สองในอัตราร้อยละ 29.9 ซึ่งหากเทียบกับปีพ.ศ. 2563 ที่อัตรารายจ่ายตัวที่น้อยที่สุดอยู่ที่ร้อยละ -1.0 ในไตรมาสที่หนึ่งของปีพ.ศ. 2563

แนวโน้มภาวะเศรษฐกิจประเทศไทยในปี พ.ศ.2565

ในปี พ.ศ. 2564 ที่ผ่านมาสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ยังคงมีความต่อเนื่องพร้อมกับการพัฒนาพันธุ์ของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) สายพันธุ์ใหม่ อาทิเช่น สายพันธุ์โอไมครอน หรือโอไมครอนบีทู เป็นต้น หลายประเทศเริ่มมีการฟื้นฟูประเทศตั้งแต่ช่วงปีพ.ศ. 2564 แต่เนื่องจากประเทศไทยมีอัตราส่วนการพึ่งพิงรายได้จากนักท่องเที่ยวในปริมาณมาก ทั้งนี้จากนโยบายของภาครัฐบาลในการผ่อนคลายมาตรการ, การเปิดประเทศ และการเร่งขยายอัตราการได้รับวัคซีนป้องกันเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งส่งผลในเชิงบวก สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติจึงคาดการณ์ว่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศในประเทศไทยในปีพ.ศ. 2565 มีแนวโน้มขยายตัวขึ้นร้อยละ 4 โดยมีอุปสรรคและความเสี่ยง 5 ส่วนคือ 1. ความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) 2. การเพิ่มขึ้นของแรงกดดันด้านเงินเฟ้อตามการเพิ่มขึ้นของราคาพลังงานและราคาสินค้าในตลาดโลก 3. ภาระหนี้สินครัวเรือนและธุรกิจที่ยังอยู่ในระดับสูง 4. ปัญหาชะงักงันของห่วงโซ่อุปทานที่มีแนวโน้มยืดเยื้อ และ 5. ความผันผวนของเศรษฐกิจและการเงินของโลกจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) และความขัดแย้งของประเทศมหาอำนาจ

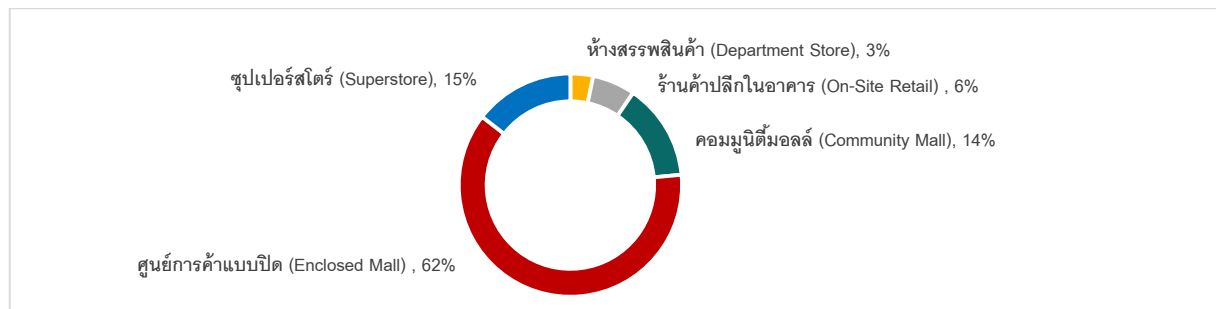
ทั้งนี้จากนโยบายเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐบาล ประกอบกับการเตรียมการเปิดประเทศรวมถึงแนวโน้มการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศในประเทศไทยในปีพ.ศ. 2565 ดังที่กล่าวในข้างต้น จึงส่งผลให้ทิศทางของอุตสาหกรรมค้าปลีกภายในประเทศไทยปี พ.ศ.2565 มีแนวโน้มที่ดีมาก รวมถึงประชากรเริ่มมีการปรับตัวให้อยู่ร่วมกับสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ได้ดีขึ้น ในส่วนของภาครัฐบาล และเอกชนมีการร่วมมือพัฒนาเทคโนโลยีต่าง ๆ ที่ช่วยลดความเสี่ยงและป้องกันการกระจายตัวของการแพร่ระบาดฯ ได้มากยิ่งขึ้น ส่งผลให้แนวโน้มการกลับมาใช้ชีวิตสู่สภาวะปกติกลับมาได้เร็วขึ้นในปี พ.ศ. 2565

ผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ต่ออุตสาหกรรมค้าปลีกภายในประเทศไทยปีพ.ศ.2564

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่ยังคงดำเนินอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งยังมีการระบาดระลอกใหม่ และการพัฒนาการสายพันธุ์ใหม่ ๆ อาทิเช่น เชื้อไวรัสโคโรนา 2019 สายพันธุ์โอมิครอน ทั้งนี้จากอัตราการได้รับวัคซีนภายในประเทศที่สูงขึ้นส่งผลให้อัตราการใช้จ่ายในระหว่างปีขยายตัวสูงขึ้น อีกทั้งในช่วงเดือนพฤศจิกายน รัฐบาลได้มีการผ่อนคลายมาตรการให้ร้านค้าปลีกที่ได้รับเครื่องหมาย SHA (Amazing Thailand Safety & Health Administration) เปิดให้บริการได้ถึง 21.00 นาฬิกา จากรายงานของ บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด กล่าวว่าพื้นที่ขายในปี พ.ศ. 2564 ขยายตัวสูงขึ้นกว่าปี พ.ศ. 2563 ประมาณร้อยละ 1.3 รวมถึงอัตราการปล่อยเช่าพื้นที่ ที่สูงขึ้นกว่าปีพ.ศ. 2563 ประมาณร้อยละ 0.4 แสดงให้เห็นถึงแนวโน้มการกลับมาสู่สภาวะปกติในอนาคตอันใกล้

ภาพรวมอุตสาหกรรมค้าปลีกในประเทศไทย ปีพ.ศ.2563

แผนภาพ: แสดงสัดส่วนในอุตสาหกรรมค้าปลีกในประเทศไทย แยกตามประเภทศูนย์การค้า



ที่มา: บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

อุปสงค์

จากรายงานด้านอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ประจำปีไตรมาสที่สี่ ปีพ.ศ.2564 จังหวัดกรุงเทพและปริมณฑลมีพื้นที่ค้าปลีกอยู่ที่ประมาณ 7,933,854 ตารางเมตร ซึ่งเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่สี่ ปีพ.ศ.2564 ประมาณร้อยละ 1.3 และอยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณ 656,457 ตารางเมตร โดยมีอัตราปล่อยเช่า (Occupancy Rate) ในย่านชานเมือง ที่ประมาณร้อยละ 96.5 และย่านใจกลางเมืองที่ร้อยละ 94.8 โดยศูนย์การค้าประเภทศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) จะมีอัตราพื้นที่สูงที่สุดที่ร้อยละ 62 ของอุตสาหกรรมซึ่งลดลงจากปี พ.ศ. 2563 ประมาณร้อยละ 1 สำหรับศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ จะมีขนาดเป็นลำดับที่สามในอุตสาหกรรม โดยมีอัตราส่วนที่ร้อยละ 14 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2563 ร้อยละ 1

อุปทาน

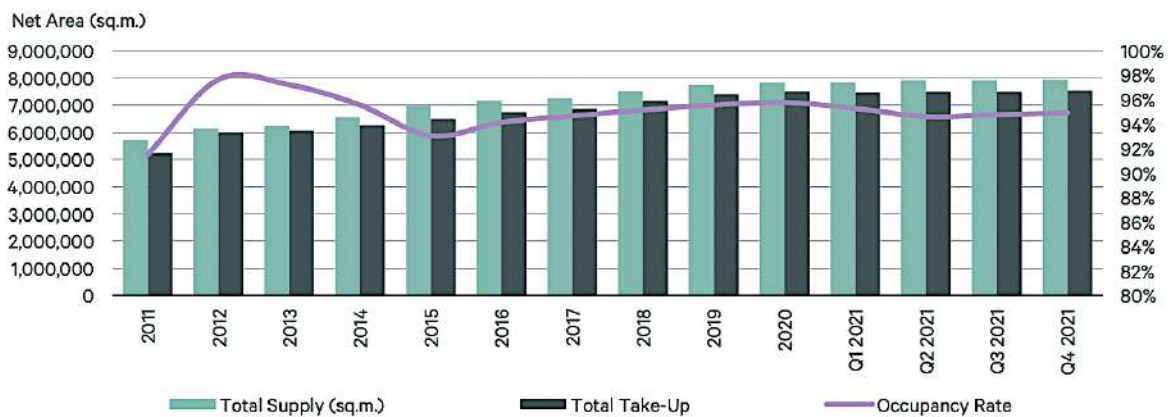
สำหรับความต้องการในการเช่าพื้นที่ของศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ในปี พ.ศ.2564 มีอัตราลดลงเล็กน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับปี พ.ศ. 2563 โดยผู้เช่าเน้นให้ความสนใจในศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ที่ตั้งอยู่ชานเมือง โดยมีอัตราพื้นที่ปล่อยเช่าเฉลี่ยได้ (Occupancy Rate) ประมาณร้อยละ 96.5 ทั้งนี้คาดการณ์ว่าจะมีพื้นที่ค้าปลีกภายในกรุงเทพ และปริมณฑลประมาณ 1,000,000 ตารางเมตรเกิดขึ้นภายในปี พ.ศ.2566

อัตรารว่างของพื้นที่เช่า

จากรายงานด้านอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด แสดงให้อัตรารว่างของพื้นที่ให้เช่าไตรมาสที่สี่ปีพ.ศ.2564 แยกตามประเภทของศูนย์การค้าดังนี้ ศูนย์การค้าประเภทห้างสรรพสินค้า (Department Store) นั้นมีอัตราพื้นที่ว่างสูงสุดที่อัตราร้อยละ 9.5 และศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) มีอัตรารว่างต่ำที่สุดที่อัตราร้อยละ 4.7 สำหรับศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์นั้นมีอัตรารว่างเฉลี่ยอยู่ที่ ร้อยละ 8.8 ซึ่งอยู่ในระดับปกติหากเปรียบเทียบกับอัตราพื้นที่ว่างในปีก่อนหน้าที่ผ่านมา โดยทั่วไปอัตรารว่างของพื้นที่ให้เช่าอยู่ระหว่าง 4%-9% ดังนั้นแสดงถึงแนวโน้มที่คงที่

ภาพรวมอุปทาน อุปสงค์และ อัตราการปล่อยเช่า ของอุตสาหกรรมค้าปลีก ปี พ.ศ.2554 ถึง ปี พ.ศ.2564

กราฟ: การเปรียบเทียบ อุปสงค์อุปทาน และอัตราการปล่อยเช่า ของอุตสาหกรรมค้าปลีก ปี พ.ศ.2554 ถึง ปี พ.ศ.2564 – ทั้งกรุงเทพมหานคร



ที่มา: บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

จากอัตราการเติบโตอย่างก้าวกระโดดของอุตสาหกรรมค้าปลีกในกรุงเทพมหานครที่เติบโตขึ้นมากกว่าร้อยละ 40 จากปีพ.ศ. 2554 จนถึงปี พ.ศ. 2562 โดยที่อุปสงค์ และอุปทานของอุตสาหกรรมนั้นเติบโตในลักษณะแปรผันตามกันอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Covid-19) ที่เริ่มอุบัติขึ้นตั้งแต่ปลายปี พ.ศ. 2562 ส่งผลให้อัตราการเติบโตของอุตสาหกรรมค้าปลีกในกรุงเทพมหานครหยุดนิ่ง แต่ยังคงรักษาสัดส่วนพื้นที่ปล่อยเช่าให้คงที่ให้ลดลงเพียงเล็กน้อยได้

กราฟ: แสดงอุปสงค์ของอุตสาหกรรมค้าปลีก แยกตามประเภทศูนย์การค้าตั้งแต่ ปี พ.ศ.2554 – ทั้งกรุงเทพมหานคร



ที่มา: บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

แนวโน้มธุรกิจค้าปลีกในปี 2565

จากรายงานด้านอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ประจำปีไตรมาสที่สี่ ปีพ.ศ.2564 แสดงข้อมูลในปี พ.ศ.2565 คาดว่าจะมีพื้นที่ค้าปลีกที่จะสร้างแล้วเสร็จมากกว่า 274,000 ตารางเมตร จากสไลด์ไต์ของผู้คนที่เปลี่ยนไปอันเนื่องมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Covid-19) คาดว่าผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอุตสาหกรรมค้าปลีก มีแนวโน้มที่จะพัฒนาศูนย์การค้าประเภทร้านค้าปลีกในอาคาร (On-Site Retail) และคอมมูนิตี้มอลล์ (Community Mall) เพิ่มขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการที่เปลี่ยนไป



ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณารายละเอียดที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังรายละเอียดข้างท้ายนี้ก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ หรือมูลค่าหน่วยทรัสต์ และนอกจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แล้ว ยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้พิจารณาในขณะนี้ว่าไม่สำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อไปในอนาคต ความเสี่ยงทั้งหลายที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจผลการดำเนินงานและสถานะการเงินของกองทรัสต์ และมูลค่าหน่วยทรัสต์

ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดว่า” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “อาจ” “ประมาณ” หรือประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ แผนการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นโยบายของรัฐ เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของผู้ก่อตั้งทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินหรือบุคคลใด ๆ มิได้เป็นการรับรองความถูกต้องของสมมติฐาน รวมถึงมิได้เป็นการรับรองผลการประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว อีกทั้งมิได้เป็นการรับประกัน และ/หรือ รับรองว่าผลการดำเนินงานจริงที่จะเกิดขึ้นในอนาคตจะเป็นไปตามประมาณการงบกำไรขาดทุน โดยผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลรายละเอียดทรัพย์สินที่โอนจากกองทุนรวม CRYSTAL มายังกองทรัสต์ และรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยตรวจสอบหรือสอบถามข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ก่อนการตัดสินใจลงทุน โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ศึกษารายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานการตรวจสอบทางวิศวกรรมของทรัพย์สิน รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สิน ตลอดจนข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่โอนจากกองทุนรวม CRYSTAL มายังกองทรัสต์ และทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อย่างละเอียด อย่างไรก็ตาม การตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องไม่ได้เป็นการรับประกันว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนไม่มีความเสียหายหรือชำรุดบกพร่องอันอาจทำให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนที่ระบุในหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์ อาจจะตรวจพบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรม และที่ปรึกษากฎหมาย

นอกจากนี้ รายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานการตรวจสอบทางวิศวกรรมของทรัพย์สิน และรายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน อาจมีข้อบกพร่องหรือไม่ถูกต้องทั้งหมดหรือบางส่วน อัน

เนื่องจากความบกพร่องของทรัพย์สินที่จะลงทุนที่อาจตรวจสอบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจพบได้ และทรัพย์สินที่จะลงทุนที่อาจมีลักษณะหรือถูกนำไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งที่เป็นการขัดแย้งกับกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายหรือความรับผิดอันเนื่องมาจากเหตุการณ์ดังกล่าว

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาล หน่วยงานราชการหรือเศรษฐกิจเป็นข้อมูลที่รวบรวมมาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาล หน่วยงานราชการหรือจากแหล่งข้อมูลอื่น ๆ โดยที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์มิได้ทำการตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด ทั้งนี้ เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนี้ ราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์กับมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ที่ประสงค์จะซื้อหน่วยทรัสต์จึงควรศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยทรัสต์

6.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินการและโครงสร้างของกองทรัสต์

6.1.1 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะเช่าทำสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงที่ดิน อาคาร และ/หรือ พื้นที่อาคารบางส่วน สัญญาเช่าช่วง และ/หรือ ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และงานระบบ และสัญญาตกลงกระทำการเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัพย์สินต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญา หรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นนี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ และ/หรือ ค่าเช่าที่ชำระไปแล้วตามสัดส่วนระยะเวลาเช่าที่คงเหลือก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์อันพึงได้ จากการกระทำการหรืองดเว้นกระทำการหรือการบังคับให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือในกรณีที่คู่สัญญาปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้ว คู่สัญญาอาจไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชย เยียวยาจากความเสียหายต่าง ๆ ดังกล่าว นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

6.1.2 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือแนวทางการปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงเช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards - IFRS) และส่งผลกระทบต่อการเงินของกองทรัสต์ โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีจะขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ยังไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับใด ๆ จะไม่มีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ หรือต่อการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

6.1.3 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในการขายอสังหาริมทรัพย์ หรือโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ หรือขายหุ้นที่กองทรัสต์ลงทุน (ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนทางอ้อมในอสังหาริมทรัพย์) และการดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินในขนาดของกองทรัสต์นั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้น ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน รวมถึงในอนาคต ภาระภาษีของกองทรัสต์ และ/หรือ ภาระภาษีของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และ/หรือ การซื้อขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ การดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีอากรหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจทำให้ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้รับผลกระทบจากภาระภาษี และ/หรือ เบี้ยปรับเงินเพิ่มที่อาจจะมีขึ้น

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ซึ่งจะมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป โดยกฎหมายดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบและอัตราการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งแตกต่างไปจากรูปแบบและอัตราการจัดเก็บตามกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดินและกฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่เดิม ทั้งนี้ การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่จะขึ้นอยู่กับมูลค่าประเมินหรือราคาประเมินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ประกาศกำหนดโดยหน่วยงานราชการ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดเก็บภาษีรูปแบบใหม่นี้จะไม่มีผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ในขั้นตอนการแปลงสภาพกองทุนรวม CRYSTAL เป็นกองทรัสต์นั้น กองทรัสต์ในฐานะผู้รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการภาษีมูลค่าเพิ่มนั้น อาจถูกเรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับมูลค่าสิทธิการเช่าที่รับโอนมา หากกรมสรรพากรพิจารณาว่าการแปลงสภาพของกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ไม่เข้าหลักเกณฑ์โอนกิจการทั้งหมด โดยในปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทุนรวม CRYSTAL และที่ปรึกษาด้านภาษีของกองทุนรวม อยู่ระหว่างการหารือหารือกับกรมสรรพากรเพื่อทราบข้อสรุปและแนวทางการในการดำเนินการเกี่ยวกับภาษีที่ถูกต้อง อย่างไรก็ตาม หากผลของการตีความและตอบข้อหารือจากกรมสรรพากร แตกต่างจากที่ผู้จัดการกองทุนรวม CRYSTAL ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงความเห็นของที่ปรึกษาด้านภาษีอากร ประเมินและคาดการณ์ไว้ กองทุนรวม CRYSTAL และ/หรือ กองทรัสต์ อาจมีค่าใช้จ่ายภาระต้องเสียภาษีเพิ่มเติม และ/หรือ เบี้ยปรับเงินเพิ่ม และค่าปรับต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น สำหรับการชำระภาษีไม่ถูกต้องหรือ

ล่าสุด ทั้งนี้ ในการพิจารณาตั้งสมมติฐานของข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาถึงแหล่งเงินทุนและต้นทุนทางการเงินเพิ่มเติมที่อาจเกิดขึ้นหากกองทรัสต์จะต้องชำระภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าวไว้แล้ว (ประมาณการมูลค่าภาษีมูลค่าเพิ่มที่อาจต้องชำระดังกล่าวคาดว่าจะมีมูลค่าไม่เกิน 280 ล้านบาท หรือเท่ากับประมาณร้อยละ 7.0 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม CRYSTAL ณ วันที่แปลงสภาพ ไม่รวมค่าใช้จ่าย ภาระต้องเสียภาษีเพิ่มเติม และ/หรือ เบี้ยปรับเงินเพิ่มและค่าปรับต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น สำหรับการชำระภาษีไม่ถูกต้องหรือล่าช้า)

6.1.4 ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับรายได้จากการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายย่อยสิ้นสุดลง

เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นทรัพย์สินในกลุ่มธุรกิจศูนย์การค้า ประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) รายได้หลักของกองทรัสต์จึงมาจากรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่ารายย่อยของแต่ละโครงการ ดังนั้นหาก ผู้เช่ารายย่อยที่มีสัดส่วนพื้นที่ที่เช่าและสัดส่วนค่าเช่าอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์รายใดรายหนึ่งหรือหลายราย หรือหากผู้เช่ารายย่อยจำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่ง มีฐานะทางการเงินที่ด้อยลง โดยอาจมีสาเหตุมาจากการชะลอตัวลงของเศรษฐกิจโดยรวมและ/หรือของประเภทธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยเหล่านั้น และ/หรือ ปัจจัยอื่นใดที่อยู่นอกเหนืออำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยเหล่านั้น เช่น การซ่อมถนนในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งของโครงการ เป็นต้น อาจเป็นเหตุให้ผู้เช่ารายย่อยบางส่วนเหล่านั้นมีมติชำระ และ/หรือ ชำระค่าเช่าได้ล่าช้า และ/หรือ ขอยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดอายุสัญญา ตลอดจนอาจปรากฏกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรืออาจขอต่ออายุสัญญาด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการเดิม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทางลอบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับผู้เช่ารายย่อยจะมีการเรียกเก็บเงินประกันการเช่า ส่งผลให้ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยมีมติชำระหนี้ หรือทำผิดข้อตกลงอื่นใดในสัญญาเช่า รวมถึงในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด โดยที่ไม่ได้มีสาเหตุมาจากการที่กองทรัสต์ปฏิบัติผิดสัญญา กองทรัสต์สามารถยึดเงินประกันดังกล่าว ซึ่งจะช่วยชดเชยรายได้ที่ขาดหายไปของกองทรัสต์บางส่วน นอกจากนี้ สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับผู้เช่ารายย่อยจะมีการกำหนดให้ผู้เช่ารายย่อยต้องดำเนินการแจ้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) เป็นเวลา 1 ถึง 2 เดือนล่วงหน้าก่อนวันหมดอายุของสัญญาว่าประสงค์จะต่ออายุสัญญาหรือไม่ โดยในกรณีไม่ต่อสัญญา ผู้เช่ารายย่อยยังต้องชำระค่าเช่ารายเดือนต่อไปจนถึงวันที่มีการบอกเลิกสัญญาโดยชอบด้วยกฎหมาย โดยให้รวมถึงค่าใช้จ่าย ค่าเสียหายและเงินจำนวนอื่น ๆ ที่ผู้เช่ารายย่อยต้องรับผิดชอบด้วย ซึ่งจะช่วยให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) มีระยะเวลาในการหาผู้เช่ารายใหม่ได้ ด้วยมาตรการต่าง ๆ ดังกล่าว จะช่วยลดผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

ทั้งนี้ จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมา ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แต่ละโครงการมีอัตราการใช้พื้นที่อยู่ในระดับดีอย่างสม่ำเสมอ โดยอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยในแต่ละปีของปี 2558 ถึง 6 เดือนแรกของปี 2562 สูงกว่าร้อยละ 80 ทุกโครงการ นอกจากนี้ ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนจะมีการกระจายตัวในด้านทำเลที่ตั้งและในด้านประเภทธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยมากขึ้น อีกทั้งเนื่องจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าวส่วนใหญ่ มีอายุประมาณ 1 ถึง 3 ปี ดังนั้นเนื่องจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนจึงมีการกระจายตัวของปีที่ครบกำหนดสัญญา จึงทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) มีความคล่องตัวในการปรับเปลี่ยนร้านค้าในโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปได้ ด้วยปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้กองทรัสต์มีการกระจายความเสี่ยงในด้านผลการดำเนินงานด้วยทำเลที่ตั้งของโครงการที่หลากหลาย

และความเสี่ยงที่กองทรัสต์จะตกอยู่ภายใต้ปัจจัยความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยจึงอยู่ในระดับที่จำกัด อนึ่ง รายละเอียดประเภทธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยและสัดส่วนการเช่าพื้นที่ของผู้ประกอบธุรกิจแต่ละประเภทของและปีที่ครบกำหนดสัญญาของแต่ละโครงการแสดงไว้ในส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 3. ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

6.1.5 ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants)

ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) เป็นผู้เช่ารายย่อยที่มีสัดส่วนพื้นที่ที่เช่าและสัดส่วนค่าเช่าอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ ส่งผลให้รายได้ที่เรียกเก็บจากผู้เช่าหลักมีสัดส่วนที่เป็นนัยสำคัญต่อรายได้หลักทั้งหมดของกองทรัสต์โดยหากพิจารณาสัดส่วนผู้เช่ารายใหญ่ 10 อันดับแรกของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 นั้น ผู้เช่ากลุ่มดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าประมาณร้อยละ 28 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิทั้งหมดของกองทรัสต์ โดยประกอบไปด้วยประเภทธุรกิจที่มีความหลากหลาย เช่น ซูเปอร์มาร์เก็ต โลฟิสต์ส เฟอร์นิเจอร์และของตกแต่งบ้าน อาหารและเครื่องดื่ม และแฟชั่น ทั้งนี้ ผู้เช่าหลักยังเป็นปัจจัยหนึ่งในการดึงดูดกลุ่มลูกค้าเข้ามายังโครงการ ซึ่งส่งผลในแง่บวกต่อการเพิ่มโอกาสในการจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการของผู้เช่ารายย่อยรายอื่นภายในโครงการ หรือกล่าวได้ว่าผู้เช่าหลักเป็นปัจจัยสำคัญที่สร้างความน่าสนใจของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนต่อผู้เช่ารายย่อยจากปริมาณลูกค้าผู้เข้ามาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการภายในโครงการ ดังนั้นการสูญเสียผู้เช่าหลักดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์โดยรวมของโครงการ ความสามารถในการรักษาอัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อย ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม จากข้อมูลในอดีตย้อนหลังในช่วง 1 ถึง 3 ปีที่ผ่านมาพบว่าผู้เช่ารายย่อยในโครงการมีแนวโน้มที่จะต่ออายุสัญญาเช่าเฉลี่ยโดยประมาณร้อยละ 83 และกรณีที่ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่า เจ้าของโครงการมีช่วงระยะเวลาเฉลี่ยในการหาผู้เช่ารายใหม่อยู่ในช่วงประมาณ 6.8 เดือน ทั้งนี้ โดยทั่วไปแล้วผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) มีแนวโน้มในการต่ออายุสัญญาสูงกว่าอัตราเฉลี่ยเนื่องจากมีความต้องการคงพื้นที่เช่าตามกลยุทธ์ทางธุรกิจ เช่น รักษาส่วนแบ่งการตลาด เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีการลงทุนในการตกแต่ง ปรับปรุงพื้นที่ที่เช่าในมูลค่าที่สูงกว่าพื้นที่เช่าทั่วไป โดยในภาพรวมแล้วสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับผู้เช่าหลักจะกำหนดให้ผู้เช่าหลักดังกล่าวจะต้องแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 3 ถึง 6 เดือนก่อนครบกำหนดอายุสัญญา ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) สามารถใช้ระยะเวลาดังกล่าวในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าหลักรายเดิม อีกทั้งจากรูปแบบการบริหารงานแบบรวมศูนย์ของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการรวบรวมข้อมูลผู้เช่าหลักของแต่ละทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งได้แก่ ทรัพย์สินในกลุ่มธุรกิจศูนย์การค้า จำนวนถึง 10 โครงการ กอปรกับประสบการณ์ของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งจะเป็นผู้บริหารโครงการส่วนใหญ่ที่กองทรัสต์ลงทุนในการบริหารจัดการศูนย์การค้าได้อย่างประสบความสำเร็จ ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีช่องทางที่เพิ่มขึ้นในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่มาทดแทนผู้เช่าหลักที่จะไม่ต่ออายุสัญญาและคาดว่าผลกระทบของความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลักต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์จึงน่าจะอยู่ในระดับต่ำ

6.1.6 ความเสี่ยงจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ และความเพียงพอของเงินสำรองสำหรับการปรับปรุง

เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลการดำเนินงานที่ดีอย่างต่อเนื่องของกองทรัสต์ ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งได้แก่ ทรัพย์สินในกลุ่มธุรกิจศูนย์การค้า จำนวน 10 โครงการ จำเป็นต้องได้รับการดูแลปรับปรุงหรือซ่อมแซมให้ปลอดภัย ดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าผู้เข้ามาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการของผู้เช่ารายย่อยภายในโครงการ โดยในปัจจุบันโครงการทุกโครงการอยู่ในสภาพที่ดี และภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) จะดำเนินการให้มีการปรับปรุงหรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีหรือเป็นครั้งคราวตามความเหมาะสม (Maintenance and Minor Renovation) เพื่อให้ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมและเหมาะสมสำหรับการจัดหาผลประโยชน์ได้ ซึ่งค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมดังกล่าวถือเป็นต้นทุนด้านการดำเนินงานซึ่งอยู่ภายใต้ดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ และโดยทั่วไปจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์มากนัก อย่างไรก็ตาม เพื่อให้ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนสามารถรักษาสภาพหรือเพิ่มความสามารถในการแข่งขันของกับศูนย์การค้าอื่นในการตอบสนองความต้องการของผู้เช่ารายย่อยและของลูกค้าที่มาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการของผู้เช่ารายย่อยของโครงการ เพื่อดึงดูดให้มีผู้มาเช่าพื้นที่รายย่อยเพิ่มขึ้น และ/หรือ เพิ่มโอกาสในการเจริญเติบโตของอัตราราคาเช่าที่เรียกเก็บจากผู้เช่ารายย่อย อันจะช่วยรักษาและเพิ่มโอกาสในการเจริญเติบโตของรายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์ในระยะยาว ในอนาคตผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาดำเนินการ หรือให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Major Renovation) ซึ่งได้แก่ การปรับปรุงหรือซ่อมแซมเพื่อการเปลี่ยนแปลงรูปลักษณะภายนอกและภายในของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนให้มีความสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะตลาด ตลอดจนเปลี่ยนแปลงงานระบบในส่วนที่เป็นสาระสำคัญเพื่อรักษาหรือเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) จะพิจารณาแผนการดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่เป็นรายปีเพื่อนำส่งให้คณะกรรมการการลงทุนของกองทรัสต์ และทรัสต์เป็นผู้พิจารณาเห็นชอบตามลำดับ และในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมเป็นส่วน ๆ เฉพาะในส่วนพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงเท่านั้น และจะไม่มีหยุดการดำเนินงานของโครงการทั้งหมด เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาแล้วว่าการปิดโครงการเพื่อการปรับปรุงซ่อมแซมจะเป็นประโยชน์มากกว่าการทยอยดำเนินการเป็นส่วน ๆ ดังนั้น หากมีการปรับปรุงหรือซ่อมแซมครั้งใหญ่ จะส่งผลให้ต้องมีการปิดพื้นที่บางส่วนหรือทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นการชั่วคราว ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ในส่วนพื้นที่ที่มีการปิดเป็นการชั่วคราว และต่อผลการดำเนินงานโดยรวมของโครงการที่มีการปรับปรุงหรือซ่อมแซมครั้งใหญ่นั้น ตลอดจนส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินการของผู้เช่ารายย่อยและลูกค้าที่มาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการ ซึ่งอาจเป็นสาเหตุให้ผู้เช่ารายย่อยยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือไม่ต่ออายุสัญญาได้ ดังนั้นหากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน จำเป็นต้องมีการปรับปรุงหรือซ่อมแซมครั้งใหญ่ อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ตาม ในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการวางแผนเพื่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้เช่ารายย่อยและลูกค้าที่มาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการให้น้อยที่สุด และจะมีการศึกษาถึงผลกระทบต่อรายได้และผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับทุกครั้งก่อนเริ่มดำเนินการ ซึ่งรวมถึงการพิจารณาความเพียงพอและความเหมาะสมของแหล่งเงินทุนที่จะนำมาใช้ดำเนินการ รวมถึงผลกระทบต่อโครงสร้างการลงทุนของกองทรัสต์ตลอดจนความเหมาะสมในด้านระยะเวลาในการดำเนินการ อนึ่ง เนื่องจากโดยทั่วไปธุรกิจศูนย์การค้าจะมีการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ทุกๆ ประมาณ 7 ถึง 10 ปี ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาจัดทำประมาณการและแผนการทยอยสำรองค่าดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่จากกระแสเงินจากการดำเนินงาน และ/หรือ จัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมอื่น โดยจะพิจารณาเลือกโครงสร้างหรือวิธีการที่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้น้อยที่สุด เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์

เนื่องจากในปัจจุบัน ข้อตกลงภายใต้สัญญาการลงทุนของกองทรัสต์กับเจ้าของโครงการในเรื่องของเฟอร์นิเจอร์ หรือ อุปกรณ์ งานระบบ นั้นกำหนดให้เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าแล้วนั้น กองทรัสต์จะส่งมอบเฟอร์นิเจอร์ หรืออุปกรณ์ งานระบบ คืนให้แก่เจ้าของโครงการตามสภาพที่มีการใช้งานอยู่ ณ ขณะนั้นและสามารถใช้งานได้จริงโดยไม่มีความตอบแทน ในการ

นี้ หากกองทรัสต์มีการปรับปรุง ซ่อมแซม หรือเปลี่ยนทดแทนเฟอร์นิเจอร์ หรืออุปกรณ์ งานระบบของแต่ละโครงการในช่วงท้ายของระยะเวลาการเช่า และกองทรัสต์มีหน้าที่ที่จะต้องส่งมอบทรัพย์สินดังกล่าวคืนแก่ผู้ให้เช่าโดยไม่มีค่าตอบแทนแล้วนั้น กองทรัสต์อาจจะไม่ได้รับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจและการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวได้อย่างเต็มที่ ถึงแม้กระนั้นก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะบริหารจัดการค่าใช้จ่ายและเงินลงทุนที่เกี่ยวข้องกับเฟอร์นิเจอร์ หรืออุปกรณ์ งานระบบ ของกองทรัสต์ในแต่ละโครงการเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

6.1.7 ความเสี่ยงจากการประกันภัย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน อย่างไรก็ตาม ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ ภายใต้การประกันภัยที่มีอยู่เดิมของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับการประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก และการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยในส่วนของประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท จะกำหนดวงเงินเอาประกันไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทนที่ไม่รวมค่าที่ดิน ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์มีความเห็นว่าการกำหนดวงเงินประกันไม่ต่ำกว่ามูลค่าทดแทนใหม่ (Replacement Cost) ที่ไม่รวมค่าที่ดิน ตลอดระยะเวลาการเช่า แม้ว่าอายุของสัญญาเช่าจะเหลือน้อยลง มีความสมเหตุสมผล เพราะมูลค่าทดแทนใหม่ (Replacement Cost) ดังกล่าวน่าจะเพียงพอสำหรับการก่อสร้างโครงการขึ้นใหม่หากเกิดความเสียหายกับโครงการทั้งหมด และในส่วนของประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการให้กองทรัสต์เข้าทำการประกันภัยโดยจะกำหนดวงเงินประกันภัยตามที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม และเพียงพอในการชดเชยการสูญเสียรายได้ของกองทรัสต์ในกรณีที่มีการซ่อมแซมทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือก่อสร้างใหม่ โดยมีระยะเวลาการคุ้มครองประมาณ 18 ถึง 24 เดือน หรือระยะเวลาอื่นใดที่กองทรัสต์เห็นสมควร โดยกำหนดให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว และ/หรือ ดำเนินการให้ผู้ให้เช่าและ/หรือ เจ้าของกรรมสิทธิ์ (สำหรับกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์) เป็นผู้เอาประกันภัยหรือผู้เอาประกันภัยร่วม และ/หรือ ผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับผลประโยชน์ร่วม ตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) เพื่อให้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้รับความคุ้มครองจากกรมธรรม์ประกันภัย สำหรับการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก บุคคลที่สามที่ได้รับความเสียหายจะเป็นผู้รับผลประโยชน์ โดยจะกำหนดวงเงินประกันตามที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม

ทั้งนี้ แม้ว่ากองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสม ตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้น หรือแม้ว่ากองทรัสต์จะสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์จะได้รับ หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้หรืออาจเกิดความล่าช้าในการสิทธิเรียกร้องเพื่อชดเชยความเสียหายที่ไม่ได้เกิดจากความผิดของกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ซึ่งในกรณีที่เหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวนี้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน ซึ่งจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

นอกจากนี้ เนื่องจากการลงทุนของกองทรัสต์สำหรับบางโครงการ เป็นการลงทุนในพื้นที่ของอาคารศูนย์การค้าบางส่วน ทำให้กองทรัสต์อาจไม่ได้เป็นผู้ที่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องหรือผู้รับผลประโยชน์สำหรับการคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในส่วนของพื้นที่ซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน ดังนั้น ในกรณีที่เกิดความเสียหายในส่วนของพื้นที่ใกล้เคียงกับพื้นที่ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน ความเสียหายที่เกิดขึ้นอาจมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ในการจัดหารายได้ รวมถึงการให้เช่าพื้นที่และการ

ให้บริการของกองทรัสต์ได้ ซึ่งในกรณีเช่นนี้ แม้กองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) แล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์อาจจะไม่ได้รับค่าชดเชยตามกรมธรรม์ประกันภัยเนื่องจากการประกันภัยดังกล่าวจะครอบคลุมเฉพาะความเสียหายที่กระทบทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนเท่านั้น ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ ดังนั้น ในกรณีที่พื้นที่ซึ่งกองทรัสต์ได้ลงทุนต้องหยุดชะงักในการดำเนินธุรกิจเป็นการชั่วคราว (ทั้งพื้นที่ดังกล่าวไม่ได้รับความเสียหาย) จากการที่พื้นที่อื่นซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน เกิดความเสียหายและไม่สามารถใช้ดำเนินธุรกิจได้ จนมีผลกระทบต่อพื้นที่ในส่วนที่กองทรัสต์ได้ลงทุน กองทรัสต์อาจจะไม่ได้รับค่าชดเชยตามกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก

6.1.8 ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนจะไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวคู่สัญญาจากผู้ให้เช่าพื้นที่เดิมเป็นกองทรัสต์

เมื่อกองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินที่โอนจากกองทุนรวม CRYSTAL มายังกองทรัสต์ และลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนต้องยินยอมให้มีการเปลี่ยนตัวคู่สัญญาจากผู้ให้เช่าพื้นที่เป็นกองทรัสต์ และผู้เช่ารายย่อยต้องชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่า ทั้งนี้ หากผู้เช่ารายย่อยปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมดังกล่าว และไม่ชำระค่าเช่าพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับค่าเช่าพื้นที่อื่นเป็นรายได้หลักของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ และต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม CRYSTAL และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แต่ละราย ดำเนินการประสานงานการให้ความยินยอมในการเปลี่ยนคู่สัญญาจากผู้ให้เช่าพื้นที่เป็นกองทรัสต์ โดยดำเนินการแจ้งและอธิบายถึงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ให้ผู้เช่ารายย่อยได้รับทราบโดยเร็วและใช้ความพยายามอย่างเต็มความสามารถ เพื่อให้ผู้เช่ารายย่อยรับทราบและยินยอมการเปลี่ยนคู่สัญญา ทั้งนี้ เนื่องจากข้อสัญญาอื่น ๆ ที่สำคัญในสัญญาให้เช่าพื้นที่กับลูกค้าไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากเดิม ดังนั้นผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงคาดว่า การปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมดังกล่าวมีโอกาสเกิดขึ้นได้น้อย

นอกจากนี้ หากผู้เช่ารายย่อยปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวผู้ให้เช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม CRYSTAL และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แต่ละราย จะทำหน้าที่แทนกองทรัสต์ในการจัดเก็บค่าเช่าหรือผลประโยชน์อื่นใดตามสัญญาจากผู้เช่ารายย่อย อันเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าว โดยจะดำเนินการส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวคืนให้แก่กองทรัสต์ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง

6.1.9 ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์

การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพและประสบความสำเร็จตามเป้าหมายย่อมต้องอาศัยความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และความชำนาญของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการกำหนดโครงสร้างแหล่งเงินทุน การบริหารจัดการกระแสเงินสดของกองทรัสต์ และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ดังนั้น หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือไม่สามารรถดำเนินการจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ/หรือ รายได้จากค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการ

ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ และในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยจะดำเนินการด้วยความพยายามอย่างเต็มความสามารถ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดโดยรวมของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ กองทรัสต์จะมีผู้เข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ 2 ราย ซึ่งได้แก่ บริษัท เค.อี.รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“KERM”) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“BBLAM”) ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์แต่ละรายมีความเชี่ยวชาญคนละด้าน อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายใดรายหนึ่ง ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์อีกรายหนึ่งสามารถเข้าทำหน้าที่ทดแทนได้ในทุกหน้าที่ ถึงแม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่สามารถรับประกันได้ว่าการปฏิบัติหน้าที่ที่ทดแทนจะไม่ส่งผลกระทบต่อใด ๆ ต่อกองทรัสต์

นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์มีผู้จัดการกองทรัสต์ 2 รายบริหารร่วมกัน ซึ่งอาจมีความเห็นหรือมีแนวทางในการตัดสินใจที่แตกต่างกันและไม่สามารถตกลงหรือหาข้อสรุปร่วมกันได้ ในที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนของกองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น ทำให้เกิดความล่าช้า ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการจัดทำข้อตกลงร่วมกันเพื่อกำหนดวิธีการและมาตรการในการพิจารณามติที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งข้อตกลงร่วมกันดังกล่าวจะช่วยลดความเป็นไปได้ที่จะทำให้เกิดสถานการณ์ที่ไม่สามารถหาข้อยุติร่วมกันได้ (Deadlock)

6.1.10 ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของทรัพย์สินขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์ในการทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

สำหรับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสามารถสร้างรายได้และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม โดยดำเนินการจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับโครงการที่มีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) จัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องปฏิบัติตามที่ตามที่ได้รับมอบหมายภายใต้การควบคุมดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงนโยบายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังเช่น การหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการกับผู้เช่ารายย่อยและผู้รับบริการปัจจุบัน การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย การจัดให้มีการบำรุงรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การจัดหาผลประโยชน์ ดังนั้น หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือไม่สามารดำเนินการจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสม และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถจัดการตามกลยุทธ์ได้อย่างเหมาะสมตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์หรือหากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ซึ่งมีระยะเวลาของสัญญา 3 ถึง 6 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้ครบกำหนดอายุสัญญาลงหรือมีการยกเลิกสัญญาที่กำหนด หรือหากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรสำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก และ/หรือ

รายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี กลไกในการแบ่งปันผลประโยชน์ตามโครงสร้างการจ่ายค่าตอบแทนการทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) จะกำหนดค่าธรรมเนียมที่ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ได้รับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่รับผิดชอบบริหารจัดการ ซึ่งจะเป็นแรงจูงใจในการบริหารพื้นที่เช่าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่รับผิดชอบบริหารจัดการ เพื่อให้สามารถสร้างผลกำไรในระดับที่ได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหารโดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานทุกปี และมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอเพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ในการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมในด้านประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการทรัพย์สินที่ได้รับมอบหมายนั้น

ทั้งนี้ KERM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มี บจ. เบญจกิจพัฒนา และ บจ. เกียรติสหมิตร เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมร่วมกันกับ บจ. เค.อี.รีเทล และ บจ. เดอะคริสตัล ราชพฤกษ์ รีเทล (ถือหุ้นโดย บจ. เค.อี.รีเทล) ซึ่งเป็นผู้จัดการชุดปัจจุบันของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งได้แก่ โครงการ CDC โครงการ TC และ โครงการ TCR ตามลำดับ และ KERM มีคณะผู้บริหารและกรรมการของเป็นคณะทำงานชุดเดียวกัน และ/หรือ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บจ. เบญจกิจพัฒนา และ บจ. เกียรติสหมิตร และ/หรือ บจ. เค.อี.รีเทล

อนึ่ง ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ ในการดำเนินงานตามแผนการเพื่อสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ให้เป็นไปตามเป้าหมายนั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับรองได้ว่า การดำเนินงานตามแผนการเพื่อสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางหรือกำหนดไว้ หรือสามารถที่จะทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

6.1.11 ความเสี่ยงในเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กับผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

เนื่องจากผู้ที่อาจทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังการลงทุนของกองทรัสต์ ซึ่งได้แก่ KERM ซึ่งจะเข้าเป็นผู้ทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมร่วมกันกับ บริษัท เดอะ คริสตัล รีเทล จำกัด (“บจ. เดอะ คริสตัล รีเทล”) ซึ่งเป็นผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันและมีทำเลที่ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามรายละเอียดในส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 3.2.4 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ข้อ (3) อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การบริหารจัดการของผู้ทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ดังนั้น ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ กับผู้ทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จึงอาจเกิดขึ้นได้

อย่างไรก็ตาม ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยทรัสต์จะกำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ตลอดจนในการทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน ซึ่งรวมไปถึงการกำกับและตรวจสอบการทำงานของผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์ในการทำหน้าที่บริหารจัดการการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมาย (ถ้ามี) โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต ไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ทั้งนี้ กลไกในการแบ่งปันผลประโยชน์ตามโครงสร้างการจ่ายค่าตอบแทนการทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ได้รับผลประโยชน์ที่ขึ้นอยู่กับความสามารถในการสร้างรายได้ที่เกิดขึ้นจริงจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่รับผิดชอบบริหารจัดการ ซึ่งส่งผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีผลประโยชน์ที่เป็นไปในทิศทางเดียวกัน และจะช่วยลดความเสี่ยงจากการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ได้

ทั้งนี้ KERM อาจทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อันได้แก่พื้นที่ในลักษณะดังต่อไปนี้ 1) ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล พีทีที ชัยพฤกษ์ ซึ่งตั้งอยู่ในระยะทางห่างจากโครงการ SPRP และโครงการ TCR ประมาณ 7 กิโลเมตร และ 19 กิโลเมตร ตามลำดับ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าโครงการดังกล่าวตั้งอยู่ในระยะที่ห่างกันพอสมควรจากของโครงการซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และยังมีกลุ่มลูกค้าที่แตกต่างกัน 2) พื้นที่บางส่วนของศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ และศูนย์การค้าคริสตัลเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา ในส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน 3) พื้นที่อื่นที่พัฒนาขึ้นเพิ่มเติมในบริเวณข้างเคียงของโครงการ CDC และโครงการ TC และ 4) พื้นที่โครงการอื่นที่ KERM รับบริหารจัดการ โดยผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้ร่วมกันกำหนดมาตรการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดจากการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ระหว่างพื้นที่ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และพื้นที่อื่นในส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน ซึ่งมีรายละเอียดตามที่ระบุอยู่ในข้อ 10.5.4 การบริหารจัดการทรัพย์สินอื่นของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนที่ 2-10 ซึ่งรวมถึงการแจ้งให้ทรัสต์ทราบเมื่อมีกรณีที่น่าจะมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ การกำหนดราคา การเสนอพื้นที่เช่าอย่างเท่าเทียมไม่แบ่งแยก และการทำรายงานสรุปผลการตัดสินใจของผู้สนใจ

6.1.12 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้ กองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะกู้ยืมเงินในวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 2,875 ล้านบาท เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และกู้ยืมเงินในวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน (ตัวสัญญาใช้เงิน) จำนวนรวมไม่เกิน 380 ล้านบาท และวงเงินหนังสือค้ำประกัน (Letter of Guarantee) จำนวนรวมไม่เกิน 100 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการบริหารและการดำเนินงานของกองทรัสต์การซ่อมบำรุงและปรับปรุงทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน รวมทั้งเพื่อใช้ค้ำประกันการใช้สาธารณูปโภคของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และเป็นหลักประกันเพื่อการได้มาหรือรักษาไว้ซึ่งสิทธิในค้ำประกันหรือสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต ซึ่งรวมทั้งสิ้นไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์โปรดศึกษารายละเอียดและเงื่อนไขเกี่ยวกับร่างสัญญากู้ยืมเงิน ได้ใน ส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 3.1 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ข้อ (7) การกู้ยืมเงิน

ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าว จากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ และอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญาเงินกู้ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์ และอาจจะกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ย และ/หรือ เงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ให้อำนาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์ หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น กำหนดให้เงินกู้ยืมส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดภายใต้เอกสารทาง

การเงินใด ๆ ถึงกำหนดชำระโดยพลัน หรือใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมด รวมถึงการบังคับจำนองในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ หรือการรับโอนสิทธิในกรรมกรรมประกันภัยในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน

ทั้งนี้ เมื่อครบกำหนดชำระเงินกู้ หรือภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาสภาพคล่องของกองทรัสต์ และทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่าง ๆ เช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การออกและเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันทางการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือ นิติบุคคลประเภทอื่นที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ ซึ่งอาจจะรวมถึงธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือ สถาบันการเงินอื่นใดที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อชำระหนี้เดิม (Refinance) เป็นต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเลือกวิธีการที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ และเป็นไปตามกฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้องจะอนุญาตให้กองทรัสต์ทำได้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ หรือไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ดีเท่ากับข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิมหรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินที่กล่าวมาทั้งหมดนั้น อาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรืออาจทำให้ผลประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงได้ อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาจากหลักประกันการกู้ยืมและความสามารถในการชำระหนี้ของกองทรัสต์แล้ว ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินเนื่องจากไม่สามารถทำการระดมทุนเพื่อชำระคืนหนี้เดิมอยู่ในระดับต่ำ ประกอบกับข้อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าไปลงทุนนั้นมีความสามารถที่จะสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง โดยในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระเงินกู้ยืมได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ อันเป็นเหตุผิดสัญญาแล้วนั้น และภายใต้สัญญากู้ยืมเงินมีการให้หลักประกันแก่สถาบันการเงิน สถาบันการเงินอาจพิจารณาบังคับหลักประกัน (เช่น การขายทอดตลาด) เพื่อนำเงินที่ได้มาชำระหนี้ โดยเมื่อสถาบันการเงินได้รับเงินจากการบังคับหลักประกันแล้ว ภายหลังจากสถาบันการเงินดำเนินการหักชำระเงินต้น ดอกเบี้ย เบี้ยปรับ ค่าเสียหาย และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องทั้งหมดแล้ว กองทรัสต์จึงจะได้รับเงินจำนวนที่เหลือหลังจากการหักชำระหนี้และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องต่อไป

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และจะบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยคำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าวโดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และปัจจัยภายนอกต่าง ๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) หรือการดำเนินการใด ๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอยายระยะเวลาการชำระหนี้ การขอผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

6.1.13 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น โดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตามหรือเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่า

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มขึ้นได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สิน
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง (ถ้ามี)
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไข โดยต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดหมายได้ รวมถึงการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์

6.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

6.2.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายประการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะแต่ (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของการเมืองหรือเศรษฐกิจ (2) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสถานะของตลาดในพื้นที่ (3) สถานะทางการเงินของผู้เช่า ผู้ซื้อและผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ (4) แหล่งเงินทุนสนับสนุน ทั้งที่เป็นเงินกู้ยืม ตราสารหนี้ หรือตราสารทุนซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงไป ทำให้ส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาเพิ่มซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ (5) การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย ต้นทุนการเงิน และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินงานอื่น ๆ (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายการกำหนดเขตพื้นที่และหลักเกณฑ์อื่น ๆ ของรัฐบาลและนโยบายด้านการเงิน (7) ข้อเรียกร้องด้านสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ (8) การเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าในตลาด (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาพลังงาน (10) การแข่งขันระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อแย่งลูกค้าที่เป็นผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดพื้นที่ว่างในอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่สามารถให้เช่าโดยมีข้อตกลงที่เป็นประโยชน์ได้ (11) การไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันหมดอายุ (12) การไม่สามารถจัดเก็บค่าเช่าหรือค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์จากผู้เช่าและ/หรือ ผู้เช่ารายย่อยได้ตรงตามเวลาที่กำหนด หรือการไม่สามารถจัดเก็บได้เลยเนื่องจากผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่ารายย่อยล้มละลาย (13) การไม่สามารถจัดทำประกันภัยได้เพียงพอหรือครอบคลุมความเสียหายหรือการที่เบี้ยประกันภัยเพิ่มสูงขึ้น (14) การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ (15) อสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องเป็นเหตุให้ต้องแก้ไขซ่อมบำรุง ก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่ไม่อาจคาดหมายได้ (16) ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญาเช่า (17) การต้องพึ่งพากระแสเงินสดเพื่อใช้ในการซ่อมบำรุงและการพัฒนาปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ (18) การที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงค่าภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ (19) สิทธิหรือภาระติดพันใดๆ ที่ตรวจไม่พบขณะที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานอสังหาริมทรัพย์ที่กรมที่ดิน และ (20) เหตุสุดวิสัยที่ทำให้เกิดความเสียหายที่ไม่อาจทำประกันภัยได้

ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ส่งผลให้เกิดความผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากตลาดอสังหาริมทรัพย์หรือเศรษฐกิจของประเทศไทยอยู่ในช่วงขาลงอย่างกะทันหัน

นอกจากนี้ การที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยเฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการปรับเปลี่ยนทรัพย์สินบางส่วนเป็นเงินสด หรือ การปรับเปลี่ยนสัดส่วนการลงทุน (Investment Portfolio) เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงของสถานะเศรษฐกิจ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยอื่น ๆ

6.2.2 ความเสี่ยงของโครงสร้างการลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กระจุกตัวเมื่อเปรียบเทียบกับกองทุนรวมและตราสารทางการเงินประเภทอื่น

การที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทำให้การลงทุนของกองทรัสต์กระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ กองทุนรวมและตราสารทางการเงินประเภทอื่นอาจมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่าง ๆ หรือกระจายการลงทุนในทรัพย์สินหลายประเภท ดังนั้น หากเกิดภาวะที่ส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ เช่น ภาวะเศรษฐกิจฝืด ปัญหาความไม่สงบทางการเมือง อาจทำให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ มากกว่ากองทุนรวมและตราสารทางการเงินประเภทอื่นที่มีการกระจายการลงทุนในทรัพย์สินหลากหลายประเภทมากกว่า

อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินที่โอนมาจากกองทุนรวม CRYSTAL มายังกองทรัสต์ และทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีการกระจายตัวของที่ตั้งของแต่ละทรัพย์สินในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ดังนั้น การลงทุนของกองทรัสต์จึงมีการกระจายความเสี่ยงการลงทุนในระดับหนึ่ง

6.2.3 ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้บริโภค

เนื่องจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพมาจากกองทุนรวม CRYSTAL และการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการศูนย์การค้า ดังนั้นผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการแข่งขันที่สูงขึ้นทั้งจากผู้ประกอบการรายเดิมและรายใหม่ที่เปิดและปรับปรุงศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง รวมถึงจากการปรับเปลี่ยนวิถีการดำเนินชีวิตของผู้บริโภคจากปัจจัยต่าง ๆ ดังเช่นความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี ซึ่งทำให้เกิดความท้าทายจากการเติบโตของตลาดสินค้าออนไลน์ (Online Shopping) ที่สามารถตอบสนองวิถีการดำเนินชีวิตของคนรุ่นใหม่ รวมถึงมีจุดเด่นด้านกลยุทธ์ราคา ความหลากหลายของสินค้าและความสะดวก ทำให้ผู้ประกอบการรายค้าปลีก ซึ่งถือเป็นผู้เช่าหลักของศูนย์การค้า และผู้ประกอบการศูนย์การค้าต้องปรับตัวและปรับเปลี่ยนแผนกลยุทธ์ให้ทันต่อสภาวะแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปอยู่เสมอ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดำเนินการที่จำเป็นต่าง ๆ ภายใต้ขอบเขตอำนาจและความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ ในการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันให้แก่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยมุ่งเน้นการพัฒนาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน การใช้ประโยชน์ในพื้นที่และการรักษาภาพลักษณ์ที่ดีและความทันสมัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของศูนย์การค้า และจะร่วมกันวางแผนกลยุทธ์และมาตรการเพื่อพัฒนาและปรับปรุงศูนย์การค้าให้มีความแตกต่างและเป็นที่ยอมรับ รวมถึงแนวคิดใหม่ ๆ ให้สอดคล้องกับวิถีการดำเนินชีวิตของผู้บริโภคและเพื่อให้เกิดเป็นประสบการณ์ที่น่าประทับใจ

6.2.4 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนถูกเวนคืนที่ดิน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินหลักดังกล่าวเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาล อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากรัฐบาล หรือหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง จากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ถูกเวนคืนดังกล่าว ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของบริษัทตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง และตามที่หน่วยงานราชการที่รับผิดชอบในการเวนคืนดังกล่าวกำหนดให้ตามหลักเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า และทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ที่ตกลงไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้เช่าโครงการได้ จะถือว่าสัญญาเช่าฉบับดังกล่าวเป็นอันยุติและยกเลิกต่อกันโดยทันทีในวันที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืน โดยกองทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนการเวนคืนตามวิธีการคำนวณค่าทดแทนตามสูตรการคำนวณที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าดังกล่าว ทั้งนี้ เงินส่วนที่เหลือทั้งหมดหลังการจ่ายเงินให้กองทรัสต์ (ถ้ามี) ให้เป็นของผู้ให้เช่า อย่างไรก็ตาม หากทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน และกองทรัสต์ยังเห็นว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังสามารถใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ที่ตกลงไว้ในสัญญาเช่าให้ถือว่าสัญญาเช่ามีผลบังคับใช้ต่อไป

6.2.5 ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น

นอกเหนือจากที่ได้มีการเปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แล้ว ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ตรวจสอบสภาพทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน พบว่าอยู่ในสภาพที่ดี มีความพร้อมที่จะลงทุนและไม่พบว่าทรัพย์สินหลักดังกล่าวมีความชำรุดบกพร่องหรือขาดตกบกพร่องที่ต้องได้รับการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่า ไม่มีการปฏิบัติไม่เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบต่าง ๆ หรือไม่มีการขาดตกบกพร่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน รวมทั้งรายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักดังกล่าว รายงานการตรวจสอบสภาพอาคารและรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจจะมีข้อจำกัดในการตรวจสอบซึ่งอาจทำให้เกิดความคลาดเคลื่อนได้ ทั้งนี้ ความชำรุดบกพร่องหรือขาดตกบกพร่องที่ยังไม่ปรากฏดังกล่าว อาจทำให้กองทรัสต์ต้องลงทุนเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญ หรือมีภาระหน้าที่ต่อบุคคลภายนอกที่ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในลักษณะและจำนวนที่มีได้คาดการณ์ไว้ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงการรับผิดชอบใช้ที่ให้แก่โดยเจ้าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน อยู่ภายใต้ขอบเขตจำนวน และระยะเวลาในการเรียกร้องที่จำกัด ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิได้รับชดเชยความเสียหายภายใต้ข้อรับรอง คำรับประกันและข้อตกลงรับผิดชอบใช้ใด ๆ ดังกล่าว สำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

6.2.6 ความเสี่ยงจากการที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม โดยการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม เช่น กฎหมายด้านสุขอนามัย กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำ การทิ้งของเสีย และการควบคุมมลภาวะทางเสียง ซึ่งภายใต้กฎหมายเหล่านี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ที่ควบคุมการดำเนินการและการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์อาจมีความรับผิด ซึ่งรวมถึงโทษปรับหรือโทษจำคุกหากฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจต้องมีการค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวเหล่านี้ หากมีการปนเปื้อนหรือเกิดมลภาวะต่าง ๆ หรือหากไม่สามารถแก้ไขมลภาวะต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความรับผิด หรืออาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญในการนำอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนออกให้เช่าและให้ใช้พื้นที่

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในช่วงเวลาหนึ่ง อาจไม่สอดคล้องหรือเป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในอีกช่วงเวลาหนึ่ง หากข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมเหล่านั้นมีการแก้ไขเพิ่มเติม ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อม การดำเนินการเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามหรือสอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม อาจเพิ่มภาระด้านค่าใช้จ่ายและส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

6.2.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย ภัยจากการก่อวินาศกรรม และ/หรือ เหตุสุดวิสัย ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้อย่างมีนัยสำคัญ และมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนนั้นมีการกระจายความเสี่ยงในด้านทำเลที่ตั้ง ทำให้ผลกระทบจากเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่ง หรือหลายเหตุการณ์ที่ได้กล่าวถึงข้างต้นอยู่ในวงจำกัด นอกจากนี้กองทรัสต์ได้จัดให้มีการประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (All Risks Insurance) โดยกำหนดให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ทั้งหมดภายในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยกำหนดให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับผลประโยชน์ร่วม และ/หรือ เป็นผู้เอาประกันภัยหรือผู้เอาประกันภัยร่วม เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังได้จัดให้มีการประกันความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากความรับผิดต่อบุคคลภายนอกผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินด้วย ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์เห็นว่าการจัดให้มีการประกันดังกล่าวข้างต้นมีความเพียงพอและเหมาะสม เนื่องจากการประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินมีการกำหนดเงินเอาประกันให้ไม่ต่ำกว่ามูลค่าค่าทดแทนใหม่ (Replacement Cost) ที่ไม่รวมค่าที่ดิน เพื่อให้เพียงพอสำหรับการก่อสร้างโครงการขึ้นใหม่ รวมทั้งการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักมีการคุ้มครองที่ครอบคลุมค่าเฉลี่ยของรายได้สุทธิประมาณ 18 ถึง 24 เดือน หรือระยะเวลาตามที่กองทรัสต์เห็นสมควร

6.2.8 ความเสี่ยงจากการใช้บริการพื้นที่จอดรถ

เนื่องจากกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในพื้นที่จอดรถทั้งหมดของศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอ็มบี-รามอินทรา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ CDC ที่กองทรัสต์จะลงทุน จำนวนที่จอดรถบนดินและในที่อยู่อาคารที่กองทรัสต์ลงทุนโดยตรงในแต่ละโครงการจะมีค่อนข้างจำกัด อย่างไรก็ตามเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเพื่ออำนวยความสะดวกของผู้เช่ารายย่อยในส่วนพื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับผู้ให้เช่าโครงการดังกล่าว และเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้เช่าโครงการ เพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งสิทธิในการใช้พื้นที่จอดรถในศูนย์การค้าซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการดังกล่าว หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีแผนพัฒนาพื้นที่ดังกล่าว ผู้ให้เช่าโครงการดังกล่าว และ/หรือ เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินจะจัดหาพื้นที่ที่จอดรถอื่นเพิ่มเติมให้เพียงพอ ตลอดระยะเวลาการลงทุนของกองทรัสต์ ซึ่งส่งผลโดยกองทรัสต์สามารถยกเลิกสัญญาเช่าลงทุนในสิทธิการเช่าของโครงการทั้ง 3 โครงการ และสามารถเรียกร้องค่าเสียหายได้หากผู้ให้เช่าโครงการดังกล่าว และ/หรือ เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินทำผิดสัญญาตกลงกระทำการ อย่างไรก็ตาม มีความเป็นไปได้ว่าในระหว่างการก่อสร้างพัฒนาโครงการเพิ่มเติมในส่วนพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนดังกล่าว ผู้เช่ารายย่อยในโครงการ และผู้มาใช้บริการโครงการที่กองทรัสต์ลงทุนอาจได้รับความสะดวกในการเข้ามาใช้บริการน้อยลงหรือลักษณะของพื้นที่ที่จอดรถภายหลังการพัฒนาโครงการเพิ่มเติมอาจเปลี่ยนแปลงไปในทางด้อยลง อาทิ ระยะทางการเดินทางจากพื้นที่จอดรถถึงพื้นที่ร้านค้าของโครงการใกล้เคียง ซึ่งส่งผลให้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการรักษาอัตราค่าเช่า และ/หรือ อัตราค่าเช่าในกรณีที่ผู้เช่าได้รับความสะดวกน้อยลง

นอกจากนี้ สำหรับโครงการ TCR โครงการ SPRS และโครงการ SPRP ซึ่งปัจจุบันได้มีการทำสัญญาเช่าพื้นที่จอดรถระยะสั้นจากบุคคลภายนอกเพื่อใช้เป็นที่จอดรถเพิ่มเติมแก่ผู้ใช้บริการภายในโครงการ อย่างไรก็ตาม หากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์จะต่อสัญญาเช่าพื้นที่จอดรถดังกล่าว อาจส่งผลให้จำนวนที่จอดรถยนต์ไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้ใช้บริการในโครงการซึ่งอาจส่งผลต่อความสะดวกต่อผู้ใช้บริการและผู้เช่ารายย่อยภายในโครงการ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการจัดหา/จัดให้มีที่จอดรถยนต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้ใช้บริการ โดยจะพิจารณาถึงความต้องการของผู้ใช้บริการและต้นทุนในการให้บริการที่เหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าจำนวนพื้นที่จอดรถยนต์ที่กองทรัสต์จัดหาและมีไว้จะเพียงพอต่อความต้องการในอนาคตของผู้ใช้บริการในโครงการ

6.2.9 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทางเข้าออกบางทางของโครงการไม่ได้รับสิทธิในการเชื่อมทางสู่ถนนส่วนบุคคลหรือถนนสาธารณะเป็นทางเข้าออกของโครงการ

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพมาจากกองทุนรวม CRYSTAL และการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 บางโครงการ มีทางเข้าออกโครงการบางทางเป็นทางที่เชื่อมต่อกับถนนส่วนบุคคลซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนและไม่ได้มีสิทธิการใช้ถนนดังกล่าว ทั้งนี้แม้ว่าจากข้อเท็จจริงจะมีประชาชนทั่วไปร่วมใช้ประโยชน์ในถนนส่วนบุคคลดังกล่าวอย่างต่อเนื่องและเปิดเผยมาโดยตลอด แต่ไม่มีเอกสารหลักฐานทางราชการใด ๆ ที่ระบุว่าถนนดังกล่าวเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่เจ้าของที่ดินในบริเวณดังกล่าวจะปิดกั้นการใช้ประโยชน์ในส่วนถนนส่วนบุคคลดังกล่าวได้ นอกจากนี้ รวมถึงบางโครงการ มีทางเข้าออกโครงการบางทางที่เป็นถนนสาธารณะที่ไม่ได้ขออนุญาตเชื่อมทางสาธารณะ ซึ่งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอาจพิจารณาให้กองทรัสต์ดำเนินการขออนุญาตเชื่อมทางเพิ่มเติม ซึ่งหากการขออนุญาตไม่ได้รับการอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อาจส่งผลให้กองทรัสต์ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะประโยชน์ดังกล่าวได้ ดังนั้นกองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะอาจไม่สามารถใช้เส้นทางทั้งหลายดังกล่าวเป็นทางเข้าออกสู่โครงการเหล่านั้นได้ อย่างไรก็ตาม ในส่วนถนนส่วนบุคคล ผู้ก่อตั้งทรัสต์เห็นว่าหากมีประชาชนทั่วไปร่วมใช้ประโยชน์ในถนนส่วนบุคคลดังกล่าวอย่างต่อเนื่องและเปิดเผย การที่เจ้าของที่ดินจะปิดกั้นการใช้ประโยชน์ในส่วนถนนส่วนบุคคลดังกล่าวอาจกระทำได้อย่างยาก

หรือใช้ระยะเวลามาก เนื่องจากจะกระทบสิทธิของบุคคลอื่นเป็นจำนวนมาก นอกจากนี้ โครงการเหล่านี้ทุกโครงการยังมีถนนสาธารณะประโยชน์อื่นเป็นทางเข้าออก ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับเอกสารและได้ดำเนินการตรวจสอบว่าทุกโครงการเหล่านี้ได้รับอนุญาตเชื่อมต่อทางเข้าออกถนนสาธารณะอย่างถูกต้องแล้ว ดังนั้น แม้ว่ากองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการรักษาอัตราค่าเช่าและ/หรือ อัตราค่าเช่าในกรณีที่ผู้เช่าได้รับความสะดวกน้อยลงจากการที่ผู้ใช้บริการโครงการไม่สามารถใช้เส้นทางเหล่านั้นเป็นทางเข้าออกได้ อย่างไรก็ตาม ผู้ก่อตั้งทรัสต์คาดว่าจะผลกระทบดังกล่าวจะอยู่ในระดับต่ำ และไม่น่าจะกระทบต่อการดำเนินงานจากการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ

6.2.10 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดัดแปลงอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ปรึกษา และผู้เชี่ยวชาญได้ดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินของโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนและเอกสารที่เกี่ยวข้อง พบว่าโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนบางโครงการได้มีการดัดแปลงหรือเพิ่มเติมพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ เพื่อนำไปจัดหาประโยชน์หรืออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่ารายย่อยและผู้มาใช้บริการ โดยบางส่วนของพื้นที่ดังกล่าวอาจมีการดำเนินการไปโดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตอย่างครบถ้วนหรือยังอยู่ระหว่างการขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น (1) การก่อสร้างทางเชื่อมระหว่างอาคารภายในโครงการ SPRM โครงการ CDC โครงการ TC และโครงการ Plearnary (2) การก่อสร้างโครงหลังคาคลุมของโครงการ Plearnary และ (3) การก่อสร้างหรือต่อเติมพื้นที่ที่นำไปจัดหาประโยชน์ของโครงการ SPRM โครงการ CDC และโครงการ TC

ในกรณีของการก่อสร้างทางเชื่อมระหว่างอาคาร (โครงการ CDC โครงการ TC โครงการ Plearnary และโครงการ SPRM) การก่อสร้างโครงหลังคาคลุม (โครงการ Plearnary) และการก่อสร้างดัดแปลงพื้นที่ส่วนต่อเติมของโครงการ CDC โครงการ TC และโครงการ SPRM ทางผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ขอความร่วมมือและประสานงานไปยังเจ้าของทรัพย์สินของโครงการเพื่อสอบถามถึงความเป็นไปได้ในการแก้ไขเรื่องการก่อสร้างดัดแปลงดังกล่าวเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดและมาตรฐานของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง แต่ได้รับแจ้งจากทางเจ้าของทรัพย์สินของโครงการว่าการก่อสร้างดัดแปลงดังกล่าวได้ดำเนินการจนเสร็จสิ้นมาเป็นระยะเวลายาวนานพอสมควรแล้ว และการแก้ไขปรับปรุงพื้นที่ส่วนดังกล่าว (เช่น การรื้อถอนหรือทุบทำลาย) อาจส่งผลกระทบต่อผู้เช่ารายย่อย ผู้มาใช้บริการ และการดำเนินงานของโครงการในภาพรวม จึงไม่สามารถดำเนินการตามที่คุณก่อตั้งทรัสต์หรือได้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงของกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมายดังกล่าว กองทรัสต์จึงจะไม่ลงทุนในทางเชื่อมระหว่างอาคาร โครงหลังคาคลุม และพื้นที่ส่วนต่อเติมต่าง ๆ ที่อาจมีการดำเนินการไปโดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตอย่างครบถ้วน และพื้นที่ดังกล่าวจะยังคงอยู่ภายใต้ความครอบครองของเจ้าของทรัพย์สินของโครงการทั้งหมดภายหลังจากที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินส่วนอื่น ๆ ของโครงการ

ในแง่ของความปลอดภัยทางวิศวกรรม ทางผู้ก่อตั้งทรัสต์และที่ปรึกษาได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินของโครงการ หากจะต้องมีการใช้งาน ก่อสร้าง ปรับปรุง แก้ไข หรือรื้อถอนพื้นที่ส่วนต่อเติม โครงหลังคาคลุม หรือทางเชื่อมอาคารที่ไม่ได้รับอนุญาตดังกล่าว กรณีนี้จะไม่ส่งผลกระทบต่อโครงสร้างและฐานรากของทรัพย์สินของโครงการในส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของการรับน้ำหนักของเสา คาน และโครงสร้างต่าง ๆ ซึ่งความเห็นดังกล่าวสอดคล้องกับหนังสือรับรองของวิศวกรรับอนุญาตที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้จัดให้เข้ามาดำเนินการตรวจสอบสภาพพื้นที่ส่วนต่อเติมของแต่ละโครงการที่เกี่ยวข้อง

เพื่อให้การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ในอนาคตสามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่องและไม่ขัดข้อง กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาตกลงกระทำการกับเจ้าของทรัพย์สินของโครงการและคู่สัญญาฝ่ายที่เกี่ยวข้องเพื่อให้องค์กรทรัสต์ได้มาซึ่งสิทธิในการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนต่อเติมข้างต้นที่มีลักษณะเป็นพื้นที่ส่วนกลาง (เช่น ทางเชื่อมระหว่างอาคาร) โดย

ไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม และเจ้าของทรัพย์สินของโครงการจะเป็นผู้รับผิดชอบบรรดาค่าใช้จ่ายและการดำเนินการซ่อมแซม แก้ไข หรือรื้อถอนซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อโครงสร้างของพื้นที่ส่วนดังกล่าวทุกกรณี (รวมถึงค่าใช้จ่ายที่มีลักษณะเป็นการลงทุน (Capital Expenditure)) นอกจากนี้ สัญญาตกลงกระทำการ หรือ สัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องจะระบุให้เป็นหน้าที่ของเจ้าของทรัพย์สินว่าในการดำเนินการใด ๆ กับพื้นที่ส่วนต่อเติมดังกล่าวจะต้องคำนึงถึงผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์เป็นสำคัญ และจะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่มีผลบังคับใช้อยู่ ณ ขณะนั้น เพื่อให้เป็นที่แน่ใจว่าการปรับปรุงพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์ในภาพรวมน้อยที่สุดทั้งในด้านกายภาพ การใช้ประโยชน์ทรัพย์สินในพื้นที่ส่วนอื่นของโครงการ และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยจะไม่ส่งผลกระทบต่อความสะดวกสบายของผู้เช่ารายย่อยและผู้มาใช้บริการของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวหรือมีการปฏิบัติผิดเงื่อนไขของเจ้าของทรัพย์สินของโครงการ กองทรัสต์มีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามจริงจากเจ้าของทรัพย์สินของโครงการเนื่องจากการผิดสัญญาหรือข้อตกลงภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องได้ เช่น ค่าเสียหายจากการที่ผู้เช่ารายย่อยอื่นเลิกสัญญาเช่าอันสืบเนื่องมาจากผลกระทบดังกล่าว ความเสียหายจากการสูญเสียรายได้จากการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ หรือค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการเยียวยาความเดือดร้อนรำคาญจากการปรับปรุงพื้นที่ดังกล่าว ฯลฯ เป็นต้น

นอกจากนี้ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการข้างต้น กองทรัสต์จะจัดให้มีการทำประกันภัยความเสียหายทรัพย์สินทุกประเภทสำหรับทรัพย์สินหรือพื้นที่ส่วนต่อเติมที่มีลักษณะเป็นพื้นที่ส่วนกลางที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนผ่านสิทธิการเช่าโดยตรง เพื่อให้เป็นที่แน่ใจว่ากองทรัสต์จะสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินและพื้นที่ส่วนต่อเติมดังกล่าว และสามารถอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่ารายย่อยและผู้มาใช้บริการของโครงการได้อย่างเต็มที่และต่อเนื่องตลอดระยะเวลาการเช่า ซึ่งกองทรัสต์จะกำหนดวงเงินเอาประกันไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทนของทรัพย์สินหรือพื้นที่ส่วนต่อเติมดังกล่าว โดยเจ้าของทรัพย์สินของโครงการจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยในส่วนนี้ทั้งหมดตามจำนวนที่เรียกเก็บโดยกองทรัสต์หรือตามสัดส่วนที่จะได้ตกลงกับกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เกิดความเสียหายขึ้นกับทรัพย์สินหรือพื้นที่ส่วนต่อเติมดังกล่าว ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีความเห็นว่าอาจมีความเสี่ยงที่บริษัทประกันภัยอาจพิจารณาปฏิเสธไม่ชำระค่าสินไหมทดแทนให้แก่กองทรัสต์หากปรากฏว่าเจ้าของทรัพย์สินของโครงการได้ดำเนินการใด ๆ กับทรัพย์สินหรือพื้นที่ส่วนต่อเติมดังกล่าวซึ่งอาจเข้าข่ายเป็นการผิดเงื่อนไขการเอาประกันภัยของกองทรัสต์ อาทิ การเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งานของทรัพย์สินหรือพื้นที่ส่วนต่อเติม หรือการดัดแปลงแก้ไขสภาพหรือโครงสร้างของทรัพย์สินหรือพื้นที่ส่วนต่อเติมเป็นเหตุให้มีความเสี่ยงต่อการเสียหายหรือถูกทำลายเพิ่มมากขึ้น ฯลฯ เป็นต้น เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในประเด็นดังกล่าว กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินกับเจ้าของทรัพย์สินของโครงการโดยระบุให้เป็นหน้าที่ของเจ้าของทรัพย์สินของโครงการที่จะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งาน ดัดแปลง แก้ไข ต่อเติม หรือดำเนินการใด ๆ กับทรัพย์สินหรือพื้นที่ส่วนต่อเติมที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนตลอดระยะเวลาการเช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นที่แน่ใจว่าการดำเนินการของเจ้าของทรัพย์สินของโครงการจะไม่ส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการเข้าเยี่ยมชมนและตรวจสอบทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ในสภาพดีและเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาที่เกี่ยวข้อง

6.2.11 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการระงับยอมนบนที่ดินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

ที่ดินบางส่วนในโครงการ CDC ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนผ่านการรับโอนทรัพย์สินและการะเพื่อรองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวม CRYSTAL ตกอยู่ภายใต้การระงับยอมนเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ และ

สาธารณูปโภคอื่น ๆ ของที่ดินข้างเคียงที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลอื่น กรณีจึงมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจจะไม่สามารถใช้ประโยชน์บนพื้นที่ดังกล่าวได้อย่างเต็มที่ อย่างไรก็ตาม พื้นที่ของโครงการ CDC ในส่วนที่ตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมดังกล่าวมีเนื้อที่ปรากฏตามเอกสารโฉนดที่ดินประมาณ 1 งาน 48.00 ตารางวาเท่านั้น ซึ่งปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนสำหรับเดินทางสัญจรภายในโครงการ CDC อยู่แล้ว และข้อเท็จจริงไม่ปรากฏว่าที่ดินภาระจำยอมถูกใช้เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ของโครงการ CDC ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าแต่อย่างใด ด้วยเหตุนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงมีความเห็นว่าภาระจำยอมดังกล่าวไม่ได้ขัดขวางหรืออาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และการดำเนินงานของโครงการ CDC อย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้ บางส่วนของที่ดินในโครงการ TCR ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตกอยู่ภายใต้บังคับภาระจำยอมในลักษณะเดียวกัน แต่เป็นภาระจำยอมเพื่อประโยชน์ของที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 40319 และ 40320 ซึ่งที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 40320 เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินส่วนที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในขณะที่ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 40319 ถึงแม้จะมีใช้ส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ แต่กองทรัสต์จะได้รับสิทธิการใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวจากเจ้าของโครงการซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจากเจ้าของที่ดินอีกทอดหนึ่ง เพื่อประโยชน์เรื่องทางเข้าออก การสัญจร และเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยและผู้มาใช้บริการภายในโครงการ TCR ตลอดระยะเวลาสิทธิการเช่าของกองทรัสต์โดยไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม ดังนั้น แม้กรณีจะมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจจะไม่สามารถใช้ประโยชน์บนที่ดินที่มีภาระจำยอมได้อย่างเต็มที่ แต่ปัจจุบันที่ดินภาระจำยอมนั้นมีสภาพเป็นถนนสำหรับเดินทางสัญจรภายในโครงการ TCR อยู่แล้ว ประกอบกับเป็นภาระจำยอมให้แก่ทรัพย์สินส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนหรือที่กองทรัสต์จะได้รับสิทธิการใช้ประโยชน์จากเจ้าของโครงการโดยตรง ด้วยเหตุนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงมีความเห็นว่าภาระจำยอมดังกล่าวไม่ได้ขัดขวางหรืออาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจหรือการจัดหาประโยชน์และการดำเนินงานของโครงการ TCR อย่างมีนัยสำคัญ

6.2.12 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการเช่าช่วงที่ดิน

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์บางโครงการ ซึ่งได้แก่ โครงการ TCR (บางส่วน) โครงการ I'm Park โครงการ Plearnary โครงการ SPRS โครงการ SPRP และโครงการ The Scene เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอาคาร โดยมีรายละเอียดดังนี้ สำหรับโครงการ TCR เนื่องจากตัวโครงการตั้งอยู่บนที่ดินจำนวนสี่แปลง โดยในปัจจุบันเป็นการเช่าที่ดินจากคู่สัญญาที่แตกต่างกัน โดยที่ดินจำนวนสามแปลงที่เป็นที่ตั้งอาคารนั้นปัจจุบันเป็นสิทธิการเช่าจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินจำนวนสามแปลงดังกล่าว (ที่ดินที่เหลืออีกแปลงซึ่งตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 40319 นั้นกองทรัสต์จะได้รับเพียงสิทธิการใช้ที่ดินซึ่งมีรายละเอียดของความเสี่ยงอยู่ในหัวข้อถัดไป) สำหรับโครงการ I'm Park ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ประกอบไปด้วยทรัพย์สินส่วนที่เป็นที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการและพื้นที่ภายในอาคารโครงการ โดยทรัพย์สินทั้งหมดเป็นกรรมสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ตามข้อตกลงข้อ 10.14 ของสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 9 ตุลาคม พ.ศ. 2555 ระหว่าง บจ. แกรนด์ ยูนิแลนด์ กับ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และสัญญาฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ทั้งนี้ โครงสร้างการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอาคารดังกล่าวส่งผลให้กองทรัสต์ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับเจ้าของที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดิน และ/หรือ สัญญาเช่าอาคาร และกองทรัสต์จึงไม่มีอำนาจในการควบคุมการปฏิบัติตามสัญญาเช่าหลักของผู้ให้เช่าช่วง ดังนั้น ถึงแม้ว่าการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ตามสัญญาเช่าช่วงจะเป็นไปอย่างถูกต้อง และ/หรือ จะได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว แต่อาจมีความเป็นไปได้ที่ผู้ให้เช่าช่วงแก่กองทรัสต์อาจผิดเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหลักจนเป็นเหตุให้มีการยกเลิกสัญญาหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงที่เกี่ยวข้อง เช่น การไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ตามกำหนดเวลา ซึ่งหากสัญญาหลักดังกล่าวถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงจึงอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน อย่างไรก็ตาม ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้วางแผนแนวทางการลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว

โดยสำหรับทุกโครงการที่มีลักษณะการลงทุนด้วยการเช่าช่วง สัญญาตกลงกระทำการจะมีข้อกำหนดเพิ่มเติม โดยกำหนดให้ผู้ให้เช่าโครงการจะต้องได้รับความยินยอมในการให้เช่าช่วงที่ดินและ/หรือ พื้นที่อาคารของโครงการให้เรียบร้อยก่อนที่กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินโครงการ และกำหนดให้ผู้ให้เช่าช่วงต้องปฏิบัติตามสัญญาเช่าหลัก และ/หรือ ควบคุมอัตราส่วนทางการเงินของผู้ให้เช่าช่วงแต่ละรายให้อยู่ในอัตราที่เหมาะสมเพื่อแสดงถึงสถานะทางการเงินของผู้ให้เช่าช่วงที่มีความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาเช่าหลัก ตลอดจนเจรจาเงื่อนไขในสัญญาเช่าลงทุนให้ครอบคลุมถึงเหตุแห่งการผิดสัญญาและการเลิกสัญญาให้รัดกุม เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าที่กองทรัสต์ชำระไว้แล้วล่วงหน้าคืนในกรณีที่มีการยกเลิกสัญญาเช่าโดยไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์รวมถึงในกรณีที่มีการบอกเลิกสัญญาเช่าหลักโดยความผิดของผู้ให้เช่าโครงการจนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการได้ กองทรัสต์จะมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าโครงการจากเหตุดังกล่าว รวมถึงสิทธิในการได้รับค่าเช่าทรัพย์สินส่วนที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์คืนจากผู้ให้เช่าโครงการตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นมาตรการลดความเสี่ยงของกองทรัสต์ในกรณีที่สิทธิการเช่าช่วงตามสัญญาดังกล่าวถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าช่วงที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ยังพิจารณามาตรการเพื่อลดความเสี่ยงเพิ่มเติมรายโครงการ ดังนี้

สำหรับโครงการ TCR โครงการ Plearnary โครงการ SPRS และโครงการ SPRP เนื่องจากผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์และเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ให้เช่าแก่ผู้ให้เช่าช่วงเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงได้ดำเนินการเจรจามาตรการลดความเสี่ยงเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับการผิดสัญญาเช่าหลักจากการชำระค่าเช่า ด้วยการปรับแก้ไขสัญญาในสัญญาเช่าหลักโดยเปลี่ยนจากการชำระค่าเช่าที่ดินรายปีเป็นการชำระค่าเช่าที่ดินล่วงหน้าสำหรับตลอดระยะเวลาลงทุนของกองทรัสต์ (ยกเว้นโครงการ Plearnary ที่มีการชำระค่าเช่าที่ดินรายปี) ทั้งนี้เนื่องจาก ผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ และเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ให้เช่าแก่ผู้ให้เช่าช่วงเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน และมีผลประโยชน์ไปในทางเดียวกัน ส่งผลให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์คาดว่าความเสี่ยงที่จะเกิดเหตุผิดสัญญาจากการยกเลิกสัญญาเช่าหลักเป็นไปได้น้อย เนื่องจากผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์จะต้องชำระค่าเช่ารวมถึงเบี้ยปรับให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ให้เช่าแก่ผู้ให้เช่าช่วงนั้นได้

สำหรับโครงการ I'm Park และโครงการ The Scene เนื่องจากทรัพย์สินที่ให้เช่าช่วงแก่กองทรัสต์เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลภายนอกที่ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกันกับผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สิน ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงอาจกำหนดมาตรการลดความเสี่ยงเรื่องการชำระเงินเพิ่มเติม เช่น การเจรจาขอชำระค่าเช่าที่ดินโดยตรงให้แก่เจ้าของที่ดิน และ/หรือ กำหนดระยะเวลาการชำระค่าเช่าที่ดินระหว่างกองทรัสต์ และผู้ให้เช่าช่วง (ตามสัญญาเช่าช่วง) และผู้ให้เช่าและผู้เช่า (ตามสัญญาเช่าหลัก) ให้มีความสอดคล้องกัน เพื่อลดความเสี่ยงการถูกยกเลิกสัญญาเช่าหลัก อนึ่ง ปัจจุบัน บจ. แกรนด์ ยูนิแลนด์ ได้มีการติดต่อประสานงานเพื่อขอความยินยอมสำหรับการให้เช่าช่วงที่ดินโครงการแก่กองทรัสต์จากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และได้รับการยินยอมอย่างเป็นลายลักษณ์อักษรจากทางจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยแล้วในวันที่ 30 กันยายน 2562

6.2.13 ความเสี่ยงจากกรณีกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินโดยตรง

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 บางโครงการ ซึ่งได้แก่ โครงการ TCR (บางส่วน) และโครงการ SPRM เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารบางส่วน โดยกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงที่ดินซึ่งเป็นบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง และ/หรือ ที่ตั้งของอาคารสิ่งปลูกสร้างของโครงการที่กองทรัสต์ลงทุนโดยตรง แต่จะได้รับสิทธิที่อยู่ในรูปแบบของสิทธิการใช้ที่ดินจากผู้ทรงสิทธิการเช่าเพื่อเป็นพื้นที่ส่วนกลางและที่ตั้งอาคารโครงการบางส่วน โดยมีรายละเอียดดังนี้ สำหรับโครงการ TCR เนื่องจากตัวโครงการตั้งอยู่บนที่ดินจำนวนสี่แปลง โดยในปัจจุบันเป็นการเช่าที่ดินจากคู่สัญญาที่แตกต่างกัน โดยหนึ่งในโฉนดที่ดินทั้งสี่โฉนดที่ดิน คือ ที่ดินโฉนดเลขที่ 40319 นั้น เจ้าของของสังหาริมทรัพย์ไม่ได้รับสิทธิในการเช่าโดยตรง เนื่องจากเจ้าของที่ดินเป็นบุคคลธรรมดาและการให้เช่าหรือเช่าช่วงที่ดินแก่กองทรัสต์จะต้องได้รับความ

ยินยอมจากเจ้าของที่ดินด้วย สำหรับโครงการ SPRM ทั้งนี้เนื่องจากสิทธิการให้ใช้เป็นเพียงข้อตกลงตามสัญญาและไม่สามารถจดทะเบียนได้เช่น การเช่า หรือการซื้อขาย กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเรื่องสิทธิในการใช้พื้นที่บนบริเวณที่ดินดังกล่าว ซึ่งหากเกิดการผิดสัญญา หรือการไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขเรื่องสิทธิการให้ใช้กับพื้นที่บริเวณที่ดินแปลงดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ลงทุน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ตาม ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้มีการดำเนินการให้มีมาตรการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวรายโครงการ ดังนี้

โครงการ SPRM เนื่องจากผู้ให้เช่า และ/หรือ เจ้าของโครงการแก่กองทรัสต์ และเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้มีการจัดทำข้อตกลงกระทำการจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องเพื่อเป็นหลักประกันให้กองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์บนที่ดินแปลงดังกล่าวได้อย่างเต็มที่ และไม่กระทบต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการให้ผู้ให้เช่าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินทำการจดจำนองที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นหลักประกันกรณีเกิดเหตุผิดสัญญาจนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการได้ เพื่อให้กองทรัสต์จะมีหลักประกันที่แน่นอนสำหรับสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าโครงการจากเหตุดังกล่าว รวมถึงสิทธิในการได้รับค่าเช่าทรัพย์สินส่วนที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์คืนจากผู้ให้เช่าโครงการตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เนื่องจากผู้ให้เช่า และ/หรือ เจ้าของโครงการแก่กองทรัสต์ และเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน และจึงมีผลประโยชน์ไปในทางเดียวกัน ส่งผลให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์คาดว่าความเสี่ยงที่จะเกิดเหตุผิดสัญญาดังกล่าวเป็นไปได้น้อย เนื่องจากผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์จะต้องชำระค่าชดเชยรวมถึงเบี้ยปรับให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้

สำหรับโครงการ TCR เนื่องจากผู้ก่อตั้งทรัสต์เห็นว่าเจ้าของที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ 40319 และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้มีการทำธุรกิจร่วมกันมานาน ข้อพิพาทเรื่องการให้ใช้ที่ดินและพื้นที่บริเวณโดยรอบของอาคารโครงการอาจจะมีความเป็นไปได้ต่ำเนื่องจากเจ้าของที่ดินรับทราบว่าการให้เช่าที่ดินเพื่อดำเนินการก่อสร้างศูนย์การค้าในปัจจุบัน และการใช้ประโยชน์ของกองทรัสต์จากทรัพย์สินไม่ได้เปลี่ยนไปจากเดิมที่จะนำไปสู่ข้อพิพาทเรื่องการใช้ได้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะได้มีการจัดทำข้อตกลงกระทำการจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องเพื่อเป็นหลักประกันให้กองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์บนที่ดินแปลงดังกล่าวได้อย่างเต็มที่ และไม่กระทบต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์

ทั้งนี้ พื้นที่ให้เช่าสุทธิในอาคารที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่ได้เป็นสิทธิการใช้ที่ดินของโครงการ SPRM และโครงการ TCR คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 11 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิตามของทรัพย์สินทุกโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเท่านั้น ดังนั้น จึงคาดว่าผลกระทบเรื่องสิทธิการใช้ที่ดินดังกล่าวจึงน่าจะอยู่ในระดับต่ำ

6.2.14 ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนลงทุน

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ โดยทำการตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ก่อนการตัดสินใจลงทุน โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ศึกษา รายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สิน รายงานตรวจสอบทางกฎหมายของทรัพย์สิน ตลอดจนข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ อย่างละเอียด อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน จะปราศจากความเสียหายหรือความบกพร่องที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานการตรวจสอบทางวิศวกรรมของทรัพย์สิน และรายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมายที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์ที่อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามาร

ตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคหรือวิธีการที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วิศวกร และที่ปรึกษากฎหมาย

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอาจมีการละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของผู้ก่อตั้งทรัสต์อาจไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายที่เกินกว่าที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ประมาณการไว้ก่อนการลงทุน หรือก่อให้เกิดหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าวที่ถูกกำหนดโดยหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

6.2.15 ความเสี่ยงที่กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย

กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาเช่าหมดอายุหรือมีการเลิกสัญญาเช่าที่ทำให้อัตราการเช่าลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่ารายย่อย
- จำนวนเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาเช่าพื้นที่และการทำสัญญาเช่ารายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ด้อยกว่าสัญญาเดิม
- สภาพทางเศรษฐกิจและการเมืองทั้งภายในประเทศและทั่วโลก รวมทั้งสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์
- ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเขตพื้นที่ ภาษีและค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ภัยพิบัติธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

6.2.16 ความเสี่ยงที่มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขันและสภาพของ

ทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์จะขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคต จึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์มีผลขาดทุนจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อันจะมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

6.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

6.3.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไปเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึง อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนของกองทรัสต์ และภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัสต์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหุ้นในต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อนำเข้าหรือส่งออก สภาวะของธุรกิจท่องเที่ยว เงินตราต่างประเทศ สภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยทรัสต์ ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการโครงการของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ผู้ก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามภาวะและปัจจัยภายนอกต่าง ๆ อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

6.3.2 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่อยู่ระหว่างการก่อตั้ง โดยยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถอ้างอิงในการพิจารณาก่อนตัดสินใจลงทุน

กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่อยู่ในระหว่างการก่อตั้ง ดังนั้น กองทรัสต์จึงยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีต แต่มีเพียงข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวม CRYSTAL ซึ่งแสดงถึงทรัพย์สินที่โอนจากกองทุนรวม CRYSTAL มายังกองทรัสต์ และผลการดำเนินงานตามงบการเงินตรวจสอบของบริษัทที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อีกทั้งทรัพย์สินที่โอนจากกองทุนรวม CRYSTAL มายังกองทรัสต์จะมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบลักษณะการจัดหาประโยชน์ (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการที่สำคัญ) ซึ่งส่งผลให้ข้อมูลรายได้และค่าใช้จ่ายสำหรับทรัพย์สินที่โอนจากกองทุนรวม CRYSTAL มายังกองทรัสต์มีความแตกต่างไปจากเดิม นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานตามงบการเงินตรวจสอบของบริษัทที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อาจรวมถึงรายได้อื่นและค่าใช้จ่ายอื่นที่ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งโครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี ซึ่งอาจแตกต่างจากลักษณะและโครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายภายหลังที่กองทรัสต์ลงทุน ดังนั้น ผลการดำเนินงานตามงบ

การเงินตรวจสอบในอดีตจึงไม่สามารถใช้เป็นข้อมูลเพื่อประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคตได้ ดังนั้น จึงอาจเป็นการยากสำหรับผู้ลงทุนที่จะประเมินผลการดำเนินงานในอนาคต และไม่สามารถรับประกันได้ว่ารายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับ หรือค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนจะสอดคล้องกับข้อมูลรายได้และค่าใช้จ่ายในอดีต

ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะมีผลการดำเนินงานหรือสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามอัตราที่ระบุไว้ในเอกสารแนบ “งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563” นอกจากนี้ ผู้ลงทุนไม่ควรอ้างอิงข้อมูลทางการเงินและสถิติในการดำเนินงานต่างๆ ที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แต่เพียงอย่างเดียว เพื่อประเมินผลประโยชน์ประกอบการของกองทรัสต์ในอนาคต

6.3.3 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

6.3.4 ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน

ในกรณีที่มีเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวนและคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ

- (1) มีผู้จองซื้อไม่ถึงสองร้อยห้าสิบลาย หรือมีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- (2) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน
- (3) มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างดาวและทำให้การถือหน่วยทรัสต์ของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลดังกล่าวเมื่อรวมกับจำนวนหน่วยที่ถืออยู่เดิม (ถ้ามี) ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศฉบับข้างต้น โดยให้ยกเลิกการเสนอขายเฉพาะส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศฉบับข้างต้น
- (4) ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ เพื่อก่อตั้งกองทรัสต์ ให้แล้วเสร็จภายในสิบห้า (15) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- (5) เมื่อเกิดเหตุสุดวิสัย การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญทางด้านกฎหมาย การเงิน เศรษฐกิจ ภาวะตลาดหลักทรัพย์ หรือการเมืองทั้งในประเทศและต่างประเทศ หรือการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

- (6) เมื่อมีเหตุที่ทำให้สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานราชการ สั่งระงับหรือหยุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือไม่สามารถส่งมอบหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายได้
- (7) มีเหตุอื่นใดตามเงื่อนไขการบอกเลิกสัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย (Underwriting Agreement)

หากเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งขึ้นตามที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในบังคับต้องยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน และคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ ดังนั้น ผู้ลงทุนที่ได้จองซื้อหน่วยทรัสต์อาจไม่บรรลุวัตถุประสงค์ในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ โปรดศึกษารายละเอียดเงื่อนไขเกี่ยวกับการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ในส่วนที่ 3 ข้อ 2.2.10 “กรณีที่มีการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์”

6.3.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียนรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ภายใน 15 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ จะพิจารณาคำขอให้เสร็จภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้รับเอกสารหลักฐานที่ถูกต้องครบถ้วนแล้ว หลังจากตลาดหลักทรัพย์ฯ สั่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้ว หน่วยทรัสต์จะเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ภายใน 2 วันทำการนับแต่วันที่สั่งรับหลักทรัพย์จดทะเบียน เว้นแต่มีเหตุจำเป็นอันเป็นผลให้ไม่สมควรทำการซื้อขายหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายในระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์ฯ สามารถกำหนดวันเริ่มทำการซื้อขายเป็นอย่างอื่นได้ เว้นแต่และจนกว่าตลาดหลักทรัพย์ฯ จะสั่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้ว หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายในครั้งนี้จะไม่สามารถซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ และผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถขายหน่วยทรัสต์ได้โดยการทำการรายการนอกตลาดหลักทรัพย์ฯ เท่านั้น

6.3.6 ความเสี่ยงที่ราคาหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

ภายหลังจากที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลงภายหลังวันเริ่มต้นของการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งราคาซื้อขายดังกล่าวอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์ โดยราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์จะขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ความผันผวนของหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ และปริมาณการซื้อขายของหน่วยทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์

6.3.7 ความเสี่ยงด้านภาษีเงินได้ของผู้ถือหน่วยลงทุนจากการแปลงสภาพและเลิกกองทุนรวม

สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CRYSTAL ที่ถือหน่วยลงทุนในวันที่กำหนดสิทธิการแปลงสภาพหน่วยลงทุนนั้น ยังมีความไม่ชัดเจนเกี่ยวกับการจัดประเภทเงินได้ซึ่งจะนำไปคำนวณภาษีเงินได้ของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เกิดจากการแปลงสภาพกองทุนรวมและเลิกกองทุนรวม เนื่องจากกองทุนรวม CRYSTAL เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กองแรกที่แปลงสภาพภายหลังการสิ้นสุดระยะเวลาการยกเว้นภาษีเงินได้จากการแปลงสภาพจากกรมสรรพากร อย่างไรก็ดี ในปัจจุบัน ผู้จัดการ

กองทุนรวม CRYSTAL และที่ปรึกษาด้านภาษีของกองทุนรวม CRYSTAL อยู่ระหว่างการจัดทำข้อหารือกับทางกรมสรรพากร เพื่อรับทราบข้อสรุปและแนวทางการในการดำเนินการเกี่ยวกับภาษีที่ถูกต้องเกี่ยวกับประเด็นดังกล่าว ซึ่งผลของการตีความ และตอบข้อหารือจากกรมสรรพากรอาจส่งผลให้ผู้จ่ายเงินได้มีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายในกรณีที่กรมสรรพากรพิจารณา ว่ามูลค่าของหน่วยทรัสต์ที่คืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่ามูลค่าที่ลงทุนถือเป็นส่วนแบ่งกำไร หรือเป็นกำไรจากการ เลิกกิจการ ซึ่งภาระภาษีของทั้งสองกรณีอาจมีวิธีการคำนวณที่แตกต่างกัน นอกจากนี้ ในกรณีที่ผลของการตีความและตอบข้อ หารือจากกรมสรรพากรแตกต่างจากที่ที่ปรึกษาของกองทุนรวม CRYSTAL ได้เคยให้ความเห็นหรือคาดการณ์ไว้ กรณีนี้อาจ ส่งผลกระทบต่อแนวทางการคำนวณภาษีเงินได้ของผู้ถือหน่วยลงทุน และก่อภาระหน้าที่เพิ่มเติมเกี่ยวกับภาษีในส่วนดังกล่าว ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงกองทุนรวม CRYSTAL และ/หรือของกองทรัสต์ ในฐานะผู้จ่ายเงินได้

ทั้งนี้ เมื่อผู้จัดการกองทุนรวม CRYSTAL ได้ข้อสรุปหรือแนววินิจฉัยข้อหารือที่ชัดเจนจากกรมสรรพากรแล้ว ผู้จัดการ กองทุนรวม CRYSTAL และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CRYSTAL ได้รับทราบ ผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ของกองทุนรวม CRYSTAL หรือของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนใช้เป็นข้อมูลประกอบการ คำนวณภาษีเงินได้ของตนเองเพื่อยื่นแบบแสดงรายการภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา/ภาษีเงินได้นิติบุคคล ประจำปี 2562 ต่อไป

6.3.8 ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจเกิดรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชี

เนื่องจากมาตรฐานทางบัญชี กำหนดให้มีการทบทวนมูลค่าทรัพย์สินหลัก โดยอ้างอิงจากราคาประเมินของบริษัท ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งหากราคาประเมินต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชีอาจเกิดรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทาง บัญชีส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (NAV) ลดลง ทั้งนี้ การขาดทุนดังกล่าว เป็นการขาดทุนที่เปิดเผยตามมาตรฐานทาง บัญชี โดยกองทรัสต์จะบันทึกรายการดังกล่าวเป็นรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน ซึ่งมีได้มีผลกระทบต่อ กระแสเงินสดของกองทรัสต์ และมีได้มีผลกระทบต่อการจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้ในกรณีดังกล่าว กองทรัสต์อาจจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นประโยชน์ตอบแทน และบางส่วนเป็นเงินคืนทุนอันเกิดจากสภาพ คล่องส่วนเกินจากมูลค่าทรัพย์สินที่ลดลงดังกล่าว โดยจะพิจารณาตามความเหมาะสมเพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

6.3.9 ความเสี่ยงจากการที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการ จำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิกกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือการสอบทานการ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องจำหน่ายทรัพย์สิน เพื่อปรับโครงสร้างการ ลงทุน หรือเพื่อการเลิกกองทรัสต์มูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สิน ออกไปทั้งหมดหรือบางส่วน หรือเมื่อมีการเลิกกองทรัสต์ นอกจากนี้ มูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงเนื่องจากการลดลงของ ระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอาจมีการเปลี่ยนแปลง อันเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของการประเมิน มูลค่าทรัพย์สินของมูลค่าสิทธิการเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงของค่าเช่าพื้นที่และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าหน่วยทรัสต์ ซึ่งทำให้มูลค่าของหน่วยทรัสต์มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงก็ได้

6.3.10 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ สภาพคล่องในการซื้อขาย หน่วยทรัสต์จะประเมินจากปริมาณและความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณ

ความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขายนั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ปริมาณความต้องการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของตลาดในช่วงเวลาดังกล่าว ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

ทั้งนี้ ตลาดที่สาธารณชนจะสามารถซื้อขายหน่วยทรัสต์ในประเทศไทย ยังมีการพัฒนาที่ไม่มากนัก ส่งผลให้ยังไม่มีเกณฑ์มาตรฐาน (Benchmark) ที่สามารถนำมาใช้เปรียบเทียบผลการดำเนินงานและทำให้การประเมินผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งในและต่างประเทศอาจทำได้ยาก ซึ่งอาจส่งผลต่อปริมาณความต้องการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุน โดยแม้ว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อนำหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ อย่างไรก็ตาม การนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ไม่ได้เป็นเครื่องรับประกันว่าตลาดในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในประเทศไทยจะมีการพัฒนา หรือหากมีการพัฒนาแล้ว จะมีสภาพคล่องในตลาดสำหรับหน่วยทรัสต์

6.3.11 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้เช่าและผู้เช่าช่วงในการจ่ายชำระค่าเช่า ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ การแข่งขันของผู้ประกอบการ อัตราการเข้าพื้นที่ของแต่ละโครงการที่กองทรัสต์ลงทุน งบประมาณการปรับปรุงและซ่อมแซมโครงการ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง

ปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงิน สภาพคล่อง และรายได้ของกองทรัสต์ ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนจะไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์เหล่านั้น หรือกองทรัสต์อาจจะไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในปีต่อ ๆ ไป นอกจากนี้อัตราผลตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจอยู่ในรูปแบบการลดทุนจากการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealized Loss) จากการด้อยค่าของราคาประเมินของทรัพย์สินหลักที่จัดทำโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

6.3.12 ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุดของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่ซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์ฯ เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่น เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ การไหลเข้าของเงินลงทุนของผู้ลงทุนต่างประเทศ เป็นต้น

ทั้งนี้ ข้อมูลที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้เปิดเผยในหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลของกองทรัสต์ฉบับนี้ ผู้ก่อตั้ง ทรัสต์ได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และดูแลการใช้ถ้อยคำให้กระชับรัดกุมและไม่ทำให้ผู้ลงทุนสำคัญผิด รวมถึงไม่มีเหตุผลที่ทำให้คิดว่ามีข้อมูลที่อาจมีผลกระทบต่อความตัดสินใจของผู้ลงทุนที่ยังมิได้เปิดเผย

6.3.13 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจจดทะเบียนสิทธิการเช่าได้ล่าช้า

เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 บางโครงการ เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคาร โดยที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารดังกล่าวโดยตรง ซึ่งตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้อง ได้กำหนดให้ก่อนวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารดังกล่าว จะต้องมีการปิดประกาศเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียได้มีโอกาสคัดค้านเป็นระยะเวลา 30 วัน ก่อนที่จะมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องได้โดยสมบูรณ์ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถจดทะเบียนสิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารของบางโครงการได้ทันทีภายหลังจากที่ได้มีการก่อตั้งทรัสต์ขึ้นแล้ว อย่างไรก็ตาม ผู้ก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้ตกลงร่วมกันเพื่อประสานงานกับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องไว้ล่วงหน้าและเตรียมความพร้อมเพื่อให้สามารถจดทะเบียนสิทธิการเช่าได้สมบูรณ์ตามกฎหมายภายในระยะเวลาที่เหมาะสม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาประโยชน์จากการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้อย่างรวดเร็วภายหลังจากที่ได้มีการก่อตั้งทรัสต์แล้วเสร็จ

6.3.14 ความเสี่ยงกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการเลิกกองทรัสต์หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ และระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่า

6.3.15 ความเสี่ยงทางการเมืองในประเทศไทย

แม้ว่าในปัจจุบันสภาวะทางการเมืองเริ่มเข้าสู่สถานการณ์ที่ดีขึ้น แต่หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย อีกทั้ง อาจจะทำให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการ สภาวะทางการเงิน ผลการดำเนินกิจการ และการเติบโตของกองทรัสต์

6.3.16 ความเสี่ยงที่สมมติฐานในงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญและอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่ได้ลงทุนในกองทรัสต์

ประมาณการตามทีระบุในเอกสารแนบ 6 “งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563” นั้น ได้รวมเอาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ผลประกอบการและการปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุนของกองทรัสต์สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563 ของกองทรัสต์นั้น เป็นเพียงการคาดการณ์ผลประกอบการในอนาคตที่อาจเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์เท่านั้น ไม่ได้เป็นการยืนยันถึงผลประกอบการที่แท้จริงของกองทรัสต์ในอนาคต นอกจากนี้ ประมาณการดังกล่าวขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายประการตามที่ระบุไว้ตามเอกสารแนบ อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ว่าผู้ก่อตั้ง ทรัสต์ได้จัดทำประมาณการดังกล่าวด้วยความตั้งใจและความระมัดระวัง แต่ข้อสมมติฐานที่นำมาใช้ในการประมาณการยังมีความไม่แน่นอนและขึ้นอยู่กับ

ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ การแข่งขัน เศรษฐกิจ การเงิน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งข้อสมมติฐานต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจริงอาจเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญได้ ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนดังกล่าวต่าง ๆ นั้นอยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ เช่น ประเมินการดังกล่าวอาจเป็นการคาดการณ์หรือการตั้งสมมติฐานในเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตอันเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความไม่แน่นอน

เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดไว้ ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นและกองทรัสต์จะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามที่ประมาณการไว้ หากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ กองทรัสต์จะไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนตามที่ประมาณการไว้ได้ ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่ได้ประมาณการไว้และหน่วยทรัสต์อาจมีมูลค่าทางตลาดลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

6.3.17 ความเสี่ยงสำหรับผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสัญชาติต่างชาติหรือถิ่นที่อยู่อาศัยในบางประเทศ ที่อาจถูกจำกัดสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในอนาคต ในกรณีการเพิ่มทุนแบบเสนอขายให้แก่ประชาชนโดยทั่วไปแบบเฉพาะเจาะจง (Preferential Public Offering หรือ PPO)

ในกรณีที่กองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติอนุมัติให้มีการเพิ่มทุนและจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนโดยการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ ณ วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณากำหนด (การเสนอขายต่อประชาชนโดยทั่วไปแบบเฉพาะเจาะจง (Preferential Public Offering หรือ PPO) เนื่องจากการเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (“Right Offering”) อาจถูกพิจารณาว่าก่อให้เกิดการกระทำที่เป็นการขัดต่อกฎหมายหรือระเบียบข้อบังคับของหน่วยงานกำกับดูแลในต่างประเทศหรือส่งผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่หรือต้นทุนในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมไปจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย และ/หรือกฎหมายของประเทศนั้น ๆ เช่น การเสนอขายหรือจำหน่ายหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลสัญชาติอเมริกาหรือบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ตามปกติในสหรัฐอเมริกาตามนิยามที่กำหนดในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ของสหรัฐอเมริกา ค.ศ. 1933 (รวมถึงที่แก้ไขเพิ่มเติม)

ด้วยเหตุนี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสัญชาติต่างชาติหรือถิ่นที่อยู่ตามปกติในประเทศที่ถูกจำกัดสิทธิ (“ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ถูกจำกัดสิทธิ”) อาจไม่ได้รับสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนแบบ PPO ของกองทรัสต์ และอาจเสียสิทธิประโยชน์จากส่วนต่างราคาของราคาใช้สิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนกับราคาตลาด ณ ขณะนั้น หรือเสียโอกาสในการเข้าลงทุนเพิ่มเติม โดยในขั้นตอนและกระบวนการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะคาดการณ์โดยแจ้งให้ที่ประชุมทราบถึงรายชื่อประเทศและสัญชาติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ถูกจำกัดสิทธิ (โดยจะแจ้งรายชื่อประเทศทั้งหมดที่ถูกจำกัดสิทธิอีกครั้งภายหลังได้รับข้อมูล ณ วันกำหนดสิทธิเพื่อการเสนอขาย) ซึ่งในเบื้องต้นอาจรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะประเทศดังต่อไปนี้ 1) ประเทศกัมพูชา 2) ประเทศกรีซ 3) ประเทศแคนาดา 4) ประเทศจอร์แดน 5) ประเทศญี่ปุ่น 6) ประเทศเดนมาร์ก 7) ประเทศไต้หวัน 8) ประเทศเนเธอร์แลนด์ 9) ประเทศเบลเยียม 10) ประเทศบราซิล 11) ประเทศบังกลาเทศ 12) ประเทศฝรั่งเศส 13) ประเทศมาเลเซีย 14) ประเทศเยอรมนี 15) ประเทศรัสเซีย 16) ประเทศลาว 17) ประเทศเวียดนาม 18) ประเทศสวิตเซอร์แลนด์ 19) ประเทศสวีเดน 20) ประเทศสหรัฐอเมริกา 21) ประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีน 22) ประเทศออสเตรเลีย 23) ประเทศอิตาลี 24) ประเทศอิสราเอล 25) ประเทศแอฟริกาใต้ และ 26) ประเทศไอร์แลนด์

อย่างไรก็ตาม หลักเกณฑ์ดังกล่าวไม่ใช่บังคับสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่บุคคลทั่วไป (“Public Offering”) หรือการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย



ข้อพิพาทและข้อจำกัด ในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารกองทรัสต์ภายใต้การกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) กฎเกณฑ์ของหน่วยกำกับดูแล และสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์ ALLY ไม่มีคดีความ ซึ่งเป็นคู่ความหรือคู่กรณี โดยที่คดีหรือข้อพิพาทในชั้นอนุญาโตตุลาการหรือข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่มีนัยสำคัญ และเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าจะส่งกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ สถานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และแนวโน้มการดำเนินการในอนาคต รวมถึงไม่มีข้อพิพาทใดที่กระทบต่อการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์บริหารอยู่อย่างมีนัยสำคัญ



เหตุการณ์ที่สำคัญและข้อมูลอื่นที่สำคัญ

เหตุการณ์สำคัญ

ปี 2562

- กองทรัสต์ BKER หรือ กองทรัสต์ ALLY ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท และได้รับมาซึ่งสินทรัพย์และภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2562
- กองทรัสต์ BKER หรือ กองทรัสต์ ALLY เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย วันแรกเมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2562

ปี 2563

- วันที่ 23 มีนาคม 2563 ศูนย์การค้าภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์ แจ้งปิดบริการเป็นการชั่วคราวตามประกาศของภาครัฐเพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID 19) ระหว่างวันที่ 22 มีนาคม 2563 - วันที่ 12 เมษายน 2563 ยกเว้นร้านขายสินค้าที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิต เช่น ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านขายยา ร้านขายอาหารที่เปิดให้ดำเนินการตามปกติ
- วันที่ 25 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริษัทรับทราบการลาออกของนางศุภานวิต เอี่ยมสกุลรัตน์ และนายณนัท บุณศิริ จากตำแหน่งกรรมการบริษัท เค.อี.ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 15 ธันวาคม 2563 เป็นต้นไป
- วันที่ 25 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริษัทรับทราบการลาออกของนายยุทธนา ภูประกาย จากตำแหน่งกรรมการผู้จัดการบริษัท เค.อี.ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด แต่ยังคงดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เป็นต้นไป
- วันที่ 25 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริษัทอนุมัติแต่งตั้งนายกวิณทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการบริษัท เค.อี.ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 เป็นต้นไป

ปี 2564

- วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564 มีมติอนุมัติเปลี่ยนแปลงนโยบายการลงทุนเป็นกองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท และทรัพย์สินอื่นเป็นส่วนควบหรือเครื่องจักร อุปกรณ์ ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ในกลุ่ม ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้ มอลล์ (Community mall) และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์อื่น ๆ (Core component) รวมทั้งการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ (Non-core component) อาทิ ศูนย์ประชุม อาคารสำนักงานอาคารพาณิชย์ ศูนย์แสดงสินค้า โกดัง หรือพื้นที่เก็บสินค้า ที่สนับสนุนอสังหาริมทรัพย์อื่นที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อาคารจอดรถ ตลาดค้าส่ง/ค้าปลีก เป็นต้นอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ก่อให้เกิดรายได้ประจํา รวมถึงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่ส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์

-
- วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564 มีมติอนุมัติเปลี่ยนแปลงชื่อกองทรัสต์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล และชื่อหลักทรัพย์เปลี่ยนแปลงเป็น ALLY
 - วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 แจ้งยุติบทบาทการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ร่วม โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 เป็นต้นไป
 - วันที่ 6 พฤษภาคม 2564 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมสำหรับโครงการกาตฝรั่งเศส โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นตามมติของคณะกรรมการบริษัทซึ่งมีมติอนุมัติการเข้าลงทุนเมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2564
 - วันที่ 1 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมสำหรับโครงการเดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์ โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นตามมติประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2564
-

ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนเพิ่มเติมจำนวน 2 โครงการได้แก่ โครงการกาตฝรั่ง วิลเลจ และ โครงการเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์ โดยมีมูลค่าการเข้าลงทุนทั้งสิ้น 670 ล้านบาท (รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนดังนี้

รายละเอียด	โครงการกาตฝรั่ง วิลเลจ	โครงการเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์
ที่ตั้ง	เลขที่ 225 กม.13 หมู่ 13 ถนนเชียงใหม่-ฮอด ตำบลบ้านแหวน อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ 50230	เลขที่ 99/9 หมู่ที่ 5 ถนนชัยพฤกษ์ ตำบลคลองพระอุดม อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120
พื้นที่เข้าลงทุน	ประมาณ 9,062 ตารางเมตร	ประมาณ 11,788 ตารางเมตร
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่างานระบบ และกรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์ เฟอร์นิเจอร์ และสิ่งอำนวยความสะดวก	สิทธิการเช่า/เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และกรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์ เฟอร์นิเจอร์ และงานระบบ
ระยะเวลาลงทุน	30 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า (วันที่ 6 พฤษภาคม 2564 ถึงวันที่ 5 พฤษภาคม 2594)	20 ปี 7 เดือน นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า (วันที่ 1 ธันวาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2585)
มูลค่าการลงทุน	390,000,000 บาท	280,000,000 บาท
แหล่งเงินทุน	<p>มาจากการกู้ยืมเงินจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) โดยมีหลักประกัน ได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. การจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิการเช่าโครงการศูนย์การค้ากาตฝรั่ง วิลเลจ และโครงการศูนย์การค้า สัมมากรเพลส รามคำแหง 2. จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ ในสิทธิเรียกร้องในลูกหนี้แห่งสิทธิของโครงการทั้งหมดข้างต้น 3. การประกันภัยความเสี่ยงภัยทุกประเภท ในทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) และการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ในอาคารโครงการทั้งหมดข้างต้น โดยระบุผู้รับผลประโยชน์ร่วมคือผู้ให้กู้ยืมและผู้กู้ยืม 	<p>มาจากการกู้ยืมเงินจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) โดยมีหลักประกัน ได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. การจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ ในสิทธิการเช่าโครงการศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ วัชรพล 2. จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ ในสิทธิเรียกร้องในลูกหนี้แห่งสิทธิของโครงการทั้งหมดข้างต้น 3. การประกันภัยความเสี่ยงภัยทุกประเภท ในทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) และการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ในอาคารโครงการทั้งหมดข้างต้น โดยระบุผู้รับผลประโยชน์ร่วมคือผู้ให้กู้ยืมและผู้กู้ยืม



ข้อมูลสำคัญอื่น

– ไม่มี –

ทั้งนี้ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT) ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือข้อมูลเพิ่มเติมอื่นของกองทรัสต์ที่เว็บไซต์ www.allyreit.com หรือเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย www.set.or.th



ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

ข้อมูลหน่วยทรัสต์และข้อมูลราคาหลักทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	8,565,830,360 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	874,100,000 หน่วย
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)	8,377,649,177 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)	8,393,486,361.06 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)	9.8435 บาทต่อหน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)	9.6024 บาทต่อหน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด* (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)	5,244,600,000 บาท
มูลค่าตามราคาตลาด* (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)	6,118,700,000 บาท
ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563	6.00 บาทต่อหน่วย
ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564	7.00 บาทต่อหน่วย
ราคาพาร์ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563	9.8896 บาทต่อหน่วย
ราคาพาร์ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564	9.7996 บาทต่อหน่วย

หมายเหตุ * ข้อมูลอ้างอิงตามวันทำการล่าสุด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564

การลดทุนชำระแล้ว

นับตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ ALLY ได้มีการลดทุนชำระแล้ว 3 ครั้ง เพื่อจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน	จำนวนเงินลดทุน (บาท)	เงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)	วันปิดสมุดทะเบียน	วันที่เฉลี่ยเงินคืน
1	1/01/2563 - 31/03/2563	139,856,000	0.1600	28/05/2563	11/06/2563
2	1/07/2563 - 30/09/2563	113,633,000	0.1300	26/11/2563	9/12/2563
3	1/10/2563 - 31/12/2563	78,669,000	0.0900	11/03/2564	19/03/2564

ข้อมูลผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ณ วันปิดสมุดทะเบียน วันที่ 9 มีนาคม 2565

1. กลุ่มผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหน่วย	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)	33,188,343	3.80
5	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	28,318,600	3.24
6	PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND	28,026,709	3.21
7	ธนาคารออมสิน	17,478,696	2.00
8	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	17,360,000	1.99
9	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,641,000	1.67
10	บริษัท เอสวีไอ จำกัด (มหาชน) โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด	13,529,000	1.55
รวม		463,085,691	52.98

2. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน

ลำดับ	รายชื่อ	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
รวม		310,543,343	35.52

3. กลุ่มผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี -

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

นโยบายการจ่ายผลตอบแทน

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี
2. ในกรณีที่กองทรัสต์ มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
3. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าวผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์และจะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
4. ในกรณีที่กองทรัสต์ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ข้อจำกัดและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

1. ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้
2. สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในวาระการประชุม คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก่ ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
3. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหุ้นรายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

นับตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ ALLY ได้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไปแล้วทั้งสิ้น 0.8670 บาทต่อหน่วย

ครั้งที่	รอบผลประกอบการ	รูปแบบจ่ายประโยชน์ตอบแทน	วันปิดสมุดทะเบียน	วันเฉลี่ยเงินสด	อัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทน
1	2/12/2562 – 31/12/2562	ปันผลจากกำไรสุทธิ	12/03/2563	26/03/2563	0.0600
2	1/01/2563 – 31/03/2563	เงินคืนทุน	18/05/2563	11/06/2563	0.1600
3	1/07/2563 – 30/09/2563	เงินคืนทุน	26/11/2563	9/12/2563	0.1300
4	1/10/2563 – 31/12/2563	ปันผลจากกำไรสุทธิ	11/03/2563	19/03/2563	0.0550
	1/10/2563 – 31/12/2563	เงินคืนทุน	11/03/2563	19/03/2563	0.0900
5	1/01/2564 – 31/03/2564	ปันผลจากกำไรสุทธิ	02/06/2564	11/06/2564	0.1500
6	1/04/2564 – 30/06/2564	ปันผลจากกำไรสุทธิ	30/12/2564	17/09/2564	0.0920
7	1/10/2564 – 31/12/2564	ปันผลจากกำไรสุทธิและกำไรสะสม	09/03/2565	31/03/2565	0.1300



โครงสร้างการจัดการ

ข้อมูลทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อ	บริษัท เค.อี.รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (K.E.REIT Management Company Limited)
ใบอนุญาต	ได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2562
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	888 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-101-5799
เว็บไซต์	http://www.allyreit.com/
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

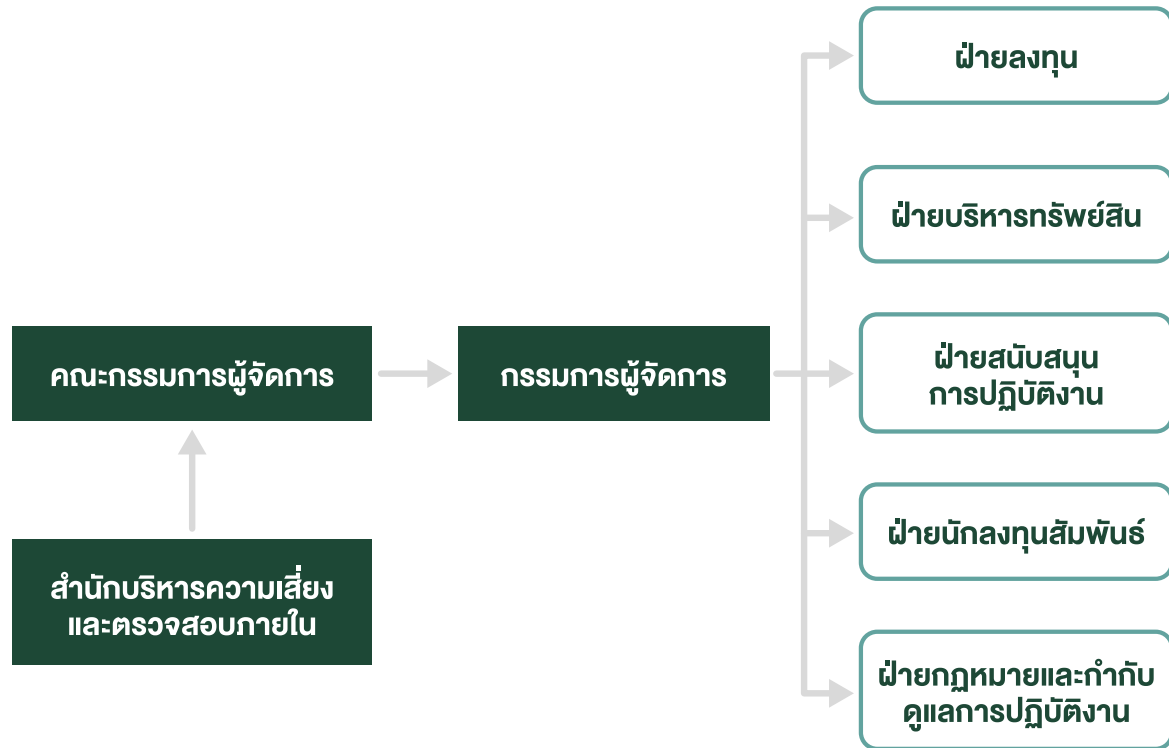
โครงสร้างการบริหารจัดการ

1. รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

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

2. โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างคณะกรรมการของ KERM ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท และฝ่ายงานที่ปฏิบัติหน้าที่ในการสนับสนุนงานที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ จำนวน 5 ฝ่ายงาน ตามโครงสร้าง ดังนี้



3. คณะกรรมการบริษัท

ลำดับ	ชื่อและสกุล	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ (ย้อนหลัง 5 ปี)
1	นายธีระ ภูตระกูล Mr. Teera Phutrakul	ประธาน กรรมการ และ กรรมการ อิสระ	M.A. Economics in Finance & Investment Exeter University, UK B.Sc. Economics, Bradford University, UK	กรรมการอิสระ บริษัท เค.อี.รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการอิสระ บริษัท ธนาคาร ซูมิโตโม มิตซูย ทรัสต์ (ไทย) จำกัด (มหาชน) ผู้ก่อตั้ง JT Financial Planners

ลำดับ	ชื่อและสกุล	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ (ย้อนหลัง 5 ปี)
2	นายกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ Mr. Kavin Eiamsakulrat	กรรมการ	M.S. Real Estate Development, Columbia University, U.S.A B.A. Financial Economics, Columbia University, U.S.A	กรรมการ บริษัท เค.อี.รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด / กลุ่ม บริษัท เค.อี. รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท เค.อี. แลนด์ จำกัด ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท เค.อี.แลนด์ จำกัด
3	นายยุทธนา ภู่ประกาย Mr. Yutthana Phuprakai	กรรมการ	ปริญญาบริหารธุรกิจ มหาบัณฑิต (บัญชีเพื่อการ วางแผนและควบคุม) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ บัญชีบัณฑิต คณะการบัญชี มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต (CPA)	กรรมการ บริษัท เค.อี.รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด / บริษัท เค. อี. แลนด์ จำกัด / บริษัท เค.อี.รี เทล จำกัด / บริษัท ลักซ์เซอร์รี่ แอท ลิฟวิ่ง จำกัด / บริษัท เค. อี.เอส จำกัด ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่าย ปฏิบัติการ บริษัท เค.อี. รีเทล จำกัด ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและ การเงิน บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด

4. คณะกรรมการบริหาร (Executive Board)

ลำดับ	ชื่อและสกุล	ตำแหน่ง
1	นายกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ Mr. Kavin Eiamsakulrat	กรรมการผู้จัดการ
2	นายกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ Mr. Kavin Eiamsakulrat	รักษาการผู้บริหาร (Acting Director) ฝ่ายลงทุน
3	นางณัฐพรรณ วุฒิชลธิ Mrs. Nattapan Vuthicholthee	ผู้บริหาร (Director) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์
4	นางสาวนันพร ศิลาทอง Ms. Nanthaporn Silathong	ผู้อำนวยการ (Vice President) ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน
5	นางสาวอริศรา คงสว่าง Ms. Arisara Kongsawang	ผู้อำนวยการ (Vice President) ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน
6	นายกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ Mr. Kavin Eiamsakulrat	รักษาการผู้บริหาร (Acting Director) ฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแลการปฏิบัติงาน

ลำดับ	ชื่อและสกุล	ตำแหน่ง
7	นายบุตรา โทบุรี Mr. Buttra Thoburee	ผู้บริหาร (Director) สำนักบริหารความเสี่ยงและตรวจสอบภายใน

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทน KERM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทน KERM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ คือ กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกัน

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ

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

(ก) หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อตัวบริษัท

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของ KERM ตลอดจนมติ คณะกรรมการของ KERM และมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นของ KERM ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง 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 รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของ 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 จะต้องมีการการประชุมเข้าร่วมประชุมในจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวน

กรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมีมติของที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง

- (10) จัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการเพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายงานนำเสนอจัดทำและจัดเก็บรายงานการประชุมคณะกรรมการของ KERM และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว
- (11) ประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการ โดยในกรณีที่กรรมการผู้จัดการดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการที่ดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการท่านนั้นจะไม่เข้าร่วมพิจารณา และไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ

(ข) หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อกองทรัสต์

- (1) พิจารณานุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- (2) พิจารณานุมัติการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของ KERM สัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งพิจารณานุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ รวมถึงการขออนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (3) พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของ KERM สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) พิจารณานุมัตินโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- (5) พิจารณานุมัตินโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่าง ๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- (6) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- (7) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- (8) พิจารณาคัดเลือกกรรมการผู้จัดการของ KERM เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์

- (9) พิจารณานุมัติการแต่งตั้ง และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (10) พิจารณานุมัติระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้รับดำเนินการ ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ดังกล่าว
- (11) พิจารณานุมัติการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
- (12) ติดตาม ดูแลจัดการให้มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมาย ให้เป็นไปตามนโยบายของ KERM สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อ คณะกรรมการในทุก ๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุอันควรต้องรายงาน และประเมินผลงานของกรรมการ ผู้จัดการ
- (13) พิจารณานุมัติงบประมาณประจำปี
- (14) พิจารณานุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่ย้อนนอกงบประมาณประจำปี
- (15) กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) ตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- (16) พิจารณานุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (17) พิจารณานุมัติการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุม เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น
- (18) พิจารณานุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดำเนินการอื่นใด เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนด ขอบบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
- (19) คณะกรรมการ KERM อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติการ อย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับ ผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (20) พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

(ค) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

KERM กำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการของ KERM ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ในการทำหน้าที่ติดตามดูแลตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของ KERM เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้ความเห็นสนับสนุนต่อนโยบายที่เป็น

ประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่า KERM อาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบกับกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในทางลบ โดยกรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมทั้งไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของ KERM และมีบทบาทหน้าที่ ดังนี้

- (1) พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (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 ระเบียน 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) พิจารณานุมัติแผนการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานประจำปี
- (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 มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- (5) พิจารณานุมัติการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับ KERM และการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (6) พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น
- (7) เป็นตัวแทน KERM ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายให้บุคคลดำเนินการในการติดต่อกับหน่วยงานราชการ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- (8) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม หรือปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับที่เกี่ยวกับการทำงานของ KERM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ภายในกรอบนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการของ KERM
- (9) มีอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการของ KERM

ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของ KERM ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้นจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ดินหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งอาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

(ข) หน้าที่และความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานของ KERM

(1) ฝ่ายลงทุน (Investment)

- (1) จัดทำแผนการลงทุน โครงสร้างเงินทุน การจัดการลงทุน พิจารณาและดำเนินการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี) ที่มี

คุณสมบัติตามนโยบายของ KERM เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตและสามารถสร้างผลประโยชน์เพิ่มเติมให้กับผู้ถือหุ้น

- (2) ดำเนินการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะไปลงทุน ด้วยความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อพิจารณาก่อนเข้าลงทุน โดยจะทำงานที่ก่อกำเนิดและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุน หรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย 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) 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 นโยบายของ KERM สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- (6) ควบคุมการดูแลคุณภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ที่มีผลต่อความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์เพิ่มขึ้น โดยจัดให้มีการปรับปรุง ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้จัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
- (7) ดูแลบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามเป้าหมาย นโยบายของ KERM และสัญญาที่เกี่ยวข้อง

- (8) สนับสนุนการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- (9) ตรวจสอบดูแลผู้ให้บริการภายนอกของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ระบบต่าง ๆ ของทรัพย์สินหลัก อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานได้ตลอดเวลา
- (10) ดูแลการจัดทำประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ การจัดทำประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง ประกันภัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพิ่มเติมตามที่ KERM เห็นสมควร เช่น ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption)
- (11) จัดให้มีการประเมินผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประจำปี
- (12) ตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้เช่า เพื่อหาแนวทางในการแก้ไข

(3) ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน (Operations Support)

- (1) คำนวณ และจัดทำรายงานมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (“NAV”) และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และดำเนินการจัดส่งรายงานให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด
- (2) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ทุกสิ้นเดือน ทุกไตรมาสและทุกสิ้นปี โดยให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ และจัดให้มีงบการเงินของกองทรัสต์ซึ่งผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (3) วางแผนการเงิน จัดการเรื่องรายรับ รายจ่ายของกองทรัสต์ รวมทั้งการจัดเก็บค่าเช่า ให้มีประสิทธิภาพ และบริหารเงินสดของกองทรัสต์
- (4) จัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกปี หรือกรณีมีการทำธุรกรรมที่มีนัยสำคัญ หรือมีขนาดรายการตามเกณฑ์ที่กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (5) ตรวจสอบผลประกอบการของกองทรัสต์เพื่อนำเสนอการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อที่ประชุมคณะกรรมการ KERM
- (6) จัดทำการยื่นคำขออนุญาต ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (Filing) และรายงานผลการเสนอขาย รวมทั้งจัดทำและเปิดเผยข้อมูลตามกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด เพื่อเสนอให้กรรมการผู้จัดการ และ/หรือ คณะกรรมการ KERM พิจารณานุมัติ
- (7) จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนหรือจำหน่ายไป รวมถึงจัดให้มีการประเมินและสอบทานมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามระยะเวลาที่กำหนด

(4) ฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแลการปฏิบัติงาน (Legal & Compliance)

- (1) ให้ความรู้ คำแนะนำและคำปรึกษาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำแนะนำต่าง ๆ แก่ฝ่ายงานเพื่อให้เข้าใจและสามารถปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่กำหนด
- (2) จัดทำแผนการตรวจสอบการปฏิบัติงานประจำปีของKERM 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 ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (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 ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อกำหนดของกฎหมายและประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- (10) ติดตามการแก้ไข เพิ่มเติม เปลี่ยนแปลง กฎเกณฑ์ประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และดำเนินการแก้ไขคู่มือระบบการทำงาน และระบบควบคุมภายในฉบับนี้ให้สอดคล้องกับกฎเกณฑ์ประกาศที่เปลี่ยนแปลงไป รวมถึงกำกับดูแล ติดตาม และปฏิบัติให้เป็นไปตามการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

(5) 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) ตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อหาแนวทางในการแก้ไข

(6) ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและตรวจสอบภายใน

- (1) ควบคุมดูแล รวมทั้งติดตาม ตรวจสอบ และรายงานผลการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามมาตรการป้องกันความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- (2) ให้ความรู้ คำแนะนำและคำปรึกษาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำแนะนำต่าง ๆ แก่ฝ่ายงานเพื่อให้เข้าใจและสามารถปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่กำหนด
- (3) จัดทำแผนการตรวจสอบการปฏิบัติงานประจำปีของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
- (4) ตรวจสอบการมีส่วนได้เสียของบุคลากรของบริษัทฯ และการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์
- (5) จัดทำแนวทางดำเนินการเพื่อป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน เพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลที่มีคนเข้าถึงได้ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
- (6) จัดทำแนวทางในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ

- (7) ตรวจสอบ กำกับดูแล ติดตาม และจัดทำรายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานปฏิบัติตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ
- (8) ดูแลติดตามการปฏิบัติงานของฝ่ายงานด้านต่าง ๆ ภายในบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (9) ตรวจสอบ ควบคุมดูแลการจัดการกองทรัสต์และการดำเนินงานของผู้บริหารของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งกฎเกณฑ์ประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (11) ตรวจสอบการจัดทำรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ที่จัดส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อกำหนดของกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- (12) ติดตามการแก้ไข เพิ่มเติม เปลี่ยนแปลง กฎเกณฑ์ประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และดำเนินการแก้ไขคู่มือระบบการทำงาน และระบบควบคุมภายในฉบับนี้ให้สอดคล้องกับกฎเกณฑ์ประกาศที่เปลี่ยนแปลงไป รวมถึงกำกับดูแล ติดตาม และปฏิบัติให้เป็นไปตามการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

ทั้งนี้ กรณีที่ผู้จัดการฝ่ายงานต่าง ๆ เห็นสมควร ผู้จัดการฝ่ายงานนั้นอาจพิจารณาเสนอวาระต่าง ๆ เพื่อให้ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ กรรมการอิสระให้ความเห็นเพิ่มเติมจากกระบวนการทำงานโดยทั่วไปของฝ่ายงานได้

(ค) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการภายนอกที่ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้ดำเนินการ (Outsource)

KERM อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการให้มีการตรวจสอบภายในซึ่งขึ้นตรงต่อกรรมการอิสระ โดยเป็นผู้ที่มีความเป็นอิสระและถูกแยกออกจากฝ่ายงานต่าง ๆ และมีหน้าที่หลักในการตรวจสอบและประเมินระบบการปฏิบัติงานภายในของ KERM และรายงานผลการตรวจสอบต่อกรรมการอิสระ เพื่อให้มีระบบควบคุมภายในที่ดี โดยมีการตรวจสอบในเรื่องดังต่อไปนี้

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

นอกจากนี้ KERM อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ 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 รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่น่าพอใจได้ว่า KERM ไม่มีการปฏิบัติฝ่าฝืน กฎหมายหรือข้อกำหนดของกองทรัสต์หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (2) ในช่วงระยะเวลาก่อนจัดตั้งกองทรัสต์ ทรัสต์จำเป็นต้องรู้และเข้าใจในรายละเอียดของกองทรัสต์ที่จะจัดตั้งขึ้น (เช่น การจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และ KERM หรือบุคคลต่าง ๆ เป็นต้น) เพื่อนำมาวางแผนการปฏิบัติงานในการกำกับดูแล และตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนั้น KERM มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ทรัสต์สามารถวางแผนการปฏิบัติงานข้างต้นได้ นอกจากนี้ KERM และทรัสต์ต้องประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม อาทิ การเช่าลงทุนเพิ่มเติม การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ การก่อภาระหนี้ และรายงานต่าง ๆ (เช่น ลูกหนี้ค้างชำระ รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น) รวมทั้ง ความถี่และระยะเวลาที่ KERM ต้องนำส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (3) การส่งข้อมูลของกองทรัสต์ให้ทรัสต์ แต่ละฝ่ายงานพิจารณาจะจัดส่งข้อมูลของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องเพื่อรายงานต่อทรัสต์ ทั้งนี้ ตามนโยบายของ KERM รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2.1.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ 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 และเงื่อนไขเท่าที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับไว้
 - (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 ตลอดจนกำกับ ควบคุม ดูแล และตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้ การมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนนั้นจะต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สข. 29/2555 รวมถึงกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นอย่างมีนัยสำคัญ

- (๑) จัดให้มีการประกันภัยกับผู้รับประกันภัยที่ทรัสต์ยอมรับเพื่อประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่เกิดจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์มีเจตนากระทำความผิดต่อบุคคลภายนอกนั้น หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงจนเป็นผลละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น อนึ่ง วงเงินประกันภัยให้เป็นไปตามที่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์เห็นร่วมกันว่าเพียงพอและเหมาะสม
- (๒) 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 ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จสำหรับในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกและยังไม่ได้จัดตั้งกองทรัสต์ หรือนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์หลังการจัดตั้งกองทรัสต์แล้ว
- (๓) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยอาจเป็นผู้รับมอบฉันทะ (Proxy) จากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อใช้สิทธิในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เฉพาะในวาระการประชุมที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ ในวาระการประชุมที่ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้น ทรัสต์อาจเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์

การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงให้เห็นว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบ

กองทรัสต์ และเป็นไปตามประกาศ สข .29/2555 และประกาศ กร .14/2555

2) หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์

1. เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้
 - (1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การพิจารณาคัดเลือกการลงทุน และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
 - (2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง และเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
 - (3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
 - (4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติและเพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
 - (5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ 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 ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานตามข้อ 1 Error! Reference source not found. Error! Reference source not found. Error! Reference source not found. และ Error! Reference source not found.

3. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ หากทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาใด ๆ กับบุคคลภายนอก (เช่น สัญญากู้เงินที่ทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าทำกับผู้ให้กู้ เป็นต้น) ซึ่งสัญญาดังกล่าวกำหนดให้ทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวซึ่งอาจส่งผลต่อการดำเนินงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ทรัสต์แจ้งข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่กองทรัสต์มีความผูกพันกับบุคคลภายนอกและอาจส่งผลต่อการดำเนินงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับหนังสือดังกล่าวจากทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ถือปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ทรัสต์กำหนดไว้ในหนังสือฉบับนั้น ทั้งนี้ เพื่อมิให้กองทรัสต์กระทำผิดสัญญาใด ๆ ที่กองทรัสต์เข้าทำไว้

4. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสาร หลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนตามสัญญาฉบับนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุน

และทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยให้ยึดถือและปฏิบัติตามเป็นมาตรฐานขั้นต่ำในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

5. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่าง ๆ ให้นับใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ เช่น
 - (1) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวน
 - (2) ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงิน และก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ 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 (เว้นแต่ในกรณีการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนมีการประกันภัยในวงเงินที่เหมาะสม และหากกองทรัสต์มิได้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยในการประกันภัยดังกล่าว เนื่องจากเหตุใด ๆ เช่น การเช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยดังกล่าวขัดกับข้อกำหนดในสัญญาเช่าหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ามีมาตรการหรือกลไกที่เหมาะสมเพียงพอในการนำเงินค่าสินไหมทดแทนมาสร้างทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนขึ้นใหม่เพื่อให้หาประโยชน์ได้ต่อไป และ/หรือ ชดเชยให้แก่กองทรัสต์สำหรับการขาดประโยชน์ในการครอบครองทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
 - (7) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
 - (8) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่

กองทรัสต์ได้ลงทุน ตลอดจนดูแลและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนนั้น ไม่ถูกนำไปใช้ในการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตลอดจนไม่ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว

- (9) จัดการและบริหารพื้นที่สำหรับให้บริการและพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลให้มีการให้บริการพื้นที่ในอัตราค่าเช่าที่สูงและเหมาะสมตามสภาวะตลาด และดูแลการปล่อยเช่าให้มีการต่อสัญญาเช่าอย่างต่อเนื่อง หรือมีอัตราพื้นที่ว่างต่ำ เปรียบเทียบกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า ทบทวนอัตราค่าเช่า บอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับการเช่าระยะยาว เป็นต้น ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาผู้ยืมที่กองทรัสต์เป็นคู่สัญญา (ถ้ามี) และไม่เป็นการตัดสิทธิทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์หากปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเช่าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยไม่เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาผู้ยืมที่กองทรัสต์เป็นคู่สัญญา
 - (10) ประเมินผลการปล่อยเช่าและการให้บริการในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการ และจัดทำสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการให้เหมาะสม และประเมินผลความถูกต้อง การติดตามเรียกเก็บรายได้ ค่าเช่า ค่าใช้จ่าย เพื่อบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
 - (11) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
 - (12) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
6. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยถูกต้อง รวมทั้งสัญญาต่าง ๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
 7. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์และบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น หน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงินและเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์และบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และการปฏิบัติตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
 8. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญา

แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รวมทั้งกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่า ข้อมูลที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศสิ่งตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่า มีความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นปัจจุบัน ไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งให้ทราบ หรือไม่มีข้อความที่อาจทำให้สำคัญผิดเกี่ยวกับการดำเนินงานหรือฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว

9. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รวมถึงกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง
10. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องหรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
11. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กล่าวคือไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบบัญชี ซึ่งหมายถึงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้
 - (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
 - (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี

นอกจากนี้ ให้รวมถึงเงื่อนไขเพิ่มเติมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

12. ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวจะกระทำเฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน และบัญชีเงินสด (Petty Cash) ภายใต้วงเงินที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ในการเบิกค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ที่ได้รับมอบอำนาจจากทรัสต์ในการลงนามแทนทรัสต์ตามที่ได้รับ

การอนุมัติจากทรัสต์ 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. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ตรวจตราและดำเนินการใด 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) ที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่

โดยการกู้ยืมเงินนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีการนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไปโดยให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
17. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติหรือลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ได้รับคำร้องขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

18. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงทรัพย์สินหลัก ตามความจำเป็นและสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสัญญาจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยจะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบล่วงหน้า
19. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องควบคุมและดูแลการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก รวมตลอดถึงการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน การซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ตามที่จำเป็น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบล่วงหน้าในกรณีที่มีการซ่อมแซมใหญ่
20. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดตามที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง
21. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการใด ๆ ร่วมกับทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต หนังสือผ่อนผัน และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก
22. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการตรวจตราทรัพย์สินหลัก ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามที่ทรัสต์ร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
23. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่อำนวยความสะดวกให้กับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวในการสำรวจทรัพย์สินหลักเพื่อการประเมินค่า รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
24. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้จัดการกองทรัสต์อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินหลัก และ/หรือ ได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชีที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ และหากได้รับการร้องขอจากทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ตามที่ได้รับการร้องขอให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น
25. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายในระยะเวลาอันสมควรถึงความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินหลัก รวมถึงอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ หรือเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่จะทำให้มูลค่าของทรัพย์สินหลักลดลงอย่างมีนัยสำคัญ
26. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการอื่นใดตามที่กองทรัสต์จะพิจารณาเห็นว่าจำเป็นและสมควรเพื่อให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมในการจัดหาผลประโยชน์ หรือเป็นไปตามเจตนารมณ์

ของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ทุกประการ รวมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับสถานะตลาดในกรณี
กองทรัสต์ประสงค์จะจำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินหลัก

27. นอกเหนือจากการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการ
กองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความ
รับผิดชอบของตนนอกเหนือจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การมอบหมายให้บุคคลอื่นบริหาร
ทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วย
ความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนการกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้
ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555 รวมถึง
ประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

3) หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

- 1 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะกระทำได้โดยการให้เช่า และ/หรือ ให้
เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ซึ่งต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่า
หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)
- 2 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการควบคุม ดูแล รวมทั้งสร้างมาตรฐานในการควบคุม ดูแล และดำเนินการ
ใด ๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้เช่า ผู้เช่าช่วง (ถ้ามี) และ/หรือ
บุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือ
ข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า สัญญาเช่าช่วง (ถ้ามี) และ/หรือ สัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก
รวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับ หรือข้อกำหนดอื่นใดของทรัพย์สินหลัก หรือนโยบายที่เกี่ยวข้องกับ
ทรัพย์สินหลัก
- 3 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ สัญญาว่าจ้างกับผู้ให้บริการภายนอก
และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี)

4) การให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) รับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการ กองทรัสต์

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) รับดำเนินการในงานที่อยู่ใน
ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบ
ระมัดระวัง เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในการบริหารจัดการ
อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ตลอดจนจัดทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องและไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้ง
ทรัสต์ รวมทั้งควบคุมดูแล กำกับ และตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่
และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจน
กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยต้องดำเนินการ
อย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
การมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้า
ไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการ

กองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (1) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ คื้อเสี่ยง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องต่าง ๆ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ผู้ใช้บริการ ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น อนึ่ง ระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดขั้นต่ำตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (2) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้และลดค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์
- (3) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข ไม่ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
- (4) จัดให้มีระบบในการติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบการควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบการควบคุมภายในได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมทำให้เกิดการทุจริตได้โดยง่าย

- (5) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้แก่ผู้เช่ารายเดียวโดยกองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนทั้งหมดหรือบางส่วนในรูปส่วนแบ่งกำไร (Profit Sharing) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการคัดเลือกและติดตามตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้เช่ารายเดียวนี้ในลักษณะเดียวกับการมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้เช่ารายเดียวนี้จะสามารถจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ครบถ้วนตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า

และไม่มีการรั่วไหลของรายได้ อันอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลตอบแทนอย่างเต็มที่ตามที่กองทรัสต์พึงได้รับ

- (6) ในกรณีที่ทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์อาจแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นหนังสือถึงเหตุการณ์ดังกล่าวเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

2 การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและบริหารรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์เพื่อให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ซึ่งมาตรการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือเป็นผู้พิจารณาอนุมัติแผนดำเนินการจัดทำงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละเดือน 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 เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์แก่

กองทรัสต์โดยแท้จริง

- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และอยู่ภายใต้กรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์สัญญานี้ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมิน ติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่าครบถ้วน
- (8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่าง ๆ ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว
- (9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- (10) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือก ติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์อย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้

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

2.1.3 ค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ แบ่งเป็น 3 ส่วน ดังนี้

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

2.1.4 เงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

1) การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์สามารถทำได้เฉพาะในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เท่านั้น

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่โดยทรัสต์ เนื่องจากปรากฏเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และการผิดสัญญานั้นทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในเวลาที่ทรัสต์กำหนดตามสมควร 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. ล้มเหลว และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศ สช. 29/2555
- (จ) ปรากฏว่ามี การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อันทำให้ทรัสต์เห็นว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (ฉ) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ตามประกาศ สช. 29/2555
- (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคล หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท หรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็ คำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์
- (ซ) กรณีการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นอายุ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
- (ณ) ผู้จัดการกองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และทรัสต์ได้ทำหนังสือแจ้งการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แก่ผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว

2) วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

- (1) ทรัสต์ตกลงแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงรับการแต่งตั้งให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์และปฏิบัติงานและหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อเข้าดูแล บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์โดยมีขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อผูกพันใดที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และข้อตกลงอื่นใดระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ เป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และสอดคล้องกับกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ในการแก้ไขปรับปรุงหรือเพิ่มเติมขอบเขตงาน หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ คู่สัญญาตกลงว่าจะดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากคู่สัญญาแต่ละฝ่าย เว้นแต่เป็นการ

แก้ไขปรับปรุงหรือเพิ่มเติมขอบเขตงาน หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ทรัสต์มีสิทธิดำเนินการแก้ไขปรับปรุงหรือเพิ่มเติมขอบเขตงาน หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงขอบเขตของงาน หน้าที่ และความรับผิดชอบดังกล่าวเป็นการแก้ไขในสาระสำคัญและมีผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับภาระเพิ่มขึ้นหรือมีค่าใช้จ่ายมากขึ้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มขึ้นตามที่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะได้ตกลงกัน

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

2.1.5 การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

KERM ไม่มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น



ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	บริษัท เคอี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง	วันที่ 28 มีนาคม 2549
ทุนจดทะเบียน	200,000,000 บาท
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	888 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการดำเนินธุรกิจ	การเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่นที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พักอาศัย
คณะกรรมการบริษัท	<ol style="list-style-type: none"> 1. นายทวีพันธ์ เอี่ยมสกุลรัตน์ 2. นางศุภานวิต เอี่ยมสกุลรัตน์ 3. นางสาวมยุรี เอี่ยมสกุลรัตน์ 4. นายกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ 5. นายยุทธนา ภู่อุปถาย
คณะกรรมการที่มีอำนาจในการลงนามผูกพัน	นายทวีพันธ์ เอี่ยมสกุลรัตน์ หรือนางศุภานวิต เอี่ยมสกุลรัตน์ ลงลายมือชื่อ หรือ นางสาวมยุรี เอี่ยมสกุลรัตน์ และ นายกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ ลงลายมือชื่อร่วมกัน

ชื่อบริษัท	บริษัท หมื่นแสนพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง	วันที่ 4 มีนาคม 2547
ทุนจดทะเบียน	150,000,000 บาท
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	225/58 หมู่ที่ 13 ถนนเชียงใหม่-ฮอด ต.บ้านแหวน อ.หางดง จ.เชียงใหม่
ลักษณะการดำเนินธุรกิจ	การเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่นที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พักอาศัย
คณะกรรมการบริษัท	<ol style="list-style-type: none"> 1. นางสาวสาริศา เมฆอุไร 2. นายกานต์ เมฆอุไร
คณะกรรมการที่มีอำนาจในการลงนามผูกพัน	กรรมการคนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(1) หน้าที่ทั่วไป

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงปฏิบัติหน้าที่ทั่วไปในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน หรือหน้าที่ใดๆ ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษร โดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปีในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

(2) หน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเพิ่มเติม

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการใดๆ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้มอบหมายเพิ่มเติมตามสมควรแก่กรณีเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ หรือดำเนินการใดๆ ตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดเพิ่มเติม ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนสำหรับการปฏิบัติหน้าที่เพิ่มเติมดังกล่าวตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป

(3) หน้าที่ในการจัดให้มีบุคลากรที่เพียงพอและเหมาะสม

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีบุคลากรเพื่อปฏิบัติงานประจำที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และดูแลจัดการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนในเวลาและจำนวนที่เหมาะสม โดยบุคลากรที่จัดให้มีดังกล่าวต้องเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดย ณ วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดส่งโครงสร้างทีมจัดการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณา และในกรณีที่จะมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทีมจัดการบริหารฯ (รายละเอียดโครงสร้างทีมจัดการบริหารฯ ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 5) ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะส่งข้อมูลและเหตุผลของการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วันก่อนการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทีมจัดการบริหารฯ ในแต่ละคราว

นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดให้มีหน่วยงานและบุคลากรที่มีหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน สำหรับส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ แยกต่างหากจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างชัดเจน รวมถึงการแยกการจัดเก็บและการเข้าถึงข้อมูลและเอกสารใดๆ ของกองทรัสต์ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลของกองทรัสต์

(4) หน้าที่ในการจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปี

- (1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และจะเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนดังกล่าว ต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 (หกสิบ) วันก่อนวันสิ้นสุดรอบบัญชีแต่ละปี และผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอให้ทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนวันสิ้นสุดรอบบัญชีแต่ละปี โดยส่งพร้อมกับแผนการปรับปรุง

สังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ล่วงหน้า 5 (ห้า) ปี ยกเว้นแผนการดำเนินงาน ประจำปี 2564 ที่คู่สัญญาทุกฝ่ายจะพิจารณาและตกลงร่วมกันถึงแผนการดำเนินงานประจำปี ดังกล่าว ภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ โดยตกลงจะจัดทำให้สอดคล้องกับ ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรตามสมมติฐาน และคู่สัญญาตกลงให้ ใช้แผนการดำเนินงานประจำปีที่เสนอสำหรับการดำเนินงานในรอบปี

ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดให้มีการดูแลรักษา ปรับปรุง และ/หรือซ่อมแซม ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนภายใต้กรอบการดำเนินการที่ได้กำหนดในแผนการดำเนินงาน ประจำปีข้างต้น

- (2) คู่สัญญาอาจพิจารณาแก้ไขแผนการดำเนินงานประจำปีสำหรับปีใดๆ เพื่อให้สอดคล้องกับ
 1. การเปลี่ยนแปลง หรือการพัฒนาของสถานะทางเศรษฐกิจ การเงิน และการเมืองของ ประเทศไทยที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่ออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
 2. เหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่ออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
 3. เหตุการณ์อื่นใดที่อาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน หรือการประกอบ กิจการที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีการประชุมเพื่อ พิจารณาผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามแผนการดำเนินงาน ประจำปีทุกๆ ไตรมาสในวันและเวลาตามที่จะได้ตกลงกัน
- (4) ในกรณีที่มีข้อโต้แย้งใดๆ ซึ่งไม่สามารถหาข้อยุติได้ในการจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปี คู่สัญญาตกลงให้ใช้แผนการดำเนินงานประจำปีของปีที่ผ่านมาเป็นแนวปฏิบัติต่อไปจนกว่า จะสามารถตกลงกันได้ ทั้งนี้ ประมาณการค่าใช้จ่ายที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปี (ไม่ รวมแผนการดำเนินงานประจำปีสำหรับการปรับปรุง และ/หรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ใหญ่ (Major Renovation Plan)) จะเพิ่มขึ้นได้ไม่เกินร้อยละ 3 (สาม) ของประมาณการค่าใช้จ่าย ตามที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาต้องร่วมกัน พิจารณาจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีให้แล้วเสร็จโดยเร็ว โดยต้องจัดทำแผนการ ดำเนินงานประจำปีให้แล้วเสร็จล่วงหน้าอย่างน้อย 90 (เก้าสิบ) วันก่อนวันเริ่มรอบปีบัญชีนั้นๆ หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาตกลงร่วมกัน
- (5) หากคู่สัญญายังคงไม่สามารถหาข้อยุติในการจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าวได้ ทรัสต์ สิทธิที่จะตัดสินใจกำหนดแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าว ซึ่งการตัดสินใจของทรัสต์ ให้เป็นที่ยุติ ในการพิจารณาตัดสินใจดังกล่าว ทรัสต์จะต้องพิจารณาให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และสัญญาเช่า ประกอบ กับกฎหมายและ/หรือกฎ ระเบียบที่เกี่ยวข้องและแนวทางในการดำเนินธุรกิจที่เหมาะสมและ สภาวะทางเศรษฐกิจในขณะนั้น อย่างไรก็ตาม การพิจารณาตัดสินใจกำหนดแผนการดำเนินงาน ประจำปีของทรัสต์จะต้องแล้วเสร็จภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับแต่วันเริ่มรอบปีบัญชี เว้นแต่ คู่สัญญาจะตกลงเป็นอย่างอื่น

- (6) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าวได้ตามความเหมาะสมโดยพิจารณาจากประโยชน์สูงสุดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนประกอบกับสถานะธุรกิจการตลาดและอุตสาหกรรม ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประสงค์จะปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีจะต้องเสนอให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาถึงรายละเอียดการปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน และได้รับการอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรและแจ้งให้ทรัสต์ทราบถึงรายละเอียดการปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วัน และกองทรัสต์มีงบประมาณเพียงพอสำหรับการดำเนินงานตามที่มีการปรับเปลี่ยนนั้นรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวไม่กระทบต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีงบประมาณไม่เพียงพอสำหรับการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอให้ปรับเปลี่ยนในวาระก่อน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการตามแผนงานที่ปรับเปลี่ยนได้ก็ต่อเมื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาถึงรายละเอียดการปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 45 (สี่สิบห้า) วัน เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้อนุมัติการปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีนั้นแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเสนอให้ทรัสต์พิจารณาถึงรายละเอียดการปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วัน

- (5) หน้าที่ในการเก็บรักษาสำเนาเอกสาร

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเก็บรักษาสำเนาเอกสารหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามความจำเป็นและสมควร ซึ่งรวมถึงชุดสำเนาเอกสารประกอบยืนยันการจ่ายเงินสดย่อย สำเนาใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการหรือติดต่อประสานงานเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปีย้อนหลังในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบ และจะส่งมอบสำเนาเอกสารดังกล่าวคืนแก่กองทรัสต์เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุด

- (6) เว้นแต่กำหนดเป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ ในการดำเนินการตามหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิในบัญชีดำเนินงานที่ทรัสต์ได้ดำเนินการเปิดไว้ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อดำเนินการตามวัตถุประสงค์ในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และตามที่กำหนดไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปี อนึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดส่งสำเนาเอกสารและหลักฐานประกอบยืนยันการชำระเงินในการดำเนินการสำหรับการเบิกค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากบัญชีดำเนินงานให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับเอกสารและหลักฐานครบถ้วนถูกต้อง ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำส่งเอกสารและหลักฐานดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ เพื่อตรวจสอบและดำเนินการโอนค่าใช้จ่ายที่มีการเบิกจ่ายดังกล่าวไปยังบัญชีดำเนินการ

- (7) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาด้วยความซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ โดยจะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญา สัญญาเช่าและสัญญาเช่าลงทุนอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการและอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แผนการดำเนินงานประจำปี ตลอดจนหลักเกณฑ์ กฎ ประกาศ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง
- (8) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับทราบและตกลงว่าการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามสัญญานี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ และมีหน้าที่ในการให้ความร่วมมือกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ในการปฏิบัติตามระบบกำกับดูแลสำหรับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์กำหนดอย่างเคร่งครัด
- (9) การปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ละเว้นจากการกระทำอันอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ กับผลประโยชน์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน/กลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (10) การปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดำเนินการด้วยตนเองเท่านั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด หากการมอบหมายนั้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในนโยบายเกี่ยวกับการมอบหมายงานและการว่าจ้างบุคคลภายนอกให้ช่วยเหลือในการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุในแผนการดำเนินงานประจำปี อนึ่ง เมื่อมีการมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติหน้าที่ตามนโยบายดังกล่าว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการกำกับดูแลบุคคลภายนอกที่ได้รับมอบหมายให้ปฏิบัติหน้าที่ เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวนี้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขต่างๆ แห่งสัญญานี้
- (11) ในกรณีผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงปฏิบัติหน้าที่ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดขึ้นใหม่ โดยคู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษร

2.2.3 ค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

KERM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบไปด้วย

- ค่าธรรมเนียมสำหรับการบริหารจัดการในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ของรายได้จากการดำเนินงานสำหรับโครงการ
- ค่าธรรมเนียมพิเศษในอัตราไม่เกินร้อยละ 7 ของกำไรขั้นต้นจากอสังหาริมทรัพย์หลังปรับปรุงแล้ว

ทั้งนี้ ในกรณีที่ KERM มีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ๆ หรือว่าจ้างบุคคลอื่นเฉพาะงานบางส่วนที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ KERM จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าจ้างการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้รับมอบงาน

2.2.4 การบริหารจัดการทรัพย์สินอื่นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อันได้แก่พื้นที่ในลักษณะดังต่อไปนี้

1. พื้นที่บางส่วนของศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ ศูนย์การค้าคริสตัลเดอะ คริสตัล เอ็มเบอรามาอินทรา ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์ ในส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน
2. พื้นที่อื่นที่พัฒนาขึ้นเพิ่มเติมในบริเวณข้างเคียงของโครงการ CDC และโครงการ TC ซึ่งมีเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาตกลงกระทำการของทั้ง 2 โครงการ ซึ่งได้กำหนดให้ภายในระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่วันที่เข้าทำสัญญา หากคู่สัญญาซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ KERM ประสงค์จะพัฒนาโครงการจะต้องได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์โดยทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร นอกจากนี้ สำหรับโครงการ CDC ซึ่งปัจจุบันเจ้าของโครงการได้ให้สิทธิในการใช้ที่จอดรถเพิ่มเติมแก่กองทรัสต์ตามสัญญาตกลงกระทำการ ทั้งนี้ ในกรณีที่เจ้าของโครงการนำพื้นที่บริเวณดังกล่าวไปจัดหาประโยชน์อื่นๆ เจ้าของโครงการยังมีหน้าที่ในการจัดให้มีที่จอดรถในจำนวนที่เพียงพอตามสัญญาตกลงกระทำการเช่นกัน
3. พื้นที่โครงการอื่นที่ KERM รับบริหารจัดการ ภายใต้กรอบการบริหารจัดการโครงการอื่นของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อส่งเสริมแนวทางการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และเพิ่มศักยภาพให้กับทรัพย์สินที่กองทรัสต์อาจพิจารณาเข้าลงทุน โดยคำนึงถึงการก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ ซึ่งมีเงื่อนไขในการบริหารจัดการให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะต้องตกลงให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการเข้าลงทุนในโครงการภายในระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี นับจากการบริหารของ KERM 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 ระยะเวลา การเช่า และรายละเอียดของการเช่าต่างๆ สำหรับพื้นที่ที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการ ทั้งหมด (ทั้งที่อยู่ใน พื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน และพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน) นำเสนอต่อทรัสต์เพื่อทราบ
- (ข) เมื่อมีผู้สนใจเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอทรัพย์สินทั้งหมด (ทั้งที่อยู่ใน พื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน และพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน) ให้แก่ผู้สนใจเช่าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจโดยไม่มี การแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด ภายใต้กรอบราคามาตรฐาน (Standard Price Range) ที่ สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาดพื้นที่เช่า ทำเล รูปแบบ และอายุสัญญา ให้อยู่ในระดับใกล้เคียง กัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ข้อมูลที่เพียงพอแก่ผู้สนใจเช่าในการตัดสินใจ โดยกองทรัสต์สามารถ เข้าตรวจสอบการปฏิบัติงานและรายงานการติดต่อผู้สนใจเช่าได้
- (ค) ในกรณีที่ผู้สนใจเช่าพื้นที่ และมีการต่อรองราคาหรือเงื่อนไขในการเช่าจนแตกต่างไปจากกรอบราคา มาตรฐาน (Standard Price Range) โดยมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 5 (พิจารณาทั้งพื้นที่ที่กองทรัสต์ ลงทุนหรือพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน) ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องนำเสนอ ราคาและเงื่อนไขดังกล่าวเพื่อขออนุมัติจากทรัสต์ ยกเว้นในกรณีที่นำเสนอในราคาที่สูงกว่ากรอบราคา มาตรฐาน (Standard Price Range) ในอัตราที่ใกล้เคียงกัน
- (ง) ภายหลังผู้สนใจตัดสินใจเช่าหรือไม่เช่าพื้นที่ ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำ รายงานสรุปให้แก่ทรัสต์เพื่อชี้แจงเหตุผลในการเลือกหรือไม่เลือกของผู้สนใจเช่า



ข้อมูลทั่วไป

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

หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

- (1) ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมรวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)
- (2) ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังนี้
 - (2.1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - (2.2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 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) ทรัสตีมียสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของกฎหมาย หลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (6) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวอาจดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมาย โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม
- (7) ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน อันทำให้ต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะต้องดำเนินการตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไข เพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (8) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้ กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- (9) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอกเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- (10) ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณี ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่
- (11) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 11.3(10) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า
 - (11.1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
 - (11.2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
 - (11.3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์ ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย

- (12) ในกรณีที่ทรัสต์มีได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 11.3(10) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใดๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
- (13) การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์ได้ เว้นแต่
- (13.1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
 - (13.2) การทำธุรกรรมที่มีใช้เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสต์
 - (13.3) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
 - (13.4) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงการติดตามการจ่ายเงินปันผล หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ดำเนินการได้
 - (13.5) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร.14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม

ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่นำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต์

- (14) ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 11.3(13) ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ และต้องกำกับดูแลโดยจะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และได้แก้ไขเพิ่มเติม ดังนี้
- (14.1) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมายตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์
 - (14.2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้รับมอบหมายงาน
 - (14.3) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป

ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ด. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้

- (15) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้

- (15.1) เรียกกร้องค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ
- (15.2) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ
- (16) การจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 11.3(13) หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง โดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้ง ทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
- สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้ถือหน่วยทรัสต์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใดๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูป หรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- (17) ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 11.3(16) จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- (18) ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์
- ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบตามวรรคหนึ่ง
- (19) ทรัสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (19.1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (19.2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อ 11.3(19)(19.1) ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (19.3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้ง

ทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ

- (20) ทรัสต์มีหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการ ในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น ให้ความหมาย ความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
- (20.1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
 - (20.2) ติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตาม หลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับ มอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
 - (20.3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (20.4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (20.5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ ผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของ กองทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (21) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือเจตนากระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์มีหน้าที่ ดังนี้
- (21.1) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
 - (21.2) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร
- (22) ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือ หน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่ง ความซื่อสัตย์สุจริต และความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติ หน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์
- (23) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์หรือผู้ได้รับ ใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการ มอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตาม หลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบและระเบียบ ข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์

- (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 และโทรศัพท์

ของนายทะเบียนหลักทรัพย์ ผู้สอบบัญชี และผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อ	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง 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 อาคารสารคดีตึกทาวเวอร์ ถนนสารคดี แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-679-6500



การกำกับดูแลกองทรัสต์

นโยบายการกำกับดูแลกองทรัสต์

ฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแลการปฏิบัติงานทำหน้าที่ควบคุมดูแลให้พนักงานแต่ละฝ่ายงานปฏิบัติตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยจัดให้มีการตรวจสอบหรือสอบทานการปฏิบัติงาน และระบบควบคุมภายในของแต่ละฝ่ายงานตามแผนการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานประจำปี (Compliance Plan) และรายงานผลการตรวจสอบและสอบทานให้กรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัทฯ รับทราบรวมถึงกำกับดูแลการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หลักเกณฑ์ประกาศ และ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์มีการกำหนดการประชุมเป็นรายไตรมาสหรือเมื่อมีวาระสำคัญหรือตามที่เห็นสมควร 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. ในการประชุมต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการจึงจะครบองค์ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด ทั้งนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องใด จะต้องไม่เข้าร่วมในการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องนั้นๆ พร้อมทั้งบันทึกในรายงานการประชุมเกี่ยวกับความมีส่วนได้เสีย หรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นๆ ว่ามีความเกี่ยวข้องอย่างไร
3. จัดทำบันทึกรายงานการประชุม และเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน และสามารถตรวจสอบได้ และจัดเก็บรายงานการประชุมผ่านการรับรองจากที่ประชุมเพื่อเป็นหลักฐานต่อไป

ธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์

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

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกี่ยวกับการเก็บรักษาข้อมูลภายในดังต่อไปนี้
2. ห้ามเปิดเผยข้อมูลความลับต่อบุคคลภายนอก หรือต่อพนักงานของบริษัทที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง และต้องไม่นำข้อมูลที่ได้มาใช้ นอกเหนือจากการปฏิบัติหน้าที่ปกติ หรือไปใช้อย่างไม่เหมาะสม
3. จัดระบบเก็บรักษาเอกสารที่เป็นความลับด้วยความระมัดระวัง
4. ระมัดระวังการสนทนา หรือหาหรือเกี่ยวกับข้อมูลภายในที่เป็นความลับกับบุคคลภายนอกส่วนงาน เพื่อให้บุคคลผู้ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องเข้ามามีส่วนรู้เห็นในข้อมูลนั้น
5. ใช้ความระมัดระวังในการส่งหรือรับข้อมูลภายใน เพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลก่อนที่จะเปิดเผยสู่สาธารณะ
6. ห้ามบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องเข้าไปในพื้นที่ปฏิบัติงานของหน่วยงาน โดยจัดให้มีพื้นที่สำหรับการประชุมหรือต้อนรับแยกไว้ต่างหาก
7. หากพนักงานมีข้อสงสัยว่าข้อมูลใดจะเป็นความลับ หรือข้อมูลที่จะเปิดเผยได้หรือไม่นั้น กำหนดให้พนักงานสอบถามโดยตรงกับผู้บังคับบัญชาหรือฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแลการปฏิบัติงาน

กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมทั้งการบริหารจัดการทรัสต์

1. การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการดังต่อไปนี้ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง

1. ตรวจสอบรายละเอียดของทรัพย์สินซึ่งรวมถึงข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence)
2. จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
3. ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า และเปิดเผยมาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวต่อทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์
4. เพื่อให้สอดคล้องและส่งเสริมแนวทางการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ตามนโยบายของกองทรัสต์ KERM อาจพิจารณาประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมเพื่อเพิ่มศักยภาพให้กับทรัพย์สินที่กองทรัสต์อาจพิจารณาเข้าลงทุน โดยคำนึงถึงการก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะต้องตกลงให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการเข้าลงทุนในโครงการภายในระยะเวลาไม่เกิน 5 ปีนับจากการบริหารของ KERM ทั้งนี้ การเข้าบริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนของ KERM จะมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิของโครงการเหล่านั้นรวมแล้วจะต้องไม่เกิน 25% ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิตามรวมของทุกโครงการที่ KERM บริหารทั้งหมด

ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (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 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง

- จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ของกองทรัสต์มีข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว
- ดำเนินการให้บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เสนอขายไม่มีส่วนร่วมในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

(2.2) การลงทุนในทรัพย์สินที่บุคคลทั่วไปที่มีผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเจ้าของ

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

2. การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ อาจจะพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยมีกระบวนการ ดังต่อไปนี้

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

3. การบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ในการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคัดเลือกจากผู้ที่มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สินในแต่ละประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน

4. การคัดเลือกบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัสต์

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

- (1) เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 ปีก่อนวันเริ่มงานกับผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) เป็นผู้ที่ไม่มียกเว้นข้อห้ามของบุคคลที่มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม
- (3) คณะกรรมการบริษัทหรือผู้ได้รับมอบหมาย (แล้วแต่กรณี) จะเป็นผู้ดูแลคัดเลือกบุคลากรตามคุณสมบัติที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยมีฝ่ายกำกับปฏิบัติงานและนักลงทุนสัมพันธ์ร่วมตรวจสอบคุณสมบัติของผู้สมัครด้วย

ทั้งนี้ บุคลากรที่ได้รับการคัดเลือกในแต่ละตำแหน่งงาน จะมีข้อจำกัดมิให้ทำหน้าที่ในตำแหน่งงานอื่นที่อาจขัดแย้งต่อการปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งงานหลักที่ได้รับมอบหมาย

5. 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 ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ หรือพิจารณากำหนดเงื่อนไขในการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายกรณี

การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียด		การดำเนินการของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	การดำเนินการของทรัสต์
1) การรับ – ส่งมอบ ทรัพย์สินและสัญญาต่างภายหลังการจัดตั้งกองทรัสต์				
1.1	การรับ - ส่งมอบ ทรัพย์สินและ สัญญาต่าง ๆ	<ul style="list-style-type: none"> - นำส่งเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ / สิทธิ์ ในทรัพย์สิน รวมทั้งสัญญาและเอกสารสำคัญต่าง ๆ ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ - เข้าตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุนพร้อมกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ - จัดทำรายงานบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้ถูกต้องและครบถ้วน ภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตรา และส่งสำเนารายงานดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ทำบันทึกแล้วเสร็จ 	<ul style="list-style-type: none"> - ตรวจสอบรายละเอียดทรัพย์สินและสัญญาต่าง ๆ ที่ได้รับจากเจ้าของทรัพย์สิน ผู้บริหารอสังหาฯ และหน่วยงานอื่นๆที่เกี่ยวข้อง เช่น ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้ประเมินราคา เป็นต้น - จัดทำสำเนานางหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน และสัญญาต่าง ๆ เก็บไว้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ 1 ชุด เพื่อใช้อ้างอิงและประกอบการปฏิบัติงาน และจัดทำหนังสือนำเสนอเอกสารสำคัญนำเสนอให้ทรัสต์เพื่อเก็บรักษาต่อไป - เข้าตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุนพร้อมกับ ทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาฯ และตรวจสอบรายงานบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ 	<ul style="list-style-type: none"> - รับมอบทรัพย์สินจากเจ้าของทรัพย์สิน ตามรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนพร้อมสอบทานรายละเอียดทรัพย์สิน สำเนานางหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่ได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์ - เข้าตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุนให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่ ทรัสต์เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ และตรวจสอบรายงานบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์
2) การติดตามควบคุมการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาฯ				
2.1	การจัดเก็บรายได้ และนำส่งให้ กองทรัสต์ โดย ครบถ้วนถูกต้อง	<ul style="list-style-type: none"> - กองทรัสต์กำหนดนโยบายให้ผู้เช่าชำระเงินค่าเช่าเข้าบัญชีเงินฝากของกองทรัสต์โดยตรง อย่างไรก็ตาม กรณีที่ผู้เช่าชำระเงินเข้าบัญชีผู้บริหารอสังหาฯ ผู้บริหาร 	<ul style="list-style-type: none"> - ทุกสิ้นเดือนตรวจสอบความถูกต้องของจำนวนเงินรายได้ที่โอนเข้าบัญชีเปรียบเทียบกับรายงานและเอกสารประกอบต่างๆ ที่ได้รับจากผู้บริหารอสังหาฯ 	<ul style="list-style-type: none"> - ทุกสิ้นเดือนตรวจสอบงบการเงินเปรียบเทียบกับรายงานและเอกสารประกอบต่างๆ ร่วมกับผู้ตรวจสอบบัญชี

รายละเอียด	การดำเนินการของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	การดำเนินการของทรัสต์
	<p>อสังหาจะนำเงินค่าเช่าเข้าบัญชีของกองทรัสต์</p> <ul style="list-style-type: none"> - ทุกสิ้นเดือนผู้บริหารอสังหาฯ จัดทำสรุปข้อมูลการเรียกเก็บรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่า เงินสดค่าเช่ารับในเดือนนั้นๆ และลูกหนี้ที่ค้างชำระค่าเช่า นำส่งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจสอบ 	<ul style="list-style-type: none"> - กรณีจำนวนเงินถูกต้อง จัดเก็บข้อมูล และเอกสารประกอบต่างๆ พร้อมจัดทำงบการเงิน และจัดทำรายงานเสนอต่อทรัสต์ - กรณีจำนวนเงินไม่ถูกต้อง แจ้งให้ผู้บริหารอสังหาฯชี้แจงเหตุผล และแก้ไขให้ถูกต้อง 	<ul style="list-style-type: none"> - กรณีไม่พบความผิดปกติ จัดเก็บรายงานและเอกสาร - กรณีพบความผิดปกติ แจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจสอบ และแก้ไขให้ถูกต้อง
2.2	<p>การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์</p> <ul style="list-style-type: none"> - ผู้บริหารอสังหาฯ จัดทำงบประมาณและเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณากำหนดงบประมาณล่วงหน้าก่อนสิ้นรอบบัญชีในแต่ละปี - กรณีมีการกำหนดงบประมาณ ส่งเอกสารขอเบิกค่าใช้จ่าย พร้อมหลักฐานประกอบการเบิกจ่ายมายังผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อตรวจสอบและพิจารณาการเบิกจ่าย - กรณีไม่มีการกำหนดงบประมาณ หรือกับผู้จัดการกองทรัสต์ ชี้แจงเหตุผลความจำเป็นในการเบิกจ่าย เพื่อกำหนดวงเงินค่าใช้จ่ายที่จะต้องขออนุมัติ หากได้รับอนุมัติ ผู้บริหารอสังหาฯ ส่งเอกสารมายังผู้จัดการกองทรัสต์ โดยระบุ 	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแผนการจัดทำงบประมาณร่วมกับผู้บริหารอสังหาฯ และนำเสนอคณะกรรมการ BKERIC เพื่อพิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปี - กรณีมีการกำหนดงบประมาณ หากค่าใช้จ่ายดังกล่าวอยู่ในงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารประกอบการเบิกจ่าย และแจ้งผลการตรวจสอบให้ทรัสต์พิจารณาดำเนินการส่งจ่ายเงินเข้าบัญชีผู้เกี่ยวข้อง - กรณีไม่มีการกำหนดงบประมาณ หรือ หากค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่อยู่ในงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ หรือเกินกว่างบประมาณที่ได้รับอนุมัติ ผู้จัดการกองทรัสต์แจ้งผู้บริหารอสังหาฯให้ชี้แจงถึงความจำเป็นและเหมาะสมของค่าใช้จ่ายดังกล่าว และขอเอกสารเพิ่มเติม ทั้งนี้ หากมีความเห็นว่าค่าใช้จ่าย 	<ul style="list-style-type: none"> - ทุกสิ้นเดือนตรวจสอบงบการเงินเปรียบเทียบกับรายงานและเอกสารประกอบต่างๆ ร่วมกับผู้ตรวจสอบบัญชี - กรณีไม่พบความผิดปกติ จัดเก็บรายงานและเอกสาร - กรณีพบความผิดปกติ แจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจสอบ และแก้ไขให้ถูกต้อง

รายละเอียด		การดำเนินการของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	การดำเนินการของทรัสต์
		<p>1)รายละเอียดทรัพย์สิน 2) วงเงินที่ขออนุมัติ 3) เลขที่ หนังสืออนุมัติ 4) อื่น ๆ ตามแต่กรณี</p> <p>- กรณีเป็นเรื่องเร่งด่วนที่ จะต้องขออนุมัติผู้บริหาร อสังหาฯจะโทรศัพท์ / email มาแจ้งขออนุมัติจาก ผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน</p>	<p>ดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อ กองทรัสต์ ก็จะอนุมัติการส่งจ่าย หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เห็นควร ให้จ่ายเงิน แจ้งผู้บริหารอสังหาฯ คืนเอกสารชุดดังกล่าวกลับไป</p> <p>- จัดทำบันทึกรายการ และ งบการเงิน เสนอต่อทรัสต์</p>	
2.3	การดูแลและซ่อม บำรุงรักษา ทรัพย์สินของ กองทุนอย่าง เพียงพอและ เหมาะสม	<p>- ตรวจสอบด้วยสายตาว่า ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพ พร้อมจัดหาผลประโยชน์ หากพบทรัพย์สินชำรุด บกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่ง กระทบต่อการจัดการรายได้ ของกองทรัสต์ ผู้บริหาร อสังหาฯ จะทำการจดบันทึก ภาพถ่ายประกอบตามสภาพ ทางกายภาพที่เห็น และ ดำเนินการซ่อมแซม พร้อม แจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทราบ</p> <p>- กรณีผู้เช่าแจ้งความ ประสงค์ ขอซ่อมแซม ทรัพย์สินในภาพรวม ผู้ บริหารอสังหาฯ จะพิจารณา ความเหมาะสมและความ จำเป็นของรายการซ่อมแซม ดังกล่าวโดยคำนึงถึงการ รักษาความสัมพันธ์อันดีกับผู้ เช่าด้วย พร้อมแจ้งให้ ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ</p>	<p>- กรณีที่ผู้บริหารอสังหาฯ ขอ อนุมัติค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณา ความเหมาะสมของการดำเนินการ 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		การดำเนินการของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	การดำเนินการของทรัสต์
		<ul style="list-style-type: none"> - กรณีผู้เช่าไม่ประสงค์ต่อสัญญาเช่า ผู้บริหารอสังหาฯ จะรับคืนทรัพย์สินจากผู้เช่า และให้ผู้เช่าซ่อมแซมปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้ เช่นเดียวกับตอนเริ่มสัญญาเช่า 		
3) การบริหารจัดการกองทุน และการเปิดเผยข้อมูลกองทรัสต์				
3.1	การพิจารณาจ่าย จ่ายประโยชน์ตอบแทน	-	<ul style="list-style-type: none"> - ตรวจสอบผลการดำเนินงาน และพิจารณาอนุมัติจำนวนเงินที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน - ทำจดหมายแจ้งกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดสิทธิในการรับเงินประโยชน์ตอบแทนผลภายใน 14 วันนับจากวันแจ้งตลาดหลักทรัพย์ - กำหนดวันจ่ายประโยชน์ตอบแทนภายใน 14 วันนับจากวันปิดสมุดทะเบียน - แจ้งกำหนดการดังกล่าวต่อส่วนงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป 	- ทรัสต์ตรวจสอบรายงานการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผู้จัดการกองทรัสต์
3.2	การจัดให้มีการ ประเมิน / ทบทวน ราคาทรัพย์สิน ประจำปี	<ul style="list-style-type: none"> - จัดส่งข้อมูลที่จำเป็นให้แก่ผู้ประเมินราคาอิสระ - อำนาจความสะดวกในการตรวจประเมินทรัพย์สินของผู้ประเมิน 	<ul style="list-style-type: none"> - รวบรวมรายการทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ที่จะครบรอบประเมินในรอบปีปัจจุบัน - คัดเลือกและแต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระ ตามเกณฑ์การคัดเลือกผู้รับมอบหมายงาน พร้อมแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาฯรับทราบเพื่อ 	- ทรัสต์ตรวจสอบรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินจากผู้จัดการกองทรัสต์

รายละเอียด		การดำเนินการของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	การดำเนินการของทรัสต์
			<p>จัดเตรียมเอกสารประกอบการประเมิน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ตรวจสอบสมมติฐานและความถูกต้องในการประเมินราคาทรัพย์สิน พร้อมนำเสนอรายงานประเมินให้กับทรัสต์ และกลต. - สรุปราคาประเมินเผยแพร่ในเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ 	
3.3	การตรวจตราทรัพย์สินประจำปี	<ul style="list-style-type: none"> - เข้าทำการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์พร้อมผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ 	<ul style="list-style-type: none"> - รวบรวมรายการทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ครบกำหนดการเข้าตรวจสภาพประจำปี - ประสานงานกับทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาฯ เพื่อทำตารางนัดหมายวันที่เข้าทำการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ - เข้าทำการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ว่ามีอยู่จริงและมีสภาพที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ - จัดทำรายงานบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้ถูกต้องตามความเป็นจริง ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เข้าตรวจตราทรัพย์สิน - นำส่งสำเนารายงานบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้ทรัสต์ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ทำรายงานดังกล่าวแล้วเสร็จ 	<ul style="list-style-type: none"> - ทรัสต์ตรวจสอบรายงานบันทึกสภาพทรัพย์สินจากผู้จัดการกองทรัสต์
3.4	การลงทุนเพื่อบริหารสภาพคล่องของกองทุน	-	<ul style="list-style-type: none"> - ตรวจสอบข้อมูลเงินสดคงเหลือในบัญชีของกองทรัสต์ 	<ul style="list-style-type: none"> - พิจารณาความเหมาะสมในการบริหารสภาพคล่องของกองทรัสต์

รายละเอียด		การดำเนินการของ ผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	การดำเนินการของทรัสต์
			<ul style="list-style-type: none"> - พิจารณาสำรองเงินสดไว้สำหรับค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ล่วงหน้าประมาณ 1 เดือน โดยส่วนที่เหลือพิจารณำไปลงทุนเพื่อบริหารสภาพคล่องตามความเหมาะสม โดยแจ้งรายละเอียดการลงทุนจำนวนเงินลงทุน และระยะเวลาที่ต้องการลงทุน เพื่อขออนุมัติจากทรัสต์ - หากได้รับอนุมัติ ประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อนำเงินสดไปลงทุนตามขั้นตอน 	
3.5	การตรวจสอบ สำเนากรรมธรรม์ ประกันภัย	<ul style="list-style-type: none"> - กรณีกรรมธรรม์ใกล้เคียงกำหนดระยะเวลาการประกันภัย แจ้งผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อดำเนินการต่ออายุกรรมธรรม์ประกันภัยทรัพย์สินของกองทรัสต์ 	<ul style="list-style-type: none"> - พิจารณาความเพียงพอและเหมาะสมของเงื่อนไขกรรมธรรม์ที่จะต่ออายุ - ตรวจสอบผู้รับประกันภัยประโยชน์ ในกรรมธรรม์ประกันภัยให้เป็นไปตามเกณฑ์ - ตรวจสอบประเภทการประกันภัยและวงเงินประกันภัยในแต่ละประเภท Property Damage ทั้งนี้การทำประกันภัยต้องไม่ต่ำกว่า Replacement Cost 	<ul style="list-style-type: none"> - พิจารณาความเหมาะสมของวงเงินประกันภัย

การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์

1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และทรัสต์ พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี
2. นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดแล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย

การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

1. การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใด ๆ ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่านั้น
2. เหตุในการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้
 - (1) การประชุมสามัญประจำปี ซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ หรือภายในวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563 แล้วแต่ระยะเวลาใดจะถึงกำหนดหลัง
 - (2) การประชุมวิสามัญ
 - i. เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์
 - ii. เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาดังกล่าวในข้อ (2)i. หรือข้อ (2)ii. ทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เองก็ได้
3. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่สัญญานี้กำหนดดังต่อไปนี้
 - (1) ให้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนวันประชุม ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
 - (2) ให้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ในกรณีอื่น
 - (3) กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น
4. การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1/3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม
5. เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้
 - (1) ในกรณีทั่วไปให้อัตราคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - (2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - i. การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - ii. การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญานี้
 - iii. การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์

- iv. การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- v. การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- vi. การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
- vii. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- viii. การเลิกกองทรัสต์

ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีวันที่ 1 มกราคม 2564 จนถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) เป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,050,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)



ความรับผิดชอบต่อสังคม

นโยบายภาพรวม

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

ด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental)

ผู้จัดการทรัสต์ยังคงให้ความสำคัญกับการอนุรักษ์และประหยัดพลังงาน โดยนำระบบการจัดการด้านพลังงานมาประยุกต์ให้ โดยให้การสนับสนุนทรัพยากรที่จำเป็นเพื่อให้ดำเนินงานอนุรักษ์และจัดการพลังงานมีประสิทธิภาพ

ตัวอย่างโครงการที่คำนึงถึงด้านสิ่งแวดล้อม

1) หลังคาพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Rooftop)

โครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์บางโครงการมีพื้นที่บนหลังคาและเป็นพื้นที่ที่สามารถรับปริมาณแสงอาทิตย์ได้ในปริมาณที่สามารถถูกใจผู้ให้บริการด้านการประหยัดพลังงานโดยพลังงานทางเลือก (Renewable Cost Reduction Service Provider) เข้ามาดำเนินการติดตั้งหลังคาพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Rooftop) โดยกองทรัสต์ไม่ได้มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมอีกทั้งกองทรัสต์จะได้สิทธิซื้อพลังงานไฟฟ้าในอัตราที่ประหยัดลงประมาณร้อยละ 25 ต่อหน่วย ของค่าใช้จ่ายทางด้านพลังงานไฟฟ้าทั้งหมดของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ทำการติดตั้ง ซึ่งได้มีโครงการซีดีซี คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ โครงการเดอะซีน ทาวน์อินทาวน์ โครงการสัมมารเพลส ราชนฤกษ์ โครงการสัมมารเพลส รังสิต และโครงการเพลินนารี มอลล์ วัชรพล ที่ติดตั้งแล้วเสร็จเมื่อช่วงต้นปี 2565 และนำร่องในการทดลองเริ่มต้นดำเนินการใช้งาน อย่างไรก็ตามผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีแผนในการขยายรูปแบบการติดตั้งเหล่านี้ไปยังโครงการอื่นๆภายใต้การบริหารของกองทรัสต์อีกด้วย



2) การสภาพแวดล้อมสีเขียว

ทางบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์มีความใส่ใจในการสร้างสภาพแวดล้อมสีเขียว เพื่อเป็นประโยชน์ในการสร้างบรรยากาศภายในโครงการมีความร่มรื่น ,นำเข้าพักผ่อนจับจ่ายใช้สอย และลดอุณหภูมิภายในโครงการ แต่ละโครงการโดยจะมีพันธุ์ไม้สีเขียวที่เพิ่มร่มเงาและความร่มรื่นซึ่งทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใส่ใจดูแลรายละเอียดการดูแลพันธุ์ไม้ต่างๆ เป็นพิเศษด้วยการเจรจาต่อรองกับผู้ให้บริการในการดูแลพันธุ์ไม้ดังกล่าว ในการให้ปุ๋ยหรือธาตุอาหารจากธรรมชาติทดแทนการใช้สารเคมีโดยไม่มีต้นทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นผลดีต่อสุขภาพผู้เข้าใช้บริการที่ศูนย์การค้าและรวมถึงทีมงานที่ดูแลด้านทัศนียภาพและพันธุ์ไม้ของโครงการในการหลีกเลี่ยงการสัมผัสสารเคมีโดยตรง



3) EV Charging Station

เนื่องจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์บางโครงการมีการให้บริการจุดชาร์จไฟฟ้าสำหรับรถยนต์ขับเคลื่อนไฟฟ้าให้บริการไว้ในโครงการ ซึ่งเป็นการสนับสนุนการใช้พลังงานสะอาดพร้อมทั้งเป็นการสนับสนุนการลดมลภาวะและช่วยเพิ่มปริมาณจราจร (Traffic) ภายในโครงการเพิ่มขึ้นจากกลุ่มลูกค้าผู้ใช้รถยนต์ประเภทดังกล่าวเช่นกัน



ด้านสังคม (Social)

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ส่งเสริมให้บุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนร่วมในการช่วยเหลือสังคมอย่างเป็นรูปธรรมรวมถึงการสร้างโอกาสให้ผู้ให้บริการภายในโครงการมีส่วนร่วมในการเป็นส่วนหนึ่งในการช่วยเหลือสังคมด้วยเช่นกัน โดยโครงการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการได้แก่

1) โครงการบริจาคโลหิต

ผู้จัดการกองทรัสต์สนับสนุนการช่วยเหลือสังคมโดยการมีโครงการบริจาคโลหิต โดยสภาวิชาชีพไทย ที่โครงการ CDC เป็นประจำทุกไตรมาส เพื่อให้บุคลากร , ผู้เช่า และผู้ให้บริการภายในโครงการได้มีโอกาสทำความดีเพื่อสังคมร่วมกันซึ่งทำให้เกิดการปฏิสัมพันธ์ที่ดีและสร้างการผูกพันในการให้บริการภายในโครงการเพิ่มมากขึ้นควบคู่กับการช่วยเหลือสังคมไปพร้อมกัน



2) โครงการ BE MY GUEST และแผนการพัฒนาทักษะของพนักงาน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีแนวคิดในการพัฒนาศักยภาพของบุคลากรภายในอย่างต่อเนื่องซึ่งสอดคล้องกับเป้าหมายและแผนการพัฒนาทักษะของพนักงานรวมถึงการสร้างเครือข่ายการปฏิสัมพันธ์กับบุคคลภายนอก (Build Connection) จึงได้ดำเนินโครงการนี้ขึ้นโดยเปิดโอกาสให้บุคลากรได้มีโอกาสได้เรียนรู้ประสบการณ์ทำงานหรือแนวทางการทำงานเชิงนวัตกรรมและแนวคิดใหม่ๆผ่านผู้มีประสบการณ์ในแต่ละสายอาชีพที่มาาร่วมแบ่งปันประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ให้แก่บุคลากรภายในอย่างต่อเนื่อง สร้างการตื่นตัวในการปฏิบัติงานและสร้างความสัมพันธ์ที่ดีต่อ

บุคคลภายนอกและมีโอกาสต่อยอดถึงโอกาสในการพัฒนาธุรกิจรวมถึงโอกาสการพัฒนาการบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีระบบงานที่ดีขึ้นอีกด้วย



3) โครงการ Be Clean – Keep Mask – E Payment – Ready และได้รับตราสัญลักษณ์มาตรฐานความปลอดภัยด้านสุขอนามัย “SHA” (Amazing Thailand Safety & Health Administration)

ผู้จัดการกองทรัสต์ใส่ใจและคำนึงถึงมาตรฐานการดำเนินธุรกิจสำหรับทรัพย์สินภายใต้การบริหารของกองทรัสต์ให้ปลอดภัยและลดความเสี่ยงที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 โดยได้ดำเนินการนโยบายการจัดการและการบริหารจัดการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดำเนินการบริการด้วยความปลอดภัยที่สะอาดและปลอดภัย มีมาตรการป้องกันโดยการขอความร่วมมือพนักงานและผู้ใช้บริการภายในโครงการต้องมีการผ่านจุดวัดอุณหภูมิและสวมหน้ากากในขณะใช้บริการภายในโครงการในช่วงเวลาที่อยู่ในสภาวะวิกฤติของการแพร่ระบาดของโรค นอกจากนี้ยังสนับสนุนในเรื่องการจ่ายใช้สอยของผู้ใช้บริการด้วยการณรงค์ให้ชำระผ่าน E-Payment ทดแทนการชำระเงินสด ลดโอกาสสัมผัสที่มีโอกาสในการแพร่เชื้อ สุดท้ายคือการมีระบบงานที่มีความเตรียมพร้อมตลอดเวลา โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีการดำเนินการเฝ้าระวังและติดตามอย่างต่อเนื่องเพื่อให้โครงการที่บริหารสามารถให้บริการได้เป็นปกติ และได้รับตราสัญลักษณ์มาตรฐานความปลอดภัยด้านสุขอนามัย “SHA” (Amazing Thailand Safety & Health Administration) หรือโครงการยกระดับอุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทยมาตรฐานความปลอดภัยด้านสุขอนามัยที่ทาง การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ร่วมกับกระทรวงสาธารณสุขและภาครัฐมอบให้แก่ 11 ซุปเปอร์มอลล์ ภายใต้กองทรัสต์ (ALLY REIT) ซึ่งเป็นเครื่องหมายการันตีที่สร้างความมั่นใจแก่นักท่องเที่ยวหรือผู้ใช้บริการว่า ทุกท่านจะได้รับประสบการณ์ที่ดี มีความสุขและความปลอดภัยด้านสุขอนามัยจากการใช้บริการ



ด้านการกำกับดูแลกิจการ (Governance)

1) การยืนยันความจำนงค์ในการเป็นองค์กรต่อต้านคอร์รัปชัน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการบริหารกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการด้วยความเป็นธรรม นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ ยังมีนโยบายในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดนโยบายและแนวทางปฏิบัติเพื่อให้บรรลุถึงหลักการดังกล่าวซึ่งครอบคลุม 5 ด้าน ดังนี้

- (1) การช่วยเหลือทางการเมือง
- (2) การบริจาคเพื่อการกุศล
- (3) เงินสนับสนุน
- (4) ค่าของขวัญ ค่าบริการต้อนรับ และค่าใช้จ่ายอื่น
- (5) สินบนและสิ่งจูงใจ

นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังสนับสนุนถึงการพัฒนาตนเองของบุคลากรในการศึกษาเรื่องการต่อต้านคอร์รัปชัน โดยปัจจุบันบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการยืนยันความจำนงค์ต่อการเป็นแนวร่วมการต่อต้านคอร์รัปชันต่อโครงการแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (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 ป้องกันการทุจริตคอร์รัปชันตามแนวทางของบรรษัทภิบาลที่ดีและมีความยั่งยืน



ทั้งนี้บริษัท เค.อี.ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ขอประกาศว่าบริษัทมีความตั้งใจที่จะเข้าร่วมเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (CAC) เพื่อร่วมเป็นส่วนหนึ่งของความพยายามในการแก้ไขปัญหาการทุจริตคอร์รัปชันโดยภาคธุรกิจของประเทศไทยอย่างเป็นทางการเป็นที่เรียบร้อย สามารถศึกษารายละเอียดและข้อตกลงปฏิบัติได้ที่ <https://www.allyreit.com/th/about/corporate-governance/good-corporate-governance>



การควบคุมภายในและ การบริหารจัดการความเสี่ยง

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



การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้ ดังต่อไปนี้

- 1) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็นธุรกรรมที่มีรายการเข้าลักษณะดังนี้
 - 1.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 1.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - 1.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - 1.4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - 1.5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- 2) การอนุมัติธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังนี้
 - 2.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - 2.2) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องนำเสนอเรื่องดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริหารบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติในลำดับถัดไป
 - 2.3) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- 3) ในกรณีที่ธุรกรรมนั้นเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
- 4) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีดังต่อไปนี้
 - 4.1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ 1) พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน

- 4.2) ทริสต์ต้องเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทริสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทริสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทริสต์ด้วย
- 5) ในกรณีที่ได้มีการแสดงข้อมูลสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทริสต์กับผู้จัดการกองทริสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทริสต์ไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน การทำธุรกรรมดังกล่าวไม่ต้องได้รับการอนุมัติตามข้อ 2) และไม่ต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบตามข้อ 4)

นโยบายในการทำรายการระหว่างกองทริสต์กับผู้จัดการกองทริสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทริสต์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทริสต์ กับผู้จัดการกองทริสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทริสต์ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยข้างต้นและมีใช้รายการทางการค้าที่กองทริสต์ทำเป็นปกติเพื่อประกอบธุรกิจที่มีเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป) ผู้จัดการกองทริสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

- (1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทริสต์ ให้ความความตามที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- (2) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทริสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทริสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทริสต์ มีดังต่อไปนี้
 - ในการทำธุรกรรมของกองทริสต์ กับผู้จัดการกองทริสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทริสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทริสต์
 - ธุรกรรมที่กองทริสต์ทำกับผู้จัดการกองทริสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทริสต์ จะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทริสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

ในกรณีที่กฎหมายกำหนดให้การเข้าทำรายการโดยกองทริสต์ไม่ว่ารายการใด ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทริสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทริสต์ก่อนการเข้าทำรายการ ผู้จัดการกองทริสต์จะดำเนินการให้กรรมการอิสระให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว และความเห็นของกรรมการอิสระจะถูกนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทริสต์ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นทริสต์ เพื่อให้มั่นใจว่าการเข้าทำรายการตามที่เสนอนั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทริสต์ และผู้ถือหุ้นทริสต์ หากกรรมการอิสระไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น ผู้จัดการกองทริสต์จะจัดให้มีผู้เชี่ยวชาญอิสระ เช่น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ผู้สอบบัญชี เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการพิจารณาและตัดสินใจของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทริสต์ หรือผู้ถือหุ้นทริสต์ ตามแต่กรณี โดยผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษจะไม่มีสิทธิออกเสียงในรายการที่ตนมีส่วนได้เสีย โดยการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการของกองทริสต์ไม่ว่าจะโดยที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทริสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทริสต์ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งจะมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของกองทริสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

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

รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เค.อี.รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“KERM”)	กองทรัสต์แต่งตั้ง KERM เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	KERM และบริษัทในเครือ มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอมมูนิตีมอลล์เป็นระยะเวลากว่า 12 ปี และบริษัทในเครือยังเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คนปัจจุบันของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	ค่าธรรมเนียมและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องสอดคล้องกับหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ และเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในตลาด โดยมีรายละเอียดค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่เปิดเผยในส่วนที่ 2.1.3 หัวข้อ ค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับเห็นว่าการเข้าทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน บัวหลวง จำกัด (“BBLAM”)	กองทรัสต์แต่งตั้ง BBLAM เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับ KERM	BBLAM พ้นจากการเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564	
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“BBL”)	รับฝากเงินและให้เงินกู้ยืมแก่กองทรัสต์ BBL ทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการในพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ใช้ในการดำเนินธุรกิจ ทั้งนี้ กองทรัสต์ มีรายได้ค่าเช่าพื้นที่ จาก BBL ในปี 2563 จำนวน 19.5 ล้านบาท และใน	BBL เป็นบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุดของ BBLAM แต่เนื่องจาก BBLAM พ้นจากการเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 ส่งผลให้ BBL ไม่ได้เป็นนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564	

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
	ปี 2564 จำนวน 17.4 ล้านบาท		
บริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด	กองทรัสต์จะรับโอนสัญญาเช่าที่ดินและพื้นที่ในอาคารโครงการคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ ระหว่างกองทุนรวม CRYSTAL และ บจ. เบญจกิจพัฒนา	เป็นการรับโอนสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม CRYSTAL ได้เข้าทำเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุน ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับไม่มีความเห็นที่ขัดแย้ง และเห็นว่าการเข้าทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์	
	กองทรัสต์นำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินไปลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 สำหรับศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ โดยแบ่งเป็น 2 ส่วนดังนี้ 1) การขยายระยะเวลาสิทธิการเช่าเพิ่มเติมของโครงการ CDC ในส่วนที่โอนจากกองทุนรวม CRYSTAL มายังกองทรัสต์ โดยหลังจากกองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม CRYSTAL มายังกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์จะมีการขยายระยะเวลาสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนและพื้นที่อาคารบางส่วนอีกประมาณ 6.3 ปี ส่งผลให้ระยะเวลาสิทธิการเช่าดังกล่าวรวมเป็น 30 ปี นับจากวันที่ กองทรัสต์ เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	การดำเนินการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลเนื่องจาก 1) การขยายระยะเวลาสิทธิการเช่าเพิ่มเติม ทำให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักประเภทที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีและมีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ ซึ่งส่งผลให้กองทรัสต์ มีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะเวลานานขึ้น อันจะช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระยะยาว 2) การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม นอกเหนือจากทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม CRYSTAL มา ยัง กองทรัสต์ จะส่งผลให้กองทรัสต์มีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม นอกจากนี้ ผู้จัดการ	สำหรับมูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีการพิจารณากำหนดขึ้นโดยพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. (2) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่คาดว่าจะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (3) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (4) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (5) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (6) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์สินประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
	<p>2) การลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าพื้นที่เพิ่มเติมในอาคารบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ของศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (นอกเหนือจากทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม CRYSTAL มายังกองทรัสต์)</p> <p>ทั้งนี้ มูลค่าการเข้าลงทุนสุดท้ายในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะมีจำนวนไม่เกิน 255 ล้านบาท สำหรับการขยายระยะเวลาสิทธิการเช่า และไม่เกิน 1,015 ล้านบาท สำหรับการลงทุนเพิ่มเติม (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่า)</p> <p>ทั้งนี้ มูลค่าการเข้าลงทุน 1,015 ล้านบาทข้างต้น รวมค่ากรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์บางส่วน ของศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ ซึ่งกองทรัสต์จะชำระเงินให้แก่ บจ. เค.อี.รีเทล ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ดังกล่าว</p>	<p>กองทรัสต์ยังสามารถบริหารจัดการโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ เนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวนั้นครอบคลุมพื้นที่ศูนย์การค้ามากยิ่งขึ้น</p> <p>3) การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจะเป็นการลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งโครงการ</p>	<p>(7) มูลค่าที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงร่วมกัน</p> <p>ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับ ไม่มีความเห็นที่ขัดแย้งและเห็นว่า การเข้าทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์</p>

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่าง กัน	ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการ กองทรัสต์
บริษัท เกียรติสหมิตร จำกัด	กองทรัสต์รับโอนสัญญาเช่า ที่ดินและพื้นที่ในอาคาร โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา และสัญญาอนุญาตให้ใช้ เครื่องหมายการค้าระหว่าง กองทุนรวม CRYSTAL และ บจ. เกียรติสหมิตร	เป็นการรับโอนสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม CRYSTAL ได้เข้า ทำ เพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุน ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับไม่มีความเห็นที่ขัดแย้งและเห็นว่าการ เข้าทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อ กองทรัสต์	
	กองทรัสต์นำเงินที่ได้รับจาก การออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์ และจากการกู้ยืม เงินจากสถาบันการเงินไป ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 สำหรับศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา โดยแบ่งเป็น 2 ส่วนดังนี้ 1) การขยายระยะเวลาสิทธิ การเช่าเพิ่มเติมของ โครงการ TC ในส่วนที่โอน จากกองทุนรวม CRYSTAL มายังกองทรัสต์ โดย หลังจากกองทรัสต์รับโอน ทรัพย์สินจากกองทุนรวม CRYSTAL มายังกองทรัสต์ แล้ว กองทรัสต์จะมีการ ขยายระยะเวลาสิทธิการ เช่าที่ดินบางส่วนและพื้นที่ อาคารบางส่วนอีก ประมาณ 6.3 ปี ส่งผลให้ ระยะเวลาสิทธิการเช่า ดังกล่าวรวมเป็น 30 ปี นับ จากวันที่ กองทรัสต์เข้า ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	การดำเนินการดังกล่าวมี ความสมเหตุสมผลเนื่องจาก 1) การขยายระยะเวลาสิทธิ การเช่าเพิ่มเติม ทำให้ กองทรัสต์ได้มาซึ่ง ทรัพย์สินหลักประเภทที่ มีทำเลที่ตั้งที่ดีและมี ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ ซึ่งส่งผลให้กองทรัสต์ มี โอกาสได้รับผลตอบแทน จากการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์เป็น ระยะเวลานานขึ้น อันจะ ช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ กองทรัสต์ และผู้ถือ หน่วยทรัสต์ในระยะยาว 2) การลงทุนในทรัพย์สินที่ จะลงทุนเพิ่มเติม นอกเหนือจากทรัพย์สิน ที่รับโอนจากกองทุนรวม CRYSTAL มายัง กองทรัสต์ จะส่งผลให้ กองทรัสต์มีโอกาสได้รับ ผลตอบแทนจาก อสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม นอกจากนี้ ผู้จัดการ	สำหรับมูลค่าการลงทุน ในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 มีการพิจารณา กำหนดขึ้นโดยพิจารณา ปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความ เกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ราคา ประเมินของทรัพย์สินที่ จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่า ทรัพย์สินที่ได้รับความ เห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. (2) ภาวะตลาดเงิน ตลาดทุนในช่วงที่คาดว่าจะ ลงทุนในทรัพย์สินที่จะ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (3) อัตราผลตอบแทนในระดับ ที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะ ได้รับ (4) ศักยภาพในเชิง พาณิชย์ของทรัพย์สิน (5) อัตราดอกเบี้ยทั้งใน ประเทศและในตลาดโลก (6) อัตราผลตอบแทนที่จะ ได้จากการลงทุนใน หลักทรัพย์ประเภทตราสาร ทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการ ลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
	<p>2) การลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าพื้นที่เพิ่มเติมในอาคารบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ของศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา (นอกเหนือจากทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม CRYSTAL มา ยั ง กองทรัสต์)</p> <p>ทั้งนี้ มูลค่าการเข้าลงทุนสุดท้ายในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะมีจำนวนไม่เกิน 180 ล้านบาท สำหรับการขยายระยะเวลาสิทธิการเช่า และไม่เกิน 1,165 ล้านบาท สำหรับการลงทุนเพิ่มเติม (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่า)</p> <p>ทั้งนี้ มูลค่าการเข้าลงทุน 1,165 ล้านบาทข้างต้น รวมค่ากรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ บาง ส่วน ของศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา ซึ่งกองทรัสต์จะชำระเงินให้แก่ บจ. เค.อี.รีเทล ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์</p>	<p>กองทรัสต์ยังสามารถบริหารจัดการโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ เนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวนั้นครอบคลุมพื้นที่ศูนย์การค้ามากยิ่งขึ้น</p> <p>3) การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจะเป็นการลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งโครงการ</p>	<p>(7) มูลค่าที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงร่วมกัน</p> <p>ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับ ไม่มี ความเห็นที่ขัดแย้งและเห็นว่า การเข้าทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์</p>

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
	เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ดังกล่าว		
บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด	กองทรัสต์นำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินไปลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งรวมไปถึงกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์บางส่วน of โครงการ CDC ในส่วนที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และโครงการ TC ในส่วนที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งปัจจุบัน บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ดังกล่าว	เป็นส่วนหนึ่งของธุรกรรมการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าพื้นที่เพิ่มเติมในอาคารบางส่วน และกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ของศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ และศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา	
บริษัท เดอะคริสตัล ราชพฤกษ์ รีเทล จำกัด	กองทรัสต์นำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินไปลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 สำหรับศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์ ซึ่งได้แก่การลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารบางส่วน เป็นระยะเวลาประมาณ 23.4 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งรวมถึงกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ของศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์	การดำเนินการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลเนื่องจาก 1) ทำให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักประเภทที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีและมีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ อันจะช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ 2) ช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินงานของกองทรัสต์โดยทำให้รายได้ของกองทรัสต์ในระยะยาว มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น ผ่านการกระจายความเสี่ยงของการจัดหา	สำหรับมูลค่าการเช่าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีการพิจารณากำหนดขึ้นโดยพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. (2) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่คาดว่าจะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (3) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (4) ศักยภาพในเชิง

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
	ทั้งนี้ มูลค่าการเข้าลงทุนสุดท้ายที่ กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะมีจำนวนไม่เกิน 1,710 ล้านบาท	<p>ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้ (Asset Diversification)</p> <p>เนื่องจากทรัพย์สินที่โอนจากกองทุนรวมมายังกองทรัสต์ และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีทำเลที่ตั้งที่แตกต่างกัน</p> <p>3) การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะช่วยลดผลกระทบจากความผันผวนของกระแสรายได้ของกองทรัสต์ในกรณีที่สิทธิการเช่า/เช่าช่วงของทรัพย์สินบางแห่งสิ้นสุดลง</p>	<p>พาณิชย์ของทรัพย์สิน (5) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (6) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (7) มูลค่าที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงร่วมกัน</p> <p>ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับ ไม่มีความเห็นที่ขัดแย้งและเห็นว่า การเข้าทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์</p>
บริษัท เดอะคริสตัล รีเทล จำกัด	กองทรัสต์นำเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินไปลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 สำหรับโครงการศูนย์การค้าเดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์ ซึ่งได้แก่การลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 20 ปี 7 เดือน นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ	<p>การดำเนินการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลเนื่องจาก</p> <p>1) ทำให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักประเภทที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีและมีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ อันจะช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์</p> <p>2) ช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินงานของกองทรัสต์โดยทำให้รายได้ของกองทรัสต์ในระยะยาว มีความมั่นคง</p>	<p>สำหรับมูลค่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม มีการพิจารณากำหนดขึ้นโดยพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่</p> <p>(1) ราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. (2) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่คาดว่าจะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (3) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นัก</p>

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
	ทั้งนี้ มูลค่าการเข้าลงทุนสุดท้ายที่ กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมมีจำนวนไม่ 280 ล้านบาท	เพิ่มขึ้น ผ่านการกระจายความเสี่ยงของการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้ (Asset Diversification) และการลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม จะช่วยลดผลกระทบจากความผันผวนของกระแสรายได้ของกองทรัสต์ในกรณีที่สิทธิการเช่า/เช่าช่วงของทรัพย์สินบางแห่งสิ้นสุดลง	ลงทุนจะได้รับ (4) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) มูลค่าที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงร่วมกัน ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับ ไม่มีความเห็นที่ขัดแย้งและเห็นว่าการเข้าทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์
บริษัท ลักซ์เซอรี แอท ลิฟวิง จำกัด	บริษัท ลักซ์เซอรี แอท ลิฟวิง จำกัดทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการในพื้นที่บางส่วน ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ใช้ในการดำเนินธุรกิจ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการจาก บริษัท ลักซ์เซอรี แอท ลิฟวิง จำกัด ในปี 2563 จำนวน 3.67 ล้านบาท และในปี 2564 จำนวน 4.80 ล้านบาท	เป็นการดำเนินการเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีการกำหนดราคาโดยใช้ราคาตลาด และมีเงื่อนไขในการให้เช่าพื้นที่และบริการที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน (Arm's Length Basis)	ในการเช่าพื้นที่ บนทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อประกอบธุรกิจและดำเนินงานนั้น อัตราค่าเช่าและบริการดังกล่าวเป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่ารายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะของพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้งและขนาดของพื้นที่ ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับ ไม่มีความเห็นที่ขัดแย้งและเห็นว่าการเข้าทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เค.อี.เอช จำกัด	บริษัท เค.อี.เอช จำกัด ทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการในพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ใช้ในการดำเนินธุรกิจ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการจาก บริษัท เค.อี.เอช จำกัด ในปี 2563 จำนวน 2.09 ล้านบาท และในปี 2564 จำนวน 1.53 ล้านบาท	เป็นการดำเนินการเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีการกำหนดราคาโดยใช้ราคาตลาด และมีเงื่อนไขในการให้เช่าพื้นที่และบริการที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน (Arm's Length Basis)	ในการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจและดำเนินงานนั้น อัตราค่าเช่าและบริการดังกล่าวเป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่ารายอื่นได้รับโดยเทียบเคียงกับลักษณะของพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้งและขนาดของพื้นที่ ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับไม่มีความเห็นที่ขัดแย้งและเห็นว่าการเข้าทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์
บริษัท สกาย โอเอส จำกัด	กองทรัสต์ได้ว่าจ้างให้บริษัท สกาย โอเอส จำกัด ดำเนินการเกี่ยวกับ การปฏิบัติงานด้านเทคโนโลยี ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้ชำระค่าบริการว่าจ้างให้แก่บริษัท สกาย โอเอส จำกัด ในปี 2564 จำนวน 0.27 ล้านบาท	เป็นการดำเนินการเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีการกำหนดราคาโดยใช้ราคาตลาด และมีเงื่อนไขในการให้เช่าพื้นที่และบริการที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน (Arm's Length Basis)	จากข้อมูลที่ได้รับไม่มีความเห็นที่ขัดแย้งและเห็นว่าการเข้าทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงิน และกรรมการอิสระ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“SCBAM”)	กองทรัสต์แต่งตั้ง SCBAM เป็นทรัสต์	SCBAM มี เป็น ผู้ ที่ มี ประสบการณ์ในการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมถึงการบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หลายประเภทธุรกิจ จึงมีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจการจัดการกองทุนรวมและทรัสต์ เพื่ อ ก ร ล ง ท ุ น ใน อสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี SCBAM จึงมีความเหมาะสมเป็นทรัสต์	โครงสร้างของค่าธรรมเนียมทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ โดย มี ร า ย ล ะ เ อี ย ด ค่าธรรมเนียมทรัสต์ตามที่เปิดเผยในส่วนที่ 2.3.3 หัวข้อค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ทรัสต์ ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับเห็นว่าการเข้าทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (“SCB”)	SCB ทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการในพื้นที่บางส่วน ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ใช้ในการดำเนินธุรกิจ ทั้งนี้ กองทรัสต์ มีรายได้ค่าเช่าพื้นที่จาก SCB ในปี 2563 จำนวน 7.18 ล้านบาท และในปี 2564 จำนวน 6.73 ล้านบาท	เป็นการดำเนินการเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีการกำหนดราคาโดยใช้ราคาตลาด และมีเงื่อนไขในการให้เช่าพื้นที่และ บริการที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน (Arm’s Length Basis)	ในการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจและดำเนินงานนั้น อัตราค่าเช่าและบริการดังกล่าวเป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่ารายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะของพื้นที่ตำแหน่งที่ตั้งและขนาดของพื้นที่ ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับเห็นว่าการเข้าทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์



การวิเคราะห์และคำอธิบาย ของผู้จัดการกองทรัสต์

ภาพรวมผลการดำเนินงานสำหรับปี 2564

สำหรับปี 2564 กองทรัสต์ มีพื้นที่ให้สิทธิประมาณ 155,920 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 4 ปี 2563 และ ไตรมาส 3 ปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ ในโครงการศูนย์การค้ากาฬรัง วิลเลจ เชียงใหม่ ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2564 คิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 7,005 ตารางเมตร และโครงการศูนย์การค้าเดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์ ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2021 คิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 9,020 ตารางเมตร ส่งผลให้กองทรัสต์ มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของทุกโครงการอยู่ที่ร้อยละ 93.6 ณ ไตรมาส 4 ปี 2564 โดยเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3 ปี 2564 และช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ร้อยละ 0.2 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของทุกโครงการอยู่ที่ 534 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 2.1 และเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนร้อยละ 3.3

โดยภาพรวมการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ ภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส COVID-19 ส่งผลให้อัตราการขึ้นค่าเช่าของกองทรัสต์ โดยเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ -1.72 ซึ่งลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และไตรมาสก่อน คิดเป็นร้อยละ -1.8 และ ร้อยละ -0.3 ตามลำดับ และมีอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 3.44 ปี อย่างไรก็ตาม Synergy Made Growth ที่ทางกองทรัสต์ ที่ดำเนินมาอย่างต่อเนื่องส่งผลให้อัตราการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 93.1 โดยเพิ่มขึ้น จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และไตรมาสก่อนคิดเป็นร้อยละ 3.0 และ ร้อยละ 4.3 ตามลำดับ

ตารางที่ 1 พื้นที่ให้เช่า อัตราการเช่า ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย อัตราการขึ้นค่าเช่า อัตราการต่อสัญญาเช่า และอายุสัญญาเช่าเฉลี่ย

โครงการ	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร) ⁽¹⁾	ไตรมาส 4 ปี 2563		ไตรมาส 3 ปี 2564		ไตรมาส 4 ปี 2564	
		อัตรา การเช่า	ค่าเช่าพื้นที่ (บาทต่อ ตรม.) ⁽²⁾	อัตรา การเช่า	ค่าเช่า พื้นที่ ⁽²⁾ (บาทต่อ ตรม.)	อัตรา การเช่า	ค่าเช่า พื้นที่ ⁽²⁾ (บาทต่อ ตรม.)
ซีดีซี คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์	35,972.1	95.8%	546	99.7%	575	98.9%	582
เดอะคริสตัล เอกมัย งามอินทรา	30,777.8	95.4%	583	97.5%	568	98.6%	610
เดอะคริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์)	24,577.7	97.1%	488	95.8%	518	96.4%	550
อมรินทร์ งามอินทรา	5,212.5	88.5%	380	95.8%	376	98.5%	405
แอมพาร์ค จุฬา	6,726.3	85.4%	525	76.5%	535	87.1%	534
เพลินารี มอลล์ วัชรพล	11,423.6	84.6%	326	80.9%	435	81.6%	376
สยามกร เพลส งามคำแหง (เวสต์)	10,305.0	96.1%	442	96.5%	436	91.5%	507
สยามกร เพลส รังสิต	4,586.6	93.6%	501	84.5%	518	86.1%	530
สยามกร เพลส ราชพฤกษ์	3,389.2	80.0%	514	91.8%	537	91.0%	525
เดอะ ซีน ทาวน์ อิน ทาวน์	6,925.0	89.0%	577	77.2%	632	84.3%	597
กาฬรัง วิลเลจ	7,005.1	-	-	86.5%	317	85.5%	334
เดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์	9,019.9	-	-	-	-	86.5%	416

โครงการ	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร) ⁽¹⁾	ไตรมาส 4 ปี 2563		ไตรมาส 3 ปี 2564		ไตรมาส 4 ปี 2564	
		อัตรา	ค่าเช่าพื้นที่	อัตรา	ค่าเช่า	อัตรา	ค่าเช่า
		การเช่า	(บาทต่อ ตรม.) ⁽²⁾	การเช่า	พื้นที่ ⁽²⁾ (บาทต่อ ตรม.)	การเช่า	พื้นที่ ⁽²⁾ (บาทต่อ ตรม.)
รวม/ค่าเฉลี่ย	155,920	93.4%	512	93.4%	524	93.6%	536
อัตราการขึ้นค่าเช่า			0.1%		-1.4%		-1.72%
อัตราการต่อสัญญาเช่า			90.1%		88.8%		93.1%
อายุสัญญาเช่าเฉลี่ย (ปี)			2.92		3.71		3.44

หมายเหตุ ⁽¹⁾ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
⁽²⁾ข้อมูลสำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 6 พฤษภาคม 2564 - วันที่ 31 กรกฎาคม 2564
⁽³⁾อัตราค่าเช่าและค่าบริการก่อนหักส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการ

สรุปผลการดำเนินการสำหรับปี 2564

รายได้รวม 1,127.9 ล้านบาท ปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้รวม 1,127.9 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.4 เมื่อเทียบกับปี 2563 โดยมีสาเหตุมาจากการผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ยังไม่กลับสู่ภาวะปกติ รวมถึงนโยบายการให้ส่วนลดผู้เช่าบางรายที่ยังได้รับผลกระทบตามมาตรการของภาครัฐ ส่งผลให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ลดลงร้อยละ 2 เมื่อเทียบกับปีก่อน

กำไรจากการลงทุนสุทธิ 384.3 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 12.0 ปี 2564 กองทรัสต์ มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 384.3 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 12.0 เมื่อเทียบกับปี 2563 เป็นผลมาจากรายได้รวมที่ลดลง คิดเป็นร้อยละ -0.4 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้น คิดเป็นร้อยละ 7.0 เมื่อเทียบกับปีก่อน

โดยในปี 2564 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 354.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 626 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นกระทบมาจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบันทึกบัญชีตาม TFRS 16 โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ส่งผลให้ปี 2563 กองทรัสต์มีรายการที่ต้องปรับปรุงตามนโยบายข้างต้น ได้แก่ รายการดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าประมาณ 550 ล้านบาท และการบันทึกรายได้ค่าเช่าและส่วนลดค่าเช่าตามวิธีเส้นตรงประมาณ 12.9 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสดและจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ส่งผลให้ปี 2563 กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 385.7 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 91.00 เมื่อเทียบกับปี 2564

สรุปการเปลี่ยนแปลงงบแสดงฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์รวม 13,094 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 13,094 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 844 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7 จาก บาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 จากสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2563 ประกอบด้วย **สิ้นปี 2563**

- เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 12,162 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 7 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการศูนย์การค้ากาตฝรั่งเศส วิลเลจ เชียงใหม่และโครงการเดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์
- ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ 248 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.6 เมื่อเทียบกับปี 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลูกหนี้จากการค้างชำระค่าเช่าล่าช้าจำนวน 192.3 ล้านบาท และลูกหนี้ที่เกิดจากการบันทึกบัญชีแบบเส้นตรงจำนวน 56.1 ล้านบาท

หนี้สินรวมจำนวน 4,701 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จากสิ้นปี 2563

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 4,701 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 828 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21 จากหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเบิกเงินกู้ยืมระยะยาว เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการศูนย์การค้ากาตฝรั่งเศส วิลเลจ เชียงใหม่และโครงการเดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์ ส่งผลให้เงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้นร้อยละ 24 เมื่อเทียบกับปี 2563

สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 8,393 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิ 9.6024 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้นจาก 9.5843 บาทต่อหน่วย ณ สิ้นปี 2563

อัตราส่วนทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ดังนี้

- อัตราหนี้สินร้อยละ 26.2 ของสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
- อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย อยู่ที่ 6.95 เท่า

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ ได้ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับปี 2564 จำนวนรวม 0.3720 บาทต่อหน่วย ซึ่งจ่ายจากผลการดำเนินงานสำหรับปี 2564 และกำไรสะสม โดยเป็นการจ่ายในรูปแบบเงินปันผลทั้งจำนวน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาถึงปัจจัยสภาพแวดล้อมที่ท้าทายต่อการดำเนินธุรกิจภายใต้การบริหารจัดการ โดยพิจารณาจากกระแสเงินจากการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ การชำระดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงิน เงินสำรองมัดจำค่าเช่าพื้นที่และบริการจากผู้เช่า รายการค้างชำระค่าเช่าจากผู้เช่า และเงินสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ทั้งนี้ กองทรัสต์ ได้ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานสำหรับปี 2564 และกำไรสะสม ดังนี้

รอบผลประกอบการ	บาท/หน่วย	กำหนดการจ่าย
1 มกราคม – 31 มีนาคม 2564	0.1500	11 มิถุนายน 2564
1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2564	0.0920	17 กันยายน 2564
1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2564	0.1300	31 มีนาคม 2565

หมายเหตุ สำหรับรอบระยะบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2564 เนื่องจากประโยชน์ต่อระหว่างรอบปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่า 0.1000 บาทต่อหน่วย ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทน สำหรับรอบระยะบัญชีดังกล่าว และยกให้ไปจ่ายพร้อมกันในช่วงผลประกอบการสำหรับไตรมาส 4 ปี 2564 ตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้



ข้อมูลทางการเงิน

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ให้ความเห็นว่า งบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (“กองทรัสต์”, “ALLY”) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน

งบแสดงฐานะทางการเงิน

หน่วย : พันบาท	2564	2563	เปลี่ยนแปลง YoY
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	12,161,749	11,349,243	7%
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	0	59,995	-100%
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	543,896	515,349	6%
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	248,424	197,735	25%
ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	9,179	0	0%
ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ	9	9	1%
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	61,466	82,433	-25%
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	5,359	0	0%
เงินมัดจำ	34,101	31,738	7%
สินทรัพย์อื่น	30,311	14,371	110%
รวมสินทรัพย์	13,094,495	12,250,874	7%
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า	43,681	30,909	41%
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	109,693	99,402	10%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	6,672	7,384	-10%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	411,289	387,057	6%
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	3,431,785	2,760,897	24%
เงินกู้ยืมระยะยาว	674,443	539,192	25%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	23,445	48,385	-52%
หนี้สินอื่น	4,701,009	3,873,225	21%
รวมหนี้สิน	8,393,486	8,377,649	0%
สินทรัพย์สุทธิ	8,565,830	8,644,499	-1%

หน่วย : พันบาท	2564	2563	เปลี่ยนแปลง YoY
ทุนจดทะเบียน	(317,465)	(317,465)	0%
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์	145,121	50,615	187%
สินทรัพย์สุทธิ	8,393,486	8,377,649	0%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.6024	9.5843	0%

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หน่วย : พันบาท	2564	2563	เปลี่ยนแปลง YoY
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,087,664	1,106,170	-1%
รายได้ดอกเบี้ย	600	822	-27%
รายได้อื่น	39,617	25,532	27%
รวมรายได้	1,127,881	1,132,524	0%
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	48,447	48,655	0%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	12,538	12,544	0%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,283	2,647	-14%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	91,699	90,879	1%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,183	3,357	-5%
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	20,373	21,025	-3%
ต้นทุนการเช่าและบริการ	385,459	361,701	7%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	34,071	23,015	48%
ต้นทุนทางการเงิน	145,529	134,375	8%
รวมค่าใช้จ่าย	743,581	698,097	7%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	384,300	434,426	-12%
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(30,186)	(385,665)	92%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	354,114	48,761	626%
อัตรากำไรขั้นต้น	65%	67%	
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	50%	53%	
อัตรากำไรจากการลงทุนสุทธิ	35%	39%	

(1) รายได้อื่น สำหรับปี 2564 ติดลบ มีสาเหตุหลักมาจากการคืนส่วนลดค่าธรรมเนียมภาษีที่ดินและโรงเรือนปี 2564 ซึ่งเป็นตามมาตรการที่รัฐบาลประกาศเพื่อบรรเทาผลกระทบจากสถานการณ์แพร่ระบาดของ COVID-10 ในปี 2564 โดยให้ลดภาษีในอัตราร้อยละ 90 ของจำนวนภาษีที่คำนวณได้สำหรับการจัดเก็บภาษีของปีภาษี 2020 ส่งผลให้ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2564 กองทรัสต์ดำเนินการคืนส่วนลดดังกล่าวสำหรับปี 2564 ให้แก่ผู้เช่า



รายงานความเห็นของทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

9 กุมภาพันธ์ 2565

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (“กองทรัสต์”) ซึ่งมี บริษัท เค.อี.ที. แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรณ กัทธวิกรม) (นางสาวรัสมิ พลสุขเจริญ)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลารักษ์ เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10000
โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

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

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

WWW.SCBAM.COM



สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)

หัวข้อ	รายละเอียด
คู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) และ บริษัท เค.อี.รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”)
ลักษณะของกองทรัสต์และกลไกการบริหาร	<ol style="list-style-type: none"> ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (ALLY Leasehold Real Estate Investment Trust) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ ซึ่งเกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท (CRYSTAL Retail Growth Leasehold Property Fund หรือ CRYSTAL) และก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ ทั้งนี้ การก่อตั้งกองทรัสต์มีผลสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ถือสิทธิและหน้าที่ในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ กองทรัสต์ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัสต์ที่อยู่ในชื่อและอำนาจการจัดการของทรัสต์ การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักจะดำเนินการโดยทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และ/หรือมติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
ชื่ออายุประเภทและ วัตถุประสงค์ของ กองทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> 1. ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (ALLY Leasehold Real Estate Investment Trust) 2. กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ 3. กองทรัสต์ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัสต์สินที่อยู่ขึ้นชื่อและอำนาจการจัดการของทรัสต์ 4. ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกันตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ พัฒนา และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด 5. รวมถึงวัตถุประสงค์ที่สำคัญดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) เพื่อรองรับการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ (2) เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 (3) เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 6. การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีทรัพย์สินหลักจะดำเนินการโดยทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง 7. ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และ/หรือมติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>8. กองทรัสต์ มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี และรอบระยะเวลาบัญชีแรกให้สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562</p>
ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> 1. ทรัพย์สินเริ่มต้นของกองทรัสต์ ได้แก่ สัญญาระหว่างผู้ก่อตั้งทรัสต์กับทรัสต์ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ก่อสิทธิและหน้าที่ในทางทรัพย์สิน โดยการเข้าผูกพันว่าจะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ทั้งนี้ อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ 2. เงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 3. เงินที่ได้รับจากการกู้ยืม เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 4. ทรัพย์สินใด ๆ ที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด (ถ้ามี)
หน่วยทรัสต์	<p>สิทธิในการได้รับประโยชน์จากกองทรัสต์ให้แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่า ๆ กัน เรียกว่าหน่วยทรัสต์ โดยหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดให้สิทธิแก่ผู้ถือเท่า ๆ กันในการเป็นผู้รับประโยชน์จากกองทรัสต์ ทั้งนี้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ และตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง</p> <p>หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้ มิได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือในการขายคืนหรือไถ่ถอน</p> <p>หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้เป็นหน่วยทรัสต์ชนิดระบุชื่อผู้ถือที่มีการชำระเต็มมูลค่าแล้วทั้งหมด และไม่มีข้อจำกัดในการโอนหน่วยทรัสต์ ยกเว้นข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>
การเพิ่มทุนของกองทรัสต์	<p>ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการพิจารณากำหนดจำนวนเงินทุนที่จะเพิ่ม จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม วิธีการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกเสนอขายเพิ่มเติม เพื่อให้สอดคล้องกับเหตุของการเพิ่มทุน รวมถึงการพิจารณากำหนดทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์และการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ และวิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการแต่งตั้งที่ปรึกษาใด ๆ เพื่อการดำเนินการดังกล่าว เมื่อได้ข้อสรุปแล้วให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป และเมื่อได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจดำเนินการใด ๆ เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมติอนุมัติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าว
เหตุในการเพิ่มทุนและกระบวนการเพิ่มทุน	<p>1. เหตุในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม อาทิ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม (2) เพื่อบำรุงรักษา ซ่อมแซม หรือปรับปรุงทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ (3) เพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนทรัพย์สินหลักซึ่งเป็นที่ดินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้แล้ว (4) เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ (5) เพื่อลงทุนในทรัพย์สินอื่นตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. (6) เพื่อเหตุอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด (7) กรณีอื่นใดที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้เพิ่มทุนของกองทรัสต์ได้ โดยต้องสอดคล้องกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง <p>2. กระบวนการเพิ่มทุน</p> <p>การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะกระทำได้อีกเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์ และจะทำภายใต้กระบวนการดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (2) เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> i. การเพิ่มทุนโดยเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์บางราย ต้องไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน ii. ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนจะต้องเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ว่าด้วย หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการใน

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>การเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใด ๆ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของบริษัทจดทะเบียน โดยอนุโลม และตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในรายละเอียดเพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ (ถ้ามี)</p> <p>ทั้งนี้ การเพิ่มทุนต้องกระทำแล้วเสร็จภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน</p> <p>(3) ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>(4) เมื่อได้รับมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขออนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่</p> <p>(5) เมื่อได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์</p> <p>(6) เมื่อได้รับเงินจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการใช้เงินดังกล่าวตามเหตุของการเพิ่มทุนที่ระบุไว้ข้างต้น</p> <p>(7) ในกรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผัน ข้อกำหนด เงื่อนไข และ/หรือกระบวนการเพิ่มทุน เป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์แล้ว หากข้อกำหนด เงื่อนไข และ/หรือกระบวนการเพิ่มทุนดังกล่าว ไม่ก่อให้เกิดผลกระทบทางลบในสาระสำคัญแก่ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์</p>
การลดทุนชำระแล้ว	<p>ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการพิจารณา กำหนดจำนวนเงินทุนที่จะลดซึ่งต้องมีเหตุตามที่กำหนดไว้ในข้อเหตุในการลดทุน ข้อ 1 – 5 โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการใช้ดุลยพินิจพิจารณาลดทุนชำระแล้วตามที่เห็นสมควรโดยไม่ต้องขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการลดทุนชำระแล้วตามกระบวนการต่อไป</p>
เหตุในการลดทุนชำระแล้วและกระบวนการลดทุนชำระแล้ว	<p>1. เหตุของการลดทุนชำระแล้ว</p> <p>การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ การลดทุนชำระแล้วจะเกิดขึ้นได้เฉพาะในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(1) เมื่อกองทรัสต์มีเงินสดคงเหลือที่เกิดจากการดำเนินงานก่อนการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ รวมถึงเงินสดคงเหลือที่เกิดจากรายการค้างรับก่อนการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์และส่วนกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วที่เกินกว่ากำไรสุทธิทางบัญชี</p> <p>(2) กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว</p> <p>(3) กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลังทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>(4) กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์</p> <p>(5) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน</p> <p>(6) กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้</p> <p>(7) เหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนด</p> <p>2. กระบวนการลดทุนชำระแล้ว</p> <p>(1) ในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการใช้ดุลยพินิจพิจารณาลดทุนชำระแล้วตามข้อ 4.2.1 – 4.2.5 ตามที่เห็นสมควรโดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ลดทุนชำระแล้ว โดยดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>(2) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้ดุลยพินิจให้ลดทุนชำระแล้ว หรือได้รับมติอนุมัติให้ลดทุนชำระแล้วจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แล้วแต่กรณี ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการลดทุนชำระแล้วด้วยวิธีการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ต่ำลง</p> <p>(3) จากนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเฉลี่ยเงินให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ โดยคำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ใช้ในการลดทุนชำระแล้วจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนต้องมีได้มาจากเงินกำไรของกองทรัสต์</p> <p>(4) ในกรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก่ ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผัน ข้อกำหนด เงื่อนไข และ/</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	หรือกระบวนการลงทุนชำระแล้วเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว
ผู้ถือหน่วยทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> 1. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์กับทรัสต์ และมีได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่น ๆ ระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยกัน 2. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น 3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์ชำระประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไรหลังหักค่าสำรองต่าง ๆ และสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของหน่วยทรัสต์ สิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนหรือรับคืนเงินทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยทรัสต์ชนิดนั้น ๆ ด้วย 4. ไม่ว่าในกรณีใด มิให้ตีความสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัดหรือแย้งกับข้อ 1 – 3 ข้างต้น 5. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้ออนทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอกได้หากทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หรือตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ กำหนด 6. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินคืนทุน ประโยชน์ตอบแทน หรือทรัพย์สินอื่น ๆ ในการคืนทุนเมื่อเลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ โดยทรัสต์หรือผู้ทำหน้าที่แทนทรัสต์ หรือผู้ที่รับมอบหมายจากทรัสต์หรือผู้ทำหน้าที่แทนทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) จะดำเนินการแจกจ่ายเงินคืนทุน ประโยชน์ตอบแทน หรือทรัพย์สินอื่น ๆ ในการคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ว่าในกรณีใด ๆ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ 7. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลงทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ 8. ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายได้ตามกฎหมาย และดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>9. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในหัวข้อการโอนหน่วยทรัสต์</p> <p>10. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>11. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อการจัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่นั้น</p>
การโอนหน่วยทรัสต์	ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถโอนหน่วยทรัสต์ได้ เว้นแต่จะเข้าข่ายเป็นกรณีที่ถูกจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ โดยวิธีการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญา
การลงทุนของกองทรัสต์	<p>1. การลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง</p> <p>2. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ต้องเป็นไปตามนโยบายการลงทุนรวมทั้งวิธีการได้มาตามที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่มีนโยบายในการลงทุนทรัพย์สินอื่นใดนอกเหนือจากประเภททรัพย์สินที่มีการระบุเอาไว้ในสัญญานี้</p> <p>3. การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้งผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญานี้ เช่น จะต้องตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ต้องประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดในสัญญานี้ ฯลฯ รวมทั้งต้องมีสาระและระบบการอนุมัติตามที่กำหนดในสัญญา เช่น ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ฯลฯ</p> <p>4. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญานี้ เช่น ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามสัญญานี้ ทั้งนี้ การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (ก) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผยและมีสาระของรายการตามที่กำหนดในสัญญานี้และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญานี้ (ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น หรือการจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญานี้แล้วยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย</p> <p>5. นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ เช่น พันธบัตรรัฐบาล ตั๋วเงินคลัง เงินฝากในธนาคาร เป็นต้น</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์	<p>การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักได้โดยการให้เช่า การให้เช่าช่วง หรือการให้ใช้ หรือการให้บริการในทำนองเดียวกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าวด้วย และห้ามมิให้ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เองโดยตรง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้ 2. กองทรัสต์สามารถให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น โดยจะต้องมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าไว้ล่วงหน้าเป็นจำนวนที่แน่นอน และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี 3. ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว 4. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักด้วย ซึ่งการประกันภัยนี้อาจจำเป็นต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์
การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> 1. กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม (2) ลงทุนในทรัพย์สินอื่นใด ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลัก (3) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ (4) ปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อม

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ที่จะใช้หาผลประโยชน์ รวมถึงการปรับปรุงสภาพลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>(5) ปรับปรุง ซ่อมแซม หรือหามาทดแทนซึ่งสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรือสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์</p> <p>(6) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์</p> <p>(7) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์</p> <p>(8) ชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์</p> <p>(9) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันฉบับเดิม (Refinance)</p> <p>(10) ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์</p> <p>(11) ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ย อันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้</p> <p>(12) เหตุจำเป็นอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรสำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์</p> <p>ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกู้ยืมเงิน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายบุคคลเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ การกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ตามที่กำหนดในข้อ (5) (6) หรือ (7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย</p> <p>2. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้โดย (ก) การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัยหรือบุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ (ข) การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใด ๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <p>3. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังนี้</p> <p>(1) ข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond)</p> <p>(2) ให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้น</p> <p>(3) มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง</p> <p>(4) มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ol style="list-style-type: none"> 4. สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนตามที่กำหนดในสัญญา และตามที่กฎหมายกำหนด 5. การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา 6. กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้ 7. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อให้ความเห็นชอบ และทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ 8. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายหลังการอนุญาตตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการออกหุ้นกู้หรือตราสารหนี้อื่นใดในอนาคต (ถ้ามี) เปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) 9. ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้นไม่ว่าจะมีการกู้ยืมเงินด้วยวิธีการใด การกู้ยืมเงินดังกล่าวจะมีลักษณะเช่นเดียวกันกับที่กำหนดไว้ในหัวข้อนี้โดยอนุโลม เว้นแต่กรณีของสัดส่วนการกู้ยืมเงินให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์เท่านั้น 10. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับผลกระทบเนื่องจากสถานการณ์โควิด 19 ให้สามารถกู้ยืมเงินได้เพิ่มเติมจากการกู้ยืมเงินตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) เป็นการกู้ยืมเงินระยะสั้นที่มีการทำสัญญากู้ยืมเงินภายในปี พ.ศ. 2564 โดยมีกำหนดเวลาชำระหนี้เงินกู้ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่ทำสัญญากู้ยืมเงิน (2) เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ในการเสริมสภาพคล่องของกองทรัสต์ และต้องมีใช้เพื่อการลดเงินทุนชำระแล้วของกองทรัสต์หรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากการลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ (3) จำนวนเงินที่กู้ยืมดังกล่าวต้องไม่เกินค่าใช้จ่ายหรือภาระผูกพันอื่นของกองทรัสต์ตามงบการเงินปีล่าสุด หรือภาระผูกพันที่กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามสัญญาหรือตามข้อมูลที่ได้มีการเปิดเผยแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไว้แล้วก่อนวันทำสัญญากู้ยืมเงิน เช่น ข้อมูลที่เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี เป็นต้น

หัวข้อ	รายละเอียด
	(4) ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ของกองทรัสต์
การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก 2. การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกิน 2 (สอง) ครั้ง 3. ต้องดำเนินการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบตามที่กำหนดในสัญญา เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน/ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ 4. ต้องมีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด 5. การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนในส่วนที่ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2564 หากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เนื่องจากได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิด 19 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ขอผ่อนผันการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) จัดส่งหนังสือขอผ่อนผันดังกล่าว ที่มีข้อมูลตามรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ ก่อนวันครบระยะเวลาที่กำหนดไว้ตามประกาศ สร. 26/2555 <ol style="list-style-type: none"> i. เหตุผลและความจำเป็นในการขอผ่อนผันซึ่งแสดงถึงข้อมูลอย่างน้อยดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1. ผลกระทบที่เกิดขึ้นกับรายได้ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากสถานการณ์โควิด 19 2. อุปสรรคหรือข้อจำกัดในการดำเนินงานหรือการเข้าถึงข้อมูลซึ่งมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ จนเป็นผลให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่สามารถประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ได้ ii. ข้อมูลอื่นที่จำเป็นและเป็นประโยชน์หรืออาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์และผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ เช่น หนังสือแจ้งเหตุผลการไม่สามารถประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์จากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นต้น (2) เปิดเผยข้อมูลตามข้อ (1) ผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด
การรายงานมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่า	หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญานี้และผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำและส่งรายงานทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

หัวข้อ	รายละเอียด
ทรัพย์สินสุทธิของ กองทรัสต์และมูลค่า หน่วยทรัสต์	ของกองทรัสต์ต่อและมูลค่าหน่วยทรัสต์ ของวันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ทรัสต์ตรวจสอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญา
การตรวจตราสภาพ อสังหาริมทรัพย์	<ol style="list-style-type: none"> 1. ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์และดำเนินการให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้นครั้งต่อ ๆ ไปอย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง 2. ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์อย่างถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่เริ่มตรวจตรา 3. ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันที่พบเหตุดังกล่าว 4. ให้ส่งสำเนาทะเบียนที่ตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัสต์ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันทำบันทึกแล้วเสร็จ 5. เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจพบหรือได้รับแจ้งจากทรัสต์ว่าอสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการให้มีการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์นั้นให้อยู่ในสภาพที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้โดยเร็ว
การทำธุรกรรมระหว่าง กองทรัสต์กับผู้จัดการ กองทรัสต์หรือบุคคลที่ เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการ กองทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> 1. ด้านสาระของรายการต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะที่กำหนดในสัญญา 2. ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้ว ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการตามที่กำหนดในสัญญา เช่น ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
การทำธุรกรรมที่เป็นการ ขัดแย้งทางผลประโยชน์ ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <p>2. เว้นแต่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดเป็นอย่างอื่น การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์</p> <p>(1) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง</p> <p>(2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน</p> <p>(3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำการในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น</p> <p>3. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตาม (3) ข้างต้น ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้</p>
การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	<p>1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และทรัสต์ พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี</p> <p>2. นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดแล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย</p>
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	<p>1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 (สอง) ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี ยกเว้นในปี 2562</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่มี การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามเงื่อนไขในข้อนี้ในปี 2563</p> <p>กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า (2) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้รับไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า (3) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี) <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามเงื่อนไขข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบในการประชุมสามัญประจำปี</p> <p>ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด</p> <p>ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตามข้างต้นในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้ 3. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> 1. การขอมติเพื่อบันทึกในเรื่องใด ๆ ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่านั้น 2. เหตุในการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) การประชุมสามัญประจำปี ซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ หรือภายในวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563 แล้วแต่ระยะเวลาใดจะถึงกำหนดหลัง (2) การประชุมวิสามัญ

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>i. เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์</p> <p>ii. เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือแนบ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาดังกล่าวในข้อ (2)i. หรือข้อ (2)ii. ทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เองก็ได้</p> <p>3. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่สัญญานี้กำหนดดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ให้จัดส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนวันประชุม ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง</p> <p>(2) ให้จัดส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ในกรณีอื่น</p> <p>(3) กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น</p> <p>4. การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นั้นรวมกันไม่น้อยกว่า 1/3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม</p> <p>5. เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <p>(2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> i. การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ii. การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญา iii. การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์ iv. การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า v. การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ vi. การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ vii. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ viii. การเลิกกองทรัสต์
<p>การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ต้องเป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 หรือประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม 2. เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนไม่มีการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินในประเทศไทย ปัจจุบันกองทรัสต์จึงไม่ตกอยู่ภายใต้ข้อจำกัดเรื่องสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนต่างด้าว โดยผู้ลงทุนต่างด้าวสามารถถือครองหน่วยทรัสต์ได้สูงสุดร้อยละ 100 3. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 หรือประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะไม่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากหน่วยทรัสต์ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ 4. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังต่อไปนี้มีข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนน <ol style="list-style-type: none"> (1) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดและ (2) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ

หัวข้อ	รายละเอียด
สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> 1. ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และต้องไม่มีข้อจำกัดความรับผิดของทรัสต์ในกรณีที่ไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว 2. ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง 3. ทรัสต์ต้องเข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยทุกครั้ง และให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ขอให้ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติว่า เป็นกรณีที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามต่อไปด้วย 4. ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น 5. ทรัสต์มีหน้าที่เข้าจัดการกองทรัสต์ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง 6. ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง 7. ทรัสต์มีหน้าที่บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์ นอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงอาจพิจารณามอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักแทนทรัสต์ 8. ทรัสต์มีหน้าที่ในการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. 9. ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ 10. ทรัสต์ต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 11. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และพ.ร.บ. ทรัสต์ ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>12. ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมและตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว</p> <p>13. ทรัสต์ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยอาจมอบหมายให้นายทะเบียนหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้</p> <p>14. ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์</p>
การแต่งตั้ง เจื่อนไขและวิธีการเปลี่ยนแปลงและค่าตอบแทนของทรัสต์	<p>1. การแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ให้กระทำโดยอาศัยมติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงเท่านั้น</p> <p>2. ทรัสต์จะพ้นสภาพจากการเป็นทรัสต์เมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ทรัสต์ลาออกจากการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ได้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบไม่น้อยกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ก่อนวันที่การลาออกมีผลบังคับ ทั้งนี้ การลาออกดังกล่าวจะต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>(2) ทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และการดังกล่าวมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดูแลจัดการกองทรัสต์หรือการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก และทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วันนับจากวันที่ทราบหรือควรทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</p> <p>(3) ทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของทรัสต์ ทรัสต์เลิกกิจการสิ้นสภาพความเป็นนิติบุคคล หรือสิ้นสภาพธนาคารพาณิชย์ (แล้วแต่กรณี)</p> <p>(4) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้เปลี่ยนแปลงทรัสต์</p> <p>(5) คณะกรรมการ ก.ล.ต. สั่งพักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์เป็นการชั่วคราวหรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์</p> <p>(6) ทรัสต์ขาดคุณสมบัติในการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด</p> <p>(7) ทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศ กข. 9/2552</p> <p>ทั้งนี้ กำหนดเวลาการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ในกรณี ทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนได้ตามที่กฎหมายกำหนด ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 90 วัน นับแต่วันที่รู้หรือควรรู้</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>3. ในระหว่างที่ยังไม่ได้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ ให้ทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ทรัสต์ต่อไป แต่เฉพาะการดูแลรักษาประโยชน์ หรือการใช้สิทธิในกองทรัสต์เพื่อมิให้กองทรัสต์เสียหาย เสื่อมค่า หรือไร้ประโยชน์จนกว่าทรัสต์รายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศ กข. 9/2552 การเปลี่ยนแปลงทรัสต์จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว</p> <p>4. ในกรณีที่เกิดเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์ แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในกฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่มิเหตุให้ต้องมีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมีอาจหลีกเลี่ยงได้ ให้ผู้มีส่วนได้เสียร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ ถ้ามีอาจแต่งตั้งได้ให้ศาลมีคำสั่งเลิกทรัสต์ ทั้งนี้ ให้ศาลมีอำนาจแต่งตั้งบุคคลใดเข้าจัดการกองทรัสต์ โดยได้รับคำตอบแทนตามที่ศาลกำหนดได้</p> <p>5. การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ไม่ได้มีผลกระทบต่อการใช้ของสัญญาและไม่มีผลกระทบต่อสถานะของกองทรัสต์</p> <p>6. คำตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา</p>
<p>ความเป็นอิสระของทรัสต์และความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของทรัสต์</p>	<p>1. ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นอิสระ รวมทั้งไม่กระทำการใดที่เป็น การขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์</p> <p>2. หากทรัสต์มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือเป็นหรือมีความเกี่ยวข้องกับผู้ที่ จะจำหน่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ในลักษณะที่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างอิสระ ให้ถือว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระและจะรับเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์มิได้</p> <p>3. ทรัสต์จะกระทำการใดที่เป็น การขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว</p> <p>(2) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็น การขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามสัญญานี้ และประกาศ สร. 27/2557</p> <p>4. ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ทรัสต์ต้องดำเนินการให้มั่นใจว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ให้รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(1) ทริสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม</p> <p>(2) กองทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทริสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้อสิ่งหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทริสต์ซึ่งอาจทำให้ทริสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ เป็นต้น</p>
<p>ผู้จัดการกองทรัสต์และหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากทริสต์ในการดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงินเปลี่ยนแปลงและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ รวมทั้งการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ และการนำส่งข้อมูลให้แก่ทริสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามที่กำหนดในมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ และเงื่อนไขที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้ 2. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตนแทนตนได้ โดยต้องแสดงขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้รับดำเนินการดังกล่าวในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการด้วย โดยการมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนนั้นจะต้องไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องอย่างมีนัยสำคัญ 3. ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีดำเนินงานของกองทรัสต์ภายใต้วงเงินที่ได้รับการอนุมัติจากทริสต์ และให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทริสต์เพื่อให้ทริสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวและสั่งจ่ายได้ภายในระยะเวลา 5 (ห้า) วันทำการนับจากวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ทริสต์ 4. เมื่อมีการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ถือหุ้นทรัสต์ต้องใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในลักษณะที่เชื่อว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม 5. ในการดำเนินธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ สัญญาแต่งตั้ง

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ และมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>(2) ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนที่จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน</p> <p>(3) ดำเนินการอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>6. เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด</p> <p>7. ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย และให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม</p> <p>8. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้</p> <p>9. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้จัดทำและรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 51/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง</p>
การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์	<p>1. เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นหนังสือถึงความประสงค์ที่จะยุติการปฏิบัติงานเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตแล้ว</p> <p>(2) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกิน 90 (เก้าสิบ) วัน</p> <p>(3) กรณีการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นอายุ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบต่อสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>(4) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพความเป็นนิติบุคคล</p> <p>(5) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้ถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ได้ทำหนังสือแจ้งการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แก่ผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(6) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งความประสงค์ที่จะออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>(7) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์ตั้งใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ให้ไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>(8) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศ สข. 29/2555</p> <p>2. ในการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ วันนับแต่วันที่เกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <p>3. ไม่ว่ากรณีใด ๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้</p>
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	<p>การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เงินตอบแทนอื่นใด หรือค่าใช้จ่าย จากกองทรัสต์หรือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ จะต้องเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญา ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน</p>
การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา	<p>1. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ในเรื่องที่จะกระทบต่อสิทธิที่มีใช้สาระสำคัญของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือเรื่องที่จะเห็นได้ว่าจะเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยชัดแจ้ง หรือในส่วนซึ่งไม่ทำให้สิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้อยลง หรือเพื่อให้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฏ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ไม่ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หากได้แจ้งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลได้อย่างทั่วถึงและสำนักงาน ก.ล.ต. ทราบแล้ว</p> <p>2. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฏ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว</p> <p>3. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 15.8 เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติม</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	ตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่งพ.ร.บ. ทรัสต์ หรือเป็นกรณีที่เข้าเงื่อนไขในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
การเลิกกองทรัสต์	<p>ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์ เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เมื่อจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 (สามสิบห้า) ราย 2. เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้านบาท) บาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว 3. เมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ 4. กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด นับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสต์ขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์ 5. เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งให้เลิกกองทรัสต์ ในกรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่มีอาจแต่งตั้งได้

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

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



KPMG Phoomchai Audit Ltd.
50th 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 ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด
ชั้น 50 เอ็มไพร์ ทาวเวอร์
1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทร +66 2677 2000
แฟกซ์ +66 2677 2222
เว็บไซต์ home.kpmg/th

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)

ความเห็น(

(

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บัวหลวง เค.อี. รีเทล”) (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

(

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น(

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



(
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ)

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวม และในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 (ก) และ 7	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
<p>เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีนัยสำคัญในงบการเงินของกองทรัสต์มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประมาณโดยวิธีคิดจากรายได้โดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของสินทรัพย์แต่ละแห่ง รวมถึงผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โดยกองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอกเพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว</p> <p>เนื่องจากการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมมีการใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • ทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ • ประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัติน และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกองทรัสต์ รวมถึงการอ่านเงื่อนไขในสัญญาจ้างงานระหว่างผู้ประเมินราคากับกองทรัสต์ • พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่า โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงพิจารณาความสมเหตุสมผลในการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับปีก่อน ตลอดจนกลุ่มทดสอบกับเอกสารที่เกี่ยวข้องและทดสอบการคำนวณของประมาณการกระแสเงินสดคิดลด • พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลอื่น (

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์และขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต้องการเงิน(

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน(

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้(



ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

(
จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

(นางสาวสุจิตรา มะเสนา)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 8645

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

23 กุมภาพันธ์ 2565

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

		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2564	2563
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7	12,161,748,978	11,349,243,229
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	8	-	59,995,118
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	6, 9	543,895,947	515,349,112
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	5, 6	248,424,263	197,735,349
ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ		9,179,160	-
ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ	6	9,428	9,310
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	10	61,465,707	82,432,982
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน		5,359,140	-
เงินมัดจำ		34,101,098	31,738,098
สินทรัพย์อื่น	6	30,311,256	14,370,939
รวมสินทรัพย์		13,094,494,977	12,250,874,137
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า	6	43,681,073	30,908,830
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	6	109,693,348	99,402,161
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		6,672,447	7,383,739
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	6	411,289,426	387,056,645
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	6, 11	3,431,785,192	2,760,896,717
หนี้สินตามสัญญาเช่า		674,442,540	539,191,918
หนี้สินอื่น		23,444,590	48,384,950
รวมหนี้สิน		4,701,008,616	3,873,224,960
สินทรัพย์สุทธิ		8,393,486,361	8,377,649,177

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2564	2563
		(บาท)	
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนจดทะเบียน	12	8,565,830,360	8,644,499,360
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	12	8,565,830,360	8,644,499,360
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์		(317,465,475)	(317,465,475)
กำไรสะสม	13	145,121,476	50,615,292
สินทรัพย์สุทธิ		8,393,486,361	8,377,649,177
 สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		 9.6024	 9.5843
 จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		 874,100,000	 874,100,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

	พื้นที่เฉพาะ ส่วนของ กองทรัสต์ (พื้นที่ให้เช่าสุทธิ)	31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2563	
		ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)
<div> <div>ประเภทเงินลงทุน</div> <div> <div>รายละเอียดของ</div> <div>มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)</div> </div> </div>					<div> <div>รายละเอียดของ</div> <div>มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)</div> </div>
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุข้อ 7)					
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน อาคาร					
และสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 12 โครงการ					
1. โครงการศูนย์การค้าที่คริสตัล 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	
ค่าเช่าภายในการ ได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		1,737,684		1,737,684	
เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ		17,540,526		14,266,345	
		3,629,278,210	3,662,808,780	3,626,004,029	3,524,815,148
					30.89
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	
ค่าเช่าภายในการ ได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		1,216,543		1,216,543	
เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ		223,413,489		219,530,362	
		2,892,630,032	2,783,029,897	2,888,746,905	2,812,710,197
					24.65

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีทเอส”) งบประมาณรายละียดเงินลงทุน (ต่อ)

	พื้นที่เฉพาะ ส่วนของ กองทรัสต์ (พื้นที่ให้เช่าสุทธิ)	31 ธันวาคม 2564			31 ธันวาคม 2563		
		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
3. โครงการศูนย์การค้าเดอะ กรีนฮิลล์ เอสซี (ราชพฤกษ์) ที่ตั้ง เลขที่ 555/9 หมู่ที่ 1 ถนนราชพฤกษ์ ตำบลบางขุน							
อโศกบางกรวย ถนนบุรี 11130							
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน)		1,535,000,000					
ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและทางเข้า-ออก	24,426 ตร.ม.						
เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ		170,389,197			1,535,000,000		
สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน		72,082,299			171,081,378		
		1,777,471,496	1,745,068,766	14.35	1,761,033,649	1,750,960,634	15.35
4. โครงการศูนย์การค้าคอมมอร์นี ราชอินทรา ที่ตั้ง เลขที่ 1 และ 1/1 ถนนสวนสยาม แขวงคันนายว							
เขตคันนายว กรุงเทพมหานคร 10230							
สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง							
ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ	5,092 ตร.ม.	316,923,573			316,923,573		
เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ		4,852,781			4,558,173		
		321,776,354	300,773,529	2.47	321,481,746	302,885,561	2.65

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีทเอส”)
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

พื้นที่เฉพาะ ส่วนของ กองทรัสต์ (พื้นที่ให้เช่าสุทธิ)	31 ธันวาคม 2564			31 ธันวาคม 2563		
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
5. โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา รัชนี เลขที่ 353 ถนนเจริญเรือง แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ สิทธิการเช่าช่วง เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ สินทรัพย์สิทธิการ ใช้ที่ดิน	267,561,910 46,738,657 53,364,926 367,665,493			267,561,910 42,010,721 54,265,683 363,838,314		
6. โครงการศูนย์การค้าเพดินารี มอลล์ วัชรพล รัชนี เลขที่ 242 244 และ 246 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10220 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ สินทรัพย์สิทธิการ ใช้ที่ดิน	699,000,000 13,763,559 216,912,168 929,675,727			699,000,000 3,013,959 216,912,168 918,926,127	879,053,489	7.71

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

	พื้นที่เฉพาะ ส่วนของ กองทรัสต์ (พื้นที่ให้เช่าสุทธิ)	31 ธันวาคม 2564			31 ธันวาคม 2563		
		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
7. โครงการศูนย์การค้าที่สามกร เพดส รามคำแหง (เวสต์) ที่ตั้ง เลขที่ 86 ถนนรามคำแหง แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร 10240 สิทธิการใช้ที่ดิน ทางเข้า-ออก พื้นที่ส่วนกลาง สิทธิการเช่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ	10,340 ตร.ม.	502,467,225			502,467,225		
		43,260,811			42,858,263		
		545,728,036	542,617,714	4.46	545,325,488	539,836,905	4.73
8. โครงการศูนย์การค้าที่สามกร เพดส รังสิต ที่ตั้ง เลขที่ 819/1-3 ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอดัญบุรี ปทุมธานี 12130 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน (บางส่วน) สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน	3,413 ตร.ม.	223,768,467			223,768,467		
		6,806,738			6,380,106		
		6,588,168			5,774,623		
		237,163,373	212,239,498	1.75	235,923,196	225,547,605	1.98

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีทเอส”)
งบประมาณรายละเอียดการเงินลงทุน (ต่อ)

พื้นที่เฉพาะ ส่วนของ กองทรัสต์ (พื้นที่ให้เช่าสุทธิ)	31 ธันวาคม 2564			31 ธันวาคม 2563		
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
9. โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพดส ราชพฤกษ์ มีพื้นที่ 62/26-32 ถนนราชพฤกษ์ ตำบลจอมเกร็ด อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน	302,364,480			302,364,480		
	28,562,861			27,930,659		
	1,114,969			-		
	332,042,310	277,751,689	2.28	330,295,139	278,890,132	2.44
10. โครงการศูนย์การค้าเดอะ สีน ทาวน์ อิน ทาวน์ มีพื้นที่ 1323 ซอยลาดพร้าว 94 (ปทุมธานี) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน (บางส่วน) สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน	516,440,000			516,440,000		
	11,199,057			9,317,719		
	217,578,685			217,578,685		
	745,217,742	678,723,780	5.58	743,336,404	691,288,495	6.06

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

	พื้นที่เฉพาะ ส่วนของ กองทรัสต์ (พื้นที่ให้เช่าสุทธิ)	31 ธันวาคม 2564			31 ธันวาคม 2563		
		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
11. โครงการศูนย์การค้าเคพีวี วิลเลจ ที่ตั้ง เลขที่ 225 หมู่ที่ 13 ถนนเชียงใหม่-ฮอด ตำบลบ้านแหวน อำเภอหางดง เชียงใหม่ 50230 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ	6,974 ตร.ม.	389,691,730 4,386,683 394,078,413	385,139,278	3.17	- - -	-	-
12. โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ซัทเทล ที่ตั้ง เลขที่ 999 หมู่ 5 ถนนชัยพฤกษ์ ตำบลคลองพระอุดม อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน	16,884 ตร.ม.	253,834,212 27,621,118 123,420,406 404,875,736 12,577,602,922	404,528,345 12,161,748,978	3.33 100.00	- - - 11,734,910,997	- - - 11,349,243,229	- - - 99.47
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์							

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน/ ผู้ออกตราสาร	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	31 ธันวาคม 2564			31 ธันวาคม 2563		
			ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม								
ผ่านกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุข้อ 8)								
พันธบัตร								
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย	7 มกราคม 2564	-	-	-	-	60,000,000	59,995,118	0.53
งวดที่ 1/364/63								
รวมเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม								
ผ่านกำไรหรือขาดทุน								
รวมเงินลงทุน			12,577,602,922	12,161,748,978	100.00	11,794,910,997	11,409,238,347	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		31 ธันวาคม	
		2564	2563
		(บาท)	
		หมายเหตุ	
รายได้	6		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	17	1,094,830,643	1,106,169,765
รายได้ดอกเบี้ย		600,432	822,404
รายได้อื่น		32,450,034	25,531,586
รวมรายได้		1,127,881,109	1,132,523,755
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	6, 14	48,446,551	48,654,703
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	6, 14	12,537,908	12,543,930
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	14	2,283,226	2,647,496
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	6, 14	91,699,049	90,878,539
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		3,182,918	3,355,926
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีค้ำหน้า	10	20,967,275	21,024,720
ต้นทุนการเช่าและบริการ	6	385,459,066	362,823,186
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	6	33,476,254	21,793,614
ต้นทุนทางการเงิน	6	145,528,802	134,375,368
รวมค่าใช้จ่าย		743,581,049	698,097,482
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		384,300,060	434,426,273
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7	(30,186,176)	(385,667,768)
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	8	-	2,810
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(30,186,176)	(385,664,958)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		354,113,884	48,761,315
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้			

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

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2564	2563
		(บาท)	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		384,300,060	434,426,273
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7	(30,186,176)	(385,667,768)
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	8	-	2,810
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		354,113,884	48,761,315
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	15	(259,607,700)	(52,446,000)
การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	12	(78,669,000)	(253,489,000)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี		15,837,184	(257,173,685)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 มกราคม		8,377,649,177	8,634,822,862
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม		8,393,486,361	8,377,649,177

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่			
31 ธันวาคม			
หมายเหตุ	2564	2563	
(บาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		354,113,884	48,761,315
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7	(701,113,734)	(14,283,249)
การซื้อเงินลงทุน	8	-	(209,399,729)
การจำหน่ายเงินลงทุน	8	60,000,000	190,000,000
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	10	20,967,275	21,024,720
การตัดจำหน่ายส่วนได้จากเงินลงทุนในพันธบัตร	8	(4,882)	(592,579)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ		(50,688,914)	(147,212,817)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในรายได้อื่นค้างรับ		(9,179,160)	57,535,037
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน		(5,359,140)	20,078,289
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำ		(2,363,000)	(31,738,098)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น		(15,940,317)	(6,465,819)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้า		12,772,243	19,121,957
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		10,288,324	(320,021,091)
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในรายได้อื่นค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า		(711,292)	3,624,334
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ		24,232,781	35,314,810
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น		(24,940,360)	46,593,616
ดอกเบี้ยรับ		(600,432)	(822,404)
รับดอกเบี้ย		600,314	1,110,047
ต้นทุนทางการเงิน		145,528,802	134,375,368
การจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	7	(33,483,951)	(35,059,534)
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7	30,186,176	385,667,768
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	8	-	(2,810)
เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		(185,695,383)	197,609,131

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่			
31 ธันวาคม			
หมายเหตุ	2564	2563	
(บาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
จ่ายดอกเบี้ย		(116,141,082)	(114,674,306)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	11	670,000,000	-
เงินสดจ่ายต้นทุนการทำรายการเงินกู้ยืม			
จากสถาบันการเงิน	11	(1,340,000)	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	15	(259,607,700)	(52,446,000)
การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	12	(78,669,000)	(253,489,000)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน		214,242,218	(420,609,306)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		28,546,835	(223,000,175)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 1 มกราคม		515,349,112	738,349,287
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม	9	543,895,947	515,349,112

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ อัลไล
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
4	ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)
5	ความเสี่ยงทางการเงิน
6	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
7	เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม
8	เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน
9	เงินสดและเงินฝากธนาคาร
10	ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี
11	เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน
12	ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
13	กำไรสะสม
14	ค่าใช้จ่าย
15	การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
16	ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน
17	ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้
18	ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน
19	การระงับกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
20	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

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

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติฯ”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ลงวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ระหว่างบริษัท เค.อี.รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมบัวหลวง จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วม”) ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ โดยมีบริษัท เค.อี.รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คริสตัล รีเทล โกรท (“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์”) และได้รับมาซึ่งสินทรัพย์และภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2562 ตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ กองทรัสต์เป็นประเภทไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุโครงการ มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมทุนจากนักลงทุนและนำเงินที่ได้ไปลงทุนในสินทรัพย์หลัก ด้วยการซื้อ และ/ หรือเช่า และ/ หรือเช่าช่วง และ/ หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/ หรือสิทธิการเช่าช่วงในสินทรัพย์หลัก โดยจะนำสินทรัพย์หลักไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ซึ่งปัจจุบันโครงการภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์จำนวน 12 โครงการ มีดังนี้

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

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

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

โครงการ	ระยะเวลาการลงทุน	
	เริ่มต้น	สิ้นสุด
10. โครงการศูนย์การค้าเดอะ ชิน ทาวน์ อิน ทาวน์	3 ธันวาคม 2562	31 มกราคม 2588
11. โครงการศูนย์การค้ากาฬพฤกษ์ วิลเลจ	6 พฤษภาคม 2564	5 พฤษภาคม 2594
12. โครงการศูนย์การค้าเดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์	1 ธันวาคม 2564	30 มิถุนายน 2585

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 และส่งผลให้บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด พ้นจากการเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ รวมไปถึงธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุดของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ทั้งนี้ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ยังมีฐานะเป็นผู้ให้กู้แก่กองทรัสต์
- อนุมัติการเปลี่ยนชื่อกองทรัสต์เป็น ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไลและเปลี่ยนชื่อหลักทรัพย์ของกองทรัสต์เป็น ALLY ทั้งนี้ สำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้รับทราบเรื่องดังกล่าวแล้ว และมีผลในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตั้งแต่วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2564 เป็นต้นไป

จากเรื่องดังกล่าวข้างต้น ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหารของกองทรัสต์ กล่าวคือ บริษัท เค.อี.รีเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เท่านั้น และ บริษัท เคอีพีรีโอเพอเรตส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ในระหว่างปี ได้แก่ บริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด (ถือหุ้นทรัสต์ร้อยละ 17.9) ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายเงินปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีเรื่องที่แนวทางปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า ทั้งนี้ ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนรวมต้นทุนการทำรายการและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน”

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

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ราคายุติธรรมกำหนดจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทรัสต์จึงให้มีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยทุก ๆ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินราคาทรัพย์สินครั้งล่าสุดหรือวันที่จำหน่ายทรัพย์สิน หรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด กองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งผู้ประเมินราคารายเดียวกันให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินติดต่อกันเกินสองครั้ง

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน”

(ข) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกองทรัสต์เป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่ารวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการออกจากบัญชี

กองทรัสต์ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอน หรือในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

การหักกลบ

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิที่ต่อเมื่อกองทรัสต์มีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิหรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(ค) เงินสดและเงินฝากธนาคาร

เงินสดและเงินฝากธนาคารในงบกระแสเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด และยอดเงินฝากธนาคาร

(ง) ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กองทรัสต์ประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้สัญญาเช่าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้ นั้น ๆ ตลอดจนการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน กองทรัสต์คัดสรรรายการลูกหนี้สัญญาเช่าตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 4 (ข)

รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงาน แสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน” ภายใต้บัญชี “ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

(จ) ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ

ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับคือ รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ได้ออกใบแจ้งหนี้เรียกเก็บจากลูกค้าแสดงในราคาทุนบวกกำไรที่รับรู้จนถึงวันที่รายงานหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

(ฉ) ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียประกอบด้วยต้นทุนในการออกและการได้มาซึ่งตราสารทุนของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นได้แก่ รายจ่ายในการรับประกันการจัดจำหน่าย ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และรายจ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกส่วนได้เสีย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(ข) สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กองทรัสต์จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าเมื่อสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

ในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จะเป็นส่วนสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามราคาเอกเทศของแต่ละส่วนประกอบ

กองทรัสต์รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยตัวราคาค่าทุนและจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 4 (ก)

ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยเงินจ่ายล่วงหน้ารวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรกและประมาณการต้นทุนในการบูรณะและสุทธิจากสิ่งงูใจในสัญญาเช่าที่ได้รับ

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ต้องจ่ายทั้งหมดตามสัญญา ทั้งนี้ กองทรัสต์ใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทรัสต์ในการคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน กองทรัสต์กำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มโดยนำอัตราดอกเบี้ยจากแหล่งข้อมูลทางการเงินภายนอกหลายแห่งและได้ปรับปรุงบางส่วนเพื่อให้สะท้อนระยะเวลาของสัญญาเช่าและลักษณะของสินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาค่าทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงการประเมินการเลือกใช้สิทธิที่ระบุในสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

ในฐานะผู้ให้เช่า

นโยบายการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่ากล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 4 (ง)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(ซ) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

(ฌ) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าหมายถึง จำนวนตามใบแจ้งหนี้ที่เรียกเก็บจากลูกค้าในส่วนที่เกินกว่ารายได้ที่รับรู้ และจำนวนเงินที่รับล่วงหน้าสำหรับงานของลูกค้าในส่วนที่กองทรัสต์ยังไม่ได้เริ่มให้บริการตามเงื่อนไขในสัญญา ซึ่งได้แสดงไว้ในราคาทุน

(ญ) ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้เมื่อกองทรัสต์มีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุมานที่เกิดขึ้นในปัจจุบันอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นในอดีตซึ่งสามารถประมาณจำนวนเงินภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว ประมาณการหนี้สินประมาณ โดยวิธีการประมาณการที่ดีที่สุด

(ฎ) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยบันทึกเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเกิดหนี้สิน ภายหลังจากการบันทึกหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจะบันทึกต่อมาโดยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างยอดหนี้เริ่มแรกและยอดหนี้เมื่อครบกำหนดไถ่ถอนจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุการกู้ยืมโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

(ฏ) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กองทรัสต์สามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

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

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กองทรัสต์ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้
มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

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

กองทรัสต์รับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขาย กองทรัสต์วัดมูลค่าสินทรัพย์
และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของ
การทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ หากกองทรัสต์พิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของ
เครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการ ทำให้เครื่องมือทางการเงิน
วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและ
ราคาของการทำรายการและรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที เว้นแต่มูลค่ายุติธรรมที่ได้มาถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่า
ยุติธรรมอยู่ในระดับ 3 ผลต่างดังกล่าวจะรับรู้เป็นรายการรอตัดบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์
ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินหรือจนกว่ามูลค่ายุติธรรมมีการโอนเปลี่ยนลำดับชั้นหรือเมื่อรายการ
ดังกล่าวสิ้นสุดลง

(๑) รายได้

รายได้ค่าเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จะบันทึกส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับ
ตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กองทรัสต์พิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมด
หรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาไม่เช่า
เงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

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

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

กองทรัสต์รับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ ‘รายได้ค่าเช่า’ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินตามอัตราที่ระบุในสัญญา รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงระยะเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงาน แสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน” ภายใต้บัญชี “ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

รายได้อื่น

รายได้อื่นรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

(ท) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการค้ำยาค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน

(ค) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

(ง) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการะภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(ค) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

(ค) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกองทรัสต์ หรือบุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือกองทรัสต์มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

(ค) ส่วนงานดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อผู้จัดการกองทรัสต์ (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกองทรัสต์) จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้นโดยตรง

4 ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

นับตั้งแต่เดือนเมษายน 2564 ถึง เดือนกันยายน 2564 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) กลับมาแพร่ระบาดอย่างรุนแรงอีกครั้ง สถานการณ์ดังกล่าวส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจศูนย์การค้า ภายใต้การบริหารของกองทรัสต์ ซึ่งต้องปฏิบัติตามมาตรการต่าง ๆ ตามที่ส่วนราชการกำหนด เพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งสถานการณ์ข้างต้นยังคงเป็นไปอย่างต่อเนื่อง และไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) จะสิ้นสุดลงเมื่อใด

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีการติดตามสถานการณ์ดังกล่าวอย่างใกล้ชิดและพยายามอย่างยิ่งยวดในการควบคุมให้มีผลกระทบต่อธุรกิจให้น้อยที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ ทั้งนี้กองทรัสต์ได้สะท้อนผลกระทบผ่านข้อสมมติของค่าเช่าและค่าบริการสำหรับเฉพาะช่วงระยะเวลาการปิดสถานประกอบการ (บางส่วน) เป็นการชั่วคราวในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แล้ว โดยการลดค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวเป็นไปตามนโยบายการลดค่าเช่าและบริการของกองทรัสต์

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

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

5 ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกองทรัสต์ หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงิน ไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

กองทรัสต์ได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกค้าจำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์มีกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ณ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงิน

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้ำรับ

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกองทรัสต์ได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกค้าแต่ละราย อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้า ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและประเทศที่ลูกค้าดำเนินธุรกิจอยู่

กองทรัสต์จำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้ด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระ และมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้ำอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์พิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับลูกหนี้แต่ละรายและสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมา สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกองทรัสต์ที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกหนี้

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

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับฐานะเปิดต่อความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	ลูกหนี้การค้า กิจการอื่น	ลูกหนี้การค้า กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6) (พันบาท)	มูลค่ารวม ตามบัญชี
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564			
ภายในกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้	20,629	316	20,945
เกินกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้			
น้อยกว่า 3 เดือน	71,001	57	71,058
3 - 6 เดือน	38,170	20	38,190
6 - 12 เดือน	43,948	142	44,090
มากกว่า 12 เดือน	17,719	273	17,992
รวม	191,467	808	192,275
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	50,993	5,156	56,149
	242,460	5,964	248,424
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-
สุทธิ	242,460	5,964	248,424
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
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
รวม	180,508	4,279	184,787
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	12,696	252	12,948
	193,204	4,531	197,735
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-
สุทธิ	193,204	4,531	197,735

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

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้ำรับของกองทรัสต์มีระยะเวลา 15 วัน

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ตารางต่อไปนี้จะแสดงระยะเวลาการครบกำหนดคงเหลือตามสัญญาของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ณ วันที่รายงาน โดยจำนวนเงินเป็นจำนวนขั้นต้นซึ่งไม่ได้คิดลด รวมดอกเบี้ยตามสัญญาและไม่รวมผลกระทบหากหักกลับตามสัญญา

กระแสเงินสดตามสัญญา ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2564	2563
	(พันบาท)	
ภายใน 1 ปี หรือน้อยกว่า	107,459	104,767
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี	107,459	85,684
มากกว่า 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	727,932	448,956
มากกว่า 5 ปี	3,280,282	2,856,501
รวม	4,223,132	3,495,908

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสภาวะการดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทรiskของผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ เนื่องจากเงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุ ข้อ 9 และ 11) ส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปรทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

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

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2564	2563
	(พันบาท)	
เครื่องมือทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร		
สินทรัพย์ทางการเงิน	541,212	502,464
หนี้สินทางการเงิน	(3,431,785)	-
ยอดบัญชีในงบแสดงฐานะการเงินที่มีความเสี่ยง	(2,890,573)	502,464
สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย	-	-
ยอดความเสี่ยงคงเหลือสุทธิ	(2,890,573)	502,464

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวในกระแสเงินสดของเครื่องมือที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร

การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่ 1% ซึ่งเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยตั้งอยู่บนข้อสมมติที่ว่าตัวแปรอื่นมีค่าคงที่

ผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุน	2564		2563	
	อัตราดอกเบี้ย เพิ่มขึ้น 1%	อัตราดอกเบี้ย ลดลง 1%	อัตราดอกเบี้ย เพิ่มขึ้น 1%	อัตราดอกเบี้ย ลดลง 1%
	(พันบาท)			
เครื่องมือทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร	2,710	2,130	3,337	(722)

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของคู่สัญญา กองทรัสต์ไม่มีการถือหรือออกตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

การจัดการความเสี่ยงเป็นส่วนที่สำคัญของธุรกิจของกองทรัสต์ กองทรัสต์มีระบบในการควบคุมให้มีความสมดุลของระดับความเสี่ยงให้เป็นที่ยอมรับได้ โดยพิจารณาระหว่างต้นทุนที่เกิดจากความเสี่ยงและต้นทุนของการจัดการความเสี่ยง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการควบคุมกระบวนการจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่องเพื่อให้มั่นใจว่ามีความสมดุลระหว่างความเสี่ยงและการควบคุมความเสี่ยง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

6 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกองทรัสต์ในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เคอี พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	รับค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์ ทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่ดิน อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุนรวม บัวหลวง จำกัด*	ไทย	เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	รับค่าธรรมเนียมการจัดการ จากกองทรัสต์
บริษัท เค.อี.รีเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	รับค่าธรรมเนียมการจัดการ จากกองทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด	ไทย	เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์	รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จาก กองทรัสต์
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)*	ไทย	เป็นบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุนรวม บัวหลวง จำกัด	รับฝากเงิน ให้กู้ยืมเงินแก่กองทรัสต์ ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	รับฝากเงิน ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ

*พ้นจากการเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 (ดูหมายเหตุข้อ 1)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไลด์
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 17.9 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว	ทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เกียรติสมมิตร จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 4.5 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว	ทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เค.อี.เอช จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ลักซ์เซอรี แอท ลิฟวิ่ง จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เดอะคริสตัล ราชพฤกษ์ รีเทล จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เดอะคริสตัล รีเทล จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
บริษัท สกาย โอเอส จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ซื้อสินค้าและบริการ

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

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ในระหว่างปีกองทรัสต์ มีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับบริษัทจัดการและกิจการอื่นซึ่งมีผู้ถือหุ้นและ/หรือ กรรมการเดียวกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์และกองทรัสต์

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2564

2563

(พันบาท)

รายได้

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

6,675

5,808

บริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด

4,950

5,821

บริษัท ลักซ์เซอรี แอท ลิฟวิง จำกัด

4,932

5,934

บริษัท เคอี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด

3,687

28,916

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

1,670

16,617

กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน

2,602

4,520

รวม

24,516

67,616

รายได้ดอกเบี้ย

กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน

440

732

รายได้อื่น

กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน

339

7,322

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนการเช่าและบริการ

กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน

5,268

5,243

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน

-

1,407

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

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2564 2563
(พันบาท)

ค่าใช้จ่าย (ต่อ)

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัท เค.อี.รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด	46,900	30,409
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด	1,547	18,246
รวม	<u>48,447</u>	<u>48,655</u>

ค่าธรรมเนียมทรีดี

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	<u>12,538</u>	<u>12,544</u>
---	---------------	---------------

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท เค.อี.รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด	<u>91,699</u>	<u>90,879</u>
--------------------------------------	---------------	---------------

ต้นทุนทางการเงิน

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	<u>9,233</u>	<u>108,959</u>
-----------------------------	--------------	----------------

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม

2564 2563
(พันบาท)

เงินฝากธนาคาร

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	415,477	156,705
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	-	358,550
รวม	<u>415,477</u>	<u>515,255</u>

ลูกหนี้รายได้อสังหาริมทรัพย์และบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	808	4,279
	<u>808</u>	<u>4,279</u>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2564	2563
	(พันบาท)	
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ (ต่อ)		
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน		
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	5,156	252
	5,156	252
รวม	5,964	4,531
ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ		
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	6	9
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		
บริษัท เค.อี.รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด	18,027	14,092
เจ้าหนี้การค้า		
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	2,085	621
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		
บริษัท เค.อี.รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด	28,585	27,084
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	2,329	8,259
รวม	30,914	35,343
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	2,454	2,560
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	-	6,626
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	2,463	1,643
รวม	4,917	10,829
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน		
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	-	2,760,897

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

7 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

	2564	2563
	(พันบาท)	
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ - ราคาทุน		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 1 มกราคม	11,734,911	11,171,144
เพิ่มขึ้นเนื่องจาก การถือปฏิบัติตามการบัญชีเกี่ยวกับ		
สัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-	550,271
บวก เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี	643,526	-
บวก (หัก) การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าระหว่างปี	141,578	(787)
บวก เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์ เพิ่มขึ้นระหว่างปี	57,588	14,283
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	12,577,603	11,734,911
ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ		
 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 1 มกราคม	(385,668)	-
ขาดทุนสุทธิจากการประเมินราคาระหว่างปี	(109,288)	(361,640)
หัก มูลค่าที่รวมในรายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	(56,149)	(12,949)
บวก (หัก) มูลค่าที่รวมในหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับ		
สินทรัพย์สิทธิการใช้	135,251	(11,079)
	(30,186)	(385,668)
ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ		
 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	(415,854)	(385,668)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	12,161,749	11,349,243

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

การเพิ่มเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี

โครงการศูนย์การค้ากาฬรัง วิไลเจ

เมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2564 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร โครงการกาฬรัง วิไลเจ ระยะเวลาประมาณ 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 5 พฤษภาคม 2594 รวมถึงซื้อกรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบ กับบริษัท หมื่นแสนพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยกองทรัสต์ได้จ่ายชำระเงินเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 390.0 ล้านบาท รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด สำหรับทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่เป็นที่ดินและอาคาร เป็นจำนวนเงินประมาณ 385.7 ล้านบาท และส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบ เป็นจำนวนเงิน 4.3 ล้านบาท

กองทรัสต์ได้เข้าจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับกรมที่ดินแล้วเมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2564

โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร โครงการเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์ ระยะเวลาประมาณ 20 ปี 7 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2585 รวมถึงซื้อกรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบ กับบริษัท เดอะคริสตัล รีเทล จำกัด โดยกองทรัสต์ได้จ่ายชำระเงินเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 281.4 ล้านบาท รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด สำหรับทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่เป็นที่ดินและอาคาร เป็นจำนวนเงินประมาณ 253.8 ล้านบาท และส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบ เป็นจำนวนเงิน 27.6 ล้านบาท

กองทรัสต์ได้เข้าจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับกรมที่ดินแล้วเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2564

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต ตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระที่ประเมินเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2564 และถูกจัดลำดับมูลค่ายุติธรรมเป็นระดับ 3

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

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูล

ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ	ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม
<ul style="list-style-type: none"> อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ (2564 และ 2563: ร้อยละ 2.0 - ร้อยละ 4.0) อัตราของผู้เช่าที่คาดว่าจะต่อสัญญา (2564 และ 2563: ถัวเฉลี่ยร้อยละ 50.0) อัตราการครอบครองพื้นที่เฉลี่ย (2564: ร้อยละ 80.0 - ร้อยละ 95.0 2563: ร้อยละ 80.0 - ร้อยละ 96.5) อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว (2564 และ 2563: ร้อยละ 9.0 - ร้อยละ 10.0) 	<p>มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก</p> <ul style="list-style-type: none"> อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้สูงขึ้น (ลดลง) อัตราของผู้เช่าที่คาดว่าจะต่อสัญญาเพิ่มขึ้น (ลดลง) อัตราการครอบครองพื้นที่เฉลี่ยเพิ่มขึ้น (ลดลง) หรือ อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้วต่ำลง (สูงขึ้น)

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้สะท้อนผ่านข้อสมมติของค่าเช่าและค่าบริการที่ให้กับผู้เช่ารายย่อยที่ได้รับผลกระทบสำหรับเฉพาะช่วงระยะเวลาการปิดสถานประกอบการ (บางส่วน) เป็นการชั่วคราวเนื่องด้วยสถานการณ์ COVID-19 ไว้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แล้ว โดยการลดอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวเป็นไปตามนโยบายการลดค่าเช่าและค่าบริการของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์ได้ปรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ายุติธรรมและรับรู้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

สัญญาเช่า

ในฐานะผู้เช่า

กองทรัสต์เช่าที่ดินสำหรับบางโครงการที่กองทรัสต์ลงทุน โดยสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวมีระยะเวลา 15 ปีถึง 30 ปี โดยมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับบางสัญญาเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญา ค่าเช่ากำหนดชำระเป็นรายเดือน รายไตรมาส และรายปีตามอัตราคงที่ที่ระบุไว้ในแต่ละสัญญา

ในปี 2564 สิทธิสัญญาสิทธิการใช้ของกองทรัสต์เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 141.6 ล้านบาท (2563: 549.5 ล้านบาท)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า

กองทรัสต์มีสิทธิเลือกขยายอายุสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายในหนึ่งปีก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ซึ่งกองทรัสต์จะประเมินตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลว่ามีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ และจะทบทวนการประเมินดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2564	2563
	(พันบาท)	
จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	27,156	25,416

ในปี 2564 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าของกองทรัสต์มีจำนวน 33.5 ล้านบาท (2563: 35.1 ล้านบาท)

ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยกำหนดระยะเวลาเช่าที่ขยเลือกไม่ได้เป็นระยะเวลา 1 ปี ถึง 30 ปี โดยการต่ออายุสัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า สัญญาเช่าดังกล่าวกำหนดรายได้อื่นๆเป็นจำนวนคงที่และค่าเช่าผันแปร

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2564	2563
	(พันบาท)	
รายได้ค่าเช่าที่ผันแปรตามยอดขาย	42,713	41,856

ค่าเช่าที่จะได้รับจากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2564	2563
	(พันบาท)	
ปีที่ 1	485,529	620,036
ปีที่ 2	284,225	351,806
ปีที่ 3	135,434	134,620
ปีที่ 4	42,174	23,872
ปีที่ 5	40,306	24,337
หลังจากปีที่ 5	988,419	556,302
รวม	1,976,087	1,710,973

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

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

8 เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

	2564	2563
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	59,995	40,000
เพิ่มขึ้น	-	209,400
จำหน่าย	(60,000)	(190,000)
ตัดจำหน่ายส่วนต่ำของเงินลงทุนในพันธบัตร	5	592
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	3
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	59,995

9 เงินสดและเงินฝากธนาคาร

	31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2563	
	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย
	(พันบาท)	(ร้อยละต่อปี)	(พันบาท)	(ร้อยละต่อปี)
เงินสดในมือ	150	-	94	-
เงินฝากกระแสรายวัน	2,534	-	12,791	-
เงินฝากออมทรัพย์	541,212	0.05 - 0.13	502,464	0.05 - 0.13
รวม	543,896		515,349	

10 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

	2564	2563
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	82,433	103,458
รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในระหว่างปี	(20,967)	(21,025)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	61,466	82,433

หากกองทรัสต์ต้องรับรู้ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายทั้งจำนวน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์จะมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิคงเหลือเท่ากับ 8,332.0 ล้านบาท และมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยคงเหลือเท่ากับ 9.5321 บาทต่อหน่วย

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

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

11 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

	2564	2563
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	2,760,897	2,758,643
เพิ่มขึ้น	670,000	-
หัก ต้นทุนการทำรายการเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(1,340)	-
บวก การตัดจำหน่ายต้นทุนทางการเงินตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	2,228	2,254
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	3,431,785	2,760,897

เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีสัญญาให้สินเชื่อจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“ธนาคาร”) จำนวนวงเงินกู้ 4,025.0 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นวงเงินกู้ 2 วงเงิน วงเงินกู้ที่ 1 จำนวน 2,764.0 ล้านบาทและวงเงินกู้ที่ 2 จำนวน 1,261.0 ล้านบาท และได้เบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 จำนวน 2,764.0 ล้านบาท มีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามอายุของสัญญา เป็นระยะเวลา 10 ปี โดยจะชำระเงินต้นเป็นงวดรวม 24 งวด เงินงวดแรกจะชำระในวันสุดท้ายของเดือนที่ 51 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก และงวดต่อ ๆ ไป เมื่อครบกำหนดระยะเวลาทุก ๆ 3 เดือน ผู้ดูแลชำระหนี้ตามสัญญานี้ทั้งหมดภายในกำหนดเวลา 120 เดือน นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้ครั้งแรกและชำระดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนดระยะเวลาทุก ๆ 3 เดือน โดยเงินกู้มีอัตราดอกเบี้ยดังนี้

- 1) อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.85 ต่อปี นับจากวันเบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 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

ต่อมาเมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2564 กองทรัสต์ได้เบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 2 สำหรับลงทุนในโครงการกาตฝรั่งเศส วิลเลจจากธนาคารจำนวน 390.0 ล้านบาท มีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามอายุของสัญญา เป็นระยะเวลา 9 ปี และเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 กองทรัสต์ได้เบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 2 สำหรับลงทุนในโครงการเดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์จากธนาคารจำนวน 280.0 ล้านบาท เงินกู้ทั้งสองก้อนดังกล่าวมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามอายุของสัญญา เป็นระยะเวลา 8 ปี โดยจะชำระเงินต้นเป็นงวดรวม 24 งวด เงินงวดแรกจะชำระในวันสุดท้ายของเดือนที่ 51 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 ครั้งแรกและงวดต่อ ๆ ไป เมื่อครบกำหนดระยะเวลาทุก ๆ 3 เดือน ผู้ดูแลชำระหนี้ตามสัญญานี้ทั้งหมดภายในกำหนดเวลา 102 เดือน นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 2 ครั้งแรกและชำระดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนดระยะเวลาทุก ๆ 3 เดือน โดยเงินกู้มีอัตราดอกเบี้ยดังนี้

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

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

- 1) อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.25 ต่อปี นับจากวันเบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 2 จนถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2564
- 2) อัตรา MLR - 2 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2564 ถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2567 และ
- 3) อัตรา MLR - 1.75 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2567 เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น

หลักประกันการกู้ยืม มีดังนี้

- 1) สิทธิการเช่าในโครงการซีดีซี คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ และ โครงการเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกันสำหรับวงเงินกู้ที่ 1
- 2) สิทธิการเช่าในโครงการการฝรั่ง วิลเลจ และ โครงการสัมมาระ เพลล์ รามคำแหง (เวสต์) จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกันสำหรับวงเงินกู้ที่ 2
- 3) สิทธิการเช่าในโครงการศูนย์การค้าเพลินริ มอลล์ วัชรพล จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกันสำหรับวงเงินกู้ที่ 2
- 4) สิทธิเรียกร้องที่จะได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้แห่งสิทธิในทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งที่ 1 (โครงการที่ 1 ถึงโครงการที่ 10) ครั้งที่ 2 (โครงการที่ 11) และที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกัน

นอกจากนี้ กองทรัสต์ตกลงให้หลักประกันที่มีอยู่แล้ว และที่จะเกิดขึ้นในอนาคตเป็นหลักประกันหนี้ ตามสัญญาให้สินเชื่อ และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม และกองทรัสต์ต้องจัดให้มีประกันภัยประเภทคุ้มครองความเสี่ยงภัยทุกชนิด และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) สำหรับทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งที่ 1 ครั้งที่ 2 และที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม โดยระบุให้ธนาคารและกองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์

ภายใต้สัญญาให้สินเชื่อ กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา 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 และ
- 4) ดำเนินการให้ เค.อี.กรุ๊ป ดำรงสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในผู้กู้ทั้งทางตรง และ/หรือ ทางอ้อมรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ทั้งหมดสำหรับการเข้าลงทุนในครั้งแรก เป็นต้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมิได้เบิกใช้เพื่อนำไปลงทุนในเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และวงเงินสินเชื่ออื่น ๆ เป็นจำนวนเงิน 591.0 ล้านบาท และ 380.0 ล้านบาท ตามลำดับ (2563: 1,261.0 ล้านบาท และ 380.0 ล้านบาท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีอัตราส่วนทางการเงิน Interest Bearing Debt to EBITDA ซึ่งไม่เป็นไปตามข้อปฏิบัติที่ระบุไว้ในสัญญาให้สินเชื่อ ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้รับหนังสือผ่อนผันเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวจากสถาบันการเงินแล้วเมื่อวันที่ 18 มกราคม 2565 โดยได้รับผ่อนผันการทดสอบอัตราส่วนทางการเงิน Interest Bearing Debt to EBITDA สำหรับผลประกอบการตามที่ระบุไว้ในหนังสือผ่อนผันเงื่อนไขตามสัญญาให้สินเชื่อ

12 ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

	มูลค่า ต่อหน่วย (บาท)	31 ธันวาคม 2564 จำนวนหน่วย (พันหน่วย/พันบาท)	จำนวนเงิน	มูลค่า ต่อหน่วย (บาท)	31 ธันวาคม 2563 จำนวนหน่วย (พันหน่วย/พันบาท)	จำนวนเงิน
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับ						
จากผู้ถือหุ้นทรัสต์	9.7996	874,100	8,565,830	9.8896	874,100	8,644,499
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 1 มกราคม	9.8896	874,100	8,644,499	10.1796	874,100	8,897,988
ลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์	(0.0900)	-	(78,669)	(0.2900)	-	(253,489)
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	9.7996	874,100	8,565,830	9.8896	874,100	8,644,499

ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เค.อี.รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.0900 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 78.7 ล้านบาท โดยได้จ่ายเงินจากการลดทุนชำระแล้วให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเดือนมีนาคม 2564 การลดทุนชำระแล้วดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์

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

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

13 กำไรสะสม

	หมายเหตุ	2564	2563
		(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม		50,615	54,300
บวก กำไรจากการลงทุนสุทธิ		384,300	434,426
หัก ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7	(30,186)	(385,668)
บวก กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	8	-	3
หัก การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	16	(259,608)	(52,446)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		<u>145,121</u>	<u>50,615</u>

14 ค่าใช้จ่าย

(ก) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

(1) ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน) แต่ไม่น้อยกว่า 25 ล้านบาท ต่อปี โดยมีอัตราค่าเพิ่มร้อยละ 3.00 ต่อปี

(2) ค่าธรรมเนียมพิเศษจากอัตราผลตอบแทนที่สูงกว่าอัตราอ้างอิง

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

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

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(ข) ค่าธรรมเนียมทรัสต์

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

(ค) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคำนวณเป็นรายเดือนตามอัตราที่นายทะเบียนของกองทรัสต์กำหนด

(ง) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนภายใต้สัญญาการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

(1) ค่าธรรมเนียมอัตราพื้นฐาน

ไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้จากการดำเนินงานสำหรับแต่ละโครงการ

(2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ

ไม่เกินร้อยละ 10 ของกำไรขั้นต้นจากอสังหาริมทรัพย์หลังปรับปรุงสำหรับแต่ละโครงการ

(3) ค่าธรรมเนียมการบริการการทำสัญญา

ไม่เกิน 3 เดือนของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ และ/ หรือค่าบริการพื้นที่ สำหรับการเข้าทำสัญญาใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเดิมเพื่อการเช่าหรือการให้บริการพื้นที่ รวมถึงการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์จัดหาประโยชน์สำหรับกำหนดระยะเวลาตามสัญญา 3 ปี และแปรผันตามระยะเวลาของสัญญา

(4) ค่าธรรมเนียมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์

ไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่มีการได้มาหรือจำหน่ายไป

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

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

15 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564				
ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วย (บาท)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
1 ตุลาคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563	23 กุมภาพันธ์ 2564	22 มีนาคม 2564	0.0550	48,076
1 มกราคม 2564 - 31 มีนาคม 2564	13 พฤษภาคม 2564	11 มิถุนายน 2564	0.1500	131,115
1 เมษายน 2564 - 30 มิถุนายน 2564	16 สิงหาคม 2564	17 กันยายน 2564	0.0920	80,417
				259,608

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563				
ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วย (บาท)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
26 พฤศจิกายน 2562 - 31 ธันวาคม 2562	27 กุมภาพันธ์ 2563	26 มีนาคม 2563	0.6000	52,446
				52,446

16 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนเงินรวม 761.1 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 9.09 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (2563: 373.7 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 4.45 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี)

17 ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้

การดำเนินงานหลักของกองทรัสต์มาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากธุรกิจหลักประเภทลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยที่กองทรัสต์มีส่วนงานทางภูมิศาสตร์เพียงส่วนงานเดียวเนื่องจากกองทรัสต์ดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศไทยเท่านั้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

การจำแนกรายได้ จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า มีดังนี้

	2564	2563
	(พันบาท)	
ประเภทของรายได้		
รายได้ค่าบริการ	675,367	695,246
รายได้รวม	1,127,881	1,132,524
จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้		
ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	675,367	695,246

18 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

มูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
	(ล้านบาท)			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564				
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	12,162	12,162
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563				
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	11,349	11,349
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	60	-	60

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่เกิดขึ้นได้จะถูกจัดอยู่ในระดับ 2 เครื่องมือทางการเงินเหล่านี้ประกอบด้วยตราสารหนี้ภาครัฐที่อยู่ในกลุ่มนำลงทุนและเงินฝากประจำ

เงินลงทุนที่ถูกจัดประเภทในระดับ 3 มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้เนื่องจากการซื้อขายไม่บ่อยนัก วิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 7

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล”)
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

19 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

20 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- 1) เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2565 กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมสำหรับโครงการเดอะ ไพร์ม หัวลำโพง ประกอบด้วยสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและเช่าช่วงอาคารบางส่วน และกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์และงานระบบ และได้เข้าจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับกรมที่ดินแล้วในวันเดียวกัน ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้มีมูลค่าจำนวนทั้งสิ้น 171.8 ล้านบาท (รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์และค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับมติอนุมัติเห็นชอบการเข้าลงทุนดังกล่าวจากคณะกรรมการการลงทุนของทรัสต์แล้วเมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2564
- 2) ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เค.อี.รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาดังแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็นประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.1300 บาท เป็นจำนวนเงิน 113.6 ล้านบาท โดยมีกำหนดจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเดือนมีนาคม 2565



ALLY REIT

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