

AIMCG

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท



รายงานประจำปี 2562

สารจากประธานกรรมการ



ในปี 2562 นับเป็นปีแห่งความสำเร็จของบริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อิสระ โดยบริษัทได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (“กองทรัสต์”) และนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว จำนวน 2,880 ล้านบาท ไปลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการคอมมูนิตีโมลส์ที่มีอัตลักษณ์ที่แตกต่างกันและสามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่หลากหลาย ได้แก่ โครงการอุดรพลาซ่า โครงการฟอร์ได้ ซีโน และโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด นำมาซึ่งรายได้ให้แก่กองทรัสต์ โดยหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2562

นอกจากนี้ ในเดือนพฤศจิกายนปีเดียวกัน กองทรัสต์ยังได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยเป็นกรรมสิทธิ์ห้องชุดซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อการพาณิชย์พร้อมที่จอดรถในโครงการโนเบิล ซีโด้ ซึ่งตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ทำให้นับตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้น จำนวน 111.73 ล้านบาท และกองทรัสต์สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ทั้ง 2 ไตรมาส คิดเป็นประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยเท่ากับ 0.3904

สำหรับแนวทางการดำเนินงานในปี 2563 นั้น บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมุ่งมั่นที่จะบริหารจัดการกองทรัสต์ให้สามารถสร้างรายได้เพื่อผลตอบแทนที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ด้วยความเป็นมืออาชีพ ความโปร่งใส และความรับผิดชอบต่อสังคมโดยรวมและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของกองทรัสต์ รวมทั้งจะคัดสรรและเลือกลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ที่ยั่งยืนให้แก่กองทรัสต์ต่อไป

สุดท้ายนี้ บริษัทขอขอบคุณผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกท่านที่ได้ให้ความไว้วางใจและลงทุนในกองทรัสต์ และหวังเป็นอย่างยิ่งว่า จะได้รับการสนับสนุนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกท่านในการลงทุนทรัพย์สินอื่น ๆ เพิ่มเติมของกองทรัสต์ที่จะมีขึ้นต่อไปในอนาคต

ขอแสดงความนับถือ

นายณะชัย สันติชัยกุล

ประธานกรรมการ

สารบัญ

01	สารจากประธานกรรมการ
04	คำจำกัดความ
06	ภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
08	ข้อมูลสำคัญทางการเงิน
09	สรุปเหตุการณ์สำคัญของกองทรัสต์
10	ประวัติคณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์

ส่วนที่ 1

การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

17	ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์
18	โครงสร้างกองทรัสต์
19	อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
24	นโยบายการจัดหาผลประโยชน์
29	นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน
31	ปัจจัยความเสี่ยง
32	ข้อพิพาททางกฎหมายและข้อมูลสำคัญอื่น
33	ภาพรวมอุตสาหกรรมและการประกอบธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ส่วนที่ 2

การจัดการและกำกับดูแลกองทรัสต์

37	การจัดการกองทรัสต์
54	การกำกับดูแลกองทรัสต์
64	ความรับผิดชอบต่อสังคม
65	การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง
66	การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

74	ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
75	รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
80	งบการเงิน
104	ข้อมูลการวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

ภาคผนวก

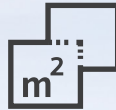
107	คำอธิบายลักษณะความเสี่ยงและมาตรการรองรับ
118	ประวัติคณะผู้บริหาร

มูลค่าสินทรัพย์รวม



3,333.08
ล้านบาท

พื้นที่เข้าลงทุน



85,355.72
ตารางเมตร

พื้นที่ให้เช่า



45,256.63
ตารางเมตร



คำจำกัดความ

กองทรัสต์	หมายถึง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
การรถไฟฟ้า	หมายถึง	การรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทย
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
โครงการยูดี ทาวน์	หมายถึง	โครงการยูดี ทาวน์ ตั้งอยู่ที่ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี
โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	หมายถึง	โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
โครงการฟอร์โต้ ซีโน	หมายถึง	โครงการฟอร์โต้ ซีโน ตั้งอยู่ที่ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
โครงการโนเบิล โฮโล	หมายถึง	โครงการโนเบิล โฮโล ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
เชษฐโชติ	หมายถึง	บริษัท เชษฐโชติ จำกัด
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ทรัสต์	หมายถึง	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ประกาศที่ กร. 14/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และ การเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

คำจำกัดความ (ต่อ)

ประกาศที่ ทจ. 49/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ สช. 29/2555	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์และมาตรฐานการปฏิบัติงาน ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บริษัทฯ	หมายถึง	บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ	หมายถึง	พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
สำนักงาน ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ดีแลนด์	หมายถึง	บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
โนเบิล	หมายถึง	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
เอ็มเบอร์ชิป	หมายถึง	บริษัท เอ็มเบอร์ชิป จำกัด
อุดรพลาซ่า	หมายถึง	บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด

ภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์



ประเภทการลงทุน “กรรมสิทธิ์”



ประเภทการลงทุน “สิทธิการเช่า”

อัตราการเข้าพื้นที่ (ร้อยละ)

100%

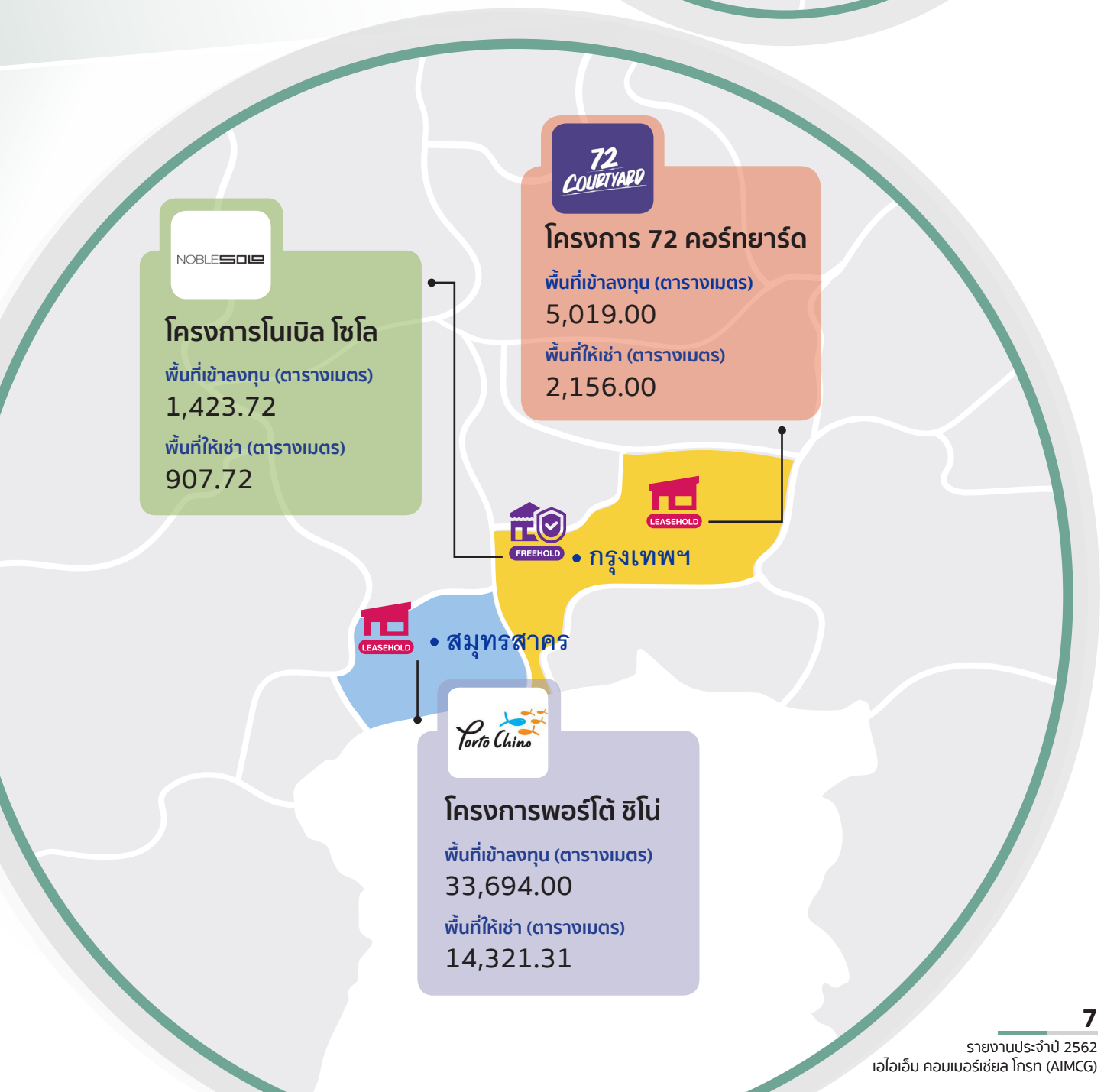
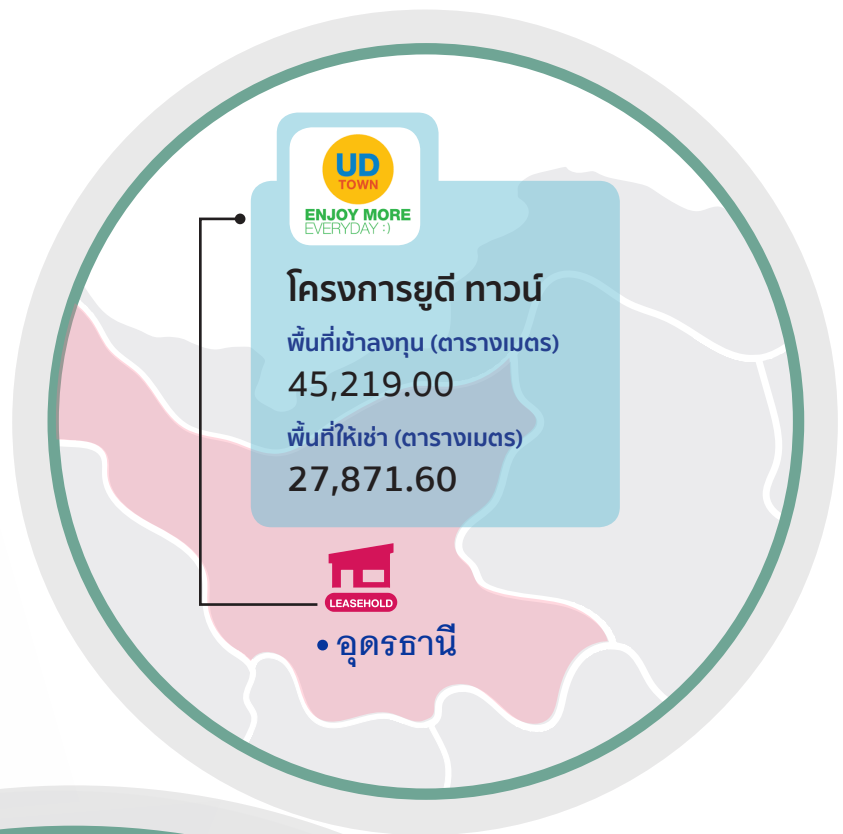
รวมทุกโครงการ

- พื้นที่เข้าลงทุน (ตารางเมตร)

85,355.72

- ขนาดพื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)

45,256.63



ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

หน่วย : บาท

งบกำไรขาดทุน	3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) – 31 ธันวาคม 2562
รวมรายได้	188,318,939
รวมค่าใช้จ่าย	79,589,019
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	111,729,920
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	171,165,226
งบดุล	31 ธันวาคม 2562
สินทรัพย์รวม	3,333,082,775
หนี้สินรวม	336,752,749
สินทรัพย์สุทธิ	2,996,330,026
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	2,880,000,000
อัตราส่วนทางการเงิน	31 ธันวาคม 2562
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.4039
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	6.30

สรุปเหตุการณ์สำคัญของกองทรัสต์

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ โดยมีบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และแต่งตั้งบริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แอเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม พ.ศ. 2562 โดยมีเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้



12 กรกฎาคม
พ.ศ. 2562

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

28 พฤศจิกายน
พ.ศ. 2562

กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในกรรมสิทธิ์ห้องชุดซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อการพาณิชย์ (พื้นที่ส่วนริเทล) ในโครงการโนเบิลไฮไล ซึ่งตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร



ประวัติคณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์





นายระชัย สันติชัยกุล

ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก

31 สิงหาคม 2561

คุณวุฒิทางการศึกษา

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

ประวัติการอบรม

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

ตำแหน่งและหน้าที่ในปัจจุบัน

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

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา

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



นายอมร จุฬาลักษณ์นกุล

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก

31 สิงหาคม 2561

คุณวุฒิทางการศึกษา

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

ประวัติการอบรม

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

ตำแหน่งและหน้าที่ในปัจจุบัน

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

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา

- 2557 - 2559 กรรมการผู้จัดการ บริษัท ไทยคอน แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2546 - 2557 ผู้อำนวยการอาวุโส ธนาคาร ไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน) / ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
- 2544 - 2546 ผู้บริหารระดับสูงทางการเงิน บริษัท ดิจิตอล ออเน้า จำกัด (มหาชน)



นายโพธิ์สุข แก่นจันน์
กสรมการ

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก

31 สิงหาคม 2561

คุณวุฒิทางการศึกษา

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

ประวัติการอบรม

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

ตำแหน่งและหน้าที่ในปัจจุบัน

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

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา

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



เรืออากาศโท ศุภกร จันทศาสตร์
กรรมการอิสระ

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก

31 สิงหาคม 2561

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจ ศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติการอบรม

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

ตำแหน่งและหน้าที่ในปัจจุบัน

- 2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2559 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2553 - ปัจจุบัน ที่ปรึกษา บริษัท พูโพรทรี จำกัด

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา

- 2549 - 2553 กรรมการผู้จัดการ บริษัท ขวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด
- 2545 - 2549 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัท เทิร์นอะราวด์ จำกัด
- 2542 - 2545 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัท เงินทุนลินเอเซีย จำกัด (มหาชน)
- 2541 - 2542 ผู้จัดการ บริษัท คาเซนอฟ เอเชีย ลิมิเตด



นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวชวรุตม์
กรรมการผู้จัดการและกรรมการ

วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรก

31 สิงหาคม 2561

คุณวุฒิทางการศึกษา

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

ประวัติการอบรม

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

ตำแหน่งและหน้าที่ในปัจจุบัน

- 2561 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ กรรมการ
และผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์
จำกัด
- 2559 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ กรรมการ
และผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา

- 2558 - 2559 ผู้จัดการทั่วไปและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนา
ธุรกิจ
บริษัท ไทยคอน แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2556 - 2558 ผู้อำนวยการ - ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
- 2552 - 2556 ผู้อำนวยการ - ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์
ธนาคาร ชุมิตโตโม มิตรูย แบงกิง คอร์ปอเรชั่น

ส่วนที่ 1

การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์



ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ)	AIM Commercial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	AIMCG
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท เซกซูริตี้ จำกัด บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	2,880,000,000 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	288,000,000 หน่วย
อายุกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ประเภทของกองทรัสต์	ไม่ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่	คิดเป็นสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (ประมาณร้อยละ)
บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	45,000,000	15.63
บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด	12,100,000	4.20
นายพิบูลย์ศักดิ์ ไกรศักดิ์วัฒน์	9,971,400	3.46
บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	9,000,000	3.13
บริษัทหลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	8,050,400	2.80
กองทุนเปิด แอล เอช พร็อพเพอร์ตี้ พลัส I	7,998,900	2.78
กองทุนเปิด แอล เอช ไทย พร็อพเพอร์ตี้	6,965,400	2.42
บริษัท เอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	5,000,000	1.74
นายสมชาติ โสคติย์	3,600,000	1.25
นายสุชุม นวพันธ์	3,500,000	1.22
รวม	111,186,100	38.61

โครงสร้างกองทรัสต์



ค่าธรรมเนียม

ในปี พ.ศ. 2562 กองทรัสต์มีค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายสรุปได้ดังนี้

ประเภทค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	มูลค่ารายการปี 2562 (ล้านบาท)	คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (สิ้นปี)
1) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์		
• ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการบริหารจัดการกองทรัสต์	8.38	0.28
• ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	3.38	0.11
• ค่าธรรมเนียมพิเศษ	2.87	0.10
2) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ (ค่าบริหารจัดการ ค่าเช่า ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าไฟฟ้า และค่าน้ำประปา)	50.52	1.69
3) ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3.62	0.12

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ข้อมูลของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีรายละเอียดแยกตามโครงการตามที่ระบุในตารางข้างล่างนี้

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ เข้าลงทุน (ตารางเมตร)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	อัตราการใช้ พื้นที่ (ร้อยละ)
1.	โครงการ ยูดี ทาวน์	อำเภอเมือง อุดรธานี จังหวัดอุดรธานี	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคาร และงาน ระบบระยะเวลาประมาณ 21 ปี สิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2583 ¹	45,219.00	27,871.60	100.00
2.	โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	สิทธิการเช่าอาคาร และงานระบบ ระยะเวลา ประมาณ 13 ปี สิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2575	5,019.00	2,156.00	100.00
3.	โครงการ ฟอร์โต้ ซิโน	อำเภอเมือง สมุทรสาคร จังหวัด สมุทรสาคร	สิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร และ งานระบบ ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 4 กรกฎาคม 2592	33,694.00	14,321.31	100.00
4.	โครงการ โนเบิล ไฮโล	ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	กรรมสิทธิ์ห้องชุดซึ่งมี วัตถุประสงค์ในการใช้ ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์ (พื้นที่ส่วนรีเทล)	1,423.72	907.72	100.00
รวมทุกโครงการ				85,355.72	45,256.63	100.00

หมายเหตุ: ¹ โครงการยูดี ทาวน์ (ส่วนหลัก)

ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

(1) โครงการยูดี ทาวน์

โครงการ ยูดี ทาวน์ เปิดดำเนินการเมื่อ พ.ศ. 2552 เป็นศูนย์การค้ากลางแจ้งบนพื้นที่ขนาดใหญ่ประมาณ 28 ไร่ มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดรวมประมาณ 45,219 ตารางเมตร ตั้งอยู่ใจกลางจังหวัดอุดรธานี การจราจรสะดวกสบาย สามารถเดินทางเข้าถึงได้ง่าย มีความเป็นเอกลักษณ์ โดยถูกออกแบบให้เข้าถึงความต้องการของผู้บริโภค ทั้งคนในพื้นที่ ชาวต่างชาติ ตลอดจนนักท่องเที่ยว เน้นความร่มรื่นของธรรมชาติ ให้เป็นสถานที่ทันสมัย สำหรับคนที่ต้องการเติมพลังชีวิต ใช้เวลาผ่อนคลาย ทำกิจกรรมสังสรรค์ โดยจุดเด่นของโครงการยูดี ทาวน์ มีรายละเอียด ดังนี้

1. รูปแบบของโครงการที่หลากหลาย ตอบรับกับวัฒนธรรมการใช้ชีวิตของคนอุดรธานีและนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี: โครงการยูดี ทาวน์ มีพื้นที่ให้บริการที่หลากหลาย ได้แก่ ร้านอาหาร ถนนคนเดิน ศูนย์อาหาร ลานกิกค้าในแต่ละโซนให้สะดวกต่อการเลือกซื้อสินค้า โดยภายในโครงการสามารถรองรับคนได้ ทั้งช่วงเวลากลางวันและเวลากลางคืน และยังตอบสนองต่อลูกค้าหลายกลุ่ม ทั้งคนในพื้นที่ ชาวต่างชาติ ตลอดจนนักท่องเที่ยวต่าง ๆ นอกจากนี้ ลักษณะพื้นที่เช่าและพื้นที่กิจกรรมของโครงการเป็นพื้นที่เปิดกว้าง ทำให้สามารถปรับเปลี่ยนกิจกรรมได้ตามความต้องการของผู้บริโภคในอนาคต

2. ทำเลที่ตั้งมีศักยภาพ ตั้งอยู่ในกลางเมืองของจังหวัดอุดรธานี: โครงการยูดี ทาวน์ ตั้งอยู่ในกลางเมืองอุดรธานี ทำให้สะดวกต่อการเดินทางและการเข้าถึงโครงการ โดยล้อมรอบด้วยถนนสายหลัก 4 สาย ได้แก่ ถนนโพศรี ถนนทองใหญ่ ถนนประจักษ์ศิลปาคม และถนนหลังสถานีรถไฟที่สามารถเชื่อมต่อและรองรับการเดินทางทั้งจากคนในจังหวัดอุดรธานี และจังหวัดใกล้เคียง เช่น ขอนแก่น หนองบัวลำภู เลย หนองคาย สกลนคร นครพนม รวมถึงประเทศเพื่อนบ้านอย่าง สปป. ลาว

3. ผู้เช่าภายในโครงการเป็นผู้เช่าที่ได้รับความนิยมและสร้างความต้องการในการเข้าถึงโครงการได้เป็นอย่างดี: ผู้เช่าในโครงการยูดี ทาวน์ เป็นผู้เช่าที่ได้รับความนิยมจากลูกค้าในหลายรูปแบบ เช่น ผู้เช่าประเภทร้านอาหาร ได้แก่ แมคโดนัลด์ เคเอฟซี เดอะพิกซ์คาเฟ่ โออิชิบูฟเฟ่ต์ ผู้เช่าประเภทค้าปลีก ได้แก่ วัตสัน วิลล่ามาร์เก็ต เทสโก้โลตัส และผู้เช่าประเภทธนาคาร ได้แก่ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารออมสิน เป็นต้น

4. คอมมูนิตีมอลล์ที่ใหญ่ที่สุดในจังหวัดอุดรธานี: โครงการยูดี ทาวน์ เป็นศูนย์การค้าที่มีพื้นที่กลางแจ้งและพื้นที่สีเขียวมากที่สุดในจังหวัดอุดรธานี ทำให้สามารถตอบสนองความต้องการของคนในจังหวัดอุดรธานีได้เป็นอย่างดี รวมถึงกลุ่มนักท่องเที่ยว เนื่องจากเป็นโครงการที่มีรูปแบบโดดเด่นแตกต่างจากศูนย์การค้าอื่น

5. การออกแบบ Project Identity: ประกอบด้วยสามหลัก คือ (1) ผังโครงการไม่มีจุดอับของ Customer Flow และอาคารไม่มีด้านหลัง ทำให้สามารถจัดแสดงหน้าร้านได้รอบทิศ สามารถทำให้ง่ายต่อการออกแบบผังร้านค้า (2) การจัดผังเป็นโซนต่าง ๆ ทำให้ลูกค้าสามารถเข้ามานั่งสบาย เดินสนุก ออกแบบให้มีบรรยากาศ ความต่อเนื่องของภายในและภายนอก เพื่อเป็นที่พบปะสังสรรค์ (3) วางแนวความคิดในการออกแบบสถาปัตยกรรม เพื่อให้ลูกค้าได้สัมผัสประสบการณ์ Green and Sustainable ที่ให้ความสำคัญกับพื้นที่ของสวนเป็นอย่างมาก มีการจัดสรรพื้นที่ของต้นไม้ และพื้นที่พักผ่อน เพื่อให้โครงการเป็นสถานที่ทันสมัยสำหรับลูกค้าได้ใช้เวลาผ่อนคลาย ทำกิจกรรมสังสรรค์ เป็นแหล่งช้อปปิ้งไลฟ์สไตล์ และการพักผ่อนที่ใกล้ชิดธรรมชาติ



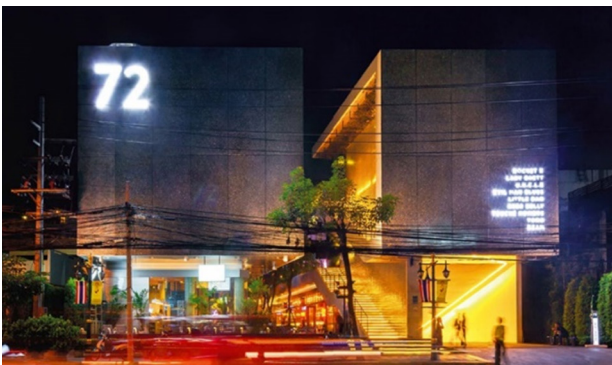
6. **ประสบการณ์ของผู้บริหารโครงการ:** อุดรพลชา เจ้าของและผู้ก่อตั้งโครงการยูดี ทาวน์ เป็นคนท้องถิ่นในจังหวัดอุดรธานีและมีประสบการณ์ในการบริหารโครงการยูดี ทาวน์ มาอย่างยาวนาน นับตั้งแต่ พ.ศ. 2552 และด้วยความชำนาญในท้องที่ของผู้บริหาร ทำให้โครงการยูดี ทาวน์ สามารถเติบโตและปรับตัวด้วยความเข้าใจในพฤติกรรมของผู้บริโภคและการทำธุรกิจในท้องที่ตัวเมืองได้เป็นอย่างดี

(2) โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด เปิดดำเนินการเมื่อเดือนธันวาคม พ.ศ. 2558 บริหารงานโดยเอ็มเบอริชปมีพื้นที่รวมประมาณ 5,019 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร เป็นไลฟ์สไตล์มอลล์ (Lifestyle Mall) ในใจกลางทองหล่อที่เพียบพร้อมด้วยการคมนาคมและสาธารณูปโภค ซึ่งรวบรวมร้านอาหารและเครื่องดื่ม (Food and Beverage) ทั้งหมด 8 ร้าน เพื่อเป็นจุดหมายพบปะและสังสรรค์ โดยมีกิจกรรมหลัก คือ การรับประทานอาหาร ซึ่งโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด มีจุดเด่น ดังนี้

1. **ทำเลที่ตั้งโครงการมีศักยภาพ:** ที่ตั้งของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด อยู่ติดถนนซอยสุขุมวิท 55 หรือที่รู้จักกันในนามซอยทองหล่อ เป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่สมบูรณ์และอยู่ในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจ เป็นพื้นที่ที่ค่อนข้างเป็นที่รู้จักสำหรับนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ มีการคมนาคมสะดวกสบาย ง่ายต่อการเข้าถึงโครงการ และมีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่นในบริเวณพื้นที่โดยรอบ ซึ่งสิ่งเหล่านี้ เป็นปัจจัยบวกที่สนับสนุนอุปสงค์ของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

2. **การออกแบบและลักษณะที่โดดเด่น:** โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ได้ถูกออกแบบโดยบริษัทสถาปนิกชื่อดังจากประเทศอังกฤษ ตัวอาคารถูกออกแบบให้มีลักษณะเฉพาะตัวที่โดดเด่นในรูปแบบคล้ายกล่องสีดำพื้นผิวฟาซาด ตกแต่งด้วย Terrazzo ที่ช่วยเสริมให้ดีไซน์ดูแปลกใหม่สะดุดตา สามารถมองเห็นได้จากระยะไกล ซึ่งเป็นการออกแบบให้เป็นแหล่งพบปะสังสรรค์ยามเย็นถึงกลางคืน



3. **พื้นที่เข้าตอบสนองความต้องการของผู้ใช้บริการ:** โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด เป็นโครงการที่มีพื้นที่ให้เข้าส่วนใหญ่เป็นร้านอาหาร ซึ่งตอบสนองต่อความต้องการของผู้คนในย่านทองหล่อ ซึ่งทองหล่อเป็นจุดหมายของการพบปะและสังสรรค์สำหรับกลุ่มคนที่มีอำนาจใช้จ่ายใช้สอยในระดับสูง โดยมีกิจกรรมหลักเป็นการกินดื่มสังสรรค์ ซึ่งโดยรวมแล้ว โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด เป็นโครงการที่ถูกออกแบบมาให้ตรงกับกลุ่มพื้นที่เป้าหมายในพื้นที่

4. **ประสบการณ์ของผู้บริหารโครงการ:** โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด บริหารงานโดยเอ็มเบอริชปมีผู้ถือหุ้นเป็นกลุ่มธุรกิจของตระกูลเชษฐาโชติศักดิ์ ซึ่งมีประสบการณ์และความสามารถเป็นที่ยอมรับในธุรกิจสื่อและความบันเทิง จึงมีความเข้าใจตลาดและความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย รวมทั้งมีความสามารถในการปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการให้เข้ากับความต้องการของผู้บริโภคในอนาคต

(3) โครงการพอร์โต้ ชิโน

โครงการพอร์โต้ ชิโน เป็นศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) เปิดดำเนินการใน พ.ศ. 2555 โดยมีเนื้อที่ประมาณ 15 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนพระราม 2 เพื่อเป็นแหล่งท่องเที่ยวใหม่สำหรับคนในจังหวัดสมุทรสาคร และเป็นจุดพักระหว่างทาง (Rest Area) สำหรับนักท่องเที่ยวที่เดินทางออกจากกรุงเทพมหานคร ไปยังแหล่งท่องเที่ยวจังหวัดใกล้เคียง เช่น สมุทรสงคราม เพชรบุรี และประจวบคีรีขันธ์ เป็นต้น โดยโครงการพอร์โต้ ชิโน มีจุดเด่น ดังนี้

1. **ทำเลที่ตั้งโครงการมีศักยภาพ:** โครงการพอร์โต้ ชิโน ตั้งอยู่บริเวณริมถนนพระราม 2 ช่วงหลักกิโลเมตรที่ 25 ฝั่งถนนขาออกจากกรุงเทพมหานคร มุ่งหน้าไปยังจังหวัดทางภาคใต้ ในพื้นที่ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร ซึ่งมีระยะห่างจากตัวเมืองสมุทรสาคร (เทศบาลสมุทรสาคร) ประมาณ 3.5 กิโลเมตร และใกล้กับย่านมหาชัย ซึ่งเป็นบริเวณ

ที่มีคนอยู่หนาแน่นของจังหวัดสมุทรสาคร โดยที่ตั้งโครงการสามารถเข้า-ออกได้โดยตรงจากถนนพระรามที่ 2 เป็นสายหลัก ทำให้โครงการพอร์โต้ ชิโน เป็นศูนย์การค้าคอมมูนิตีมอลล์สำหรับคนในพื้นที่จังหวัดสมุทรสาคร และจังหวัดใกล้เคียง เช่น สมุทรสงคราม นครปฐม ที่มีคนอยู่อาศัยหนาแน่น นอกจากนี้จากจุดเด่นด้านทำเลที่ตั้ง ทำให้โครงการพอร์โต้ ชิโน ยังเป็นจุดพักรถระหว่างทาง (Rest Area and Food Oasis of Mahachai) เป็นจุดพักรถและจุดให้บริการสำหรับผู้เดินทางไปยังเส้นทางภาคตะวันตกและภาคใต้ และลักษณะโครงการมีร้านอาหารลักษณะ Drive Through บริเวณด้านหน้าของโครงการ ซึ่งเป็นการส่งเสริมให้เป็นจุดพักรถที่สมบูรณ์แบบเหนือจุดพักรถอื่น ๆ บนถนนพระราม 2 ระหว่างเดินทางไปยังแหล่งท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยม เช่น ชะอำ หัวหิน เป็นต้น



2. ตัวอาคารที่ถูกออกแบบให้โดดเด่นมีเอกลักษณ์:

โครงการพอร์โต้ ชิโน เป็นศูนย์การค้าประเภทไลฟ์สไตล์มอลล์ (Lifestyle Mall) แห่งแรกในย่านมหาชัย เป็นโครงการที่มีรูปแบบอาคารและการจัดวางรูปแบบโครงการที่มีเอกลักษณ์โดดเด่นสอดคล้องกับการเป็นเมืองท่าหรือเมืองประมงของมหาชัย ทำให้โครงการมีความเป็นเอกลักษณ์เป็นที่จดจำและมีประเภผู้เช่าที่เป็นที่นิยมของตลาด

3. ความสามารถในการตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าได้หลากหลาย: โครงการพอร์โต้ ชิโน ถูกออกแบบและบริหารจัดการโครงการให้สามารถรองรับกลุ่มลูกค้าได้โดยไม่จำกัดเพียงผู้พักอาศัยในบริเวณโดยรอบโครงการ แต่ยังรวมถึงนักท่องเที่ยวที่มีศักยภาพในการใช้จ่ายตั้งแต่ระดับกลางถึงบนที่มีไลฟ์สไตล์และชอบความทันสมัย ดังนั้น โครงการพอร์โต้ ชิโน จึงไม่ได้เป็นแค่ศูนย์กลางของชุมชนที่สามารถรองรับผู้พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียงที่มีกำลังซื้อสูงเท่านั้น แต่ยังเป็นจุดพักรถสำหรับนักท่องเที่ยวหรือผู้ที่เดินทางผ่านไปจังหวัดทางภาคใต้อีกด้วย

4. รูปแบบของโครงการที่พร้อมปรับเปลี่ยนตามความต้องการของผู้บริโภค: โครงการพอร์โต้ ชิโน จัดเป็นโครงการที่ตอบสนองความต้องการของคนในพื้นที่ได้เป็นอย่างดี รวมถึงอุปสงค์ของโครงการที่มีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้น ประกอบกับโครงการที่มีการบริหารจัดการที่ดี โดยเฉพาะการจัดแบ่งพื้นที่เช่าและการวางแผนสัดส่วนประเภทผู้เช่าให้มีการกระจายตัวอย่างเหมาะสม รวมถึงมีการจัดกิจกรรมประชาสัมพันธ์อย่างต่อเนื่อง สิ่งเหล่านี้ต่างมีส่วนช่วยสนับสนุนให้โครงการพอร์โต้ ชิโน เป็นโครงการที่มีศักยภาพ สามารถสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต

5. ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของผู้พัฒนาโครงการ: โครงการพอร์โต้ ชิโน บริหารงานโดยดีแลนด์ ที่เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการบ้านจัดสรรที่เป็นที่รู้จักกันดีในย่านมหาชัย โครงการพอร์โต้ โก ที่เป็นศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ และเป็นจุดพักรถในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา และโครงการพอร์โต้ โก ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างในพื้นที่จังหวัดสมุทรสาคร ห่างจากโครงการพอร์โต้ ชิโน ประมาณ 15 กิโลเมตร จึงมีความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารโครงการ รวมถึงมีความเข้าใจในพฤติกรรมและความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดี

(4) โครงการโนเบิล โฮโล

โครงการโนเบิล โฮโล เป็นห้องชุดซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์ (พื้นที่ส่วนริเทล) จำนวน 6 ยูนิต มีพื้นที่รวมประมาณ 1,423.72 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) โดยมีจุดเด่นของโครงการ ดังนี้

1. ทำเลที่ตั้งโครงการมีศักยภาพ: โครงการโนเบิล โฮโล ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพแห่งหนึ่งในย่านศูนย์กลางทางธุรกิจ ที่เปรียบพร้อมด้วยความสะดวกและสาธารณูปโภค มีความหนาแน่นและความต้องการในการหาพื้นที่เพื่อประกอบการพาณิชย์กรรม และมีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่นในบริเวณพื้นที่โดยรอบ

2. ขนาดพื้นที่จอดรถที่เอื้อประโยชน์ในเชิงพาณิชย์: โครงการ โนเบิล โฮโล มีพื้นที่ห้องรวมประมาณ 908 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่จอดรถรวม 516 ตารางเมตร สามารถรองรับรถได้ประมาณ 43 คัน ซึ่งถือเป็นสัดส่วนพื้นที่จอดรถที่สูงมากเมื่อเปรียบเทียบกับห้องชุดโดยทั่วไป ทำให้โครงการมีความโดดเด่นเนื่องจากพื้นที่จอดรถที่กว้างขวาง ซึ่งเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นสำหรับผู้ประกอบการในการทำพื้นที่เดียวกัน

3. ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของผู้พัฒนา

โครงการ: โครงการโนเบิล ไฮโด บริหารงานโดยโนเบิล เป็นผู้พัฒนาโครงการห้องชุดโนเบิล ไฮโด รวมถึงการบริหารจัดการโครงการและจัดหาผู้เช่าพื้นที่ จึงมีความเข้าใจและความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนมีความสัมพันธ์อันดีกับนิติบุคคลอาคารชุดของโครงการโนเบิล ไฮโด ชุดปัจจุบัน ซึ่งจะทำให้การดูแลรักษาทรัพย์สินในโครงการโนเบิล ไฮโด เป็นไปได้เป็นอย่างดีและต่อเนื่อง



ตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

1. ทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์

• โครงการยูดี ทาวน์

ผู้พัฒนา	บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด
สถานที่ตั้ง	ถนนโพศรี ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี

• โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

ผู้พัฒนา	บริษัท เซชูริโฮเต็ล จำกัด
สถานที่ตั้ง	ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือเขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

• โครงการพอร์โต้ ซิโน

ผู้พัฒนา	บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
สถานที่ตั้ง	ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร

2. ทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์

• โครงการโนเบิล ไฮโด

ผู้พัฒนา	บริษัท โนเบิล ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สถานที่ตั้ง	ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

นโยบายการจัดหาผลประโยชน์

ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์จะจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักดังกล่าวโดยการนำทรัพย์สินหลักออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ทั้งนี้ ในการนำทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ ซึ่งมีข้อสัญญาสอดคล้องกับข้อกำหนดของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจ กับผู้เช่าพื้นที่โดยตรง ซึ่งสัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นธรรมและมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาลายคลึงกันสำหรับผู้เช่าพื้นที่ทุกราย

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการดังต่อไปนี้

ประเภทที่ 1

การให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย โดยกองทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่โดยตรง ซึ่งรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจะประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรายเดือน ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่ามาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่คล้ายคลึงกัน เช่น รายได้ค่าเช่ามาจากการให้เช่าพื้นที่ ในขณะที่รายได้ค่าบริการมาจากการให้บริการและการอำนวยความสะดวกต่าง ๆ สำหรับการเช่าพื้นที่เช่า โดยสัญญาเช่าส่วนใหญ่มีระยะเวลาประมาณ 3 ปี โดยกองทรัสต์คิดค่าเช่าและค่าบริการใน 2 ลักษณะ คือ

- 1) การคิดค่าเช่าและค่าบริการในอัตราร้อยละของรายได้
- 2) การคิดค่าเช่าและค่าบริการในอัตราคงที่ตามขนาดพื้นที่ที่ระบุไว้ในสัญญา

ประเภทที่ 2

การให้เช่าพื้นที่ในส่วนที่ไม่มีผู้เช่าแก่เจ้าของทรัพย์สินเดิมในช่วงระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยกองทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญากับอัตรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และดีแลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์โดยสัญญาเช่ามีระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และให้คำมั่นว่าจะต่ออายุการเช่าอีก 2 ปี ทั้งนี้ สัญญาเช่าดังกล่าวมีอัตราค่าเช่ารายเดือนตามที่คู่สัญญาตกลงกัน ซึ่งรวมถึงการชำระค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ในโครงการส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวด้วย

ประเภทที่ 3

การให้เช่าพื้นที่ส่วนพื้นที่เช่ากลับแก่เจ้าของทรัพย์สินเดิม อาทิ พื้นที่เช่าร้านค้าขนาดเล็ก พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 1 ปี) หรือพื้นที่ที่ดำเนินการหารายได้หรือให้เช่าเป็นรายวันประเภทลานกิจกรรมเพื่อการประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย ตลาดนัด ศูนย์อาหาร ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ที่มีการเปลี่ยนแปลงของสัญญาเช่าอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้ การให้เช่าของทรัพย์สินเดิมเช่าพื้นที่ส่วนดังกล่าวกลับไปเพื่อบริหารจัดการต่อนั้น ทำให้การบริหารจัดการพื้นที่เช่าของกองทรัสต์มีความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากขึ้น อีกทั้งยังช่วยสนับสนุนให้รายได้ของกองทรัสต์มีความแน่นอนและสม่ำเสมอ โดยกองทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญากับอัตรพลาซ่า และดีแลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ โดยสัญญาเช่ามีระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และให้สิทธิกองทรัสต์ในการเรียกให้คู่สัญญาต่ออายุสัญญาต่อไปอีกจนสิ้นสุดระยะเวลาการลงทุนในสิทธิการเช่าของทรัสต์ในแต่ละโครงการ ทั้งนี้ สัญญาเช่าดังกล่าวมีอัตราค่าเช่ารายเดือนตามที่คู่สัญญาตกลงกัน

พื้นที่เช่า สัดส่วนพื้นที่เช่าแต่ละประเภท และอัตรา
การเช่าพื้นที่รวมของแต่ละโครงการ¹

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ททรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
ทั้งหมดมีอัตราเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 100 ซึ่งประกอบด้วย
การให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยโดยตรง การให้เช่าพื้นที่ใน
ส่วนที่ไม่มีผู้เช่าแก่เจ้าของทรัพย์สินเดิม ในช่วงระยะเวลา 5 ปี
นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และการให้เช่าพื้นที่ส่วนพื้นที่
เช่ากลับแก่เจ้าของทรัพย์สินเดิม อาทิ พื้นที่เช่าร้านค้าขนาดเล็ก

พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 1 ปี) หรือพื้นที่ที่ดำเนินการ
การหารายได้หรือให้เช่าเป็นรายวันประเภทลานกิจกรรมเพื่อการ
ประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย ตลาดนัด ศูนย์อาหาร
ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ที่มีการเปลี่ยนแปลงของสัญญาเช่า
อย่างรวดเร็ว ทั้งนี้ เพื่อให้การบริหารจัดการการเช่าพื้นที่ดังกล่าว
มีความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากขึ้น และยังช่วยสนับสนุน
ให้รายได้ของกองทรัสต์มีความแน่นอนและสม่ำเสมอ

	โครงการ ยูดี ทาวน์		โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด		โครงการ พอร์ตโต้ ซิโน		โครงการ โนเบิล โฮโล	
	พื้นที่เช่า (ตาราง เมตร)	คิดเป็น สัดส่วน ของแต่ละ โครงการ (ร้อยละ)	พื้นที่เช่า (ตาราง เมตร)	คิดเป็น สัดส่วน ของแต่ละ โครงการ (ร้อยละ)	พื้นที่เช่า (ตาราง เมตร)	คิดเป็น สัดส่วน ของแต่ละ โครงการ (ร้อยละ)	พื้นที่เช่า (ตาราง เมตร)	คิดเป็น สัดส่วน ของแต่ละ โครงการ (ร้อยละ)
(1) พื้นที่ที่เช่าโดย ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย โดยตรง	11,098.61	39.82	2,156.00	100.00	5,587.02	39.01	907.72	100.00
(2) พื้นที่ส่วนที่ ไม่มีผู้เช่าที่เช่าโดย เจ้าของทรัพย์สิน เดิม ²	1,106.99	3.97	-	-	3,956.29 ³	27.63 ³	-	-
(3) พื้นที่ส่วนที่เช่า กลับโดยเจ้าของ ทรัพย์สินเดิม ⁴	15,666.00	56.21	-	-	4,778.00	33.36	-	-
อัตราเช่า พื้นที่รวมของ แต่ละโครงการ (ร้อยละ)	100.00		100.00		100.00		100.00	

หมายเหตุ ¹ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

² การให้เช่าพื้นที่ในส่วนที่ไม่มีผู้เช่าแก่เจ้าของทรัพย์สินเดิม ในช่วงระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

³ รวมถึงพื้นที่ที่อยู่ในแผนงานการปรับปรุงแบบและปรับปรุงภูมิทัศน์ของโครงการ และการร่วมลงทุน (Co-Investment) ระหว่างร้านค้าที่มี
ชื่อเสียงกับเจ้าของทรัพย์สินเดิม เพื่อดึงดูดลูกค้าเข้ามาใช้บริการเพิ่มมากยิ่งขึ้น

⁴ การให้เช่าพื้นที่ส่วนพื้นที่เช่ากลับแก่เจ้าของทรัพย์สินเดิม อาทิ พื้นที่เช่าร้านค้าขนาดเล็ก พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 1 ปี) หรือ
พื้นที่ที่ดำเนินการหารายได้หรือให้เช่าเป็นรายวันประเภทลานกิจกรรมเพื่อการประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย โดยสัญญาเช่ามี
ระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และให้สิทธิของทรัสต์ในการเรียกให้คู่สัญญาต่ออายุสัญญาต่อไปอีกจนสิ้นสุดระยะเวลา
การลงทุนในสิทธิการเช่าของทรัสต์ในแต่ละโครงการ

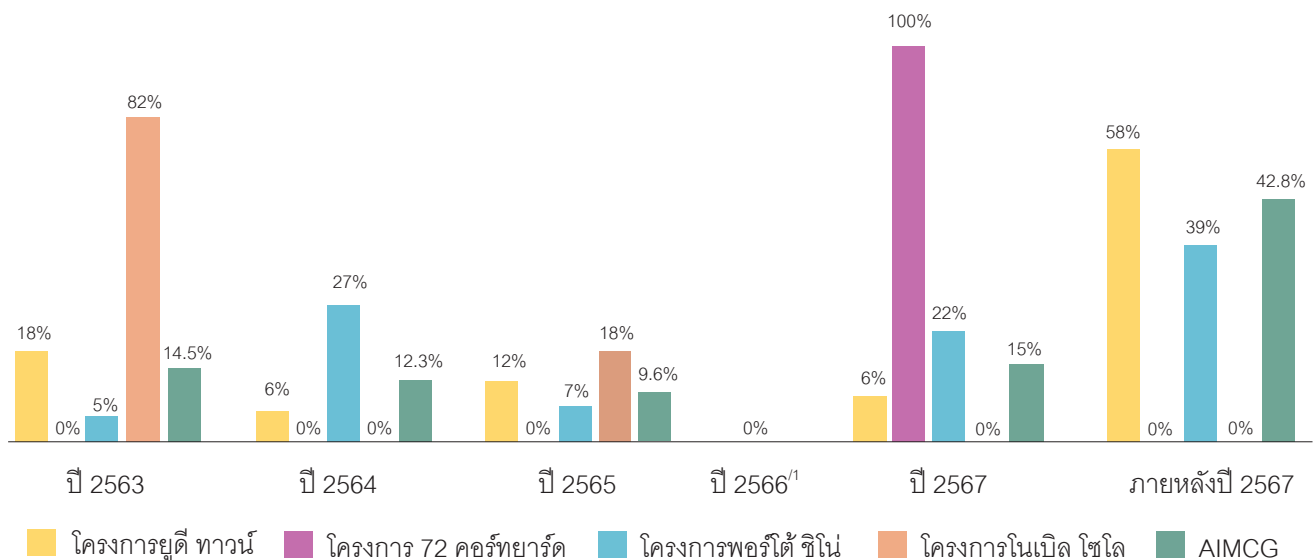
สัญญาที่ต่ออายุและสัญญาที่เกิดขึ้นใหม่

โครงการ	สัญญาต่ออายุและสัญญาใหม่ ¹		
	จำนวนสัญญา	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่เช่า
โครงการยูดี ทาวน์	42	9,904.02	21.88
โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	-	-	-
โครงการพอร์โต้ ซิโน	8	1,002.50	2.22
โครงการโนเบิล ไฮโด	-	-	-
รวมทั้งหมด	50	10,905.52	24.10

หมายเหตุ ¹ ตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2562 (วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรก) ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ข้อมูลสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุในแต่ละปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

สัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุในแต่ละปี²



หมายเหตุ ¹ ไม่มีสัญญาเช่าที่ครบกำหนดในปี 2566

² ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ข้อมูลของเจ้าของทรัพย์สินเดิมในฐานะผู้เช่าพื้นที่ส่วนที่ไม่มีผู้เช่าและพื้นที่ส่วนพื้นที่เช่ากลับ

สำหรับพื้นที่ในส่วนที่ไม่มีผู้เช่า ในช่วงระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อุดรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และ ดีแลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ตกลงจะเช่าพื้นที่ในส่วนที่ไม่มีผู้เช่าดังกล่าว โดยสัญญาเช่ามีระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และให้คำมั่นว่าจะต่ออายุการเช่าอีก 2 ปี ทั้งนี้ สัญญาเช่าดังกล่าวมีอัตราค่าเช่ารายเดือนตามที่คู่สัญญาตกลงกัน ซึ่งรวมถึงการชำระค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ในโครงการส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวด้วย

สำหรับพื้นที่ส่วนพื้นที่เช่ากลับ อาทิ พื้นที่เช่าร้านค้าขนาดเล็ก พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 1 ปี) หรือพื้นที่ที่ดำเนิน

การหารายได้หรือให้เช่าเป็นรายวันประเภทลานกิจกรรมเพื่อการประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย ตลาดนัด ศูนย์อาหาร ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ที่มีการเปลี่ยนแปลงของสัญญาเช่าอย่างรวดเร็ว อุดรพลาซ่า และดีแลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ จะเช่าพื้นที่ส่วนดังกล่าวกลับไปเพื่อบริหารจัดการต่อ เพื่อให้การบริหารจัดการพื้นที่เช่าของกองทรัสต์มีความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากขึ้น อีกทั้งยังช่วยสนับสนุนให้รายได้ของกองทรัสต์มีความแน่นอนและสม่ำเสมอ โดยสัญญาเช่ามีระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และให้สิทธิกองทรัสต์ในการเรียกให้คู่สัญญาต่ออายุสัญญาต่อไปอีกจนสิ้นสุดระยะเวลาการลงทุนในสิทธิการเช่าของทรัสต์ในแต่ละโครงการ ทั้งนี้ สัญญาเช่าดังกล่าวมีอัตราค่าเช่ารายเดือนตามที่คู่สัญญาตกลงกัน โดยมีรายละเอียดข้อมูลของผู้เช่าทั้ง 3 บริษัทดังต่อไปนี้

โครงการ	ยูดี ทาวน์	72 คอร์ทยาร์ด	พอร์โต้ ซิโน
ชื่อผู้เช่าหลัก	บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด	บริษัท เม็มเบอร์ชิป จำกัด	บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	99/9 ถนนทองใหญ่ ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี	27 อาคารอาร์เอสกรุ๊ป ทาวเวอร์ เอ ชั้น 11 ถนนประเสริฐมนูกิจ แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	99/10-14 หมู่ที่ 4 ถนนเอกชัย ตำบลโคกขาม อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
เลขทะเบียนบริษัท	0415547000058	0105553140934	0745552003164
โทรศัพท์	0 4293 2998	0 2513 0591	0 3411 9199
ทุนจดทะเบียน	390,000,000 บาท	50,000,000 บาท	150,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	390,000,000 บาท	50,000,000 บาท	150,000,000 บาท

การกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินรวม จำนวน 210.00 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาเงินกู้	มีระยะเวลาเงินกู้ประมาณ 9 ปี
การชำระเงินต้น	ทยอยชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยเริ่มชำระคืนครั้งแรกในไตรมาส 3 ของปี 2563
หลักประกันการกู้ยืม	1) จำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนบางส่วน 2) การโอนสิทธิรับเงินภายใต้สัญญาเช่าแบบมีเงื่อนไขของผู้เช่าพื้นที่ที่มีระยะเวลาของสัญญาเช่ามากกว่า 3 ปี (เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน) 3) การโอนสิทธิตามสัญญาประกันภัยแบบมีเงื่อนไข และสละสิทธิ์ให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบ และผู้เช่าประกันภัยร่วม (เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน)
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	1) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Value) ให้ไม่เกินร้อยละ 20 2) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน (Interest Bearing Debt to Total Collateral Asset Value) ให้ไม่เกินร้อยละ 30 3) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ให้ไม่เกิน 5.5 เท่า

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กองทรัสต์มีอัตราส่วนการกู้ยืมเงิน เท่ากับร้อยละ 6.30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม และสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินและข้อปฏิบัติอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเงินกู้ได้อย่างครบถ้วน

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

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

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคก่อนให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

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

1.2 การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี

2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตามข้อ 1. ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

3. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4. ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้

แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยหากเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี และหากเป็นประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (หากมี) ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยในการกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสได้มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

5. ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

5.1 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

5.2 ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เพื่อกำหนดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทน ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย

- ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ
- ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ

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

5.3 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละประเภท

5.4 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คหรือเช็คพร้อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้

5.5 ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

6. เงื่อนไข และวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณีกำหนด และผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สั่งการหรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าว นั้น ให้ตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานของปี พ.ศ. 2562 ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งสิ้น 2 ครั้ง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน	อัตราประโยชน์ตอบแทน	วันจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
1	3 กรกฎาคม 2562 - 30 กันยายน 2562	0.1904	6 ธันวาคม 2562
2	1 ตุลาคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	0.2000	25 มีนาคม 2563

ปัจจัยความเสี่ยง

ในการระบุปัจจัยที่อาจทำให้เกิดความเสี่ยงต่อการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และความดำรงอยู่ของกองทรัสต์นั้น บริษัทฯ ได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินที่เข้าลงทุน ครั้งแรก โดยการตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รายงานของ บริษัทผู้ประเมิน มูลค่าทรัพย์สิน และรายงานทางวิศวกรรมของ ทรัพย์สิน นอกจากนี้ ยังมีการพิจารณาถึงปัจจัยแวดล้อมต่าง ๆ อาทิเช่น การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการ การเปลี่ยนแปลง ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงนโยบายของรัฐต่าง ๆ ซึ่ง เป็น ความเห็นของบริษัทฯ ณ ขณะที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สิน โดยได้มีการเปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ ของกองทรัสต์ซึ่งมีผลใช้บังคับนับตั้งแต่วันที่ 24 มิถุนายน 2562

สำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์ในรอบปี พ.ศ. 2562 บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า มีปัจจัย ความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญกับ กองทรัสต์ ซึ่งผู้ลงทุนควรพิจารณา ดังต่อไปนี้

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกอง ทรัสต์

1. ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับ ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกอง ทรัสต์
2. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจ เกิดขึ้น
3. รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่า พื้นที่และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อ สัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าสิ้นสุดลง
4. ความเสี่ยงจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ ส่วนที่เป็นสาระสำคัญ
5. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่ เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

6. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ ยืมเงิน

7. ความเสี่ยงที่เกิดจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นและการ เปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้บริโภค

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกอง ทรัสต์

1. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการยูดี ทาวน
2. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด
3. ความเสี่ยงจากข้อกำหนดในสัญญาเช่าในบางโครงการที่ให้ สิทธิแก่ผู้เช่ารายย่อยในการบอกเลิกสัญญาเช่าและสัญญา บริการก่อนกำหนดระยะเวลา และ/หรือ การจำกัดจำนวนเงินค่า เสียหายที่ผู้เช่าพื้นที่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยบอก เลิกสัญญาก่อนกำหนด
4. ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันของศูนย์การค้าและร้านค้า ปลีกอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกัน ซึ่งอาจ กระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์
5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างใน โครงการพอร์โต้ ซิโน

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

1. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ถูกเวนคืน
2. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น
3. ความเสี่ยงของมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งอาจจะลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วน
4. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงจากราคาหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากเสนอขายหน่วยทรัสต์
2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผลประโยชน์ตอบแทนที่

ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

3. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ทั้งนี้ รายละเอียดของแต่ละปัจจัยความเสี่ยงในแต่ละด้านนั้นได้ระบุไว้ในภาคผนวก “คำอธิบายลักษณะความเสี่ยงและมาตรการรองรับ”

ข้อพิพาททางกฎหมายและข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีนัยสำคัญ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลดำเนินงานของกองทรัสต์ นอกจากนี้ กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อความสนใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

ภาพรวมอุตสาหกรรมและการประกอบธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภาพรวมสถานะเศรษฐกิจ

3.1 ภาพรวมสถานะเศรษฐกิจ

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

สำหรับทิศทางการเศรษฐกิจไทยในปี พ.ศ. 2563 สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติได้คาดการณ์ว่าเศรษฐกิจไทยยังมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นจากปี 2562 อยู่ในช่วงร้อยละ 2.6 - 3.7 ตามแนวโน้มการขยายตัวที่อยู่ในเกณฑ์ดีอย่างต่อเนื่องของอุปสงค์ภายในประเทศที่ยังมีปัจจัยพื้นฐานอยู่ในเกณฑ์ดี ทั้งในด้านการใช้จ่ายภาคครัวเรือนที่มีปัจจัยสนับสนุนจากอัตราดอกเบี้ยและอัตราเงินเฟ้อที่อยู่ในระดับต่ำ การลงทุนภาคเอกชนที่มีปัจจัยสนับสนุนเพิ่มเติมจากการย้ายฐานการผลิตระหว่างประเทศ และการลงทุนภาครัฐที่มีแนวโน้มเร่งตัวขึ้นตามการเบิกจ่ายภายใต้โครงการโครงสร้างพื้นฐาน

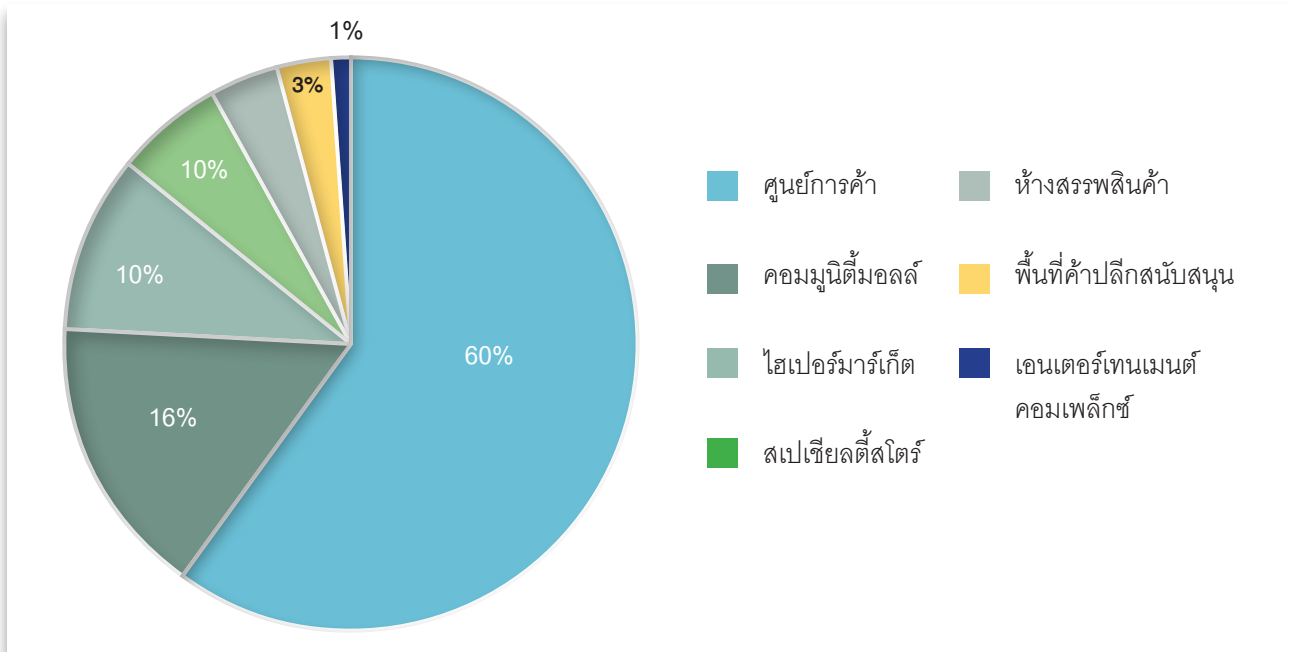
สำคัญที่มีกำหนดแล้วเสร็จและเปิดให้บริการในช่วงปี 2563-2564 และการเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณรายจ่ายลงทุน รวมไปถึงการปรับตัวดีขึ้นของทิศทางการค้าและการลงทุนระหว่างประเทศ ต่อมามาตรการกีดกันทางการค้า และแรงขับเคลื่อนจากภาคการท่องเที่ยวที่มีการขยายตัวเร่งขึ้นต่อเนื่องของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ

3.2 ภาพรวมสถานะการแข่งขัน

3.2.1 ภาพรวมธุรกิจค้าปลีก

จากรายงานการศึกษาตลาดพื้นที่ค้าปลีกโดย บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด ณ ไตรมาสที่ 3 ของปี พ.ศ. 2562 มีพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบทั้งหมดประมาณ 8,715,466 ตารางเมตร โดยศูนย์การค้า (Shopping Mall) มีสัดส่วนสูงที่สุดที่ร้อยละ 60 ของภาพรวมตลาดทั้งหมด ส่วนคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) มีสัดส่วนมากเป็นอันดับที่ 2 อยู่ที่ร้อยละ 16 ของภาพรวมตลาดทั้งหมด ด้วยขนาดของโครงการที่ไม่ใหญ่มาก และการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคที่ต้องการความสะดวกและคล่องตัว จึงนิยมจับจ่ายสินค้าบริเวณใกล้ที่พักอาศัยมากขึ้น ทำให้ภาพรวมตลาดคอมมูนิตีมอลล์มีการขยายตัวมากในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา โดยส่วนมากจะเป็นโครงการที่ตั้งอยู่ใกล้กับย่านที่พักอาศัยหรือแหล่งชุมชนที่ผู้บริโภคสามารถเดินทางได้สะดวก สำหรับไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket) มีสัดส่วนร้อยละ 10 ของภาพรวมตลาดทั้งหมด ด้วยลักษณะของโครงการที่ต้องใช้พื้นที่มากทำให้โครงการส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณกรุงเทพฯ รอบนอก เช่น จังหวัดนนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ ในขณะที่สัดส่วนพื้นที่สเปเชียลตี้สโตร์ หรือพื้นที่ค้าปลีกสินค้าเฉพาะอย่าง (Specialty Store) ห้างสรรพสินค้า (Department Store) และพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุน (Supporting Retail) ซึ่งเป็นพื้นที่ค้าปลีกที่อยู่กับอาคารสำนักงาน มีสัดส่วนใกล้เคียงกันที่ร้อยละ 6 ร้อยละ 4 และร้อยละ 3 ของภาพรวมตลาดทั้งหมดตามลำดับ

สัดส่วนพื้นที่ค้าปลีก (Retail) แยกตามประเภท ณ ไตรมาสที่ 3 ของปี พ.ศ. 2562



ที่มา: บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทาน

ณ ไตรมาสที่ 3 ของปี พ.ศ. 2562 มีพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบทั้งหมดประมาณ 8,715,466 ตารางเมตร เพิ่มขึ้น 103,500 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 1.2 จากไตรมาสก่อนหน้า โดยมีโครงการใหม่ที่สร้างเสร็จภายในไตรมาสที่ 3 ได้แก่ โครงการสามย่าน มิตรทาวน์ ซึ่งตั้งอยู่บนพื้นที่ใจกลางเมือง และอีก 3 โครงการที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครรอบนอก และคาดว่าจะในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีจะมีพื้นที่ค้าปลีกใหม่ (New Supply) เพิ่มขึ้นอีกประมาณ 50,000 ตารางเมตร จากการขยายโครงการของผู้ประกอบการที่ยังคงเดินหน้าพัฒนาแหล่งช้อปปิ้งใหม่รอบนอกใจกลางเมืองกรุงเทพฯ ซึ่งเป็นพื้นที่อยู่อาศัยที่มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง

อุปสงค์

ภาพรวมความต้องการพื้นที่ให้เช่า ณ ไตรมาสที่ 3 ของปี พ.ศ. 2562 ยังคงทรงตัว มีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 97 โดยโครงการที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี ใกล้แหล่งที่มีความหลากหลายของผู้พักอาศัย เดินทางสะดวก สามารถเข้าถึงโครงการได้ง่าย และเป็นโครงการที่มีแนวคิดในการสร้างประสบการณ์และไลฟ์สไตล์

ใหม่ๆ ให้กับผู้บริโภค มีปริมาณความต้องการเช่าพื้นที่ในบริเวณดังกล่าวอยู่ในระดับสูงจากผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการร้านค้าและผู้จำหน่ายสินค้าแบรนด์ต่างชาติ ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ของศูนย์การค้าเปิดใหม่ในไตรมาสที่ 3 ของปี พ.ศ. 2562 มีอัตราการเช่าพื้นที่ถึงร้อยละ 100 ซึ่งเป็นผลอันเนื่องมาจากทำเลที่ตั้งที่ดีและการพัฒนารูปแบบของโครงการให้มีความน่าสนใจแตกต่างจากโครงการอื่นๆ โดยรอบ

3.2.2 แนวโน้มธุรกิจค้าปลีก

ในปี พ.ศ. 2563 ธุรกิจค้าปลีกคาดว่าจะยังคงมีแนวโน้มเติบโตประมาณร้อยละ 2.7-3.0 ตามการขยายตัวของเศรษฐกิจในภาพรวมและการบริโภคในประเทศที่เติบโตต่อเนื่อง การเติบโตของนักท่องเที่ยวต่างชาติ และการเติบโตของเมืองรองหรือเมืองชายแดนที่เชื่อมต่อกับประเทศเพื่อนบ้าน สำหรับภาพรวมธุรกิจค้าปลีกในระยะยาวคาดว่าจะได้รับแรงสนับสนุนจากนโยบายและการใช้จ่ายของภาครัฐที่มุ่งเน้นการขับเคลื่อนการขยายตัวทางเศรษฐกิจด้วยการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานด้านการคมนาคมขนส่ง และการพัฒนาโครงการระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ที่จะช่วยดึงดูดให้ผู้ประกอบการรายใหญ่

และนักลงทุนต่างประเทศเข้ามาลงทุนในประเทศไทยมากขึ้น และส่งผลให้เกิดการลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะกระตุ้นให้เกิดการจ้างงานในหลายพื้นที่ของประเทศ เพิ่มกำลังซื้อของผู้บริโภค และช่วยสนับสนุนให้เกิดการจับจ่ายใช้สอยในวงกว้าง

การเติบโตอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวจะช่วยเพิ่มโอกาสทางธุรกิจภาคค้าปลีกโดยเฉพาะเมืองท่องเที่ยว หัวเมืองหลัก เมืองใกล้เคียงหลัก และตามแนวชายแดนในทุกภาคของประเทศ ในขณะที่ความพร้อมของโครงสร้างพื้นฐานตามแผนงานต่างๆ ของภาครัฐที่กระจายไปสู่กรุงเทพฯ รอบนอกและต่างจังหวัด ทำให้สังคมเมืองขยายตัวออกไปมากขึ้น ส่งผลให้เกิดการขยายตัวของธุรกิจค้าปลีกตามมา โดยกระตุ้นให้ผู้ประกอบการขยายสาขาต่อเนื่องเพื่อครอบคลุมกลุ่มลูกค้าทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด นอกจากนี้ มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ เช่น มาตรการดูแลทางด้านรายได้ รวมถึงการตรึงราคา

สินค้าและค่าครองชีพต่าง ๆ เพื่อช่วยเหลือผู้บริโภค อาจเป็นอีกหนึ่งแนวทางที่จะช่วยสนับสนุนการเติบโตของธุรกิจค้าปลีกได้

อย่างไรก็ดี การเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีและพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไปอย่างรวดเร็ว ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกมีแนวโน้มเร่งปรับตัวเพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน ไม่ว่าจะเป็นการนำร้านอาหารชั้นนำ ร้านค้าแบรนด์ใหม่ ๆ และธุรกิจบริการที่หลากหลายเข้ามาในโครงการมากขึ้น รวมถึงการพัฒนาปรับปรุงพื้นที่ให้ทันสมัย เพื่อเติมเต็มไลฟ์สไตล์ของคนรุ่นใหม่ และตอบโจทย์ความต้องการของผู้บริโภคในรูปแบบใหม่ ๆ มากขึ้น ในขณะที่ร้านค้าปลีกมีแนวโน้มขยายร้านค้าให้มีขนาดเล็กลงและแตกต่างกันตามพื้นที่ เพื่อให้จำนวนสาขาคครอบคลุมและเข้าถึงผู้บริโภคทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด

ส่วนที่ 2

การจัดการและกำกับดูแลกองทรัสต์



การจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เอไอเอ็ม รีลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2561 มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ โดยบริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม พ.ศ. 2561

สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัท

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอไอเอ็ม รีลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด AIM Real Estate Management Company Limited
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 62 อาคารมิลเลนเนีย ทาวเวอร์ ชั้น 16 ห้อง 1601 ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105561149881
โทรศัพท์	0 2254 0441-2
โทรสาร	0 2254 0443
Website	www.aimcgreit.com
Email	info@aimrm.co.th
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	100,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาทต่อหุ้น
ประเภทธุรกิจ	ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท อีเทคโนโลยีสันไชน์ แคปปิตอล จำกัด (ร้อยละ 99.9)
รายชื่อกรรมการ	นายธนชัย สันติชัยกุล นายไพสิฐ แก่นจันทร์ เรืออากาศโทศุภกร จันทศาสตร์ นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล ลงลายมือร่วมกับนายไพสิฐ แก่นจันทร์ หรือ นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ รวมเป็นสองคน และประทับตราสำคัญของบริษัทฯ
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

โครงสร้างการถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (%)
1	บริษัท อีเทคโนโลยีสันไชน์ แคปิตอล จำกัด ¹	99,997	99.997
2	นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล	1	0.001
3	นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ	1	0.001
4	นายพงษ์ธร สุจิรินทร์	1	0.001
รวม		100,000	100.00

หมายเหตุ: ¹ บริษัท อีเทคโนโลยีสันไชน์ แคปิตอล จำกัด เป็นบริษัทที่ประกอบกิจการบริการที่ปรึกษาการลงทุน และมีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (%)
1	นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล	9,900	49.50
2	นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ	9,900	49.50
3	นางสาวสุภาณี จันทศาสตร์	100	0.50
4	เรืออากาศโท สุภกร จันทศาสตร์	100	0.50
รวม		20,000	100.00

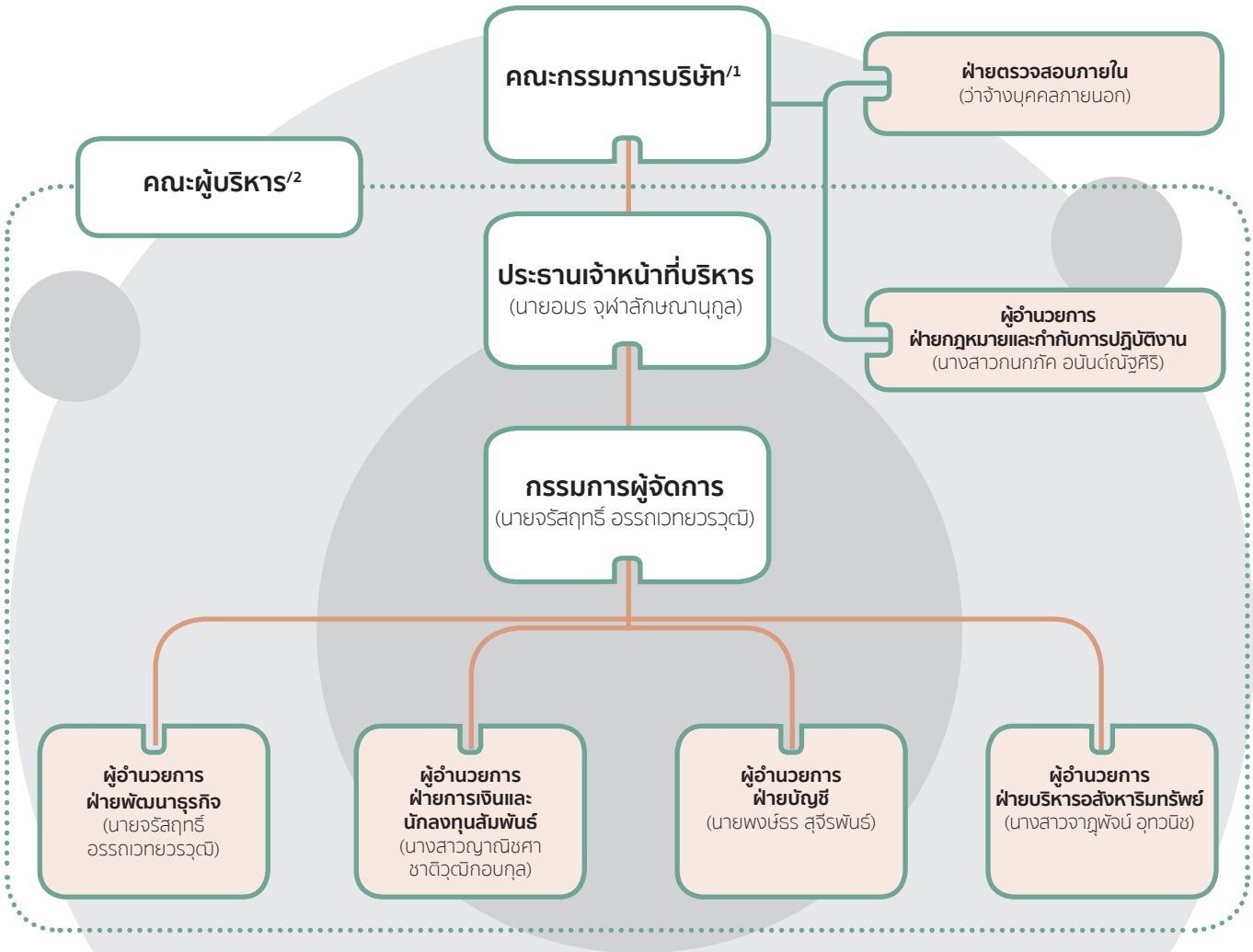
โครงสร้างองค์กร

ในการจัดโครงสร้างองค์กร ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่และความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระเป็นระบบ สอดคล้องต่อหลักความไว้วางใจและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นจากการทุจริต ข้อฉ้อ ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ระมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ก่อนประโยชน์ของผู้จัดการ

กองทรัสต์เอง และเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูล หรือการกระทำที่ผิดกฎหมาย และความสอดคล้องกับสภาพ ขนาด และความซับซ้อนของการทำธุรกิจของบริษัทฯ

โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วย 6 ฝ่ายงานหลัก อันได้แก่ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายบัญชี ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายกฎหมาย และกำกับการปฏิบัติงาน และฝ่ายตรวจสอบภายใน ดังนี้

แผนผังโครงสร้างองค์กร



หมายเหตุ

^{1/}คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

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

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายธนชัย สันติชัยกุล	ประธานคณะกรรมการและกรรมการอิสระ
2.	นายไพสิฐ แก่นจันทร์	กรรมการ
3.	เรืออากาศโท ศุภกร จันทศาสตร์	กรรมการอิสระ
4.	นายอมร จุฬาลักษณ์านุกุล	กรรมการ
5.	นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทวรวิทย์	กรรมการ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ คือ นายอมร จุฬาลักษณ์านุกุล ลงลายมือร่วมกับนายไพสิฐ แก่นจันทร์ หรือ นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทวรวิทย์ ร่วมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

^{2/}รายละเอียดวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของคณะผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏรายละเอียดในภาคผนวก “ประวัติคณะผู้บริหาร”

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท และกรรมการอิสระ จะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ หน้าที่และความรับผิดชอบต่อบริษัท และหน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

หน้าที่และความรับผิดชอบต่อบริษัท

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระวังรักษาผลประโยชน์ และมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นโดยไม่ขัดกับบทบาทหน้าที่การเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

2. กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบอย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี

3. พิจารณาดัดสินใจในเรื่องที่มีสาระสำคัญ เช่น แผนธุรกิจ อำนาจการบริหารและรายการอื่นใดที่กฎหมายกำหนด

4. ดำเนินการให้มีรายงานทางการเงิน การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพและเชื่อถือได้

5. ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายบริหารมีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างมีจริยธรรม และมีความเท่าเทียมกัน

6. กรรมการอิสระและกรรมการจากภายนอกอื่นมีความพร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระในการพิจารณา กำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การแต่งตั้งกรรมการ และการกำหนดมาตรฐานการดำเนินงาน ตลอดจนพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่น ๆ หรือ ฝ่ายบริหาร ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่ส่งผลกระทบต่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย

7. พิจารณาคัดเลือกและแต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนกรรมการท่านเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท

8. รายงานข้อมูลตาม “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร” ต่อบริษัท ตามเกณฑ์ที่กำหนด

หน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการ

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้มีความซื่อสัตย์สุจริต ระวังรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

2. บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

3. พิจารณากำหนดนโยบายที่สำคัญเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ เช่น กลยุทธ์และทิศทางการดำเนินงานของกองทรัสต์ โครงสร้างทางการเงินและการลงทุนของกองทรัสต์ และระบบบริหารความเสี่ยง เป็นต้น

4. พิจารณานุมัติการซื้อ และ/หรือ ขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยการคัดเลือกและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

5. พิจารณานุมัติการจัดหาแหล่งเงินทุนให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแหล่งที่มาของเงินทุน จำนวนข้อกำหนด และเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

6. พิจารณานุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์

7. พิจารณางบประมาณประจำปีของกองทรัสต์

8. พิจารณานุมัติการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์

9. พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

10. ดูแลให้กองทรัสต์มีการควบคุมภายในที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์

11. คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์รวมทั้งจัดประชุมผู้สอบบัญชีตามความเหมาะสม

12. จัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้อง ครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

13. พิจารณาดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียน หรือ ข้อพิพาทเกี่ยวกับกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกตามการเสนอของผู้บริหารบริษัท

14. คัดเลือกประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ

หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

1. พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ให้มีความถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้และทันเวลา
2. พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
3. พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

หน้าที่ทั่วไป

ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถ วิจารณญาณและความซื่อสัตย์สุจริต ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามต่อผู้ถือหุ้นอย่าง เป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นโดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญา ก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการ ข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม

หน้าที่ตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

1. มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบ อันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
2. เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจนไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด

4. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัท มอบหมาย และเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

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

3. ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์

4. ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ หากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น

5. ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใด ๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

6. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์ซึ่งรวมถึง การขออนุมัติ การขอความเห็นชอบ หรือการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ ดังต่อไปนี้

6.1 จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่น่าพอใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

6.2 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดส่งข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์วิธีการจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลอื่น ๆ เป็นต้น เพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ

6.3 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกนภัยเพื่อประกนภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

หน้าที่ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์

ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอน อสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

2. ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

2.1 ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์แล้วแต่กรณี

2.2 วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้

3. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

4. เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและ ให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติแทนสำเร็จลุล่วงไป

5. ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

5.1 ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่ตนพิจารณา

5.2 ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น

6. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3 (สาม) เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

7. จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

8. จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปีให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญหรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจงจัดส่งเอกสาร หรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรือดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ

9. หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือก ซื้อ ขาย เช่า เช่าช่วง ให้เช่า หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานทุกคนของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้าหรือประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ หรือผลประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม หรือผู้สนับสนุนผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้าเป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง

10. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุม เพื่อขออนุมัติทำรายการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น

ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้าประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้บริการหรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

11. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน ต้องระบุเรื่องดังกล่าวพร้อมทั้งระบุหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการคัดเลือกผู้รับดำเนินการของผู้รับดำเนินการไว้ด้วย ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศที่ สช. 29/2555

หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

1. เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมดังต่อไปนี้

1.1 การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

1.2 การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ

1.3 การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

1.4 การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ

1.5 การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์กำหนด

1.6 การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามหลักเกณฑ์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติ

ทรัสต์ฯ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

1.7 การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน

1.8 การตรวจสอบและควบคุมภายใน

1.9 การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน

1.10 การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็นเพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ภายใต้หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (ก) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ (ข) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง ในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้ และ (ค) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

อย่างไรก็ดี การมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการข้างต้น ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานที่ระบุไว้ในข้อ 1.1 ถึง ข้อ 1.4 และข้อ 1.9 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน นอกเหนือจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การมอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนการกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศที่ สช. 29/2555

2. บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

3. คัดเลือกและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

4. ดำเนินการต่าง ๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น

4.1 กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

4.2 กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

4.3 ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์

4.4 บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์

4.5 พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

4.6 จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม

4.7 จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าและผู้ให้บริการ

4.8 ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า สัญญาใช้บริการ และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

4.9 ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน ตลอดจนดูแลและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนนั้น ไม่ถูกนำไปใช้ในการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

4.10 จัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลการปล่อยเช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า การทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการเช่าทำสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการได้โดยไม่ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อน และไม่เป็นการดัดสิทธิทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์ หากปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเช่าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์

4.11 ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีตเพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและจัดทำสัญญาเช่า สัญญาให้บริการพื้นที่และสัญญาให้บริการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ให้เหมาะสม และประเมินผลการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า ค่าบริการพื้นที่ค่าใช้จ่ายเพื่อบันทึกราคาเผื่อหนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)

4.12 จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน

4.13 กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหารบำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุนเพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม

5. ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิโดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือลงทุนในสิทธิการเช่า รวมทั้งสัญญาต่าง ๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว

6. จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์งบการเงิน และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่าง ๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

7. จัดทำและเผยแพร่ทางการเงินรายงานประจำปีและข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการ ผู้บริหาร และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใด ได้รับการ

ตรวจสอบว่ามีความถูกต้องครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว

8. ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์

9. ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

10. จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความว่ารวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์โดยจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

11. กำหนดขอบเขตการดำเนินงานหรือการประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สินในแต่ละปี ให้รวมถึงการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกันและมีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินของกองทรัสต์

12. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจัดจ้างนายหน้าเพื่อมาทำการช่วยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในกระบวนการจัดหาผู้เช่า

13. ในการลงทุนทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีหน้าที่ในการจัดการลงทุนทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศที่ สร. 26/2555 และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ การมอบหมายดังกล่าวมิได้เป็นการตัดสิทธิของทรัสต์ในการมอบหมายให้ผู้อื่นดำเนินการจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก

หน้าที่ในการบริหารจัดการผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. ว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

1.1 ประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพที่เสี่ยง และ ผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องความสามารถ ในการจัดหาผู้เช่า ผู้ใช้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษา ทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การ ดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการ รั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น

1.2 พิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทน ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความ สามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการ ปลดปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น

1.3 จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่า พื่อใจ

1.4 จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมิน ระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดย สม่าเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพ และสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือ การปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบ บัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุม ภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในระหว่างการสอบ บัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุม ภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณากำหนดในสัญญา ว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความ ประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุม การปฏิบัติงาน

1.5 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุ ให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้าง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์รายนั้นเพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไป ดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการ กู้ยืมเงินและสัญญากู้ยืมเงินมีข้อห้ามในการเปลี่ยนแปลงผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดย

อาศัยเหตุตามที่กำหนดไว้จะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้กู้ยืมเงินของกองทรัสต์

2. บริหารจัดการและกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

2.1 มีส่วนร่วมในการจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผน งบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดง รายละเอียดของรายรับและรายจ่าย เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่ พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดการรายได้แต่ละเดือนและ แต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายเป็นไปตามแผน งบประมาณที่วางไว้ โดยแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์

2.2 กำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ และ ลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.3 มีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผน กลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถเพิ่มการ จัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้

2.4 มีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการ คัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมในการ วางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความ ผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ในแต่ละปี

2.5 ทบทวนหรือมีส่วนในการกำหนดนโยบายค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เพื่อให้อัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ พื้นที่เป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้ บริการในขณะนั้น

2.6 ตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการ บำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคาร เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ใน สภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม

2.7 ประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุม เกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป

2.8 ติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้จากผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการครบถ้วน

2.9 กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตาม และ ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษี ต่าง ๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด

2.10 วิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.11 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกและประเมินระบบ ควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตาม ควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้ (ก) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้ กองทรัสต์ครบถ้วนถูกต้อง (ข) ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกอง ทรัสต์มากเกินไปจนความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญา แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้เรียกเก็บได้ และ (ค) มีการ ดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอ และเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จ่ายหาผลประโยชน์ได้อย่าง ต่อเนื่องในระยะยาว

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบุคคลภายนอกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินในโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมี ข้อมูลสำคัญสรุปได้ ดังนี้

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท อุดรswacha จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	99/9 ถนนทองใหญ่ ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี
เลขทะเบียนบริษัท	0415547000058
โทรศัพท์	0 4293 2998

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เซเชอร์ซิ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	27 อาคารอาร์เอสกรุ๊ป ทาวเวอร์ เอ ชั้น 11 ถนนประเสริฐมนูกิจ แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105554038670
โทรศัพท์	0 2938 5353

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	99/10-14 หมู่ที่ 4 ถนนเอกชัย ตำบลโคกคราม อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
เลขทะเบียนบริษัท	0745552003164
โทรศัพท์	0 3411 9199

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท โบปิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0107538000312
โทรศัพท์	0 2251 9955

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

หน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

1. ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ารายได้ที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์นั้นได้มาโดยวิธีการให้เช่าหรือวิธีการอื่นใด และบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2. จัดหาผู้เช่ารายย่อยเพื่อเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ ประสานงาน รวมถึงเจรจากับผู้เช่ารายย่อยในการเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

3. เรียกเก็บ ติดตาม ทวงถามให้ผู้เช่ารายย่อยชำระเงินค่าเช่า เงินประกัน ค่าบริการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจัดเก็บค่าธรรมเนียม ค่าปรับ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และหนี้สินใด ๆ (หากมี) และการออกไปกำกับภาษี โบนัสรับเงินชั่วคราว และโบนัสรับเงิน ในนามของกองทรัสต์ และนำส่งเงินดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์โดยโอนไปยังบัญชีของกองทรัสต์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด

4. ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่ารายย่อยปฏิบัติตามสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่ารายย่อยเป็นคู่สัญญาอย่างเคร่งครัด

5. บำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อพร้อมนำออกให้เช่าหรือขาย ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซม ปรับปรุง พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา

6. กำกับดูแลให้มีการประกันวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ และประกันภัยความเสียหายที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก ให้มีความคุ้มครองเพียงพอตามจำนวนและมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์หลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พร้อมทั้งระบุกองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ โดยให้การประกันภัยทั้งสองกรณีเป็นไปตามรายละเอียดและขอบเขตความคุ้มครองที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด

7. พิจารณาตรวจสอบสภาพของอสังหาริมทรัพย์ก่อนส่งมอบให้แก่ผู้เช่ารายย่อยหรือกองทรัสต์ รวมถึงส่งรายงานการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อมีการทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการใหม่ ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือเมื่อสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการเดิมสิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี

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

9. ตรวจสอบและชำระค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์หรือค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยหรือสัญญาอื่นใดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติ

10. จัดเตรียมและเสนอรายงานประจำเดือนซึ่งแสดงถึงรายรับ-รายจ่าย เงินค้างรับ และเงินค้างจ่าย และบัญชีทดลองรายเดือนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

11. จัดเตรียมและเสนอรายงานประจำไตรมาสในเรื่องสถานะตลาดซึ่งมีรายละเอียดเกี่ยวกับการเคลื่อนไหวของสถานะตลาดและจำนวนของลูกค้ำที่เข้ามาเยี่ยมชมอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละไตรมาส

12. จัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และนำเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ต่อผู้จัดการกองทรัสต์

หน้าที่ในการจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

1. จัดให้มีบัญชีและรายงานต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานรับชำระหนี้ประจำวัน รายงานลูกหนี้ค้างชำระ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน รวมทั้งเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่เกี่ยวกับรายได้จากการดำเนินงานโดยรวมของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ เพื่อจัดส่งบัญชีรายงานและเอกสารดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่กำหนด

2. บริหารจัดการเงินสดย่อยหมุนเวียนตาม que ผู้จัดการกองทรัสต์ได้อนุมัติ รวมถึงจัดเตรียมรายงานการใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดสำหรับเบิกเงินคืนจากผู้จัดการกองทรัสต์

3. อำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายใน โดยผู้จัดการกองทรัสต์ตาม que ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขอ

หน้าที่ในการทำการตลาด

1. ให้คำแนะนำแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการจัดการและการตลาดของอสังหาริมทรัพย์โดยรวมตลอดจนกลยุทธ์ด้านการลงทุนและนโยบายการลงทุน เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2. ทำการตลาดและจัดหาผู้เช่ารายย่อย ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการอำนวยความสะดวกในการเยี่ยมชมอสังหาริมทรัพย์ตาม que ได้รับการร้องขอ การตอบข้อสงสัย การให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และกิจกรรมอื่นใดที่นำมาซึ่งรายได้จากอสังหาริมทรัพย์

3. ให้คำแนะนำแก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับสภาพหรือแนวโน้มของสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์ และผลกระทบที่จะมีต่อกองทรัสต์จากสถานะดังกล่าว

กรัสดิ

สรุปข้อมูลสำคัญของกรัสดิ

ชื่อกกรัสดิ	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7-8 เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โครงสร้างผู้ถือหุ้น	1) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 99 2) ผู้ถือหุ้นรายย่อย มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 0.01
เลขทะเบียนบริษัท	0105535048398
ใบอนุญาตประกอบธุรกิจทรัสต์	ใบอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. วันที่ 18 กันยายน 2556
โทรศัพท์	0 2949 1500
โทรสาร	0 2949 1501
Website	www.scbam.com

หน้าที่และความรับผิดชอบของกรัสดิ

หน้าที่ทั่วไป

กรัสดิมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นรายย่อยอย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นรายย่อยโดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติตามกฎหมาย

ที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นรายย่อย และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย (ถ้ามี)

ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว กรัสดิอาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่ที่กรัสดิจะพิจารณาเห็นสมควร อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของกรัสดิ ให้กรัสดิตั้งเว

การกระทำการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เอง หรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไก ตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์ แสดงให้เห็นได้ว่า ได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรม และได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อน อย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าว มิได้แสดงการคัดค้าน

หน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน

1. ทรัสต์ต้องมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีทรัพย์สินหลัก ซึ่งทรัสต์ อาจดำเนินการด้วยตนเองได้หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้

2. การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการ ในการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สิน อื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิด ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่ และป้องกันการลวงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและ บุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจาก หน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูล ดังกล่าว

- ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีไม่ใช่ผู้จัดการ กองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการ ให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบ ธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการใน งานที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม

หน้าที่ในการจัดระบบงานของทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดให้มีระบบงานอย่างเหมาะสมตาม พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศ กำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของทรัสต์ครอบคลุม เรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1. การแยกกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ โดย ในการเก็บรักษาทรัพย์สิน จะต้องมีการแยกกองทรัสต์ภายใต้

สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ออกจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่นหรือ ทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์

2. การตรวจสอบการจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

3. การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรัสต์ รายได้รายจ่ายและหนี้สินของกองทรัสต์ ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้อง กับกองทรัสต์

4. การตรวจสอบดูแลและติดตามการทำหน้าที่ของผู้จัดการ กองทรัสต์ เพื่อสิทธิประโยชน์ของกองทรัสต์

5. การควบคุม ตรวจสอบ และป้องกันมิให้มีการจัดการ กองทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพระราชบัญญัติ ทรัสต์ฯ และมีให้มีการทุจริตในการจัดการกองทรัสต์

6. จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชี อื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้อง จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออก จากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกกองทรัสต์ไว้ ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องแยกกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย

7. กรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามดังกล่าวข้างต้น จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของ ทรัสต์จนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สิน ใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า

- ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์

- ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของ ทรัสต์

- ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกัน อยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้น ให้หมายความ รวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจาก ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย

8. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามดังกล่าว ข้างต้น จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจ แยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่า ทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพ ไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจาก

การจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน

หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

1. ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามต่อไป

- ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

- ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าว หรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาลบประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์

2. ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น

3. ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์ อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ

4. ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอก ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดแจ้งว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์

5. ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่เข้าขอยกเว้นให้ทรัสต์มีสิทธิมอบหมายงานได้ ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในกรมมอบหมายงานการจัดการกองทรัสต์ และหน้าที่ในการจัดการทรัพย์สินแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์

6. ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียน

หลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในการจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์และการออกเอกสารแสดงสิทธิ และการโอนและข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบ และระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์

7. ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์มีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในการจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์และการออกเอกสารแสดงสิทธิแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์

8. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในเวลาอันควร

9. ทรัสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยทรัสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศ และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมาย หรือประกาศ และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าวตลอดจนการดำเนินการของทรัสต์ในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง

10. ทรัสต์มีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส

นอกจากนี้ ทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวัง เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อหน่วยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่

กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์
ออกรายงานประจำปีในแต่ละรอบระยะเวลา โดยจัดพิมพ์ข้อมูล
เกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย
ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้อง
ส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)
ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่
ส่งให้แก่ทรัสต์ด้วย

11. เมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลง ให้ทรัสต์ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อ
รวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน โดยต้องชำระสะสาง
หนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อทรัสต์สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนด
ในพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ

12. ให้ทรัสต์แยกงบการเงินของกองทรัสต์ออกจากงบ
การเงินของทรัสต์อื่น หรือของทรัสต์ โดยคำนึงถึงมาตรฐาน
ที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินที่
จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี
ก่อนที่จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยต่อสาธารณชน
ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ผู้สอบ
บัญชีดังกล่าวต้องเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
และต้องมีไช้กรรมการ พนักงาน หรือลูกจ้างของทรัสต์

13. ให้ทรัสต์ตั้งวันการใช้สิทธิรับเงินหรือทรัพย์สินคืนจาก
กองทรัสต์สำหรับค่าใช้จ่ายที่ชำระให้กับบุคคลภายนอก

หน้าที่ในการติดตามดูแลและตรวจสอบผู้จัดการ กองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี)

1. ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการ
กองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอด
ระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่

2. ติดตาม ดูแล และดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับ
มอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่
กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวม
ถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบ
หมายรายใหม่

3. ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญา
ก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4. ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่าง
ถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมาย
ที่เกี่ยวข้อง

5. แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรม
เพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น
(ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การเปิดเผย
ข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน
ก.ล.ต. ร้องขอ

6. ในกรณีที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือ
หน่วยทรัสต์โดยรวม ทรัสต์อาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้อง
ดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควร และไม่เป็นภาระก่อภาระ
ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญา
ก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เรื่องที่ให้ผู้จัดการ
กองทรัสต์ดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญา
ก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับ
ของหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง และหากการดังกล่าวก่อให้เกิด
ภาระและค่าใช้จ่ายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์มากเกินไป ทรัสต์
และผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงร่วมกันต่อไป

7. ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือด
เว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่
ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
ให้ทรัสต์มีหน้าที่รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วัน
ทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว และดำเนินการ
แก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์
ตามที่เห็นสมควร

8. ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการ
กองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการ
กองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศ กร.
14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็น
เพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรง
ต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และ
ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
และพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์
อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้น
ก็ได้ ทั้งนี้ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญา
ก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการ
กองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ
พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ

หน้าที่เกี่ยวกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์

1. ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาเป็นไปตามวิธีการ
และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตาม
หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2. ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาไม่เป็นไปตามข้อ
1. ข้างต้น ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุ
ไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ เพื่อ
ดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

3. ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์
หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์

และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง
ในภายหลังและสัญญาที่มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์
ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญา
ก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนด
ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตาม
มาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ

ข้อมูลของผู้ที่เกี่ยวข้อง

ผู้สอบบัญชี

ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท แกรนท์ รอนตัน จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	87/1 อาคารแคปปิตอล ทาวเวอร์ ออล ซีซั่นส์ เฟส ห้องเลขที่ เอส 1101, เอส 1102 ชั้น 11 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	0 2205 8222

นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	บริษัท ศูนย์ฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	0 2009 9999

ผู้สอบบัญชี

ชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	2521/35-36 โครงการ BIZ Town Ladprao ถนนลาดพร้าว แขวงคลองเจ้าคุณสิงห์ เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	0 2530 4333

ชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1350/279-283 อาคารไทยนครทาวเวอร์ ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	0 2030 5885

การกำกับดูแลกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ โดยปฏิบัติหน้าที่ด้วยความโปร่งใส ความซื่อสัตย์ สุจริตและความรับผิดชอบ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม ทั้งนี้ การกำกับดูแลกองทรัสต์นั้นผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสำคัญดังต่อไปนี้

1. เปิดเผยข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอ ในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องมีความชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้ผู้ลงทุนเกิดความสำคัญผิดในข้อมูลนั้น

2. ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างที่ไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์

3. ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งเกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

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

5. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในวาระต่าง ๆ ในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ตนถืออยู่

การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

การเรียกประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

ในการเรียกประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการคนหนึ่งคนใดสามารถเรียกประชุมคณะกรรมการได้ โดยการจัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุนสถานที่วันเวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยระเบียบรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ในกรณีทั่วไปจัดส่งให้คณะกรรมการทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุม

2. ในกรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมคณะกรรมการไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น ๆ

ทั้งนี้ การประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ จะดำเนินการเรียกประชุมอย่างน้อยไตรมาสละหนึ่งครั้ง และ/หรือกรณีมีเหตุสำคัญซึ่งต้องได้รับมติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ให้กรรมการดำเนินการเรียกประชุมคณะกรรมการได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดดังกล่าวข้างต้น

เหตุที่ต้องขอมติ

1. การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของผู้จัดการกองทรัสต์

2. การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

3. การพิจารณาและอนุมัติงบการเงินของกองทรัสต์

4. การกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการ

5. การพิจารณาและอนุมัติงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์

6. การเปลี่ยนแปลงและแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชี

7. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่ไม่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

8. การแต่งตั้งที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์

9. การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

10. การกู้ยืมเงิน การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการชำระคืนเงินกู้

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

12. กรณีอื่นใดที่กรรมการหรือผู้บริหารเห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้คณะกรรมการพิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว

องค์ประชุมคณะกรรมการและการออกเสียงลงคะแนน

การประชุมคณะกรรมการทุกครั้งต้องมีกรรมการเข้าร่วมการประชุมด้วยตนเองอย่างน้อยกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด

การกำรธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ในรอบบัญชีที่ผ่านมา

วันที่	รายละเอียด
4 กันยายน พ.ศ. 2562	- พิจารณานุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ และอนุมัติการกู้ยืมเงินระยะยาวของกองทรัสต์ในวงเงิน 250,000,000 (สองร้อยห้าสิบล้าน) บาท เพื่อใช้ในการลงทุนซื้อทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1
12 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562	- พิจารณานุมัติงบการเงินสอบทานของกองทรัสต์ สำหรับไตรมาสที่ 3/2562 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562 - พิจารณานุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ สำหรับรอบการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม พ.ศ. 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562
28 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562	- ลงนามในสัญญาซื้อขายกรรมสิทธิ์ห้องชุด จำนวน 6 ยูนิต ในโครงการ โนเบิล ไซโล และจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน

การดูแลการใช้ข้อมูลภายใน

เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายให้กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายใน ต้องไม่ใช้และไม่เปิดเผยข้อมูลภายในของกองทรัสต์ซึ่งตนดำรงตำแหน่งหรือมีส่วนร่วมในการบริหารในบริษัทที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งเป็นสาระสำคัญ และยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน ต่อบุคคลที่ไม่ได้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการบริหารกองทรัสต์นั้น เพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือบุคคลอื่นในทางที่มิชอบ โดยกำหนดให้กรรมการผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายใน มีหน้าที่รายงานการถือครองหน่วยทรัสต์ทุกครั้งที่มีการซื้อ ขาย หรือโอนหน่วยทรัสต์ต่อฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดส่งข้อความทางไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์แจ้งห้ามการซื้อ ขาย หรือ โอนหน่วยทรัสต์ ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน ก่อนวันเผยแพร่งบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปีต่อตลาดหลักทรัพย์ หรือก่อนการเปิดเผยข้อมูลภายในของกองทรัสต์อันมีสาระสำคัญหรือมีผลกระทบต่อราคาหน่วยทรัสต์

การออกเสียงลงมติในแต่ละวาระ กรรมการหนึ่งคนมีหนึ่งเสียง ทั้งนี้ ในกรณีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานกรรมการหรือประธานในที่ประชุมแล้วแต่กรณี มีคะแนนอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

ฝ่ายพัฒนาธุรกิจเป็นฝ่ายงานมีหน้าที่หลักในการสรรหาและคัดเลือกทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนที่มีคุณภาพและเป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์และกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยมีรายละเอียดที่สำคัญสรุปได้ ดังนี้

1. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะเป็นผู้สรรหาโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก และดำเนินการตรวจสอบเบื้องต้นเพื่อพิจารณาว่าการลงทุนดังกล่าวเหมาะสมตามวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และหลักเกณฑ์ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือไม่ จากนั้นจึงนำเสนอรายงานการลงทุนเบื้องต้นให้กับประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาอนุมัติ

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

3. ดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระภายนอก และร่วมสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการประกอบการตัดสินใจลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

4. ดำเนินการนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติโดยภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะดำเนินการส่งข้อมูลการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวให้ทริสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับขนาดของธุรกรรมและเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด (และที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศเปลี่ยนแปลง) เว้นแต่กรณีการพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกก่อนจัดตั้งกองทรัสต์ ไม่ต้องผ่านการเห็นชอบจากทริสต์

5. ดำเนินการตามกระบวนการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสต์และสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สิน

การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

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

2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องซื้อข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่า จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประกอบการนั้น จะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า

3. ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว

4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทริสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาวงเงินประกันภัยข้างต้นที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทริสต์จะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัยและวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันควร

5. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถความเชี่ยวชาญ และมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทริสต์ ตลอดจนกฎหมายและประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของ

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป ดังนี้ ในการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น การบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

1. มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพที่เสี่ยง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้ และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม ระบบงานที่สามารถป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ รวมถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่สำคัญเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ อื่นๆ ระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดขั้นต่ำตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

2. มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น

3. จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ

4. จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น ขอให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ส่งรายงานประเมินระบบการควบคุมภายใน (ถ้ามี) ของทั้งผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายใน เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ให้กับผู้จัดการกองทรัสต์

5. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมทำให้เกิดการทุจริตได้โดยง่าย

6. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ความน่าเชื่อถือดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามอำนาจหน้าที่และตามมาตรฐานวิชาชีพอันเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปของผู้ประกอบวิชาชีพเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อายุนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์โดยฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีการควบคุมดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกที่กองทรัสต์แต่งตั้ง ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการดำเนินการและควบคุมดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

การกำกับดูแลรายเดือน

ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะควบคุมดูแลการดำเนินงานของผู้เช่า โดยจะดำเนินการตรวจสอบจากรายงานยอดการค้างชำระที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จัดทำขึ้นในทุก ๆ เดือน และตรวจสอบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) มีการจัดทำเอกสารการติดตามหนี้อย่างถูกต้องครบถ้วนหรือไม่

การกำกับดูแลรายไตรมาส

1. ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะควบคุมดูแลกระบวนการลูกค้าที่จะมาเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยในทุก ๆ ไตรมาสจะดำเนินการตรวจสอบเอกสารที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบุคคลภายนอกของกองทรัสต์ใช้ในการทำการตลาดเพื่อหาผู้เช่า เพื่อให้มั่นใจว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการดำเนินการอย่างโปร่งใส ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น

โดยดำเนินการตรวจสอบอย่างน้อยในเรื่องของการนำเสนอทรัพย์สินให้เข้าในแต่ละที่ตั้งอย่างเท่าเทียมกันโดยไม่ให้ความสำคัญกับชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ และตรวจสอบในเรื่องของการกำหนดราคาให้เข้าทรัพย์สินว่าเป็นการกำหนดราคาที่เอื้อประโยชน์ต่อเจ้าของทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งหรือไม่ ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำการติดต่อลูกค้าเป้าหมาย โดยการสุ่มเพื่อตรวจสอบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นกลาง ไม่เอื้อประโยชน์ต่อเจ้าของทรัพย์สินหลักรายใดรายหนึ่งเป็นการเฉพาะ

2. ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีการประชุมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อรับฟังการรายงานการให้เข้าทรัพย์สินหลักสภาพการแข่งขัน และสภาวะอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง

การกำกับดูแลรายปี

1. ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะตรวจสอบทรัพย์สินร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทผู้ประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีอยู่ครบถ้วนไม่มีการต่อเติมเกินไปกว่าที่ได้รับอนุญาตจากบริษัท และเพื่อวัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สินประจำปี

2. ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะตรวจสอบเอกสารการทำการประกันภัยทรัพย์สินหลัก เพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินหลักมีการประกันภัยอย่างถูกต้องครบถ้วน

การซ่อมแซมทรัพย์สิน

ในการซ่อมแซมทรัพย์สิน ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการตรวจสอบความสมเหตุสมผลของการซ่อมแซมทรัพย์สินซึ่งรวมถึงรายชื่อผู้ซ่อมแซม และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมก่อนการอนุมัติให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ดำเนินการซ่อมแซม เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการให้มีการซ่อมแซมทรัพย์สินโดยปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ

การติดตามและควบคุมการปฏิบัติงานที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

2. ภายหลังจากการลงนามในสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องมีอำนาจตรวจสอบและควบคุมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ได้ว่าจ้าง

3. เมื่อมีการเข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะเป็นผู้ตรวจสอบการปฏิบัติตามสัญญา

4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดในสัญญา หากพบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการฝ่าฝืนหรือละเว้นไม่ปฏิบัติตามสัญญาในข้อตกลงที่มีความสำคัญ รวมถึงข้อกำหนดเกี่ยวกับอำนาจการอนุมัติ ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องรายงานเรื่องดังกล่าวให้แก่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบโดยไม่ล่าช้า เพื่อรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบในลำดับต่อไป โดยคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ทรัสต์ อาจมีมติหรือกำหนดมาตรการเพื่อจัดการเรื่องดังกล่าวตามที่เห็นสมควร รวมถึงการใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับสถานการณ์ที่เกิดขึ้นเป็นกรณี ๆ ไป

การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบุคคลภายนอก โดยฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้กำกับดูแล ตรวจสอบ และควบคุมอย่างใกล้ชิด เพื่อเป็นการรักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและบริหารรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์เพื่อให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ในระบบการติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีดังนี้

1. ตรวจสอบรายงานการจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการ
2. ตรวจสอบรายงานค่าใช้จ่ายในการซื้อจัดจ้างสำหรับงานบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
3. ตรวจสอบการจัดเก็บรายได้ และการนำส่งให้กองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วน
4. ตรวจสอบรายงานค้างชำระค่าภาษีและค่าเบี้ยประกันรายปีหรือรายเดือนหรือรายไตรมาส
5. มีการหารือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอเพื่อประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และหาแนวทางที่เหมาะสมแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์ที่สำคัญสรุปได้ ดังนี้

ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการบริหารจัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์ตกลงจะจ่ายค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ในวันสุดท้ายของแต่ละเดือนเป็นฐานในการคำนวณ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5,000,000 บาท ต่อปี โดยกองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมพื้นฐานให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน

ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน ในอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของรายได้จากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ นับตั้งแต่วันที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในแต่ละคราว

ค่าธรรมเนียมพิเศษ

หมายถึง ค่าตอบแทนส่วนเพิ่มเติมจากการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี ของกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ นับตั้งแต่วันที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในแต่ละคราว โดยกองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมพิเศษให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน

ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า

- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่านายหน้าให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เท่ากับอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวจำนวน 0.5 เดือน

- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่านายหน้าให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เท่ากับอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวจำนวน 1 เดือน

ค่าดูแลระบบสารสนเทศส่วนบุคคลกลาง

หมายถึง ค่าธรรมเนียมรายเดือนที่พึงชำระให้แก่ผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนสำหรับแต่ละโครงการ (ถ้ามี) ในอัตราตามที่ผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางรายนั้น ๆ ได้เรียกเก็บจริง อย่างไรก็ตามอัตราค่าดูแลระบบสารสนเทศส่วนบุคคลกลางดังกล่าวจะมีอัตราเพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปี โดยกองทรัสต์ตกลงชำระค่าดูแลระบบสารสนเทศส่วนบุคคลส่วนกลางให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน

ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

- ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ของกองทรัสต์: ไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว

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

การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญต่อการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไปเพื่อให้สามารถเข้าถึงข้อมูลของกองทรัสต์ได้อย่างสะดวก ทัดเทียมกัน โดยการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลาอย่างสม่ำเสมอ ทั้งข้อมูลทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และข้อมูลสำคัญอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนได้ใช้ข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุน โดยผ่านช่องทางการเผยแพร่ข้อมูลต่าง ๆ อาทิเช่น สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนผ่านทางเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์โดยฝ่ายกฎหมาย และกำกับการปฏิบัติงานเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำ และ/หรือ กำกับดูแล รวบรวมข้อมูลจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องให้เปิดเผยข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน จะต้องดำเนินการเปิดเผยข้อมูล ประสานงาน และปฏิบัติหน้าที่ร่วมกันกับทรัสต์ ตาม “บันทึกข้อตกลงการปฏิบัติงานร่วมกัน ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับทรัสต์” โดยมีระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูล ดังนี้

1. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานรวบรวมกฎระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญ ได้แก่

1.1 ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

1.2 ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเปิดเผยข้อมูลของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

2. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจัดเตรียมแผนงาน ตรวจสอบ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการเปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง ครบถ้วน และตรงตามกำหนดเวลา

3. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานติดตามการเปลี่ยนแปลงของกฎเกณฑ์ข้างต้นเพื่อให้เป็นปัจจุบันพร้อม เผยแพร่ให้ผู้บริหาร และ/หรือ ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องทราบอย่างสม่ำเสมอ

4. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการเปิดเผยข้อมูลให้ตรงตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

5. การเปิดเผยข้อมูลต่อทรัสต์ ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการเปิดเผยข้อมูล ประสานงาน และปฏิบัติหน้าที่ร่วมกันกับทรัสต์ ตาม “บันทึกข้อตกลงการปฏิบัติงานร่วมกันระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับทรัสต์” ซึ่งตามข้อตกลงนี้ กองทรัสต์จะต้องส่งรายงานประเภทต่าง ๆ ให้ทรัสต์ตามรอบระยะเวลาที่กำหนดหรือเมื่อมีเหตุการณ์สำคัญ โดยฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน จะรวบรวมข้อมูล ความเห็น หลักการและเหตุผล รวมถึงเอกสารประกอบจากหน่วยงานภายในที่เกี่ยวข้อง เพื่อจัดทำรายงานส่งให้ทรัสต์

การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

เหตุในการขอมติ

เหตุในการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

1. การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
2. การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่ได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญา
3. การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
4. การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ینگกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สิน

สุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด

5. การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

6. การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์

7. การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์

8. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

9. การเลิกกองทรัสต์

10. กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณา และมีมติในเรื่องดังกล่าว

หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อย ดังต่อไปนี้

1. จัดให้มีการประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 4 (สี่) เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์

2. จัดให้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ เมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

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

2.2 ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นยกร่าง

ในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นยกร่าง ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุด้านที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยระเบียบรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นยกร่างอาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นยกร่างจะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ในกรณีทั่วไปจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นยกร่างทราบไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน ก่อนวันประชุม
2. ในกรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นยกร่างไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น ๆ

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นยกร่างภายในระยะเวลา 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่วันที่รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นยกร่าง และ/หรือทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นยกร่างได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดดังกล่าวข้างต้นโดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นยกร่างแทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นยกร่าง

การประชุมผู้ถือหุ้นยกร่าง ต้องมีผู้ถือหุ้นยกร่างมาประชุม ไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นยกร่างทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นยกร่างครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้ว 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นยกร่างซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นยกร่างนั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นยกร่างร้องขอตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นยกร่างนั้นมีขึ้นเป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นยกร่างร้องขอตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นยกร่างไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด)

วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

สิทธิในการลงคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นยกร่างมีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นยกร่างดังต่อไปนี้ มีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

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

2. ผู้ถือหุ้นยกร่างที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ

มติของผู้ถือหุ้นยกร่าง

หากสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นยกร่างให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

1. ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นยกร่างที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

2. ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นยกร่างที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

- 2.1. การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

- 2.2. การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญา

- 2.3. การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์

- 2.4. การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด

- 2.5. การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นยกร่าง

2.6 การเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน หรือผู้จัดการกองทรัสต์

2.7 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

2.8 การเลิกกองทรัสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ สร.26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ หรือพระราชบัญญัติ ทรัสต์ฯ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

การคัดเลือกการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

ผู้จัดการกองทรัสต์ระบบการคัดเลือกและตรวจสอบด้วยว่าบุคลากรที่เป็นผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ดังนี้

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

2. เป็นผู้ที่ไม่มียกเว้นข้อห้ามของบุคคลที่มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์ซึ่งเป็นลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม

คณะกรรมการบริษัทฯ หรือ ผู้ได้รับมอบหมาย (แล้วแต่กรณี) จะเป็นผู้ดูแลคัดเลือกผู้บริหารระดับสูงสุด ตามคุณสมบัติที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยมีฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานร่วมตรวจสอบคุณสมบัติของผู้สมัครด้วย

ระบบการติดตามดูแลคุณสมบัติของบุคลากร

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการติดตามดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้มีคุณสมบัติเหมาะสม โดยมอบหมายให้ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการ ดังนี้

1. เมื่อกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับการแต่งตั้ง ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการแจ้งบุคคลดังกล่าวให้ทราบถึง

ลักษณะต้องห้ามของการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

2. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการให้กรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจในการจัดการ กรอกข้อมูลและลงนามใน “แบบรับรองประวัติบุคคลที่จะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์” เพื่อรับรองว่าบุคคลดังกล่าวไม่มีลักษณะต้องห้าม และใน “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการ และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง” เพื่อแจ้งบริษัทให้ทราบถึงข้อมูลส่วนตัวและความสัมพันธ์กับผู้เกี่ยวข้องของบุคคลดังกล่าว ซึ่งบริษัทจะเป็นข้อมูลตรวจสอบการมีส่วนได้เสียของบุคคลดังกล่าวในการทำธุรกรรมใด ๆ กับกองทรัสต์

3. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการแจ้งให้กรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจในการจัดการจัดทำ “แบบรับรองประวัติบุคคลที่เป็นหรือจะเป็นกรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์” และ “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง” และนำส่งฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน อย่างน้อยปีละครั้ง หรือ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลในแบบรายงานทั้ง 2 แบบดังกล่าวข้างต้น

4. หากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่มีนัยสำคัญ ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะรายงานให้คณะกรรมการบริษัทฯ ทราบ

5. คณะกรรมการบริษัทฯ รายงานให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบหากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวขัดต่อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การคัดเลือกคณะกรรมการอิสระ

ในการคัดเลือกกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

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

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

3. ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่จะทำให้ขาดความเป็นอิสระ

4. ไม่เป็นคู่สมรส ญาติสนิท หรือบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตกับผู้บริหาร หรือ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและไม่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่

5. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย อำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

7. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2,000,000 (สองล้าน) บาท ต่อปี จากผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย อำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัทย่อย

9. พร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนอย่างเป็นอิสระและในกรณีที่จำเป็นเพื่อผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่น ๆ หรือของฝ่ายจัดการ

10. สามารถเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการ เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์

11. มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ

12. ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

13. ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายธุรกิจสถาบันการเงิน กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงิน ในทำนองเดียวกันไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ข้อฉลหรือทุจริต

14. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 620,000 บาท (หกแสนสองหมื่นบาทถ้วน)

ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสังคมทั้งที่เกี่ยวข้องโดยตรงและโดยอ้อม รวมถึงคำนึงถึงผลประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ โดยมุ่งเน้นการบริหารให้เป็นไปโดยความถูกต้องเป็นธรรมและต่อต้านธุรกิจคอร์รัปชัน การเคารพสิทธิมนุษยชนและการปฏิบัติต่อผู้ใช้แรงงานอย่างเป็นธรรม ตลอดจนการดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

การประกอบกิจการอย่างเป็นธรรม

การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม เป็นจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญและพึงปฏิบัติในการบริหารกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารกองทรัสต์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ พระราชบัญญัติทรัสต์ฯ กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนการยึดหลักธรรมาภิบาล หลักเล็งการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ปฏิบัติต่อผู้เช่าทุกรายอย่างเป็นธรรม และไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือเปิดเผยข้อความอันเป็นเท็จอันอาจก่อให้เกิดความสับสน ความเข้าใจผิดและความเสียหายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และนักลงทุนทั่วไป ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องและเป็นการสร้างความเชื่อมั่นแก่นักลงทุนในระยะยาว

การเคารพสิทธิมนุษยชนและปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิขั้นพื้นฐานของบุคคล ทั้งสิทธิในชีวิตและเสรีภาพ โดยตระหนักเป็นอย่างยิ่งว่าการเคารพสิทธิมนุษยชนเป็นรากฐานของการพัฒนาบุคคล โดยมีการสนับสนุนให้มีความเสมอภาคตามกฎหมาย การแสดงออกซึ่งความคิดเห็นโดยเสรี กำหนดสิทธิในการทำงานตามกฎหมายแรงงาน สิทธิในการได้รับสวัสดิการสังคม และการคัดเลือกพนักงานเข้าปฏิบัติงานอย่างเท่าเทียมโดยไม่มีการจำกัดเชื้อชาติ ศาสนา และเพศ

การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักและมุ่งให้ความสำคัญในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม การอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ และการลดผลกระทบต่าง ๆ ต่อสิ่งแวดล้อม โดยถือว่าการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมเป็นหน้าที่ร่วมกันของทุกคน ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงสนับสนุนให้พนักงานใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพโดยการเลือกใช้อุปกรณ์ที่คำนึงถึงการประหยัดพลังงาน และส่งเสริมให้มีการนำทรัพยากรกลับมาใช้ใหม่ ตลอดจนรณรงค์การใช้พลังงานอย่างประหยัด และปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ผู้ตรวจสอบภายในได้รับการแต่งตั้งโดยกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่ดูแลตรวจสอบให้การปฏิบัติหน้าที่ของทุกฝ่ายงานของบริษัท มีการดำเนินการเป็นไปตามขั้นตอนการปฏิบัติการในเรื่องต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ในระบบการควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยฝ่ายตรวจสอบภายในจะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของกรรมการอิสระ

รายละเอียดหน้าที่ความรับผิดชอบของฝ่ายตรวจสอบภายในมีดังนี้

1. กำหนดปัจจัยเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของผู้จัดการกองทรัสต์ และทำการประเมินความเสี่ยงเพื่อใช้ในการจัดทำแผนงานการตรวจสอบภายในประจำปี
2. ดำเนินการจัดทำแผนงานการตรวจสอบภายในประจำปี
3. นำเสนอแผนการตรวจสอบภายในประจำปีเพื่อขออนุมัติจากกรรมการอิสระ

4. ดำเนินการตรวจสอบภายในตามแผนการตรวจสอบภายในประจำปีที่ได้รับอนุมัติ และนำเสนอต่อรายงานการตรวจสอบภายใน ซึ่งรวมถึงการปฏิบัติงานที่ไม่สอดคล้อง หรือผิดกฎระเบียบ หรือประเด็นที่พบจากการตรวจสอบภายในต่อกรรมการอิสระ

5. กรณีพบการปฏิบัติงานผิดระเบียบ ผู้ตรวจสอบภายในจะประสานกับฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานเพื่อแจ้งต่อหน่วยงานที่ปฏิบัติผิดกฎระเบียบ เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนด

6. ติดตามการปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติงานที่ไม่เป็นไปตามกฎระเบียบ จัดทำรายงานการติดตามการแก้ไข และนำเสนอต่อกรรมการอิสระ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายใน โดยกรรมการอิสระจะเป็นผู้ดูแลอย่างใกล้ชิดให้ผู้ตรวจสอบภายในปฏิบัติหน้าที่ตามที่กล่าวข้างต้นได้อย่างสมบูรณ์

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง กล่าวคือ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะร่วมกันดูแลให้การทำธุรกรรมเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

1. ต้องเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนไม่ขัดกับกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และที่สำคัญต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์
2. ต้องมีความสมเหตุสมผล กระทำบนราคา และเงื่อนไขตลาดที่เป็นธรรม
3. ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
4. ผู้มีส่วนได้เสียในการทำธุรกรรมจะต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจอนุมัติการเข้าทำธุรกรรม

โดยฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะทำหน้าที่ดูแลและป้องกันไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ผ่านการดำเนินการดังนี้

1. รวบรวมรายชื่อบุคคล หรือ นิติบุคคลที่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน เพื่อนำส่งข้อมูลให้ทรัสต์ทุก 6 (หก) เดือน เพื่อใช้ในการตรวจสอบรายการระหว่างกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

2. ตรวจสอบว่าเป็นธุรกรรมที่บุคคลเกี่ยวข้องของกองทรัสต์มีส่วนได้เสียหรือไม่ และจำเป็นต้องขอความเห็นชอบจาก ทรัสต์ หรือขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ก่อนที่จะทำธุรกรรมดังกล่าวหรือไม่

3. หากเป็นธุรกรรมที่บุคคลเกี่ยวข้องของกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย จะดำเนินการให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนส่งเรื่องให้ คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวแก่ทรัสต์เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับขนาดของธุรกรรมและเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นตามกฎหมายที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

รายการระหว่างกันในรอบระยะเวลาบัญชีในปีที่ผ่านมา

ธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

1. รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการปี 2562 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ แต่งตั้งบริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์โดยมีสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์	ค่าธรรมเนียมพื้นฐานผู้จัดการกองทรัสต์	8.38	- รายการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากคณะกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประเภทคอมมูนิตี้อพาร์ทเมนต์ เป็นอย่างดี - อัตราค่าธรรมเนียมพื้นฐานผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมพื้นฐานผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5,000,000 บาทต่อปี ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
	ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	3.38	- รายการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากเป็นรายการปกติธุรกิจของกองทรัสต์ - อัตราค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่น โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปีของรายได้จากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการปี 2562 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ แต่งตั้งบริษัท เอไอเอ็มเรียลเอสเตทเมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์โดยมีสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์	ค่าธรรมเนียมพิเศษการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	2.87	- รายการบริหารจัดการทรัพย์สินนี้ เป็นการให้ค่าตอบแทนพิเศษเพื่อเป็นแรงจูงใจให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารทรัพย์สิน โดยคำนวณค่าตอบแทนดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ รายการดังกล่าวจึงมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ - อัตราค่าธรรมเนียมพิเศษการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นอัตราที่ตกลงกันตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อเป็นแรงจูงใจในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปี ของกำไรจากการดำเนินงานสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์

2. รายการระหว่างกองทรัสต์กับ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ซึ่งเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการปี 2562 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์	ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3.62	- รายการแต่งตั้งทรัสต์ดังกล่าว มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากเป็นรายการปกติธุรกิจของกองทรัสต์ - อัตราค่าธรรมเนียมทรัสต์ เป็นอัตราที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5,000,000 บาท ต่อปี ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์

3. รายการระหว่างกองทรัสต์กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการปี 2562 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
กองทรัสต์ฝากเงินกับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ดอกเบี้ยรับ	0.38	- รายการฝากเงินกับธนาคารไทยพาณิชย์เป็นรายการที่สมเหตุสมผลเนื่องจากเป็นการใช้บริการธนาคารทั่วไป - อัตราผลตอบแทนที่ได้รับจากการฝากเงิน เป็นอัตราดอกเบี้ยเงินฝากซึ่งสามารถเทียบเคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ทั่วไป ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์

4. รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการปี 2562 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
ดีแลนด์เช่าพื้นที่บางส่วนกลับจากกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งดีแลนด์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในโครงการพอร์โต้ ซิโน	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	26.82	- รายการให้ดีแลนด์เช่าพื้นที่บางส่วนกลับจากกองทรัสต์เป็นรายการที่สมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นรายการปกติของธุรกิจกองทรัสต์ และมีข้อตกลงการเช่าในลักษณะเดียวกันกับการให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่ารายอื่น - อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และดีแลนด์โดยมีความสอดคล้องกับโครงสร้างผลประโยชน์การในอดีตของทรัพย์สินโครงการพอร์โต้ ซิโน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นอัตราที่สมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์โดยกองทรัสต์ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม
	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ (ค่าบริการจัดการ, ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าไฟฟ้า และค่าน้ำประปา)	17.80	- ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า ดีแลนด์ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการพอร์โต้ ซิโน เดิมตั้งแต่ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในโครงการนี้มีบุคลากรและทีมงานที่เป็นผู้มีประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญในการทำหน้าที่ดูแลและบริหารอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่องระยะยาว - ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากค่าใช้จ่ายดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง เป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการดำเนินธุรกิจ เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ - อัตราค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ และดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางเป็นค่าใช้จ่ายตามสัญญา โดยอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับตลาด ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ - อัตราค่าไฟฟ้า และค่าน้ำประปา เป็นอัตราเดียวกับที่การไฟฟ้า และการประปา เรียกเก็บจากผู้ใช้บริการ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

5. รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการปี 2562 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
อุดรพลาซ่า เช่าพื้นที่บางส่วน กลับจาก กองทรัสต์ และ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แต่งตั้งอุดร พลาซ่าเป็น ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ในโครงการ ยูดี ทาวน์	รายได้ค่าเช่า และค่าบริการ	49.71	- รายการให้อุดรพลาซ่าเช่าพื้นที่บางส่วนกลับจากกองทรัสต์เป็นรายการที่สมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นรายการปกติของธุรกิจกองทรัสต์ และมีข้อตกลงการเช่าในลักษณะเดียวกันกับการให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่ารายอื่น - อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และอุดรพลาซ่า โดยมีความสอดคล้องกับโครงสร้างผลประโยชน์ในการอิตติของทรัพย์สินโครงการ ยูดี ทาวน์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นอัตราที่สมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม
	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ (ค่าบริการจัดการ, ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าไฟฟ้า และค่าน้ำประปา)	28.65	- ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า อุดรพลาซ่า ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการยูดี ทาวน์ เดิม ตั้งแต่ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในโครงการนี้ โดยมีบุคลากรและทีมงานที่เป็นผู้มีประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญในการทำหน้าที่ดูแลและบริหารอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่องระยะยาว - ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากค่าใช้จ่ายดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง เป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการดำเนินธุรกิจ เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ - อัตราค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ และดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางเป็นค่าใช้จ่ายตามสัญญา โดยอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับตลาด ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ - อัตราค่าเช่าที่ดินเป็นอัตราเดียวกับอัตราที่การรถไฟฯ เรียกเก็บจากอุดรพลาซ่า ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ - อัตราค่าไฟฟ้า และค่าน้ำประปา เป็นอัตราเดียวกับการไฟฟ้าฯ และการประปาฯ เรียกเก็บจากผู้ให้บริการ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์

6. รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท เม็มเบอร์ชิป จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นร่วมกันกับ บริษัท เซซรุโซติ จำกัด ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ลักษณะรายการ	รายการ	มูลค่ารายการปี 2562 (ล้านบาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
เม็มเบอร์ชิปเช่าพื้นที่บางส่วนกลับจากกองทรัสต์และเป็นผู้บริหารจัดการ และดูแลระบบสาธารณูปโภคตามสัญญาเช่าในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	31.72	อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และเม็มเบอร์ชิป โดยมีความสอดคล้องกับโครงสร้างผลประโยชน์ในอดีตของทรัพย์สินในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นอัตราที่สมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์โดยกองทรัสต์ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม
	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ (ค่าบริหารจัดการและค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง)	3.78	- ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากค่าใช้จ่ายดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง เป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการดำเนินธุรกิจ เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ - อัตราค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ และดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางเป็นค่าใช้จ่ายตามสัญญา โดยอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับตลาด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ส่วนที่ 3

ฐานะทางการเงินและ ผลการดำเนินงาน





รายงานความเห็นของทรัสต์

3 กุมภาพันธ์ 2563

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

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

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 2 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม) (นางสาวรัศมี พลสุขเจริญ)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

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

โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

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

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

WWW.SCBAM.COM



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท”)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินดังกล่าวข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจดทะเบียนกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยถูกต้องตามที่ควร ในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี โดยได้ระบุนความรับผิดชอบของข้าพเจ้าไว้ใน รายงานของข้าพเจ้า ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีในการตรวจสอบงบการเงิน ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามีความ เป็นอิสระจากกองทรัสต์ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณ อื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รวบรวมมานั้น เพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการ ตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็น แยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญจากการตรวจสอบ	การตอบสนองความเสี่ยงโดยผู้สอบบัญชี
การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ แสดงตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 3,115.98 ล้านบาท และรับรู้กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน 58.78 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ซึ่งประมาณจากกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญ และข้อสมมติฐานในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรวมถึง • อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่า • อัตราการให้เข้าพื้นที่ และ • อัตราคิดลด ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจ และข้อ 7 สำหรับรายละเอียดของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	- ประเมินระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ และทำความเข้าใจการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ออกแบบไว้ - ประเมิน ความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลางของบริษัทผู้ประเมินราคา และตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินราคา - สอบถามผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ประเมินอิสระ เพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ - ประเมินข้อสมมติฐานและตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยทดสอบข้อมูลที่ใช้ในการคำนวณต่างๆ ดังนี้ • อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่า และอัตราการให้เข้าพื้นที่ • กระแสเงินสดสุทธิที่จะได้รับในอนาคต ซึ่งประมาณการจากรายได้ค่าเช่าและรายได้อื่น และค่าใช้จ่าย • อัตราคิดลด - ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินของกองทรัสต์ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินของกองทรัสต์ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล คือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการองค์กร
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการองค์กรและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กรในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้องค์กรต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้อ้างอิงไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นที่ข้าพเจ้า เชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีไว้แล้วแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ปิยนุช อรุณชาติกุล

นางสาวกัญญาณัฐ ศรีรัตนชัชวาลย์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ทะเบียนเลขที่ 6549

บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด

กรุงเทพมหานคร

27 กุมภาพันธ์ 2563

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
(เดิมชื่อ "ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท ")

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

	หมายเหตุ	บาท
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม		
(ราคาทุน : 3,058 ล้านบาท)	7, 18	3,115,982,674
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม		
(ราคาทุน : 92 ล้านบาท)	8, 18	92,490,147
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	9	62,618,709
ลูกหนี้		
จากการให้เช่าและบริการ	10	15,599,101
จากดอกเบี้ย		3,791
จากกรมสรรพากร		2,979,097
รายได้ที่ยังไม่เรียกเก็บ		142,165
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	11	39,450,405
สินทรัพย์อื่น		3,816,686
รวมสินทรัพย์		3,333,082,775
หนี้สิน		
เจ้าหนี้		
จากดอกเบี้ย		160,193
อื่น		23,071,426
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		15,594,033
เงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า		94,934,005
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	12	202,993,092
รวมหนี้สิน		336,752,749
สินทรัพย์สุทธิ		2,996,330,026
สินทรัพย์สุทธิ :		
ทุนจดทะเบียน		
หน่วยทรัสต์ 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท	13	2,880,000,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์		
หน่วยทรัสต์ 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท	13	2,880,000,000
กำไรสะสม	14	116,330,026
สินทรัพย์สุทธิ		2,996,330,026
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.4039
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นสุด (หน่วย)		288,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (เดิมชื่อ "ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท")
 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนโดยใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

31 ธันวาคม 2562				ร้อยละของ
ประเภทเงินลงทุน/ โน้ต หรือสัญญาเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	อาคารเลขที่	มูลค่ายุติธรรม ราคาทุน	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
สิทธิการเช่าอาคาร และสังหาริมทรัพย์ - โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด				
-	-	72	458,532,338	14.03
ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร				
สิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร และสังหาริมทรัพย์ - โครงการ พอร์โต้ชีโน				
120935	10-2-19.3	99/120-124	915,105,164	28.67
117043	3-1-55.8			
117042	0-0-84.9			
ถนนพระราม 2 ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร				
สิทธิเข้าช่วงที่ดิน และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอาคารและสังหาริมทรัพย์ - โครงการ ยูตี ทาวน์				
907490226	23-1-69.9	99/9	1,458,173,130	47.37
901608085	0-3-81.7			
907608086				
ถนนโพธิ์ ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี				
กรรมสิทธิในห้องชุดวัตถุประสงค์เพื่อการพาณิชย์				
988/1, 988/2, 988/3		1	225,982,674	7.04
988/4, 988/5, 988/6				
อาคาร โนเบิล ไทโล ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร				
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			3,057,793,306	97.11

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรส (เดิมชื่อ "ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรส")
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนนี้จัดทำขึ้นโดยใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

31 ธันวาคม 2562				
ประเภทเงินลงทุน/ผู้ออกตราสาร	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)
ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
หน่วยลงทุน				
กองทุนเปิดทหารไทยธนพลัส	-	-	13,000,000	13,081,550
กองทุนเปิดทหารไทยธนเพิ่มพูน	-	-	12,000,000	12,084,262
กองทุนเปิดทหารไทยธนปัญญา	-	-	44,000,000	44,310,502
กองทุนเปิดกรู๊ปตราสารเพิ่มทรัพย์	-	-	23,000,000	23,013,833
รวมหน่วยลงทุน			92,000,000	92,490,147
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์			92,000,000	92,490,147
รวมเงินลงทุน			3,149,793,306	3,208,472,821
				100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
(เดิมชื่อ "ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท")

งบกำไรขาดทุน

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	หมายเหตุ	บาท
รายได้จากการลงทุน		
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	6	187,936,300
ดอกเบี้ยรับ	6	382,639
รวมรายได้จากการลงทุน		188,318,939
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6, 16.1	8,382,593
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	6, 16.2	3,617,772
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	16.3	574,817
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	6, 16.4	6,246,731
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	6, 16.5	50,520,870
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		862,312
ค่าใช้จ่ายรอดัดบัญชีตัดจำหน่าย	11	4,169,242
ค่าใช้จ่ายอื่น		1,257,661
ต้นทุนทางการเงิน		957,021
รวมค่าใช้จ่าย		76,589,019
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		111,729,920
รายการกำไรจากเงินลงทุน		
กำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ - สุทธิ		164,030
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ - สุทธิ	8	490,147
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	7	58,781,129
รวมรายการกำไรจากเงินลงทุน		59,435,306
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		171,165,226

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
(เดิมชื่อ "ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท")

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	หมายเหตุ	บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		111,729,920
กำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์-สุทธิ		164,030
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์-สุทธิ	8	490,147
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์-สุทธิ	7	58,781,129
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		171,165,226
เงินสดที่ได้รับจากการออกหน่วยทรัสต์	13	2,880,000,000
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	14, 15	(54,835,200)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิระหว่างงวด		2,996,330,026
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด		-
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด		2,996,330,026

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (เดิมชื่อ "ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท")

งบกระแสเงินสด

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	171,165,226
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น	
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(3,057,793,306)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(157,000,000)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	65,164,030
ต้นทุนทางการเงิน	957,021
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(15,599,101)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(3,791)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้กรมสรรพากร	(2,979,097)
การเพิ่มขึ้นในรายได้ที่ยังไม่เรียกเก็บ	(422,664)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	(39,450,405)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(3,816,686)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้	23,071,426
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	16,466,293
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า	94,934,005
กำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ - สุทธิ	(164,030)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ - สุทธิ	(490,147)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	(58,781,129)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(2,964,742,355)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	
เงินสดรับจากการออกหน่วยทรัสต์	2,880,000,000
เงินสดรับจากการกู้ยืมเงินระยะยาว	202,993,092
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(54,835,200)
จ่ายดอกเบี้ย	(796,828)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	3,027,361,064
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิในระหว่างงวด	62,618,709
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	62,618,709

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
(เดิมชื่อ "ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท")

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	บาท
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)	
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด	-
รายได้จากกิจกรรมลงทุน	
รายได้สุทธิจากการลงทุน	0.3880
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	0.0006
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	0.0016
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	0.2041
รวมรายได้จากกิจกรรมลงทุน	0.5943
บวก การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	10.0000
หัก การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(0.1904)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นงวด	10.4039
อัตราส่วนของการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อ	
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	5.794
อัตราส่วนการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ	
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (บาท)	2,996,330,026
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	2.59
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	6.37
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด	
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	100.74
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท) ¹	2,954,056,604

หมายเหตุ: ¹มูลค่าซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่

ข้อมูลเพิ่มเติม

มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
(เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

1. ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 3 กรกฎาคม 2562 ระหว่างบริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้จัดตั้งโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมสถาบันการเงินไปลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอื่นอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 12 กรกฎาคม 2562 เป็นต้นไป

บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ และมีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการดังนี้

ก) บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด	สำหรับโครงการ ยูตี ทาวน์
ข) บริษัท เซซุโซติ จำกัด	สำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด
ค) บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน
ง) บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน)	สำหรับโครงการ โนเบิล โฮโล

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
- (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้รับไว้ในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี
- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตามข้อมูลข้างต้นในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- (4) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

3.1 เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 และตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงินภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 นอกจากนี้ งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน” โดยจัดทำเป็นทางภาษาไทย การแปลงงบการเงินฉบับนี้เป็นภาษาอื่น ให้ยึดถืองบการเงินที่จัดทำขึ้นเป็นภาษาไทยเป็นเกณฑ์

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานและแนวปฏิบัติทางบัญชีที่ประกาศใช้ใหม่และมีการเปลี่ยนแปลง

ในระหว่างปี สภาวิชาชีพบัญชีได้ปรับปรุงและออกมาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความและแนวปฏิบัติทางบัญชี ดังต่อไปนี้

3.2.1 การเปลี่ยนแปลงและการตีความมาตรฐานที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 เป็นต้นไป

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง “รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า” (IFRS 15)

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 นำเสนอหลักการรับรู้รายได้ใหม่ แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 เรื่อง รายได้ (“TAS 18”) มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 เรื่อง สัญญาก่อสร้าง (“TAS 11”) และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับรายได้的其他หลายฉบับ

กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า เป็นครั้งแรก ซึ่งไม่มีผลกระทบต่องบการเงินของกองทรัสต์ และได้เปิดเผยรายละเอียดของนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้องไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

3.2.2 มาตรฐานใหม่ที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง “สัญญาเช่า” (IFRS 16)

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 กำหนดหลักเกณฑ์ในการรับรู้สัญญาเช่า แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง “สัญญาเช่า” รวมถึงการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าอื่นๆหลายฉบับ มาตรฐานฉบับใหม่ได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการรับรู้สิทธิการใช้สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าทุกสัญญาในงบแสดงฐานะการเงิน ยกเว้นสัญญาเช่าระยะสั้นซึ่งมีระยะเวลาของสัญญาไม่เกิน 12 เดือน หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ และให้แนวปฏิบัติทางบัญชีเพิ่มเติมในหลายเรื่อง ซึ่งมีข้อกำหนดในรายละเอียดในมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ใช้ในปัจจุบัน

ทั้งนี้ ภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่เป็นสาระสำคัญ

กองทรัสต์จะนำมาตรฐานฉบับใหม่นี้มาถือปฏิบัติเมื่อมีผลบังคับใช้ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ประเมินว่าจะมีผลกระทบต่องบการเงิน โดยกองทรัสต์ต้องรับรู้สิทธิในการใช้สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสินทรัพย์ที่ถูกจัดเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานในปัจจุบัน รวมถึงกองทรัสต์ต้องรับรู้ค่าเสื่อมราคาของสิทธิในการใช้สินทรัพย์และดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า แทนการรับรู้ค่าใช้จ่ายจากสัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 “เครื่องมือทางการเงิน” (IFRS 9) และกลุ่มมาตรฐานรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน มีข้อกำหนดใหม่เกี่ยวกับ การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน วิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงิน และการบัญชีป้องกันความเสี่ยง แทนการใช้มาตรฐานการบัญชี แนวปฏิบัติทางการบัญชี และการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินที่บังคับใช้ในปัจจุบัน

มาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมีผลกระทบต่อการเงินของกองทรัสต์ ดังนี้

1. การจัดประเภทรายการ

สินทรัพย์ทางการเงิน

กองทรัสต์ต้องจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินใหม่โดยจัดเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย วิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ตามลักษณะโมเดลธุรกิจของกองทรัสต์ในการบริหารจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และตามลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน โดยจะยกเลิกการจัดประเภทหลักทรัพย์เพื่อค่า หลักทรัพย์เพื่อขาย ตราสารหนี้ที่ถือจนครบกำหนด และเงินลงทุนทั่วไป ตามที่กำหนดโดยมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 105 รวมถึงยกเลิกหลักเกณฑ์และรูปแบบการแสดงรายการของงบการเงินตามที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน” ทั้งนี้ นโยบายการบัญชีในปัจจุบันเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน และรูปแบบการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของงบการเงินของธุรกิจประเภททรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อ้างอิงหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106

2. การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กองทรัสต์ต้องประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา โดยพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงิน โดยไม่จำเป็นต้องรอให้มีข้อบ่งชี้หรือเกิดเหตุการณ์ด้านเครดิตขึ้นก่อน และกำหนดให้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่าการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยทางเศรษฐกิจนั้นมีผลกระทบต่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นอย่างไร และใช้ความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนักเป็นเกณฑ์ อย่างไรก็ตาม การประเมินรูปแบบใหม่นี้ถือปฏิบัติเฉพาะกับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย และมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเท่านั้น

ผู้จัดการของกองทรัสต์อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินเมื่อนำมาตรฐานดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการให้เช่าและบริการจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รับรู้ในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ดอกเบี้ยบันทึกเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน

ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนทั้งสิ้นที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ)

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในหน่วยลงทุนแสดงตามมูลค่ายุติธรรม ซึ่งคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในหน่วยลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

4.3 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ ประเมินโดยพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงิน การวิเคราะห์อายุหนี้และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกหนี้

4.4 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ หรือถูกกองทรัสต์ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ ผู้บริหารสำคัญ และกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

บริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์
บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการพอร์ตโฟ ชีโน
บริษัท เซซุโซติ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด
บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ ยูดี ทาวน์
บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน)	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โนเบิล โซโล
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ทรัสต์
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ของทรัสต์

4.5 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

4.6 สัญญาเช่าระยะยาว

กรณีที่กองทรัสต์เป็นผู้เช่า

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

กรณีที่กองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่าได้รับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.7 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

4.8 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

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

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์จะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ในบางสถานการณ์ ผู้จัดการกองทรัสต์จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

5.1 มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

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

5.2 สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากองทรัสต์ได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่ให้เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

5.3 ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่คงค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

6. รายการบัญชีกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

		บาท
		สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่
		วันที่ 3 กรกฎาคม 2562
นโยบาย		(วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่
การกำหนดราคา		31 ธันวาคม 2562
รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	อัตราตามสัญญา	108,247,150
รายได้ดอกเบี้ย	อัตราตลาด	377,068
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 16	8,382,593
ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 16	3,617,772
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 16	3,378,477
ทรัพย์สินของกองทรัสต์		
ค่าธรรมเนียมพิเศษ	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 16	2,868,253
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 16	50,233,585

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ดังต่อไปนี้

	บาท
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	40,126,301
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	3,828,914
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	2,020
เจ้าหนี้อื่น	17,211,731
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	13,739,032
เงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า	40,510,168

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ยอดคงเหลือของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีรายละเอียดดังนี้

	บาท	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
โครงการ ยูดี ทาวน์	1,458,173,130	1,520,000,000
โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	458,532,338	450,000,000
โครงการ พอร์โต้ ซิโน	915,105,164	920,000,000
โครงการ โนเบิล โซโล	225,982,674	225,982,674
รวม	3,057,793,306	3,115,982,674

รายการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีดังนี้

	บาท
	2562
มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)	-
ซื้อเพิ่ม	3,057,793,306
รายได้ที่ยังไม่เรียกเก็บ	(591,761)
บวก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาในระหว่างงวด	58,781,129
มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	3,115,982,674

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ประมาณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้ราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเข้าพื้นที่ อัตราค่าเช่า อัตราการขึ้นค่าเช่า อัตราคิดลดอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง และในส่วนของเงินลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการโนเบิล โซโล จำนวน 226 ล้านบาท กองทรัสต์ประมาณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เท่ากับราคาทุนที่ลงทุนในวันที่ 28 พฤศจิกายน 2562 เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าราคาดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรมที่ดีที่สุด เนื่องจากเป็นราคาที่มีการแลกเปลี่ยนจริงล่าสุด และเกิดขึ้นใกล้วันสิ้นงวดบัญชี

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) และผลกระทบต่อมูลค่า เมื่อสมมติฐานเปลี่ยนสรุปได้ ดังนี้

	สมมติฐาน	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมเมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราการเข้าพื้นที่ (ร้อยละ)	92 - 100	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราการขึ้นค่าเช่า (ร้อยละ)	2 - 12	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	10	มูลค่ายุติธรรมลดลง

7.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาเช่าช่วงเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวนเงินรวม 2,832 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย

ก. โครงการ ยูดี ทาวน์

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

ข. โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดินประมาณ 1 ไร่ 0 งาน 53 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 5,019 ตารางเมตร โดยกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคาร งานระบบสาธารณูปโภคของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด รวมทั้งสิ่งติดตั้งโครงสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของที่ดินและอาคารซึ่งได้ใช้ในการดำเนินโครงการ เป็นระยะเวลาประมาณ 13 ปี พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 5,019 ตารางเมตร

ค. โครงการ พอร์โต้ ซิโน

ตั้งอยู่ที่ถนนพระราม 2 ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร เนื้อที่ดินรวมประมาณ 15 ไร่ 1 งาน 60 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 43,814 ตารางเมตร โดยกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ เป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารและงานระบบสาธารณูปโภค ของโครงการ พอร์โต้ ซิโน เป็นระยะเวลาประมาณ 30 ปี เนื้อที่ดินรวมประมาณ 14 ไร่ 0 งาน 60 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยประมาณ 33,694 ตารางเมตร

ในวันที่ 28 พฤศจิกายน 2562 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายเพื่อลงทุนในกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์โครงการ โนเบิล โซโล จำนวนเงินรวม 226 ล้านบาท ซึ่งตั้งอยู่ที่แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร พื้นที่รวมประมาณ 1,424 ตารางเมตร

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จำนวน 3,058 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 104 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวดในการเงิน ทั้งนี้ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จำนวน 2,880 ล้านบาท และเงินกู้ยืมจำนวน 210 ล้านบาท

กองทรัสต์ได้จัดจ้างนอกรรมสิทธิ์ที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้าง และการโอนสิทธิรับเงินภายใต้สัญญาเช่าแบบมีเงื่อนไขของผู้เช่าพื้นที่ที่มีระยะเวลาของสัญญาเช่ามากกว่า 3 ปี (เฉพาะโครงการโนเบิล โซโล และโครงการพอร์โต้ซิโน) เพื่อใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 12

8. เงินลงทุนในหลักทรัพย์

	บาท		
	31 ธันวาคม 2562		
	กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก การเปลี่ยนแปลงมูลค่า		
	ราคาทุนตัดจำหน่าย	เงินลงทุน	มูลค่ายุติธรรม
กองทุนเปิดทหารไทยธนพลัส	13,000,000	81,550	13,081,550
กองทุนเปิดทหารไทยธนเพิ่มพูน	12,000,000	84,262	12,084,262
กองทุนเปิดทหารไทยธนไพบูลย์	44,000,000	310,502	44,310,502
กองทุนเปิดกรุงศรีตราสารเพิ่มทรัพย์	23,000,000	13,833	23,013,833
รวม	92,000,000	490,147	92,490,147

9. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ดังนี้

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	บาท
เงินฝากธนาคาร - ประเภทออมทรัพย์		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	0.375	40,126,301
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	0.22 - 0.50	22,492,408
รวม		62,618,709

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคารจำนวน 10.00 ล้านบาท มีข้อจำกัดการใช้เนื่องจากเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 12

10. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	บาท
	2562
<u>อายุหนี้ค้างชำระ</u>	
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	9,751,173
ค้างชำระ	
ไม่เกิน 3 เดือน	5,590,864
ไม่เกิน 6 เดือน	257,064
รวม	15,599,101

11. ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

	บาท
	31 ธันวาคม 2562
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีต้นงวด	-
<u>บวก</u> เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด	43,619,647
<u>หัก</u> ตัดจำหน่ายระหว่างงวด	(4,169,242)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีปลายงวด	39,450,405

12. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

	บาท
	31 ธันวาคม 2562
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	210,000,000
หัก ค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้ยืมรอตดบัญชี	(7,006,908)
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	202,993,092

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

- 1) ค้ำประกันโดยการจดทะเบียนสิทธิห้องชุดเพื่อการพาณิชย์โครงการโนเบิล โซโล ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 7
- 2) การโอนสิทธิที่จะถอนเงินจากบัญชีเงินฝากธนาคาร และการโอนสิทธิรับเงินภายใต้สัญญาเช่าแบบมีเงื่อนไขของผู้เช่าพื้นที่ที่มีระยะเวลาของสัญญาเช่ามากกว่า 3 ปี (เฉพาะโครงการโนเบิล โซโล และ โครงการฟอร์โต้ไนน์)
- 3) การโอนสิทธิตามสัญญาประกันภัยแบบมีเงื่อนไข และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (เฉพาะโครงการโนเบิล โซโล และ โครงการฟอร์โต้ไนน์)

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

13. ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2562 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดตั้งกองทรัสต์มีทุนจดทะเบียน 2,880 ล้านบาท ประกอบด้วยหน่วยทรัสต์จำนวน 288 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท ทั้งนี้กองทรัสต์ได้เรียกและได้รับชำระเงินทุนดังกล่าวทั้งจำนวน

14. กำไรสะสม

	บาท
	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562
กำไรสะสมต้นงวด	-
<u>บวก</u> การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	111,729,920
กำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ - สุทธิ	164,030
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ - สุทธิ	490,147
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	58,781,129
<u>หัก</u> การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (หมายเหตุ 15)	(54,835,200)
กำไรสะสมปลายงวด	116,330,026

15. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีรายละเอียด ดังนี้

			(หน่วย: บาท)
วันที่อนุมัติ	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	อัตราหน่วยละ	รวม
12 พฤศจิกายน 2562	กำไรสะสมตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 กันยายน 2562	0.1904	54,835,200

16. ค่าใช้จ่าย

16.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือ ภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ ตามรายละเอียดดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

- (2) ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว และค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ในแต่ละคราว และราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

16.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และรับรองโดยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

16.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดเป็นรายเดือนตามที่จ่ายจริง

16.4 ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ ตามรายละเอียดดังนี้

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

16.5 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการต่าง ๆ เช่น ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าประกันภัยและภาษีโรงเรือน เป็นต้น

17. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างงวดโดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารมีจำนวนเงินรวม 3,280 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 111 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด

18. การวัดมูลค่ายุติธรรม

สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	บาท			
	ข้อมูลระดับที่ 1	ข้อมูลระดับที่ 2	ข้อมูลระดับที่ 3	รวม
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	3,115,982,674	-	3,115,982,674
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	92,490,147	-	-	92,490,147
รวม	92,490,147	3,115,982,674	-	3,208,472,821

19. การระดมทุน

19.1 กองทรัสต์มีการระดมทุนที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 16

19.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีการระดมทุนภายใต้สัญญาบริการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ สามแห่ง เป็นจำนวนเงิน 35.30 ล้านบาท สำหรับระยะเวลา 1 ปี สำหรับปีถัดไป อัตราค่าบริการดังกล่าวจะเพิ่มขึ้น ร้อยละ 1.50 ต่อปีในปีถัดไป

19.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีการระดมทุนภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน โดยมีค่าเช่าที่ต้องจ่ายชำระดังนี้

	บาท
ภายใน 1 ปี	5,914,379
2 - 5 ปี	19,554,040
มากกว่า 5 ปี	91,962,945
รวม	117,431,364

20. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย

21. เครื่องมือทางการเงิน

21.1 นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์ไม่มีนโยบายการออกเครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

21.2 ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด อันจะมีผลกระทบต่อรายได้ดอกเบี้ยในปัจจุบัน และในอนาคตสำหรับเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนของกองทรัสต์

21.3 ความเสี่ยงจากสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด กองทรัสต์ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าหนึ่ง เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกค้าจำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่า กองทรัสต์ไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

22. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ในอัตรา 0.20 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ โดยกำหนดจ่ายประโยชน์ตอบแทนวันที่ 25 มีนาคม 2563

23. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563

ข้อมูลการวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 3 กรกฎาคม พ.ศ.2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้นจำนวน 111.73 ล้านบาท ซึ่งมาจากรายได้รวมจำนวน 188.32 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 76.59 ล้านบาท

รายได้

รายได้รวมประกอบด้วย

1. รายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 187.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.80 ของรายได้รวม โดยเป็นรายได้จากการให้เช่าและบริการโครงการยูดี ทาวน์ จำนวน 100.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 53.13 ของรายได้รวม โครงการพอร์โต้ชีโน จำนวน 55.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.21 ของรายได้รวม และโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด จำนวน 31.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.85 ของรายได้รวม นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีรายได้จากการให้เช่าและบริการโครงการโนเบิล ไฮโด ที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2562 อีกเป็นจำนวน 1.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.61 ของรายได้รวม โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดมีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยตลอดรอบระยะเวลาดำเนินงานของปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 100 ซึ่งประกอบด้วยการปล่อยเช่าพื้นที่แก่ผู้เช่ารายย่อย และการปล่อยเช่าพื้นที่แก่เจ้าของทรัพย์สินเดิมหรือบริษัทในเครือ อาทิ พื้นที่เช่าร้านค้าขนาดเล็ก พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 1 ปี) หรือพื้นที่ที่ดำเนินการหารายได้หรือให้เช่าเป็นรายวันประเภทลานกิจกรรมเพื่อการประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ที่มีการเปลี่ยนแปลงของสัญญาเช่าอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้ เพื่อให้การบริหารจัดการการเช่าพื้นที่ดังกล่าวมีความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากขึ้น อีกทั้งยังช่วยสนับสนุนให้รายได้ของกองทรัสต์มีความแน่นอนและสม่ำเสมอ

2. รายได้ดอกเบียรับจำนวน 0.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.20 ของรายได้รวม

ค่าใช้จ่าย

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 76.59 ล้านบาท โดยประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 50.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.83 ของรายได้รวม นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีค่าใช้จ่ายจากค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรีดี ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน และค่าธรรมเนียมวิชาชีพ เป็นต้น กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 0.96 ล้านบาท ซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 210.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.51 ของรายได้รวม

ทั้งนี้ กองทรัสต์ยังมีกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์จำนวน 0.65 ล้านบาท จากการบริหารจัดการสภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์ด้วยการลงทุนในหน่วยลงทุน รวมถึงกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 58.78 ล้านบาท จากการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปี ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่ 171.17 ล้านบาท

ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

1. สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,333.08 ล้านบาท โดยหลักประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 3,115.98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 93.49 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินโครงการโนเบิล ไฮโด ที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2562 ที่มีมูลค่ายุติธรรมอยู่ที่ 225.98 ล้านบาท

2. กู้ยืม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 336.75 ล้านบาท โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 210.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.29 ของหนี้สินรวม เพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการโนเบิล โฮโล โดยเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวคิดดอกเบี้ยด้วยอัตราดอกเบี้ย MLR ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้

อัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เท่ากับร้อยละ 6.30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถ

กู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

3. สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 2,996.33 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 2,880.00 ล้านบาท และกำไรสะสมจำนวน 116.33 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.4039 บาท



คำอธิบายลักษณะความเสี่ยงและมาตรการรองรับ

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดนโยบายการตลาดและกลยุทธ์การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมอบหมายนโยบายดังกล่าวให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถจัดการตามกลยุทธ์ได้อย่างเหมาะสมตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือหากมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคลากรสำคัญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจส่งกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก และ/หรือ รายได้ที่กองทรัสต์ควรได้รับ ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยบริษัทฯ จะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทุกปี ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร และมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ และในกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ให้เหมาะสมกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ก่อนการแต่งตั้ง

2. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

2.1 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดจากการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เช่าพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินเช่ากลับไปบริหาร

หลังจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอุดรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และดีแลนด์ ได้เช่าพื้นที่บางส่วนในโครงการยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการพอร์โต้ซิโน่ ตามลำดับ จากกองทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์ได้ โดยเฉพาะในกรณีที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลกลุ่มเดียวกันของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์รับหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์อาจมีแรงจูงใจในการเสนอพื้นที่ที่ตนเองเช่ากลับจากกองทรัสต์ให้กับผู้ต้องการเช่าพื้นที่มากกว่าการนำเสนอพื้นที่ของกองทรัสต์ที่ว่างอยู่ ซึ่งอาจมีผลให้กองทรัสต์เสียโอกาสและประโยชน์จากการตัดสินใจของผู้ต้องการเช่าพื้นที่รายใหม่ รวมทั้งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นจากการให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เช่าพื้นที่บางส่วนกลับไปบริหารกองทรัสต์ได้รับข้อตกลงกระทำการจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทั้งสามราย โดยกำหนดให้ลักษณะของการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงต่อไปได้จะต้องเป็นการให้เช่าช่วงในลักษณะที่ได้ดำเนินการอยู่ก่อนหรือในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเท่านั้น รวมถึงในกรณีที่หากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์ จะนำพื้นที่ดังกล่าวออกให้บุคคลภายนอกเช่าในลักษณะอื่น ๆ นอกเหนือจากที่ระบุข้างต้น จะต้องได้รับการอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์ และการให้เช่าช่วงนั้นต้องไม่เป็นการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจต้องห้ามภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกองทรัสต์สงวนสิทธิ์ที่จะห้ามมิให้ผู้เช่าทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงพื้นที่ดังกล่าวในกรณีที่กองทรัสต์เห็นว่าการให้เช่าช่วงดังกล่าวจะกระทบ ขัดแย้งหรือเป็นการทำธุรกิจแข่งขันกับการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

2.2 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดจากการโครงการเพิ่มเติมซึ่งดำเนินการโดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้างอัตรพลาซ่าและดีแลนด์เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกสำหรับโครงการยูดีทาวน์ และโครงการฟอร์โต้ ชิโน่ ตามลำดับ ตามกลยุทธ์และนโยบายที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด

อย่างไรก็ดี เนื่องจากอัตรพลาซ่าหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของอัตรพลาซ่าได้ลงทุนในโครงการศูนย์ประชุม โดยมีพื้นที่ให้เช่าร้านค้าทั้งหมดประมาณ 800 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินฝั่งตรงข้ามกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และดีแลนด์ ได้ลงทุนในโครงการฟอร์โต้ โก ซึ่งเป็นศูนย์รวมร้านค้าและร้านอาหารสำหรับเป็นที่พักทางให้กับผู้สัญจร เพื่อเดินทางไปยังแหล่งท่องเที่ยวของจังหวัดเพชรบุรี หัวหิน เป็นต้น โดยมีขนาดพื้นที่ 3,000 ตารางเมตร มีระยะทางห่างจากโครงการฟอร์โต้ ชิโน่ ประมาณ 15 กิโลเมตร จึงอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการดำเนินธุรกิจที่อาจมีลักษณะใกล้เคียงกับกองทรัสต์ในการให้เช่าพื้นที่แก่ผู้ประกอบการในลักษณะร้านค้า รวมถึงการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่

เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น มีการกำหนดให้ตลอดระยะเวลาที่อัตรพลาซ่าและดีแลนด์ ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อัตรพลาซ่า ดีแลนด์ และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของอัตรพลาซ่าและดีแลนด์ จะไม่ประกอบกิจการแข่งขันกับธุรกิจของกองทรัสต์ รวมถึงหากอัตรพลาซ่า ดีแลนด์ และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของอัตรพลาซ่าและดีแลนด์ ประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่า ซึ่งมีใช่เป็นการให้เช่าพื้นที่แก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติในทางการค้าให้แก่บุคคลใด อัตรพลาซ่าและดีแลนด์ต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์รับทราบ และให้สิทธิของกองทรัสต์ในการปฏิเสธก่อนในการลงทุนในโครงการเพิ่มเติมดังกล่าว

3. รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าสิ้นสุดลง

ค่าเช่าและค่าบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ จะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ได้ หากผู้เช่าพื้นที่รายสำคัญรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย หรือผู้เช่าพื้นที่จำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่งมีฐานะการเงินที่ด้อยลง อาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระเงินล่าช้าหรือไม่สามารถชำระหนี้ได้

นอกจากนี้ หากเกิดกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อครบกำหนดระยะเวลา หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการปัจจุบัน อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้นโดยกำหนดให้ อัตรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และดีแลนด์ ตกลงว่าหากพื้นที่ในโครงการยูดีทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการฟอร์โต้ ชิโน่ (แล้วแต่กรณี) ส่วนใดที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่มีผู้เช่าพื้นที่ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอัตรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และดีแลนด์ และ/หรือ บุคคลที่อัตรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และดีแลนด์กำหนด ตกลงจะเช่าพื้นที่ในโครงการที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวจากกองทรัสต์ในอัตราค่าเช่าที่กำหนด เป็นระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงชำระค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ในโครงการส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวด้วย

4. ความเสี่ยงจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ

ปัจจุบันทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในสภาพที่ดีและที่ผ่านมาได้รับการปรับปรุงซ่อมแซมอย่างต่อเนื่องตามความจำเป็นและเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ ซึ่งการปรับปรุงซ่อมแซมดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก อย่างไรก็ตาม ในอนาคตกองทรัสต์อาจต้องพิจารณาดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซม ตลอดจนเปลี่ยนแปลงงานระบบของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งรวมถึงการเปลี่ยนแปลงรูปลักษณะภายในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญ เพื่อให้ทรัพย์สินหลักดังกล่าวมีความทันสมัยและเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ของลูกค้าในโครงการ รวมถึงเพื่อดึงดูดให้ผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าวมากยิ่งขึ้น ซึ่งการปรับปรุงหรือซ่อมแซมครั้งใหญ่ดังกล่าวอาจต้องปิดพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นการชั่วคราว อันอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนหรือเป็นสาเหตุให้ผู้เช่าพื้นที่บอกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าได้ ดังนั้น หากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกจำเป็นต้องมีการปรับปรุงหรือซ่อมแซมครั้งใหญ่ อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ ในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมครั้งใหญ่ ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาแผนงานทุกปี และส่งให้ผู้จัดการ กองทรัสต์และทรัสต์เป็นผู้พิจารณาเห็นชอบตามลำดับ ซึ่งการ ปรับปรุงหรือซ่อมแซมครั้งใหญ่อาจพิจารณาวางแผนการปรับปรุง โดยดำเนินการปิดปรับปรุงพื้นที่ที่ละส่วน เพื่อลดผลกระทบในการ จัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ให้น้อยที่สุดและทำให้ยังสามารถใช้พื้นที่โดยรอบของพื้นที่ที่อยู่ ระหว่างการซ่อมบำรุงหรือปรับปรุงได้ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ อาจพิจารณาประมาณการและจัดทำแผนการทยอยสำรองค่า ซ่อมแซมและค่าปรับปรุงสภาพลักษณะตามระยะเวลาเพื่อให้ ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสม แก่การใช้ประโยชน์ อย่างไรก็ตาม ในอนาคตอาจมีความเสี่ยงที่ เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินหลักดังกล่าว ตามที่ได้ประมาณการไว้ อาจไม่เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายในการ ซ่อมแซม การปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน หรือการปรับปรุง สภาพลักษณะ เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน ในกรณีที่ เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อผลการ ดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการจ่าย ประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีความจำเป็นต้องหาแหล่งเงินทุนที่ เหมาะสมอื่น เพื่อใช้ปรับปรุงสภาพทรัพย์สินหรือเพื่อปรับปรุง สภาพลักษณะ เพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

5. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จาก ทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่ เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน และสัญญาตกลงกระทำ การเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ของกองทรัสต์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญา ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพัน ให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาข้างต้น คู่สัญญา อาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่ง การเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์มีสิทธิ ที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาด ประโยชน์ใด ๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าว อาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับ ให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถ บังคับให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญา หรือ คู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น

กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิ พ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะ เสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชย เยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับ คำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้ กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการ บังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมี ความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนตามจำนวนหรือ ภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

6. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์ กู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินระยะยาวเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่ง ในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังนั้น กองทรัสต์ อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวจากความเสี่ยงของ ภาวะเศรษฐกิจ และอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ย ลอยตัวตามสัญญาเงินกู้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุ ของสัญญาเงินกู้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกอง ทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระ ดอกเบี้ย และเงินต้น และอาจจะกระทบต่อความสามารถของ กองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ย และ/ หรือ เงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน หรือ เกิดเหตุผิด สัญญาอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้ อาจดำเนิน การทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน รวมถึงการ บังคับจำนองในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกัน เงินกู้

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และได้บริหารจัดการกองทรัสต์โดยจะมีมาตรการในการติดตามผล การดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่าง ๆ รวมถึง แนวโน้มอัตราดอกเบี้ย อย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ผู้จัดการกอง ทรัสต์อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยง ดังกล่าว เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย หรือการ ดำเนินการใด ๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระ หนี้ การขอผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการ กองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึง ถึงกฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

7. ความเสี่ยงที่เกิดจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้บริโภค

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อาจได้รับผลกระทบจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ทั้งจากผู้ประกอบการรายเดิมและรายใหม่ที่เปิดและปรับปรุงศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการปรับเปลี่ยนวิถีการดำเนินชีวิตของผู้บริโภคในปัจจุบันประกอบกับความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี ทำให้เกิดความท้าทายจากการเติบโตของตลาดสินค้าออนไลน์ ที่สามารถตอบสนองวิถีการดำเนินชีวิตของคนรุ่นใหม่ มีจุดเด่นด้วยกลยุทธ์ราคา ความหลากหลายของสินค้าและความสะดวก ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีก ซึ่งถือเป็นผู้เล่นหลักของโครงการยูดี ทาวน์และโครงการพอร์โต้ชีโน รวมถึงผู้ประกอบการศูนย์การค้าต้องปรับตัวและปรับเปลี่ยนแผนกลยุทธ์ให้ทันต่อสภาวะแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปอยู่เสมอ

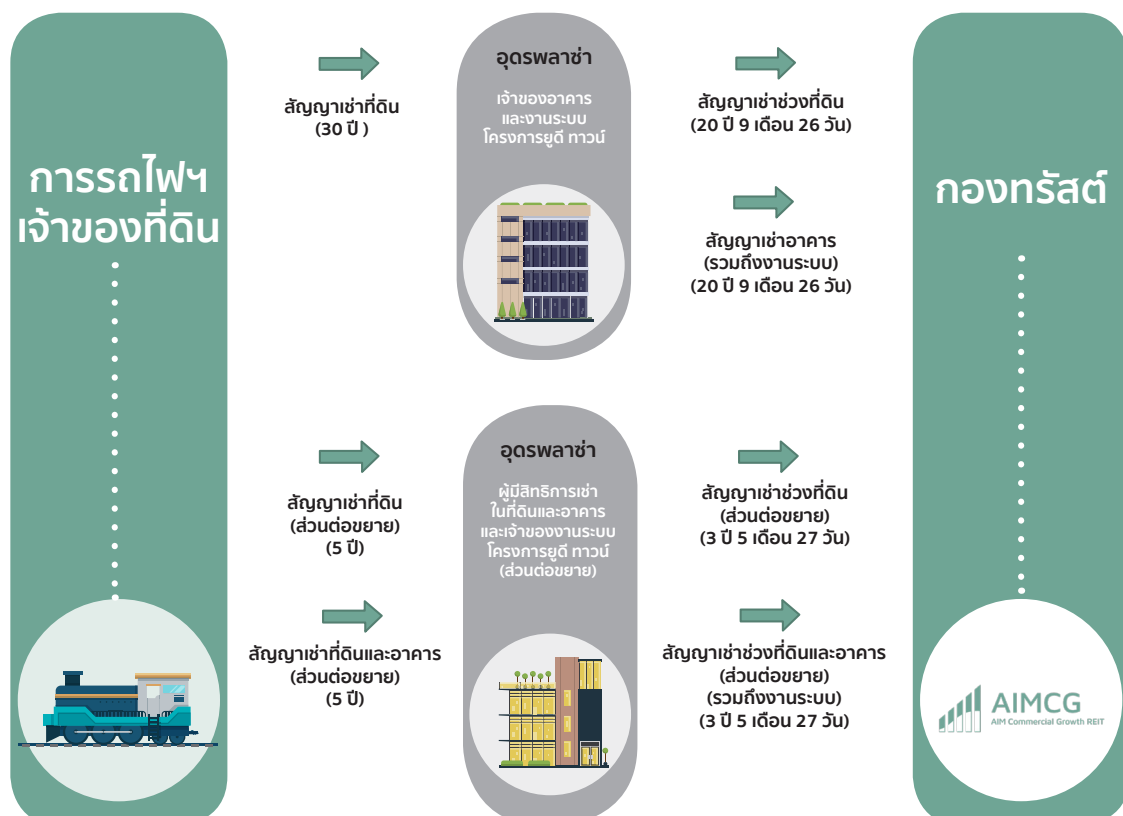
ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดำเนินการที่จำเป็น ภายใต้ขอบเขตอำนาจและความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ในการดำเนินการเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันให้แก่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมุ่งเน้นการพัฒนาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน การใช้ประโยชน์ในพื้นที่และการรักษาภาพลักษณ์ที่ดีและความทันสมัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วน of ศูนย์การค้า และจะร่วมกันวางแผนกลยุทธ์และมาตรการเพื่อพัฒนาและปรับปรุงศูนย์การค้าให้มีความแตกต่างและเป็นที่ยอมรับ รวมถึงแนวคิดใหม่ๆ ให้สอดคล้องกับวิถีการดำเนินชีวิตของผู้บริโภคและเพื่อให้เกิดเป็นประสบการณ์ที่น่าประทับใจ

ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการยูดี ทาวน์

1.1 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงในโครงการยูดี ทาวน์ ซึ่งสิทธิการเช่าและ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา ซึ่งทำให้กองทรัสต์เสียสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือทรัพย์สินที่เช่าช่วง

โครงการยูดี ทาวน์ ตั้งอยู่บนที่ดินของการรถไฟฯ ซึ่งอัตรพลาซ่ามีสิทธิการเช่า โดยในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์จะเช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงจากอัตรพลาซ่าเพื่อใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดการเข้าลงทุนปรากฏตามแผนภาพด้านล่างนี้



ทั้งนี้ แม้ว่าในการลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าอาคาร สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร (ส่วนต่อขยาย) จะเป็นไปอย่างถูกต้อง และ/หรือ จะได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว แต่กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงตามสัญญาดังกล่าวอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าช่วงที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ไม่อาจใช้ และ/หรือ ได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ อันจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่เหตุแห่งการเลิกสัญญาดังกล่าว มาจากการผิดหน้าที่ของอัตรพลาซ่าในฐานะผู้ให้เช่า แต่ในกรณีเช่นนั้น กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากอัตรพลาซ่าจากเหตุดังกล่าว และ/หรือ บอกลีกสัญญาได้ทันที โดยอัตรพลาซ่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าหรือเช่าช่วงที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าหรือเช่าช่วงที่เหลืออยู่ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิวนิดเกิดขึ้นนั้น

นอกจากนี้ สำหรับสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารที่กองทรัสต์ลงทุน กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการที่อัตรพลาซ่า ซึ่งเป็นคู่สัญญากับการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย ในสัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร (ส่วนต่อขยาย) ปฏิบัติผิดเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาเช่าหลักในส่วนที่เป็นสาระสำคัญจนอาจเป็นเหตุให้สัญญาเช่าหลักดังกล่าวสิ้นสุดลง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการปฏิบัติผิดหน้าที่ในการชำระค่าเช่ารายปีที่อัตรพลาซ่ายังมีหน้าที่ชำระตามสัญญา ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการใช้บังคับสัญญาเช่าช่วงและทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วง หรือในกรณีที่สัญญาเช่าหลักดังกล่าวสิ้นสุดลงด้วยเหตุอื่น อาจทำให้กองทรัสต์สิ้นสิทธิการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าช่วง ซึ่งความเสี่ยงจากเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม สำหรับการเช่าช่วงในโครงการยูดีทาว์นกองทรัสต์ได้จัดทำข้อตกลงกับอัตรพลาซ่า โดยกองทรัสต์ตกลงจะจ่ายค่าเช่าให้แก่การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย โดยตรง เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการที่อัตรพลาซ่าปฏิบัติผิดหน้าที่ในการชำระค่าเช่าดังกล่าว

รวมไปถึงกองทรัสต์ได้รับข้อตกลงกระทำการจากอัตรพลาซ่าซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่า เพื่อให้คำรับรองและข้อตกลงในหน้าที่ต่าง ๆ โดยมีสาระสำคัญคือ ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง อัตรพลาซ่าจะปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดในสัญญาเช่าหลักอย่างเคร่งครัด และจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนสิทธิการเช่าในที่ดินที่เช่าช่วง เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ รวมถึงอัตรพลาซ่าตกลงที่จะไม่ยกเลิก หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าหลัก ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ และไม่ว่าในช่วงระยะเวลาใด ๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ล่วงหน้า ทั้งนี้ ในกรณีที่อัตรพลาซ่าปฏิบัติผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่งตามที่กำหนดในสัญญาเช่าหลัก อัตรพลาซ่ายินยอมจะตกลงจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบถึงเหตุผิดสัญญาอันก่อให้เกิดสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้กองทรัสต์มีสิทธิในการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวโดยไม่ชักช้า หรือเพื่อให้กองทรัสต์ได้ตกลงขอความยินยอมจากการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อรับโอนสิทธิและหน้าที่ของอัตรพลาซ่าซึ่งเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลัก

1.2 ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าช่วงอาคาร (ส่วนต่อขยาย) อยู่ในระหว่างดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่า และมีข้อกำหนดที่ให้สิทธิการรถไฟแห่งประเทศไทยสามารถบอกเลิกสัญญาดังกล่าวหรือขอคืนพื้นที่ได้

ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน สำหรับโครงการยูดี ทาว์น (ส่วนต่อขยาย) กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร (ส่วนต่อขยาย) จากอัตรพลาซ่าซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร (ส่วนต่อขยาย) ดังกล่าว จากการรถไฟแห่งประเทศไทย เพื่อใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี เนื่องจากสัญญาเช่าที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และสัญญาเช่าที่ดินและเช่าอาคาร (ส่วนต่อขยาย) ระหว่าง การรถไฟไทย กับ อัตรพลาซ่า มีระยะเวลาการเช่า 5 ปี (เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561) โดยอัตรพลาซ่าไม่ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่า ดังนั้น เมื่อกองทรัสต์ลงทุนในส่วนต่อขยายในโครงการยูดี ทาว์น แม้ว่าการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าช่วงอาคาร (ส่วนต่อขยาย) จะเป็นไปอย่างถูกต้องสมบูรณ์ แต่กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากสิทธิการเช่าตามสัญญาดังกล่าวอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า เนื่องจากสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลาการเช่าเกินกว่า 3 ปี แต่ไม่ได้

จดทะเบียน หากพ้นระยะเวลา 3 ปีดังกล่าวแล้วคู่สัญญายังคงปฏิบัติตามสัญญาเช่าดังกล่าวต่อไปสัญญาเช่าดังกล่าวจะถือเป็นสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดระยะเวลา ซึ่งจะส่งผลให้คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องการเลิกสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดระยะเวลาเช่าดังกล่าวอาจส่งคำบอกกล่าวล่วงหน้าไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายอย่างน้อย 1 รอบระยะเวลาชำระค่าเช่า โดยหากสัญญาเช่าที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และ/หรือ สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร (ส่วนต่อขยาย) สิ้นสุดลง สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร (ส่วนต่อขยาย) ที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับอุดรพลาซ่าจะสิ้นสุดลงด้วย ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ และ/หรือ ได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้อันจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์

เพื่อบรรเทาผลกระทบจากความเสียดังกล่าวข้างต้นในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการยูดี ทาวน์ (ส่วนต่อขยาย) กองทรัสต์ได้รับข้อตกลงกระทำการจากอุดรพลาซ่าตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าช่วงอาคาร (ส่วนต่อขยาย) ที่จะให้กองทรัสต์ได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญา โดยปราศจากการรอนสิทธิการระงับหรือการกระทำใด ๆ นอกจากนี้ ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดโดยอุดรพลาซ่าเนื่องจากสัญญาเช่าที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และ/หรือ สัญญาเช่าที่ดินและเช่าช่วงอาคาร (ส่วนต่อขยาย) ระหว่าง การรถไฟฯ กับ อุดรพลาซ่า ซึ่งมีผลให้สัญญาดังกล่าวสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตามซึ่งมิได้เป็นผลจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากอุดรพลาซ่าจากเหตุดังกล่าว และ/หรือ บอกเลิกสัญญาได้ทันที และอุดรพลาซ่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่อุดรพลาซ่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าดังกล่าว ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น

2. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ตั้งอยู่บนที่ดินของบุคคลธรรมดาซึ่งเม็มเบอร์ชิปมีสิทธิการเช่าในที่ดินดังกล่าวเพื่อก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า เพื่อประกอบธุรกิจโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และเป็น

เจ้าของกรรมสิทธิในอาคารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดนั้น โดยในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าอาคารสำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดดังกล่าวจากเม็มเบอร์ชิปเพื่อใช้ประโยชน์ในอาคารซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ในการนี้ แม้ว่าในการลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารของกองทรัสต์จะเป็นไปอย่างถูกต้องและได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว แต่กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า ระหว่าง เม็มเบอร์ชิป กับเจ้าของที่ดินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ไม่ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง อาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า อย่างไรก็ตาม การทำสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า จะก่อให้เกิดผลพิเศษระหว่างคู่สัญญาในการที่จะไม่นำหลักกฎหมายตามความในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนมาใช้บังคับ กล่าวคือ คู่สัญญาสามารถฟ้องร้องให้บังคับคดีได้ แม้กรณีเป็นการทำสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาการเช่าเกินกว่า 3 ปี โดยมีได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ในกรณีที่เจ้าของที่ดินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ได้โอนกรรมสิทธิในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ดังกล่าวให้กับบุคคลภายนอก มีคำพิพากษาศาลฎีกาวางหลักเกณฑ์ไว้ว่า ผลพิเศษตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา จะเป็นเพียงบุคคลสิทธิที่ใช้บังคับได้ระหว่างคู่สัญญาและไม่ผูกพันผู้รับโอนซึ่งเป็นบุคคลภายนอก เว้นแต่ผู้รับโอนจะได้ตกลงยินยอมผูกพันด้วย และเว้นแต่เป็นกรณีที่สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาตกทอดไปยังทายาทในทางมรดก ดังนั้น หากเจ้าของกรรมสิทธิที่ดินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดได้ทำการโอนกรรมสิทธิในที่ดินดังกล่าวให้กับบุคคลภายนอก และบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่ตกลงยินยอมที่จะให้อาคารที่กองทรัสต์ลงทุนตั้งอยู่ในที่ดินซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์มาอีกต่อไป ซึ่งจะส่งผลต่อสัญญาเช่าอาคารสำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ระหว่างเม็มเบอร์ชิป กับ กองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ และ/หรือ ได้รับประโยชน์ในอาคารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดอันเป็นทรัพย์สินที่เช่าได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สำหรับสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า ระหว่างเจ้าของที่ดิน โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด กับ เม็มเบอร์ชิป ปรากฏข้อสัญญาซึ่งกำหนดว่า หากเจ้าของที่ดินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ประสงค์จะขายหรือโอนกรรมสิทธิในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ให้แก่บุคคล

ภายนอก จะต้องแจ้งให้เมมเบอร์ชิปทราบถึงราคาที่จะขายและให้สิทธิเมมเบอร์ชิปเป็นผู้ซื้อก่อน นอกจากนี้ ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด กองทรัสต์ได้รับข้อตกลงกระทำการจากเมมเบอร์ชิป ที่จะให้กองทรัสต์ได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าอย่างเต็มที่ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญา โดยปราศจากการรอนสิทธิ ภาระผูกพันหรือการกระทำใด ๆ รวมถึงตลอดระยะเวลาการเช่า เมมเบอร์ชิป ตกลงจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่ากับเจ้าของที่ดิน โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ให้แก่ผู้อื่น หรือจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนอาคารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ให้แก่บุคคลอื่น เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ และในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดโดยเมมเบอร์ชิปจากการที่สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเหตุจากการเปลี่ยนแปลงเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากเมมเบอร์ชิปจากเหตุดังกล่าว และ/หรือ บอกเลิกสัญญาได้ทันที โดยเมมเบอร์ชิปจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เมมเบอร์ชิปได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น

3. ความเสี่ยงจากข้อกำหนดในสัญญาเช่าในบางโครงการ ที่ให้สิทธิแก่ผู้เช่ารายย่อยในการบอกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนดระยะเวลา และ/หรือ การจำกัดจำนวนเงินค่าเสียหายที่ผู้เช่าพื้นที่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด

เนื่องจากตามสัญญาเช่าพื้นที่ และ/หรือ สัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่บางรายในโครงการยูดี ทาวน์ และโครงการพอร์โต้ ชิโน่ ปราศจากข้อสัญญาที่ผู้เช่าพื้นที่สามารถเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่าได้ โดยไม่ถือเป็นการผิดสัญญา รวมถึงตามสัญญากับผู้เช่าพื้นที่บางรายใน

โครงการยูดี ทาวน์ มีข้อสัญญาจำกัดจำนวนเงินค่าเสียหายที่ผู้เช่าพื้นที่ต้องรับผิดชอบกรณีเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา และข้อสัญญาซึ่งจำกัดการใช้ประโยชน์พื้นที่บางส่วนในโครงการยูดี ทาวน์ สำหรับประกอบกิจการบางประเภทเท่านั้น ได้แก่ ธุรกิจประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต ซูเปอร์มาร์เก็ต หรือธุรกิจห้างสรรพสินค้า ดังนี้ กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงที่ผู้เช่าพื้นที่อาจบอกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ และ/หรือ สัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่มาทดแทนผู้เช่าพื้นที่เดิมได้ในเวลาอันสมควร หรือไม่สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ได้ หรือผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ที่จัดหาทดแทนนั้น มีระยะเวลาของสัญญาเช่าสั้นกว่าผู้เช่าพื้นที่เดิม รวมถึงอาจไม่ได้รับค่าเสียหายเต็มจำนวนตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง และมีข้อจำกัดในการหาผู้เช่า โดยอาจให้ผู้เช่าพื้นที่บางส่วนได้เฉพาะแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจบางประเภทเท่านั้น ในการนี้ กรณีและเหตุการณ์ต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้นจึงอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

4. ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันของศูนย์การค้าและร้านค้าปลีกอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

เนื่องจากกองทรัสต์มีรายได้หลักจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ได้แก่ โครงการยูดี ทาวน์ โครงการพอร์โต้ ชิโน่ และโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด จากการประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ และศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ โดยเมื่อพิจารณาจากธุรกิจประเภทเดียวกันในพื้นที่ใกล้เคียง กองทรัสต์อาจประสบปัญหาเรื่องการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการที่ผู้ประกอบการรายอื่นที่สามารถดำเนินธุรกิจศูนย์การค้าในลักษณะเดียวกัน และมีการพัฒนาปรับปรุงและตกแต่งพื้นที่ค้าปลีกหรือประสบความสำเร็จในการดึงดูดใจผู้บริโภค

นอกจากนี้ ผู้ประกอบการเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ต้องเผชิญกับความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตและพฤติกรรมผู้บริโภคของลูกค้าที่มาจับจ่ายใช้สอยหรือรับบริการ ทำให้เกิดการแข่งขันในการหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ การต่ออายุของผู้เช่าพื้นที่รายเดิม และการปรับลดอัตราค่าเช่าเพื่อดึงดูดต่อผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดหาประโยชน์และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้ง 3 โครงการตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม เป็นจุดศูนย์กลางการเดินทางที่สะดวก และประสบความสำเร็จในการวางตำแหน่งทางการตลาดที่เหมาะสมด้วยแนวคิดและการออกแบบที่แตกต่างจากศูนย์การค้าในบริเวณเดียวกันรวมถึงมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจน จึงถือเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้ และไม่กระทบต่อจัดหาประโยชน์และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างในโครงการพอร์โต้ ซิโน

ในปัจจุบัน มีพื้นที่บางส่วนของโครงการพอร์โต้ ซิโน มีบริเวณติดกับคลองสาธารณะ โดยดีแลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการในปัจจุบัน ได้รับอนุญาตจากกรมเจ้าท่า เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2560 ให้ปลูกสร้างสิ่งล่วงล้ำลำแม่น้ำ ตามพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พ.ศ. 2456 ประเภททอระบายน้ำ เพื่อใช้ในการระบายน้ำในบริเวณคลองสาธารณะดังกล่าว ทั้งนี้ ตามใบอนุญาตให้ปลูกสร้างสิ่งล่วงล้ำลำแม่น้ำที่ดีแลนด์ได้รับ ปรากฏเงื่อนไขว่า ในกรณีที่รัฐบาลต้องการใช้พื้นที่ในบริเวณดังกล่าวเพื่อประโยชน์สำคัญของทางราชการ หรือเพื่อประโยชน์อย่างยิ่งแก่สาธารณะ อาจให้ผู้ได้รับอนุญาตรื้อถอนสิ่งล่วงล้ำลำแม่น้ำออกไปภายใน

เวลาอันควร โดยจะเรียกค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายจากทางราชการก็ได้

ดังนั้น ถึงแม้ในปัจจุบันดีแลนด์จะได้รับอนุญาตจากกรมเจ้าท่า ให้ก่อสร้างทอระบายน้ำซึ่งเป็นสิ่งล่วงล้ำลำแม่น้ำในบริเวณโครงการแล้ว แต่เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในโครงการพอร์โต้ ซิโน กองทรัสต์จึงยังอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่กรมเจ้าท่ามีสิทธิเรียกให้เจ้าของซึ่งเป็นผู้ได้รับอนุญาตหรือเรียกให้ผู้ครอบครองรื้อถอนสิ่งล่วงล้ำลำแม่น้ำออกไป ซึ่งจะส่งผลให้เกิดค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ในการดำเนินการดังกล่าว รวมถึงอาจส่งกระทบต่อการบริหารจัดการโครงการและการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์โครงการพอร์โต้ ซิโน ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้พิจารณาหนังสือแจ้งผลการปลูกสร้างสิ่งล่วงล้ำลำแม่น้ำออกโดยสำนักงานเจ้าท่าภูมิภาคสาขาสมุทรสาคร ซึ่งเป็นหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และบันทึกการตรวจสอบการขออนุญาตปลูกสร้างสิ่งล่วงล้ำลำน้ำ ซึ่งเป็นเอกสารที่เกี่ยวข้อง มีการระบุข้อเท็จจริงจากการตรวจสอบพื้นที่ว่า สภาพของคลองสาธารณะดังกล่าว ปัจจุบันเป็นทางระบายน้ำไม่สามารถเดินเรือหรือพัฒนาให้เดินเรือได้ รวมถึงการวางทอระบายน้ำดังกล่าวจะไม่เป็นการกีดขวางการไหลของกระแสน้ำ ความเสี่ยงที่กรมเจ้าท่าจะเรียกให้รื้อถอนทอระบายน้ำดังกล่าวออกไปจึงมีค่อนข้างต่ำ

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

1. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนหรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าว น้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินซึ่ง อาจส่งผลให้ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน โดยจำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืนหรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้น ๆ ในอนาคต

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้น อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกันปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น อาทิเช่น ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าบริการของผู้รับจ้างช่วง อัตราเงินเฟ้อ และค่าเบี้ยประกัน เป็นต้น

3. ความเสี่ยงของมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งอาจจะลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วน

กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจจะลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินราคาอิสระ และ/หรือปัจจัยอื่นใดที่อยู่นอกเหนือจากการควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งเมื่อครบกำหนดระยะเวลาสิทธิการเช่า หากกองทรัสต์ไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม มูลค่าของทรัพย์สินสุทธิของหน่วยทรัสต์จะเท่ากับศูนย์ โดยกองทรัสต์จะไม่มีการสำรองเงินทุนไว้สำหรับการจ่ายคืนเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ แต่จะทยอยจ่ายคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยการลดทุนจดทะเบียน

นอกจากนี้ มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจจะลดลงจากการประเมินค่าของสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราเช่าพื้นที่ และ/หรืออัตราค่าเช่า และ/หรือค่าบริการสาธารณูปโภค หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อ

อย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ มูลค่าหน่วยทรัสต์ และ/หรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในท้ายที่สุด

4. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อาทิ อุทกภัย และ/หรือ จากการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน และเพื่อให้ได้เงื่อนไขการทำประกันภัยที่ดีที่สุดกองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการทำประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าว โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาเช่า และระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุในวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน และการประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลที่สามด้วย

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงจากราคาหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากเสนอขายหน่วยทรัสต์

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

ด้วยปัจจัยดังกล่าว หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย การที่กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินงานเพื่อใช้ในการลงทุน เป็นทุนสำรองสำหรับการดำเนินงาน หรือเพื่อใช้ในการอื่น ๆ เงินทุนเหล่านี้แม้จะเพิ่มมูลค่าให้แก่สินทรัพย์ แต่อาจมิได้เพิ่มราคา

ตลาดให้แก่หน่วยทรัสต์ด้วย หากกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความหมายของตลาดได้ ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคตหรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

นอกจากนั้น หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินซึ่งคุ้มครองเงินลงทุน และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินหรือเป็นการได้รับประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้เงินที่ตนลงทุนคืน ดังนั้น นักลงทุนอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้เงินลงทุนคืนทั้งหมดหรือบางส่วน

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้

ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับตลอดจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ
อสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หาก
อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวน
ที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์และความสามารถในการ
จ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้าน
ลบ บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์
ตอบแทน หรือรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิม
ได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่า ระดับของประโยชน์
ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถ
รับรองได้ว่าตามสัญญาเช่าในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลง
กันเพื่อให้อัตราค่าเช่าที่ได้รับนั้น เพิ่มขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่า
จากการขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์
เพิ่มเติม นั้น จะเพิ่มขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มขึ้น
ขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน
ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มขึ้นได้

ทั้งนี้ ในการคำนวณผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับ
จากหน่วยทรัสต์นั้น จะพิจารณาจากผลประโยชน์ตอบแทนที่
กองทรัสต์ได้รับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์
ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์เท่านั้นไม่ได้ โดยจะต้องคำนวณ
เป็นเงินได้หลังหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน รวมทั้ง
แต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ การให้เช่า

การชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ ภาระผูกพัน
อื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด และค่าใช้จ่าย
อื่นใดของกองทรัสต์ ดังนั้น ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้
รับจากหน่วยทรัสต์จึงน้อยกว่าผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์
ได้รับการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

3. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อ
ขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือใน
กรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่
ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่าย
ในอัตราที่แตกต่างไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย
และระเบียบด้านภาษี หรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของ
กองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขาย
โอน หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตนั้น อาจ
มีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อขาย โอน หรือรับ
โอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือ
บางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะ
ต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน



นายอมร จุฬาลักษณ์นกุล

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

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

ตำแหน่งหน้าที่ปัจจุบัน

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

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา

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

นายจรัสฤทธิ์ อรรถกวยวรรณี

กรรมการผู้จัดการ กรรมการ
และผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

คุณวุฒิทางการศึกษา

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

ตำแหน่งหน้าที่ปัจจุบัน

2561 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ กรรมการและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ กรรมการและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา

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

นางสาวญาณิศา ชาตวิฑูมิกอบกุล

ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาการเงิน University of Massachusetts, Boston สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA) สาขาการบัญชีและการบริหารธุรกิจระหว่างประเทศ University of Massachusetts, Boston สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรีบริหารธุรกิจ สาขาการเงินและการธนาคาร คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ตำแหน่งหน้าที่ปัจจุบัน

- 2561 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและ
นักลงทุนสัมพันธ์
บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท
แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2559 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและ
นักลงทุนสัมพันธ์
บริษัท เอไอเอ็ม รีท
แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ประสบการณ์การทำงานที่ผ่านมา

- ม.ค. 2559 - ส.ค. 2559 ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและ
นักลงทุนสัมพันธ์
บริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์
จำกัด
- เม.ย. 2558 - ม.ค. 2559 ผู้อำนวยการ - นักวิเคราะห์
สินเชื่ออาวุโส
ธนาคาร ชุมิตโตโม มิตรชุย แบงกิ้ง
คอร์ปอเรชั่น
- ก.ย. 2557 - เม.ย. 2558 ผู้จัดการฝ่ายพิจารณาสินเชื่อ
ธนาคารอาร์ เอช บี จำกัด
- ก.พ. 2557 - ก.ย. 2557 ผู้ช่วยผู้อำนวยการ - ผู้จัดการ
ธุรกิจสัมพันธ์
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด
(มหาชน)
- มิ.ย. 2554 - ก.พ. 2557 ผู้ช่วยผู้อำนวยการ - ผู้จัดการ
ธุรกิจสัมพันธ์
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด
(มหาชน)

นายพงษ์ธร สุจิรพันธ์

ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาการกำกับดูแลกิจการ จุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ (บัญชี) มหาวิทยาลัยราชภัฏ
นครศรีธรรมราช

ตำแหน่งหน้าที่ปัจจุบัน

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

ประสบการณ์การทำงานที่ผ่านมา

- ก.ย. 2558 - ก.ย. 2559 ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี
บริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์
จำกัด
- เม.ย. 2557 - ส.ค. 2558 ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน
บริษัท อารามิกซ์ (ประเทศไทย)
จำกัด
- ต.ค. 2544 - ก.พ. 2554 เจ้าหน้าที่บัญชีอาวุโส
บริษัท อัครา ไมนิ่ง จำกัด

นางสาวจางุพันธ์ อุทวนิช

ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์

คุณวุฒิทางการศึกษา

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

ตำแหน่งหน้าที่ปัจจุบัน

2561 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนารุรกิจ - ผู้อำนวยการฝ่ายบริหาร อสังหาริมทรัพย์ บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนารุรกิจ - ผู้อำนวยการฝ่ายบริหาร อสังหาริมทรัพย์ บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา

ต.ค. 2547 - ต.ค. 2560	ผู้อำนวยการ - ผู้จัดการธุรกิจ สัมพันธ์ ธนาคาร ชุมิตโตโม มิตรชุย แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น
ม.ค. 2545 - ต.ค. 2547	ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ ธนาคาร ยูโอบี จำกัด (มหาชน)

นางสาวกนกภัค อนันต์ณัฐศิริ

ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน

คุณวุฒิทางการศึกษา

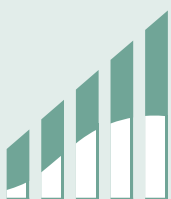
- ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- เนติบัณฑิตไทย
- ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ตำแหน่งหน้าที่ปัจจุบัน

2562 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและ กำกับการปฏิบัติงาน บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2562 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและ กำกับการปฏิบัติงาน บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา

ต.ค. 2561 - ก.พ. 2562	ผู้เชี่ยวชาญอาวุโส ฝ่ายบริหาร ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ สายงานลูกค้ารายย่อย ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)
ก.ย. 2560 - ก.ย. 2561	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายกำกับดูแลและบริหาร ความเสี่ยง บริษัท เอซีเอส เซอร์วิสซิง (ประเทศไทย) จำกัด
ม.ค. 2559 - มี.ค. 2560	รองผู้จัดการทั่วไป ฝ่ายบริหารความเสี่ยง บริษัท อีซูซู มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
ม.ค. 2559 - มี.ค. 2560	รองผู้จัดการทั่วไป ฝ่ายบริหารความเสี่ยง บริษัท อีซูซู มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
ธ.ค. 2557 - เม.ย. 2559	ผู้จัดการแผนก ฝ่ายบริหาร นิติกรรมสัญญา บริษัท ยูไนเต็ด เทเลคอม เซลล์ แอนด์ เซอร์วิสซิง จำกัด



AIMCG

เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรส (AIMCG)

เลขที่ 62 อาคารมิลเลนเนีย ทาวเวอร์
ชั้น 16 ห้อง 1601 ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
Tel. +662 254 0441-2
Fax.+662 254 0443